



Proyecto básico Marzo 2023

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

**Promotor:
DIEGO PÉREZ CASTILLO**

**Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid
Villa de Garafía, Isla de La Palma**



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 derecha, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 666455574 email: hgarritanoarquitecto@gmail.com

MEMORIA



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

Carretera a Puerto Naos nº 332, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 40 37 72 - hgarritano@gmail.com

Proyecto básico

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Marzo 2023

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía

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

Emplazamiento: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía. Isla de La Palma.

Usos del edificio

Uso principal del edificio:

- | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> residencial | <input checked="" type="checkbox"/> turístico | <input type="checkbox"/> transporte | <input type="checkbox"/> sanitario |
| <input type="checkbox"/> comercial | <input type="checkbox"/> industrial | <input type="checkbox"/> espectáculo | <input type="checkbox"/> deportivo |
| <input type="checkbox"/> oficinas | <input type="checkbox"/> religioso | <input type="checkbox"/> agrícola | <input type="checkbox"/> educación |

Usos subsidiarios del edificio:

- | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> residencial | <input type="checkbox"/> Garajes | <input type="checkbox"/> Locales | <input type="checkbox"/> Otros: Oficinas |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|

Nº Plantas Sobre rasante 1 Bajo rasante: 0

Superficies

superficie total construida s/ rasante	279,86 m2	superficie total	279,86 m2
superficie total construida b/ rasante	--	presupuesto ejecución material	195.820,00 €

Estadística

nueva planta	<input checked="" type="checkbox"/>	rehabilitación	<input type="checkbox"/>	vivienda libre	<input checked="" type="checkbox"/>	Nº alojamientos	2
legalización	<input type="checkbox"/>	reforma-ampliación	<input type="checkbox"/>	VP pública	<input type="checkbox"/>	Nº locales	
cambio de uso	<input type="checkbox"/>			VP privada	<input type="checkbox"/>	Nº plazas aparcamiento	4

Control de contenido del proyecto:

I. MEMORIA

1. Memoria descriptiva

ME 1.1	Agentes	<input checked="" type="checkbox"/>
ME 1.2	Información previa	<input checked="" type="checkbox"/>
ME 1.3	Descripción del proyecto	<input checked="" type="checkbox"/>
ME 1.4	Prestaciones del edificio	<input checked="" type="checkbox"/>

2. Memoria constructiva

MC 2.1	Sustentación del edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
--------	---------------------------	-------------------------------------

3. Cumplimiento del CTE

DB-SI 3.2	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio	
SI 1	Propagación interior	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 2	Propagación exterior	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 3	Evacuación	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 4	Instalaciones de protección contra incendios	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 5	Intervención de bomberos	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 6	Resistencia al fuego de la estructura	<input checked="" type="checkbox"/>

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

4.1	Habitabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
4.2	Accesibilidad	<input checked="" type="checkbox"/>

II. PLANOS

Plano de situación	<input checked="" type="checkbox"/>
Plano de emplazamiento	<input checked="" type="checkbox"/>
Plano de urbanización	<input checked="" type="checkbox"/>
Plantas generales	<input checked="" type="checkbox"/>
Planos de cubiertas	<input checked="" type="checkbox"/>
Alzados y secciones	<input checked="" type="checkbox"/>
Memorias gráficas	<input checked="" type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>

III. PRESUPUESTO

Presupuesto aproximado	<input checked="" type="checkbox"/>
------------------------	-------------------------------------

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

Emplazamiento: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid

Localidad: Villa de Garafía

C.P.: 38787

Arquitecto/a: José Henry Garritano Pérez

Nº Col.: 1581

Tfno: 922403772

Nº Col.:

Tfno: 666455574

Nº Col.:

Tfno:

Sociedad:

Nº Col.:

Tfno:

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

N.I.F./C.I.F.: 42189312-K

Domicilio: Avda. Felipe Lorenzo nº 4, 3ºD, puerta 19

Tfno: 609057063

Localidad: Tazacorte

C.P.: 38770

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	3				
M² Útiles	230,96				
M² Construidos	279,86				

Superficie Total Útil 230,96 m²Superficie Total Construida 279,86 m²

Presupuesto E.M. 195.820,00 €

Observaciones

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, demarcacioncoaclipalma@gmail.com

D3. MEMORIA URBANÍSTICA

Vigente En fase de

3.1. Planeamiento de aplicación

- Plan Insular
- Plan General PGO de la 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 Agraria (RPA)

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	6.000-8000 (11-20 plazas)		m ²		6.433 (9 plazas)		m ²	
Ocupación	%		- m ²		%		- m ²	
Coeficiente de Edificabilidad	m ³ /m ²		m ² /m ²		m ³ /m ²		m ² /m ²	
Volumen Computable	no se establece m ³				840 m ³			
Superficie Total Computable	Se<35*P m ²				279,86<35*9 m ²			
Altura de Edificación	3,50 m				3,50 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, demarcacioncoaclipalma@gmail.com

D4. PLAN DE SEGUIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE OBRA

	Autor/a	Director/a
Arquitecto/a: José Henry Garritano Pérez	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Arquitecto/a:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arquitecto/a:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arquitecto/a:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arquitecto/a:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 marzo 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

1.1 Agentes

Peticionario:	El promotor del presente proyecto es Don DIEGO PÉREZ CASTILLO, NIF 42189312-K de nacionalidad española con domicilio a efecto de comunicaciones en Avda. Felipe Lorenzo nº 4, 3ºD, puerta 19, municipio de Tazacorte, CP 38770. Teléfono 609057063	
Arquitecto:	José Henry Garritano Pérez, Colegiado nº 1.581 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma. Calle Gutiérrez Mellado nº 5, nº 332 bajo dcha. Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 666455574 e-mail: hgarritanoarquitecto@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 localizadas en una finca de categoría Suelo Rústico de Protección Agraria. La parcela donde se pretende realizar la actuación se encontraba destinada al cultivo de secano, pero en la actualidad se encuentra en estado natural y sin explotación agrícola.
Emplazamiento:	Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, 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 6.433,00 m2 , tiene forma irregular y corresponde con la parcela catastral nº 1.056 del polígono 60. Linda al Oeste con el camino público de Hoya Grande - La Mata, desde donde es el acceso al establecimiento turístico, por los demás linderos da frente con propietarios particulares. Topográficamente presenta un desnivel ascendente prácticamente uniforme de noroeste a sureste de unos 25 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 parte de la misma de monte bajo por falta de mantenimiento de esta. La parcela se pretende acondicionar y poner en explotación mediante el cultivo de árboles frutales de secano (almendros, ciruelos, castaños, 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.
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 Agraria (RPA).

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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 4/2017, de 13 de julio, por el que se aprueba la Ley del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de Turismo.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Código Técnico de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(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 La Villa de Garafía
Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo	
Clasificación del Suelo	Rústico
Categoría	Protección Agraria
Normativa Básica y Sectorial de aplicación	No es de aplicación
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 Agraria (RPA)	PGO de la 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		6.000 – 8.000 m ² (11-20 plazas)	6.433,00 m ² (9 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 m ² /plaza x 20 : 700 m ² -	279,86 m ²
Coefficiente de Edificabilidad		-	-
Volumen Comp.		No se establece	840 m ³
Sup. total Computable		(Se≤35*P)	279,86 m ² < 35*9
Cond. de altura		1 planta	1 planta
Alt. máx. de edificación		3,50 m	3,50 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 no tradicional (minimalista)	Cumple
Entr y elem vol			
Cubiertas		Cubierta aterrazada	Cumple
Mat de fachada			

1.3 Descripción del proyecto

Descripción y justificación del proyecto:

Al desarrollar un proyecto en suelo rústico de categoría agraria, no existen edificaciones próximas condicionando el diseño, surgen las respuestas más honestas en cuanto a cómo intervenir y que posición tomar respecto al paisaje circundante.

En el presente caso el promotor pretende la construcción de un proyecto arquitectónico para un Establecimiento extrahotelero constituido por dos villas turísticas, con sus correspondientes zonas de esparcimiento y jardines propios.

El proyecto, localizado en la zona central del municipio de la Villa de Garafía, 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. Determinadas preguntas surgen como denominador común en estos proyectos, representando problemáticas significativas a la hora de tomar decisiones. ¿Cómo disminuir el impacto de la superficie construida? ¿Es posible entrelazar lo arquitectónico y lo natural? ¿Cómo se adaptarán los espacios a las cualidades del terreno? ¿Cómo articular la dualidad entre lo natural y lo construido?

Este proyecto resuelve un programa de dos unidades alojativas aisladas e independientes dentro de una misma parcela agraria.

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 posterior 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 parcela, de 6.433 m² de superficie, tiene una pendiente ascendente prácticamente uniforme de noroeste a sureste de unos 25 metros y unas vistas privilegiadas hacia el noroeste donde se sitúa la Montaña de Vaqueros y los amplios bancales agrícolas del paraje de Las Agujas. Es por ello que el diseño de las tres villas se ha proyectado con todos los recintos dispuestos con esta orientación noroeste, además, el poniente nos permite aprovechar las vistas hacia el atardecer.

La Villa 1 se concibe su diseño en una planta en la que su pieza principal es un gran salón-cocina dispuesto hacia el noroeste, así como una zona de spa dotada con una pequeña piscina hidromasaje, de los cuales todos los puntos de vista hacia el exterior terminan en un paisaje rural y exuberante. Las grandes puertas corredizas de vidrio desde estas dependencias se abren completamente para permitir la visualización del entorno y ventilación natural. La arquitectura interior es un espacio simple y limpio que está bien iluminado a través de puertas de altura considerable, con total permeabilidad entre los espacios y con prolongación en terraza exterior descubierta. El dormitorio principal tiene vistas a través de la dependencia del spa y sólo el segundo dormitorio mira hacia el sur, mientras que los dos baños dan frente hacia el poniente. La cubierta de esta edificación se planteó tipo aterrazada con acabado de árido natural, con el objeto de disminuir la altura total de la construcción y minimizar el impacto visual de la misma.

La Villa 2 se diseña de forma simple hasta el minimalismo, pero la verdadera simplicidad no es fácil de conseguir. Es el resultado de un largo y arduo proceso de estudio, donde se pretende conseguir un proyecto turístico de calidad y cumplir con los requerimientos planteados por cliente. En este caso, se propone la acción de integrar el volumen general de la obra a la geografía natural existente. Para ello se proyecta el semisoterrado del inmueble, logrando así amortiguar el impacto volumétrico de la construcción sobre el paisaje.

En este caso se acude al patrón basado en una planta de forma rectangular con dos lados ciegos, revestidos de mampostería del lugar a modo de bancal, y un frente principal conformado por una pared de vitrales cuyos elementos se alinean con la fachada principal de la casa. Los espacios de distribución y las distintas dependencias, ocupan el interior generado.

La fachada frontal concentra las mejores visuales (los bancales agrícolas, laderas, el atardecer, etc.), pero además se utiliza un jardín posterior delimitado por muros de piedra como una visual extra, reafirmando aún más el vínculo entre el entorno y el interior de la edificación, que además brinda la sensación de cobijo.

Al frente, entre los dos muros ciegos se extiende una gran cristalera con vistas al noroeste, detrás de la cual se ubican las diferentes zonas del inmueble: salón-cocina, zona de agua o spa con piscina hidromasaje, dos dormitorios dobles, dos baños, cuarto de servicio y un pasillo que

recorre toda la construcción en la fachada que da hacia la cumbre donde se visualiza el Roque de los Muchachos. Todo este frente queda precedido por una amplia terraza elevada sobre la rasante natural del terreno

La cubierta se plantea, al igual que la Villa 1, aterrazada y rematada con una capa de piedra triturada, sobresaliendo sobre ella solamente el lucernario o claraboya de ventilación de uno de los baños y el conducto de salida de humos de la chimenea que se encuentra en el salón-cocina. Todo ello con el objeto de garantizar una adecuada integración paisajística, adaptación orográfica y minimización del impacto visual de las construcciones

Uso característico de las edificaciones:

El uso característico de las edificaciones será de alojamiento turístico permanente. En la parcela no existen otras edificaciones.

Otros usos previstos:

No procede

Relación con el entorno:

Las fachadas se realizarán en estilo no tradicional (minimalista) y con cubierta plana con formación de pendientes más capa de árido natural. La Villa 2 presenta la condición de ser semienterrada para reducir en lo posible el impacto visual en el entorno.

Cumplimiento normativo del proyecto:

El proyecto desarrollado cumple con las prescripciones establecidas en el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) respecto a las condiciones generales de las edificaciones/construcciones e instalaciones admitidas en suelo rústico:

A. Conforme al artículo 185.4 de las Normas del PIOLP, todas las edificaciones situadas en suelo rústico de protección agraria (RPA) y suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidentes con Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP atenderán a las siguientes condiciones.

- a) De acceso y posición. Las edificaciones deben contar con acceso directo a la red agrícola, la edificación se dispondrá entre los 10 y los 50 metros de dicho acceso, siempre que no afecte a suelo de mayor valor agrícola o suponga un importante impacto paisajístico, en cuyo caso se dispondrá lo más próximo posible al acceso a dicha red agrícola.
- b) De implantación. Se justificará la implantación de las edificaciones atendiendo a:
 - Menores impactos paisajísticos.
 - Mejor integración orográfica.
 - Menores valores agrícolas del suelo en que se implante.
 - Menor movimiento de tierras.

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 del PGO 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.
- n) En el suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamientos en el medio rural, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial.
- o) Para las actuaciones turísticas que se implanten en suelo rústico de protección agraria (RPA) 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 RPA, 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.
 - El proyecto arquitectónico analizará la integración cromática para garantizar una adecuada integración paisajística, prevaleciendo la utilización de colores del contexto

territorial y preferentemente claros.

También se ha tenido en el desarrollo arquitectónico del proyecto lo establecido en el párrafo 2º, del nº 4, letra c) del artículo 141 de dichas Normas Urbanísticas del PGO, que indica lo siguiente:

4) Condiciones de volumetría.

- 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.

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 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, 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:
EHE/2008

Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural 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:

La Villa 1 se desarrolla con un dibujo de planta libre manteniendo las características estéticas minimalistas. La Villa 2 tiene planta de forma rectangular y tipología arquitectónica no 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 un viario público que enlaza Hoya Grande con La Mata.

Evacuación:

A través de camino público mencionado situado en el lindero Oeste de la finca.

**CUADRO DE SUPERFICIES
VILLAS**

	Sup. Útil	Sup. Constr.
VILLA 1		
Salón-Cocina	48,26 m2	
Dormitorio principal	20,88 m2	
Dormitorio doble	11,55 m2	
Baño 1	5,38 m2	
Baño 2	9,70 m2	
Zona de Spa	18,18 m2	
Almacenaje	2,87 m2	
Lavadero	2,67 m2	
Vestíbulo	2,40 m2	
Pasillo	2,63 m2	
Porche	(50%) 2,27 m2	(50%) 2,27 m2
Total Villa 1	126,79 m2	153,11 m2
Zonas descubiertas Villa 1		
Terraza 1	45,15 m2	
Terraza 2	8,03 m2	
Total Zonas Descubiertas	53,18 m2	
Sup. Ocupación Villa 1		155,38 m2
VILLA 2		
Salón-Cocina	32,20 m2	
Dormitorio principal	14,00 m2	
Vestidor	2,97 m2	
Dormitorio doble	13,82 m2	
Baño 1	4,51 m2	
Baño 2	4,51 m2	
Zona de Spa	13,89 m2	
Cuarto de servicio	3,20 m2	
Pasillo	8,78 m2	
Porche	(50%) 6,29 m2	(50%) 6,29 m2
Total Villa 2	104,17 m2	126,75 m2
Zonas descubiertas Villa 2		
Terraza	35,52 m2	
Total Zonas descubiertas	35,52 m2	
Sup. Ocupación Villa 2		133,04 m2

**CUADRO DE SUPERFICIES
RESUMEN UNIDADES ALOJATIVAS**

Unidades	Sup. Útil	Sup. Constr.
VILLA 1	126,79 m2	153,11 m2
VILLA 2	104,17 m2	126,75 m2
TOTAL EDIFICADO	230,96 m2	279,86 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 aisladas de hormigón armadas y zunchos de hormigón armado HA 30/B/30/I y acero B400, 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.

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.

Parámetros

Por ser de una sola planta no poseé 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 forjados unidireccionales prefabricados de canto 25+5/70 de bovedilla aligerante de hormigón vibrado.

