Proyecto Básico

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS

Promotor:

PETER MEINRAD WALLIMANN

Situación:

Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo

Villa de Garafía, La Palma

José Henry Garritano Pérez

Arquitecto

Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 822 042489 - hgarritanoarquitecto@gmail.com

Memoria de proyecto básico

conforme al CTE (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación)

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto: Básico

Título del Proyecto: ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS

Emplazamiento: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo. Villa de Garafía. Isla de La Palma.

Usos del edificio

Uso principal del edificio:

☐ residencial	☒ turístico	☐ transporte	☐ sanitario
☐ comercial	☐ industrial	☐ espectáculo	☐ deportivo
☐ oficinas	☐ religioso	☐ agrícola	☐ educación

Usos subsidiarios del edificio:

☐ residencial ☐ Garajes ☐ Locales ☐ Otros: Oficinas

Nº Plantas Sobre rasante 1 Bajo rasante: 0

Superficies

superficie total construida s/ rasante	346,51 m2	superficie total	437,18 m2
superficie total construida b/ rasante	(Piscinas) 90,67 m2	presupuesto ejecución material	380.460,00 €

Estadística

nueva planta	☒	rehabilitación	☐	vivienda libre	☒	Nº alojamientos	3
legalización	☐	reforma-ampliación	☐	VP pública	☐	Nº locales	
cambio de uso	☐			VP privada	☐	Nº plazas aparcamiento	5

Control de contenido del proyecto:

I. MEMORIA

1. Memoria descriptiva

ME 1.1	Agentes	☒
ME 1.2	Información previa	☒
ME 1.3	Descripción del proyecto	☒
ME 1.4	Prestaciones del edificio	☒

2. Memoria constructiva MC 2.1 Sustentación del edificio ☒

3. Cumplimiento del CTE

DB-SI 3.2	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio	
SI 1	Propagación interior	☒
SI 2	Propagación exterior	☒
SI 3	Evacuación	☒
SI 4	Instalaciones de protección contra incendios	☒
SI 5	Intervención de bomberos	☒
SI 6	Resistencia al fuego de la estructura	☒

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

4.1	Habitabilidad	☒
4.2	Accesibilidad	☒

II. PLANOS

Plano de situación	☒
Plano de emplazamiento	☒
Plano de urbanización	☒
Plantas generales	☒
Planos de cubiertas	☒
Alzados y secciones	☒
Memorias gráficas	☒
Otros	☐

III. PRESUPUESTO Presupuesto aproximado ☒

1. Memoria descriptiva

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.(BOE núm. 74,Martes 28 marzo 2006)

1. Memoria descriptiva: *Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:*
1.2 Información previa*. *Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso. Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.*
1.3 Descripción del proyecto*. *Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.*
Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.
Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.
1.4 Prestaciones del edificio *Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.*
Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

Habitabilidad *(Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999*

1. *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.*
2. *Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.*
3. *Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.*
4. *Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.*

Seguridad *(Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999*

1. *Seguridad estructural, 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.*
2. *Seguridad en caso de incendio, 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.*
3. *Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.*

Funcionalidad *(Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999*

1. *Utilización, 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.*
2. *Accesibilidad, 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.*
3. *Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.*

D1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Objeto del trabajo: ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS

Emplazamiento: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo

Localidad: Villa de Garafía C.P.: 38787

Arquitecto/a: José Henry Garritano Pérez Nº Col.: 1581 Tfno: 666455574

Nº Col.: Tfno:

Nº Col.: Tfno:

Sociedad: Nº Col.: Tfno:

Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN N.I.F./C.I.F.: Y9670305-S

Domicilio: Apto. Correos 2035 Tfno: 647955707

Localidad: Puntagorda C.P.: 38780

Representante: N.I.F.:

Existen antecedentes colegiales

(•) No ( ) Sí :

Fase del trabajo: PROYECTO BÁSICO

D2. DATOS ESTADÍSTICOS DEL PROYECTO

Tipo de obra: NUEVA PLANTA

Tipo de edificación: ( ) Edificación Cerrada (•) Edif. Aislada ( ) Edif. en Hilera

Uso predominante: TURÍSTICO

Regimen de uso: (•) Privado ( ) Público ( ) V.P.O. Privada ( ) V.P.O. Pública

Cuadro de superficies

Uso	Alojamientos Turísticos	oficinas	comerciales	garaje	otros
Unidades	2				2
M² Útiles	307,03				72,40
M² Construidos	346,51				90,67

Superficie Total Útil	**379,43 m²**
Superficie Total Construida	**437,18 m²**

Presupuesto E.M.	**380.460,00 €**

Observaciones Otros: Piscinas

Conforme a lo establecido en la LO 15/1999, se informa de la existencia de un fichero automatizado cuya finalidad es la prestación del servicio solicitado. Los solicitantes prestan expresamente su consentimiento para el tratamiento y cesión de los datos existentes en el fichero automatizado a los diversos Colegios Oficiales de Arquitectos Españoles y a otros Órganos Administrativos, a los efectos relacionados con la función del visado. Los firmantes podrán ejercer el derecho de acceso, rectificación, oposición y cancelación por escrito o por vía electrónica ante el Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma, con domicilio en la C/ Virgen de la Luz, nº 11, C.P.: 38700- Santa Cruz de La Palma, demarcacioncoaclapalma@gmail.com

D3. MEMORIA URBANÍSTICA

☑ Vigente En fase de

3.1. Planeamiento de aplicación

Plan Insular	☐	
Plan General	☑	PGO de Villa de Garafía
Normas Subsidiarias Municipales	☐	
Plan Especial	☐	
Plan Parcial	☐	
Programa de Act. Urbanística	☐	
Estudio de detalle	☐	

3.2. Clasificación del suelo

Rústico Suelo Rústico Protección Paisajística (RPP)

3.3. Normativa básica y sectorial de aplicación

Espacios Naturales	☐
Patrimonio Histórico Artístico	☐
Yacimientos Arqueológicos	☐
Costas	☐
Impacto Ambiental	☐
Aguas	☐
Carreteras	☐
Otras	☐

Observaciones:

3.4. Adecuación a la normativa urbanística

parámetros urbanísticos	planeamiento						proyecto					
Uso					TURÍSTICO						TURÍSTICO	
Superficie de Parcela					12.000 (40 plazas)	m²					37.040,28 (10 plazas)	m²
Ocupación			%		-	m²			%		-	m²
Coeficiente de Edificabilidad			m³/m²			m²/m²			m³/m²			m²/m²
Volumen Computable			no se establece			m³					1.039	m³
Superficie Total Computable					Se<35*P	m²					346,51 < 35*40	m²
Altura de Edificación					3,50	m					3,00	m
Nº Máximo de Plantas	S/R	1	pl	B/R	0	pl	S/R	1	pl	B/R	0	pl
Retranqueos Vías/Linderos		10	m		5	m		>10	m		>5	m
Fondo Máximo					-	m					-	m
Retranqueos de Áticos					-	m					-	m

Conforme a lo establecido en la LO 15/1999, se informa de la existencia de un fichero automatizado cuya finalidad es la prestación del servicio solicitado. Los solicitantes prestan expresamente su consentimiento para el tratamiento y cesión de los datos existentes en el fichero automatizado a los diversos Colegios Oficiales de Arquitectos Españoles y a otros Órganos Administrativos, a los efectos relacionados con la función del visado. Los firmantes podrán ejercer el derecho de acceso, rectificación, oposición y cancelación por escrito o por vía electrónica ante el Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma, con domicilio en la C/ Virgen de la Luz, nº 11, C.P.: 38700- Santa Cruz de La Palma, demarcacioncoaclapalma@gmail.com

D4. PLAN DE SEGUIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE OBRA

		Autor/a	Director/a
Arquitecto/a:	José Henry Garritano Pérez	☑	☑
Arquitecto/a:		☐	☐
Arquitecto/a:		☐	☐
Arquitecto/a:		☐	☐
Arquitecto/a:		☐	☐

Aparejador/a:
Aparejador/a:
Aparejador/a:

Nº de visitas previstas: 11

D5. DECLARACIÓN JURADA

D.	José Henry Garritano Pérez	Col. Nº 1581	con D.N.I. nº	42191443-J
D.		Col. Nº	con D.N.I. nº	
D.		Col. Nº	con D.N.I. nº	

Arquitecto/a/s, colegiado/a/s en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma declaran:

No estar afectado/a/s por ninguna causa de incompatibilidad legal o deontológico que le/s impida/n asumir el trabajo encomendado.

En Villa de Garafía, a de julio de 2023

El Arquitecto
José Henry Garritano Pérez

Este documento es un cuerpo único que consta de tres hojas con cinco apartados designados como: D1, D2, D3, D4 y D5

GARRITANO PEREZ JOSE HENRY - 42191443J

Firmado digitalmente por GARRITANO PEREZ JOSE HENRY - 42191443J
Fecha: 2023.07.24 19:01:00+01'00'

Conforme a lo establecido en la LO 15/1999, se informa de la existencia de un fichero automatizado cuya finalidad es la prestación del servicio solicitado. Los solicitantes prestan expresamente su consentimiento para el tratamiento y cesión de los datos existentes en el fichero automatizado a los diversos Colegios Oficiales de Arquitectos Españoles y a otros Órganos Administrativos, a los efectos relacionados con la función del visado. Los firmantes podrán ejercer el derecho de acceso, rectificación, oposición y cancelación por escrito o por vía electrónica ante el Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma, con domicilio en la C/ Virgen de la Luz, nº 11, C.P.: 38700- Santa Cruz de La Palma, demarcacioncoaclapalma@gmail.com

1.1 Agentes

Peticionario: El promotor del presente proyecto es D. PETER MEINRAD WALLIMANN, provisto de NIE Y9670305-S, de nacionalidad suiza, con domicilio en Rebbergstr nº 170, CH 8706 Meilen (Suiza) y a efectos de notificaciones en Apto. Correos 2035, municipio de Puntagorda, CP 38780. Teléfono 647955707

Arquitecto: José Henry Garritano Pérez, Colegiado nº 1.581 del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha. Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666455574. E-mail: hgarritano@gmail.com

Director de obra: José Henry Garritano Pérez, Colegiado nº 1.581 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma

Director de la ejecución de la obra: Será asignado por la propiedad.

Otros técnicos intervinientes	Instalaciones:	José Henry Garritano Pérez colegiado 1581 del COALP
	Estructuras	José Henry Garritano Pérez colegiado 1581 del COALP
	Telecomunicaciones:	Será asignado por la propiedad.
Seguridad y Salud	Autor del estudio:	Será asignado por la propiedad.
	Coordinador durante la elaboración del proy:	Será asignado por la propiedad.
	Coordinador durante la ejecución de la obra:	Será asignado por la propiedad.
Otros agentes:	Constructor:	Será asignado por la propiedad.
	Entidad de Control de Calidad:	Será asignado por la propiedad.
	Redactor del estudio topográfico:	Será asignado por la propiedad.
	Redactor del estudio geotécnico:	Será asignado por la propiedad.

1.2 Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida: Se elabora un proyecto para la ejecución de un Establecimiento Extrahotelero constituido por dos villas y piscinas, localizado en una finca de categoría Suelo Rústico de Protección Paisajística. La parcela donde se pretende realizar la actuación se encontraba parte de ella abancalada y destinada al cultivo de secano pero en la actualidad se halla en desuso y sin explotación agrícola.

Emplazamiento: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, municipio de Villa de Garafía, en la Isla de La Palma.

Entorno físico:

La parcela donde se emplaza el proyecto cuenta con una superficie de **37.040,28 m2**, tiene forma irregular y linda: al Norte y Este, con el camino público al Poris de Lomada Grande que enlaza con la carretera Santo Domingo - Las Tricias (LP-114) y desde donde es el acceso al establecimiento turístico; al Sur y Oeste, con propietarios particulares. Corresponde con la parcela catastral nº 478 del polígono 41.

Topográficamente presenta un desnivel ascendente prácticamente uniforme de noroeste a sureste de unos 75 metros. Se trata de una finca agrícola constituida por un subsuelo de terreno vegetal, que estuvo plantada de cultivos propios de medianías pero que en la actualidad se encuentra en desuso, habiéndose cubierto gran parte de la misma de matorral por falta de mantenimiento de esta. Parte de esta parcela, concretamente la que se encuentra abancalada con muros de piedra y con una superficie de **13.565,00 m2**, se pretende poner en explotación mediante la restauración de los muros de bancales y cultivo de árboles frutales de secano (almendros, olivos, higueras, etc.) con el objetivo de disminuir el consumo de agua de la finca, regenerando y potenciando así su actividad agraria que será complementada con el uso turístico que se pretende implantar con el presente proyecto.

En la parcela existe una vivienda antigua de tipología tradicional, de dos plantas de altura, con una superficie de 29,50 m2 construidos por planta, actualmente sin rehabilitar y sin condiciones de habitabilidad.

Normativa urbanística: Es de aplicación el Plan General de Ordenación del Municipio de la Villa de Garafía. Según dicho planeamiento la parcela objeto del presente proyecto se encuentra en su totalidad en la categoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP).

Marco Normativo:	Obl	Rec
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	☒	☐
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	☒	☐
Ley 4/2017, de 13 de julio, por el que se aprueba la Ley del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	☒	☐
Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.	☒	☐
Normativa Sectorial de Turismo.	☒	☐
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	☒	☐
Código Técnico de la Edificación.	☒	☐

(Tiene carácter supletorio la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de Abril, y sus reglamentos de desarrollo: Disciplina Urbanística, Planeamiento y Gestión).

Planeamiento de aplicación:

Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio	
Instrumentos de ordenación general de recursos naturales y del territorio	No es de aplicación
Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación Territorial	No es de aplicación
Ordenación urbanística	PGO de Villa de Garafía

Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo	
Clasificación del Suelo	Rústico
Categoría	Protección Paisajística
Normativa Básica y Sectorial de aplicación	Normativa turística
Aplicación art. 330 Ley 4/2017, de 13 de julio (Actuaciones sujetas a licencia)	Obras de construcción o edificación

Adecuación a la Normativa Urbanística:

ordenanza zonal	**planeamiento**	**proyecto**	
	Referencia a	**Parámetro / Valor**	**Parámetro / Valor**
Rústico Protección Paisajística (RPP)	PGO Villa de Garafía		
Ámbito de aplicación	Turístico		Ver Plano de Situación
Obras y actividades admisibles	Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en el PGO	Obras de nueva edificación 1. Comprenden los siguientes tipos de obra: b) Obras de nueva planta. Son aquéllas mediante las cuales se edifica sobre un solar vacante o resultante de la demolición total de un edificio.	Obra de nueva planta.

Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:

No procede.

Parámetros tipológicos: Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

	planeamiento		**proyecto**
	Referencia a	**Parámetro / Valor**	**Parámetro / Valor**
Superficie de parcela		12.000 m2 (40 plazas)	37.040,28 m2 (10 plazas)
Lindero frontal de la parcela		No se establece	-
Posición de la edificación en la parcela		Distancia a linderos > 5 m	Cumple
Línea de edificación y patios		No procede	No procede
Chaflán		No procede	No procede

Parámetros de uso:

	planeamiento		**proyecto**
	Referencia a	**Parámetro / Valor**	**Parámetro / Valor**
Compatibilidad y localización de los usos		Turístico	Turístico

Parámetros volumétricos**:** Condiciones de ocupación y edificabilidad Artículo 8.7.7

	planeamiento		**proyecto**
	Referencia a	**Parámetro / Valor**	**Parámetro / Valor**
Ocupación		35 m2/plaza x 40 = 1.400 m2-	346,51 m2
Coeficiente de Edificabilidad		-	-
Volumen Comp.		No se establece	1.039 m3
Sup. total Computable		(Se≤35*P)	346,51 m2 < 35*40
Cond. de altura		1 planta	1 planta
Alt. máx. de edificación		3,50 m	3,00 m
Alt del intradós		-	-
Retr vías / lind		10 m / 5 m	> 10 m / > 5 m
Fondo Máximo		< 50 m. a borde vía	< 50 m
Retr de Aticos		-	-

Parámetros de composición**:** Condiciones de composición y forma Artículo 8.7.9

	planeamiento		**proyecto**
	Referencia a	**Parámetro / Valor**	**Parámetro / Valor**
Comp color y forma		Estilo tradicional	Cumple
Entr y elem vol			
Cubiertas		Cubierta inclinada	Cumple
Mat de fachada			

1.3 Descripción del proyecto

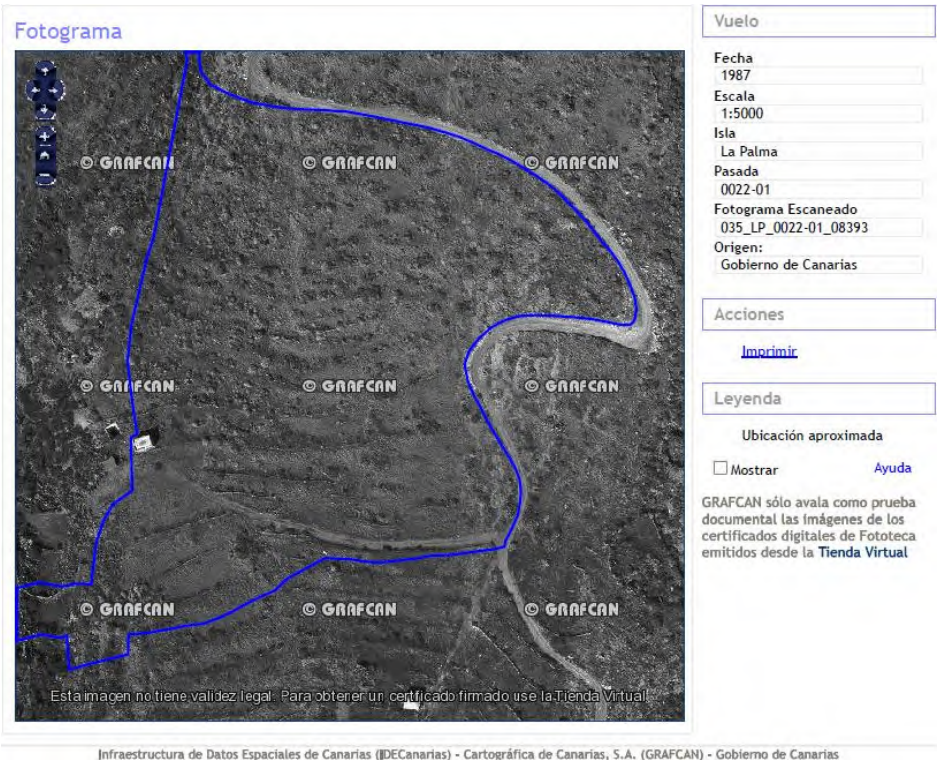
Descripción y justificación del proyecto:

En el presente caso se pretende la construcción de un proyecto arquitectónico para un Establecimiento Extrahotelero constituido por dos Villas y piscinas, con sus correspondientes zonas de esparcimiento y jardines propios.

El promotor cuenta con escritura de compraventa de una finca de de 37.040,28 m2 de superficie, da frente al camino público de acceso al lugar conocido por “Puerto de Lomada Grande”, desarrollándose el proyecto turístico propuesto a una cota aproximada de 300 m. de altitud.

El proyecto, localizado en la zona noroeste del municipio de la Villa de Garafía, en la zona costera del barrio de El Castillo, a la citada cota de 300 m. de altitud, donde el clima es suave, con muchos días ventosos motivado por la incidencia de los vientos alisios en la comarca. Está constituida por zonas amplias de cultivos propios de medianías y vegetación autóctona, queda definido por las condiciones topográficas del terreno y las características propias de su entorno, donde se resuelve la implantación estableciendo un gran sentido de pertenencia con el paisaje, potenciando la ambigüedad entre lo natural y lo artificial y brindándonos la posibilidad de actuar y proyectar en suelo rústico para uso turístico. Lomas, planicies, bancales priman en estos casos sobre las construcciones que en ellas se emplazan, y es en esta búsqueda donde los límites se vuelven difusos, en donde la arquitectura se convierte en paisaje y el paisaje en arquitectura.
Si bien los terrenos abiertos o en el presente caso los suelos rústicos pueden representar una ventaja a la hora de proyectar una obra arquitectónica, estos pueden significar a la vez un gran desafío.

La finca cuenta con una amplia área, donde se localizará el establecimiento turístico, que se encuentra abancalada con muros de piedra como se puede ver en la ortofoto consultada en la fototeca de GRAFCAN. Se adjunta fotograma 035_LP_0022-01_08393, del año 1987.



Estas huertas estuvieron en producción agrícola hace muchos años, pero en la actualidad se encuentran en desuso y cubiertas de matorral, colonizadas principalmente por retamas y vinagreras. Es objetivo del promotor la regeneración y puesta en explotación agrícola de este suelo degradado que ha sufrido el abandono y degradación ambiental y paisajística.

Fotos 1 y 2. Vistas aéreas de dron donde se puede visualizar varios bancales de la finca a recuperar y cultivar.

El presente proyecto resuelve un programa de dos unidades alojativas aisladas e independientes dentro de una misma parcela que se pretende poner en explotación agrícola como ya lo estuvo en épocas pasadas, como así lo demuestran los bancales de piedra seca actualmente existentes y que se pretenden restaurar. Las dos edificaciones tendrán tipología arquitectónica tradicional, planteándose una unidad, denominada Villa 1, de mayor tamaño y 6 plazas alojativas, y otra denominada Villa 2 que tendrá 4 plazas.

Las dos edificaciones se han dispuesto con orientación noroeste para aprovechar las vistas al mar y al paisaje rural de la zona, además, de aprovechar las vistas hacia el atardecer, y también para proteger los inmuebles de los vientos alisios dominantes. Se ha tomado la decisión de implantar estas dos construcciones de manera tal que interfiriera lo menos posible en las visuales sobre el paisaje. Utilizando como herramienta el desnivel del terreno, logrando mantener las visuales originales de la finca sin interferir con el horizonte paisajístico situado en la parte delantera de las edificaciones. Con este gesto, se consigue entrelazar la totalidad del programa con la topografía del terreno mediante la acción de integrar los volúmenes de las obras a la geografía natural existente, logrando amortiguar el impacto volumétrico de las construcciones en el paisaje.

La Villa 1, de 209,98 m2 de superficie construida, consta del programa: tres dormitorios, un salón y estar, cocina, baño, aseo, trastero y almacén, pasillo que actúa de distribuidor central, así como varios porches como zonas cubiertas.

La Villa 2, de 136,53 m2 construidos, consta de un programa más simple: dos dormitorios, salón y estar, cocina, trastero pasillo distribuidor y porches.

Uso característico de las edificaciones: El uso característico de las edificaciones será de alojamiento turístico permanente. En la parcela existe una pequeña vivienda antigua, de tipología tradicional y sin rehabilitar, con dos plantas de altura y 29,50 m2 construidos por planta.

Otros usos previstos: No procede.

Relación con el entorno:

Las fachadas se realizarán en estilo tradicional, con parte de cubierta inclinada rematada de teja canaria y otra pequeña parte de cubierta plana no transitable donde el propietario prevé colocar placas solares para producción de ACS, así como para la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo de energía eléctrica.

Cumplimiento normativo del proyecto:

Plan Insular de Ordenación:

Según el Decreto 71/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Palma (PIOLP), se observa que la parcela donde se emplaza el proyecto se encuentran situada en ZONA PORN (Ordenación de Recursos Naturales), OT (Ordenación Territorial) Bb1.4 Interés Paisajístico.

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en el Título XII de las Normas del PIOLP, para la zona Bb1.4 se definen los siguientes usos:

a) Principal:
-De conservación ambiental. En los ámbitos cuyo interés paisajístico esté relacionado con la actividad agrícola y ganadera tradicional ésta se considerará uso principal.

b) Compatibles complementarios:
-Científico y de educación ambiental.

c) Compatibles autorizables:
-De esparcimiento en espacios no adaptados, agrícola tradicional y ganadero en explotación familiar.

d) Compatibles autorizables con limitaciones:
-De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras y equipamientos, agricultura intensiva, pastoreo en las áreas señaladas por el Plan Insular, apícolas y cinegéticos serán autorizables, salvo limitaciones establecidas por los Planes -Generales que podrán admitir o prohibir los anteriores usos estableciendo, si se considera necesario, limitaciones en la intensidad de los mismos.
-Ganadero en explotaciones complementarias y profesionales podrán ser autorizados por los Planes Generales, que, en su caso, deberán establecer condiciones de admisión.
-Residencial unifamiliar, limitado a asentamientos agrícolas.
-Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.

e) Prohibidos:
-Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

Plan General de Ordenación:

Para el presente proyecto se ha tenido en cuenta el cumplimiento específico de las Condiciones del uso turístico establecidas en el artículo 141 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural (NUOE) del Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía, que son:

1. Condiciones del uso de turístico en Suelo Rústico:

a) El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en la legislación urbanística, en el Planeamiento Insular y, en su caso, en la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación, además de cumplir con lo establecido por este Plan General, en cuanto a los espacios de admisibilidad establecidos en las Normas de ordenación estructural de este PGO, con relación a las condiciones vinculantes del Plan Insular y del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma.

b) Para que el uso turístico alojativo pueda implantarse deberá cumplir con las condiciones y requerimientos de infraestructura, servicios y estándares de densidad que se establecen en el presente PGO y en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma, dependiendo del desarrollo turístico y modalidad de que se trate entre los previstos en ambos instrumentos; así como con las condiciones de igual naturaleza fijadas en la legislación vigente de aplicación.

c) Condiciones para la implantación del uso turístico en zona Bb1.4 PORN del PIOLP:

En la medida de lo posible se minimizarán en todos los proyectos los movimientos de tierra y la construcción de muros de contención.

1) Condiciones de localización y visibilidad

• La edificación se situará en la zona que presente un mayor grado de antropización y transformación de la finca, o bien en los espacios más próximos a dichas zonas.

• Para la determinación del emplazamiento concreto dentro de la finca habrá de realizarse una evaluación de las posibilidades reales de ubicación de los volúmenes edificados analizados desde las cuencas visuales de mayor exposición, así como desde las carreteras, miradores y elementos relevantes.

- En las cuencas visuales en “vaguadas” o “paisajes encajados”, habrán de ubicarse preferentemente las edificaciones en los extremos más alejados del eje de focalización de la cuenca, de modo tal que no se vea interrumpida la visión de fondo.

- No se interrumpirá la visión de aquellos elementos, tanto naturales como patrimoniales, ampliamente reconocidos por la población, que forman parte de la memoria colectiva del lugar.

- Se evitará la alteración de las líneas de horizonte y los perfiles del relieve característico de un determinado paisaje, por los volúmenes edificados.

- Evitar la interrupción de las panorámicas y visuales destacadas de las poblaciones como monumentos y paisajes singulares, fundamentalmente desde los miradores y carreteras.

- Las edificaciones se alejarán en lo posible respecto a los márgenes de las carreteras y las vías de mayor tránsito de la isla, evitándose que las edificaciones aparezcan en primer plano. Es recomendable que se ubiquen en la zona más alejada de la finca respecto a las vías de comunicación, excepto que de modo justificado se incorporen como parte de la composición del nuevo paisaje.

2) Condiciones de inserción en el lugar

- En el proyecto habrá de justificarse que la solución adoptada responde al criterio de transformar y ocupar por las edificaciones e infraestructuras la menor superficie posible dentro de la finca vinculada a la edificación turística.

- En el proyecto habrá de resolverse el tratamiento integral de la finca, y concretamente aquellos espacios inedificados por su importancia en la integración paisajística de la actuación, en todo caso habrá de adoptarse el criterio de preservación del espacio rural no transformado.

- La superficie acondicionada para la implantación edificatoria, en caso de ser necesario, habrá de realizarse mediante la formación de plataformas horizontales adaptadas a la topografía, evitándose la construcción de plataformas horizontales de gran superficie que conllevan necesariamente la ejecución de movimientos de tierras, muros de contención, excavaciones y formación de taludes, de gran impacto.

- La implantación edificatoria se realizará en las zonas de menor pendiente de la finca, siempre y cuando tal decisión no conlleve la destrucción de los suelos con mejores aptitudes edafológicas para el cultivo, o poseedor de otros valores relevantes.

- Los volúmenes edificados habrán de adaptarse preferentemente a las características fisiográficas de la unidad de paisaje donde se inserte, debiendo favorecerse en general el encastre de los volúmenes en la orografía, así como el mantenimiento de las pautas de implantación tradicional. Habrá de considerarse, en todo caso, la estructura natural de escorrentías del terreno.

- Habrán de disponerse los volúmenes edificados en relación a los elementos estructurantes del paisaje, tales como la estructura parcelaria, el sistema agrícola de abancalamiento, alineaciones arbustivas, bosquetes, etc., manteniendo preferentemente la orientación de dichos elementos.

3) Condiciones de ordenación del conjunto

- La disposición de los distintos elementos de un establecimiento turístico habrá de realizarse desde criterios de mayor compacidad, evitándose la dispersión innecesaria, garantizándose en todo caso la necesaria privacidad de las unidades alojativas y un cierto grado de aislamiento, como elemento de calidad turística.

- Se habrán de disponer los distintos volúmenes que conforman el conjunto turístico de modo tal que no se interrumpan o perjudiquen las panorámicas o las vistas focales de mayor interés, perceptibles desde el propio establecimiento.

- La solución adoptada en el proyecto arquitectónico, habrá de otorgar un carácter unitario a los diferentes volúmenes que conforman un establecimiento turístico mediante la adopción de criterios similares y elementos arquitectónicos, identificables y coherentes, articulando desde el diseño las edificaciones nuevas con las preexistentes, en su caso.

4) Condiciones de volumetría

- La dimensión de los volúmenes edificados se adaptará a la escala del paisaje, evitándose la implantación de construcciones que por su dimensión constituyen una presencia impropia y desproporcionada, debiéndose recurrir a la fragmentación de los volúmenes, y cuando no fuera posible se optará por una estrategia de ocultación.

- En el diseño, se ha de evitar la creación de volúmenes desequilibrados, utilizándose preferentemente volumetrías sencillas, y evitándose la imitación literal de la arquitectura tradicional y las construcciones vernáculas, creadas con una función diferente.

- En el diseño de las edificaciones, se habrán de jerarquizar las fachadas de mayor exposición visual desde el viario y los accesos, localizando los volúmenes de mayor altura y presencia en una posición posterior, situando los de menor presencia en la zona frontal.

5) Condiciones de acabados exteriores

• En el tratamiento de las fachadas prevalecerá la utilización de materiales naturales presentes en el ámbito territorial de forma reconocible.

• El proyecto arquitectónico analizará la integración cromática para garantizar una adecuada integración paisajística, prevaleciendo la utilización de colores del contexto territorial y preferentemente claros.

6) Condiciones de implantación para los elementos auxiliares

• Se habrán de definir en el proyecto todos los elementos auxiliares necesarios para el funcionamiento del establecimiento alojativo turístico, que puedan influir en la imagen del conjunto, tales como casetas eléctricas y centros de transformación, placas solares, almacenes, piscinas, pistas deportivas, barbacoas, solariums, líneas de instalaciones aéreas, etc.

• Se habrán de integrar preferentemente las instalaciones en las construcciones, minimizando la presencia de elementos constructivos secundarios propios o adosados a la construcción principal.

• Dentro de la finca, se habrán de soterrar las instalaciones de servicios y ramales de acometida, debiendo agruparse preferentemente el conjunto de redes.

7) Condiciones para los cerramientos y vallados

• Se atenderá a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 65 'Condiciones específicas para los cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos' de las presentes normas.

• Se ha de minimizar la presencia de cierres y vallados de las fincas vinculadas a la actuación turística. En caso de ser necesario se colocarán preferentemente separados del límite de la finca de modo que sea posible su integración con elementos vegetales en la franja de separación.

• Se optará por modelos de cerramientos y vallados transparentes. Cuando se precise impedir la visión desde el exterior se recurrirá a la colocación de setos vegetales, utilizando preferentemente especies propias del piso bioclimático correspondiente.

• Cuando existan muros de mampostería tradicional en seco, se prohíbe la colocación de vallados sobrepuestos en la coronación, debiendo situarse el vallado, en su caso, por detrás de los muros y separados.

• La totalidad de los cierres y vallados habrán de permitir en lo posible el paso de la pequeña fauna terrestre del lugar, siempre que la presencia de la misma no represente un inconveniente e incompatibilidad con la actividad turística a desarrollar en la finca.

8) Condiciones de implantación para las vías, caminos, accesos y aparcamientos

• Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 72 'Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico' de las presentes normas.

• Sin perjuicio del deber de garantizar la correcta funcionalidad y el control de las escorrentías en el viario, tanto interior como exterior, de un establecimiento turístico, se optará por soluciones de pavimentación que minimice la presencia de superficie asfaltada u hormigonada, favoreciéndose las soluciones de tierra compactada y de engravillado.

• En el diseño de los aparcamientos se optará por soluciones que eviten la formación de plataformas abiertas pavimentadas de asfalto u hormigón, favoreciéndose la integración de masas arbustivas y vegetación de sombra, así como la pavimentación de tierra compactada y/o engravillada, garantizándose, en todo caso, el correcto drenaje del agua de lluvia y unas correctas condiciones de acceso peatonal.

9) Condiciones de implantación para las áreas ajardinadas y la vegetación

• En los casos en los que sea conveniente la creación de pan¬tallas vegetales, se utilizarán especies propias del piso bioclimático correspondiente dispuestas en los puntos de mayor incidencia visual.

• En las zonas ajardinadas de las actuaciones turísticas se habrán de evitar especialmente las especies alóctonas de carácter invasor reconocido, debiendo escogerse preferentemente especies autóctonas presentes en el entorno y propias del piso bioclimático donde se emplacen. En todo caso habrán de respetarse las especies vegetales protegidas presentes en los terrenos donde se pretenda actuar.

• En el diseño de la jardinería se deben reproducir las pautas de la vegetación natural espontánea de la zona, o bien las plantaciones tradicionales del lugar, evitándose la adopción de criterios ornamentales que en todo caso han de limitarse a zonas concretas debidamente justificadas.

• La disposición de las masas arbustivas y de la vegetación ha de integrarse en la solución arquitectónica acompañando la implantación de las edificaciones. La vegetación habrá de utilizarse como elemento de integración paisajística de las construcciones.

g) En el suelo rústico de protección paisajística (RPP) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb2.1, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, se admiten las tipologías de hotel rural,

villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural (a excepción de la tipología y producto turístico Casa Rural III), con las limitaciones que imponga la legislación sectorial y las previstas en apartado d) anterior para la zona Bb2.1 PORN del PIOLP.

h) Por lo que respecta a la categoría de suelo rústico de protección paisajística (RPP), la implantación del uso turístico, salvo las tipologías recogidas en el artículo 6.1 de la Ley 6/2002, teniendo, a estos efectos, los espacios agrarios, naturales o paisajísticos la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta alojativa.

i) Para las actuaciones turísticas que se implanten en suelo rústico de protección paisajística (RPP) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, con objeto de garantizar la preservación de los valores que justifican su categorización como RPP, además de las condiciones generales establecidas en el apartado c) anterior para la zona Bb1.4 PORN del PIOLP, se establecen las siguientes condiciones:

- En la medida de lo posible se minimizarán los movimientos de tierra y la construcción de muros de contención.
- La edificación se situará en la zona que presente un mayor grado de antropización, o bien en los espacios más próximos a dichas zonas.
- La implantación edificatoria se realizará en las zonas de menor pendiente de la finca, siempre y cuando tal decisión no conlleve la destrucción de los suelos con mejores aptitudes edafológicas para el cultivo, o poseedor de otros valores relevantes.
- No se interrumpirá la visión de aquellos elementos, tanto naturales como patrimoniales, que forman parte de la memoria colectiva del lugar.
- Se evitará en la medida de lo posible la alteración de las líneas de horizonte y los perfiles del relieve característico de un determinado paisaje, por los volúmenes edificados.
- Habrá de resolverse el tratamiento de los espacios inedificados por su importancia en la integración paisajística de la actuación.
- Los volúmenes edificados habrán de adaptarse preferentemente a las características fisiográficas de la unidad de paisaje donde se inserte, debiendo favorecerse en general el encastre de los volúmenes en la orografía, así como el mantenimiento de las pautas de implantación tradicional.
- El proyecto arquitectónico analizará la integración cromática para garantizar una adecuada integración paisajística, prevaleciendo la utilización de colores del contexto territorial y preferentemente claros.

Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma:

El proyecto propuesto cumple con lo establecido en la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en cuanto a que se incardina directamente con los objetivos de regeneración de suelos degradados y de recuperación de las explotaciones agrarias en las zonas de las medianías de las islas verdes, que han sufrido en las últimas décadas un proceso continuado de abandono y posterior colonización vegetal, degradación ambiental y paisajística.

Así mismo, el proyecto cumple con lo establecido en las letras a), c) y d) del apartado 2 del artículo 20, así como con la letra a) del artículo 22 de la citada Ley 14/2019, de 25 de abril, que expresa lo siguiente:

Artículo 20. Condiciones de implantación de aplicación general.

2. Sin perjuicio del régimen de admisión o compatibilidad del uso turístico para la respectiva categoría a que hace referencia el apartado anterior, todo uso turístico concreto y/o actuación edificatoria consustancial al mismo que pretenda implantarse en suelo rústico deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) respetar y ser compatible con los valores y requisitos inherentes a la respectiva categoría del suelo rústico en que se implanten;

c) ajustarse a las determinaciones de ordenación directa o subsidiaria, en defecto de planeamiento, establecidas en la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias;

d) contribuir a la conservación o, en su caso, a la mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.

Artículo 22. Condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación.
a) La unidad apta para la edificación debe ser puesta en explotación agrícola con carácter previo o simultáneo al inicio de la actividad turística.

Cumplimiento del CTE:

Descripción de las prestaciones de las edificaciones por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo la edificación proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

1. Utilización, 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 la edificación.

   Se trata de edificaciones cuyo núcleo de comunicaciones se ha dispuesto de tal manera que se reduzcan lo máximo posible los recorridos de acceso a las habitaciones.
   En cuanto a las dimensiones de las dependencias se ha seguido lo dispuesto por el Decreto de habitabilidad en vigor.
   Las tres Villas se prevé estarán dotadas de todos los servicios básicos, así como también los de telecomunicaciones.
2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por las edificaciones en los términos previstos en su normativa específica.

   Por ser edificaciones de uso turístico en lo que se refiere a accesibilidad es de aplicación lo dispuesto por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. En el caso que nos ocupa por no superar las 40 camas no es de obligación disponer de un alojamiento para personas con movilidad reducida.

3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

   Se han proyectado los alojamientos de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación (conforme al D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.

4. Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

   Por ser unidades alojativas de uso turístico no se dotan de casilleros postales por lo que esa función será administrada por la propiedad.

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en las edificaciones, o partes de las mismas, 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 de estas.
Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para las edificaciones que nos ocupan son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.

Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar las edificaciones en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro de las propias edificaciones y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Condiciones urbanísticas: las edificaciones serán de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo a las edificaciones cumplen las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.
Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.

El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad de las edificaciones como la de sus ocupantes.

Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de las edificaciones no suponga riesgo de accidente para las personas.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en las edificaciones, se proyectarán de tal manera que puedan ser usado para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso de cada edificación que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de las edificaciones y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Las unidades alojativas reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.
El conjunto de las edificaciones proyectadas dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.
Las unidades alojativas con la tipología de Villa dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.
Las unidades alojativas dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.
Las unidades alojativas dispondrán de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.
Las edificaciones dispondrán de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de máquinas, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan. Todos los elementos constructivos horizontales, cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.
Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de las edificaciones.