Se trata de un forjado de 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

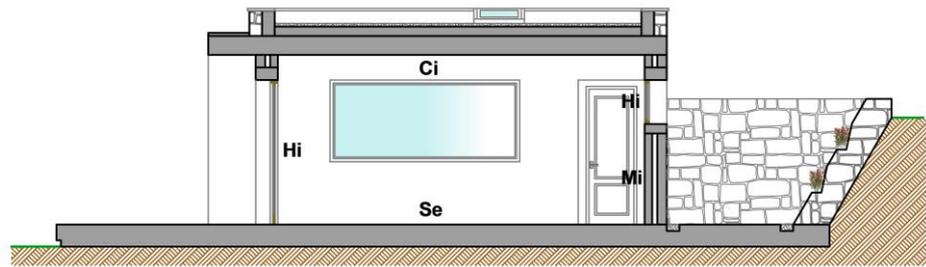
No se prevé.

B. Sistema envolvente:

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

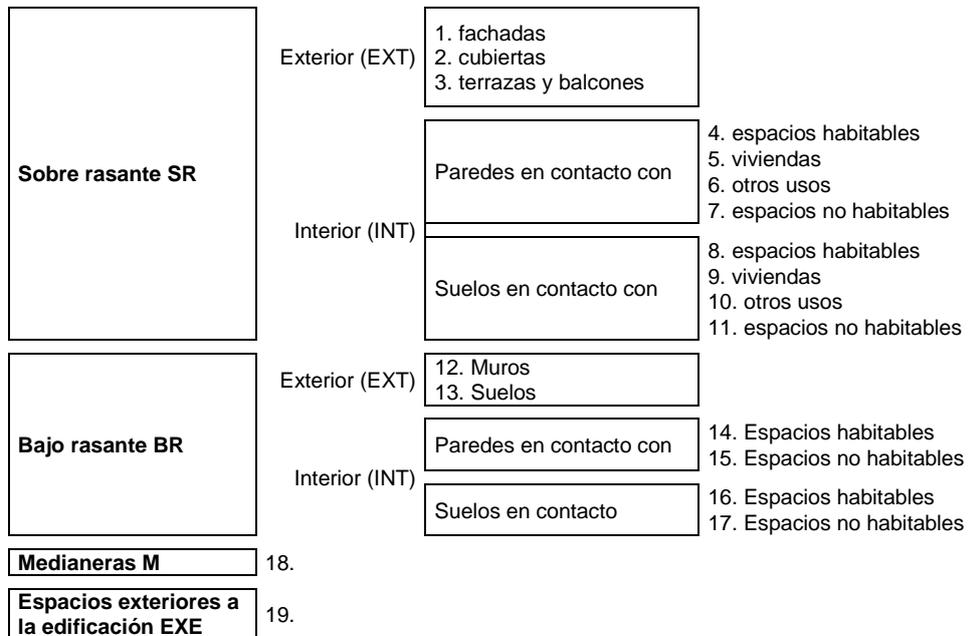
Envolvente edificatoria: Se compone de todos los *cerramientos* de la edificación.

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)



B.1 Fachadas

Descripción del sistema:

Las fachadas se realizarán en doble bloque de hormigón vibrado con el exterior de 15x20x50, cámara de aire interior y por el interior de las villas con bloque de hormigón vibrado de 9x20x50 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 9x20x50 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 libre 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 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.

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

Parámetros

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 un porche cubierto.

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

Parámetros

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 edificio¹

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 el 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/mm ²
	Peso específico del terreno	$\gamma = 18 \text{ kN/m}^3$
	Angulo de rozamiento interno del terreno	$\varphi = 30$
	Coefficiente de empuje en reposo	-
	Valor de empuje al reposo	-
	Coefficiente 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/mm ²
	Peso específico del terreno	$\gamma = 18 \text{ kN/m}^3$
	Angulo de rozamiento interno del terreno	$\varphi = 30^\circ$
	Coefficiente de empuje en reposo	$K' = 1 - \text{sen } \varphi$ (estudio geotecnico)
	Valor de empuje al reposo	
	Coefficiente 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 aisladas bajo pilares, de hormigón armado HA300 y acero B400S, construida sobre una base de hormigón de limpieza de 10 cm. de espesor, y sobre ellas zunchos de amarre de sección variable de acuerdo con los planos de estructura. También se utilizan muros medianeros sobre zapatas continuas de hormigón armado según despiece expuesto en los planos de estructura
Bases de cálculo	Instrucción EHE-08; 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 hormigón aligerado y vibrado doble cámara de 25x25x50 y 9x25x50 cm. con cámara de aire entre ellos el todo conforme planos de estructuras. Sobre ellas se han previsto vigas de atado.
Características de los materiales que intervienen	HORMIGÓN. Tipo de cemento 32,5R Resistencia característica 25 N/mm ² . ARMADURAS DE ACERO. Tipo de acero B500S. Límite elástico 500 N/mm ²

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	2.500	279,86 m ²	Residencial Público	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)	
Angulo entre planos	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	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	0° (fachadas paralelas enfrentadas)	45°	60°	90°	135°	180°
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 m² 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 m² 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	Residencial Público	126,79	20	6	1	1	25	1,50	1,00	1,00
Villa 2	Residencial Público	104,17	20	5	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			
			Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Natural (m ²)		Forzada	
									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 EI₂ 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 datos 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 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:	3,20	≥	2,50
Dormitorios:	2,75	≥	2,50
Zonas comunes de estancia:	2,75	≥	2,50
Patios de luz:	--	≥	2,50
Resto de piezas:	2,75	≥	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:	126,79	≥	25
Salón-Cocina:	48,26 / 8,94 x 5,40	≥	12+n / 2,50 x 2,50
Cocina:	/ x	≥	/
Dormitorio principal:	20,88 / 5,50 x 3,80	≥	10 / 2,50 x 2,50
Dormitorio doble:	11,55 / 3,77 x 3,05	≥	8 / 2,50 x 2,50
Dormitorio individual:	/ x	≥	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 45° 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	1,10	x	2,15	≥ 0,80 x 2,00
A piezas principales	0,70	x	2,15	≥ 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 90° para las hojas abatibles.

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

<input type="radio"/> Para 1 ó 2 ocupantes		≥ 2,45
<input checked="" type="radio"/> Para 3 ó 4 ocupantes	5,65	≥ 3,20
<input type="radio"/> Para 5 ó 6 ocupantes		≥ 3,55
<input type="radio"/> Para 7 ó 8 ocupantes		≥ 4,10
<input type="radio"/> 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 1,70 x 0,80	≥ 1 de 1,00 x 0,70
Plato de ducha ⁽¹¹⁾	2	de 0,80 x 1,40	≥ 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 1,25	≥ 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:	<input type="checkbox"/>	/	≥	9,00 (4,00) ⁽²⁰⁾	/	3,00 (2,00) ⁽²¹⁾
Patio < 4 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	9,00	/	3,00 (2,00)
Patio de 4 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	9,60	/	3,10
Patio de 5 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	10,90	/	3,30
Patio de 6 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	12,20	/	3,50
Patio de 7 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	13,70	/	3,70
Patio de 8 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	15,20	/	3,90
Patio de 9 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	16,80	/	4,10
Patio de 10 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	18,50	/	4,30
Patio > 10 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	(se extrapolará la progresión definida en cada columna)		

Patios de sección variable en uno de sus lados⁽²²⁾:

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

Patios de sección variable en cuatro de sus lados:

Patio ≤ 9 metros de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	9,00 (4,00) ⁽²⁰⁾	/	3,00 (2,00) ⁽²¹⁾
Patio < 4 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	9,00	/	3,00
Patio de 4 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	12,25	/	3,50
Patio de 5 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	15,20	/	3,90
Patio de 6 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	18,00	/	4,25
Patio de 7 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	21,15	/	4,60
Patio de 8 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	24,00	/	4,90
Patio de 9 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	27,00	/	5,20
Patio de 10 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	30,25	/	5,50
Patio > 10 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	(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 practicable 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 marzo de 2023

El arquitecto

José Henry Garritano Pérez

Ficha Anexo I – Decreto de Habitabilidad 117/2006

VILLA 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:	2,70	≥	2,50
Dormitorios:	2,70	≥	2,50
Zonas comunes de estancia:	2,70	≥	2,50
Patios de luz:	--	≥	2,50
Resto de piezas:	2,70	≥	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:	104,17	≥	25
Salón-Cocina:	32,20 / 6,32 x 5,10	≥	12+n / 2,50 x 2,50
Cocina:	/ x	≥	/
Dormitorio principal:	14,00 / 4,66 x 3,00	≥	10 / 2,50 x 2,50
Dormitorio doble:	13,82 / 4,60 x 3,00	≥	8 / 2,50 x 2,50
Dormitorio individual:	/ x	≥	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 45° 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	2,35	x	2,25	≥ 0,80 x 2,00
A piezas principales	0,70	x	2,15	≥ 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 90° para las hojas abatibles.

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

<input type="radio"/> Para 1 ó 2 ocupantes		≥ 2,45
<input checked="" type="radio"/> Para 3 ó 4 ocupantes	4,80	≥ 3,20
<input type="radio"/> Para 5 ó 6 ocupantes		≥ 3,55
<input type="radio"/> Para 7 ó 8 ocupantes		≥ 4,10
<input type="radio"/> 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⁾		de x	≥ 1 de 1,00 x 0,70
Plato de ducha ⁽¹¹⁾	2	de 0,80 x 1,40	≥ 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 1,25	≥ 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:	<input type="checkbox"/>	/	≥	9,00 (4,00) ⁽²⁰⁾	/	3,00 (2,00) ⁽²¹⁾
Patio < 4 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	9,00	/	3,00 (2,00)
Patio de 4 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	9,60	/	3,10
Patio de 5 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	10,90	/	3,30
Patio de 6 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	12,20	/	3,50
Patio de 7 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	13,70	/	3,70
Patio de 8 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	15,20	/	3,90
Patio de 9 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	16,80	/	4,10
Patio de 10 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	18,50	/	4,30
Patio > 10 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	(se extrapolará la progresión definida en cada columna)		

Patios de sección variable en uno de sus lados⁽²²⁾:

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

Patios de sección variable en cuatro de sus lados:

Patio ≤ 9 metros de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	9,00 (4,00) ⁽²⁰⁾	/	3,00 (2,00) ⁽²¹⁾
Patio < 4 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	9,00	/	3,00
Patio de 4 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	12,25	/	3,50
Patio de 5 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	15,20	/	3,90
Patio de 6 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	18,00	/	4,25
Patio de 7 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	21,15	/	4,60
Patio de 8 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	24,00	/	4,90
Patio de 9 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	27,00	/	5,20
Patio de 10 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	30,25	/	5,50
Patio > 10 plantas de altura:	<input type="checkbox"/>	/	≥	(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 practicable 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 marzo 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: BÁSICO DE ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS
Emplazamiento: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid
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: DIEGO PÉREZ CASTILLO N.I.F./C.I.F.: 42189312K
Domicilio: Avda. Felipe Lorenzo nº 4, 3ºD, puerta 19 Tfno: 609057063
Localidad: Tazacorte C.P.: 38770
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: Carretera a Puerto Naos 332 Tfno: 922403772
Localidad: Los Llanos de Aridane C.P.: 38760

ESTIMACIÓN DE LA CANTIDAD DE RESIDUOS

**Ante la falta de información precisa sobre la generación de los residuos de la construcción, se ha recurrido a estudios del ITeC (Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña) y de la Comunidad de Madrid.*

Se manejan parámetros estimativos con fines estadísticos con una densidad tipo del orden de 1,5 tn/m³ a 0,5 tn/m³.

OBRA NUEVA:

VOLUMEN total estimado de residuos:

V tierras y pétreos de la excavación = 145 m³

V "otros residuos" = S x H [m³] = 279,86 m² x 0,20 m = 55,97 m³

PESO total estimado de residuos:

PESO tierras y pétreos de la excavación (en Tn):

V tierras y pétreos de la excavación x d [Tn] = 145 m³ x 2,00 tn/ m³ = 290,00 tn

PESO total estimado de “otros residuos” (en Tn):

V “otros residuos” x d [Tn] = 55,97 m³ x 0,70 tn/ m³ = 39,18 tn

S: superficie construida total [m²]

H: altura media de RCD [m]; se estima en 0,20 m

V total: Volumen total RCD [m³]

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

RCD: Residuos de Construcción y Demolición

Una vez estimado el dato global de Tn de RCD por m² construido, estimamos el peso por tipología de residuos:

Estimación del peso por tipología de RCD

Tipo de RCD	t (% en peso)	Tn (=Tn total x t/100)
RCD de naturaleza no pétreo		
Asfalto (código LER: 17 03 02)	5,00 %	1,96
Madera (código LER: 17 02 01)	4,00 %	1,57
Metales (código LER: 17 04)	2,50 %	0,98
Papel (código LER: 20 01 01)	0,30 %	0,12
Plástico (código LER: 17 02 03)	1,50 %	0,59
Vidrio (código LER: 17 02 02)	0,50 %	0,20
Yeso (código LER: 17 08 02)	0,20 %	0,08
	14,00 %	5,49
RCD de naturaleza pétreo		
Arena, grava y otros áridos (código LER: 01,04,08 y 20 03 01)	4,00 %	1,57
Hormigón (código LER: 17 01 01)	12,00 %	4,70
Ladrillos, azulejos y otros cerámicos (código LER: 17 01 02 y 17 01 03)	54,00 %	21,16
Piedra (código LER: 17 09 04)	5,00 %	1,96
	75,00 %	29,38
RCD potencialmente peligrosos y otros		
Basura (código LER: 20 02 01 y 20 03 01)	7,000 %	2,74
Potencialmente peligrosos y otros	4,000 %	1,56
	11,000 %	4,31

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

Tipo de RCD	d [tn / m ³]	V por RCD (=Tn / d)
RCD de naturaleza no pétreo		
Asfalto (código LER: 17 03 02)	1,00	1,95
Madera (código LER: 17 02 01)	1,50	1,04
Metales (código LER: 17 04)	1,50	0,65
Papel (código LER: 20 01 01)	0,75	0,15
Plástico (código LER: 17 02 03)	0,75	0,78
Vidrio (código LER: 17 02 02)	1,00	0,19
Yeso (código LER: 17 08 02)	1,00	0,07
RCD de naturaleza pétreo		
Arena, grava y otros áridos (código LER: 01,04,08 y 20 03 01)	1,50	1,04
Hormigón (código LER: 17 01 01)	1,50	3,13
Ladrillos, azulejos y otros cerámicos (código LER: 17 01 02 y 17 01 03)	1,25	16,92
Piedra (código LER: 17 09 04)	1,50	1,30
RCD potencialmente peligrosos y otros		
Basura (código LER: 20 02 01 y 20 03 01)	0,70	3,91
Potencialmente peligrosos y otros	0,60	2,61

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=m ³ RCD /m ² obra	S	V (=Vu x S)
Estructura de fábrica			
Naturaleza no pétreo	0,068	0,00 m ²	0,00
Naturaleza pétreo	0,656		0,00
Potencialmente peligrosos	0,002		0,00
Total estimación	0,726		0,00
Estructura de hormigón			
Naturaleza no pétreo	0,064	0,00 m ²	0,00
Naturaleza pétreo	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 pétreo	0,00	0,00
Naturaleza pétreo	0,00	0,00
Potencialmente peligrosos	0,00	0,00
Total estimación		0,00
Estructura de hormigón		
Naturaleza no pétreo	0,00	0,00
Naturaleza pétreo	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=m ³ RCD /m ² obra	S	V (=Vu x S)
Estructura de fábrica			
Naturaleza no pétreo	0,003	0,00 m ²	0,00
Naturaleza pétreo	0,806		0,00
Potencialmente peligrosos	0,002		0,00
Total estimación	0,811		0,00
Estructura metálica			
Naturaleza no pétreo	0,285	0,00 m ²	0,00
Naturaleza pétreo	0,971		0,00
Potencialmente peligrosos	0,007		0,00
Total estimación	1,263		0,00
Estructura de hormigón			
Naturaleza no pétreo	0,128	0,00 m ²	0,00
Naturaleza pétreo	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 pétreo	0,00	0,00
Naturaleza pétreo	0,00	0,00
Potencialmente peligrosos	0,00	0,00
Total estimación		0,00
Estructura metálica		
Naturaleza no pétreo	0,00	0,00
Naturaleza pétreo	0,00	0,00
Potencialmente peligrosos	0,00	0,00
Total estimación		0,00
Estructura de hormigón		
Naturaleza no pétreo	0,00	0,00
Naturaleza pétreo	0,00	0,00
Potencialmente peligrosos	0,00	0,00
Total estimación		0,00

MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DE RESIDUOS

<input checked="" type="checkbox"/>	No se prevé operación de prevención alguna
<input type="checkbox"/>	Estudio de racionalización y planificación de compra y almacenamiento de materiales
<input type="checkbox"/>	Realización de demolición selectiva
<input type="checkbox"/>	Utilización de elementos prefabricados de gran formato (paneles prefabricados, etc.)
<input type="checkbox"/>	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
<input type="checkbox"/>	Se sustituirán ladrillos cerámicos por hormigón armado o por piezas de mayor tamaño
<input type="checkbox"/>	Se utilizarán técnicas constructivas "en seco"
<input type="checkbox"/>	Se utilizarán materiales "no peligrosos" (Ej. Pinturas al agua, material de aislamiento sin fibras irritantes o CFC)
<input type="checkbox"/>	Se realizarán modificaciones de proyecto para favorecer la compensación de tierras o la reutilización de las mismas
<input type="checkbox"/>	Se utilizarán materiales con "certificados ambientales" (Ej. Tarimas o tablas de encofrado con sello PEFC o FSC)
<input type="checkbox"/>	Se utilizarán áridos reciclados (Ej. para subbases, zahorras, etc) PVC reciclado o mobiliario urbano de material reciclado, etc.
<input type="checkbox"/>	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
<input type="checkbox"/>	Otros:

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

	Operación prevista	Destino previsto*
<input checked="" type="checkbox"/>	No se prevé operación de reutilización alguna	Propia obra
<input type="checkbox"/>	Reutilización de tierras procedentes de la excavación	
<input type="checkbox"/>	Reutilización de residuos minerales o pétreos en áridos reciclados o en urbanización	
<input type="checkbox"/>	Reutilización de materiales cerámicos	
<input type="checkbox"/>	Reutilización de materiales no pétreos: madera, vidrio,...	
<input type="checkbox"/>	Reutilización de materiales metálicos	
<input type="checkbox"/>	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

<input checked="" type="checkbox"/>	No se prevé operación alguna de valoración "in situ"
<input type="checkbox"/>	Utilización principal como combustible o como otro medio de generar energía
<input type="checkbox"/>	Recuperación o regeneración de disolventes
<input type="checkbox"/>	Reciclado o recuperación de sustancias orgánicas que utilizan no disolventes
<input type="checkbox"/>	Reciclado y recuperación de metales o compuestos metálicos
<input type="checkbox"/>	Reciclado o recuperación de otras materias inorgánicas

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

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

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

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

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

<input type="checkbox"/>	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*.

<input checked="" type="checkbox"/>	Eliminación previa de elementos desmontables y/o peligrosos.
<input checked="" type="checkbox"/>	Derribo separativo/ Segregación en obra nueva (ej: pétreos, madera, metales, plasticos+cartón+envases, orgánicos, peligrosos).
<input type="checkbox"/>	Derribo integral o recogida de escombros en obra nueva "todo mezclado", y posterior tratamiento en planta
<input type="checkbox"/>	Separación in situ de RCDs marcados en el art. 5.5. que superen en la estimación inicial las cantidades limitantes, según Disposición final cuarta.
<input type="checkbox"/>	Idem. Aunque no superen en la estimación inicial las cantidades limitantes.
<input type="checkbox"/>	Separación por agente externo de los RCDs marcados en el art. 5.5. que superen en la estimación inicial las cantidades limitantes.
<input type="checkbox"/>	Idem. Aunque no superen en la estimación inicial las cantidades limitantes.
<input type="checkbox"/>	Se separarán in situ/agente externo otras fracciones de RCDs no marcadas en el artículo 5.5, según medición y presupuesto.
<input type="checkbox"/>	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:	
<input type="checkbox"/>	Bajantes de escombros
<input checked="" type="checkbox"/>	Acopios y/o contenedores de los distintos tipos de RCDs (tierras, pétreos, maderas, plásticos, metales, vidrios, cartones, etc).
<input type="checkbox"/>	Zonas o contenedor para lavado de canaletas/cubetos de hormigón.
<input type="checkbox"/>	Almacenamiento de residuos y productos tóxicos potencialmente peligrosos.
<input type="checkbox"/>	Contenedores para residuos urbanos.
<input type="checkbox"/>	Ubicación de planta móvil de reciclaje "in situ".
<input type="checkbox"/>	Ubicación de materiales reciclados como áridos, materiales cerámicos o tierras a reutilizar
<input type="checkbox"/>	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

<input checked="" type="checkbox"/>	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.
<input checked="" type="checkbox"/>	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.
<input checked="" type="checkbox"/>	El depósito temporal para RCDs valorizables (maderas, plásticos, chatarra, etc), que se realice en contenedores o en acopios, se deberá señalar y segregar del resto de residuos de un modo adecuado.
<input checked="" type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	En el equipo de obra se establecerán los medios humanos, técnicos y procedimientos de separación para cada tipo de RCD.
<input checked="" type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	Los restos de lavado de canaletas/cubas de hormigón, serán tratados como residuos "escombros".
<input type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	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	145,00 m ³	6,05 €/m ³	877,25 €
De naturaleza no pétreo	5,49 Tn	10,60 €/Tn	58,19 €
De naturaleza pétreo	29,38 Tn	7,27 €/Tn	213,59 €
Potencialmente peligrosos y otros	4,31 Tn	32,30 €/Tn	139,21 €
Otros			0,00 €
TOTAL	184,18		1288,25 €

En Villa de Garafía, a de marzo 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. Tipo de intervención: NUEVA PLANTA Situación (calle y nº): PARAJE EL LANCE, BARRIO DE JUAN ADALID 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: 279,86 m2 Capacidad: 8 CAMAS FIJAS + 1 CONVERTIBLE.

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 Anexo 2.
		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
FECHA: MARZO DE 2023	José Henry Garritano Pérez colg. COALP 1581

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE TURISMO

PROYECTO:

Establecimiento Extrahotelero de Dos Villas.

PROMOTOR:

Diego Pérez Castillo.

SITUACIÓN:

Paraje El Lance, Barrio de Juan Adalid, 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 ha 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 más 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 y equipamiento de tres inmuebles con tipología racionalista, todos ellos de una sola planta y muy cerca entre sí. Los inmuebles serán destinados a unidades alojativas independientes dotándolas de zonas de uso privativo y de esparcimiento, siendo la gestión de los mismos realizada de forma directa a través de su promotor.

En cuanto a 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.

1.2 OBJETO

La presente documentación tiene por objeto describir unas edificaciones, a nivel de proyecto básico, constituidas por dos inmuebles aislados de arquitectura racional, ubicados 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 Don DIEGO PÉREZ CASTILLO, NIF 42189312-K de nacionalidad española con domicilio a efecto de comunicaciones en Avda. Felipe Lorenzo nº 4, 3ºD, puerta 19, municipio de Tazacorte, CP 38770. Teléfono 609057063.

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 El Lance, barrio de Juan Adalid, 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: 216.027 ; Y: 3.188.836 , a una cota media de 1.100 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 fórmula 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 Homogénea UTH estando la presente UAET dentro de las UTE Z4.31.043; 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 CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

La parcela donde se emplaza el proyecto cuenta con una superficie de **6.433 m²**, tiene forma irregular y linda al Oeste con el camino público Hoya Grande - La Mata, desde donde es el acceso al establecimiento turístico. Por los demás linderos da frente con propietarios particulares.

Topográficamente presenta un desnivel ascendente prácticamente uniforme de noroeste a sureste de unos 25 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 parte de la misma de monte bajo por falta de mantenimiento de esta. La parcela se pretende acondicionar y poner en explotación mediante el cultivo de árboles frutales de secano (almendros, ciruelos, 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.

1.6 NORMAS URBANÍSTICAS.

Según el Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía, la parcela donde se emplaza el referido proyecto queda clasificada como Suelo Rústico, categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA).

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:

$$Se \geq 20 * P \ ; \ Se \leq 35 * P$$

En el caso de la Ud. Alojativa: Villa 1

$Se \leq 35 * P = 35 * 5 \Rightarrow$	153,11 m ² < 175,00 m ²	CUMPLE
$Se \geq 20 * P = 20 * 5 \Rightarrow$	153,11 m ² > 100,00 m ²	CUMPLE
$Su \geq 56+3 * 10 \Rightarrow$	126,79 m ² > 86,00 m ²	CUMPLE

En el caso de la Ud. Alojativa: Villa 2

$Se \leq 35 * P = 35 * 4 \Rightarrow$	126,75 m ² < 140,00 m ²	CUMPLE
$Se \geq 20 * P = 20 * 4 \Rightarrow$	126,75 m ² > 80,00 m ²	CUMPLE
$Su \geq 56+2 * 10 \Rightarrow$	104,17 m ² > 76,00 m ²	CUMPLE

- Tipología: Villas.

Número de camas: 9 plazas

Unidad Alojativa	Camas fijas	Camas convertibles
Villa 1	4	1
Villa 2	4	
Total	8	1

1.8 SOLUCION ADOPTADA.

Este proyecto resuelve un programa de dos unidades alojativas aisladas e independientes dentro de una misma parcela agraria.

La Villa 1 se concibe su diseño en una planta en la que su pieza principal es un gran salón-cocina dispuesto hacia el noroeste, así como una zona de spa dotada con pequeña piscina hidromasaje, de los cuales todos los puntos de vista hacia el exterior terminan en un paisaje rural y exuberante. Las grandes puertas corredizas de vidrio desde estas dependencias se abren completamente para permitir la visualización del entorno y ventilación natural. La arquitectura interior es un espacio simple y limpio que está bien iluminado a través de puertas de altura considerable, con total permeabilidad entre los espacios y con prolongación en terraza exterior descubierta. El dormitorio principal tiene vistas a través de la dependencia del spa y sólo el segundo dormitorio mira hacia el sur, mientras que los dos baños dan frente hacia el poniente. La cubierta de esta edificación se plante tipo aterrazada con acabado de árido natural, con el objeto de disminuir la altura total de la construcción y minimizar el impacto visual de la misma.

La Villa 2 se diseña de forma simple hasta el minimalismo, pero la verdadera simplicidad no es fácil de conseguir. Es el resultado de un largo y arduo proceso de estudio, donde se pretende conseguir un proyecto turístico de calidad y cumplir los requerimientos planteados por cliente. En este caso, se propone la acción de integrar el volumen general de cada obra a la geografía natural existente. Para ello se proyecta el semisoterrado de los inmuebles, logrando así amortiguar el impacto volumétrico de la construcción por sobre el paisaje.

En este caso se acude al patrón basado en una planta de forma rectangular con dos lados ciegos, revestidos de mampostería del lugar a modo de bancal, y un frente principal conformado por una pared de vitrales cuyos elementos se alinean con la fachada principal de la casa. Los espacios de distribución y las distintas dependencias, ocupan el interior generado. La fachada frontal concentra las mejores visuales (los bancales agrícolas, laderas, el atardecer, etc.), pero además se utiliza un jardín posterior delimitado por muros

de piedra como una visual extra, reafirmando aún más el vínculo entre el entorno y el interior de la edificación, que además brinda la sensación de cobijo.

1.9.- PROGRAMA DE NECESIDADES:

El programa de necesidades se establece en la construcción de dos edificaciones definidas como Villas 1 y 2, para uso turístico y que se describen a continuación:

Villa 1, la de mayor superficie, alberga Salón – Cocina, un Dormitorio principal con baño en suite, un dormitorio doble, un baño colectivo, una zona de Spa con piscina hidromasaje y un cuarto de servicio, todo ello desarrollado en una planta de altura.

Villa 2, de planta rectangular, alberga Salón – Cocina, un Dormitorio principal con baño en suite y vestidor, un dormitorio doble, un baño colectivo, una zona de Spa con piscina hidromasaje y un cuarto de servicio, todos ellos también desarrollados en una planta de altura.

El programa se completa con el acondicionamiento de un espacio exterior y jardín al aire libre que incluye un espacio para el estacionamiento de un vehículo.

A pesar de tratarse de un caso estándar en tipo, programa y dimensiones, se ha evitado caer en los tópicos habituales y, por el contrario plantear unidades alojativas de arquitectura minimalista desde cualquier punto de vista: tipológico, constructivo, espacial, al margen de convencionalismos estéticos y/o constructivos; teniendo presente en todas las fases de su concepción y ejecución criterios de eficiencia energética.

La solución elegida nace del estricto cumplimiento del programa requerido en el condicionado en todos sus aspectos, haciendo énfasis en la calidad de los espacios resultantes, de la ejecución material y del buen comportamiento energético del conjunto.

VILLA 1: 4 PLAZAS FIJAS + 1 CONVERTIBLE.

Dependencias	Sup. Útil
Planta	
Salón - Cocina	48,26 m2
Dormitorio principal	20,88 m2
Dormitorio doble	6,02 m2
Baño 1	5,38 m2
Baño 2	9,70 m2
Zona de Spa	18,18 m2
Almacenaje	2,87 m2
Lavadero	2,67 m2
Vestíbulo	2,40 m2
Pasillo	2,63 m2
Porche (50%)	2,27 m2
Total Planta Villa 1	126,79 m2
Zonas descubiertas	
Terraza 1	45,15 m2
Terraza 2	8,03 m2
Total Zonas descubiertas	53,18 m2
Total ocupación (EE)	155,38 m2

VILLA TIPO 2 (dos unidades): 4 PLAZAS FIJAS.

Dependencias	Sup. Útil
Planta	
Salón - Cocina	32,20 m2
Dormitorio principal	14,00 m2
Vestidor	2,97 m2
Dormitorio	13,82 m2
Baño 1	4,51 m2
Baño 2	4,51 m2
Zona de Spa	13,89 m2
Cuarto de servicio	3,20 m2
Pasillo	8,78 m2
Porche (50%)	6,29 m2
Total Planta Villa 2	104,17 m2
Zonas descubiertas	
Terraza	35,52 m2
Total Zonas descubiertas	35,52 m2
Total ocupación (EE)	133,04 m2

CUADRO DE SUPERFICIES		
RESUMEN UNIDADES ALOJATIVAS		
Unidades	Sup. Útil	Sup.Construida
VILLA 1	126,79 m2	153,11 m2
VILLA 2	104,17 m2	126,75 m2
TOTAL EDIFICADO	230,96 m2	279,86 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	215,95 m2
Jardines	257,75 m2
Aparcamientos	72,00 m2
Terrazas	88,70 m2
Mirador Astronómico	13,00 m2
Total Zonas Exteriores (EL)	647,40 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:

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

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 corresponde a **6.433,00 m2** por lo que

previsiblemente el Espacio Libre debe ser menor o igual a 1.283,30 m². En este espacio se ubicarán solo las zonas ajardinadas de uso común o privativo. Por diferencia de superficies se determinará el Espacio Rústico EA donde se recuperarán los tradicionales cultivos aún existentes pero en estado de abandono como también se dispondrá de nuevas cultivaciones típicas de la zona de medianías, 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:

$P \leq 80$	$A = P/3$
$P > 80$	$A = 3*\sqrt{P}$

P plazas alojativas a implantar en la UAET

A número mínimo de aparcamientos en la UAET

P = 9 plazas; A= 9/3 = 3 => **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 encima de 500 m. de altitud, la 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 9 plazas alojativas, al no existir en la zona alcantarillado municipal y exceder las aguas residuales domésticas 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 MÍNIMOS DE LAS UNIDADES ALOJATIVAS.

1. Condiciones mínimas.

La unidad alojativa cumplirá 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.

La 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 aisladas y vigas de atado. La estructura se realiza con pórticos de hormigón armado constituida por pilares y vigas de hormigón armado según dimensiones de cálculo, con sistema horizontal en forjado de semiviguetas y bovedillas de espesor 25+5 cm.

ALBAÑILERÍA

El cerramiento exterior se propone con cerramiento de doble hoja realizados con bloques de hormigón vibrado de 15x20x50 + 9x20x50 cm enfoscados exteriormente con la relación de cemento y arena de 1:5. En las Villas Tipo 2 serán aplacados con piedra natural basáltica.

La tabiquería interior será de bloque de hormigón vibrado de 12x25x50 cm.

CUBIERTA.

La cubierta de las edificaciones en su conjunto será de tipo plana donde se prevé la colocación de placa solar para producción de ACS, así como la posibilidad de instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo de energía eléctrica.

CARPINTERÍA.

La carpintería exterior se propone en aluminio anodizado. La carpintería interior será de madera de Haya barnizada según planos de detalles.

1.15.- PRESUPUESTO ESTIMADO:

El presupuesto estimado de ejecución de material de la obra asciende a la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTE EUROS (195.820,00 euros)**.