Las edificaciones proyectadas dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de las medianías de la Villa de Garafía, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno,

Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades por condensación superficial e intersticial que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Las edificaciones proyectadas disponen de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente de las edificaciones.
Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio de las edificaciones.

Cumplimiento de otras normativas específicas:

	Cumplimiento de la norma
Estatales:	
Codigo Estructural 2021	Se cumple con las prescripciones de la Instrucción del Código Estructural-2021 y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural.
CTE	Se cumple con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, establecidas en sus Documentos Básicos.
TELECOMUNICACIONES	R.D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación
RBT	Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

Autonómicas:	
Habitabilidad	Se cumple con el Decreto 117/2006, de 1 de agosto de habitabilidad y obtención de la cédula de habitabilidad en la Comunidad Canaria.
Accesibilidad	No es de aplicación el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
Normas de disciplina urbanística:	
Ordenanzas municipales:	Se cumple el PGO del municipio de la Villa de Garafía.
Otras:	

Descripción de la geometría de las edificaciones:	Dos villas turísticas, una planta de altura y tipología arquitectónica tradicional. La geometría de las edificaciones sigue las pautas de la conformación de la parcela y es la que se recoge en el conjunto de planos que describen el proyecto.
Volumen:	El volumen de las edificaciones es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.
Accesos:	El acceso se produce por el camino público de acceso al Poris de Lomada Grande que enlaza con la carretera insular Santo Domingo – Las Tricias (LP-114).
Evacuación:	A través de viario público mencionado situado en el lindero Este de la parcela.

CUADRO DE SUPERFICIES
DE VILLAS

	Sup. Útil		Sup. Constr.	
VILLA 1				
Salón	22,60	m2		
Estar	16,64	m2		
Cocina	15,68	m2		
Dormitorio principal	16,70	m2		
Dormitorio doble 1	12,00	m2		
Dormitorio doble 2	11,86	m2		
Baño	15,94	m2		
Aseo	3,67	m2		
Hall	8,63	m2		
Pasillo	6,48	m2		
Trastero	17,30	m2		
Almacén	17,30	m2		
Porche 1	(50%) 1,13	m2	(50%) 1,13	m2
Porche 2	(50%) 19,04	m2	(50%) 19,04	m2
Porche 3	(50%) 1,31	m2	(50%) 1,31	m2
Porche 4	(50%) 1,31	m2	(50%) 1,31	m2
Total Villa 1	**187,59**	**m2**	**209,98**	**m2**
Sup. Ocupación Villa 1			**232,77**	**m2**

VILLA 2				
Salón	16,01	m2		
Estar	10,97	m2		
Cocina	16,42	m2		
Dormitorio principal	16,21	m2		
Dormitorio doble	9,63	m2		
Baño	10,60	m2		
Hall	3,31	m2		
Pasillo	5,26	m2		
Trastero	7,25	m2		
Porche 1	(50%) 0,92	m2	(50%) 0,92	m2
Porche 2	(50%) 12,10	m2	(50%) 12,10	m2
Porche 3	(50%) 9,45	m2	(50%) 9,45	m2
Porche 4	(50%) 1,31	m2	(50%) 1,31	m2
Total Villa 2	**119,44**	**m2**	**136,53**	**m2**
Sup. Ocupación Villa 2			**160,31**	**m2**

CUADRO DE SUPERFICIES
RESUMEN UNIDADES ALOJATIVAS

Unidades Alojativas	Sup. Útil		Sup. Constr.	
VILLA 1	187,59	m2	209,98	m2
VILLA 2	119,44	m2	136,53	m2
TOTAL EDIFICADO	**307,03**	**m2**	**346,51**	**m2**

CUADRO DE SUPERFICIES
DE PISCINAS

	Sup. Útil		Sup. Constr.	
Piscina Villa 1	36,00	m2	43,75	m2
Cuarto de Instalaciones	4,20	m2	6,46	m2
Piscina Villa 2	28,00	m2	34,00	m2
Cuarto de Instalaciones	4,20	m2	6,46	m2
Superficie total piscina	**72,40**	**m2**	**90,67**	**m2**

Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:

(Se entiende como tales, todos aquellos parámetros que nos condicionan la elección de los concretos sistemas de la edificación. Estos parámetros pueden venir determinados por las condiciones del terreno, de las parcelas colindantes, por los requerimientos del programa funcional, etc.)

A. Sistema estructural:

A.1 cimentación:

Descripción del sistema: Se organiza mediante zapatas continuas de hormigón armadas y zunchos de hormigón armado HA 30/B/30/I y acero B500S, en dimensiones y armado definidas en el plano de cimentación correspondiente.

Parámetros .

tensión admisible del terreno Se asume una carga de 0,2 N/mm2

A.2 Estructura portante:

Descripción del sistema: El sistema estructural se compone de pórticos de hormigón armado constituidos por pilares de sección cuadrada o circular y por vigas de canto y/o planas en función de las luces a salvar.

Parámetros

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para las edificaciones que nos ocupa son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado.

Las edificaciones proyectadas cuentan con una configuración alargada, disponiéndose una cubierta plana con formación de pendientes para la evacuación de las aguas pluviales.

Por ser de una sola planta no posé núcleo de comunicación vertical.

El uso previsto de las edificaciones queda definido en el apartado dedicado al programa de necesidades de la presente memoria descriptiva.

La base de cálculo adoptado y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE que han entrado en vigor.

A.3 Estructura horizontal:

Descripción del sistema:

Sobre estos pórticos se apoyan estructuras de madera a varias aguas y también otra parte forjados unidireccionales prefabricados de canto 25+5 cm de bovedilla aligerante de hormigón vibrado.

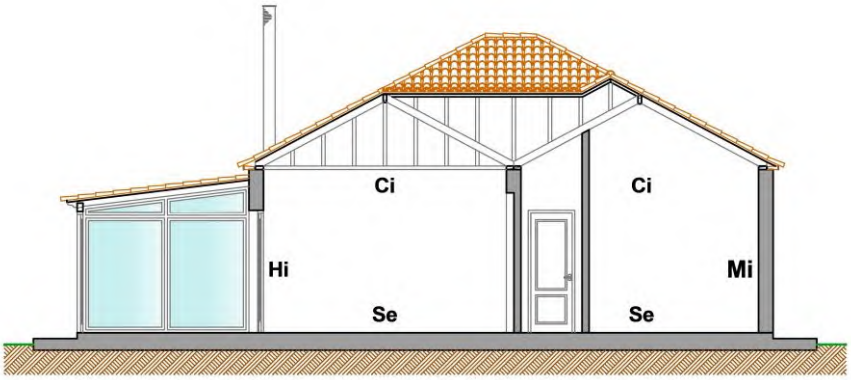
Las estructuras de madera se componen de tiseras, vigas y durmientes de madera de sección según cálculo. El forjado se realiza con semiviguetas armadas de ancho de zapatilla 12 cm, con inter-eje de 70 cm, canto de bovedilla 25, canto de la losa superior 5 cm.

Parámetros No se prevé.

B. Sistema envolvente:

Conforme al “Apéndice A: Terminología”, del DB-HE se establecen las siguientes definiciones:

Envolvente edificatoria: Se compone de todos los *cerramientos* de la edificación.
Envolvente térmica: Se compone de los *cerramientos* de la edificación que separan los recintos *habitables* del ambiente exterior y las *particiones interiores* que separan los *recintos habitables* de los *no habitables* que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.



SECCIÓN TRANSVERSAL

Esquema tipo de la envolvente térmica de la edificación (CTE, DB-HE)

Sobre rasante SR	Exterior (EXT)	1. fachadas 2. cubiertas 3. terrazas y balcones	
	Interior (INT)	Paredes en contacto con	4. espacios habitables 5. viviendas 6. otros usos 7. espacios no habitables
		Suelos en contacto con	8. espacios habitables 9. viviendas 10. otros usos 11. espacios no habitables
Bajo rasante BR	Exterior (EXT)	12. Muros 13. Suelos	
	Interior (INT)	Paredes en contacto con	14. Espacios habitables 15. Espacios no habitables
		Suelos en contacto	16. Espacios habitables 17. Espacios no habitables
Medianeras M	18.		
Espacios exteriores a la edificación EXE	19.		

B.1 Fachadas

Descripción del sistema:

Las fachadas se realizarán con bloque de termoarcilla de 30x24x19 cm. El revestimiento se ejecutará exteriormente en enfoscado de cemento y arena 1:5. El resto de las particiones interiores se proyectan con tabicas de bloque de hormigón vibrado de 12x20x50 cm, tomadas con guarnecido en yeso. Los acabados se describen en el apartado correspondiente de la memoria descriptiva.

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

Salubridad: Protección contra la humedad
Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Villa de Garafía) y el grado de exposición al viento (distanciado del mar). Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.
Salubridad: Evacuación de aguas
No es de aplicación en este apartado.
Seguridad en caso de incendio
Propagación exterior; resistencia al fuego

Parámetros

Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tendrá en cuenta la presencia de edificaciones colindantes y sectores de incendios en las edificaciones proyectadas. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto. Accesibilidad por fachada; se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libra o gálibo y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente es inferior a 9 m. La fachada se ha proyectado teniendo en cuenta los parámetros necesarios para facilitar el acceso a cada una de las plantas de las edificaciones (altura de alfeizar, dimensiones horizontal y vertical, ausencia de elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior de las edificaciones).
Seguridad de utilización
La fachada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación. Las edificaciones tienen una altura inferior a 60 m.
Aislamiento acústico
Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Limitación de demanda energética
Se ha tenido en cuenta la ubicación de las edificaciones en la zona climática A2. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada: fachada principal, fachada posterior hacia jardín, fachadas laterales revestidas de piedra basáltica, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada y de cajas de persianas, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.

Diseño y otros

B.2 Cubiertas

Descripción del sistema:	La cubierta de los alojamientos se resolverá parte con techos inclinados rematados con teja canaria y otra parte con forjado horizontal constituido por viguetas y bovedillas, capa para la formación de pendientes para el desagüe de las aguas meteóricas y capa de gravilla para el mantenimiento de las constantes térmicas en el interior de los alojamientos.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo El peso propio de los distintos elementos que constituyen la cubierta se considera entre las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc. Salubridad: Protección contra la humedad Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características de la impermeabilización de cubiertas y el grado de impermeabilidad exigido en el CTE. Salubridad: Evacuación de aguas En cubierta se prevé la evacuación por separado de las aguas pluviales con respecto a la canalización de aguas fecales. Seguridad en caso de incendio No es de aplicación Seguridad de utilización La cubierta no es accesible Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros No es de aplicación

B.3 Terrazas y balcones

Descripción del sistema:	Las edificaciones cuentan con varios porches cubiertos.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo El peso propio de los distintos elementos que constituyen la terrazas y balcones se considera entre las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc. Salubridad: Protección contra la humedad Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características de la impermeabilización de cubiertas y el grado de impermeabilidad exigido en el CTE. Salubridad: Evacuación de aguas En terrazas y balcones se prevé la evacuación por separado de las aguas pluviales a través de gárgolas dispuestas ad hoc. Seguridad en caso de incendio No es de aplicación Seguridad de utilización Se dispondrá de barandillas de protección así como previsto y exigido en el CTE. Aislamiento acústico No es de aplicación Limitación de demanda energética No es de aplicación Diseño y otros No es de aplicación

B.4 Paredes interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables

Descripción del sistema:	No es de aplicación
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.5 Paredes interiores sobre rasante en contacto con viviendas

Descripción del sistema:	No es de aplicación
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.6 Paredes interiores sobre rasante en contacto con otros usos

Descripción del sistema:	No es de aplicación
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.7 Paredes interiores sobre rasante en contacto con espacios no habitables

Descripción del sistema:	No es de aplicación
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.8 Suelos interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables

Descripción del sistema:	No es de aplicación
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.9 Suelos interiores sobre rasante en contacto con viviendas

Descripción del sistema:	No es de aplicación
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.10 Suelos interiores sobre rasante en contacto con otros usos

Descripción del sistema:	No es de aplicación.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.11 Suelos interiores sobre rasante en contacto con espacios no habitables

Descripción del sistema:	No es de aplicación.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.12 Muros bajo rasante

Descripción del sistema:	No es de aplicación
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.13 Suelos exteriores bajo rasante

Descripción del sistema:	No es de aplicación.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.14 Paredes interiores bajo rasante en contacto con espacios habitables

Descripción del sistema:	No es de aplicación.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.15 Paredes interiores bajo rasante en contacto con espacios no habitables

Descripción del sistema:	No es de aplicación
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.16 Suelos interiores bajo rasante en contacto con espacios habitables

Descripción del sistema:	No es de aplicación.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.17 Suelos interiores bajo rasante en contacto con espacios no habitables

Descripción del sistema:	No es de aplicación.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.18 Medianeras

Descripción del sistema:	No es de aplicación.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.19 Espacios exteriores a la edificación

Descripción del sistema:	No es de aplicación.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Protección contra la humedad Parámetros que determinan las previsiones técnicas Salubridad: Evacuación de aguas Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad en caso de incendio Parámetros que determinan las previsiones técnicas Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Parámetros que determinan las previsiones técnicas Diseño y otros Parámetros que determinan las previsiones técnicas

C. Sistema de compartimentación:

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.

Se entiende por partición interior, conforme al "Apéndice A: Terminología" del Documento Básico HE1, el elemento constructivo de la edificación que divide su interior en recintos independientes.
Pueden ser verticales u horizontales.

Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).

	Descripción del sistema:
Partición 1	Tabiquería divisoria dentro de las unidades alojativas
Partición 2	Carpintería interior de las unidades alojativas

D. Sistema de acabados:
Relación y descripción de los acabados empleados en las edificaciones, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

Revestimientos exteriores	Descripción del sistema:
Revestimiento	Enfoscado de cemento y arena 1: 5 pintado color ocre claro.

Revestimientos interiores	Descripción del sistema:
Revestimiento	Enlucido en yeso en habitaciones y alicatado en cocina y baño

Solados	Descripción del sistema:
Solado	Pavimento de baldosas de gres de primera calidad.

Cubierta	Descripción del sistema:
Cubierta	Cubierta plana con formación de pendientes

Otros acabados	Descripción del sistema:
Otros acabados	

E. Sistema de acondicionamiento ambiental:
Entendido como tal, la elección de materiales y sistemas que garanticen las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de las edificaciones y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
Las condiciones aquí descritas deberán ajustarse a los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), y en particular a los siguientes:

HS 1 Protección frente a la humedad	Tabiquería exterior, suelo en contacto con el terreno y cubiertas aislados con lámina impermeabilizante.
HS 2 Recogida y evacuación de residuos	Por almacenamiento inmediato en los alojamientos.
HS 3 Calidad del aire interior	Ventilación básica y complementaria en locales habitables.

F. Sistema de servicios:
Se entiende por sistema de servicios el conjunto de servicios externos a la edificación necesarios para el correcto funcionamiento de éste.

Abastecimiento de agua	Si
Evacuación de agua	Si
Suministro eléctrico	Si
Telefonía	Si
Telecomunicaciones	Si
Recogida de basura	Si
Otros	No procede.

1.4 Prestaciones de la edificación

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en CTE.

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 la edificación, 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 de la edificación.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro de la propia edificación y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal de la edificación 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 de la edificación 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 de la edificación. Cumple con la **UNE EN ISO 13 370: 1999** "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio de la edificación.
Funcionalidad		Utilización	**ME / MC**	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 la edificación.
		Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por la edificación en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		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-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	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		Utilización	ME	No procede
		Accesibilidad	Apart. 4.2	
		Acceso a los servicios	Apart. 4.3, 4.4 y otros	

Limitaciones

Limitaciones de uso de las edificaciones:	Las edificaciones solo podrán 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 de las edificaciones ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
Limitaciones de uso de las dependencias:	No procede
Limitación de uso de las instalaciones:	No procede

2. Memoria constructiva

Descripción de las soluciones adoptadas

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.(BOE núm. 74,Martes 28 marzo 2006)

2. Memoria constructiva: Descripción de las soluciones adoptadas:

2.1 Sustentación del edificio*.
Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

2.1. Sustentación del edificio[1]

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

Bases de cálculo

Método de cálculo:	El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
Verificaciones:	Las verificaciones de los Estados Límites están basadas en el uso de un modelo adecuado para al sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.
Acciones:	Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 - 4.4 – 4.5).

Estudio geotécnico pendiente de realización

Generalidades:	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción.	
Datos estimados	Terreno arenoso, nivel freático, edificaciones en construcción y realizadas colindantes.	
Tipo de reconocimiento:	Se ha realizado un reconocimiento inicial del terreno donde se pretende ubicar esta edificación, basándonos en la experiencia de la obra colindante con la misma, de reciente construcción, encontrándose un terreno arenoso a la profundidad de la cota de cimentación teórica.	
Parámetros geotécnicos estimados:	Cota de cimentación	-0,60 m
	Estrato cimentado	Tierra comprimida
	Nivel freático	Se desconoce
	Tensión admisible considerada	0,20 N/mm²
	Peso especifico del terreno	γ= 18 kN/m^3
	Angulo de rozamiento interno del terreno	φ= 30
	Coeficiente de empuje en reposo	-
	Valor de empuje al reposo	-
	Coeficiente de Balasto	-

Estudio geotécnico realizado

Generalidades:	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción.	
Empresa:	A designar por la propiedad	
Nombre del autor/es firmantes:		
Titulación/es:		
Número de Sondeos:		
Descripción de los terrenos:		
Resumen parámetros geotécnicos:	Cota de cimentación	-0,60 m (respecto a la rasante)
	Estrato previsto para cimentar	Tierra comprimida
	Nivel freático	Se desconoce
	Tensión admisible considerada	0.20 N/mm²
	Peso especifico del terreno	γ=18 kN/m^3
	Angulo de rozamiento interno del terreno	φ=30º
	Coeficiente de empuje en reposo	K´= 1-sen φ (estudio geotecnico)
	Valor de empuje al reposo	
	Coeficiente de Balasto	15.000 kN/m^3

[1] Este apartado, si bien está incluido en la memoria de estructuras, debe cumplimentarse en este momento al formar parte del proyecto básico, tal y como se establece en el Anejo I del CTE.

1.2 Sistema estructural

Se establecerán los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.

Cimentación:

Datos y las hipótesis de partida	Dado el tipo de edificación de estructura y de subsuelo, se proyecta una cimentación a base de zapatas continuas bajo pilares, de hormigón armado HA-30 y acero B500S, construida sobre una base de hormigón de limpieza de 10 cm. de espesor.	
Bases de cálculo	Instrucción del Codigo Estructural-2021; Norma Sismorresistente NCSE-02	
procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructura	Cálculo de pórticos tridimensionales de pilares y vigas de hormigón armado conforme planos de estructuras. Como cerramientos se utilizarán bloques de termoarcilla de 30x24x29 cm., todo ello conforme planos de albañilería.	
Características de los materiales que intervienen	HORMIGÓN.	
	Tipo de cemento	32,5R
	Resistencia característica	30 N/mm2.
	ARMADURAS DE ACERO.	
	Tipo de acero	B500S.
	Límite elástico	500 N/mm2

3.2. Seguridad en caso de incendio

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.(BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006)

Artículo 11. *Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).*

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad en caso de incendio» consiste en reducir a límites aceptables el *riesgo* de que los *usuarios* de un *edificio* sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su *proyecto, construcción, uso y mantenimiento.*
2. Para satisfacer este objetivo, los *edificios* se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, *establecimientos* y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el «Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales», en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación.

11.1 Exigencia básica SI 1: Propagación interior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el interior del *edificio*.
11.2 Exigencia básica SI 2: Propagación exterior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el exterior, tanto en el *edificio* considerado como a otros *edificios*.
11.3 Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes: el *edificio* dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.
11.4 Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios: el *edificio* dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.
11.5 Exigencia básica SI 5: Intervención de bomberos: se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.
11.6 Exigencia básica SI 6: Resistencia al fuego de la estructura: la estructura portante mantendrá su *resistencia al fuego* durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

3.2.1 Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del documento básico

Definición del tipo de proyecto de que se trata, así como el tipo de obras previstas y el alcance de las mismas.

Tipo de proyecto (1)	Tipo de obras previstas (2)	Alcance de las obras (3)	Cambio de uso (4)
Proyecto de cambio de uso	Obra nueva	No procede	No procede

(1) Proyecto de obra; proyecto de cambio de uso; proyecto de acondicionamiento; proyecto de instalaciones; proyecto de apertura...
(2) Proyecto de obra nueva; proyecto de reforma; proyecto de rehabilitación; proyecto de consolidación o refuerzo estructural; proyecto de legalización...
(3) Reforma total; reforma parcial; rehabilitación integral.
(4) Indíquese si se trata de una reforma que prevea un cambio de uso o no.

Los establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD. 2267/2004, de 3 de diciembre) cumplen las exigencias básicas mediante su aplicación.

Deben tenerse en cuenta las exigencias de aplicación del Documento Básico CTE-SI que prescribe el apartado III (Criterios generales de aplicación) para las reformas y cambios de uso.

3.2.2 SECCIÓN SI 1: Propagación interior

Compartimentación en sectores de incendio

Los edificios y establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendios en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección, mediante elementos cuya resistencia al fuego satisfaga las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 de esta Sección.
A los efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial y las escaleras y pasillos protegidos contenidos en dicho sector no forman parte del mismo.
Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrada debe constituir un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1.

Sector	Superficie construida (m^2)		Uso previsto (1)	Resistencia al fuego del elemento compartimentador (2) (3)	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto
Sector único: Establecimiento Extrahotelero: Villa 1	2.500	209,98 m2	Turístico	EI-60	EI-90
Sector único: Establecimiento Extrahotelero: Villa 2	2.500	136,53 m2	Turístico	EI-60	EI-90

(1) Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.
(2) Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 1.2 de esta Sección.
(3) Los techos deben tener una característica REI, al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.

Ascensores

Ascensor	Número de sectores que atraviesa	Resistencia al fuego de la caja (1)		Vestíbulo de independencia		Puerta	
		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
NO PROCEDE	1	EI-120	EI-120	Sí	Sí	E-30	E-30

(1) Las condiciones de resistencia al fuego de la caja del ascensor dependen de si delimitan sectores de incendio y están contenidos o no en recintos de escaleras protegidas, tal como establece el apartado 1.4 de esta Sección.

Locales de riesgo especial

Los locales y zonas de riesgo especial se clasifican conforme a tres grados de riesgo (alto, medio y bajo) según los criterios que se establecen en la tabla 2.1 de esta Sección, cumpliendo las condiciones que se establecen en la tabla 2.2 de esta Sección.

Local o zona	Superficie construida (m^2)		Nivel de riesgo (1)	Vestíbulo de independencia (2)		Resistencia al fuego del elemento compartimentador (y sus puertas) (3)	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
NO PROCEDE	-	-	Bajo	No	No	EI-90 (EI_2 45-C5)	EI-90 (EI_2 45-C5)

(1) Según criterios establecidos en la Tabla 2.1 de esta Sección.
(2) La necesidad de vestíbulo de independencia está en función del nivel de riesgo del local o zona, conforme exige la Tabla 2.2 de esta Sección.
(3) Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 2.2 de esta Sección.

Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 de esta Sección.

Situación del elemento	Revestimiento			
	De techos y paredes		De suelos	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Zonas comunes de la vivienda (NO PROCEDE)	C-s2,d0	C-s2,d0	E_{FL}	E_{FL}
Garaje (NO PROCEDE)	A2-s1,d0	A2-s1,d0	$A2_{FL}$-s1	$A2_{FL}$-s1

3.2.3 SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

Distancia entre huecos

Se limita en esta Sección la distancia mínima entre huecos entre dos edificios, los pertenecientes a dos sectores de incendio del mismo edificio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas. El paño de fachada o de cubierta que separa ambos huecos deberá ser como mínimo EI-60.

Fachadas					Cubiertas	
Distancia horizontal (m) (1)			Distancia vertical (m)		Distancia (m)	
Ángulo entre planos	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
No procede		-		-		-
No procede		-		-		-

(1) La distancia horizontal entre huecos depende del ángulo α que forman los planos exteriores de las fachadas:
Para valores intermedios del ángulo α, la distancia d puede obtenerse por interpolación

α	0º (fachadas paralelas enfrentadas)	45º	60º	90º	135º	180º
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

3.2.4 SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

Cálculo de ocupación, número de salidas, longitud de recorridos de evacuación y dimensionado de los medios de evacuación

- En los establecimientos de Uso Comercial o de Pública Concurrencia de cualquier superficie y los de uso Docente, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m^2 contenidos en edificios cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, las salidas de uso habitual y los recorridos de evacuación hasta el espacio exterior seguro estarán situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de igual forma que deba estarlo el establecimiento en cuestión; no obstante dichos elementos podrán servir como salida de emergencia de otras zonas del edificio. Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación del edificio a través de un vestíbulo de independencia, siempre que dicho elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta dicha circunstancia.
- Como excepción al punto anterior, los establecimientos de uso Pública Concurrencia cuya superficie construida total no exceda de 500 m^2 y estén integrados en centros comerciales podrán tener salidas de uso habitual o salidas de emergencia a las zonas comunes de circulación del centro. Cuando su superficie sea mayor que la indicada, al menos las salidas de emergencia serán independientes respecto de dichas zonas comunes.
- El cálculo de la anchura de las salidas de recinto, de planta o de edificio se realizará, según se establece el apartado 4 de esta Sección, teniendo en cuenta la inutilización de una de las salidas, cuando haya más de una, bajo la hipótesis más desfavorable y la asignación de ocupantes a la salida más próxima.
- Para el cálculo de la capacidad de evacuación de escaleras, cuando existan varias, no es necesario suponer inutilizada en su totalidad alguna de las escaleras protegidas existentes. En cambio, cuando existan varias escaleras no protegidas, debe considerarse inutilizada en su totalidad alguna de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.

Recinto, planta, sector	Uso previsto (1)	Superficie útil (m^2)	Densidad ocupación (2) (m^2/pers.)	Ocupación (pers.)	Número de salidas (3)		Recorridos de evacuación (3) (4) (m)		Anchura de salidas (5) (m)	
					Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
Villa 1	Turístico	187,59	20	6	1	1	25	1,50	1,00	1,00
Villa 2	Turístico	119,44	20	4	1	1	25	1,50	1,00	1,00

(1) Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos previstos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.
(2) Los valores de ocupación de los recintos o zonas de un edificio, según su actividad, están indicados en la Tabla 2.1 de esta Sección.
(3) El número mínimo de salidas que debe haber en cada caso y la longitud máxima de los recorridos hasta ellas están indicados en la Tabla 3.1 de esta Sección.
(4) La longitud de los recorridos de evacuación que se indican en la Tabla 3.1 de esta Sección se pueden aumentar un 25% cuando se trate de sectores de incendio protegidos con una instalación automática de extinción.
(5) El dimensionado de los elementos de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección.

Protección de las escaleras

Las condiciones de protección de las escaleras se establecen en la Tabla 5.1 de esta Sección.

- Las escaleras protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras especialmente protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras que sirvan a diversos usos previstos cumplirán en todas las plantas las condiciones más restrictivas de las correspondientes a cada uno de ellos.

Escalera	Sentido de evacuación (asc/desc.)	Altura de evacuación (m)	Protección (1)		Vestíbulo de independencia (2)		Anchura (3) (m)		Ventilación			
									Natural (m^2)		Forzada	
			Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
Establecimiento Extrahotelero	misma planta	< 20,00	P	P	No	No	1,00	1,00		-		-

(1) Las escaleras serán protegidas o especialmente protegidas, según el sentido y la altura de evacuación y usos a los que sirvan, según establece la Tabla 5.1 de esta Sección:
No protegida (NO PROCEDE); Protegida (P); Especialmente protegida (EP).
(2) Se justificará en la memoria la necesidad o no de vestíbulo de independencia en los casos de las escaleras especialmente protegidas.
(3) El dimensionado de las escaleras de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección. Como orientación de la capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura, puede utilizarse la Tabla 4.2 de esta Sección (a justificar en memoria).

Vestíbulos de independencia
Los vestíbulos de independencia cumplirán las condiciones que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.

Las condiciones de ventilación de los vestíbulos de independencia de escaleras especialmente protegidas son las mismas que para dichas escaleras.

Vestíbulo de independencia ([1])	Recintos que acceden al mismo	Resistencia al fuego del vestíbulo		Ventilación				Puertas de acceso		Distancia entre puertas (m)	
				Natural (m^2)		Forzada					
		Norma	Proy	Norm	Proy.	Norm	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
NO PROCEDE	Aparcam	EI-120	EI-120		-		-	EI_2 C-30	EI_2 C-30	0,50	-

([1]) Señálese el sector o escalera al que sirve.

3.2.5: SECCIÓN SI 4: Dotación de instalaciones de protección contra incendios

- La exigencia de disponer de instalaciones de detección, control y extinción del incendio viene recogida en la Tabla 1.1 de esta Sección en función del uso previsto, superficies, niveles de riesgo, etc.
- Aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que deban estar integradas y que deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indica para el uso previsto de la zona.
- El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de las instalaciones, así como sus materiales, sus componentes y sus equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el apartado 3.1. de la Norma, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 1942/1993, de 5 de noviembre) y disposiciones complementarias, y demás reglamentación específica que le sea de aplicación.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
Zonas com. viv. y desp.	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
En caso de precisar otro tipo de instalaciones de protección (p.ej. ventilación forzada de garaje, extracción de humos de cocinas industriales, sistema automático de extinción, ascensor de emergencia, hidrantes exteriores etc.), consígnese en las siguientes casillas el sector y la instalación que se prevé:												

3.2.6: SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

Aproximación a los edificios
Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.

Anchura mínima libre (m)		Altura mínima libre o gálibo (m)		Capacidad portante del vial (kN/m^2)		Tramos curvos					
						Radio interior (m)		Radio exterior (m)		Anchura libre de circulación (m)	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
3,50	-	4,50	-	20		5,30	-	12,50	-	7,20	-

Entorno de los edificios

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las condiciones que establece el apartado 1.2 de esta Sección.
- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
- En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella, debiendo ser visible el punto de conexión desde el camión de bombeo.

Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) (1)		Separación máxima del vehículo (m) (2)		Distancia máxima (m) (3)		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
5,00	-		-		-	30,00	-	10	-		-

(1) La altura libre normativa es la del edificio.
(2) La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía se establece en función de la siguiente tabla:

edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m
edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación	18 m
edificios de más de 20 m de altura de evacuación	10 m

(3) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.

Accesibilidad por fachadas

- Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 de esta Sección deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Las condiciones que deben cumplir dichos huecos están establecidas en el apartado 2 de esta Sección.
- Los aparcamientos robotizados dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI-120 y puertas EI_2 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como sistema de extracción mecánica de humos.

Altura máxima del alféizar (m)		Dimensión mínima horizontal del hueco (m)		Dimensión mínima vertical del hueco (m)		Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
1,20	-	0,80	-	1,20	-	25,00	-

3.2.7: SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

La resistencia al fuego de un elemento estructural principal del edificio (incluidos forjados, vigas, soportes y tramos de escaleras que sean recorrido de evacuación, salvo que sean escaleras protegidas), es suficiente si:

- alcanza la clase indicada en la Tabla 3.1 de esta Sección, que representa el tiempo en minutos de resistencia ante la acción representada por la curva normalizada tiempo temperatura (en la Tabla 3.2 de esta Sección si está en un sector de riesgo especial) en función del uso del sector de incendio y de la altura de evacuación del edificio;
- soporta dicha acción durante un tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B.

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado (1)			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjado	Norma	Proyecto (2)
Sector único	Residencial	Hormigón	Hormigón	Hormigón	R-90	R-90

(1) Debe definirse el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)
(2) La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:
  – comprobando las dimensiones de su sección transversal obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo con dados en los anejos B a F, aproximados para la mayoría de las situaciones habituales;
  – adoptando otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio;
  – mediante la realización de los ensayos que establece el R.D. 312/2005, de 18 de marzo.

  Deberá justificarse en la memoria el método empleado y el valor obtenido.

Ficha Anexo I – Decreto de Habitabilidad 117/2006

VILLA TIPO 1

DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

FICHA ANEXO I

APLICACIÓN DE LA FICHA:

Ficha válida para **viviendas libres de La Comunidad Autónoma de Canarias** en:

-Edificaciones de **nueva construcción** ○

-Edificaciones creadas a partir de la **ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de construcciones previamente existentes** ◉

VIVIENDA MÍNIMA (ocupación 1 ó 2 personas):

-1 cuarto de estar ☒

-1 cuarto higiénico situado en itinerario practicable[1] desde la puerta de entrada a la vivienda (inodoro, lavabo y ducha) ☒

-1 pieza de servicio (solana + almacén de útiles de limpieza + trastero (cerrado) + vertedero de líquidos (opcional) ☒

ALTURA LIBRE MEDIA (m):

Cuarto de estar:	2,80	≥	2,50
Dormitorios:	2,80	≥	2,50
Zonas comunes de estancia:	2,80	≥	2,50
Patios de luz:	--	≥	2,50
Resto de piezas:	2,50	≥	2,20
Piezas complementarias:	--	≥	1,50[2]
Plaza de garaje en vivienda unifamiliar:	--	≥	2,00[3]
Plaza de garaje colectivo:	--	≥	2,00[3]

DIMENSIONES

(Superficie en planta (m²) / rectángulo inscribible (m) o diámetro mínimo inscribible (m))
(n= nº de ocupantes de la vivienda; n mínimo= 2)

Alojamiento turístico:	187,59					≥	25	
Salón:	22,60	/	5,05	x	4,48	≥	12+n	/ 2,50 x 2,50
Cocina:		/		x		≥		/
Dormitorio principal:	16,70	/	4,48	x	3,73	≥	10	/ 2,50 x 2,50
Dormitorio doble 1:	12,00	/	4,53	x	2,65	≥	8	/ 2,50 x 2,50
Dormitorio doble 2:	11,86	/	4,53	x	2,50	≥	6	/ 1,70 x 2,50
Plaza de garaje de vivienda unifamiliar:		/		x		≥	14	/ 2,60 x 5,00
Plaza intermedia en garaje colectivo:		/		x		≥	-	/ 2,20 x 4,50
Plaza pegada a 1 paramento en garaje colectivo:		/		x		≥	-	/ 2,40 x 4,50
Plaza pegada a 2 paramentos en garaje colectivo:		/		x		≥	-	/ 2,60 x 4,50
Patio de luz privativo (altura máxima 2 plantas):		/		x		≥	4	/ 2,00 (Ø)
Patio de luz colectivo[4]:		/		x		≥	4	/ 2,00 (Ø)
Portal colectivo:		/		x		≥	-	/ 1,20 (Ø) [5]

Notas:

A.- Puede transportarse a pie, desde la vía pública hasta el interior de cada vivienda, un rectángulo horizontal de 0,65 m. x 1,90 m. ☒

B.- Puede introducirse en cada vivienda un volumen de dimensiones 1,00 m. x 1,00 m. x 1,50 m. ☒

[1] Mirar descripción de itinerario "practicable" en el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC 21/11/97).
[2] Altura libre mínima aceptada sólo en el caso de piezas complementarias, siempre que sean funcionales y no exista cabezada.
[3] Altura libre mínima en todo el garaje.
[4] Valores válidos para patios de hasta 9 m. de altura si están situados en solares de superficie menor a 80 m² y tienen sólo 1 vivienda por planta.
[5] Diámetro libre de escalones y de barrido de puertas.

ANCHOS (m)

Pasillo interior a vivienda	1,10	≥	0,90[6]
Piezas de circulación horizontal interior a vivienda		≥	0,90[6]
Rampa interior a vivienda		≥	0,80[6]
Escalera interior a vivienda		≥	0,80[6]
Meseta de escaleras a la que abran puertas[7]		≥	1,20
Rampa de garaje en vivienda unifamiliar		≥	2,40
Circulación rodada interior o exterior (Para plazas de aparcamiento en paralelo o en espiga)		≥	3,00[8]
Circulación rodada interior o exterior (Para plazas de aparcamiento en batería)		≥	4,50[8]
Puerta de acceso a garaje de vivienda unifamiliar		≥	2,40
Puerta de acceso a garaje colectivo (ancho útil)		≥	2,60

Notas:

A.- El giro mínimo si se tienen plazas de aparcamiento en espiga es de 45º con respecto a batería. ☒

B.- El garaje, si está conectado con el interior de la vivienda, lo hace a través de piezas no principales de la misma. ☒

C.- Cada plaza de garaje, en vivienda unifamiliar, no tiene, en toda su altura libre, ninguna construcción que no sea horizontal, esté adosada a pared y situada por encima de 1,70 m. de altura. ☒

D.- Cada plaza de garaje colectivo no tiene, en toda su altura libre, ninguna construcción que no sea horizontal, esté adosada a pared y situada por encima de 1,70 m. de altura. ☒

E.- Toda zona de circulación rodada interior o exterior permite el paso sin tropiezo de un volumen de 2,40 x 5,00 m de base y 2,00 m de altura hasta el interior de cada plaza de garaje. ☒

F.- Los garajes, si son para más de 100 plazas, tienen dos accesos de 3 m. de ancho mínimo cada uno de ellos, o un solo acceso de 5 m de ancho mínimo. ☒

PASO LIBRE[9] (m)

(Ancho x altura)

A zonas comunes		x		≥	0,80 x 2,00
A viviendas	0,80	x	2,05	≥	0,80 x 2,00
A piezas principales	0,70	x	2,05	≥	0,70 x 2,00
En cualquier caso	1,60			≥	0,40

Notas:

A.- La circulación entre piezas principales y/o cuartos higiénicos de una misma vivienda se realiza siempre por espacios cubiertos y privativos de la propia vivienda. ☒

B.- Ningún dormitorio sirve de paso a piezas que no sean de su uso exclusivo. ☒

PENDIENTES MÁXIMAS (%)

Rampa recta en garaje colectivo		≤	25
Rampa curva en garaje colectivo		≤	15
Primeros 3 m de rampa de garaje colectivo si nace en vía pública		≤	5
Últimos 3 m de rampa de garaje colectivo si nace en vía pública		≤	5

[6] Se admiten estrechamientos puntuales de hasta 0,75 m si son debidos a exigencias constructivas del edificio.
[7] Las puertas estarán alejadas como mínimo 25 cm de la tabica del escalón más próximo.
[8] Salvo estrechamiento puntual
[9] Cada paso libre deberá tener, a ambos lados de dicho paso, un espacio de diámetro igual al ancho del paso, libre de escalones y barrido de puertas, y giro libre de 90º para las hojas abatibles.

FRENTE DEL EQUIPO DE COCINA (m) medido en el borde libre de la encimera

○	Para 1 ó 2 ocupantes		≥ 2,45
●	Para 3 ó 4 ocupantes		≥ 3,20
○	Para 5 ó 6 ocupantes	6,10	≥ 3,55
○	Para 7 ó 8 ocupantes		≥ 4,10
○	Para más de 8 ocupantes		≥ 4,55

EQUIPAMIENTO MÍNIMO SEGÚN Nº DE OCUPANTES (unidad, ancho (m), fondo (m))

Para 2 ocupantes:

Fregadero	1	de	0,80	x	0,60	≥ 1 de 0,80 x 0,60
Placa de cocción	1	de	0,60	x	0,60	≥ 1 de 0,30 x 0,60
Espacio a cada lado de la placa de cocción	2	de	0,30	x	0,60	≥ 1 de 0,30 x 0,60
Superficie de trabajo	1	de	0,45	x	0,60	≥ 1 de 0,45 x 0,60
Nevera	1	de	0,60	x	0,60	≥ 1 de 0,60 x 0,60
Inodoro[10]	2	de	0,60	x	0,70	≥ 1 de 0,60 x 0,70
Lavabo	2	de	0,70	x	0,50	≥ 1 de 0,70 x 0,50
Bañera[11]	1	de	2,00	x	1,00	≥ 1 de 1,00 x 0,70
Plato de ducha[11]	1	de	1,00	x	1,50	≥ 1 de 0,75 x 0,75
Ducha sobre pavimento[11]		de		x		≥ 1 -
Bidé (opcional)		de		x		≥ - 0,60 x 0,60
Lavadora[12]	1	de	0,60	x	0,60	≥ 1 de 0,60 x 0,60
Pileta[12]		de		x		≥ 1 de 0,50 x 0,80
Almacén de útiles de limpieza[13]	1	de	0,60	x	0,60	≥ 1 de 0,60 x 0,60
Almacén general[14]	2	de	1,70	x	0,60	≥ 2 de 1,70 x 0,60
Vertedero (opcional)		de		x		≥ - de 0,50 x 0,70

***** La superficie de trabajo puede superponerse a los espacios libres a cada lado de la placa de cocción.

Notas:

A.- El interior de la envolvente contiene, o admite, el equipo básico de cocina (un aparato de cocción con sus superficies de apoyo, una superficie de trabajo, un fregadero, una nevera, un extractor, y espacio para recipientes de residuos), el equipo básico higiénico (inodoro, lavabo, ducha o bañera), el equipo básico de telecomunicación (el definido en la normativa específica más un buzón de fácil acceso para el personal del servicio de correos) y, como mínimo, el almacén de útiles de limpieza del equipo de servicio. ☒

B.- El espacio de movilidad libre en frente del equipo de cocina es igual o superior a 1,50 x 1,10 m. ☒

C.- El espacio de acceso libre delante de cada uno de los elementos que componen el equipamiento de la cocina es igual o superior al ancho del frente del elemento x 1,10 m. (El espacio de movilidad obligatorio libre puede superponerse con los espacios de acceso obligatorio libre de cada elemento de equipamiento de la cocina). ☒

D.- El espacio de acceso libre delante de inodoro, lavabo, bañera, plato de ducha, ducha sobre pavimento y bidé, es igual o superior a 0,70 x 0,70 m. ☒

E.- El espacio de acceso libre delante de lavadora, pileta, almacén de útiles de limpieza, tendedero y vertedero, es igual o superior a 0,60 x 1,10 m. ☒

[10] Debe estar situado en cuarto cerrado que no abra directamente a espacios interiores donde se elabore o consuma alimentos, y será accesible desde una pieza de circulación interior de la vivienda.
[11] Por cada vivienda sólo se exige uno de los tres elementos: una bañera, un plato de ducha o una ducha sobre pavimento.
[12] Por cada vivienda sólo se exige uno de los dos elementos: lavadora o pileta.
[13] Es obligatorio que el almacén de útiles de limpieza sea interior a la envolvente de la vivienda, o accesible desde ella.
[14] Debe ser cerrado.
[15] El segundo lavabo puede ser de medidas 0,70 x 0,35 m

F.- Los espacios de movilidad de la placa y aparatos de cocción, fregadero y almacén general, están libres de giros de puertas de paso. ☒

G.- En las viviendas de hasta 4 ocupantes, el recinto de la pieza de servicio que contiene tendedero y/o secadora ventila a primeras o segundas luces con hueco no inferior al 25% de su superficie, o ventila mediante conducto.

H.- En las viviendas para más de 4 ocupantes, el recinto de la pieza de servicio que contiene tendedero y/o secadora ventila a primeras o segundas luces con hueco no inferior al 25% de su superficie.

I.- Las instalaciones y aparatos de equipamiento se ajustan a sus reglamentos específicos de Instalación y uso, y evitan la introducción de humos, ruidos y vibraciones dentro de la vivienda. ☒

J.- La vivienda (o viviendas) dispone de instalación de agua fría y caliente, saneamiento, electricidad en baja tensión, toma de tierra y telecomunicaciones. ☒

K.- Todas las instalaciones comunitarias de las viviendas y de sus zonas comunes son accesibles para su mantenimiento y reparación, y quedan vistas u ocultas en huecos registrables. ☒

L.- Los aparatos de aseo personal y fregado disponen de agua caliente sanitaria. ☒

M.- Todo conjunto de más de 6 viviendas con zonas comunes, que requiera limpieza sistemática, de existir, tiene un vertedero o un sumidero sifónico, y un cuarto comunitario con equipo higiénico básico (inodoro, lavabo, ducha). ☒

N.- Los materiales situados por encima o contiguos a los aparatos de cocción o a los aparatos que funcionen con llama, son de clase igual o superior a C-s3, d0, en cuanto a la reacción al fuego. ☒

Ñ.- Todos los aparatos de combustión con llama libre (cocinas, cocinillas, estufas, chimeneas francesas, etc.) están instalados en piezas con hueco de ventilación al exterior. ☒

SUPERFICIE DE HUECOS DE ILUMINACIÓN (%)

Superficie mínima / Superficie mínima practicable
(Medidas con respecto a la superficie interior de la vivienda)

Conjunto de huecos de una vivienda	8	/	4	≥	8 /	4[16]
Hueco en pieza principal	5	/	2,5	≥	5 /	2,5[16]
Material semitransparente de lucernario de patio de luz[17]		/		≥	90[18] /	50[19]

Notas:

A.- Como mínimo el 75 % de la superficie interior de la envolvente de la vivienda recibe primeras o segundas luces. ☒

B.- Todas las piezas principales reciben primeras o segundas luces. ☒

C.- Todos los huecos de iluminación permiten el control de la insolación y disponen o admiten sistemas de oscurecimiento y maniobra accesibles, como máximo a 1,40 m. del suelo. ☒

D.- Todos los huecos de iluminación están distribuidos, dimensionados y equipados de forma que facilitan el bienestar y la evasión visuales ☒

E.- La profundidad de iluminación de todas las piezas principales es igual o superior a 10 m. desde la proyección vertical exterior del edificio sobre ésta. ☒

F.- Las piezas principales que reciben segundas luces, lo hacen siempre a través de piezas de circulación o terrazas. ☒

G.- Las cocinas, si reciben segundas luces, lo hacen a través de piezas de servicio. ☒

[16] Cantidad correspondiente a la mitad de la superficie mínima admitida. Si la superficie proyectada fuera superior a la superficie mínima admitida, entonces, la superficie mínima practicable será la mitad del valor correspondiente a la superficie proyectada.
[17] Este material debe tener una transmisión como mínimo de 0,7.
[18] Superficie neta medida con respecto a la superficie de la sección horizontal del patio.
[19] Superficie medida con respecto a la superficie de la sección horizontal del patio.

DIMENSIONES DE PATIOS DE LUZ COLECTIVOS

(Superficie mínima en planta (m²) / diámetro mínimo inscribible (m)):

☐ Patios de sección constante:

Patio ≤ 9 metros de altura: ☐	/	≥	9,00 (4,00) [20]	/	3,00 (2,00) [21]
Patio < 4 plantas de altura: ☐	/	≥	9,00	/	3,00 (2,00)
Patio de 4 plantas de altura: ☐	/	≥	9,60	/	3,10
Patio de 5 plantas de altura: ☐	/	≥	10,90	/	3,30
Patio de 6 plantas de altura: ☐	/	≥	12,20	/	3,50
Patio de 7 plantas de altura: ☐	/	≥	13,70	/	3,70
Patio de 8 plantas de altura: ☐	/	≥	15,20	/	3,90
Patio de 9 plantas de altura: ☐	/	≥	16,80	/	4,10
Patio de 10 plantas de altura: ☐	/	≥	18,50	/	4,30
Patio > 10 plantas de altura: ☐	/	≥ (se extrapolará la progresión definida en cada columna)			

☐ Patios de sección variable en uno de sus lados[22]:

Patio ≤ 9 metros de altura: ☐	/	≥	9,00 (4,00) [20]	/	3,00 (2,00) [21]
Patio < 4 plantas de altura: ☐	/	≥	9,00	/	3,00
Patio de 4 plantas de altura: ☐	/	≥	12,00	/	3,00
Patio de 5 plantas de altura: ☐	/	≥	15,00	/	3,00
Patio de 6 plantas de altura: ☐	/	≥	18,00	/	3,00
Patio de 7 plantas de altura: ☐	/	≥	21,00	/	3,00
Patio de 8 plantas de altura: ☐	/	≥	24,00	/	3,00
Patio de 9 plantas de altura: ☐	/	≥	27,00	/	3,00
Patio de 10 plantas de altura: ☐	/	≥	30,00	/	3,00
Patio > 10 plantas de altura: ☐	/	≥ (se extrapolará la progresión definida en cada columna)			

☐ Patios de sección variable en dos o en tres de sus lados:

Patio ≤ 9 metros de altura: ☐	/	≥	9,00 (4,00) [20]	/	3,00 (2,00) [21]
Patio < 4 plantas de altura: ☐	/	≥	9,00	/	3,00
Patio de 4 plantas de altura: ☐	/	≥	12,25	/	3,50
Patio de 5 plantas de altura: ☐	/	≥	15,20	/	3,90
Patio de 6 plantas de altura: ☐	/	≥	18,00	/	4,25
Patio de 7 plantas de altura: ☐	/	≥	21,15	/	4,60
Patio de 8 plantas de altura: ☐	/	≥	24,00	/	4,90
Patio de 9 plantas de altura: ☐	/	≥	27,00	/	5,20
Patio de 10 plantas de altura: ☐	/	≥	30,25	/	5,50
Patio > 10 plantas de altura: ☐	/	≥ (se extrapolará la progresión definida en cada columna)			

☐ Patios de sección variable en cuatro de sus lados:

Patio ≤ 9 metros de altura: ☐	/	≥	9,00 (4,00) [20]	/	3,00 (2,00) [21]
Patio < 4 plantas de altura: ☐	/	≥	9,00	/	3,00
Patio de 4 plantas de altura: ☐	/	≥	12,25	/	3,50
Patio de 5 plantas de altura: ☐	/	≥	15,20	/	3,90
Patio de 6 plantas de altura: ☐	/	≥	18,00	/	4,25
Patio de 7 plantas de altura: ☐	/	≥	21,15	/	4,60
Patio de 8 plantas de altura: ☐	/	≥	24,00	/	4,90
Patio de 9 plantas de altura: ☐	/	≥	27,00	/	5,20
Patio de 10 plantas de altura: ☐	/	≥	30,25	/	5,50
Patio > 10 plantas de altura: ☐	/	≥ (se extrapolará la progresión definida en cada columna)			

[20] En el caso de patios de hasta 9 m. de altura situados en solares de superficie inferior a 80 m² en los que exista una sola vivienda por planta, se podrá tomar el valor de superficie mínima en planta indicado entre paréntesis.
[21] En el caso de patios de hasta 9 m. de altura situados en solares con ancho medio igual o inferior a 9m. y en el caso de patios de hasta 9 m. de altura situados en solares de superficie inferior a 80 m² en los que exista una sola vivienda por planta, se podrá tomar el valor de diámetro mínimo inscribible indicado entre paréntesis.
[22] El escalonamiento será practicado, siempre que sea posible, hacia las orientaciones Este-Sur-Oeste.

Notas:

A.- En el caso de que exista patio de luz colectivo, y éste sea cubierto, la cubrición está a una altura igual o superior al techo de la planta inferior del edificio, y tiene un hueco de ventilación fácilmente practicable desde zonas comunes del edificio. ☒

B.- En el caso de que existan elementos de instalaciones adosados a paramentos verticales en patio de luz colectivo, éstos son como máximo de 30 cm. cada uno, y la sección conjunta de sus tramos verticales es igual o inferior al 5% de la sección horizontal del patio. ☒

C.- En el caso de que en la planta inferior de los patios, el suelo esté dividido con tabiques entre viviendas, existe acceso directo a él, luces rectas y diámetro de 1,4 m. como mínimo, y superficie de 4 m² como mínimo, en cada una de las viviendas. ☒

RESISTENCIA MÍNIMA AL DESLIZAMIENTO DE PAVIMENTOS

Pavimento interior de uso en seco con pendiente menor a 6%	Clase 1	≥	clase 1
Pavimento interior de uso en seco con pendiente mayor a 6%		≥	clase 2
Pavimento exterior no afectado por lluvia o riego con pendiente menor a 6%		≥	clase 1
Pavimento exterior no afectado por lluvia o riego con pendiente mayor a 6%		≥	clase 2
Pavimento de escaleras con uso en seco		≥	clase 2
Pavimento de escaleras afectado por lluvia o riego		≥	clase 3
Pavimento interior en cocinas, baños, locales de servicio y garajes con pendiente menor a 6%	Clase 2	≥	clase 2
Pavimento interior en cocinas, baños, locales de servicio y garajes con pendiente mayor a 6%		≥	clase 3
Pavimento exterior afectado por lluvia o riego con pendiente menor a 6%	Clase 1	≥	clase 2
Pavimento exterior afectado por lluvia o riego con pendiente mayor a 6%		≥	clase 3

ACCESIBILIDAD

A.- La edificación consta de la instalación de un ascensor practicable si se da uno de los siguientes casos:

-Existe alguna vivienda en planta cuarta o superior. ○

-Existen viviendas cuyo piso está, en su acceso peatonal, a una altura de 12 m. o mayor, medida por encima o por debajo de la rasante de la vía pública. ○

-Un solo itinerario de escaleras da acceso a más de 12 viviendas por encima o por debajo de la planta primera. [23] ○

B.- La edificación consta de la instalación de dos ascensores practicables si se da uno de los siguientes casos:

-Existe alguna vivienda en planta séptima o superior, por encima o por debajo de la rasante. ○

-Un solo itinerario de escaleras da acceso a más de 24 viviendas por encima o por debajo de la planta primera. [23] ○

C.- En un conjunto edificatorio con viviendas, las zonas comunes de acceso a las viviendas, y las zonas comunes generales que dan paso a las zonas comunes de acceso a las viviendas, están independizadas de las que están compartidas con otros usos. ☒

D.- La vivienda (o viviendas) está dotada o admite instalación de medida de seguridad contra la intrusión. ☒

E.- Los mecanismos que se han utilizado como medida de seguridad contra la intrusión, son de fácil apertura desde el interior en todos los huecos susceptibles de ser utilizados para la evacuación de emergencia. ☒

F.- El diseño del entorno del edificio facilita el acceso a los medios de socorro y la evacuación en caso de emergencia. ☒

[23] A efectos de este Decreto computa como planta primera la que contiene el acceso peatonal desde la vía pública.

TELECOMUNICACIONES

A.- Cumplen el contenido de las normas sectoriales vigentes en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones:

-Las viviendas ☒

-Las zonas comunes de los edificios con viviendas ☒

-El entorno dependiente de las zonas comunes de los edificios con viviendas ☒

SEGURIDAD

A.- Si existen botellas de combustible líquido o gaseoso de peso superior a 25 Kg., éstas están situadas fuera de la envolvente de las viviendas. ☒

B.- Las viviendas y los edificios de viviendas y su entorno dependiente han sido proyectados y prevista su construcción, mantenimiento y utilización, en orden a reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto para ellos. ☒

SALUBRIDAD

A.- La disposición, construcción y materiales de la vivienda (o viviendas) permiten su adecuada interacción con el microclima local. ☒

B.- La vivienda (o viviendas), y sus zonas comunes, cumplen con la normativa básica sobre acondicionamiento acústico. ☒

C.- Se ha protegido la vivienda contra el exceso de radiación solar, previniendo los efectos del choque térmico en las cubiertas y adoptando soluciones adecuadas contra la fisuración en cubiertas y en fachadas. ☒

D.- En las fachadas expuestas al viento dominante se han adoptado medidas constructivas suficientes para evitar en ellas la condensación de la humedad interior. ☒

E.- Los espacios susceptibles de inundación, tanto interiores como exteriores (garajes, patios, terrazas, azoteas etc), disponen de drenaje o de la adecuada evacuación de aguas. ☒

F.- En las viviendas y/o edificios de viviendas han sido tenidas en cuenta las exigencias de la normativa autonómica sobre aprovechamiento de las energías alternativas. ☒

En Villa de Garafía, a julio de 2023

El arquitecto

José Henry Garritano Pérez

Ficha Anexo I – Decreto de Habitabilidad 117/2006

VILLA TIPO 2

DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

FICHA ANEXO I

APLICACIÓN DE LA FICHA:

Ficha válida para **viviendas libres de La Comunidad Autónoma de Canarias** en:

-Edificaciones de **nueva construcción** ○

-Edificaciones creadas a partir de la **ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de construcciones previamente existentes** ◉

VIVIENDA MÍNIMA (ocupación 1 ó 2 personas):

-1 cuarto de estar ☒

-1 cuarto higiénico situado en itinerario practicable[1] desde la puerta de entrada a la vivienda (inodoro, lavabo y ducha) ☒

-1 pieza de servicio (solana + almacén de útiles de limpieza + trastero (cerrado) + vertedero de líquidos (opcional) ☒

ALTURA LIBRE MEDIA (m):

Cuarto de estar:	2,80	≥	2,50
Dormitorios:	2,80	≥	2,50
Zonas comunes de estancia:	2,80	≥	2,50
Patios de luz:	--	≥	2,50
Resto de piezas:	2,50	≥	2,20
Piezas complementarias:	--	≥	1,50[2]
Plaza de garaje en vivienda unifamiliar:	--	≥	2,00[3]
Plaza de garaje colectivo:	--	≥	2,00[3]

DIMENSIONES

(Superficie en planta (m²) / rectángulo inscribible (m) o diámetro mínimo inscribible (m))
(n= nº de ocupantes de la vivienda; n mínimo= 2)

Alojamiento turístico:	119,44					≥	25	
Salón:	16,01	/	4,30	x	3,72	≥	12+n	/ 2,50 x 2,50
Cocina:		/		x		≥		/
Dormitorio principal:	16,21	/	4,30	x	3,78	≥	10	/ 2,50 x 2,50
Dormitorio doble:	9,63	/	2,93	x	2,91	≥	8	/ 2,50 x 2,50
Dormitorio individual:						≥	6	/ 1,70 x 2,50
Plaza de garaje de vivienda unifamiliar:		/		x		≥	14	/ 2,60 x 5,00
Plaza intermedia en garaje colectivo:		/		x		≥	-	/ 2,20 x 4,50
Plaza pegada a 1 paramento en garaje colectivo:		/		x		≥	-	/ 2,40 x 4,50
Plaza pegada a 2 paramentos en garaje colectivo:		/		x		≥	-	/ 2,60 x 4,50
Patio de luz privativo (altura máxima 2 plantas):		/		x		≥	4	/ 2,00 (Ø)
Patio de luz colectivo[4]:		/		x		≥	4	/ 2,00 (Ø)
Portal colectivo:		/		x		≥	-	/ 1,20 (Ø) [5]

Notas:

A.- Puede transportarse a pie, desde la vía pública hasta el interior de cada vivienda, un rectángulo horizontal de 0,65 m. x 1,90 m. ☒

B.- Puede introducirse en cada vivienda un volumen de dimensiones 1,00 m. x 1,00 m. x 1,50 m. ☒

[1] Mirar descripción de itinerario "practicable" en el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC 21/11/97).
[2] Altura libre mínima aceptada sólo en el caso de piezas complementarias, siempre que sean funcionales y no exista cabezada.
[3] Altura libre mínima en todo el garaje.
[4] Valores válidos para patios de hasta 9 m. de altura si están situados en solares de superficie menor a 80 m² y tienen sólo 1 vivienda por planta.
[5] Diámetro libre de escalones y de barrido de puertas.

ANCHOS (m)

Pasillo interior a vivienda	1,05	≥	0,90[6]
Piezas de circulación horizontal interior a vivienda		≥	0,90[6]
Rampa interior a vivienda		≥	0,80[6]
Escalera interior a vivienda		≥	0,80[6]
Meseta de escaleras a la que abran puertas[7]		≥	1,20
Rampa de garaje en vivienda unifamiliar		≥	2,40
Circulación rodada interior o exterior (Para plazas de aparcamiento en paralelo o en espiga)		≥	3,00[8]
Circulación rodada interior o exterior (Para plazas de aparcamiento en batería)		≥	4,50[8]
Puerta de acceso a garaje de vivienda unifamiliar		≥	2,40
Puerta de acceso a garaje colectivo (ancho útil)		≥	2,60

Notas:

A.- El giro mínimo si se tienen plazas de aparcamiento en espiga es de 45º con respecto a batería. ☒

B.- El garaje, si está conectado con el interior de la vivienda, lo hace a través de piezas no principales de la misma. ☒

C.- Cada plaza de garaje, en vivienda unifamiliar, no tiene, en toda su altura libre, ninguna construcción que no sea horizontal, esté adosada a pared y situada por encima de 1,70 m. de altura. ☒

D.- Cada plaza de garaje colectivo no tiene, en toda su altura libre, ninguna construcción que no sea horizontal, esté adosada a pared y situada por encima de 1,70 m. de altura. ☒

E.- Toda zona de circulación rodada interior o exterior permite el paso sin tropiezo de un volumen de 2,40 x 5,00 m de base y 2,00 m de altura hasta el interior de cada plaza de garaje. ☒

F.- Los garajes, si son para más de 100 plazas, tienen dos accesos de 3 m. de ancho mínimo cada uno de ellos, o un solo acceso de 5 m de ancho mínimo. ☒

PASO LIBRE[9] (m)

(Ancho x altura)

A zonas comunes		x		≥	0,80 x 2,00
A viviendas	0,80	x	2,05	≥	0,80 x 2,00
A piezas principales	0,70	x	2,05	≥	0,70 x 2,00
En cualquier caso	1,60			≥	0,40

Notas:

A.- La circulación entre piezas principales y/o cuartos higiénicos de una misma vivienda se realiza siempre por espacios cubiertos y privativos de la propia vivienda. ☒

B.- Ningún dormitorio sirve de paso a piezas que no sean de su uso exclusivo. ☒

PENDIENTES MÁXIMAS (%)

Rampa recta en garaje colectivo		≤	25
Rampa curva en garaje colectivo		≤	15
Primeros 3 m de rampa de garaje colectivo si nace en vía pública		≤	5
Últimos 3 m de rampa de garaje colectivo si nace en vía pública		≤	5

[6] Se admiten estrechamientos puntuales de hasta 0,75 m si son debidos a exigencias constructivas del edificio.
[7] Las puertas estarán alejadas como mínimo 25 cm de la tabica del escalón más próximo.
[8] Salvo estrechamiento puntual
[9] Cada paso libre deberá tener, a ambos lados de dicho paso, un espacio de diámetro igual al ancho del paso, libre de escalones y barrido de puertas, y giro libre de 90º para las hojas abatibles.

FRENTE DEL EQUIPO DE COCINA (m) medido en el borde libre de la encimera

○	Para 1 ó 2 ocupantes		≥ 2,45
●	Para 3 ó 4 ocupantes	6,20	≥ 3,20
○	Para 5 ó 6 ocupantes		≥ 3,55
○	Para 7 ó 8 ocupantes		≥ 4,10
○	Para más de 8 ocupantes		≥ 4,55

EQUIPAMIENTO MÍNIMO SEGÚN Nº DE OCUPANTES (unidad, ancho (m), fondo (m))

Para 2 ocupantes:

Fregadero	1	de	0,80	x	0,60	≥ 1 de 0,80 x 0,60
Placa de cocción	1	de	0,60	x	0,60	≥ 1 de 0,30 x 0,60
Espacio a cada lado de la placa de cocción	2	de	0,30	x	0,60	≥ 1 de 0,30 x 0,60
Superficie de trabajo	1	de	0,45	x	0,60	≥ 1 de 0,45 x 0,60
Nevera	1	de	0,60	x	0,60	≥ 1 de 0,60 x 0,60
Inodoro[10]	1	de	0,60	x	0,70	≥ 1 de 0,60 x 0,70
Lavabo	1	de	0,70	x	0,50	≥ 1 de 0,70 x 0,50
Bañera[11]		de		x		≥ 1 de 1,00 x 0,70
Plato de ducha[11]	1	de	1,00	x	1,50	≥ 1 de 0,75 x 0,75
Ducha sobre pavimento[11]		de		x		≥ 1 -
Bidé (opcional)		de		x		≥ - 0,60 x 0,60
Lavadora[12]	1	de	0,60	x	0,60	≥ 1 de 0,60 x 0,60
Pileta[12]		de		x		≥ 1 de 0,50 x 0,80
Almacén de útiles de limpieza[13]	1	de	0,60	x	0,60	≥ 1 de 0,60 x 0,60
Almacén general[14]	2	de	1,70	x	0,60	≥ 2 de 1,70 x 0,60
Vertedero (opcional)		de		x		≥ - de 0,50 x 0,70

***** La superficie de trabajo puede superponerse a los espacios libres a cada lado de la placa de cocción.

Notas:

A.- El interior de la envolvente contiene, o admite, el equipo básico de cocina (un aparato de cocción con sus superficies de apoyo, una superficie de trabajo, un fregadero, una nevera, un extractor, y espacio para recipientes de residuos), el equipo básico higiénico (inodoro, lavabo, ducha o bañera), el equipo básico de telecomunicación (el definido en la normativa específica más un buzón de fácil acceso para el personal del servicio de correos) y, como mínimo, el almacén de útiles de limpieza del equipo de servicio. ☒

B.- El espacio de movilidad libre en frente del equipo de cocina es igual o superior a 1,50 x 1,10 m. ☒

C.- El espacio de acceso libre delante de cada uno de los elementos que componen el equipamiento de la cocina es igual o superior al ancho del frente del elemento x 1,10 m. (El espacio de movilidad obligatorio libre puede superponerse con los espacios de acceso obligatorio libre de cada elemento de equipamiento de la cocina). ☒

D.- El espacio de acceso libre delante de inodoro, lavabo, bañera, plato de ducha, ducha sobre pavimento y bidé, es igual o superior a 0,70 x 0,70 m. ☒

E.- El espacio de acceso libre delante de lavadora, pileta, almacén de útiles de limpieza, tendedero y vertedero, es igual o superior a 0,60 x 1,10 m. ☒

[10] Debe estar situado en cuarto cerrado que no abra directamente a espacios interiores donde se elabore o consuma alimentos, y será accesible desde una pieza de circulación interior de la vivienda.
[11] Por cada vivienda sólo se exige uno de los tres elementos: una bañera, un plato de ducha o una ducha sobre pavimento.
[12] Por cada vivienda sólo se exige uno de los dos elementos: lavadora o pileta.
[13] Es obligatorio que el almacén de útiles de limpieza sea interior a la envolvente de la vivienda, o accesible desde ella.
[14] Debe ser cerrado.
[15] El segundo lavabo puede ser de medidas 0,70 x 0,35 m

F.- Los espacios de movilidad de la placa y aparatos de cocción, fregadero y almacén general, están libres de giros de puertas de paso. ☒

G.- En las viviendas de hasta 4 ocupantes, el recinto de la pieza de servicio que contiene tendedero y/o secadora ventila a primeras o segundas luces con hueco no inferior al 25% de su superficie, o ventila mediante conducto.

H.- En las viviendas para más de 4 ocupantes, el recinto de la pieza de servicio que contiene tendedero y/o secadora ventila a primeras o segundas luces con hueco no inferior al 25% de su superficie.

I.- Las instalaciones y aparatos de equipamiento se ajustan a sus reglamentos específicos de Instalación y uso, y evitan la introducción de humos, ruidos y vibraciones dentro de la vivienda. ☒

J.- La vivienda (o viviendas) dispone de instalación de agua fría y caliente, saneamiento, electricidad en baja tensión, toma de tierra y telecomunicaciones. ☒

K.- Todas las instalaciones comunitarias de las viviendas y de sus zonas comunes son accesibles para su mantenimiento y reparación, y quedan vistas u ocultas en huecos registrables. ☒

L.- Los aparatos de aseo personal y fregado disponen de agua caliente sanitaria. ☒

M.- Todo conjunto de más de 6 viviendas con zonas comunes, que requiera limpieza sistemática, de existir, tiene un vertedero o un sumidero sifónico, y un cuarto comunitario con equipo higiénico básico (inodoro, lavabo, ducha). ☒

N.- Los materiales situados por encima o contiguos a los aparatos de cocción o a los aparatos que funcionen con llama, son de clase igual o superior a C-s3, d0, en cuanto a la reacción al fuego. ☒

Ñ.- Todos los aparatos de combustión con llama libre (cocinas, cocinillas, estufas, chimeneas francesas, etc.) están instalados en piezas con hueco de ventilación al exterior. ☒

SUPERFICIE DE HUECOS DE ILUMINACIÓN (%)

Superficie mínima / Superficie mínima practicable
(Medidas con respecto a la superficie interior de la vivienda)

Conjunto de huecos de una vivienda	8	/	4	≥	8 /	4[16]
Hueco en pieza principal	5	/	2,5	≥	5 /	2,5[16]
Material semitransparente de lucernario de patio de luz[17]		/		≥	90[18] /	50[19]

Notas:

A.- Como mínimo el 75 % de la superficie interior de la envolvente de la vivienda recibe primeras o segundas luces. ☒

B.- Todas las piezas principales reciben primeras o segundas luces. ☒

C.- Todos los huecos de iluminación permiten el control de la insolación y disponen o admiten sistemas de oscurecimiento y maniobra accesibles, como máximo a 1,40 m. del suelo. ☒

D.- Todos los huecos de iluminación están distribuidos, dimensionados y equipados de forma que facilitan el bienestar y la evasión visuales ☒

E.- La profundidad de iluminación de todas las piezas principales es igual o superior a 10 m. desde la proyección vertical exterior del edificio sobre ésta. ☒

F.- Las piezas principales que reciben segundas luces, lo hacen siempre a través de piezas de circulación o terrazas. ☒

G.- Las cocinas, si reciben segundas luces, lo hacen a través de piezas de servicio. ☒

[16] Cantidad correspondiente a la mitad de la superficie mínima admitida. Si la superficie proyectada fuera superior a la superficie mínima admitida, entonces, la superficie mínima practicable será la mitad del valor correspondiente a la superficie proyectada.
[17] Este material debe tener una transmisión como mínimo de 0,7.
[18] Superficie neta medida con respecto a la superficie de la sección horizontal del patio.
[19] Superficie medida con respecto a la superficie de la sección horizontal del patio.

DIMENSIONES DE PATIOS DE LUZ COLECTIVOS

(Superficie mínima en planta (m²) / diámetro mínimo inscribible (m)):

☐ Patios de sección constante:

Patio ≤ 9 metros de altura: ☐	/	≥	9,00 (4,00) [20]	/	3,00 (2,00) [21]
Patio < 4 plantas de altura: ☐	/	≥	9,00	/	3,00 (2,00)
Patio de 4 plantas de altura: ☐	/	≥	9,60	/	3,10
Patio de 5 plantas de altura: ☐	/	≥	10,90	/	3,30
Patio de 6 plantas de altura: ☐	/	≥	12,20	/	3,50
Patio de 7 plantas de altura: ☐	/	≥	13,70	/	3,70
Patio de 8 plantas de altura: ☐	/	≥	15,20	/	3,90
Patio de 9 plantas de altura: ☐	/	≥	16,80	/	4,10
Patio de 10 plantas de altura: ☐	/	≥	18,50	/	4,30
Patio > 10 plantas de altura: ☐	/	≥ (se extrapolará la progresión definida en cada columna)			

☐ Patios de sección variable en uno de sus lados[22]:

Patio ≤ 9 metros de altura: ☐	/	≥	9,00 (4,00) [20]	/	3,00 (2,00) [21]
Patio < 4 plantas de altura: ☐	/	≥	9,00	/	3,00
Patio de 4 plantas de altura: ☐	/	≥	12,00	/	3,00
Patio de 5 plantas de altura: ☐	/	≥	15,00	/	3,00
Patio de 6 plantas de altura: ☐	/	≥	18,00	/	3,00
Patio de 7 plantas de altura: ☐	/	≥	21,00	/	3,00
Patio de 8 plantas de altura: ☐	/	≥	24,00	/	3,00
Patio de 9 plantas de altura: ☐	/	≥	27,00	/	3,00
Patio de 10 plantas de altura: ☐	/	≥	30,00	/	3,00
Patio > 10 plantas de altura: ☐	/	≥ (se extrapolará la progresión definida en cada columna)			

☐ Patios de sección variable en dos o en tres de sus lados:

Patio ≤ 9 metros de altura: ☐	/	≥	9,00 (4,00) [20]	/	3,00 (2,00) [21]
Patio < 4 plantas de altura: ☐	/	≥	9,00	/	3,00
Patio de 4 plantas de altura: ☐	/	≥	12,25	/	3,50
Patio de 5 plantas de altura: ☐	/	≥	15,20	/	3,90
Patio de 6 plantas de altura: ☐	/	≥	18,00	/	4,25
Patio de 7 plantas de altura: ☐	/	≥	21,15	/	4,60
Patio de 8 plantas de altura: ☐	/	≥	24,00	/	4,90
Patio de 9 plantas de altura: ☐	/	≥	27,00	/	5,20
Patio de 10 plantas de altura: ☐	/	≥	30,25	/	5,50
Patio > 10 plantas de altura: ☐	/	≥ (se extrapolará la progresión definida en cada columna)			

☐ Patios de sección variable en cuatro de sus lados:

Patio ≤ 9 metros de altura: ☐	/	≥	9,00 (4,00) [20]	/	3,00 (2,00) [21]
Patio < 4 plantas de altura: ☐	/	≥	9,00	/	3,00
Patio de 4 plantas de altura: ☐	/	≥	12,25	/	3,50
Patio de 5 plantas de altura: ☐	/	≥	15,20	/	3,90
Patio de 6 plantas de altura: ☐	/	≥	18,00	/	4,25
Patio de 7 plantas de altura: ☐	/	≥	21,15	/	4,60
Patio de 8 plantas de altura: ☐	/	≥	24,00	/	4,90
Patio de 9 plantas de altura: ☐	/	≥	27,00	/	5,20
Patio de 10 plantas de altura: ☐	/	≥	30,25	/	5,50
Patio > 10 plantas de altura: ☐	/	≥ (se extrapolará la progresión definida en cada columna)			

[20] En el caso de patios de hasta 9 m. de altura situados en solares de superficie inferior a 80 m² en los que exista una sola vivienda por planta, se podrá tomar el valor de superficie mínima en planta indicado entre paréntesis.
[21] En el caso de patios de hasta 9 m. de altura situados en solares con ancho medio igual o inferior a 9m. y en el caso de patios de hasta 9 m. de altura situados en solares de superficie inferior a 80 m² en los que exista una sola vivienda por planta, se podrá tomar el valor de diámetro mínimo inscribible indicado entre paréntesis.
[22] El escalonamiento será practicado, siempre que sea posible, hacia las orientaciones Este-Sur-Oeste.

Notas:

A.- En el caso de que exista patio de luz colectivo, y éste sea cubierto, la cubrición está a una altura igual o superior al techo de la planta inferior del edificio, y tiene un hueco de ventilación fácilmente practicable desde zonas comunes del edificio. ☒

B.- En el caso de que existan elementos de instalaciones adosados a paramentos verticales en patio de luz colectivo, éstos son como máximo de 30 cm. cada uno, y la sección conjunta de sus tramos verticales es igual o inferior al 5% de la sección horizontal del patio. ☒

C.- En el caso de que en la planta inferior de los patios, el suelo esté dividido con tabiques entre viviendas, existe acceso directo a él, luces rectas y diámetro de 1,4 m. como mínimo, y superficie de 4 m² como mínimo, en cada una de las viviendas. ☒

RESISTENCIA MÍNIMA AL DESLIZAMIENTO DE PAVIMENTOS

Pavimento interior de uso en seco con pendiente menor a 6%	Clase 1	≥	clase 1
Pavimento interior de uso en seco con pendiente mayor a 6%		≥	clase 2
Pavimento exterior no afectado por lluvia o riego con pendiente menor a 6%		≥	clase 1
Pavimento exterior no afectado por lluvia o riego con pendiente mayor a 6%		≥	clase 2
Pavimento de escaleras con uso en seco		≥	clase 2
Pavimento de escaleras afectado por lluvia o riego		≥	clase 3
Pavimento interior en cocinas, baños, locales de servicio y garajes con pendiente menor a 6%	Clase 2	≥	clase 2
Pavimento interior en cocinas, baños, locales de servicio y garajes con pendiente mayor a 6%		≥	clase 3
Pavimento exterior afectado por lluvia o riego con pendiente menor a 6%	Clase 1	≥	clase 2
Pavimento exterior afectado por lluvia o riego con pendiente mayor a 6%		≥	clase 3

ACCESIBILIDAD

A.- La edificación consta de la instalación de un ascensor practicable si se da uno de los siguientes casos:

-Existe alguna vivienda en planta cuarta o superior. ○

-Existen viviendas cuyo piso está, en su acceso peatonal, a una altura de 12 m. o mayor, medida por encima o por debajo de la rasante de la vía pública. ○

-Un solo itinerario de escaleras da acceso a más de 12 viviendas por encima o por debajo de la planta primera. [23] ○

B.- La edificación consta de la instalación de dos ascensores practicables si se da uno de los siguientes casos:

-Existe alguna vivienda en planta séptima o superior, por encima o por debajo de la rasante. ○

-Un solo itinerario de escaleras da acceso a más de 24 viviendas por encima o por debajo de la planta primera. [23] ○

C.- En un conjunto edificatorio con viviendas, las zonas comunes de acceso a las viviendas, y las zonas comunes generales que dan paso a las zonas comunes de acceso a las viviendas, están independizadas de las que están compartidas con otros usos. ☒

D.- La vivienda (o viviendas) está dotada o admite instalación de medida de seguridad contra la intrusión. ☒

E.- Los mecanismos que se han utilizado como medida de seguridad contra la intrusión, son de fácil apertura desde el interior en todos los huecos susceptibles de ser utilizados para la evacuación de emergencia. ☒

F.- El diseño del entorno del edificio facilita el acceso a los medios de socorro y la evacuación en caso de emergencia. ☒

[23] A efectos de este Decreto computa como planta primera la que contiene el acceso peatonal desde la vía pública.