El presupuesto de contrata, incluido IGIC, asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS. (249.337,60 euros)**.

Capítulo	Importe
VILLA 1	
1.1 MOVIMIENTOS DE TIERRA	722,92
1.2 CIMENTACION Y SANEAMIENTO	7.135,89
1.3 ESTRUCTURA	13.835,08
1.4 ALBAÑILERIA	10.361,76
1.5 CUBIERTA	4.573,40
1.6 REVESTIDOS	10.170,40
1.7 SOLADOS, ALICATADOS Y APLACADOS	9.278,08
1.8 FONTANERIA Y DESAGUES	1.719,56
1.9 APARATOS SANITARIOS	1.785,92
1.10 ELECTRICIDAD	3.612,17
1.11 CARPINTERIA	23.163,41
1.12 PINTURA	1.479,18
1.13 ZONA DE SPA	4.812,23
Total VILLA 1 :	92.650,00
VILLA 2	
2.1 MOVIMIENTOS DE TIERRA	628,76
2.2 CIMENTACION Y SANEAMIENTO	6.833,57
2.3 ESTRUCTURA	8.454,93
2.4 ALBAÑILERIA	10.924,07
2.5 CUBIERTA	3.763,62
2.6 REVESTIDOS	8.397,55
2.7 SOLADOS, ALICATADOS Y APLACADOS	5.679,51
2.8 FONTANERIA Y DESAGUES	1.719,56
2.9 APARATOS SANITARIOS	1.785,92
2.10 ELECTRICIDAD	2.946,35
2.11 CARPINTERIA	15.949,74
2.12 PINTURA	1.479,18
2.13 ZONA DE SPA	4.427,24
Total VILLA 2 :	72.990,00
3 ZONAS EXTERIORES Y ESPARCIMIENTO.	24.320,00
4 GESTIÓN RESIDUOS, CONTROL DE CALIDAD Y SEG. Y SALUD	
5.1 ENSAYOS	591,20
5.2 GESTIÓN DE RESIDUOS	1.288,25
5.3 CONTROL DE CALIDAD	1.455,00
5.4 SEGURIDAD Y SALUD	2.525,55
Total 6 GESTIÓN RESIDUOS, CONTROL DE CALIDAD Y SEG. Y SALUD :	5.860,00
Presupuesto de ejecución material	195.820,00
13% de gastos generales	25.456,60
6% de beneficio industrial	11.749,20
Suma	233.025,80
7,0% IGIC	16.311,80
Presupuesto de ejecución por contrata	249.337,60

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS.

Villa de Garafía, a marzo de 2023
Arquitecto
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)	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ampliación, Rehabilitación, Reforma (1)	<input type="checkbox"/>

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)	<input checked="" type="checkbox"/>
	De comunicación de los diversos edificios del conjunto entre sí y con la vía pública (en el supuesto de un conjunto de edificios)	<input type="checkbox"/>
	De comunicación entre un acceso del edificio o establecimiento y las áreas y dependencias de uso público (en todos los casos)	<input type="checkbox"/>
	De acceso a los espacios adaptados singulares (para aquellos espacios indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)	<input type="checkbox"/>
	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)	<input type="checkbox"/>
Nivel de accesibilidad itinerarios (2)	Adaptado. Por ser el que corresponde según el Cuadro E.1 del Anexo 2. ©	<input type="checkbox"/>
	Practicable. Por ser el que corresponde según el Cuadro E.1 del Anexo 2. ©	<input checked="" type="checkbox"/>
	Practicable. Por tratarse de obras de ampliación, rehabilitación o reforma en los términos que establece el punto 2 del Artº. 16 (1)	<input type="checkbox"/>
Requerimientos mínimos de los itinerarios	Los itinerarios practicables se ajustan al requerimiento mín. de la Norma E.2.1.2. del Anexo 2. (3)	<input checked="" type="checkbox"/>
	Los itinerarios adaptados se ajustan al requerimiento mín. de la Norma E.2.1.1. del Anexo 2. (4)	<input type="checkbox"/>
	Practicable. Por tratarse de obras de ampliación, rehabilitación o reforma en los términos que establece el punto 2 del Artº. 16 (1)	<input type="checkbox"/>

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)	<input checked="" type="checkbox"/>
	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)	<input type="checkbox"/>
	Aseos (en los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2. (Norma E.2.2.3) (7)	<input type="checkbox"/>
	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)	<input type="checkbox"/>
	Udes. alojativas (en alojamientos turísticos indicados en Cuadro E.1 del Anexo 2) (Norma E.2.2.5) (9)	<input type="checkbox"/>
	Vestuarios (en los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2. (Norma E.2.2.6) (10)	<input type="checkbox"/>
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
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.	<input type="checkbox"/>

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)	<input checked="" type="checkbox"/>
	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)	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>

Observaciones

--

4.2.4. Listado de ayudas para cumplimentar la ficha de accesibilidad

(1)	Artº. 16	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
(2)	Artº. 17	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">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 <p>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.</p>

(3)	Norma E.2.1.2.	<p>Itinerario practicable</p> <p>Un itinerario se considera practicable cuando cumple los requisitos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none">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 (0.70 m en interior de vivienda) 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.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 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.	<p>Itinerario adaptado Un itinerario se considera adaptado cuando cumple los requisitos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 bien 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: <table border="1" data-bbox="491 840 837 996" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th><u>longitud</u></th> <th><u>pendiente maxima</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Menor de 3 m</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>De 3 a 10 m</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>De 10 a 15 m</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Mayor de 15 m</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> 11. Se admite una pendiente transversal máxima del 2% en rampas exteriores. 12. La longitud de cada tramo de rampa es como máximo 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. 	<u>longitud</u>	<u>pendiente maxima</u>	Menor de 3 m	10%	De 3 a 10 m	8%	De 10 a 15 m	6%	Mayor de 15 m	3%
		<u>longitud</u>	<u>pendiente maxima</u>									
Menor de 3 m	10%											
De 3 a 10 m	8%											
De 10 a 15 m	6%											
Mayor de 15 m	3%											

(5)	Artº. 18	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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 bien 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.</p> <p>3. Condiciones de las plazas de aparcamiento Las plazas reservadas se ajustarán a las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>Plaza de aparcamiento adaptada Una plaza de aparcamiento es adaptada si:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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 no disponen de recorrido alternativo mediante ascensor, tendrán que ser adaptadas en las condiciones establecidas en la Norma E.2.2.2 del anexo 2.</p>
	Norma E.2.2.2	<p>Escaleras de uso público Una escalera de uso público es adaptada si cumple las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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	<p>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.</p>
-----	----------	---

(7)	Norma E.2.2.3	<p>Aseo adaptado Características de un aseo adaptado:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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:</p> <p><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.</p> <p><u>Establecimientos Residenciales:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>
	Norma E.2.2.4	<p>Dormitorio en Establecimientos de uso público Un dormitorio se considera adaptado cuando cumple las condiciones siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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:</p> <p>- 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.</p>
	Norma E.2.2.5	<p>Unidad Alojativa Una unidad alojativa se considera adaptada si:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las puertas y huecos de paso tienen una anchura mínima de 0.80 m y una altura no inferior 2.00 m. Las manecillas de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 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. Dispone, como mínimo, de un espacio para una cama doble que cumple las condiciones de un dormitorio adaptado. Dispone, como mínimo, de un aseo adaptado, formado por un lavabo, un inodoro y una bañera o ducha. 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. Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 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	<p>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.</p>
	Norma E.2.2.6	<p>Vestuario en establecimiento de uso público Un vestuario se considera adaptado cuando cumple las condiciones siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las puertas tienen una anchura mínima de 0.80 m. Las manecillas de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca. 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. 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. El espacio de aproximación lateral a taquillas, bancos y duchas y mobiliario en general tiene una anchura mínima de 0.90 m. 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. Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1.40 m ni inferior a 0.40 m. El pavimento es antideslizante. 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	<p>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.</p>

	Norma E.2.3.1	<p>Elementos de mobiliario Características de diversos elementos de mobiliario adaptados:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 bien 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	<p>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:</p> <p style="padding-left: 40px;">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.</p>
	Norma E.2.3.2	<p>Reserva de espacio Una plaza de espectador de uso preferente para usuario de silla de ruedas se considera adaptado cuando cumple las condiciones siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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.</p>
	Norma E.2.3.1	<p>Elementos de mobiliario Características de diversos elementos de mobiliario adaptados:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 bien 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	<p>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:</p> <p style="padding-left: 40px;">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.</p>
	Norma E.2.3.2	<p>Reserva de espacio Una plaza de espectador de uso preferente para usuario de silla de ruedas se considera adaptada cuando cumple las condiciones siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

PLANOS



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

Carretera a Puerto Naos nº 332, Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 40 37 72 - hgarritano@gmail.com

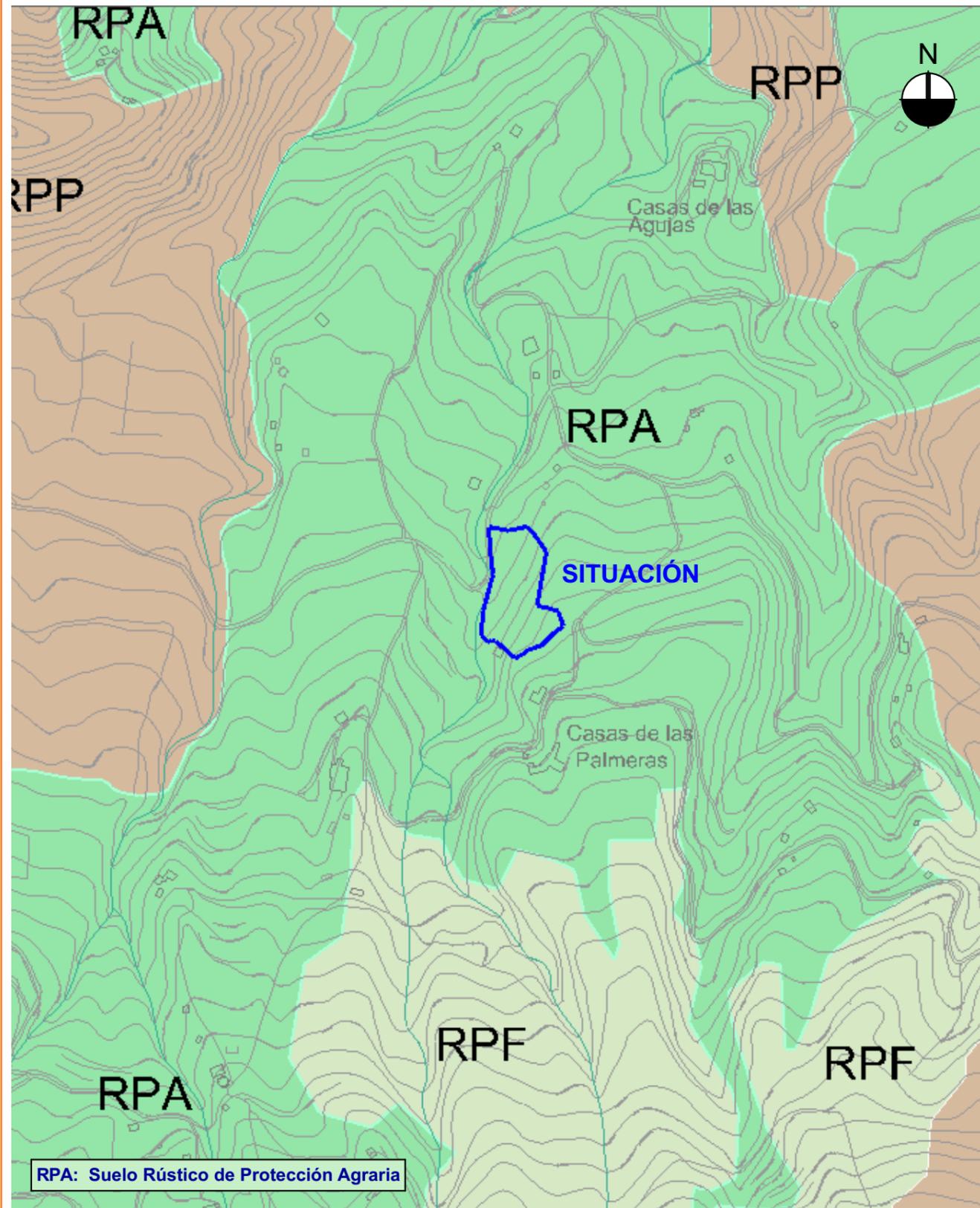
Proyecto básico

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Marzo 2023

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía



Situación según Planeamiento vigente

1:5000



Ortofoto de parcela

1:1000



José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:

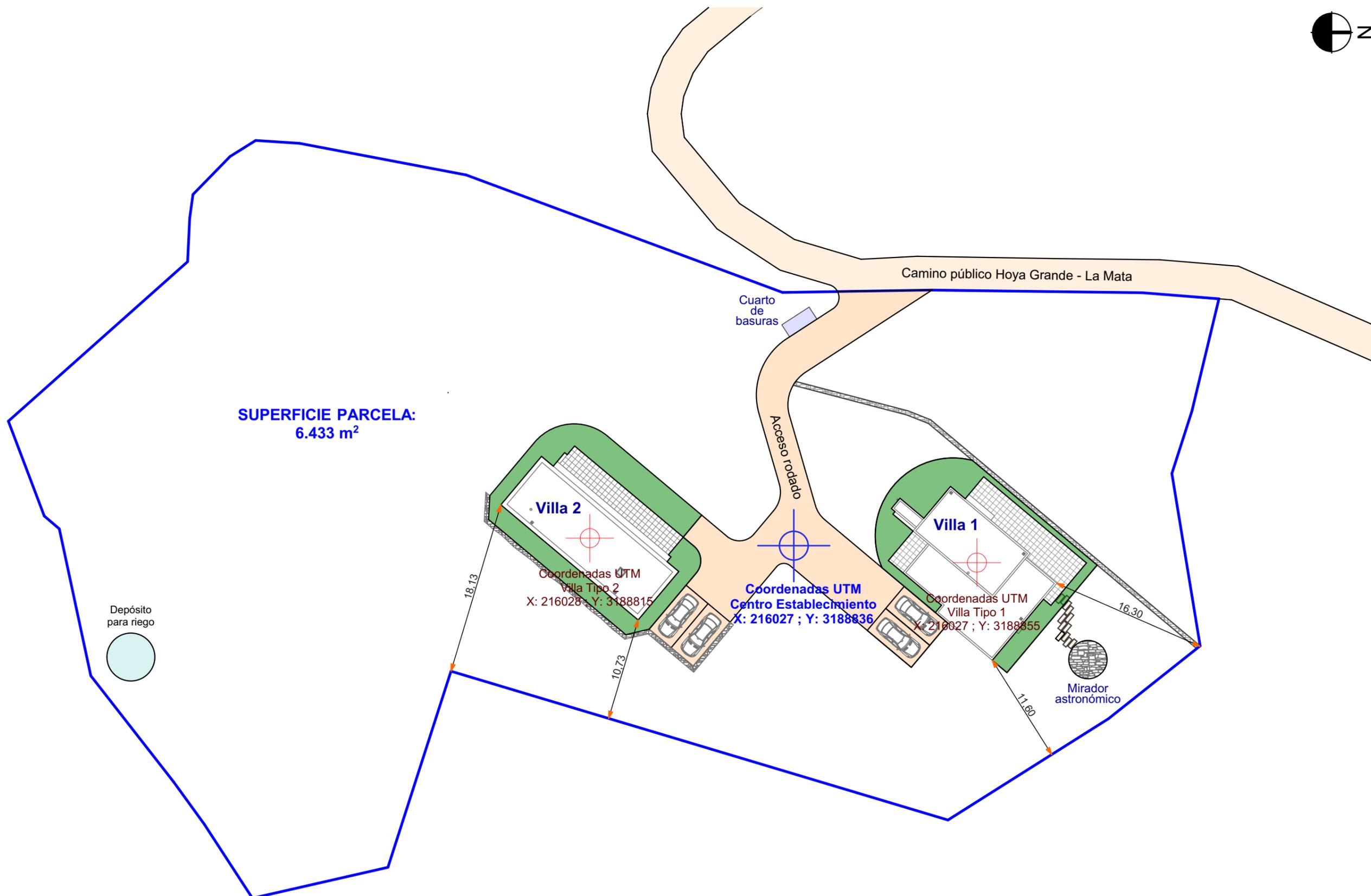
SITUACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE
 ORTOFO DE PARCELA