TELECOMUNICACIONES

A.- Cumplen el contenido de las normas sectoriales vigentes en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones:

-Las viviendas ☒

-Las zonas comunes de los edificios con viviendas ☒

-El entorno dependiente de las zonas comunes de los edificios con viviendas ☒

SEGURIDAD

A.- Si existen botellas de combustible líquido o gaseoso de peso superior a 25 Kg., éstas están situadas fuera de la envolvente de las viviendas. ☒

B.- Las viviendas y los edificios de viviendas y su entorno dependiente han sido proyectados y prevista su construcción, mantenimiento y utilización, en orden a reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto para ellos. ☒

SALUBRIDAD

A.- La disposición, construcción y materiales de la vivienda (o viviendas) permiten su adecuada interacción con el microclima local. ☒

B.- La vivienda (o viviendas), y sus zonas comunes, cumplen con la normativa básica sobre acondicionamiento acústico. ☒

C.- Se ha protegido la vivienda contra el exceso de radiación solar, previniendo los efectos del choque térmico en las cubiertas y adoptando soluciones adecuadas contra la fisuración en cubiertas y en fachadas. ☒

D.- En las fachadas expuestas al viento dominante se han adoptado medidas constructivas suficientes para evitar en ellas la condensación de la humedad interior. ☒

E.- Los espacios susceptibles de inundación, tanto interiores como exteriores (garajes, patios, terrazas, azoteas etc), disponen de drenaje o de la adecuada evacuación de aguas. ☒

F.- En las viviendas y/o edificios de viviendas han sido tenidas en cuenta las exigencias de la normativa autonómica sobre aprovechamiento de las energías alternativas. ☒

En Villa de Garafía, a julio de 2023

El arquitecto

José Henry Garritano Pérez

Estudio de gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD)

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Objeto del trabajo:	ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS		
Emplazamiento:	Paraje Lomada Grande. Barrio de El Castillo		
Localidad:	Villa de Garafía	C.P.:	38787

Proyectista:	José Henry Garritano Pérez			
	Colegio profesional:	Colegio de Arquitectos de La Palma	Nº Col.:	1581
Proyectista:				
	Colegio profesional:		Nº Col.:	
Sociedad:				
	Colegio profesional:		Nº Col.:	

Promotor:	PETER MEINRAD WALLIMANN	N.I.F./C.I.F.:	Y9670305-S
Domicilio:	Apartado Correos 2035	Tfno:	647955707.
Localidad:	Puntagorda	C.P.:	38780
Representante:		N.I.F	

Autor del estudio de gestión de RCD:	José Henry Garritano Pérez		
Colegio profesional:	Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma	Nº Col.:	1581
N.I.F:	42191443J		
Domicilio:	Calle Gutiérrez Mellado nº 5 bajo dcha	Tfno:	922042489P

Estimación del volumen por tipología de RCD, según el peso evaluado

Tipo de RCD	**d** [tn / m³]	**V por RCD** (=Tn / d)
RCD de naturaleza no pétrea		
Asfalto (código LER: 17 03 02)	1,00	2,42
Madera (código LER: 17 02 01)	1,50	1,29
Metales (código LER: 17 04)	1,50	0,80
Papel (código LER: 20 01 01)	0,75	0,19
Plástico (código LER: 17 02 03)	0,75	0,97
Vidrio (código LER: 17 02 02)	1,00	0,24
Yeso (código LER: 17 08 02)	1,00	0,09
RCD de naturaleza pétrea		
Arena, grava y otros áridos (código LER: 01,04,08 y 20 03 01)	1,50	1,29
Hormigón (código LER: 17 01 01)	1,50	3,88
Ladrillos, azulejos y otros cerámicos (código LER: 17 01 02 y 17 01 03)	1,25	20,95
Piedra (código LER: 17 09 04)	1,50	1,61
RCD potencialmente peligrosos y otros		
Basura (código LER: 20 02 01 y 20 03 01)	0,70	4,85
Potencialmente peligrosos y otros	0,60	3,23

DEMOLICIÓN: EDIFICIO CONVENCIONAL NO INDUSTRIAL

S: superficie construida total [m²]

V: Volumen RCD [m³]

d: densidad tipo; se estima entre 1,5 tn/m³ y 0,5 tn/m³.

RCD: Residuos de Construcción y Demolición

Evaluación teórica del volumen de RCD:

Tipo de RCD	Vu=m³ RCD /m² obra	S	V (=Vu x S)
Estructura de fábrica			
Naturaleza no pétrea	0,068	0,00 m²	0,00
Naturaleza pétrea	0,656		0,00
Potencialmente peligrosos	0,002		0,00
Total estimación	0,726		0,00
Estructura de hormigón			
Naturaleza no pétrea	0,064	0,00 m²	0,00
Naturaleza pétrea	0,829		0,00
Potencialmente peligrosos	0,002		0,00
Total estimación	0,895		0,00

Estimación del peso de los RCD según el volumen evaluado:

Tipo de RCD	d	Tn (=V x d)
Estructura de fábrica		
Naturaleza no pétrea	0,00	0,00
Naturaleza pétrea	0,00	0,00
Potencialmente peligrosos	0,00	0,00
Total estimación		0,00
Estructura de hormigón		
Naturaleza no pétrea	0,00	0,00
Naturaleza pétrea	0,00	0,00
Potencialmente peligrosos	0,00	0,00
Total estimación		0,00

Vu: m³ RCD /m² obra

S: superficie construida

V: m³ de RCD

d: densidad tipo (entre 1,5 y 0,5 tn/m³)

DEMOLICIÓN: EDIFICIO INDUSTRIAL

S: superficie construida total [m²]

V: Volumen RCD [m³]

d: densidad tipo; se estima entre 1,5 tn/m³ y 0,5 tn/m³.

RCD: Residuos de Construcción y Demolición

Evaluación teórica del volumen de RCD

Tipo de RCD	Vu=m³ RCD /m² obra	S	V (=Vu x S)
Estructura de fábrica			
Naturaleza no pétrea	0,003	0,00 m²	0,00
Naturaleza pétrea	0,806		0,00
Potencialmente peligrosos	0,002		0,00
Total estimación	0,811		0,00
Estructura metálica			
Naturaleza no pétrea	0,285	0,00 m²	0,00
Naturaleza pétrea	0,971		0,00
Potencialmente peligrosos	0,007		0,00
Total estimación	1,263		0,00
Estructura de hormigón			
Naturaleza no pétrea	0,128	0,00 m²	0,00
Naturaleza pétrea	1,065		0,00
Potencialmente peligrosos	0,002		0,00
Total estimación	1,195		0,00

Estimación del peso de los RCD según el volumen evaluado:

Tipo de RCD	d	Tn (=V x d)
Estructura de fábrica		
Naturaleza no pétrea	0,00	0,00
Naturaleza pétrea	0,00	0,00
Potencialmente peligrosos	0,00	0,00
Total estimación		0,00
Estructura metálica		
Naturaleza no pétrea	0,00	0,00
Naturaleza pétrea	0,00	0,00
Potencialmente peligrosos	0,00	0,00
Total estimación		0,00
Estructura de hormigón		
Naturaleza no pétrea	0,00	0,00
Naturaleza pétrea	0,00	0,00
Potencialmente peligrosos	0,00	0,00
Total estimación		0,00

MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DE RESIDUOS

☒	No se prevé operación de prevención alguna
☐	Estudio de racionalización y planificación de compra y almacenamiento de materiales
☐	Realización de demolición selectiva
☐	Utilización de elementos prefabricados de gran formato (paneles prefabricados, etc.)
☐	Las medidas de elementos de pequeño formato (ladrillos, baldosas, bloques, etc.) serán múltiplos del módulo de la pieza para así no perder material en los recortes
☐	Se sustituirán ladrillos cerámicos por hormigón armado o por piezas de mayor tamaño
☐	Se utilizarán técnicas constructivas “en seco”
☐	Se utilizarán materiales “no peligrosos” (Ej. Pinturas al agua, material de aislamiento sin fibras irritantes o CFC)
☐	Se realizarán modificaciones de proyecto para favorecer la compensación de tierras o la reutilización de las mismas
☐	Se utilizarán materiales con “certificados ambientales” (Ej. Tarimas o tablas de encofrado con sello PEFC o FSC)
☐	Se utilizarán áridos reciclados (Ej, para subbases, zahorras, etc) PVC reciclado o mobiliario urbano de material reciclado, etc.
☐	Se reducirán los residuos de envases mediante prácticas como solicitud de materiales con envases retornables al proveedor o reutilización de envases contaminados o recepción de materiales con elementos de gran volumen o a granel normalmente servidos con envases
☐	Otros:

OPERACIONES DE REUTILIZACIÓN, VALORIZACIÓN O ELIMINACIÓN A QUE SE DESTINARÁN LOS RESIDUOS QUE SE GENEREN EN LA OBRA

	Operación prevista	Destino previsto*
☒	No se prevé operación de reutilización alguna	Propia obra
☐	Reutilización de tierras procedentes de la excavación	
☐	Reutilización de residuos minerales o pétreos en áridos reciclados o en urbanización	
☐	Reutilización de materiales cerámicos	
☐	Reutilización de materiales no pétreos: madera, vidrio,...	
☐	Reutilización de materiales metálicos	
☐	Otros (indicar)	

Especificar si el destino es la propia obra o externo; en este último caso, especificar.

PREVISIÓN DE OPERACIONES DE VALORACIÓN "IN SITU" DE LOS RESIDUOS GENERADOS

☒	No se prevé operación alguna de valoración "in situ"
☐	Utilización principal como combustible o como otro medio de generar energía
☐	Recuperación o regeneración de disolventes
☐	Reciclado o recuperación de sustancias orgánicas que utilizan no disolventes
☐	Reciclado y recuperación de metales o compuestos metálicos
☐	Reciclado o recuperación de otras materias inorgánicas

☐	Regeneración de ácidos y bases
☐	Tratamiento de suelos, para una mejora ecológica de los mismos.
☐	Acumulación de residuos para su tratamiento según el Anexo II.B de la Decisión Comisión 96/350/CE.
☐	Otros:

DESTINO PREVISTO PARA LOS RESIDUOS NO REUTILIZABLES NI VALORABLES "IN SITU".

RCD: Naturaleza no pétrea		**Tratamiento**	**Destino**
☐	Mezclas Bituminosas distintas a las del código 17 03 01	Reciclado	
☐	Madera	Reciclado	
☐	Metales: cobre, bronce, latón, hierro, acero,…, mezclados o sin mezclar	Reciclado	
☒	Papel , plástico, vidrio	Reciclado	Propia obra
☒	Yeso		Propia obra
RCD: Naturaleza pétrea			
☐	Residuos pétreos trituradas distintos del código 01 04 07		
☒	Residuos de arena, arcilla, hormigón,…	Reciclado	Propia obra
☐	Ladrillos, tejas y materiales cerámicos	Reciclado	
☐	RCDs mezclados distintos de los códigos 17 09 01, 02 y 03	Reciclado	
RCD: Potencialmente peligrosos y otros			
☐	Mezcla de materiales con sustancias peligrosas ó contaminados	Depósito Seguridad	
☐	Materiales de aislamiento que contienen Amianto	Depósito Seguridad	
☐	Residuos de construcción y demolición que contienen Mercurio	Depósito Seguridad	
☐	Residuos de construcción y demolición que contienen PCB's	Depósito Seguridad	
☐	Otros residuos de construcción y demolición que contienen SP's	Depósito Seguridad	
☐	Materiales de aislamiento distintos de los 17 06 01 y 17 06 03	Reciclado	
☐	Tierras y piedras que contienen sustancias peligrosas		
☐	Aceites usados (minerales no clorados de motor..)	Tratamiento/Depósito	
☐	Tubos fluorescentes	Tratamiento/Depósito	
☐	Pilas alcalinas, salinas y pilas botón	Tratamiento/Depósito	
☐	Envases vacíos de plástico o metal contaminados	Tratamiento/Depósito	
☐	Sobrantes de pintura, de barnices, disolventes,…	Tratamiento/Depósito	

☐	Baterías de plomo	Tratamiento/Depósito	

MEDIDAS PARA LA SEPARACIÓN DE LOS RESIDUOS EN OBRA. En particular, para el cumplimiento por parte del poseedor de los residuos de la obligación establecida en el apartado 5 del artículo 5*.

☒	Eliminación previa de elementos desmontables y/o peligrosos.
☒	Derribo separativo/ Segregación en obra nueva (ej: pétreos, madera, metales, plasticos+cartón+envases, orgánicos, peligrosos).
☐	Derribo integral o recogida de escombros en obra nueva “todo mezclado”, y posterior tratamiento en planta
☐	Separación in situ de RCDs marcados en el art. 5.5. que superen en la estimación inicial las cantidades limitantes, según Disposición final cuarta.
☐	Idem. Aunque no superen en la estimación inicial las cantidades limitantes.
☐	Separación por agente externo de los RCDs marcados en el art. 5.5. que superen en la estimación inicial las cantidades limitantes.
☐	Idem. Aunque no superen en la estimación inicial las cantidades limitantes.
☐	Se separarán in situ/agente externo otras fracciones de RCDs no marcadas en el artículo 5.5, según medición y presupuesto.
☐	Otros:

PLANOS DE LAS INSTALACIONES PREVISTAS PARA EL ALMACENAMIENTO, MANEJO, SEPARACIÓN Y, EN SU CASO, OTRAS OPERACIONES DE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN DENTRO DE LA OBRA

Plano en el que se indique la posición de:	
☐	Bajantes de escombros
☒	Acopios y/o contenedores de los distintos tipos de RCDs (tierras, pétreos, maderas, plásticos, metales, vidrios, cartones, etc).
☐	Zonas o contenedor para lavado de canaletas/cubetos de hormigón.
☐	Almacenamiento de residuos y productos tóxicos potencialmente peligrosos.
☐	Contenedores para residuos urbanos.
☐	Ubicación de planta móvil de reciclaje “in situ”.
☐	Ubicación de materiales reciclados como áridos, materiales cerámicos o tierras a reutilizar
☐	Otros:

***Posteriormente, dichos planos podrán ser objeto de adaptación a las características particulares de la obra y sus sistemas de ejecución, siempre con el acuerdo de la dirección facultativa de la obra. Art 4.1.a.5.*

PRESCRIPCIONES DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL PROYECTO EN RELACIÓN CON EL ALMACENAMIENTO, MANEJO, SEPARACIÓN Y, EN SU CASO, OTRAS OPERACIONES DE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN DENTRO DE LA OBRA

☒	Actuaciones previas en derribos: se realizará el apeo, apuntalamiento, etc. de las partes o elementos peligrosos, tanto en la propia obra como en los edificios colindantes. Como norma general, se actuará retirando los elementos contaminantes y/o peligrosos tan pronto como sea posible, así como los elementos a conservar o valiosos (cerámicos, mármoles, etc). Seguidamente se actuará desmontando aquellas partes accesibles de las instalaciones, carpintería, y demás elementos que lo permitan. Por último, se procederá derribando el resto.
☒	El depósito temporal de los escombros, se realizará en contenedores específicos con la ubicación y condicionado que establezcan las ordenanzas municipales. Dicho depósito en acopios, también deberá estar en lugares debidamente señalizados y segregados del resto de residuos. Según medición y presupuesto.
☒	El depósito temporal para RCDs valorizables (maderas, plásticos, chatarra, etc), que se realice en contenedores o en acopios, se deberá señalizar y segregar del resto de residuos de un modo adecuado.
☒	El responsable de la obra a la que presta servicio el contenedor adoptará las medidas necesarias para evitar el depósito de residuos ajenos a la misma. Los contenedores permanecerán cerrados o cubiertos, al menos, fuera del horario de trabajo, para evitar el depósito de residuos ajenos a las obras a la que prestan servicio.
☐	En el equipo de obra se establecerán los medios humanos, técnicos y procedimientos de separación para cada tipo de RCD.
☒	Se deberán atender los criterios municipales establecidos (ordenanzas, condicionados de la licencia de obras), especialmente si obligan a la separación en origen de determinadas materias objeto de reciclaje o deposición. En este último caso se deberá asegurar por parte del contratista realizar una evaluación económica de las condiciones en las que es viable esta operación. Y también, considerar las posibilidades reales de llevarla a cabo: que la obra o construcción lo permita y que se disponga de plantas de reciclaje/gestores adecuados. La Dirección de Obras será la responsable última de la decisión a tomar y su justificación ante las autoridades locales o autonómicas pertinentes.
☐	Se deberá asegurar en la contratación de la gestión de los RCDs, que el destino final (Planta de Reciclaje, Vertedero, Cantera, Incineradora, Centro de Reciclaje de Plásticos/Madera, etc.) sean centros autorizados. Así mismo se deberá contratar sólo transportistas o gestores autorizados e inscritos en los registros correspondientes. Se realizará un estricto control documental, de modo que los transportistas y gestores de RCDs deberán aportar los vales de cada retirada y entrega en destino final. Para aquellos RCDs (tierras, pétreos…) que sean reutilizados en otras obras o proyectos de restauración, se deberá aportar evidencia documental del destino final.
☐	La gestión (tanto documental como operativa) de los residuos peligrosos que se hallen en una obra de derribo o se generen en una obra de nueva planta se regirá conforme a la legislación nacional vigente, la legislación autonómica y los requisitos de las ordenanzas locales. Asimismo los residuos de carácter urbano generados en las obras (restos de comidas, envases, lodos de fosas sépticas…), serán gestionados acorde con los preceptos marcados por la legislación y autoridad municipales.
☐	Los restos de lavado de canaletas/cubas de hormigón, serán tratados como residuos “escombro”.
☐	Ante la detección de un suelo como potencialmente contaminado se deberá dar aviso a las autoridades ambientales pertinentes, y seguir las instrucciones descritas en el Real Decreto 9/2005.
☐	Se evitará en todo momento la contaminación con productos tóxicos o peligrosos de los plásticos y restos de madera para su adecuada segregación, así como la contaminación de los acopios o contenedores de escombros con componentes peligrosos.
☐	Otros:

VALORACIÓN DEL COSTE PREVISTO DE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

Tipo de RCD	Estimación RCD	Coste gestión	Importe €
Tierras y pétreos de la excavación	**35,00 m³**	**12,09 €/m³**	**423,15 €**
De naturaleza no pétrea	**6,79 Tn**	**19,16 €/Tn**	**130,10 €**
De naturaleza pétrea	**36,38 Tn**	**15,25 €/Tn**	**554,80 €**
Potencialmente peligrosos y otros	**5,33 Tn**	**92,30 €/Tn**	**491,96 €**
Otros			**0,00 €**
TOTAL	**83,50**		**1600,00 €**

En Villa de Garafía, a de julio de 2023

Firmado (El autor del Estudio de Gestión de RCD):

ANEXO 6.- FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA DE ACCESIBILIDAD JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO EN EDIFICACIONES DE CONCURRENCIA O USO PÚBLICO DEL REGLAMENTO DE LA LEY CANARIA DE ACCESIBILIDAD (DECRETO 227/1997 (BOC nº 150, de 21 de noviembre))

DATOS DEL EDIFICIO O ESTABLECIMIENTO
Proyecto: ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS. Tipo de intervención: NUEVA PLANTA Situación (calle y nº): PARAJE DE LOMADA GRANDE. BARRIO DE EL CASTILLO Municipio y código postal: VILLA DE GARAFÍA 38787

USO DE LA EDIFICACIÓN / SUPERFICIE O CAPACIDAD (Según Cuadro E.1 del Anexo 2)
Grupo al que pertenece: ALOJAMIENTO TURÍSTICO Uso específico: MODALIDAD EXTRAHOTELERO, TIPOLOGÍA: VILLA Superficie construida: 346,51 m2 Capacidad: 10 CAMAS FIJAS

EXIGENCIAS DE ACCESIBILIDAD EN ITINERARIOS		
Itinerarios que son accesibles (adaptados o practicables)	X	De comunicación entre la vía pública y el interior de la edificación o establecimiento (En todos los casos).
	X	De comunicación de los diversos edificios del conjunto entre sí y con la vía pública (En el supuesto de un conjunto de edificios).
	X	De comunicación entre un acceso del edificio o establecimiento y las áreas y dependencias de uno público (En todos los casos).
	X	De acceso a los espacios adaptados singulares (Para aquellos espacios indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2).
	X	De aproximación a los elementos de mobiliario adaptados y reservas de espacio para personas con limitaciones (En los usos de la edificación indicadas en el Cuadro E.1 del Anexo 2).
Nivel de accesibilidad de los itinerarios		Adaptado. Por ser el que corresponde según el Cuadro E.1 del Anexo2.
		Practicable. Por ser el que corresponde según el Cuadro E.1 del Anexo 2.
	X	Practicable. Por tratarse de obras de ampliación, rehabilitación o reforma en los términos que establece el punto 2 del Art. 19.
Requerimientos mínimos de los itinerarios	X	Los itinerarios Practicables se ajustan a los requerimientos mínimos de la Norma E.2.1.2 del Anexo 2.
		Los itinerarios Adaptados se ajustan a los requerimientos mínimos de la Norma E.2.1.1. del Anexo 2.

EXIGENCIAS DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS SINGULARES DE LA EDIFICACIÓN		
Espacios singulares adaptados del Edificio o Establecimientos (si los tiene)	**X**	Aparcamiento (En los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)
	X	Escalera de uso público que no dispone de recorrido alternativo mediante ascensor (En los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo2).
	X	Aseos (En los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo2).
	X	Dormitorios (En los Alojamientos Turísticos con habitaciones o Establecimientos Residenciales indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2).
	X	Unidades Alojativas (En los Alojamientos Turísticos indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2).
		Vestuarios (En los usos de la edificación indicadas en el Cuadro E.1 del Anexo 2).
Nº de unidades Adaptadas de reserva exclusiva o preferente	**X**	Plazas de Aparcamiento de reserva exclusiva según el Art.21.
	X	Dormitorios según el Art.24.
	X	Unidades Alojativas según el Art.25.
Requerimientos mínimos de los Espacios Singulares		Los Espacios Singulares adaptados que tiene el Edificio o Establecimiento se ajustan a los requerimientos mínimos de las Normas E.2.2.1. a E.2.2.6. del Anexo 2.

EXIGENCIAS DE ACCESIBILIDAD EN EL MOBILIARIO		
Mobiliario Adaptado del que dispone el Edificio o Establecimiento	**X**	Elementos de mobiliario para cada uso público diferencial (En los usos de la edificación indicadas en el Cuadro E.1 del Anexo 2).
		Reserva de espacio de uso preferente para personas con limitaciones (En los usos de la edificación indicadas en el Cuadro E.1 del Anexo 2).
Número de espacios reservados		Plazas de espectador de uso preferente por parte de personas con limitaciones, según el Art.28.
Requerimientos mínimos del mobiliario		El mobiliario adaptado que tiene el Edificio o Establecimiento se ajusta a los requerimientos mínimos de las Normas E.2.3.1 y E.2.3.2. del Anexo 2.

OBSERVACIONES

SELLOS OFICIALES	EL TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO
	José Henry Garritano Pérez colg. COALP 1581
FECHA: JULIO DE 2023	

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE TURISMO

PROYECTO:
Establecimiento Extrahotelero de Dos Villas y Piscinas.

PROMOTOR:
Peter Meinrad Wallimann.

SITUACIÓN:
Paraje de Lomada Grande. Barrio de El Castillo. T.M. Villa de Garafía. La Palma.

ARQUITECTO:
José Henry Garritano Pérez.

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 ANTECEDENTES

La Isla de la Palma, en contraste con otras islas de Canarias, apenas cuenta con recursos turísticos de playa, factor que sin duda a incidido en el menor desarrollo de este Sector en la misma. Frente a esto, sus principales recursos turísticos, son de una parte, su atractivo natural y, de otra parte, la identidad y el arraigo de las costumbres y tradiciones de sus pobladores, así como del propio medio rural.

En la línea de lo expuesto, en la actualidad en la Isla de la Palma y desde el año 1992, está funcionando de modo activo y con eficacia un programa de Turismo Rural que ya hoy por hoy se manifiesta como una actividad de indudable importancia en las comarcas mas alejadas, tanto por las rentas complementarias que aporta a la economía de muchas familias que se incorporan a este subsector, como por las sinergias dinamizadoras, económicas y sociales, que transmite a otros sectores y subsectores tales como Artesanía, Agricultura y Ganadería, Construcción, Tiempo Libre y Naturaleza, Hostelería, etc.

Tomando como modelo la idea y filosofía del Turismo Rural, este proyecto tiene por objetivo la construcción de tres viviendas aisladas, dentro de una misma finca para convertirlos en un Centro Turístico, y así constituirse en fuente de ingresos, tanto para su promotor como para todos los sectores de población que el turismo dinamiza, y contribuir de este modo al Desarrollo Integrado del Municipio.

En un primer momento, el proyecto se centra en la nueva construcción de dos inmuebles, de tipología aislada y, todos ellos, de una sola planta de altura de tipología arquitectónica tradicional. Los inmuebles serán destinados a unidades alojativas independientes dotándolas de piscinas, zonas de uso privativo y de esparcimiento, siendo la gestión de los mismos realizada de forma directa a través de su promotor.

En cuanto la explotación turística de los inmuebles hay que indicar que se crearán varios puestos de trabajo directos para la gestión y explotación de los alojamientos, mientras que de forma indirecta tiene repercusiones en cuanto a las sinergias que tiene esta actividad con el resto de las iniciativas y ofertas destinadas al turismo (restaurantes, museos, senderos, etc.), así como del resto de actividades complementarias ofertadas por el municipio, y como de otros colectivos a los que pretendemos revitalizar y que también se vinculan directamente, en muy diversas formas con el turismo, tal es el caso de la artesanía local y de la agricultura y ganadería a través de los productos derivados de la misma, desde una promoción conjunta en un programa de integración de recursos y potencialidades.

La acción efectuada por el promotor de este Centro Turístico pretende aportar un importante tributo a la revalorización de la zona, introduciéndose como anillo de unión para el conocimiento de la comarca, a personas interesadas a conocer y disfrutar del clima y de la tranquilidad que ofrece el lugar.

El proyecto se pretende emplazar en la zona de medianías del municipio de Villa de Garafía, término con una extensión superficial de 53.76 km², lo que supone un 7.59% de la superficie de la isla que coloca a este término municipal en el quinto lugar de los municipios palmeros en cuanto a su tamaño, por detrás de El Paso, Garafía, Mazo y Fuencaliente. La costa es acantilada y de difícil acceso y tiene una longitud aproximada de 11,5 km.

La orografía del territorio es muy abrupta y accidentada con una continuada pendiente desde la cumbre hasta el mar, cortado por multitud de barrancos. La pendiente se suaviza entre los 400 y 800 metros, altitud en la que se ubicará el proyecto turístico objeto de estudio y donde se sitúa la mayoría de la población de las distintas entidades. La parte costera está cortada en el tramo final de los barrancos y terminan en un acantilado casi lineal de unos 200 metros de altura. A pesar de que la costa ocupa una parte importante de los límites de Tijarafe, cuenta con pocas playas y lugares por los que se pueda acceder al mar, característica por la que no se

dan razones para abordar actividades en el medio acuático o vela ligera. El clima es muy soleado y árido. Las lluvias normalmente son muy escasas, y se suelen dar entre los meses de octubre y abril, ambos inclusive. La altitud a la que se encuentra el municipio sobre el nivel del mar ha dado lugar a que su población se encuentre a bastante altura. Todas estas cualidades hacen de este lugar como el preferido por los amantes de la tranquilidad y de los deseosos de obtener una relajación, como así mismo el disfrute de la naturaleza y de los productos locales.

En fin, este Establecimiento Extrahotelero va dirigido hacia la revalorización del entorno y está abierto a ofrecer hospitalidad, recreo y disfrute en una de las zonas más entrañables de la Isla de La Palma.

El proyecto propuesto cumple con lo establecido en la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en cuanto a que se incardina directamente con los objetivos de regeneración de suelos degradados y de recuperación de las explotaciones agrarias en las zonas de las medianías de las islas verdes, que han sufrido en las últimas décadas un proceso continuado de abandono y posterior colonización vegetal, degradación ambiental y paisajística.

1.2 OBJETO

La presente documentación tiene por objeto describir unas edificaciones, a nivel de proyecto básico, constituidas por dos villas y piscinas, ubicadas en suelo rústico, con el objeto de ser destinados al alojamiento turístico.

También se redacta como documento de partida para la obtención de cuantos permisos sean necesarios para realizar la actividad.

1.3 PROMOTOR

El promotor de este proyecto es la entidad **Don Peter Meinrad Wallimann**, provisto de NIE Y9670305-S, de nacionalidad suiza, con domicilio en Rebbergstr nº 170, CH 8706 Meilen (Suiza) y a efectos de notificaciones en Apto. Correos 2035, municipio de Puntagorda, CP 38780. Teléfono 647955707, e-mail: peter@wallimann.online

1.4 EMPLAZAMIENTO. Justificación de la Norma 16.1 del PTET^{LPA}

El establecimiento extrahotelero objeto de estudio se emplaza**,** tal y como figura en los planos correspondientes, en una parcela localizada en paraje de Lomada Grande del barrio de El Castillo, en el término municipal de Villa de Garafía.

El centro geográfico de la unidad apta para la edificación turística (UAET) se ubica en las coordenadas UTM (28R) X: 209.881 ; Y: 3.190.269, a una cota media de 308 metros de altitud.

El cumplimiento de la condición de actividad turística aislada, sin conocerse de momento otra actividad de tipo turístico en las cercanías, para que esta pueda ubicarse deberá cumplir las condicionantes establecidas en la norma 16.1 del PTET^{LPA,} según la siguiente formula de distancia:

$$Dx = Kx * \sqrt{P} * Px$$

Teniendo presente que Kx está en función de la zona donde se emplaza la actividad turística y la Unidad Territorial Homogenea UTH estando la presente UAET afectada por las UTEs Z0, Z4.21.033 y Z4.34.036 aunque el proyecto se localiza íntegramente en la última citada (las superficies dentro de cada UTE quedan indicadas en Plano Nº 2); P el número de alojamientos de la actuación proyectada y Px el número de alojamientos de la actuación de referencia sin conocerse este último dato la fórmula no puede aplicarse.

1.5 CARACTERISTICAS DE LA PARCELA.

La parcela donde se emplaza el proyecto cuenta con una superficie de **37.040,28 m2**, tiene forma irregular y linda: al Norte y Este, con el camino público al Poris de Lomada Grande que enlaza con la carretera Santo Domingo – Las Tricias (LP-114) y desde donde es el acceso al establecimiento turístico; al Sur y Oeste, con propietarios particulares. Corresponde con la parcela catastral nº 478 del polígono 41.

Topográficamente presenta un desnivel ascendente prácticamente uniforme de noroeste a sureste de unos 75 metros. Se trata de una finca agrícola constituida por un subsuelo de terreno vegetal, que estuvo plantada de cultivos propios de medianías pero que en la actualidad se encuentra en desuso, habiéndose cubierto gran parte de la misma de matorral por falta de mantenimiento de esta. Parte de esta parcela, concretamente la que se encuentra abancalada con muros de piedra y con una superficie de 13.565 m2, se pretende poner en explotación mediante la restauración de los muros de bancales y cultivo de árboles frutales de secano (almendros, olivos, higueras, etc.) con el objetivo de disminuir el consumo de agua de la finca, regenerando y potenciando así su actividad agraria que será

complementada con el uso turístico que se pretende implantar con el presente proyecto.

En la parcela existe una vivienda antigua de tipología tradicional, de dos plantas de altura, con una superficie de 29,50 m2 construidos por planta, encontrándose actualmente sin rehabilitar y sin condiciones de habitabilidad

.1.6 NORMAS URBANISTICAS.

Según el Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía, la parcela donde se emplaza el presente proyecto queda afectada por la categoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP).

1.7 MODALIDAD DE LA OFERTA ALOJATIVA Y NÚMERO DE CAMAS.

En cumplimiento a los artículos 4 y 5 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se regulan los estándares turísticos, el presente caso sería incluido dentro de la modalidad y tipología que se desarrolla y se enuncia a continuación:

- Modalidad: Extrahotelera.

- Tipología: Villa.

En Cumplimiento a la Norma 17.2 del PTET^{LPA} de Condiciones de Edificabilidad, uso extrahotelero son de aplicación las fórmulas:

Se ≥ 20 * P ; Se ≤ 35 * P

Unidades Alojativas:

Villa 1:
Se ≤ 35 * P = 35 * 6 => 209,98 m2 ≤ 210,00 m2 CUMPLE
Se ≥ 20 * P = 20 * 6 => 209,98 m2 ≥ 120,00 m2 CUMPLE
Su ≥ 56 + 4 * 10 => 187,59 m2 > 96,00 m2 CUMPLE

Villa 2:
Se ≤ 35 * P = 35 * 4 => 136,53 m2 ≤ 140,00 m2 CUMPLE
Se ≥ 20 * P = 20 * 4=> 136,53 m2 ≥ 80,00 m2 CUMPLE
Su ≥ 56 + 2 * 10 => 119,44 m2 > 76,00 m2 CUMPLE

Total Edificado: 209,98+136,53 = **346,51 m2**

Se ≤ 35 * P = 35 * 10 => 346,51 m2 ≤ 350,00 m2 CUMPLE
Se ≥ 20 * P = 20 * 10 => 235,30 m2 ≥ 200,00 m2 CUMPLE

Vivienda antigua existente:

Plantas: 2
Superficie edificada: 29,50 m2/planta => Se = 59,00 m2
Nº ocupantes: 2

- **Tipología: Villa (2 Unidades).**

Número de camas: 10 plazas

Unidad Alojativa	Camas fijas	Camas convertibles
Villa 1	6	--
Villa 2	4	--
Total	**10**	--

1.8 SOLUCION ADOPTADA.

La solución adoptada es la construcción de dos unidades alojativas que formarán parte de un Establecimiento Extrahotelero con tipología de Villa con piscina, cumpliendo con los estándares turísticos establecidos para su tipología y las condiciones de habitabilidad para su uso. También se dotarán los inmuebles de terrazas y zonas verdes de uso privativo, así como jardines en zonas exteriores y esparcimiento para los usuarios. Las edificaciones tendrán una tipología de arquitectura tradicional y los materiales de construcción serán los indicados para este tipo de arquitectura.

1.9.- PROGRAMA DE NECESIDADES:

Este proyecto resuelve un programa de dos unidades alojativas aisladas e independientes dentro de una misma parcela que se pretende poner en explotación agrícola como ya lo estuvo en épocas pasadas, como así lo demuestran los bancales de piedra seca actualmente existentes y que se pretenden restaurar. Las dos edificaciones tendrán tipología arquitectónica tradicional, planteándose una unidad, denominada Villa 1, de mayor tamaño y 6 plazas alojativas, y otra denominada Villa 2 que tendrá 4 plazas.

Las dos edificaciones se han dispuesto con orientación noroeste para aprovechar las vistas al mar y al paisaje rural de la zona, además, de aprovechar las vistas hacia el atardecer, y también para proteger los inmuebles de los vientos alisios dominantes. Se ha tomado la decisión de implantar estas dos construcciones de manera tal que interfiriera lo menos posible en las visuales sobre el paisaje. Utilizando como herramienta el desnivel del terreno, logrando mantener las visuales originales de la finca sin interferir con el horizonte paisajístico situado en la parte delantera de las edificaciones. Con este gesto, se consigue entrelazar la totalidad del programa con la topografía del terreno mediante la acción de integrar los volúmenes de las obras a la geografía natural existente, logrando amortiguar el impacto volumétrico de las construcciones en el paisaje.

La Villa 1 consta del programa: tres dormitorios, un salón y estar, cocina, baño, aseo, trastero y almacén, pasillo que actúa de distribuidor central, así como varios porches como zonas cubiertas.

La Villa 2 consta de un programa más simple: dos dormitorios, salón y estar, cocina, trastero pasillo distribuidor y porches.

CUADRO DE SUPERFICIES

	Sup. Útil		Sup. Constr.	
VILLA 1				
Salón	22,60	m2		
Estar	16,64	m2		
Cocina	15,68	m2		
Dormitorio principal	16,70	m2		
Dormitorio doble 1	12,00	m2		
Dormitorio doble 2	11,86	m2		
Baño	15,94	m2		
Aseo	3,67	m2		
Hall	8,63	m2		
Pasillo	6,48	m2		
Trastero	17,30	m2		
Almacén	17,30	m2		
Porche 1	(50%) 1,13	m2	(50%) 1,13	m2
Porche 2	(50%) 19,04	m2	(50%) 19,04	m2
Porche 3	(50%) 1,31	m2	(50%) 1,31	m2
Porche 4	(50%) 1,31	m2	(50%) 1,31	m2
Total Villa 1	**187,59**	**m2**	**209,98**	**m2**
Sup. Ocupación Villa 1 (EE)			**232,77**	**m2**
VILLA 2				
Salón	16,01	m2		
Estar	10,97	m2		
Cocina	16,42	m2		
Dormitorio principal	16,21	m2		
Dormitorio doble	9,63	m2		
Baño	10,60	m2		

Hall		3,31	m2			
Pasillo		5,26	m2			
Trastero		7,25	m2			
Porche 1	(50%)	0,92	m2	(50%)	0,92	m2
Porche 2	(50%)	12,10	m2	(50%)	12,10	m2
Porche 3	(50%)	9,45	m2	(50%)	9,45	m2
Porche 4	(50%)	1,31	m2	(50%)	1,31	m2
Total Villa 2		**119,44**	**m2**		**136,53**	**m2**
Sup. Ocupación Villa 2 (EE)					**160,31**	**m2**

CUADRO DE SUPERFICIES
RESUMEN UNIDADES ALOJATIVAS

Unidades Alojativas	Sup. Útil		Sup. Constr.	
VILLA 1	187,59	m2	209,98	m2
VILLA 2	119,44	m2	136,53	m2
TOTAL EDIFICADO	**307,03**	**m2**	**346,51**	**m2**

CUADRO DE SUPERFICIES
DE PISCINAS

	Sup. Útil		Sup. Constr.	
Piscina Villa 1	36,00	m2	43,75	m2
Cuarto de Instalaciones	4,20	m2	6,46	m2
Piscina Villa 2	28,00	m2	34,00	m2
Cuarto de Instalaciones	4,20	m2	6,46	m2
Superficie total piscina	**72,40**	**m2**	**90,67**	**m2**

1.10.- ZONAS EXTERIORES Y ESPARCIMIENTO. Justificación del cumplimiento de la norma 13.3.b) del PTET^{LPA}

Las Unidades Alojativas se dotarán de zonas verdes y de servicio:

Pistas	627,17 m2
Jardines	337,70 m2
Aparcamientos	72,00 m2
Terrazas	725,80 m2
Piscinas	90,67 m2
Total Zonas Exteriores (EL)	**1.853,42 m2**

Las unidades alojativas se dotarán de zonas verdes, de servicio y de esparcimiento se calculan cumpliendo con lo dispuesto por la Norma 13 art. 3.b) definida por la fórmula de aplicación para el suelo Rústico de Asentamiento Rural:

$$EL \leq 16 * \sqrt{Sp}$$

Donde Sp es la superficie de la unidad apta para la edificación turística (UAET) y EA la superficie del espacio agrícola en la UAET. En el caso que nos ocupa la superficie Sp (suelo agrario) corresponde a **13.565 m2** por lo que previsiblemente el Espacio Libre debe ser menor o igual a 1.863,50 m2. En este espacio se ubicarán solo las zonas ajardinadas de uso común o privativo. Por diferencia de superficies se determinará el Espacio Rústico Agrario EA que se pondrá en producción agraria mediante la plantación de la misma, en prevalencia árboles frutales.

1.11.- ZONAS DE APARCAMIENTOS. Justificación del cumplimiento de la norma 13.4.a) del PTET^{LPA}

Se establecerá una o más zonas de aparcamientos para clientes, debiendo cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Podrán situarse en superficie, disponiéndose de modo que se consiga la mejor integración en relación con las condiciones de la UAET y respecto del entorno de ubicación.
2. El número mínimo de aparcamientos (A) estará en relación con las plazas alojativas (P), según lo siguiente:

P ≤ 80	A = P/3
P > 80	A = 3*√P

P plazas alojativas a implantar en la UAET

A número mínimo de aparcamientos en la UAET

P = 10 plazas; A= 10/3 = 3,33 => **4 plazas de aparcamiento**.

1.12 INSTALACIONES MÍNIMAS DE INFRAESTRUCTURA NECESARIAS.

a) Agua potable.

Existe servicio de agua de abasto municipal que garantiza un caudal de suministro de 125 litros por plaza alojativa y día. La dotación de agua para abastecimiento turístico no superará los 200 l/pernoctación/día en los establecimientos extrahoteleros, según lo establecido en el art. 125 del Decreto 169/2018, de 26 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de La Palma.

También se dispondrá de un depósito acumulador prefabricado y soterrado de reserva para cada unidad alojativa con una capacidad o volumen de agua de 250 litros por plaza alojativa, según lo estipulado la Norma 13.4.i) del PTET^{LPA}.

b) Calefacción.

El proyecto turístico se encuentra por debajo de 500 m. de altitud, y cada unidad alojativa se dotará con módulos portátiles de calefacción alimentados por energía eléctrica.

c) Evacuación de aguas residuales.

En el establecimiento turístico proyectado, constituido por 10 plazas alojativas, al no existir en la zona alcantarillado municipal y exceder las aguas residuales domesticas producidas los 250 m3 anuales, se instalará una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de oxidación total y posterior aprovechamiento de dichas aguas para el riego agrícola mediante depósito acumulador prefabricado soterrado. Todo ello cumpliendo con lo establecido en el art. 12 y 13 del Decreto 174/1994 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público e Hidráulico.

d) Recogida de basura.

Se dispondrá de dos contenedores herméticos con capacidad suficiente que se colocarán en la entrada de la finca y lindando con el camino de acceso a la misma, con el fin de que su recogida esté bien acondicionada. Estos contenedores estarán dispuestos entre dos tubos verticales para que tengan su ubicación totalmente definida constituyendo un habitáculo cerrado de ancho 1,00 m x largo 1,50 m x alto 1,10 m con punto de agua y desagüe que posibilitan la limpieza y desinfección.

e) Condiciones de iluminación.

Todas las dependencias contarán con la superficie de iluminación mínima estipulada en la norma.

Como sistema efectivo de oscuridad que impida totalmente la entrada de luz en los dormitorios de las unidades alojativas, se dispondrá de estores enrollables opacos de primera calidad (foscurit black out). Con esto se cumple con lo estipulado en el Anexo 4, referente a equipamientos mínimos comunes, del Decreto 142/2010, de 4 de octubre.

f) Condiciones de ventilación.

Todas las dependencias cuentan con la superficie de ventilación mínima estipulada en la norma.

En las cocinas, sobre el emplazamiento del aparato de cocción se instalará un sistema estático de evacuación de humos. En las cocinas que se incorporan a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m3/h.

g) Requisitos de Seguridad y Protección contra Incendios.

Se cumplimentarán, si fuera de aplicación, cuantos requisitos de Seguridad y Protección contra Incendios estén previstos en el Decreto 305/1996, de 23 de diciembre, modificado por el Decreto 39/2000, de 15 de marzo, para los establecimientos alojativos existentes, antes de proceder al inicio de la actividad.

1.13 CONDICIONES Y EQUIPAMIENTOS MINIMOS DE LAS UNIDADES ALOJATIVAS.

1. **Condiciones mínimas.**
   Las unidades alojativas cumplirán con las condiciones establecidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

2. **Equipamiento mínimo.**
   Cada unidad de alojativa contará con el equipamiento mínimo previsto en las tablas 4.1 del anexo 4º del indicado Decreto 117/2006, de 1 de agosto.

1.14.- SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS PROPUESTAS

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

Determinadas por las características de diseño la cimentación se constituirá por zapatas continuas de hormigón armado HA-30. La estructura se realiza con pórticos de hormigón armado constituida por pilares y vigas de hormigón armado según dimensiones de cálculo, con sistema horizontal formados por estructuras inclinadas de madera y forjados de semiviguetas y bovedillas de espesor 25+5 cm.

ALBAÑILERIA

El cerramiento exterior se propone con cerramiento de bloques de termoarcilla de 30x24x19 cm enfoscados exteriormente con la relación de cemento y arena de 1:5.

La tabiquería interior será de bloque de hormigón vibrado de 12x20x50 cm.

CUBIERTA.

Las cubiertas de las edificaciones en su conjunto será de tipo inclinada rematad de teja canaria y plana donde se prevé la colocación de placa solar para producción de ACS, así como incluso la posibilidad de instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo de energía eléctrica.

CARPINTERÍA.

La carpintería exterior se propone en aluminio lacado color marrón. La carpintería interior será de madera de Sapelly barnizada según planos de detalles.

1.15.- PRESUPUESTO ESTIMADO:

El presupuesto estimado de ejecución de material de la obra asciende a la cantidad de **TRECIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS (380.460,00 euros).**

El presupuesto de contrata, incluido IGIC, asciende a la cantidad de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS. (496.652,48 euros)**.

Villa de Garafía a julio de 2023

El Arquitecto,

Fdo.: José Henry Garritano Pérez

4.2. Accesibilidad en edificios de concurrencia o uso público

Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Por tratarse de edificación de altura superior a dos plantas sobre la rasante es de aplicación la normativa autonómica sobre accesibilidad.

Por tratarse de edificación de uso público, se justifica el cumplimiento de los requisitos del Decreto 227/1997 en la ficha técnica de accesibilidad que se adjunta

Tipo de intervención:	Nueva planta (1)	☒
	Ampliación, Rehabilitación, Reforma (1)	☐

4.2.1. Exigencias de accesibilidad en itinerarios (2)

Itinerarios que son accesibles (adaptados o practicables) (2)	De comunicación entre la vía pública y el interior de la edificación o establecimiento (en todos los casos)	☒
	De comunicación de los diversos edificios del conjunto entre sí y con la vía pública (en el supuesto de un conjunto de edificios)	☐
	De comunicación entre un acceso del edificio o establecimiento y las áreas y dependencias de uso público (en todos los casos)	☐
	De acceso a los espacios adaptados singulares (para aquellos espacios indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)	☐
	De aproximación a los elementos de mobiliarios adaptados y reservas de espacio para personas con limitaciones (en los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)	☐
Nivel de accesibil itinerarios (2)	Adaptado. Por ser el que corresponde según el Cuadro E.1 del Anexo 2. ©	☐
	Practicable. Por ser el que corresponde según el Cuadro E.1 del Anexo 2. ©	☒
	Practicable. Por tratarse de obras de ampliación, rehabilitación o reforma en los términos que establece el punto 2 del Artº. 16 (1)	☐
Requerimie ntos mínimos de los itinerarios	Los itinerarios practicables se ajustan al requerimiento mín. de la Norma E.2.1.2. del Anexo 2. (3)	☒
	Los itinerarios adaptados se ajustan al requerimiento mín. de la Norma E.2.1.1. del Anexo 2. (4)	☐
	Practicable. Por tratarse de obras de ampliación, rehabilitación o reforma en los términos que establece el punto 2 del Artº. 16 (1)	☐

4.2.2. Exigencias de accesibilidad en espacios singulares de la edificación

Espacios singulares adaptados del edificio o establecimiento (si los tiene)	Aparcamiento (en los usos de la edificación indicados en Cuadro E.1 del Anexo 2) **(Norma E.2.2.1)** (5)		☒
	Escalera de uso público que no dispone de recorrido alternativo mediante ascensor (en los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2. **(Norma E.2.2.2)** (6)		☐
	Aseos (en los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2. **(Norma E.2.2.3)** (7)		☐
	Dormitorios (en los alojamientos turísticos con habitaciones o establecimientos residenciales indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2). **(Norma E.2.2.4)** (8)		☐
	Udes. alojativas (en alojamientos turísticos indicados en Cuadro E.1 del Anexo 2) **(Norma E.2.2.5)** (9)		☐
	Vestuarios (en los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2. **(Norma E.2.2.6)** 10)		☐
Nº de Uds adaptadas de reserva exclusiva o preferente	Plazas de aparcamiento de reserva exclusiva según el Artº. 18 (5)	1 uds	
	Dormitorios según el Artº. 21 (8)	1 uds	
	Unidades alojativas según el Artº. 22 (9)	1 uds	
Requerimts mínimos de los Espac singulares	Los Espacios singulares adaptados que tiene el edificio o establecimiento se ajustan a los requerimientos mínimos de las Normas E.2.2.1. a E.2.2.6. del Anexo 2.		☐

4.2.3. Exigencias de accesibilidad en el mobiliario

Mobiliario adaptado de que dispone el edificio o establecimiento	Elementos de mobiliario para cada uso público diferencial (en los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2. **(Norma E.2.3.1)** (11)		☒
	Reserva de espacio de uso preferente para personas con limitaciones (en los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)		☐
Nº de espacios reservados	Plazas de espectador de uso preferente por parte de personas con limitaciones, según el Artº 25. **(Norma E.2.3.2)** (12)	uds	
Requerimientos mínimos del mobiliario	El mobiliario adaptado que tiene el edificio o establecimiento se ajusta a los requerimientos mínimos de las Normas **E.2.3.1**. y **E.2.3.2**. del Anexo 2. (13)		☐

Observaciones

4.2.4. Listado de ayudas para cumplimentar la ficha de accesibilidad

(1)	Artº. 16	**Edificio de nueva planta** La construcción de todo edificio o establecimiento de titularidad pública o privada cuyo uso implique concurrencia de público y esté incluido en el Cuadro E.1 del anexo 2, cumplirá las exigencias de accesibilidad siguientes: a) Dispondrá de un itinerario adaptado o practicable, según sea el caso, en los términos que se establecen en este Capítulo y según los requisitos de la Norma E.2.1 del anexo 2. b) Cuando existan los espacios singulares que se indican en el Cuadro E.1 del anexo 2, serán adaptados en los términos que se establecen en este Capítulo y según los requisitos de la Norma E.2.2 del anexo 2. c) Su mobiliario será adaptado en los términos que se establecen en este Capítulo y según los requisitos de la Norma E.2.3 del anexo 2. **Ampliación, rehabilitación y reforma** La ampliación, rehabilitación y reforma total o parcial de todo edificio o establecimiento de titularidad pública o privada cuyo uso implique concurrencia de público y esté incluido en el Cuadro E.1 del anexo 2, cumplirá las exigencias del apartado anterior. En el caso de que estas obras de adaptación supongan una inversión económica con un costo adicional superior al 20% del presupuesto total de la obra ordinaria, o que, por razones técnicas, se demuestre fehacientemente su no adaptabilidad, se admitirá el nivel practicable. **Otros establecimientos de uso público** Aquellos establecimientos de uso público no incluidos en el Cuadro E.1 del anexo 2 se ajustarán, como mínimo, a las condiciones enunciadas para las edificaciones de uso privado. **Ficha técnica de accesibilidad** En la memoria y documentación gráfica de los proyectos de las obras que se relacionan en este artículo, se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, cumplimentándose en cualquier caso la Ficha Técnica de accesibilidad que se incluye en el anexo 6.

(2)	Artº. 17	**Itinerarios adaptados o practicables** Los itinerarios adaptados o practicables de los edificios o establecimientos indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2, cumplirán en cada caso con los requisitos de la Norma E.2.1 del anexo 2 y garantizarán: a) La comunicación entre la vía pública y el interior de la edificación. b) En el supuesto de un conjunto de edificios, la comunicación de todos entre sí y con la vía pública. c) La comunicación entre un acceso del edificio y las áreas y dependencias de uso público. d) El acceso a los espacios adaptados singulares. e) La aproximación a los elementos de mobiliario adaptados y reservas de espacio para personas con limitaciones **Itinerarios alternativos** Si se dispone un itinerario alternativo de acceso a la edificación para las personas con movilidad reducida, no podrá condicionarse su uso a autorizaciones expresas u otras limitaciones, ni supondrá un alejamiento del acceso principal ostensible o marginador.

(3)	Norma E.2.1.2.	**Itinerario practicable** Un itinerario se considera practicable cuando cumple los requisitos siguientes: 1. Tiene una anchura mínima de 0.90 m (0.85 en interior de vivienda) y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 2.10 m. 2. En los cambios de dirección, la anchura de paso (excepto en interior de vivienda) es tal que permite inscribir un círculo de 1.20 m de diámetro. En todos los casos, se dispone del espacio libre necesario para efectuar los giros en silla de ruedas. 3. A ambos lados de cualquier puerta incluida en un itinerario practicable hay un espacio libre no barrido por la apertura de la puerta, donde se puede inscribir un círculo de 1.20 m de diámetro (excepto en el interior de la cabina del ascensor y de la vivienda). 4. Las puertas o pasos entre dos espacios tienen como mínimo una anchura de 0.80 m 5. (0.70 m en interior de vivienda) y una altura de 2.00 m. En caso de puertas de dos o 6. más hojas, una de ellas tiene una anchura mínima de 0.80 m. 7. Las manecillas de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 8. No incluye ningún tramo de escaleras. 9. A ambos lados de un escalón hay un espacio libre llano con una profundidad mínima de 1.20 m. La altura máxima de cada escalón es de 0.14 m. 10. En los edificios en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, sólo se admite la existencia de un escalón, de 0.12 m de altura máxima, en el acceso desde el exterior. 11. Las rampas tienen una pendiente longitudinal máxima del 12 %. Se admite una pendiente transversal máxima del 2 % en rampas exteriores. El pavimento es antideslizante. 12. La longitud de cada tramo de rampa es como máximo de de 10 m. Al inicio y al final de cada tramo de rampa, hay un rellano mínimo de 1.20 m de longitud en la dirección de circulación. 13. Como mínimo, a un lado de la rampa existe pasamanos a altura entre 0.90 y 0.95 m. 14. La cabina de ascensor tiene unas dimensiones mínimas de 1.20 m en el sentido del acceso y de 0.90 m en sentido perpendicular, con una superficie mínima de 1.20 m2. 15. Las botoneras, tanto de cabina como de rellano, se colocan a una altura entre 1.00 y 1.40 m respecto del suelo. 16. Las puertas de la cabina del ascensor son automáticas, mientras que las del recinto, pueden ser manuales. Ambas tienen una anchura mínima de 0.80 m. 17. En el espacio situado delante de la puerta del ascensor, se puede inscribir un círculo de 1.20 m de diámetro, sin ser barrido por la apertura de la puerta. 18. En el espacio previsto para un ascensor practicable, no se permite la colocación de ningún ascensor que no tenga, al menos, esta consideración. 19. Los mecanismos elevadores especiales para personas con movilidad reducida deberán justificar su idoneidad.

(4)	Norma E.2.1.1.	**Itinerario adaptado** Un itinerario se considera adaptado cuando cumple los requisitos siguientes: 1. 1. Tiene una anchura mínima de 0.90 m y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 2.10 m. 2. En los cambios de dirección, la anchura de paso es tal que permite inscribir un círculo de 1.20 m de diámetro. 3. En cada planta del itinerario adaptado de un edificio hay un espacio libre de giro donde se puede inscribir un círculo de 1.50 m de diámetro. 4. A ambos lados de cualquier puerta incluida en un itinerario adaptado hay un espacio libre no barrido por la apertura de la puerta, donde se puede inscribir un círculo de 1.50 m de diámetro (excepto en el interior de la cabina del ascensor). 5. Las puertas o pasos entre dos espacios tienen como mínimo una anchura de 0.80 m y una altura de 2.00 m. En caso de puertas de dos o más hojas, una de ellas tiene una anchura mínima de 0.80 m. 6. Las manecillas de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 7. Las puertas de vidrio, excepto que éste sea de seguridad, tienen un zócalo mínimo de 0.30 m de altura. Disponen, a efectos visuales, de una franja horizontal de 0.05 m de anchura mínima, situada a 1.50 m de altura y con un marcado contraste de color. 8. No incluye ninguna escalera ni escalón aislado. Se admite, en el acceso desde el exterior, un desnivel no superior a 0.02 m con el canto redondeado o bién achaflanado a un máximo de 45 grados. 9. El pavimento de las rampas no es deslizante. 10. La pendiente longitudinal máxima de las rampas es: longitud pendiente maxima Menor de 3 m 10% De 3 a 10 m 8% De 10 a 15 m 6% Mayor de 15 m 3% 11. Se admite una pendiente transversal máxima del 2% en rampas exteriores. 12. La longitud de cada tramo de rampa es como máximo de de 20 m. En la unión de tramos de diferente pendientes se coloca rellanos intermedios. Al inicio y al final de cada tramo de rampa, hay un rellano mínimo de 1.50 m de longitud en la dirección de circulación. 13. Las rampas disponen de barandillas a ambos lados. Asimismo, están limitadas lateralmente por un elemento de protección longitudinal de 0.10 m de altura mínima para evitar la salida accidental de ruedas y bastones. 14. Las barandillas disponen de doble pasamanos y están situadas a una altura de 0.90 ± 0.02 m y 0.70 ± 0.02 m, y tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de diámetro entre 0.03 y 0.05 m, sujeto por su parte inferior y separado un mínimo de 0.04 m de los paramentos verticales, que se prolongan al arranque y al final de cada tramo, unos 40/45 cm. 15. La cabina de ascensor tiene unas dimensiones mínimas de 1.40 m en el sentido del acceso y de 1.10 m en sentido perpendicular. Dispone de pasamanos a una altura de 0.90 ± 0.02 m, de diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de diámetro entre 0.03 y 0.05 m, sujeto por su parte inferior y separado un mínimo de 0.04 m de los paramentos verticales. 16. Las puertas de la cabina y del recinto son automáticas, su anchura mínima es de 0.80 m y delante de ellas se puede inscribir un círculo de 1.50 m de diámetro. 17. Las botoneras, tanto de cabina como de rellano, se colocan a una altura entre 1.00 y 1.40 m respecto del suelo y deben tener la numeración en braille y en relieve. 18. En la cabina se dá información sonora y visual de las paradas inmediatas y otros movimientos (sube, baja, etc). 19. La iluminación mínima es de 200 luxes, sin zonas oscuras ni elementos que puedan ocasionar deslumbramientos.

(5)	Artº. 18	**1. Aparcamiento: Reserva de plazas** Los aparcamientos exteriores o interiores de los edificios o establecimientos indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2 y los destinados al uso público, tendrán que reservar plazas de aparcamiento para vehículos de personas con movilidad reducida con permiso especial de aparcamiento, en la cuantía mínima siguiente: a) De 20 a 40 plazas: 1 plaza adaptada. b) De 41 a 200 plazas: 1 más cada 40 o fracción. c) De 201 plazas en adelante: 1 más cada 100 plazas o fracción. **2. Reserva de plazas de aparcamiento para alojamientos turísticos y locales o recintos de espectáculos** Si dichos aparcamientos sirven a Alojamientos Turísticos, cualquiera que sea la modalidad de la oferta alojativa, o bién a Locales o Recintos de Espectáculos, la reserva indicada en el apartado anterior no podrá ser inferior al número de habitaciones o unidades alojativas adaptadas, ni al número de plazas reservadas para personas con movilidad reducida en dichos Locales o Recintos de Espectáculos. **3. Condiciones de las plazas de aparcamiento** Las plazas reservadas se ajustarán a las siguientes condiciones: a) Serán adaptadas de acuerdo con los requisitos de la Norma E.2.2.1 del anexo 2. b) Existirá un itinerario adaptado que las una con la vía pública o con un acceso adaptado del edificio. c) Se ubicarán tan cerca como sea posible de los accesos peatonales adaptados.
	Norma E.2.2.1	**Plaza de aparcamiento adaptada** Una plaza de aparcamiento es adaptada si: 1. Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 2.30x 5.00 m. 2. Dispone de un espacio de aproximación de 1.00 m de anchura que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1.50 m de diámetro delante de la puerta del conductor. Este espacio puede solaparse un máximo de 0.20 m con la anchura de la plaza. 3. El espacio de aproximación está comunicado con un itinerario adaptado de uso comunitario. 4. Está identificada con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en lugar visible con el mismo símbolo y la inscripción correspondiente.

(6)	Artº. 19	**Escaleras** Las escaleras de uso público en los establecimientos indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2, como elementos utilizables por personas con limitaciones, si nó disponen de recorrido alternativo mediante ascensor, tendrán que ser adaptadas en las condiciones establecidas en la Norma E.2.2.2 del anexo 2.
	Norma E.2.2.2	**Escaleras de uso público** Una escalera de uso público es adaptada si cumple las siguientes condiciones: 1. La altura máxima del escalón es de 0.16 m y la huella mínima de 0.29 m. Las escaleras de traza no recta tienen una dimensión mínima de huella de 0.29 m, medidas a 0.40 m de la parte interior del escalón. 2. La huella no presenta discontinuidades donde se une con la contrahuella. 3. La anchura de paso útil es igual o superior a 1.00 m. 4. El número máximo de escalones seguidos, sin rellano intermedio, es de 12. 5. Los rellanos intermedios tienen una longitud mínima de 1.20 m. 6. Dispone de pasamanos a ambos lados, situados a una altura de 0.90 ± 0.02 m en rellanos y de y 0.82 ± 0.02 m en los tramos de escalera. 7. Los pasamanos tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de diámetro entre 0.03 y 0.05 m, sujeto por su parte inferior y separado un mínimo de 0.04 m de los paramentos verticales. Se prolongan 0.40 m como mínimo más allá de los extremos de cada tramo de escalera. 8. Dispone de una iluminación exenta de deslumbramientos y zonas oscuras y con una intensidad lumínica a nivel del suelo de al menos 300 luxes. 9. Las huellas de los peldaños son de material no deslizante, si se trata de una escalera cubierta, y antideslizante si es descubierta.

(7)	Artº. 20	**Aseos** Las escaleras de uso público de los establecimientos indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2, dispondrán, como mínimo, de una unidad adaptada en las condiciones establecidas en la Norma E.2.2.3 del anexo 2.

(7)		Norma E.2.2.3	**Aseo adaptado** Características de un aseo adaptado: 1. Las puertas tienen una anchura mínima de 0.80 m, abren hacia el exterior o son correderas. Las manecillas de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 2. Entre 0 y 0.70 m de altura respecto del suelo hay un espacio libre de giro de 1.50 m de diámetro no barrido por la apertura de una puerta. 3. El espacio de aproximación, lateral a inodoro, bañera, ducha y bidé, y frontal al lavabo, es de 0.90 m como mínimo. 4. El lavabo no tiene pié ni mobiliario inferior, y dispone de un fondo mínimo de 0.60 m. 5. Los espejos tienen su canto inferior a una altura de 0.90 m del suelo. 6. El inodoro y el bidé disponen de dos barras de soporte a una altura entre 0.70 y 0.75 m del suelo que permiten cogerse con fuerza en la transferencia lateral. La barra situada en el lado del espacio de aproximación es abatible. 7. El espacio de uso de la ducha tiene unas dimensiones mínimas de 0.80 m de anchura por 1.20 m de profundidad. Su base queda enrasada con el pavimento colindante. La grifería se sitúa en el centro del lado más largo a una altura entre 0.90 y 1.20 m. Dispone, como mínimo, de una barra de soporte horizontal a una altura entre 0.70 y 0.75 m del suelo, colocada sobre el lado más largo. 8. Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1.40 m ni inferior a 0.40 m. 9. Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 10. La grifería de las bañeras se sitúa en el centro, y nó en los extremos. 11. El pavimento es antideslizante.

(8)	Artº. 21	**Dormitorios en Alojamientos Turísticos y Establecimientos Residenciales** Los Alojamientos Turísticos con habitaciones y los Establecimientos Residenciales indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2, dispondrán de dormitorios adaptados según las condiciones previstas en la Norma E.2.2.4 del anexo 2 y en la proporción mínima siguiente: <u>Alojamientos Turísticos:</u> De 30 a 60 habitaciones: 1 dormitorio adaptado. De 61 a 100 habitaciones: 2 dormitorios adaptados. De 101 a 150 habitaciones: 3 dormitorios adaptados. De 151 a 250 habitaciones: 4 dormitorios adaptados. Más de 250 habitaciones: 5 dormitorios adaptados. <u>Establecimientos Residenciales:</u> a) Con carácter general: De 50 a 100 plazas residenciales: 2 plazas adaptadas. De 101 a 150 plazas residenciales: 4 plazas adaptadas. De 151 a 200 plazas residenciales: 6 plazas adaptadas. Más de 200 plazas residenciales: 8 plazas adaptadas. b) A incrementar en Residencias Asistenciales o que presten servicios alojativos de balneario, medicina preventiva, regenerativa o de rehabilitación: De 25 a 50 plazas residenciales: 1 plaza adaptada. Por cada 25 plazas que excedan de 50: 1 plaza adaptada más. **Aseos y su comunicación** Si estos dormitorios disponen de aseo, será adaptado. En otro caso, estarán unidos a un aseo adaptado a través de un itinerario adaptado.
	Norma E.2.2.4	**Dormitorio en Establecimientos de uso público** Un dormitorio se considera adaptado cuando cumple las codiciones siguientes: 1. Las puertas tienen una anchura mínima de 0.80 m. Las manecillas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 2. Los espacios de circulación interior tienen una anchura mínima de 0.90 m. En los cambios de dirección, y frente a las puertas, la anchura de paso es tal que permite inscribir un círculo de 1.20 m de diámetro no barrido por la apertura de las mismas. 3. Entre 0 y 0.70 m de altura respecto del suelo hay un espacio libre de giro de 1.50 m de diámetro 4. El espacio de aproximación lateral a la cama, armario y mobiliario en general, tiene una anchura mínima de 0.90 m. 5. La cama doble tiene un espacio de aproximación por ambos lados. 6. Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1.40 m ni inferior a 0.40 m.

(9)	Artº. 22	**Unidades Alojativas en Alojamientos Turísticos** Los Alojamientos Turísticos dotados de unidades alojativas e indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2, dispondrán de unidades adaptadas según las condiciones previstas en la Norma E.2.2.5 del anexo 2 y en la proporción mínima siguiente: - Alojamientos Turísticos: De 30 a 60 unidades alojativas: 1 unidad adaptada. De 61 a 100 unidades alojativas: 2 unidades adaptadas. De 101 a 150 unidades alojativas: 3 unidades adaptadas. De 151 a 250 unidades alojativas: 4 unidades adaptadas. Más de 250 unidades alojativas: 5 unidades adaptadas.
	Norma E.2.2.5	**Unidad Alojativa** Una unidad alojativa se considera adaptada si: 1. Las puertas y huecos de paso tienen una anchura mínima de 0.80 m y una altura no inferior 2.00 m. 2. Las manecillas de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 3. Los recorridos interiores tienen una anchura mínima de 0.90 m. En los cambios de dirección, y frente a las puertas, la anchura de paso es tal que permite inscribir un círculo de 1.20 m de diámetro no barrido por la apertura de las mismas. 4. Dispone, como mínimo, de un espacio para una cama doble que cumple las condiciones de un dormitorio adaptado. 5. Dispone, como mínimo, de un aseo adaptado, formado por un lavabo, un inodoro y una bañera o ducha. 6. En el espacio destinado al equipo de cocina hay, entre 0 y 0.70 m de altura respecto del suelo, un espacio libre de giro de 1.50 m de diámetro no barrido por la apertura de una puerta. El espacio de aproximación a fregadero, cocina y nevera tiene una anchura mínima de 0.90 m. 7. Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 8. Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1.40 m ni inferior a 0.40 m.
(10)	Artº. 23	**Vestuarios** Los vestuarios de uso público de los establecimientos indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2 dispondrán, como mínimo, de una pieza adaptada en las condiciones previstas en la Norma E.2.2.6 del anexo 2.
	Norma E.2.2.6	**Vestuario en establecimiento de uso público** Un vestuario se considera adaptado cuando cumple las codiciones siguientes: 1. Las puertas tienen una anchura mínima de 0.80 m. Las manecillas de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 2. Los espacios de circulación interior tienen una anchura mínima de 0.90 m. En los cambios de dirección, la anchura de paso es tal que permite inscribir un círculo de 1.20 m de diámetro. Frente a las puertas hay un espacio libre no barrido por la apertura de las mismas, donde puede inscribirse un círculo de 1.50 m de diámetro. 3. En el interior de la pieza hay como mínimo un espacio libre de giro donde puede inscribirse un círculo de 1.50 m de diámetro no barrido por la apertura de una puerta. 4. El espacio de aproximación lateral a taquillas, bancos y duchas y mobiliario en general tiene una anchura mínima de 0.90 m. 5. Al menos, el espacio de uso de una ducha tiene unas dimensiones mínimas de 0.80 m de anchura por 1.20 m de profundidad, además del espacio de aproximación lateral. Su base queda enrasada con el pavimento colindante. La grifería se sitúa en el centro del lado más largo a una altura entre 0.90 y 1.20 m y se acciona mediante mecanismos de presión o de palanca. Dispone, como mínimo, de una barra de soporte horizontal a una altura entre 0.70 y 0.75 m del suelo, colocada sobre el lado más largo y de un asiento abatible, fijado al lado corto, de unas dimensiones mínimas de 0.40x0.40 m. 6. Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1.40 m ni inferior a 0.40 m. 7. El pavimento es antideslizante. 8. En los vestidores-probadores hay por lo menos un espacio que se pueda cerrar y tiene unas dimensiones que permite inscribir un círculo de 1.50 m de diámetro no barrido por la apertura de una puerta.

(11)	Artº. 24	**Mobiliario** En los establecimientos indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2, como mínimo, un elemento del mobiliario de uso público para cada uso diferencial tendrá que ser adaptado de acuerdo a los términos señalados en la Norma E.2.3.1 del anexo 2.

	Norma E.2.3.1	**Elementos de mobiliario** Características de diversos elementos de mobiliario adaptados: 1. Los elementos salientes y/o volados superiores a 0.15 m que limitan con itinerarios, tienen como mínimo un elemento fijo entre 0 y 0.20 m de altura para que puedan ser detectados por invidentes o bién se sitúan a una altura igual o superior a 2.10 m. 2. Los elementos de mando (pulsadores, zumbadores, interruptores, botoneras, tiradores, alarmas, porteros electrónicos, etc) se sitúan entre 0.80 m y 1.40 m de altura. 3. El mostrador de atención al público tiene una altura máxima respecto del suelo de 0.85 m en una anchura mínima de 0.90 m. Si solo tiene espacio de aproximación frontal, su parte inferior entre 0 y 0.70 m de altura, queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas. 4. La mesa tiene una altura máxima de 0.80 m. Su parte inferior, entre 0 y 0.70 m de altura, y en una anchura mínima de 0.90 m queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas. 5. El elemento más alto manipulable de un aparato telefónico está situado a una altura máxima de 1.40 m. En el caso de que el aparato telefónico se sitúe dentro de una cabina-locutorio, ésta tiene unas dimensiones mínimas de 0.90 m de anchura y 1.20 m de profundidad libres de obstáculos, y el suelo queda enrasado con el pavimento circundante. El espacio de acceso a la cabina tiene una anchura mínima de 0.80 m y una altura mínima de 2.10 m.

(12)	Artº. 25	**Reserva de espacio** Los establecimientos indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2 en los que se desarrollen espectáculos y otras actividades análogas, dispondrán de espacios reservados de uso preferente por parte de personas con movilidad reducida. Estos espacios cumplirán las condiciones señaladas en la Norma E.2.3.2 del anexo 2, sin perjuicio del derecho de la persona con movilidad reducida a ocupar bajo su propia responsabilidad cualquier otra localidad libre. Esta reserva de espacio será de la cuantía siguiente: De 51 a 100 plazas de espectadores: 1 plaza de uso preferente. De 101 a 200 plazas de espectadores: 2 plazas de uso preferente. De 201 a 500 plazas de espectadores: 3 plazas de uso preferente. De 501 a 1000 plazas de espectadores: 4 plazas de uso preferente Más de 1000 plazas de espectadores: 5 plazas de uso preferente.
	Norma E.2.3.2	**Reserva de espacio** Una plaza de espectador de uso preferente para usuario de silla de ruedas se considera adaptado cuando cumple las condiciones siguientes: 1. Tiene unas dimensiones mínimas de 0.80 m de anchura y 1.20 m de profundidad libres de obstáculos. 2. Su pavimento es horizontal. 3. Está comunicada con un itinerario adaptado.

(13)	Artº. 24	**Mobiliario** En los establecimientos indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2, como mínimo, un elemento del mobiliario de uso público para cada uso diferencial tendrá que ser adaptado de acuerdo a los términos señalados en la Norma E.2.3.1 del anexo 2.
	Norma E.2.3.1	**Elementos de mobiliario** Características de diversos elementos de mobiliario adaptados: 1. Los elementos salientes y/o volados superiores a 0.15 m que limitan con itinerarios, tienen como mínimo un elemento fijo entre 0 y 0.20 m de altura para que puedan ser detectados por invidentes o bién se sitúan a una altura igual o superior a 2.10 m. 2. Los elementos de mando (pulsadores, zumbadores, interruptores, botoneras, tiradores, alarmas, porteros electrónicos, etc) se sitúan entre 0.80 m y 1.40 m de altura. 3. El mostrador de atención al público tiene una altura máxima respecto del suelo de 0.85 m en una anchura mínima de 0.90 m. Si solo tiene espacio de aproximación frontal, su parte inferior entre 0 y 0.70 m de altura, queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas. 4. La mesa tiene una altura máxima de 0.80 m. Su parte inferior, entre 0 y 0.70 m de altura, y en una anchura mínima de 0.90 m queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas. 5. El elemento más alto manipulable de un aparato telefónico está situado a una altura máxima de 1.40 m. En el caso de que el aparato telefónico se sitúe dentro de una cabina-locutorio, ésta tiene unas dimensiones mínimas de 0.90 m de anchura y 1.20 m de profundidad libres de obstáculos, y el suelo queda enrasado con el pavimento circundante. El espacio de acceso a la cabina tiene una anchura mínima de 0.80 m y una altura mínima de 2.10m
	Artº. 25	**Reserva de espacio** Los establecimientos indicados en el Cuadro E.1 del anexo 2 en los que se desarrollen espectáculos y otras actividades análogas, dispondrán de espacios reservados de uso preferente por parte de personas con movilidad reducida. Estos espacios cumplirán las condiciones señaladas en la Norma E.2.3.2 del anexo 2, sin perjuicio del derecho de la persona con movilidad reducida a ocupar bajo su propia responsabilidad cualquier otra localidad libre. Esta reserva de espacio será de la cuantía siguiente: De 51 a 100 plazas de espectadores: 1 plaza de uso preferente. De 101 a 200 plazas de espectadores: 2 plazas de uso preferente. De 201 a 500 plazas de espectadores: 3 plazas de uso preferente. De 501 a 1000 plazas de espectadores: 4 plazas de uso preferente Más de 1000 plazas de espectadores: 5 plazas de uso preferente.
	Norma E.2.3.2	**Reserva de espacio** Una plaza de espectador de uso preferente para usuario de silla de ruedas se considera adaptada cuando cumple las condiciones siguientes: 1. Tiene unas dimensiones mínimas de 0.80 m de anchura y 1.20 m de profundidad libres de obstáculos. 2. Su pavimento es horizontal. 3. Está comunicada con un itinerario adaptado.

(c) **Cuadro de niveles de accesibilidad exigibles en edificios o establecimientos de uso publico**

			itinerario		**espacio singular adaptado, si lo tiene**						**mobiliario adaptado**	
1	**uso de la edificacion**	superf/ capac	adapta-do (*)	Practica ble	Aparca-miento	Escaleras	Aseo	Dormito-rio	Unidad alojativa	Vestua-rios	Elemen-tos	Reserv especial
2			2.1.1	2.1.2	2.2.1	2.2.2	2.2.3	2.2.4	2.2.5	2.2.6	2.3.1	2.3.2
3	**alojamiento turístico**											
4	hoteles	>30 habit										
5	hoteles de apartamentos	>30 uds										
6	apartamentos											
7	campings	todos										
8	**residencial**											
9	residencias de estudiantes	>50 plaz										
10	albergues de juventud											
11	casas colonias o vacaciones											
12	residencias asistenciales	>25 plaz										
13		<25 plaz										
14	residencias para mayores	todas										
15	resid personas c/limitaciones											
16	**sanitario y asistencial**											
17	hospitales y clínicas	todos										
18	atención primaria											
19	centros socio-sanitarios											
20	centros de rehabilitac y de dia											
21	farmacias y centros de servic											
22	**comercial**											
23	mercados municipales	todos										
24	establecimientos comerciales	>500 m2										
25		200-500										
26	bares y restaurantes	>50 plaz										
27	gasolineras y áreas servicio	todas										
28	**recreativo**											
29	parques atracc y temáticos	todos										
30	centros para la práctica deport	>50 plaz										
31	locales y recintos de espectác											
32	discotecas y bares musicales											
33	**cultural y religioso**											
34	teatros y cines	>50 plaz										
35	salas de congresos											
36	auditorios											
37	museos	>200 m2										
38	salas de exposiciones	>100 m2										
39	bibliotecas											
40	centros cívicos											
41	centros religiosos	200-500										
42	**administrativo y docente**											
43	centros de la administración	todos										
44	oficinas abiertas al publico	>500 m2										
45		200-500										
46	oficinas de cias. suministra doras y de servicios públic	todas										
47	centros docentes	>500 m2										
48		200-500										
49	**aparcamiento**											
50	garajes y aparcamientos	>40 plaz										

RESUMEN DE PRESUPUESTO

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 666 455574 - hgarritanoarquitecto@gmail.com

Proyecto Básico: **ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS**

Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN

Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Proyecto: Establecimiento Extrahotelero de dos Villas y Piscinas. El Castillo. Garafía.

Capítulo	Importe
1 VILLA 1	
1.1 MOVIMIENTOS DE TIERRA	3.215,40
1.2 CIMENTACION Y SANEAMIENTO	28.697,15
1.3 ESTRUCTURA	22.569,70
1.4 ALBAÑILERIA	18.177,79
1.5 CUBIERTA E IMPERMEABILIZACION	15.990,71
1.6 REVESTIDOS	12.116,97
1.7 SOLADOS, ALICATADOS Y APLACADOS	25.507,05
1.8 FONTANERIA Y DESAGUES	4.374,30
1.9 APARATOS SANITARIOS	2.114,82
1.10 ELECTRICIDAD	10.325,96
1.11 CARPINTERIA Y CERRAJERIA	23.857,70
1.12 PINTURA	7.970,82
1.13 ENSAYOS	711,63
Total 1 VILLA 1 .....:	**175.630,00**
2 VILLA 2	
2.1 MOVIMIENTOS DE TIERRA	1.747,50
2.2 CIMENTACION Y SANEAMIENTO	20.620,71
2.3 ESTRUCTURA	18.363,77
2.4 ALBAÑILERIA	8.698,17
2.5 CUBIERTA E IMPERMEABILIZACION	12.049,88
2.6 REVESTIDOS	10.265,93
2.7 SOLADOS, ALICATADOS Y APLACADOS	7.776,70
2.8 FONTANERIA Y DESAGUES	3.504,56
2.9 APARATOS SANITARIOS	1.057,41
2.10 ELECTRICIDAD	6.852,26
2.11 CARPINTERIA Y CERRAJERIA	13.081,67
2.12 PINTURA	2.179,81
2.13 ENSAYOS	711,63
Total 2 VILLA 2 .....:	**106.910,00**
3 ZONAS EXTERIORES Y ESPARCIMIENTO	
3.1 PISCINAS	
3.1.1 PISCINA VILLA 1	18.340,00
3.1.2 PISCINA VILLA 2	14.965,00
Total 3.1 PISCINAS .....:	33.305,00
3.2 JARDINES Y TERRAZAS	31.850,00
3.3 PISTAS Y APARCAMIENTO	18.910,00
3.4 CUARTO DE BASURAS	1.092,00
Total 3 ZONAS EXTERIORES Y ESPARCIMIENTO .....:	**85.157,00**
4 GESTIÓN DE RESIDUOS	**1.600,00**
5 CONTROL DE CALIDAD	**4.870,00**
6 SEGURIDAD Y SALUD	**6.293,00**
Presupuesto de ejecución material	**380.460,00**
16% de gastos generales	60.873,60
6% de beneficio industrial	22.827,60
Suma	**464.161,20**
7% IGIC	32.491,28
Presupuesto de ejecución por contrata	**496.652,48**

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS.