Escala:
 Indicada

Fecha:
 Marzo 2023

Nº Plano

1

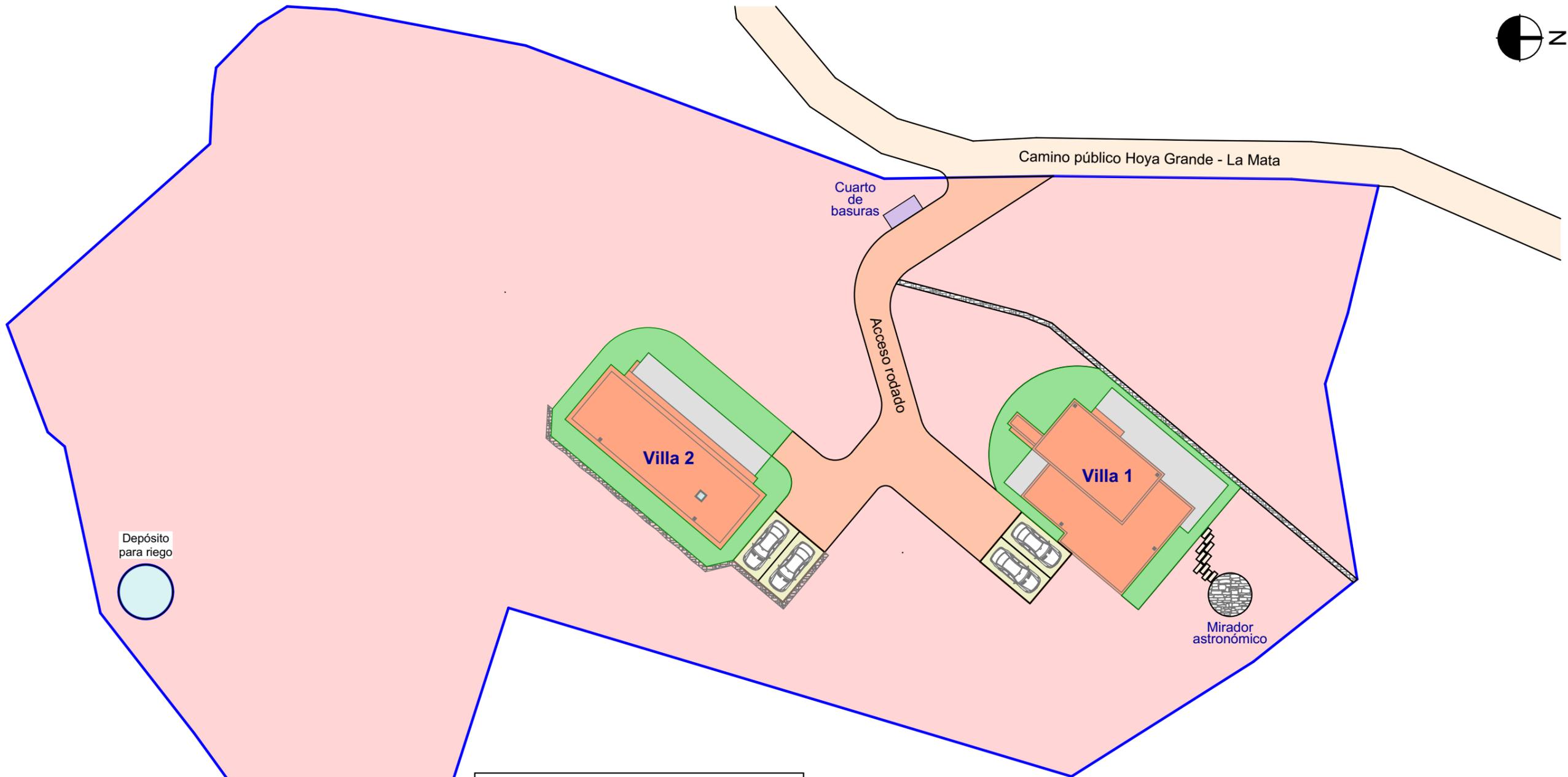


José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS
Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO
Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:
EMPLAZAMIENTO

Escala: 1:400	Nº Plano 2
Fecha: Marzo 2023	



Suelo Rústico Productivo - 3 SRP-3		
Espacio Rústico EA	Explotación agrícola	
Espacio Libre EL	Jardines	
	Pistas de acceso rodado	
	Aparcamientos	
	Terrazas	
Espacio Edificado EE	Edificaciones	

Espacios en UAET					
Categoría de suelo	Espacio Rústico EA	Espacio Libre EL	Espacio Edificado EE	Total Superficie	
RPA	5.497,18 m ²	Jardines	215,95 m ²	Villa 1	155,38 m ²
		Pistas	257,75 m ²	Villa 2	133,04 m ²
		Aparcamientos	72,00 m ²		
		Terrazas	88,70 m ²		
		Mirador Astronómico	13,00 m ²		
		Total EL	647,40 m²	Total EE	288,42 m²
Total superficie finca				6.433,00 m²	



José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS
 Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO
 Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:
ESPACIOS EN LA UAET

Escala:
 1:400
 Fecha:
 Marzo 2023
 N° Plano
3



Camino público Hoya Grande - La Mata

Cuarto de
basuras

Acceso rotatorio

Villa 2

Jardines

Terraza

Aparcamiento

Depósito
reserva
de agua

Villa 1

Jardines

Terraza

Aparcamiento

Depósito
reserva
de agua

Mirador
astronómico



José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:

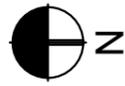
ZONAS PRIVATIVAS

Escala:
1:400

Fecha:
Marzo 2023

Nº Plano

4



Camino público Hoya Grande - La Mata

Acceso rotatorio

Villa 2

Villa 1

Depósito para riego



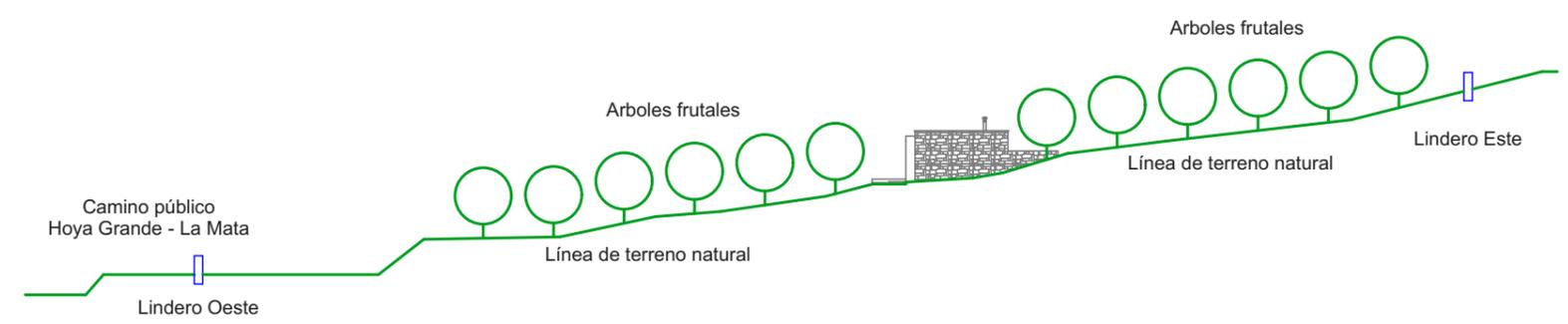
Leyenda de Plantación



Arboles frutales de secano:
Almendros, ciruelos, higueras, etc.

Perfil del terreno A-A

Escala 1.500



José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:

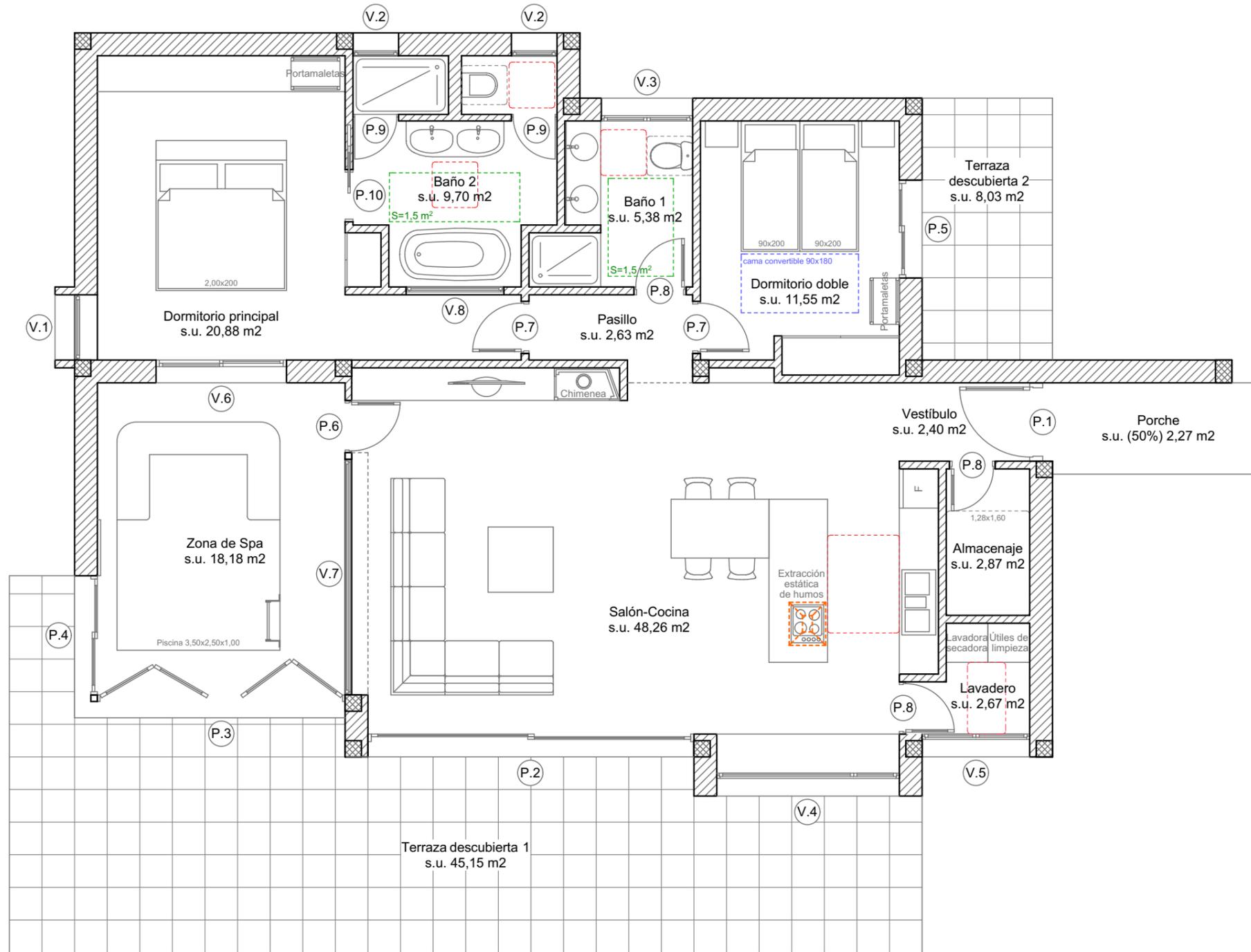
EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

Escala:
1:400

Fecha:
Marzo 2023

Nº Plano

5



Planta Distribución Villa 1

1:75

CUADRO DE SUPERFICIES VILLA 1

Planta	Sup. útil	Sup. constr.
Salón-Cocina	48,26 m ²	
Dormitorio principal	20,88 m ²	
Dormitorio doble	11,55 m ²	
Baño 1	5,38 m ²	
Baño 2	9,70 m ²	
Zona de Spa	18,18 m ²	
Almacenaje	2,87 m ²	
Lavadero	2,67 m ²	
Vestíbulo	2,40 m ²	
Pasillo	2,63 m ²	
Porche	(50%) 2,27 m ²	(50%) 2,27 m ²
TOTAL VILLA 1	126,79 m²	153,11 m²

ZONAS DESCUBIERTAS

Terraza 1	45,15 m ²	--
Terraza 2	8,03 m ²	--
TOTAL Z.D.	53,18 m²	--

SUPERFICIE OCUPACIÓN VILLA 1 155,38 m²

CUADRO DE SUPERFICIES RESUMEN UD. ALOJATIVAS

Unidades	Sup. útil	Sup. constr.
VILLA 1	126,79 m ²	153,11 m ²
VILLA 2	104,17 m ²	126,75 m ²
TOTAL EDIFICADO	230,96 m²	279,86 m²



José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

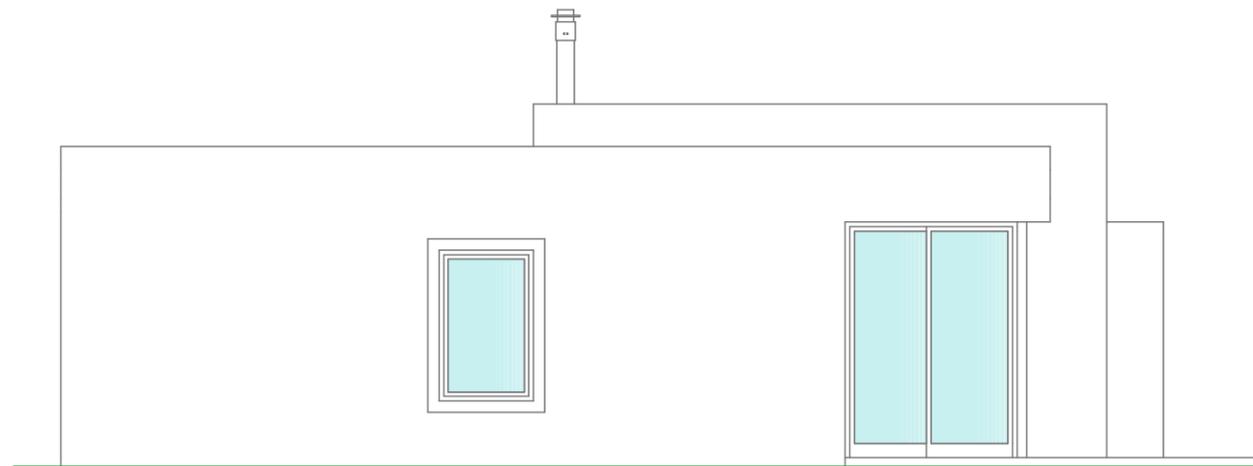
Plano:

PLANTA DISTRIBUCIÓN
 CUADRO SUPERFICIES
 VILLA 1

Escala:
 Indicada
 Fecha:
 Marzo 2023

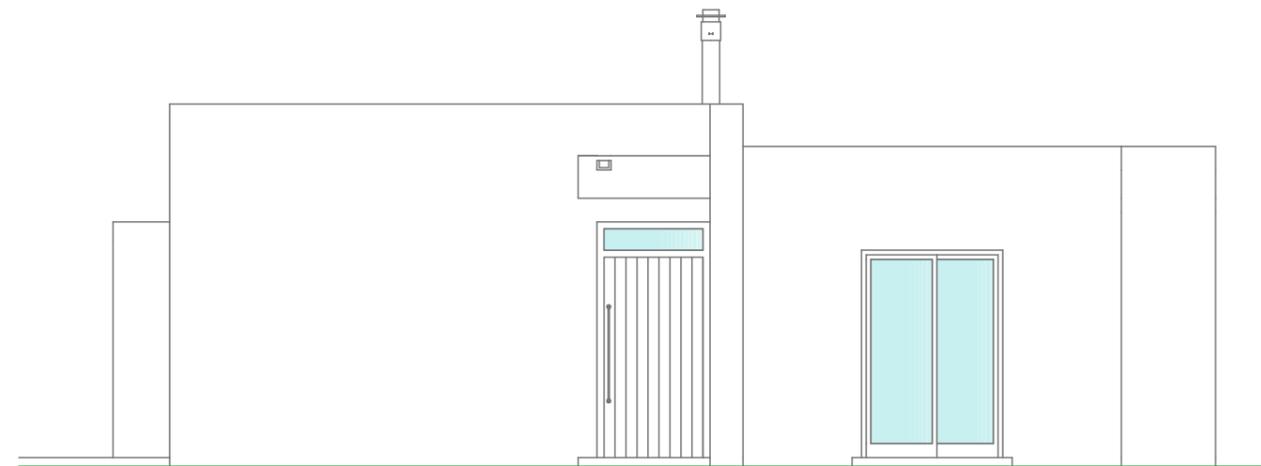
Nº Plano

6



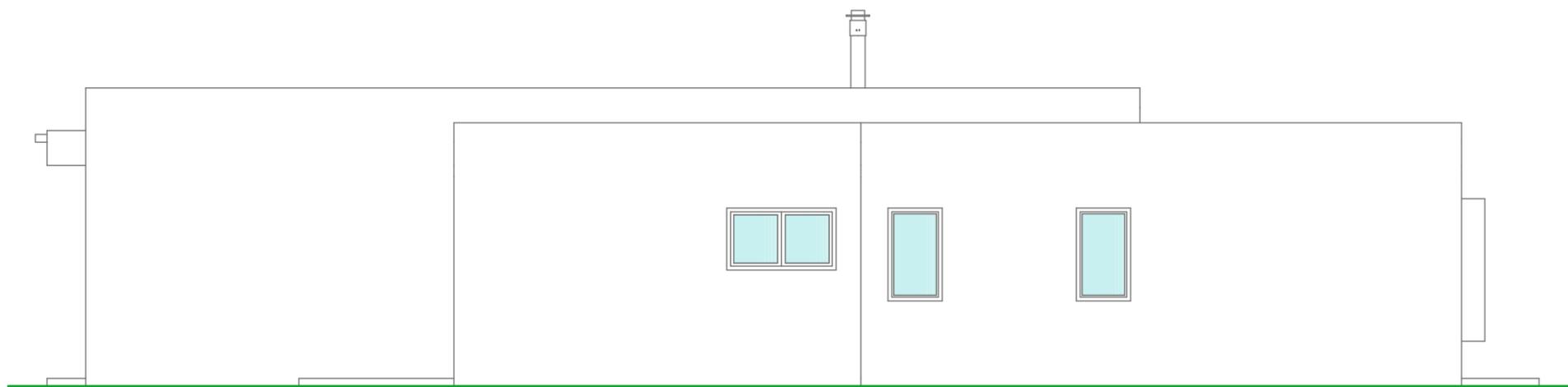
Alzado Norte Villa 1

1:75



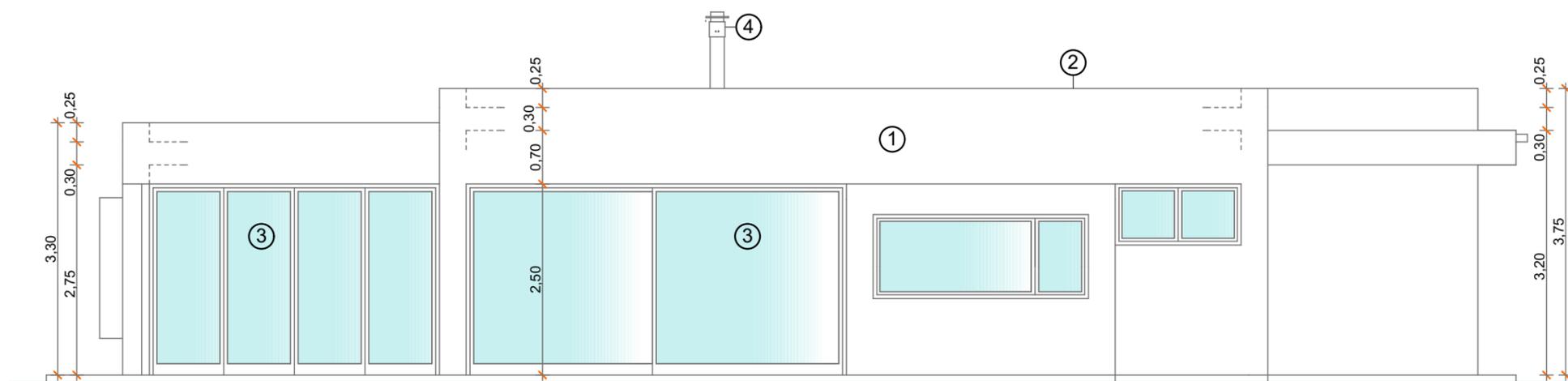
Alzado Sur Villa 1

1:75



Alzado Este Villa 1

1:75



Alzado Oeste Villa 1

1:75

LEYENDA DE MATERIALES DE FACHADA	
1.	Enfoscado de cemento y arena 1:5, pintado en color arena.
2.	Cubierta plana aterrazada.
3.	Carpintería aluminio lacado marrón y acristalamiento climalit.
4.	Conducto metálico ø 20 de extracción de chimenea



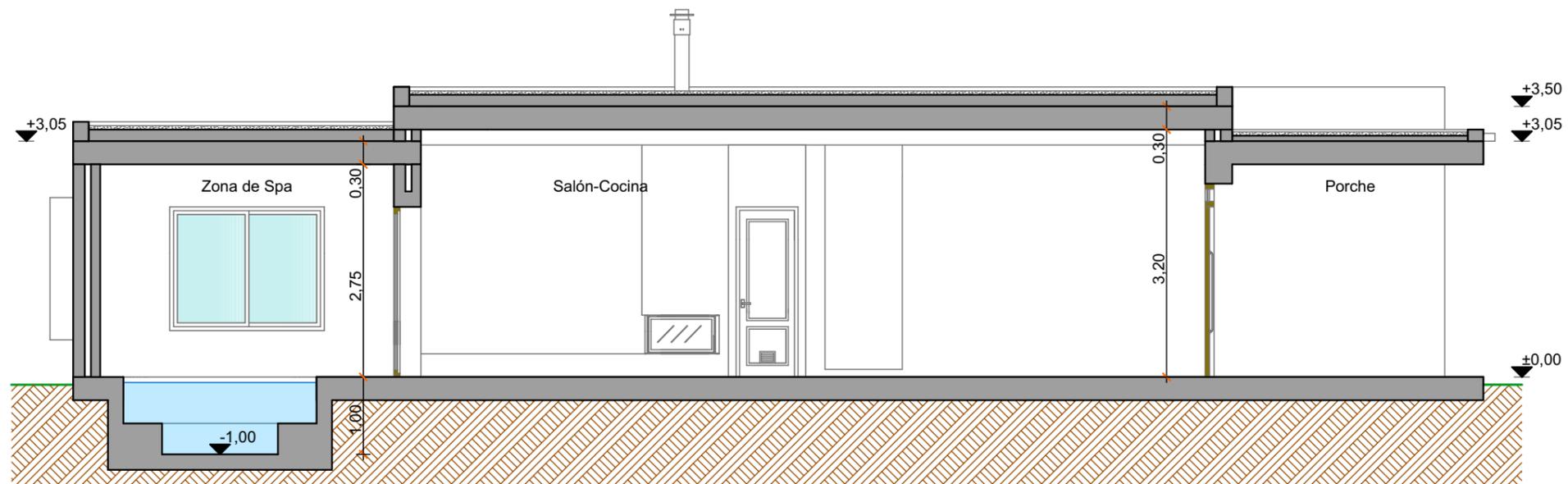
José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS
 Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO
 Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:
ALZADOS VILLA 1

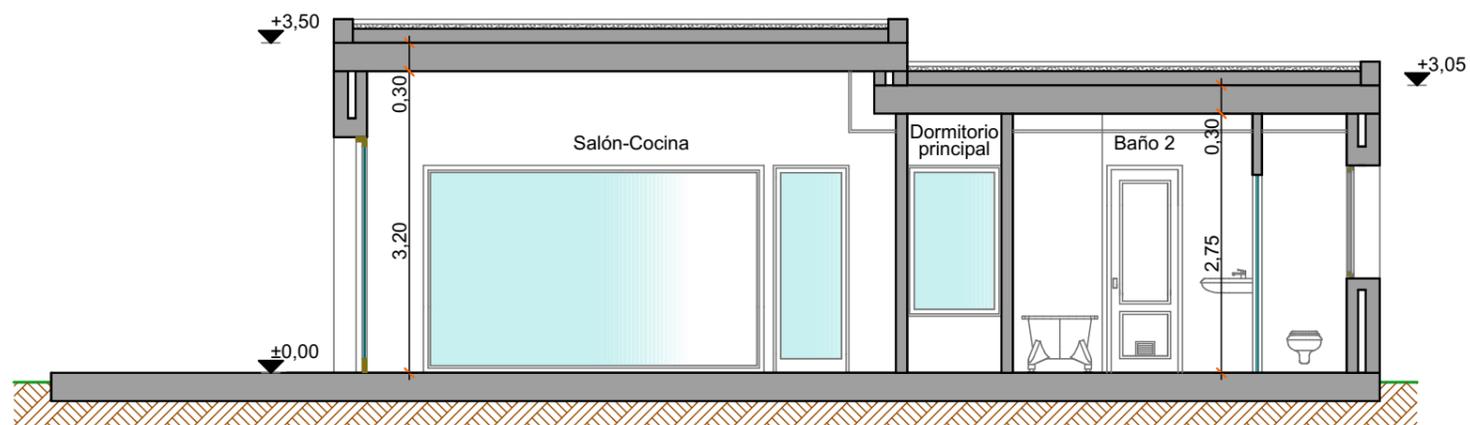
Escala:
 Indicada
 Fecha:
 Marzo 2023

Nº Plano
7



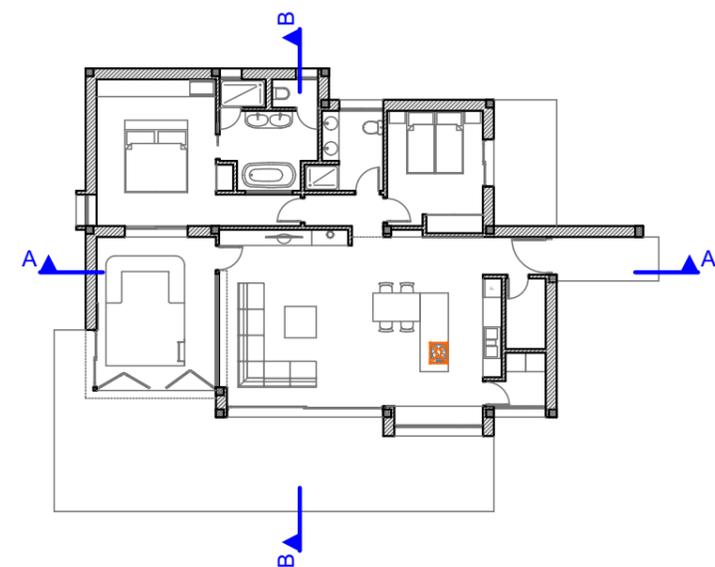
Sección Longitudinal A-A Villa 1

1:75



Sección Transversal B-B Villa 1

1:75



José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:

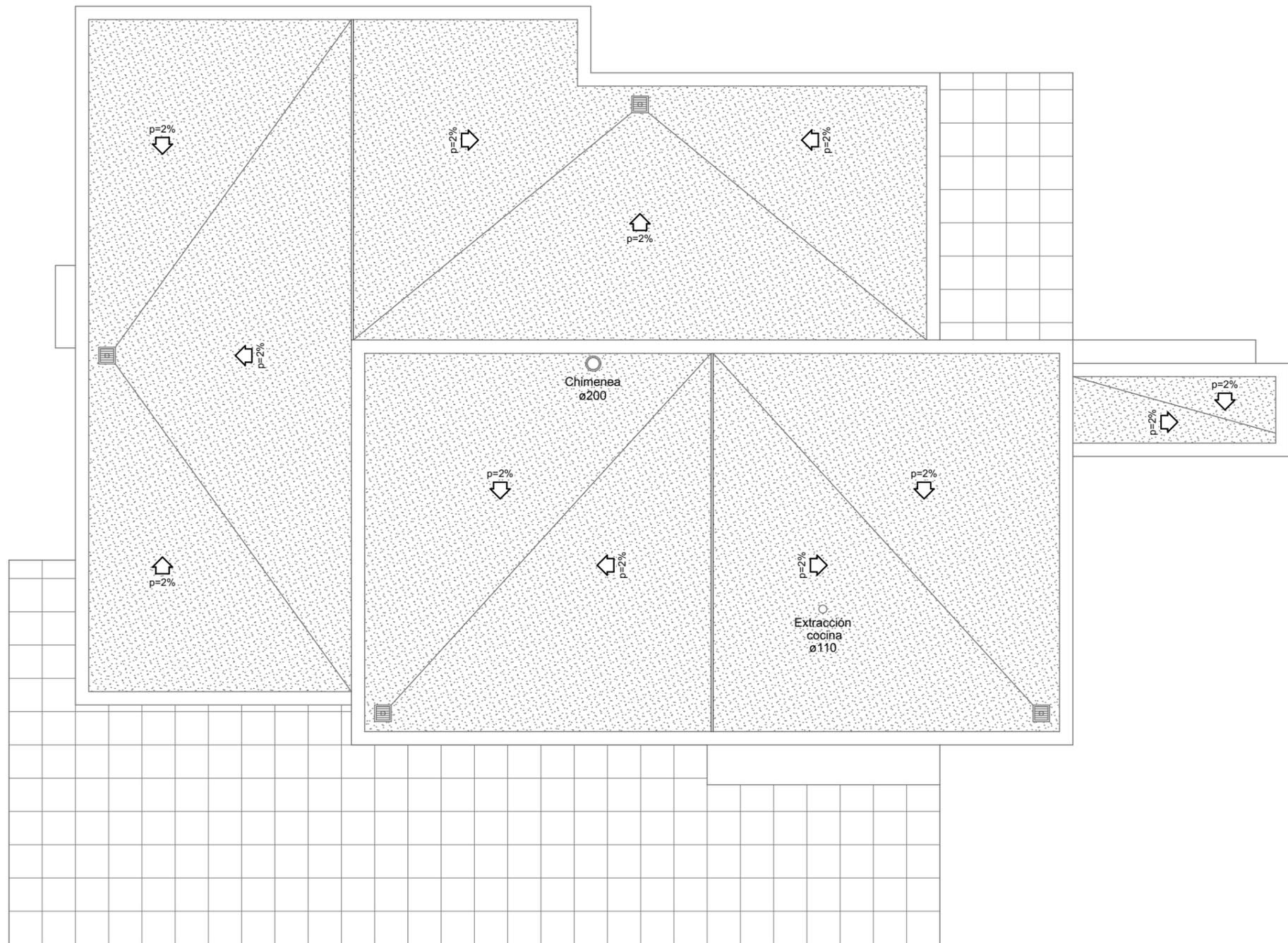
SECCIONES VILLA 1

Escala:
Indicada

Fecha:
Marzo 2023

Nº Plano

8



Planta Cubierta Villa 1

1:75



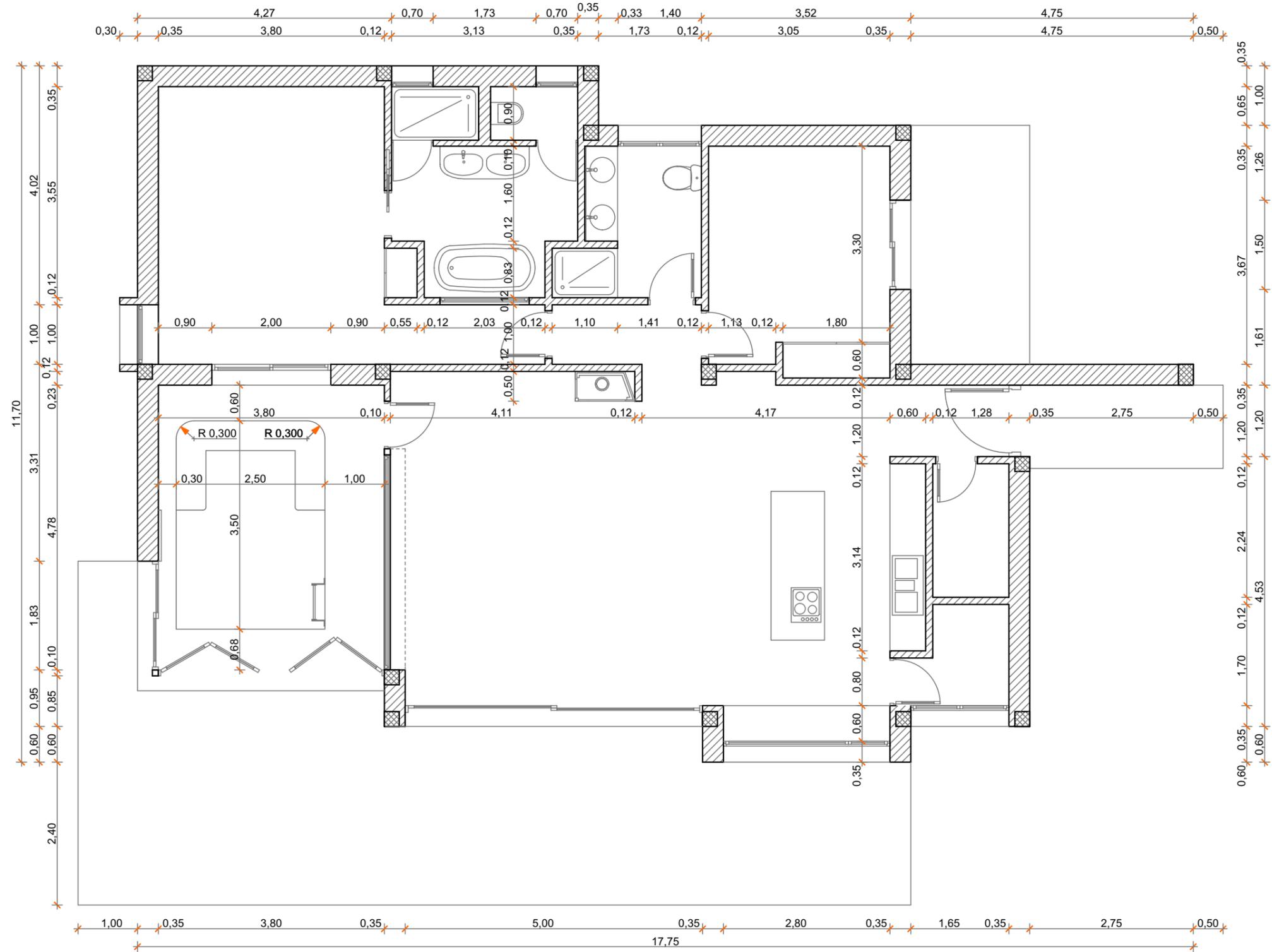
José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS
Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO
Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:
**PLANTA CUBIERTA
VILLA 1**