Villa de Garafía, a JULIO de 2023
Arquitecto

José Henry Garritano Pérez

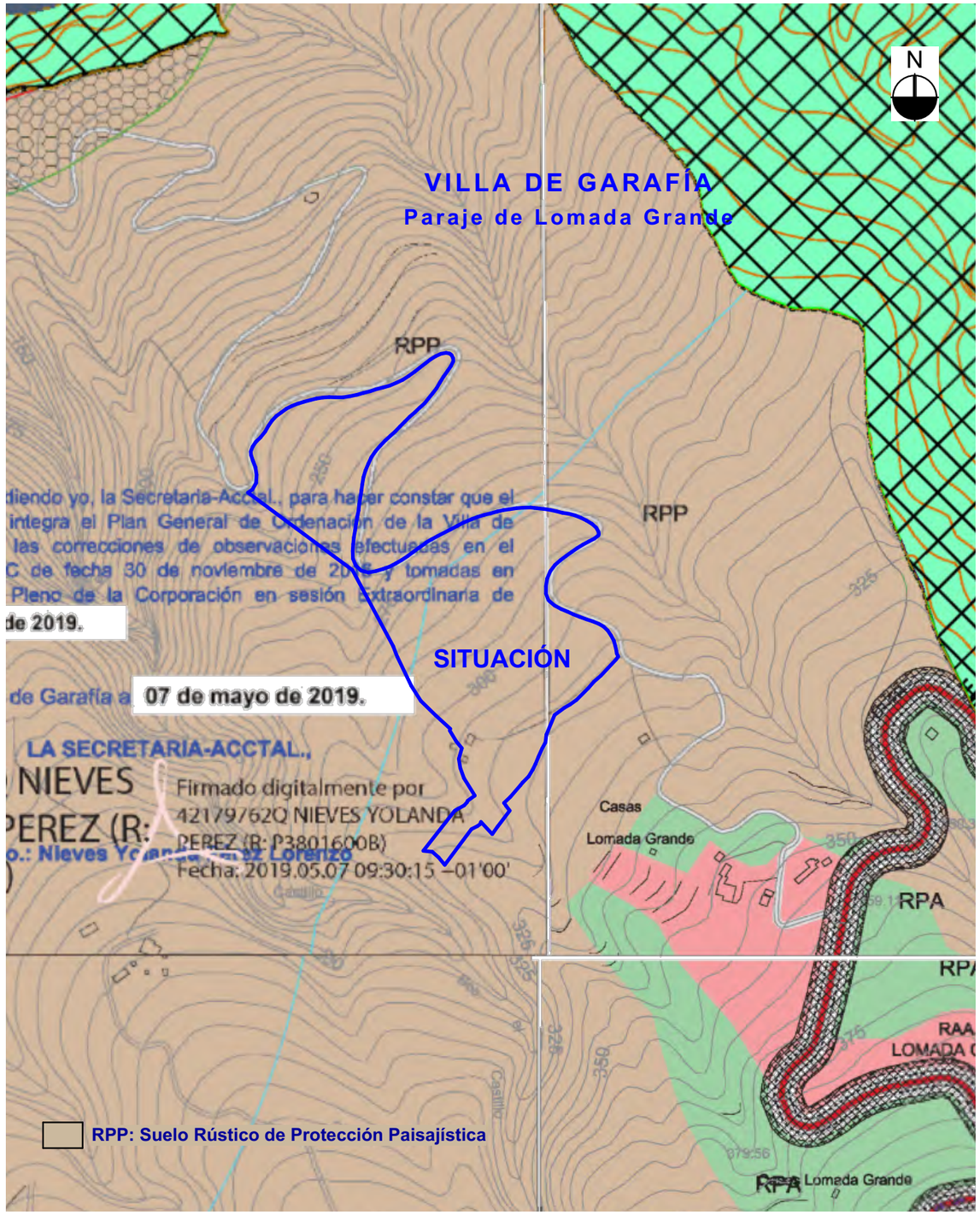
PLANOS

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 666 455574 - hgarritanoarquitecto@gmail.com

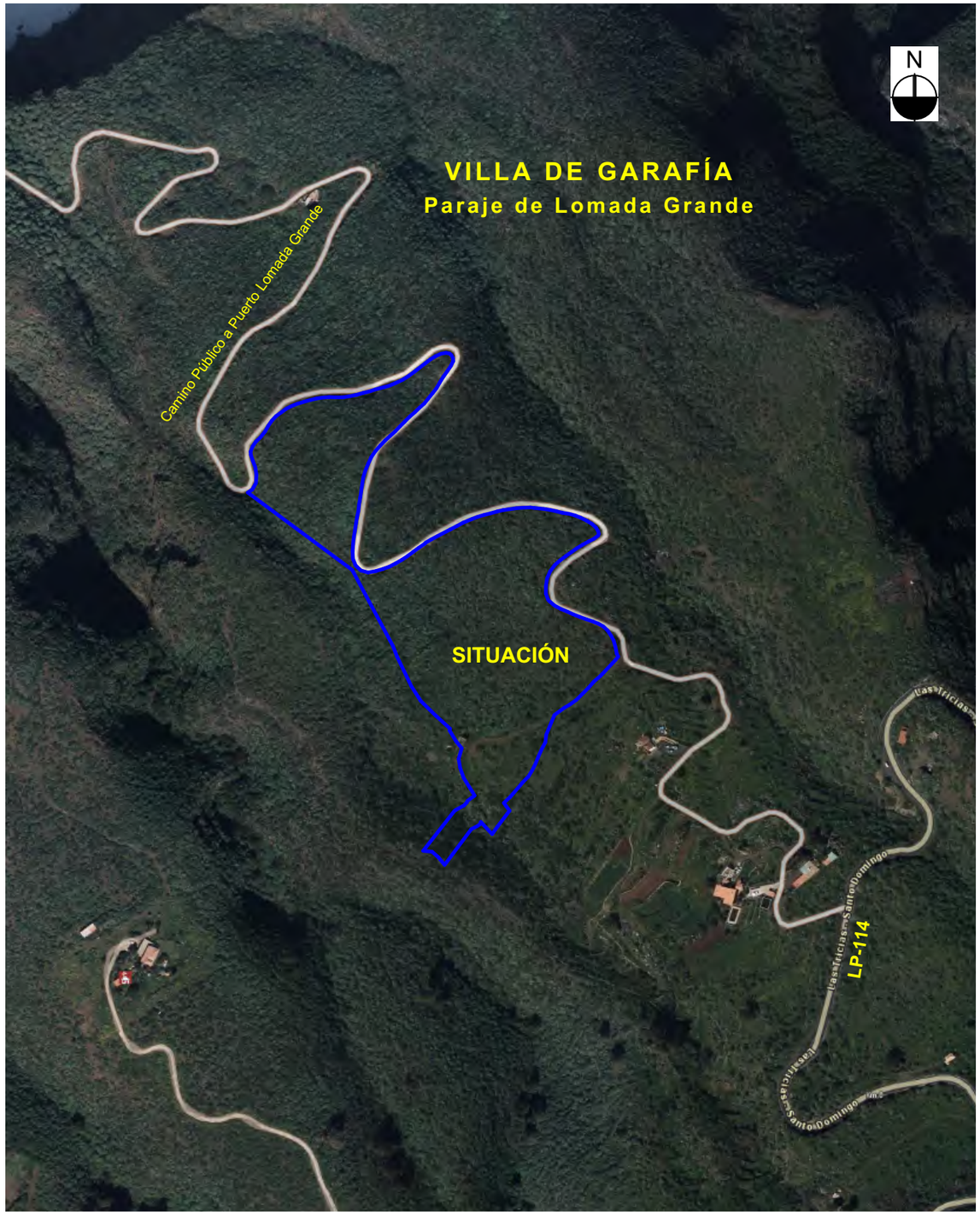
Proyecto Básico: **ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS**

Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN

Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma



Situación según Planeamiento Vigente 1:4000



Situación según GRAFCAN 1:4000

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 822 042489

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

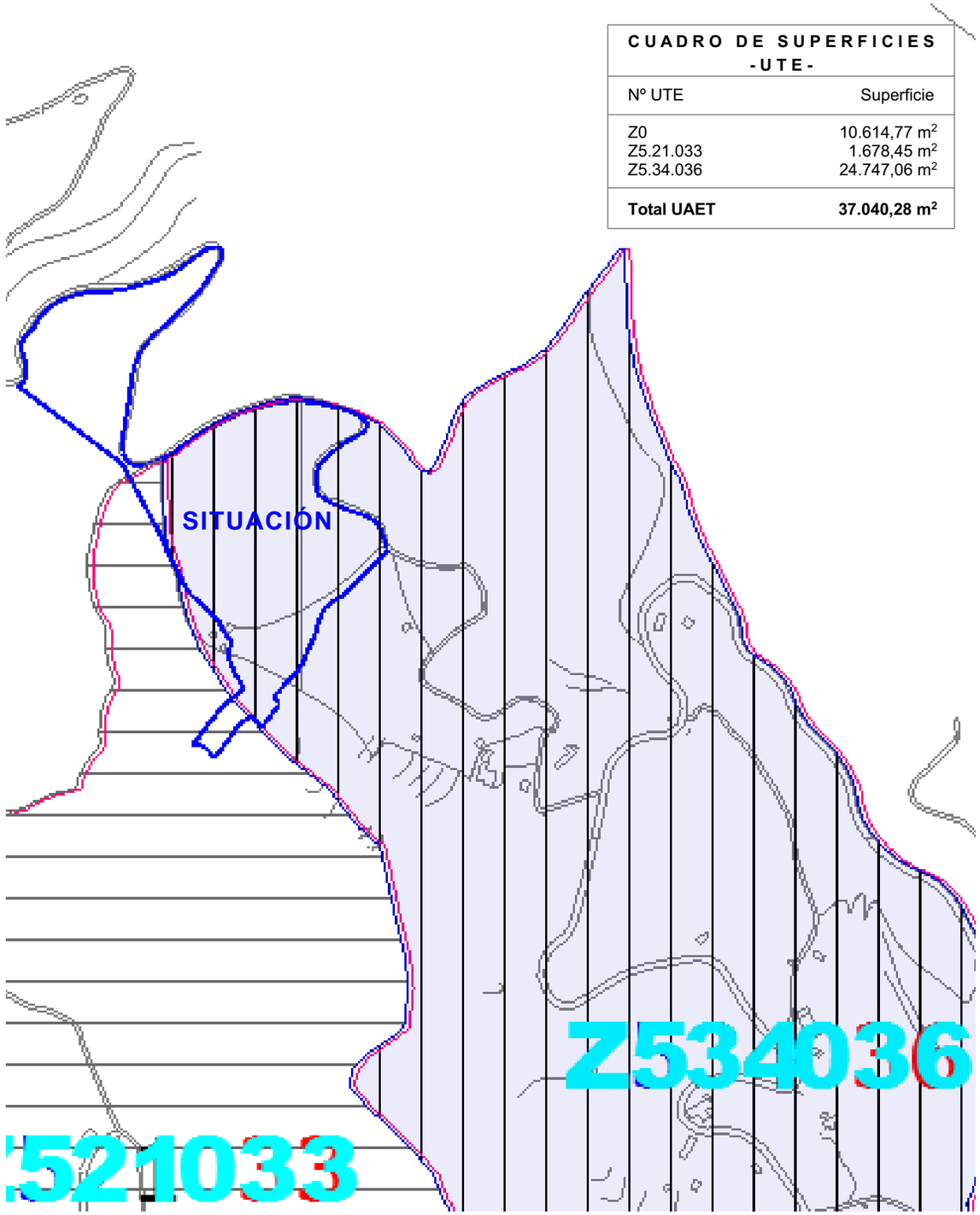
Plano: SITUACIÓN

Escala: Indicada

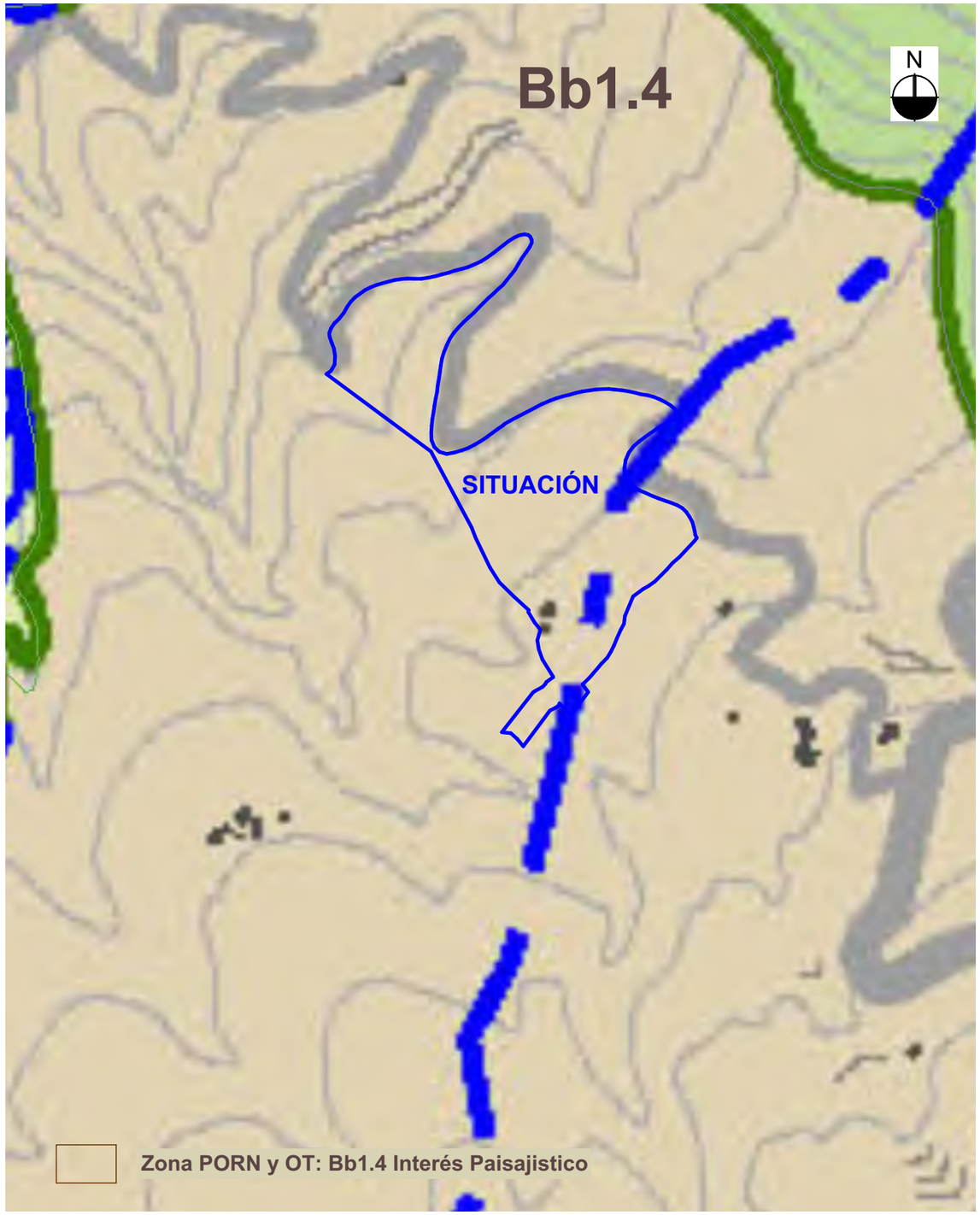
Fecha: Julio 2023

Nº Plano 1

CUADRO DE SUPERFICIES -UTE-	
Nº UTE	Superficie
Z0	10.614,77 m²
Z5.21.033	1.678,45 m²
Z5.34.036	24.747,06 m²
Total UAET	**37.040,28 m²**



Situación Zonas UTE 1:4000



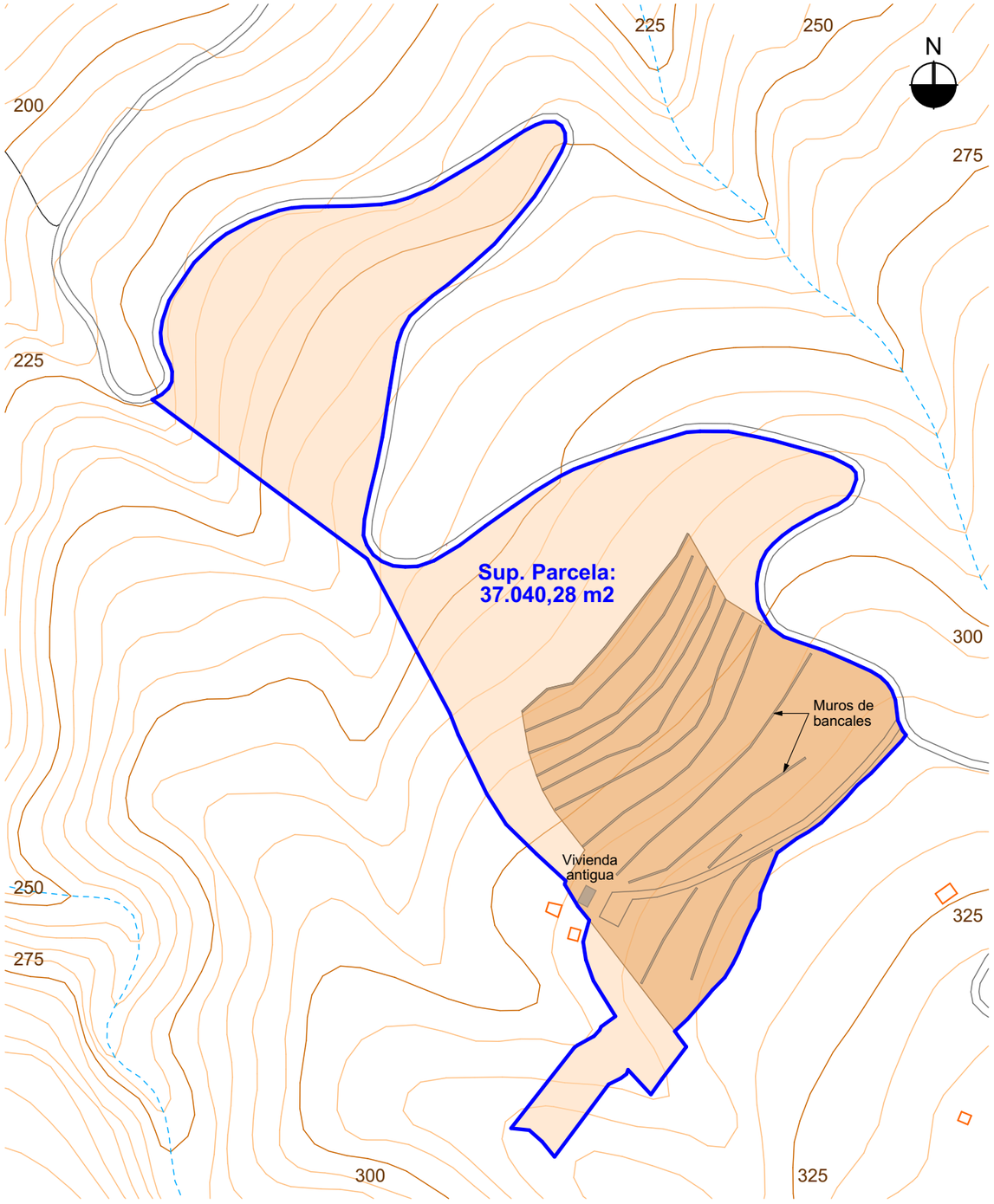
Situación según PIOLP 1:4000

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 822 042489

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: SITUACIÓN ZONAS UTE y PIOLP

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023
Nº Plano: 2



Parcela Estado Actual 1:2000

CUADRO DE SUPERFICIE Vivienda Antigua	
Planta Baja:	29,50 m^2
Planta Alta:	29,50 m^2
Total Construido:	**59,00 m^2**

Fotografía Vivienda Antigua

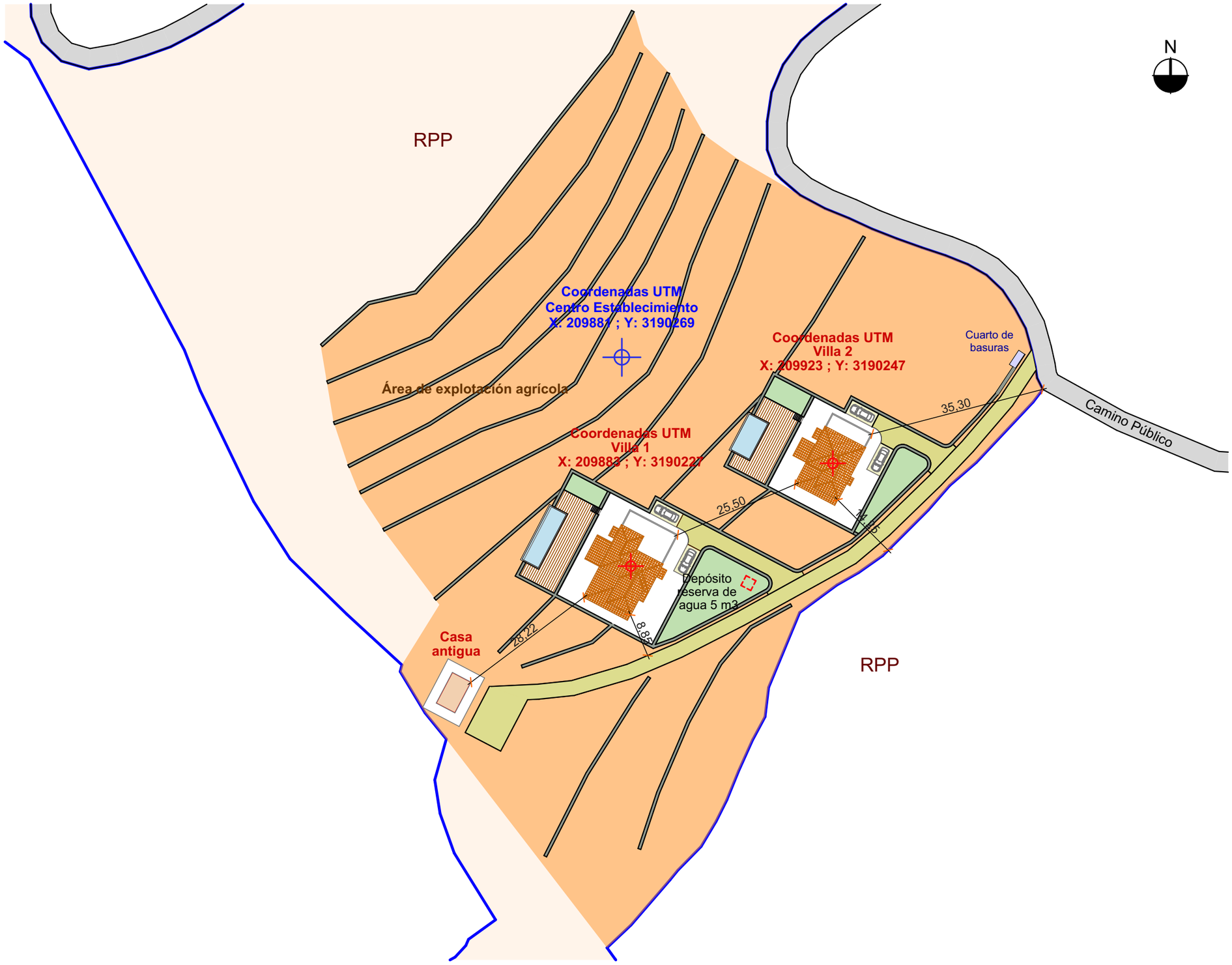
SUPERFICIE Y CLASIFICACIÓN DE PARCELA	
Suelo Rústico Protección Paisajística (RPP): Con actividad agrícola	13.565,00 m^2
Suelo Rústico Protección Paisajística (RPP): Con valores ambientales	23.475,28 m^2
Total Parcela	**37.040,28 m^2**

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 822 042489

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: PARCELA ESTADO ACTUAL
INFORMACIÓN VIVIENDA ANTIGUA

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023
Nº Plano 3



José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 822 042489

Proyecto Básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS

Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN

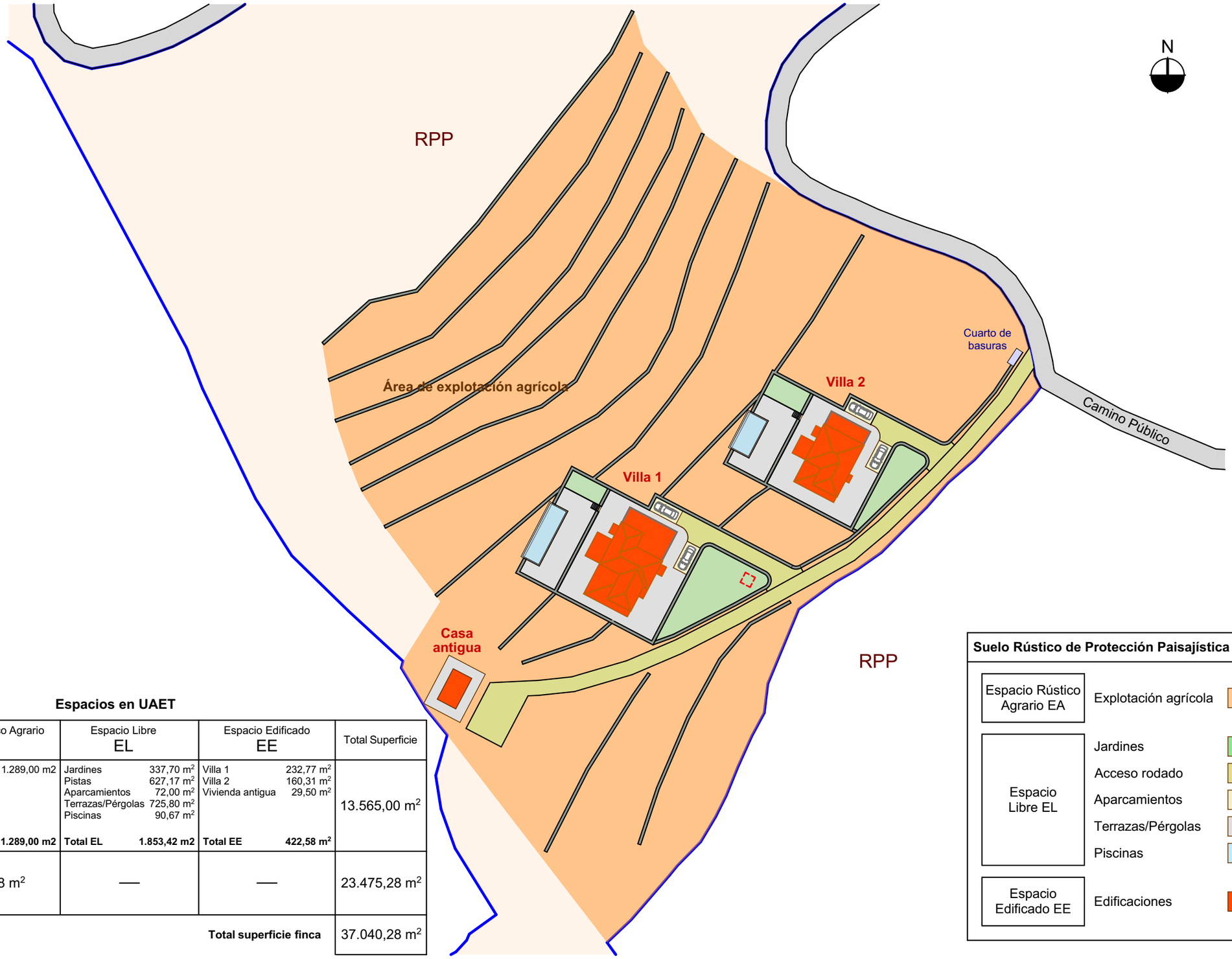
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: EMPLAZAMIENTO

Escala: 1:800

Fecha: Julio 2023

Nº Plano: 3



Espacios en UAET

Categoría de suelo	Espacio Rústico Agrario EA	Espacio Libre EL	Espacio Edificado EE	Total Superficie
RPP con actividad agrícola	Espacio cultivado 11.289,00 m2 **Total EA 11.289,00 m2**	Jardines 337,70 m^2 Pistas 627,17 m^2 Aparcamientos 72,00 m^2 Terrazas/Pérgolas 725,80 m^2 Piscinas 90,67 m^2 **Total EL 1.853,42 m2**	Villa 1 232,77 m^2 Villa 2 160,31 m^2 Vivienda antigua 29,50 m^2 **Total EE 422,58 m^2**	13.565,00 m^2
RPP con valores ambientales	23.475,28 m^2	—	—	23.475,28 m^2
			Total superficie finca	37.040,28 m^2

Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP)

Espacio Rústico Agrario EA	Explotación agrícola
Espacio Libre EL	Jardines
	Acceso rodado
	Aparcamientos
	Terrazas/Pérgolas
	Piscinas
Espacio Edificado EE	Edificaciones

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 822 042489

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: ESPACIOS EN LA UAET

Escala: 1:800
Fecha: Julio 2023
Nº Plano 4

J o s é H e n r y G a r r i t a n o P é r e z
A r q u i t e c t o
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 822 042489

Proyecto Básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS

Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN

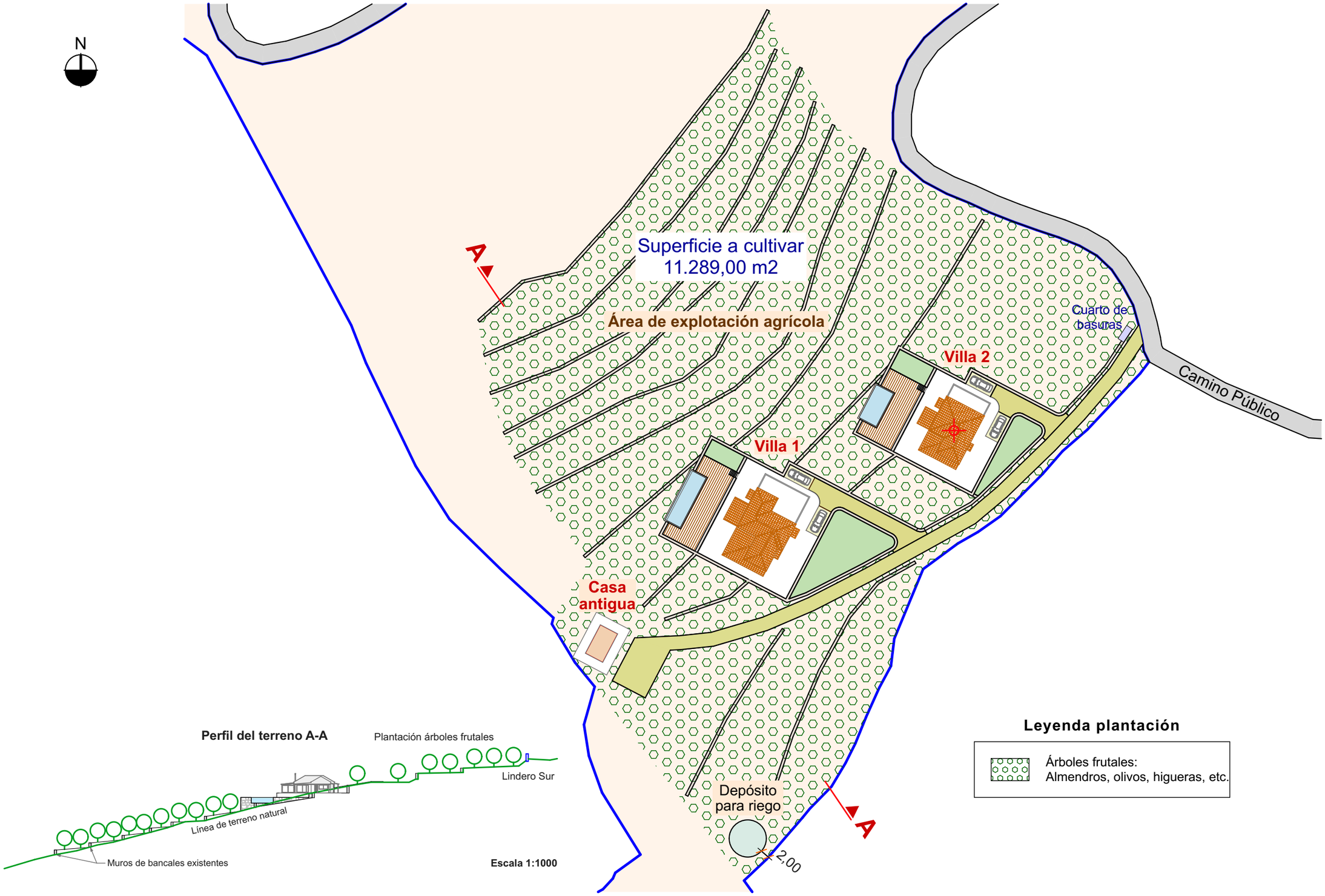
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: ZONAS PRIVATIVAS

Escala: 1:400

Fecha: Julio 2023

Nº Plano 5



José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 822 042489

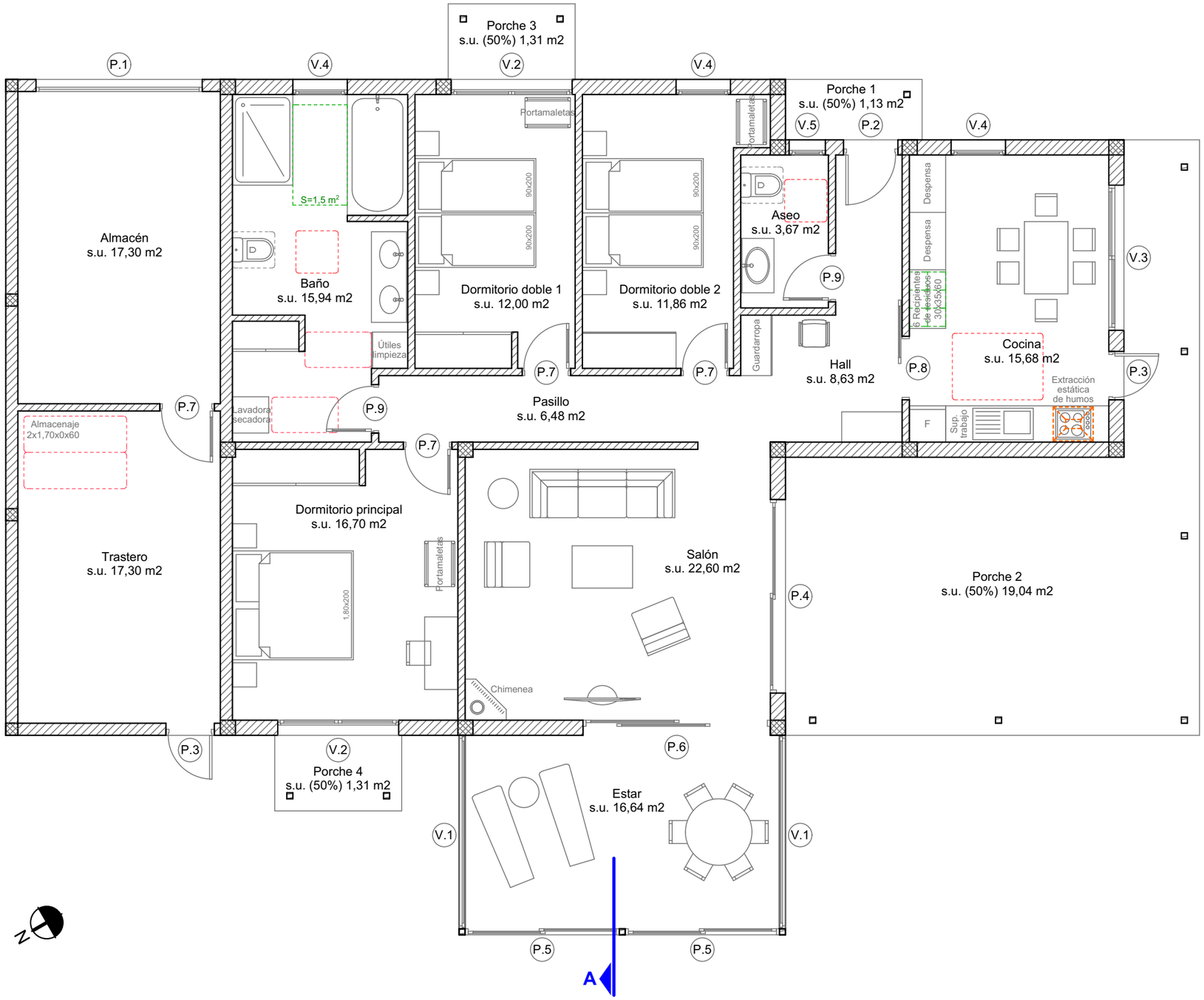
Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

Escala: 1:800

Fecha: Julio 2023

Nº Plano 6



Planta de Distribución Villa 1 1:75

CUADRO DE SUPERFICIES
Unidad Alojativa 1

Planta		Sup. útil	Sup. constr.
Salón		22,60 m2	
Estar		16,64 m2	
Cocina		15,68 m2	
Dormitorio principal		16,70 m2	
Dormitorio doble 1		12,00 m2	
Dormitorio doble 2		11,86 m2	
Baño		15,94 m2	
Aseo		3,67 m2	
Hall		8,63 m2	
Pasillo		6,48 m2	
Trastero		17,30 m2	
Almacén		17,30 m2	
Porche 1	(50%)	1,13 m2	(50%) 1,13 m2
Porche 2	(50%)	19,04 m2	(50%) 19,04 m2
Porche 3	(50%)	1,31 m2	(50%) 1,31 m2
Porche 4	(50%)	1,31 m2	(50%) 1,31 m2
UD. ALOJATIVA 1		187,59 m2	209,98 m2