Escala:
Indicada
Fecha:
Marzo 2023

Nº Plano
9



Planta de Albañilería Villa 1

1:75



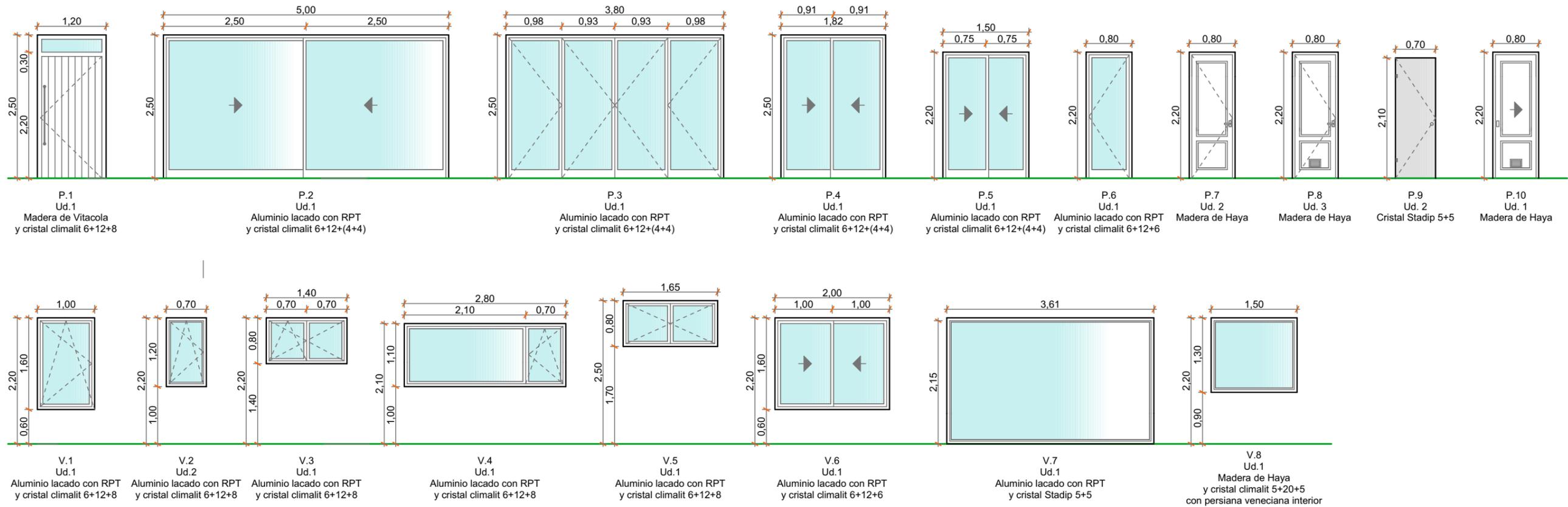
José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS
 Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO
 Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:
PLANTA DE ALBAÑILERÍA
VILLA 1

Escala:
 Indicada
 Fecha:
 Marzo 2023

Nº Plano
10



Memoria de Carpintería Villa 1

1:75



José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS
Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO
Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

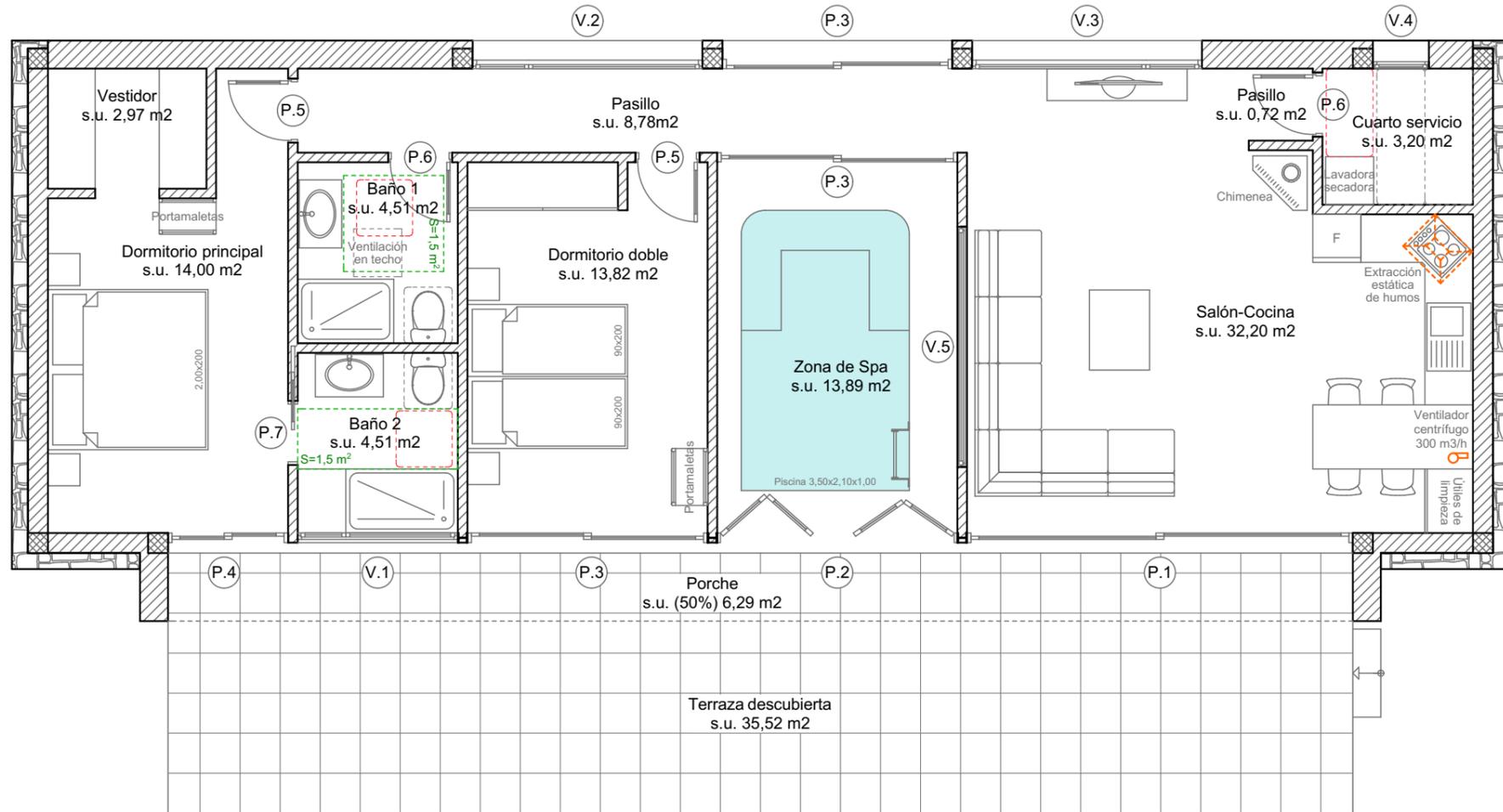
Plano:
MEMORIA DE CARPINTERIA
VILLA 1

Escala: Indicada	Nº Plano 11
Fecha: Marzo 2023	



Muro de bancal de piedra basáltica

Jardín



Planta Distribución Villa 2

1:75

CUADRO DE SUPERFICIES VILLA 2

Planta	Sup. útil	Sup. constr.
Salón-Cocina	32,20 m ²	
Dormitorio principal	14,00 m ²	
Vestidor	2,97 m ²	
Dormitorio doble	13,82 m ²	
Baño 1	4,51 m ²	
Baño 2	4,51 m ²	
Zona de Spa	13,89 m ²	
Cuarto de servicio	3,20 m ²	
Pasillo	8,78 m ²	
Porche	(50%) 6,29 m ²	(50%) 6,29 m ²
TOTAL VILLA 2	104,17 m²	126,75 m²

ZONAS DESCUBIERTAS

Terraza	35,52 m ²	--
TOTAL Z.D.	35,52 m²	--

SUPERFICIE OCUPACIÓN VILLA 2	133,04 m²
-------------------------------------	-----------------------------

CUADRO DE SUPERFICIES RESUMEN UD. ALOJATIVAS

Unidades	Sup. útil	Sup. constr.
VILLA 1	126,79 m ²	153,11 m ²
VILLA 2	104,17 m ²	126,75 m ²
TOTAL EDIFICADO	230,96 m²	279,86 m²



José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

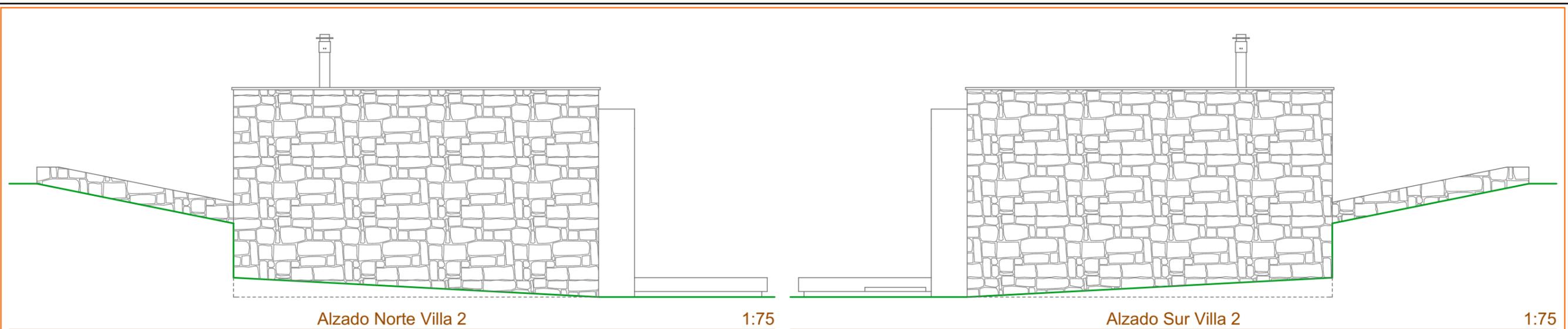
Plano:

PLANTA DISTRIBUCIÓN
 CUADRO SUPERFICIES
 VILLA 2

Escala:
 Indicada
 Fecha:
 Marzo 2023

Nº Plano

12

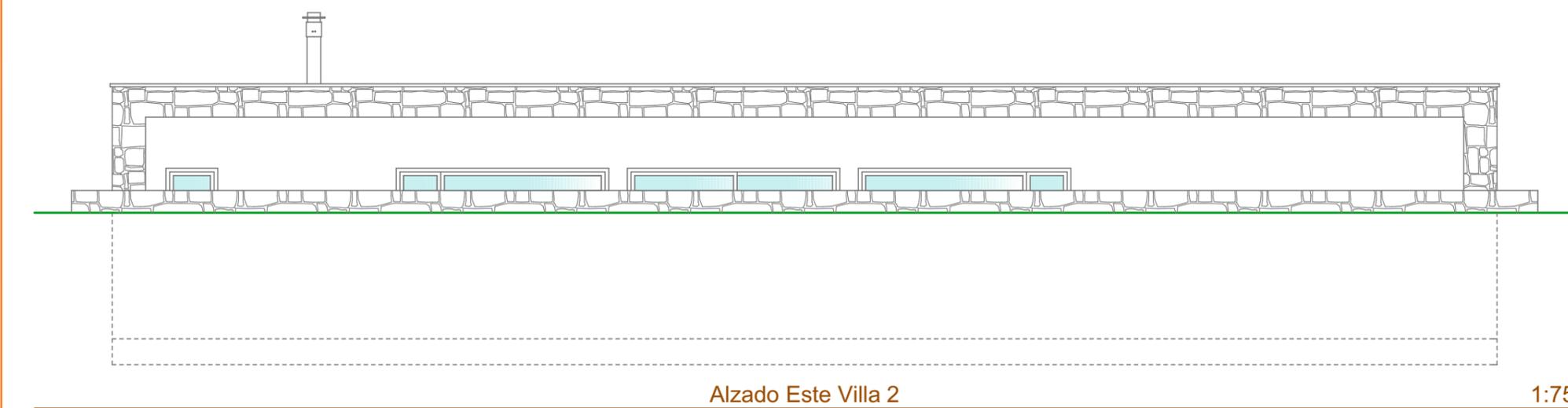


Alzado Norte Villa 2

1:75

Alzado Sur Villa 2

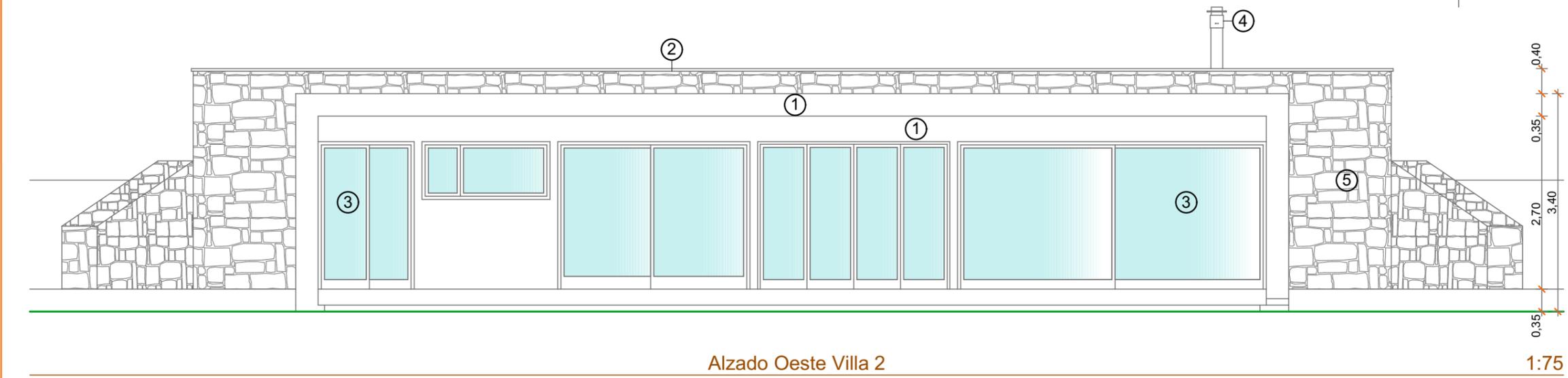
1:75



Alzado Este Villa 2

1:75

LEYENDA DE MATERIALES DE FACHADA	
1.	Enfoscado de cemento y arena 1:5, pintado en color arena.
2.	Cubierta plana aterrazada.
3.	Carpintería aluminio lacado marrón y acristalamiento climalit.
4.	Conducto metálico ø 20 de extracción de chimenea
5.	Revestimiento de piedra basáltica a cara vista.