UD. ALOJATIVA 1	187,59 m2	209,98 m2
UD. ALOJATIVA 2	119,44 m2	136,53 m2
TOTAL EDIFICADO	307,03 m2	346,51 m2

SUP. OCUPACIÓN UD. ALOJATIVA 1	232,77 m2

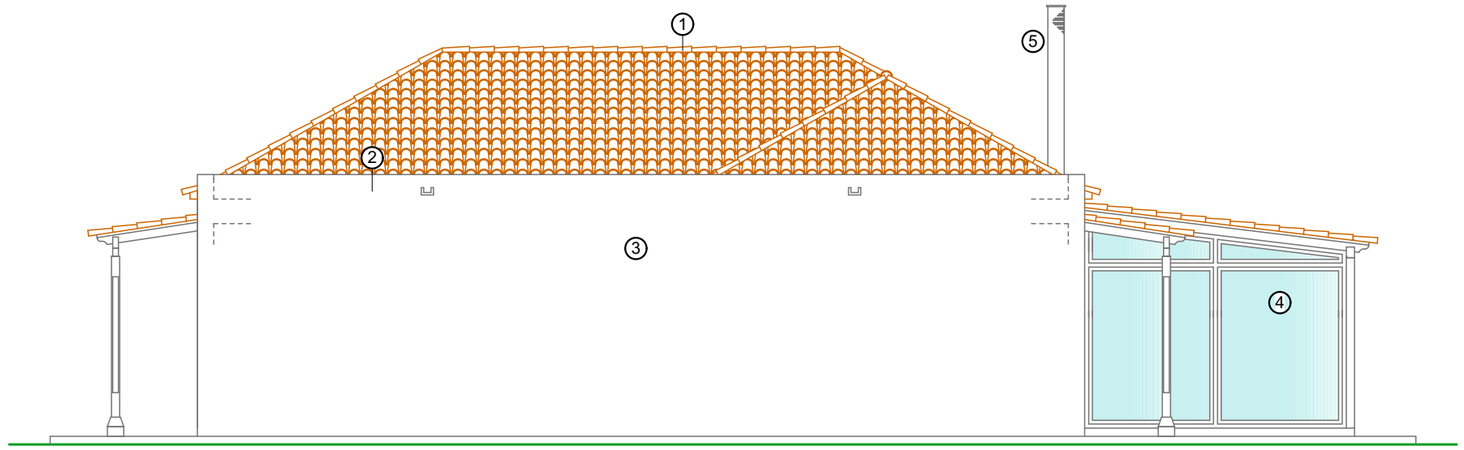
José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

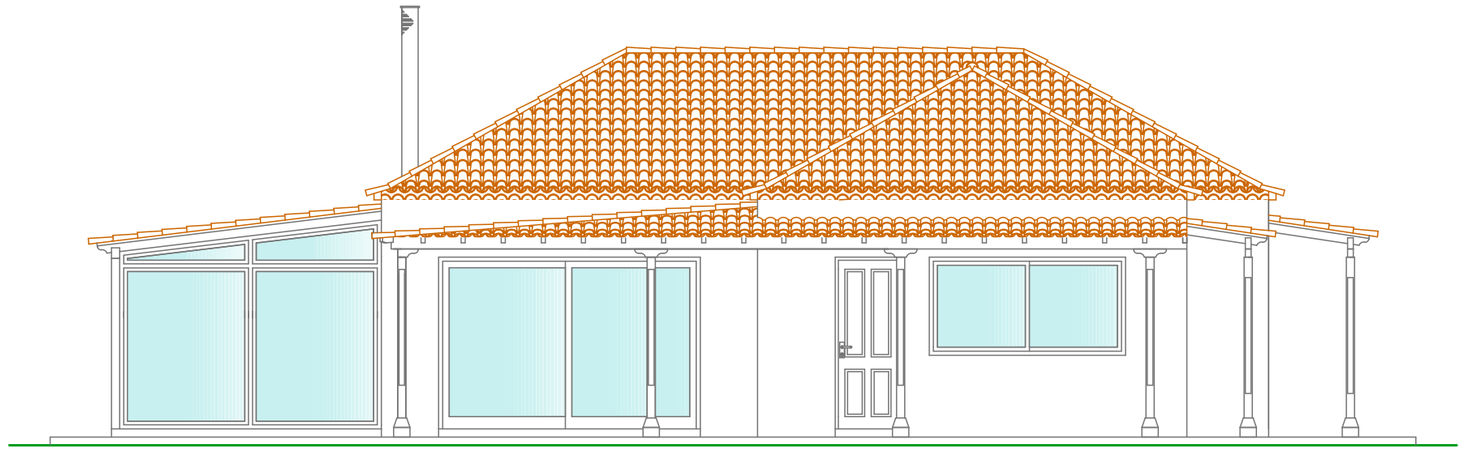
Plano: PLANTA DE DISTRIBUCIÓN Y CUADRO SUPERFICIES VILLA 1

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023
Nº Plano 7

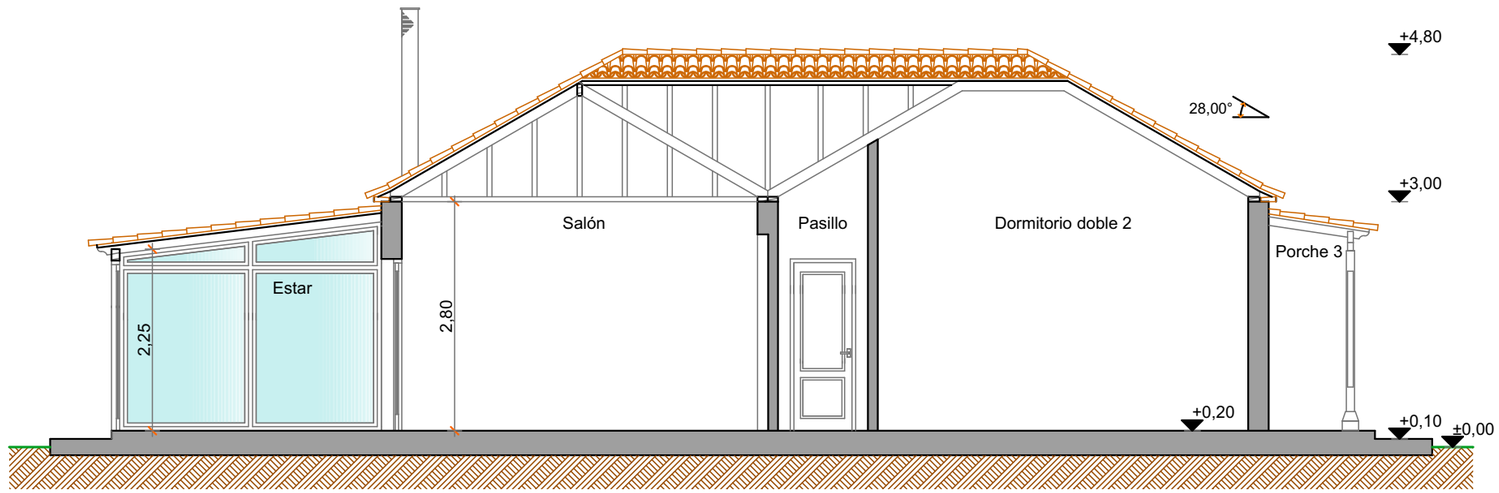
Alzado Norte Villa 1 1:75



Alzado Sur Villa 1 1:75



Sección A-A Villa 1 1:75



LEYENDA DE MATERIALES DE FACHADA

1. Cubierta inclinada de teja curva canaria.
2. Enfoscado de cemento y arena 1:5 pintados en tonos ocres.
3. Cubierta plana no transitable.
4. Carpintería aluminio lacado marrón y doble acristalamiento.
5. Conducto metálico de extracción de chimenea

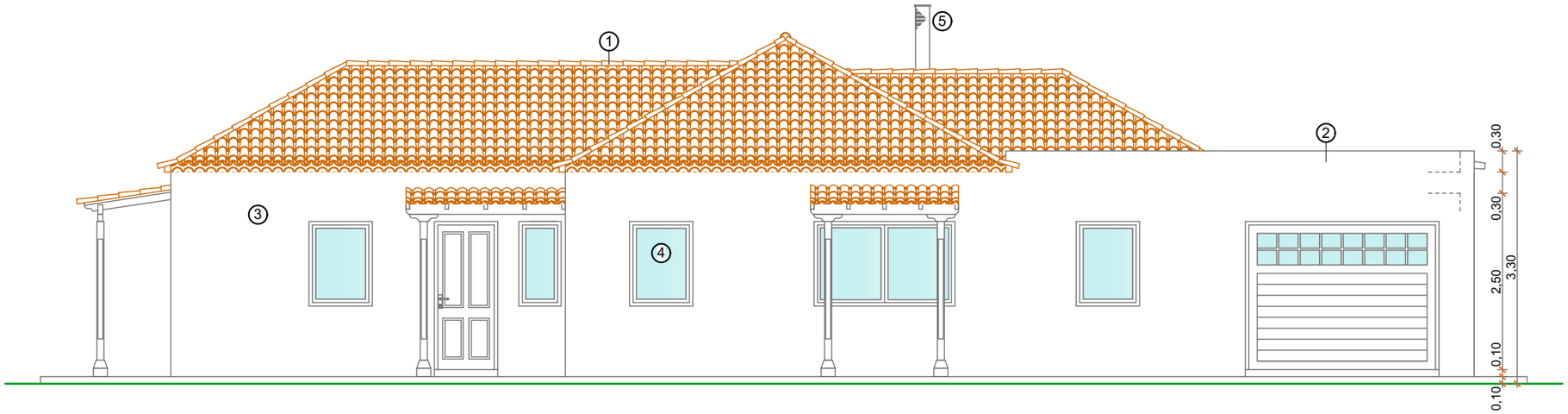
José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: ALZADOS NORTE, SUR Y SECCIÓN VILLA 1

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023

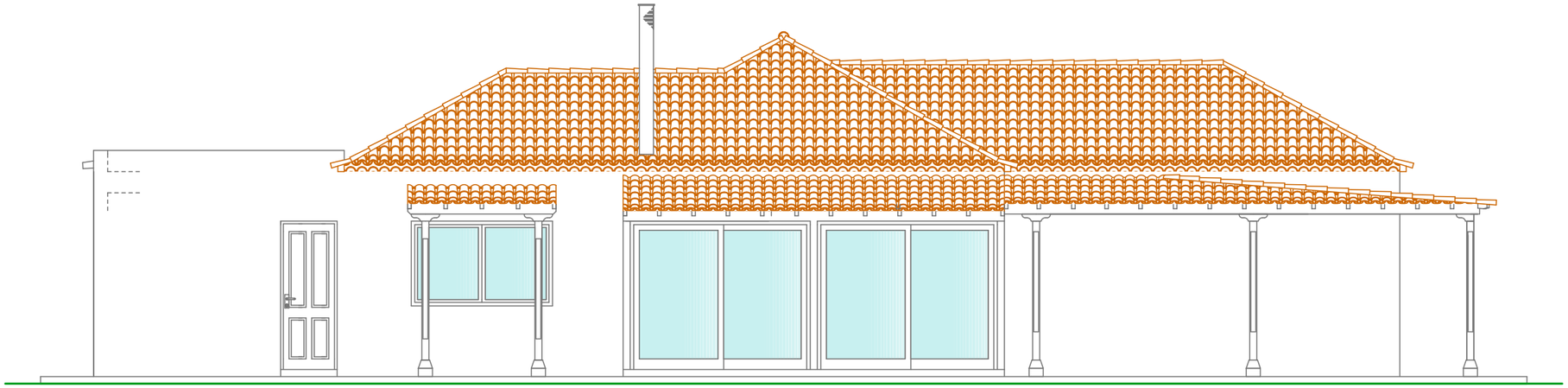
Nº Plano 8



Alzado Este Villa 1 1:75

LEYENDA DE MATERIALES DE FACHADA

1. Cubierta inclinada de teja curva canaria.
2. Enfoscado de cemento y arena 1:5 pintados en tonos ocres.
3. Cubierta plana no transitable.
4. Carpintería aluminio lacado marrón y doble acristalamiento.
5. Conducto metálico de extracción de chimenea



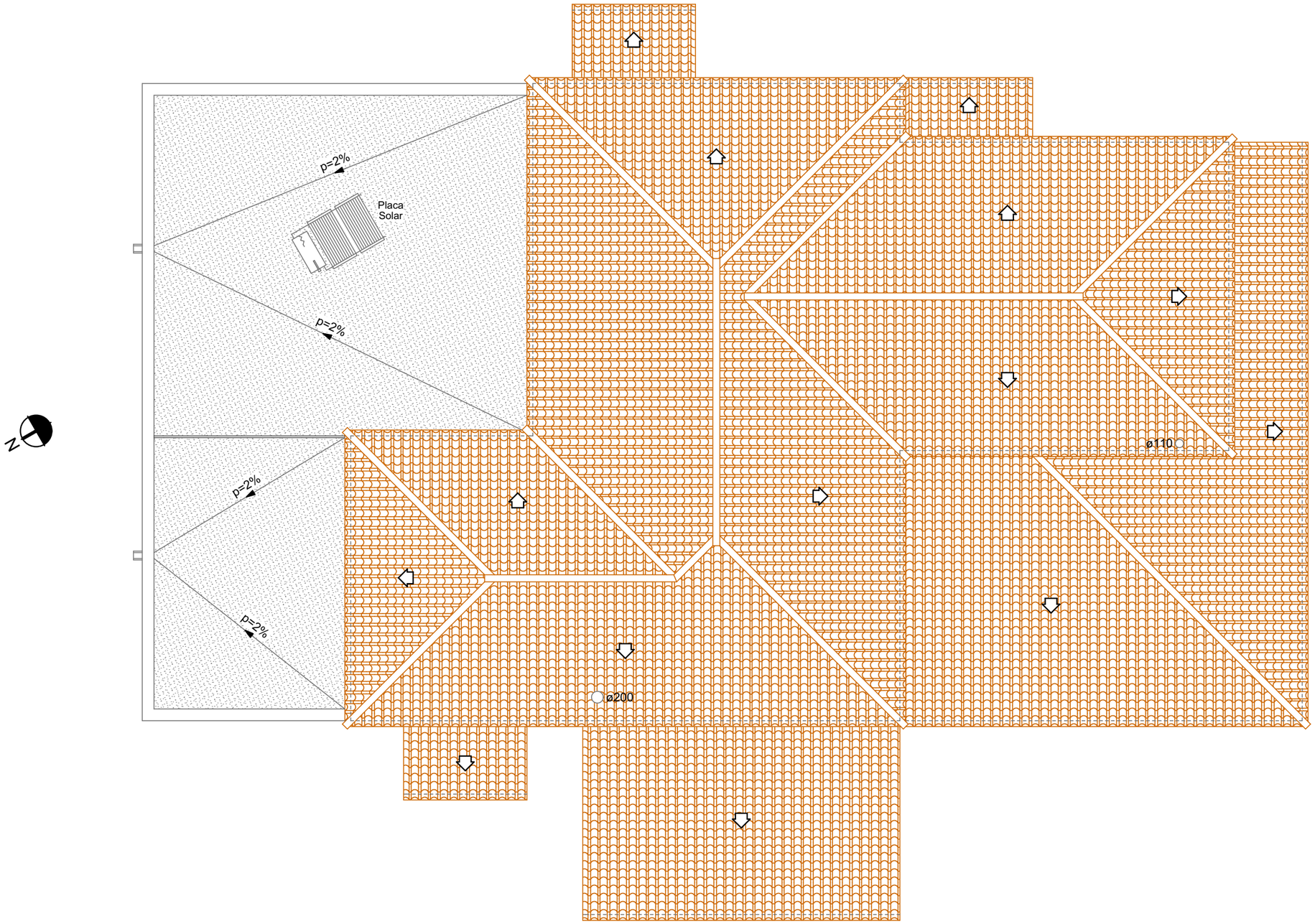
Alzado Oeste Villa 1 1:75

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: ALZADOS ESTE Y OESTE VILLA 1

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023
Nº Plano 9



Planta de Cubierta Villa 1 1:75

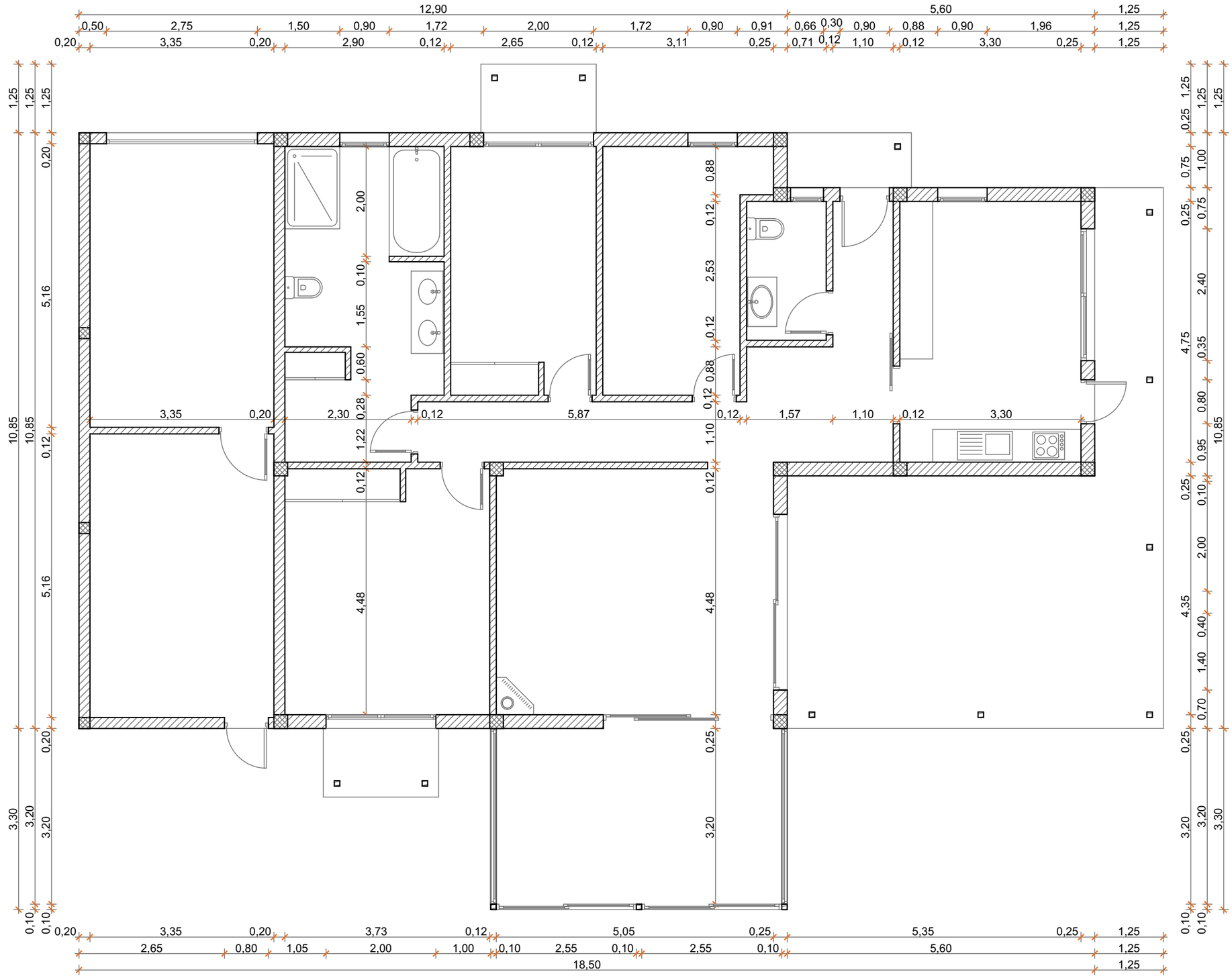
José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: PLANTA DE CUBIERTA VILLA 1

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023

Nº Plano 10



José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS

Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN

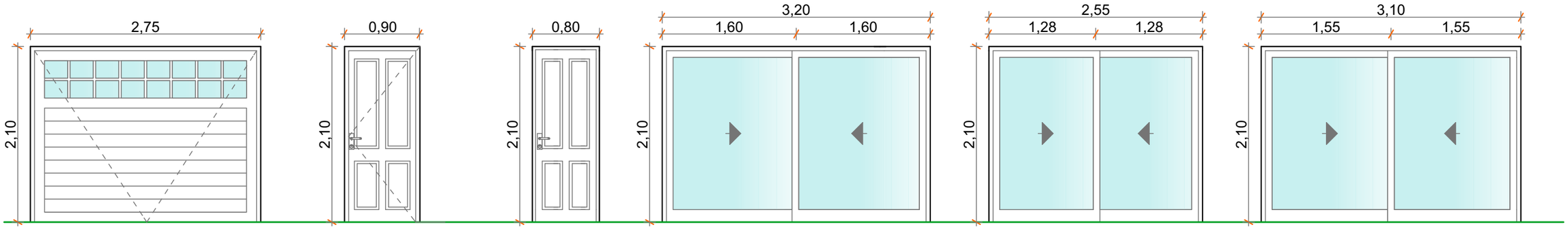
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: PLANTA ACOTADA VILLA 1

Escala: 1:75

Fecha: Julio 2023

Nº Plano: 11



Tipo: P.1
Unidades: 1
Material: Chapa galvanizada lacada
Vidrio: 6

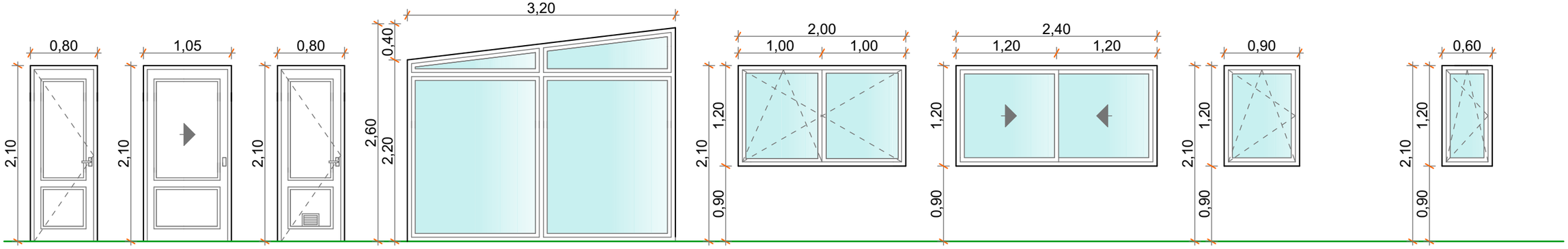
Tipo: P.2
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado
marrón con RPT
Vidrio: --

Tipo: P.3
Unidades: 2
Material: Alumininio lacado
marrón con RPT
Vidrio: --

Tipo: P.4
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado
marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento
Control Glass Acústico y Solar
4+4/12/6

Tipo: P.5
Unidades: 2
Material: Alumininio lacado
marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento
Control Glass Acústico y Solar
4+4/12/6

Tipo: P.6
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado
marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento
Control Glass Acústico y Solar
4+4/12/6



Tipo: P.7
Unidades: 4
Material: Madera
de Sapelly
Vidrio: --

Tipo: P.8
Unidades: 1
Material: Madera
de Sapelly
Vidrio: --

Tipo: P.9
Unidades: 2
Material: Madera
de Sapelly
Vidrio: --

Tipo: V.1
Unidades: 2
Material: Alumininio lacado
marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento
Control Glass Acústico y Solar
4+4/12/6

Tipo: V.2
Unidades: 2
Material: Alumininio lacado
marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento
Control Glass Acústico y Solar
4+4/12/6

Tipo: V.3
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado
marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento
Control Glass Acústico y Solar
4+4/12/6

Tipo: V.4
Unidades: 3
Material: Alumininio lacado
marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento
Control Glass Acústico y Solar
4+4/12/6

Tipo: V.5
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado
marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento
Control Glass Acústico y Solar
4+4/12/6

Memoria de Carpintería Villa 1

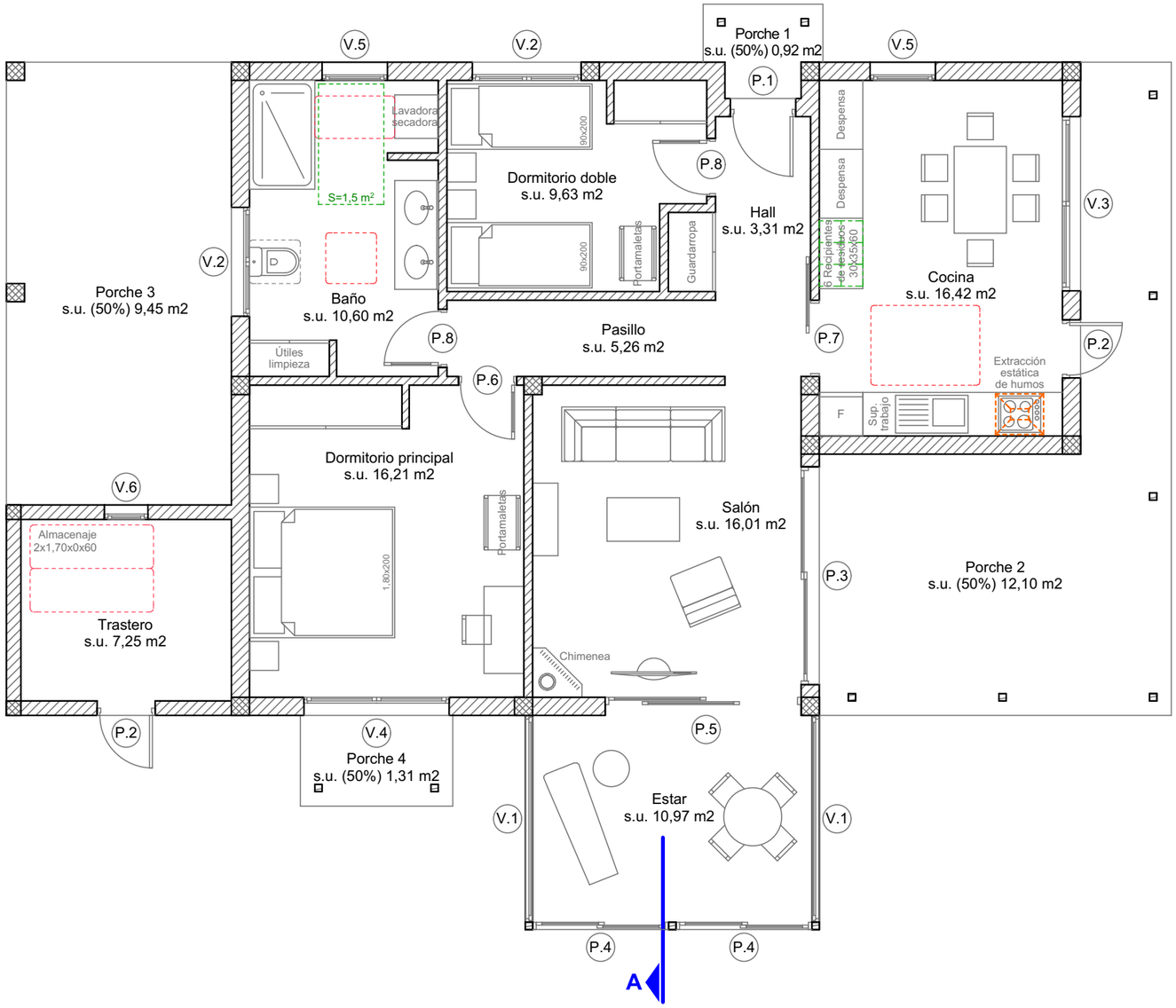
1:50

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: MEMORIA DE CARPINTERÍA VILLA 1

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023
Nº Plano 12



Planta de Distribución Villa 2 1:75

CUADRO DE SUPERFICIES
Unidad Alojativa 2

Planta		Sup. útil	Sup. constr.
Salón		16,01 m2	
Estar		10,97 m2	
Cocina		16,42 m2	
Dormitorio principal		16,21 m2	
Dormitorio doble		9,63 m2	
Baño		10,60 m2	
Hall		3,31 m2	
Pasillo		5,26 m2	
Trastero		7,25 m2	
Porche 1	(50%)	0,92 m2	(50%) 0,92 m2
Porche 2	(50%)	12,10 m2	(50%) 12,10 m2
Porche 3	(50%)	9,45 m2	(50%) 9,45 m2
Porche 4	(50%)	1,31 m2	(50%) 1,31 m2
UD. ALOJATIVA 2		119,44 m2	136,53 m2

UD. ALOJATIVA 1	187,59 m2	209,98 m2
UD. ALOJATIVA 2	119,44 m2	136,53 m2
TOTAL EDIFICADO	307,03 m2	346,51 m2

SUP. OCUPACIÓN UD. ALOJATIVA 2	160,31 m2

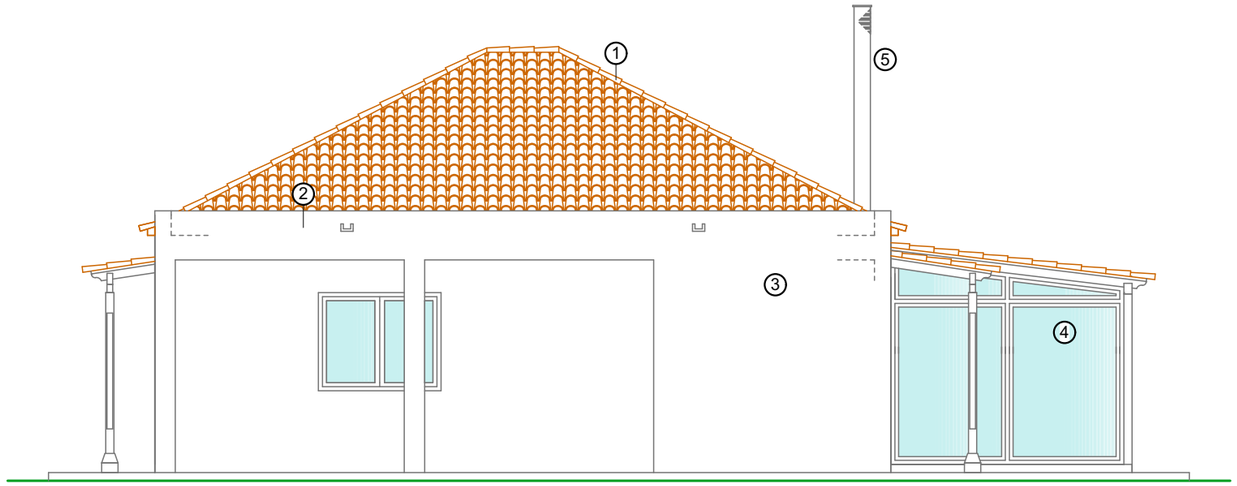
José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

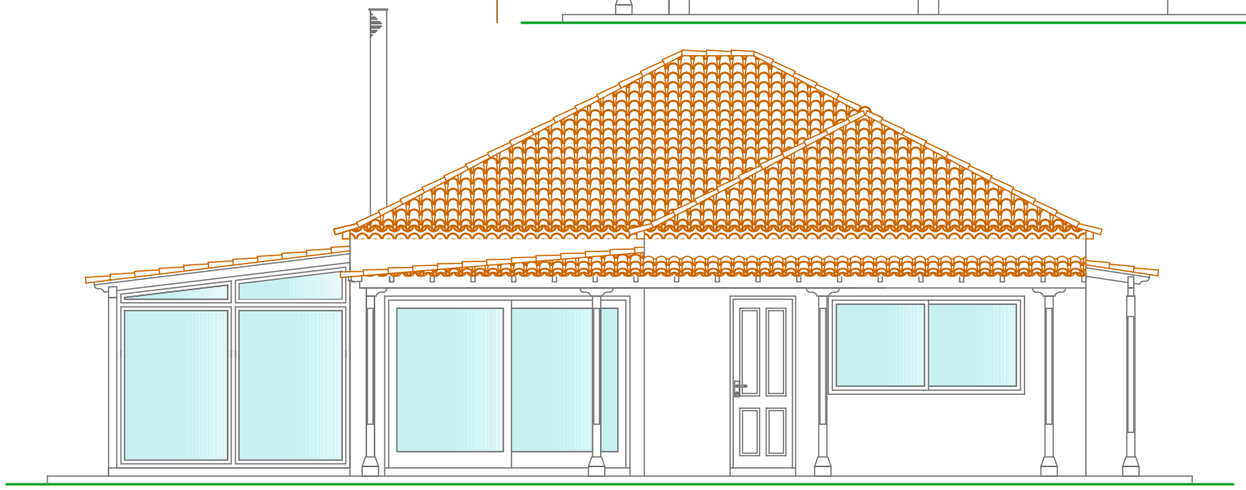
Plano: PLANTA DISTRIBUCIÓN Y CUADRO SUPERFICIES VILLA 2

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023
Nº Plano 13

Alzado Norte Villa 2 1:75



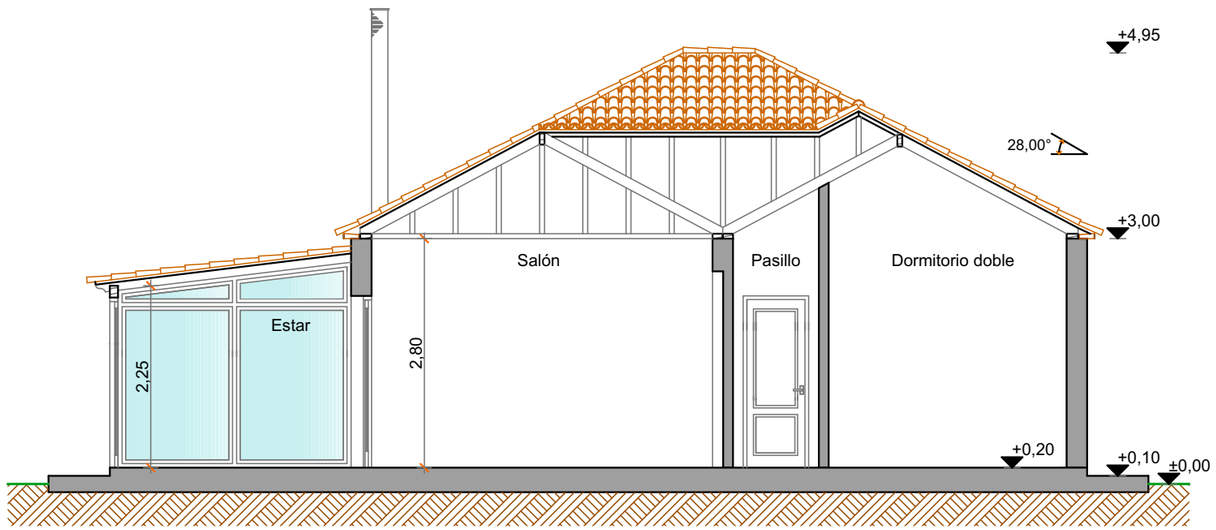
Alzado Sur Villa 2 1:75



LEYENDA DE MATERIALES DE FACHADA

1. Cubierta inclinada de teja curva canaria.
2. Enfoscado de cemento y arena 1:5 pintados en tonos ocres.
3. Cubierta plana no transitable.
4. Carpintería aluminio lacado marrón y doble acristalamiento.
5. Conducto metálico de extracción de chimenea

Sección A-A Villa 2 1:75



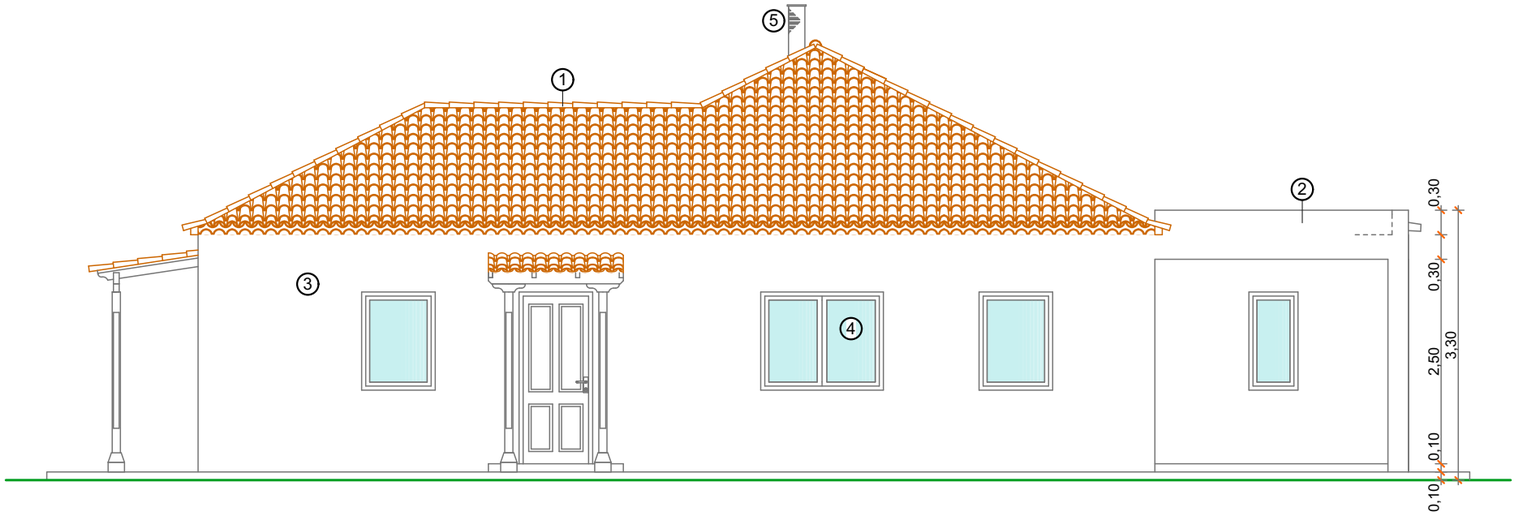
José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

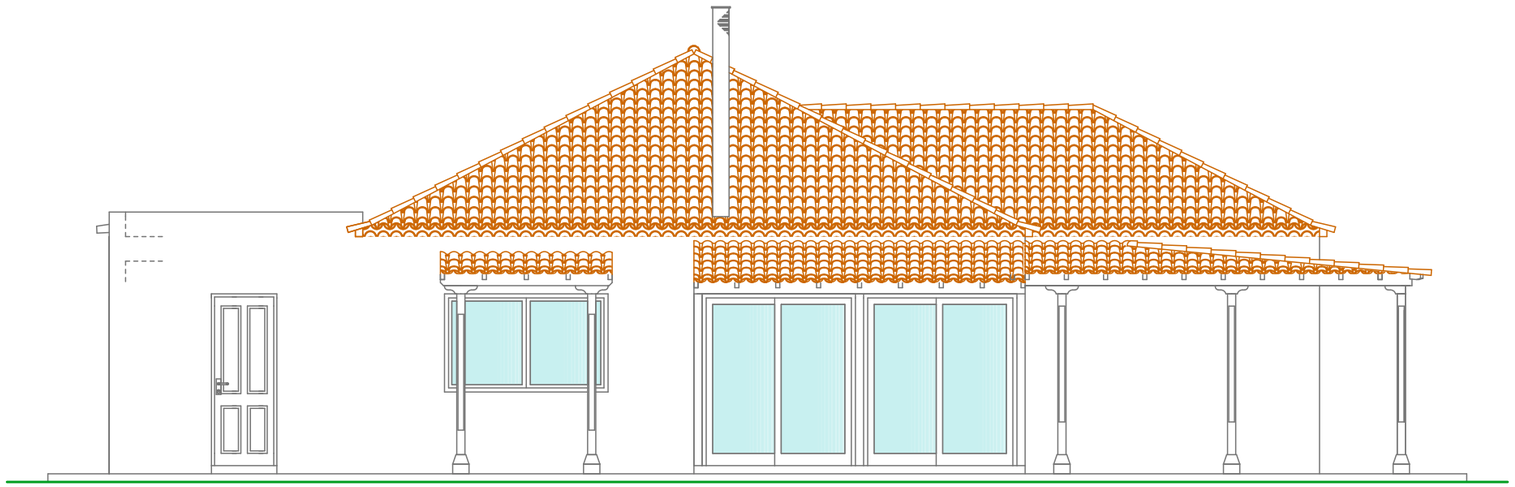
Plano: ALZADOS NORTE, SUR Y SECCIÓN VILLA 2

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023

Nº Plano 14



Alzado Este Villa 2 1:75



Alzado Oeste Villa 2 1:75

LEYENDA DE MATERIALES DE FACHADA

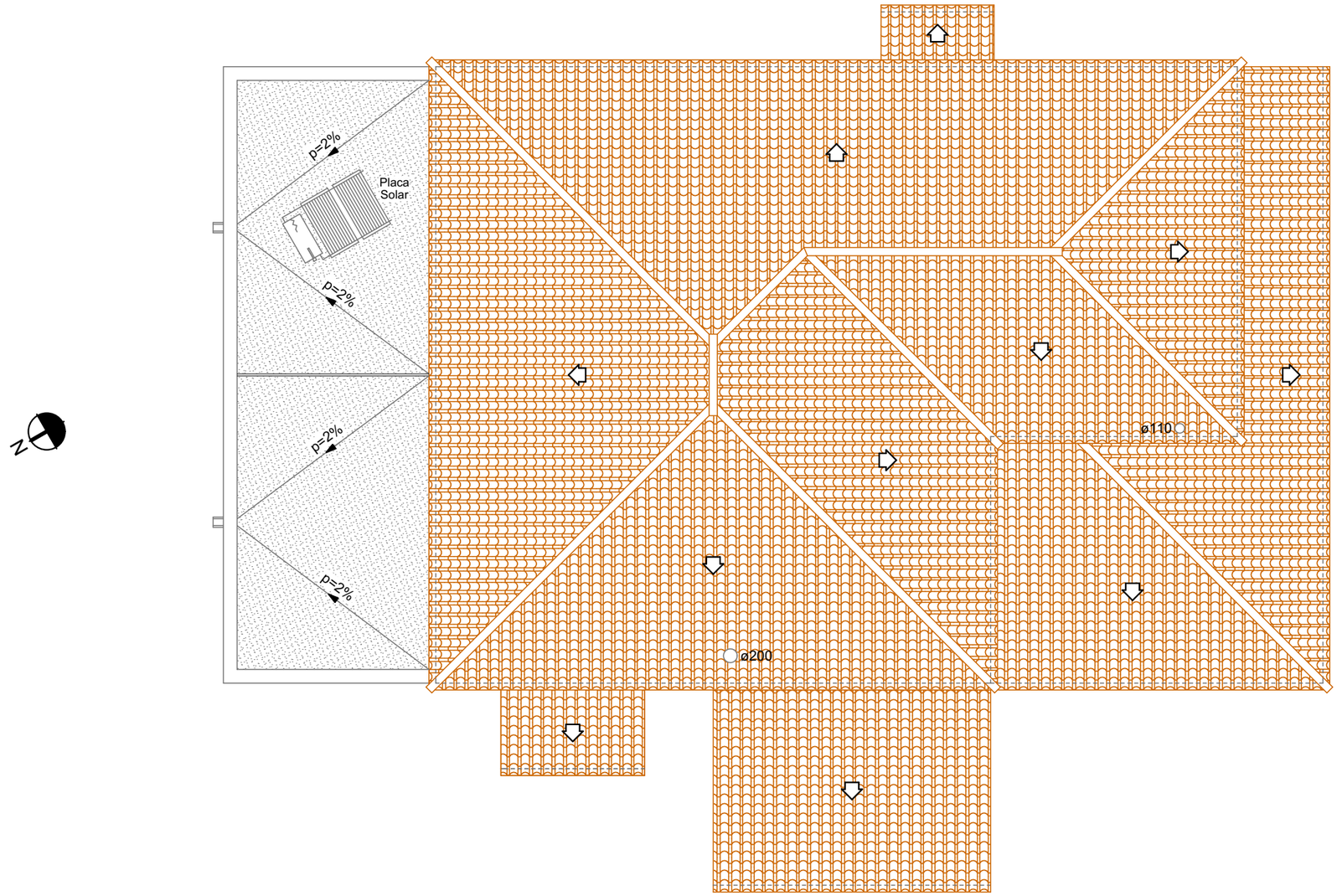
1. Cubierta inclinada de teja curva canaria.
2. Enfoscado de cemento y arena 1:5 pintados en tonos ocres.
3. Cubierta plana no transitable.
4. Carpintería aluminio lacado marrón y doble acristalamiento.
5. Conducto metálico de extracción de chimenea

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: ALZADOS ESTE Y OESTE VILLA 2

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023
Nº Plano 15



Planta de Cubierta Villa 2 1:75

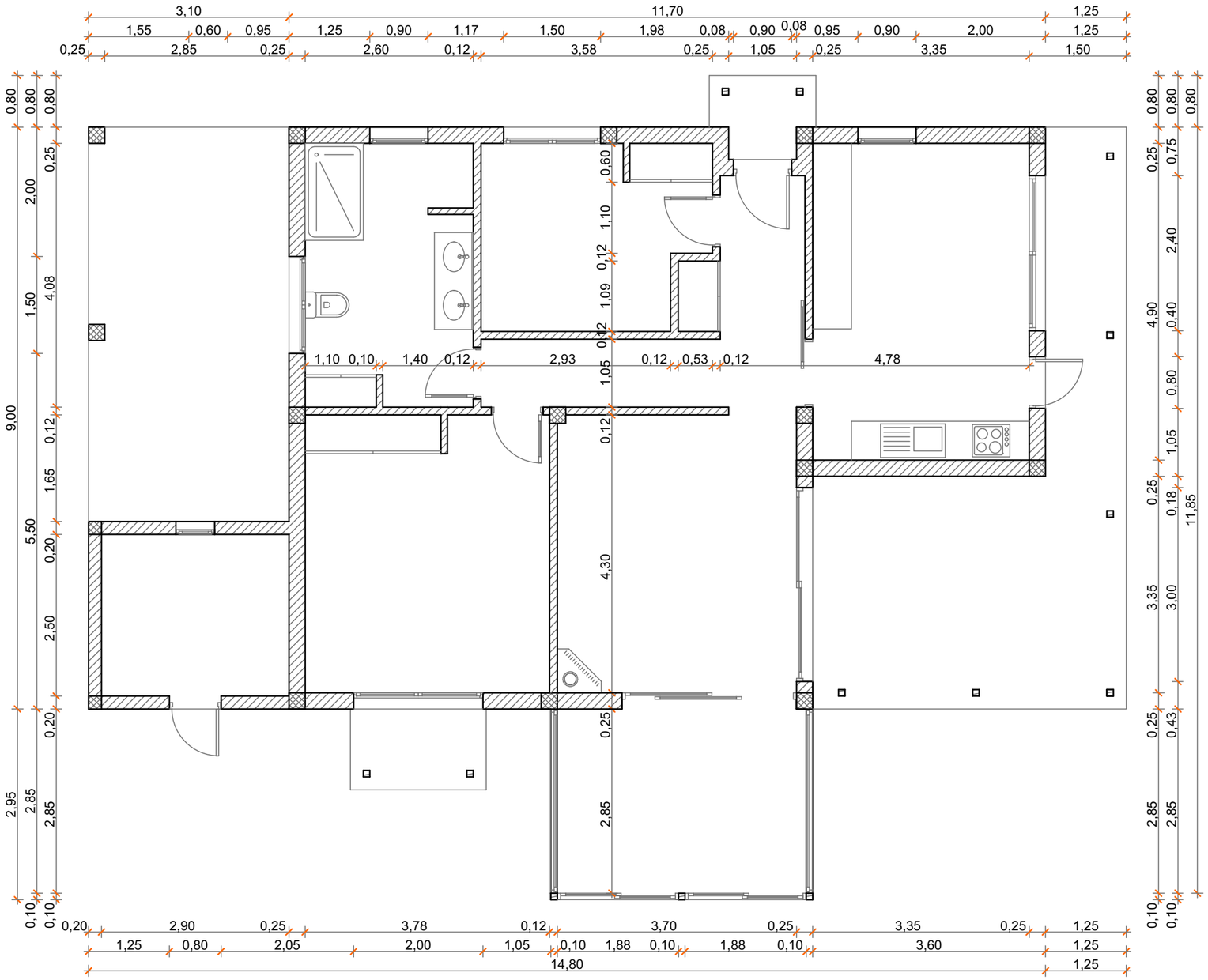
José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: PLANTA DE CUBIERTA VILLA 2

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023

Nº Plano 16



José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS

Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN

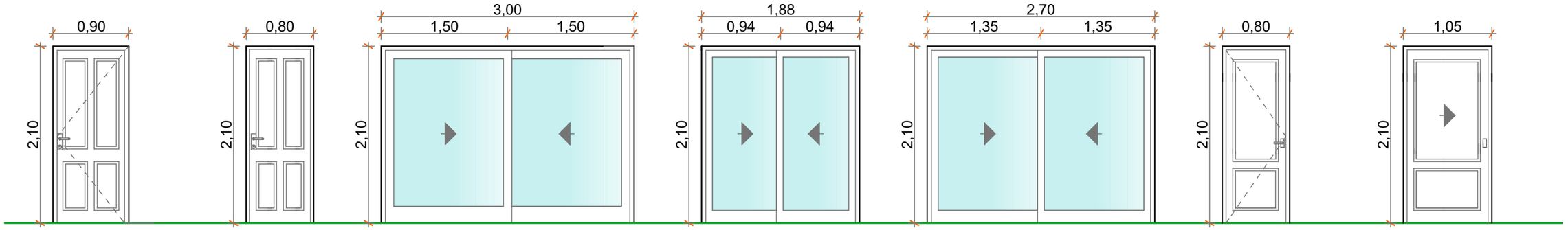
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: PLANTA ACOTADA VILLA 2

Escala: 1:75

Fecha: Julio 2023

Nº Plano: 17



Tipo: P.1
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: --

Tipo: P.2
Unidades: 2
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: --

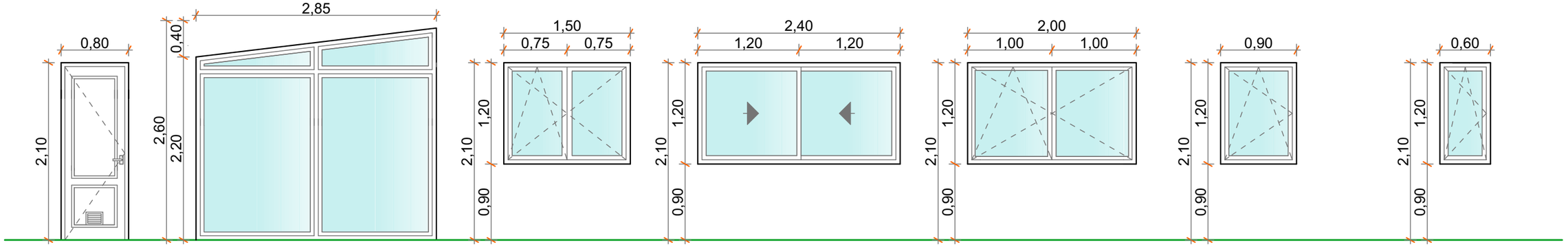
Tipo: P.3
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento Control Glass Acústico y Solar 4+4/12/6

Tipo: P.4
Unidades: 2
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento Control Glass Acústico y Solar 4+4/12/6

Tipo: P.5
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento Control Glass Acústico y Solar 4+4/12/6

Tipo: P.6
Unidades: 1
Material: Madera de Sapelly
Vidrio: --

Tipo: P.7
Unidades: 1
Material: Madera de Sapelly
Vidrio: --



Tipo: P.8
Unidades: 2
Material: Madera de Sapelly
Vidrio: --

Tipo: V.1
Unidades: 2
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento Control Glass Acústico y Solar 4+4/12/6

Tipo: V.2
Unidades: 2
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento Control Glass Acústico y Solar 4+4/12/6

Tipo: V.3
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento Control Glass Acústico y Solar 4+4/12/6

Tipo: V.4
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento Control Glass Acústico y Solar 4+4/12/6

Tipo: V.5
Unidades: 2
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento Control Glass Acústico y Solar 4+4/12/6

Tipo: V.6
Unidades: 1
Material: Alumininio lacado marrón con RPT
Vidrio: Doble acristalamiento Control Glass Acústico y Solar 4+4/12/6

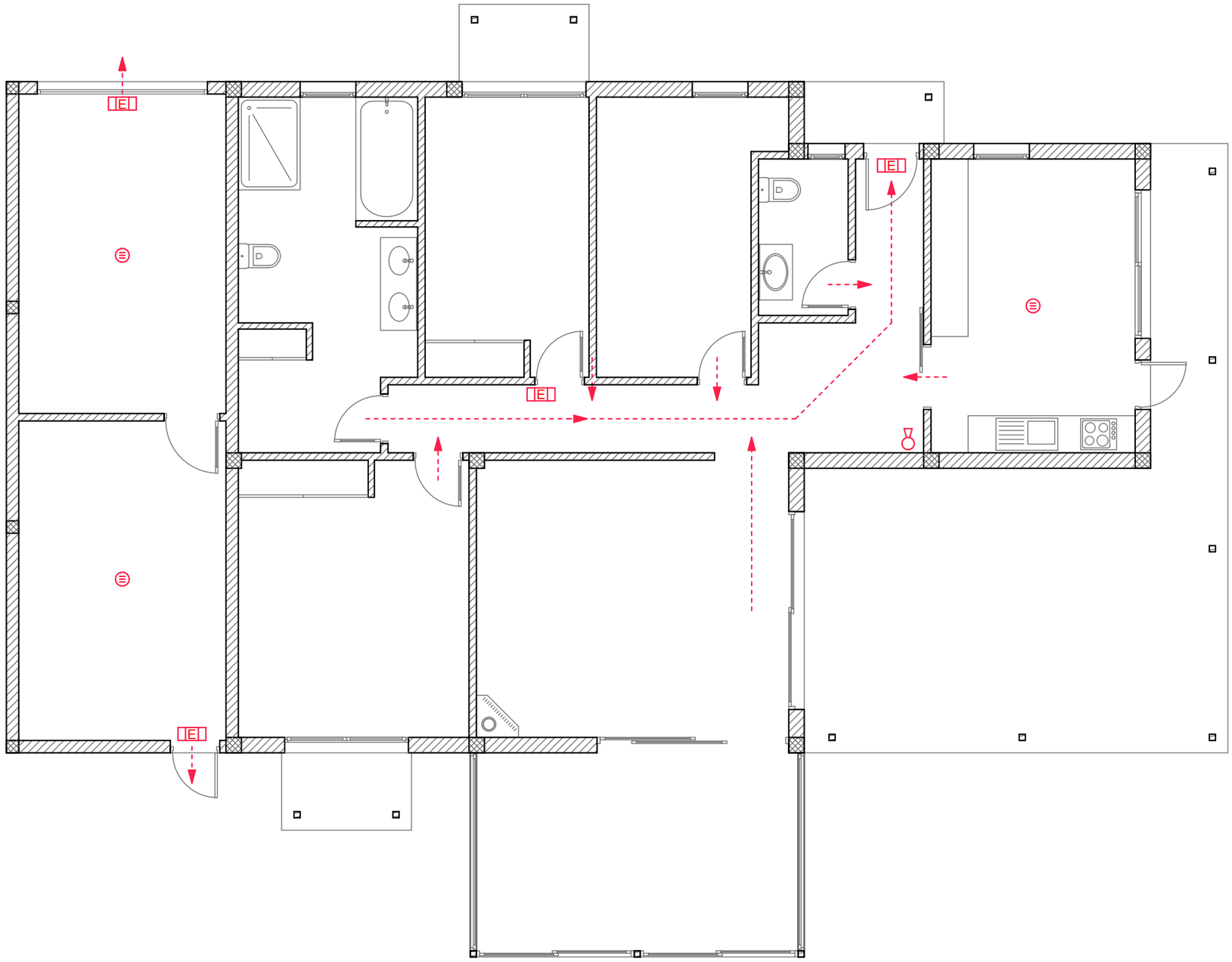
Memoria de Carpintería Villa 2 1:50

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: MEMORIA DE CARPINTERÍA VILLA 2

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023
Nº Plano 18



Instalación Contra Incendios Villa 1 1:75

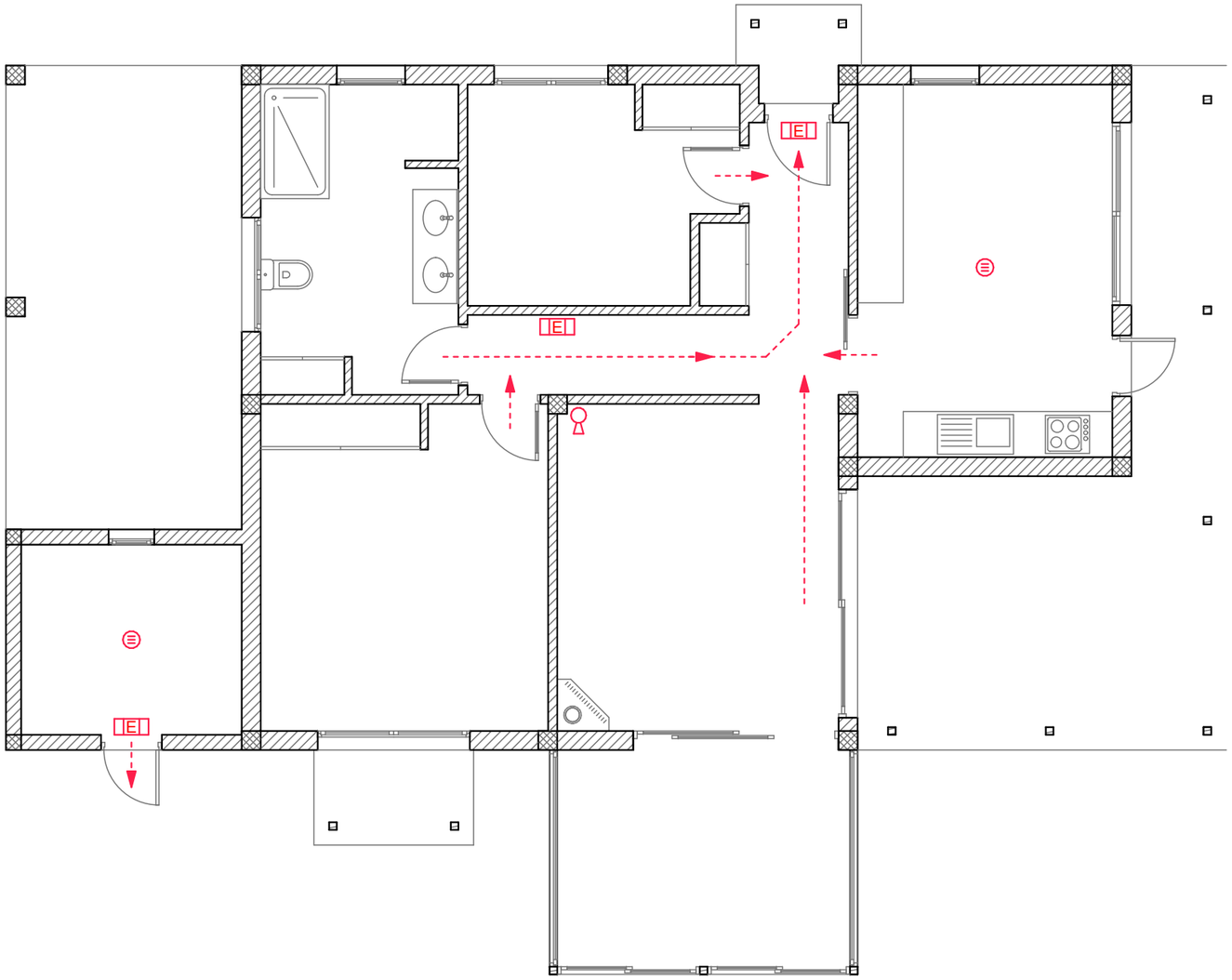
LEYENDA DE CONTRA INCENDIOS	
	EXTINTOR EFICACIA 21A-113B
E	LUMINARIA DE EMERGENCIA
	DETECTOR DE HUMOS
	VIAS DE EVACUACIÓN (< 25 m.)

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS VILLA 1

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023
Nº Plano 19



Instalación Contra Incendios Villa 2 1:75

LEYENDA DE CONTRA INCENDIOS	
	EXTINTOR EFICACIA 21A-113B
E	LUMINARIA DE EMERGENCIA
	DETECTOR DE HUMOS
	VIAS DE EVACUACIÓN (< 25 m.)

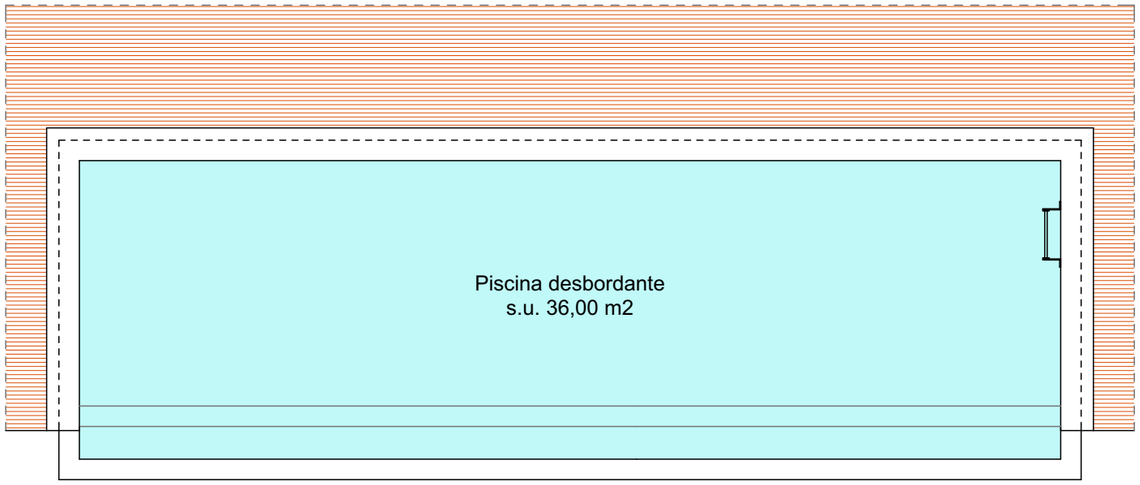
José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

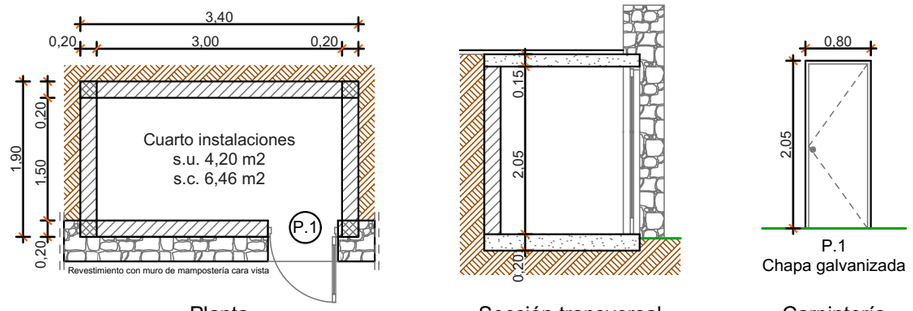
Plano: INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS VILLA 2

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023

Nº Plano 20



Planta de Piscina

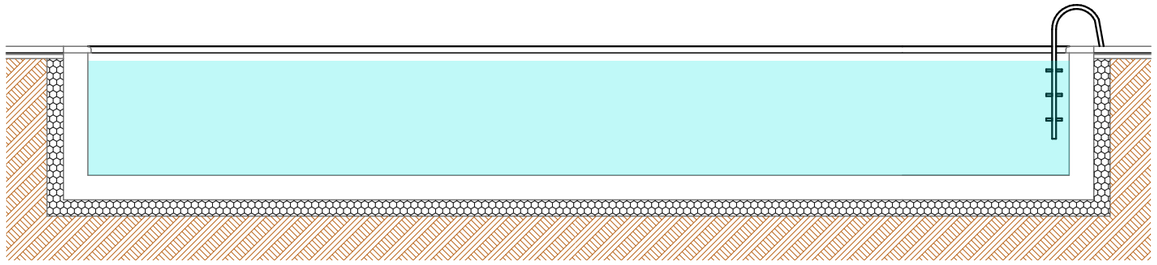


Planta

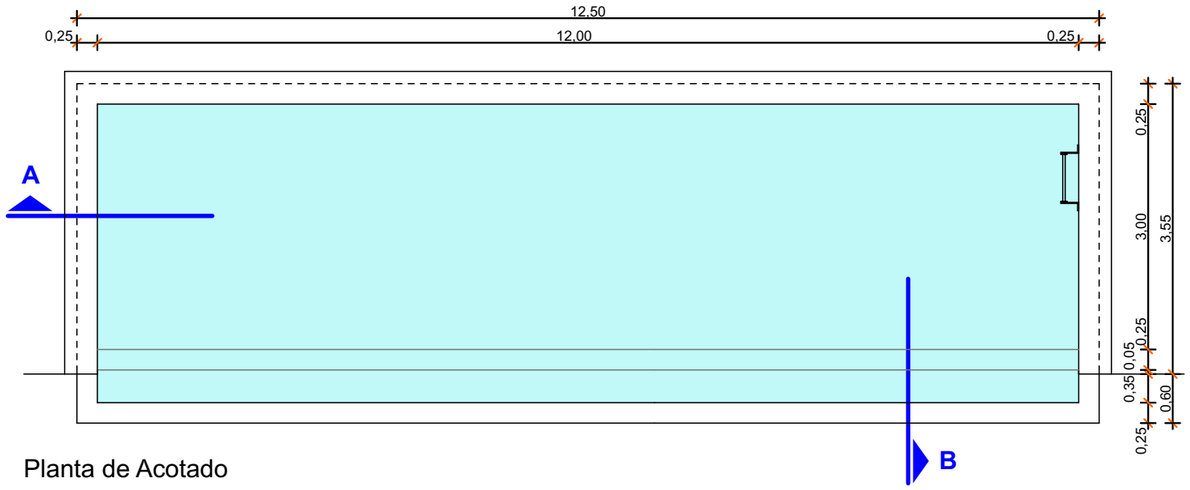
Sección transversal

Carpintería

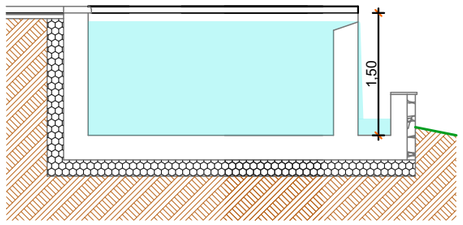
Cuarto Instalaciones 1:75



Sección A



Planta de Acotado



Sección B

CUADRO DE SUPERFICIE

	Sup. útil	Sup. construida
Piscina de Villa 1		
Piscina 1	36,00 m2	43,75 m2
Cuarto de Instalaciones	4,20 m2	6,46 m2
Piscina de Villa 2		
Piscina 2	28,00 m2	34,00 m2
Cuarto de Instalaciones	4,20 m2	6,46 m2
Superficie total piscinas	**72,40 m2**	**90,67 m2**

Planos de Piscina Villa 1 1:75

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

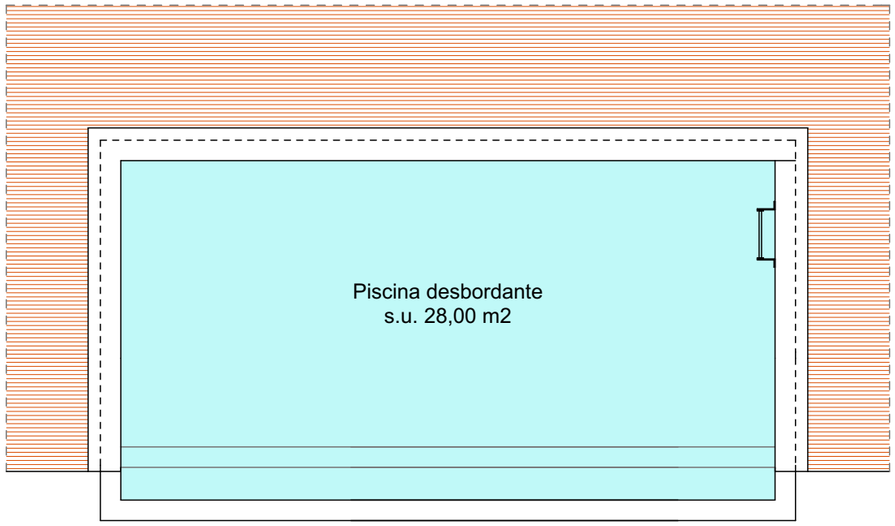
Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: PLANOS DE PISCINA VILLA1

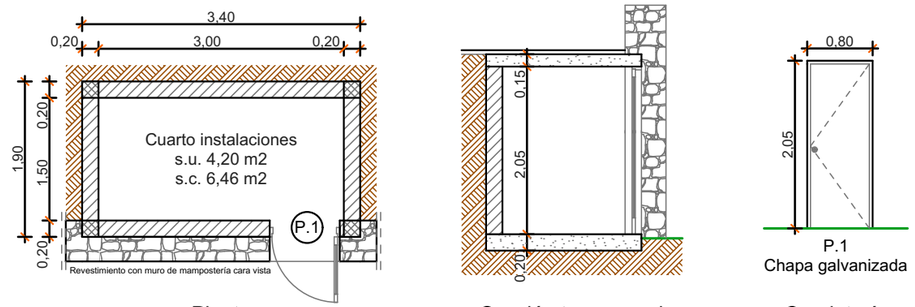
Escala: Indicada

Fecha: Julio 2023

Nº Plano 21

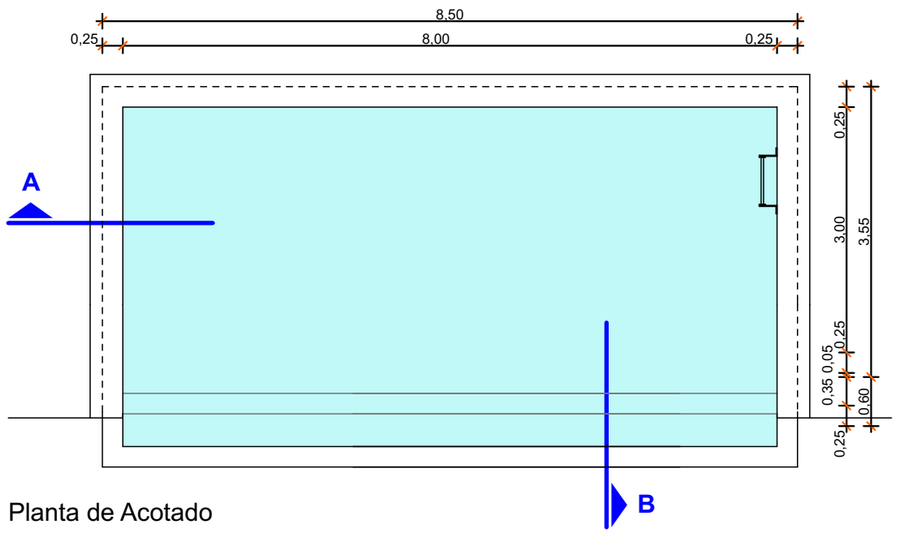


Planta de Piscina

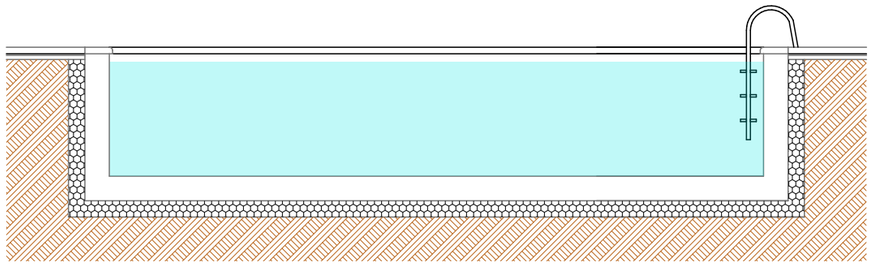


Planta Sección transversal Carpintería

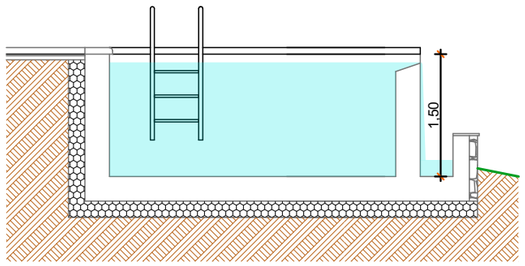
Cuarto Instalaciones 1:75



Planta de Acotado



Sección A



Sección B

CUADRO DE SUPERFICIE

	Sup. útil	Sup. construida
Piscina de Villa 1		
Piscina 1	36,00 m2	43,75 m2
Cuarto de Instalaciones	4,20 m2	6,46 m2
Piscina de Villa 2		
Piscina 2	28,00 m2	34,00 m2
Cuarto de Instalaciones	4,20 m2	6,46 m2
Superficie total piscinas	**72,40 m2**	**90,67 m2**

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

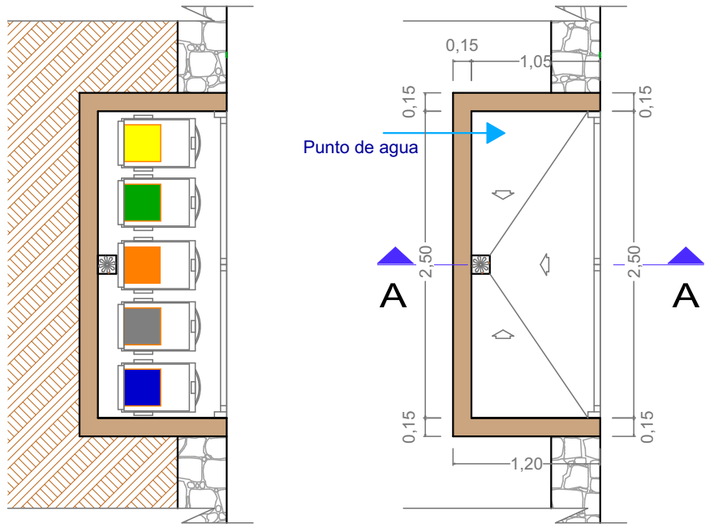
Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: PLANOS DE PISCINA VILLA 2

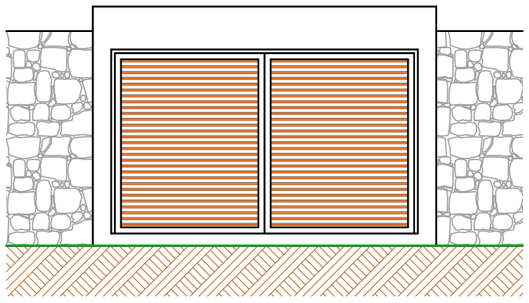
Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023
Nº Plano 22

PLANTA RECINTO BASURA Escala 1:50

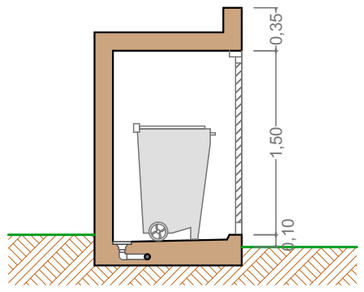
Recinto tipo armario integrado en el cerramiento, con toma de agua y desagüe.



Contenedores para cada uno de los residuos

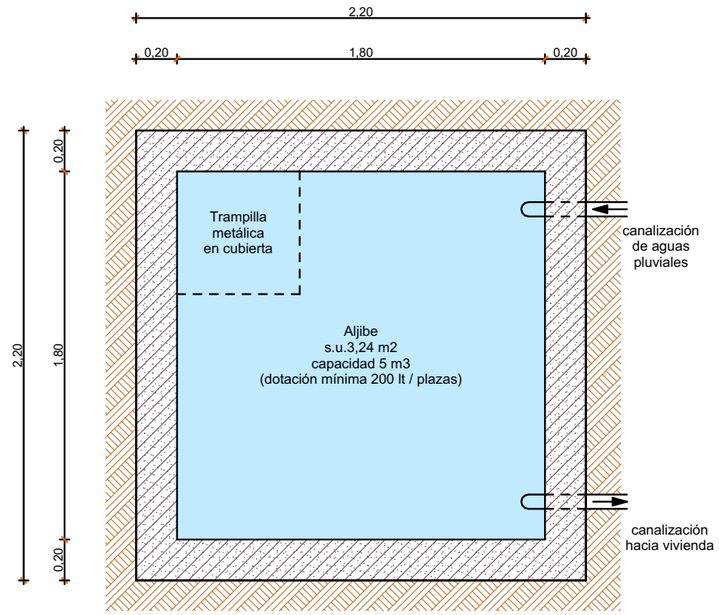


ALZADO

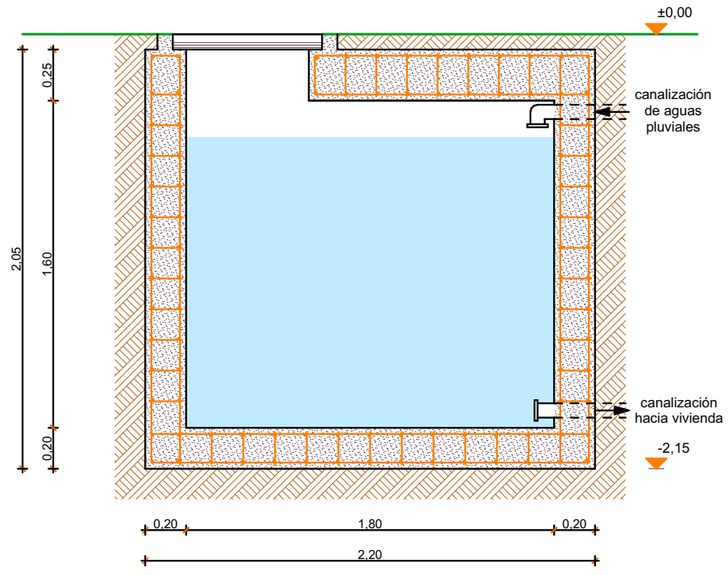


SECCION A-A

DETALLES DEPÓSITO RESERVA DE AGUA



Planta de Depósito



Sección transversal **Escala 1:30**

José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Calle Gutiérrez Mellado nº 5, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Telf. 666 455 574

Proyecto Básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS
Promotor: PETER MEINRAD WALLIMANN
Situación: Paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, Villa de Garafía, La Palma

Plano: DETALLES DE CUARTO DE BASURAS Y RESERVA DE AGUA

Escala: Indicada
Fecha: Julio 2023

Nº Plano 23