Alzado Oeste Villa 2

1:75

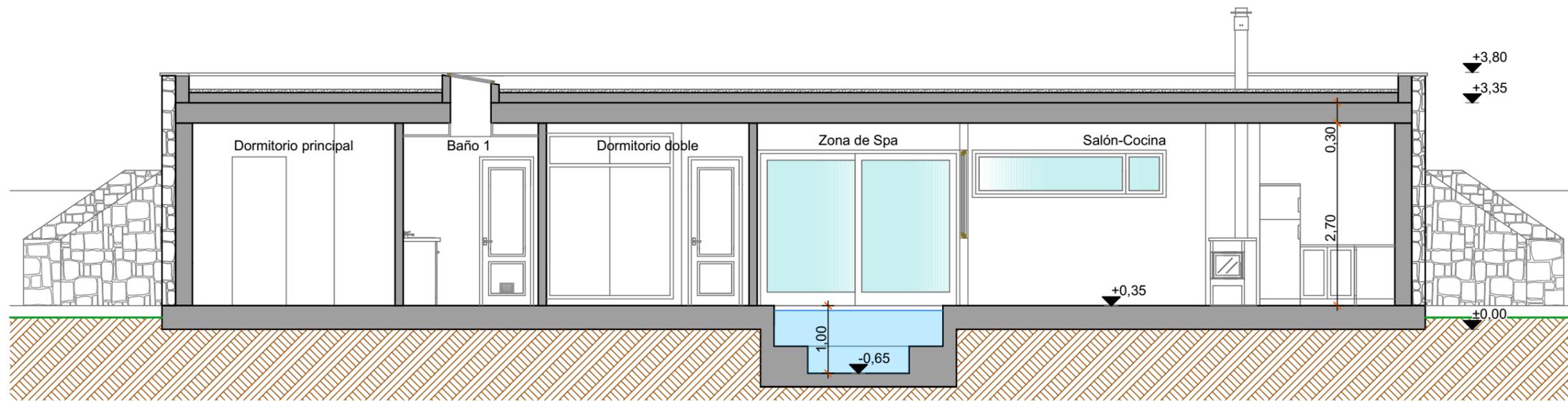


José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS
 Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO
 Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

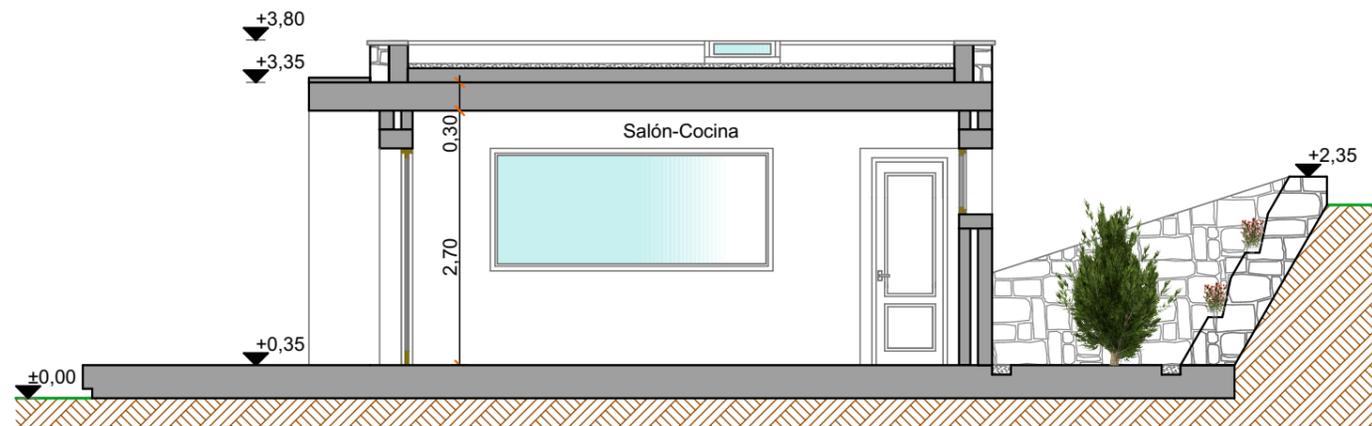
Plano:
 ALZADOS VILLA 2

Escala: Indicada	Nº Plano 13
Fecha: Marzo 2023	



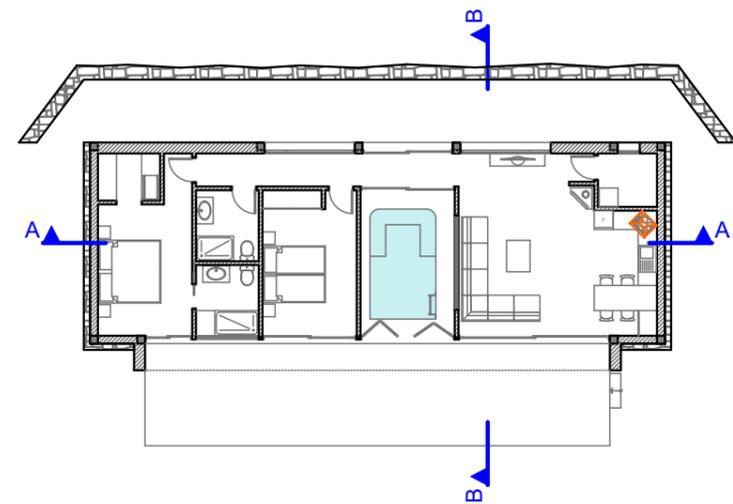
Sección Longitudinal A-A Villa 2

1:75



Sección Transversal B-B Villa 2

1:75



José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:

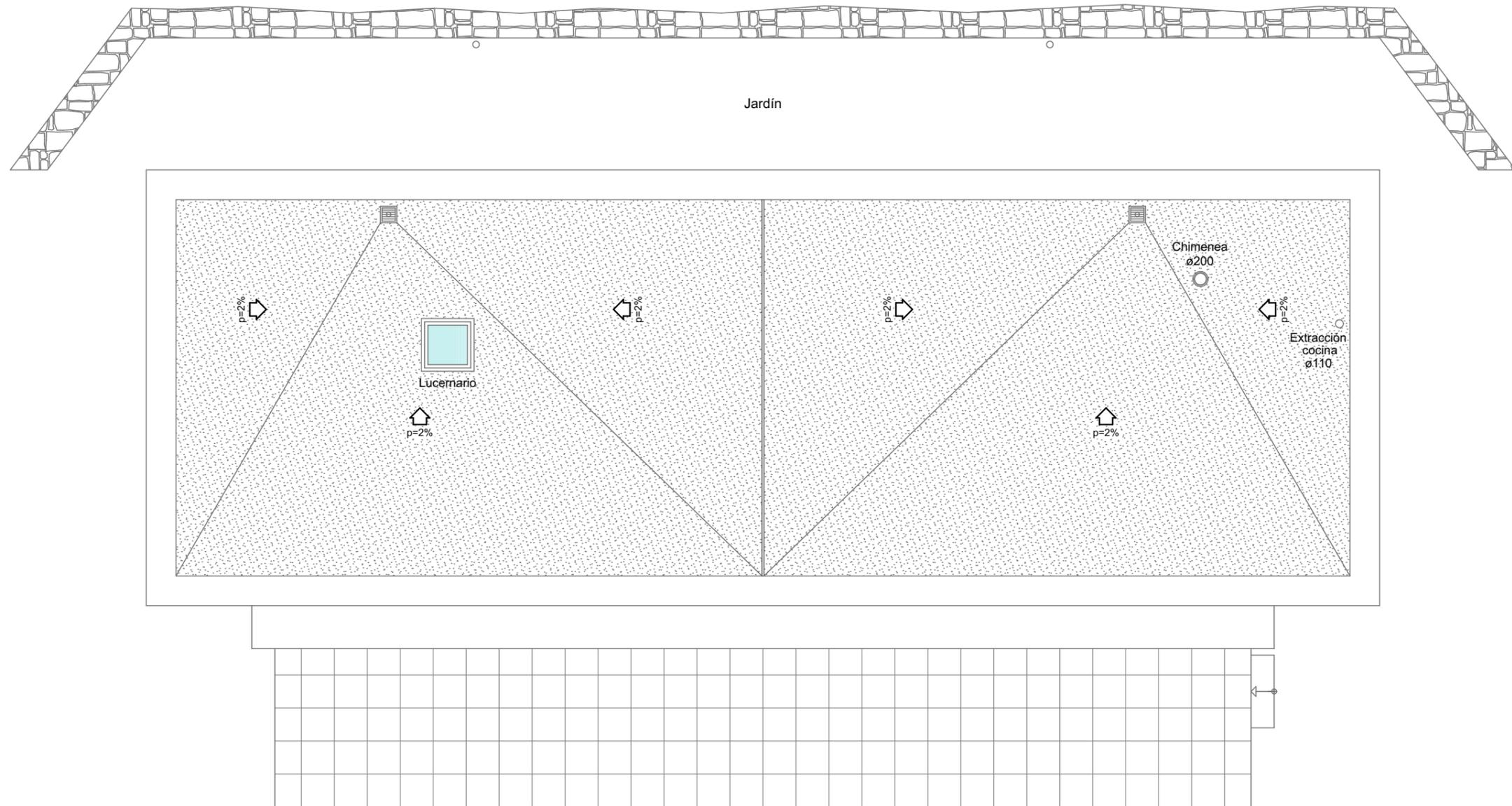
SECCIONES VILLA 2

Escala:
Indicada

Fecha:
Marzo 2023

Nº Plano

14



Planta Cubierta Villa 2

1:75



José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:

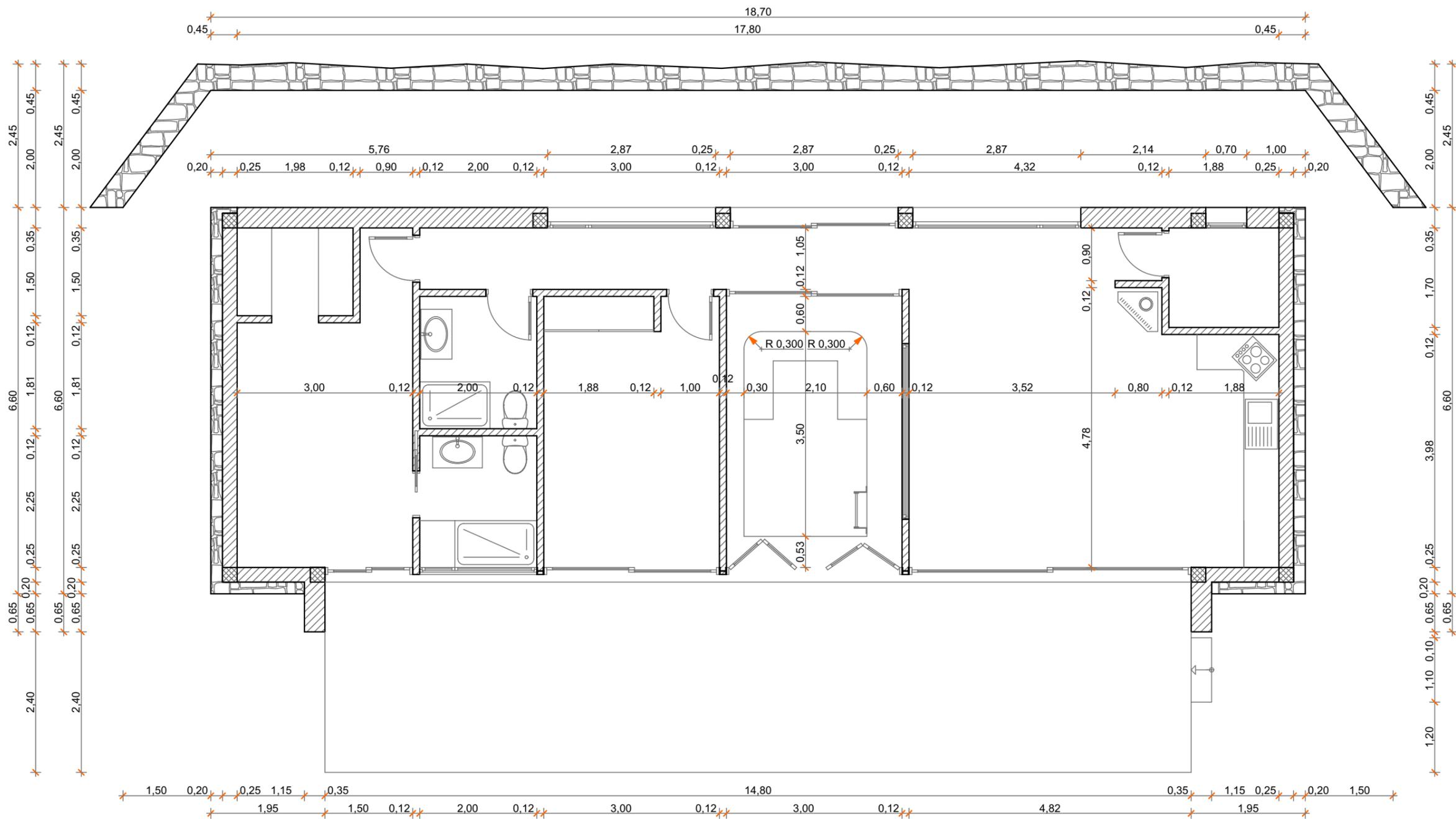
PLANTA CUBIERTA
 VILLA 2

Escala:
 Indicada

Fecha:
 Marzo 2023

Nº Plano

15



Planta de Albañilería Villa 2

1:75



José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:

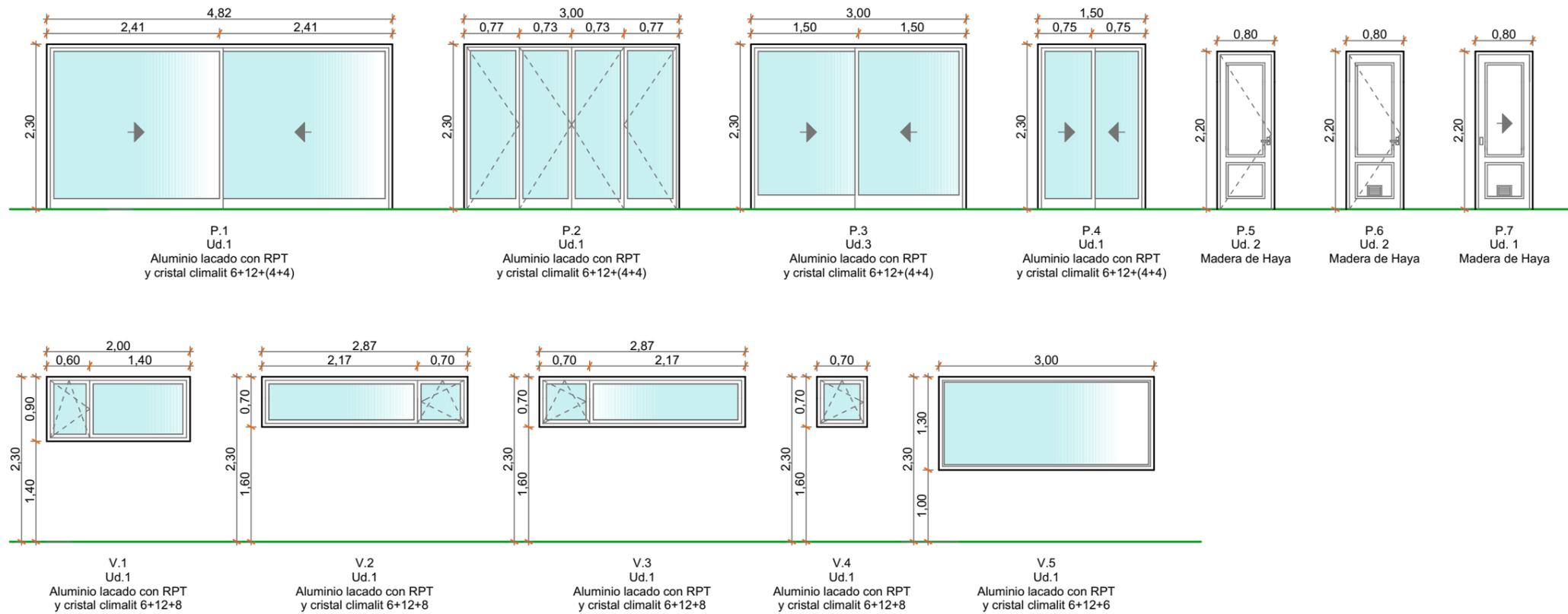
PLANTA DE ALBAÑILERÍA
 VILLA 2

Escala:
 Indicada

Fecha:
 Marzo 2023

Nº Plano

16



Memoria de Carpintería Villa 2

1:75



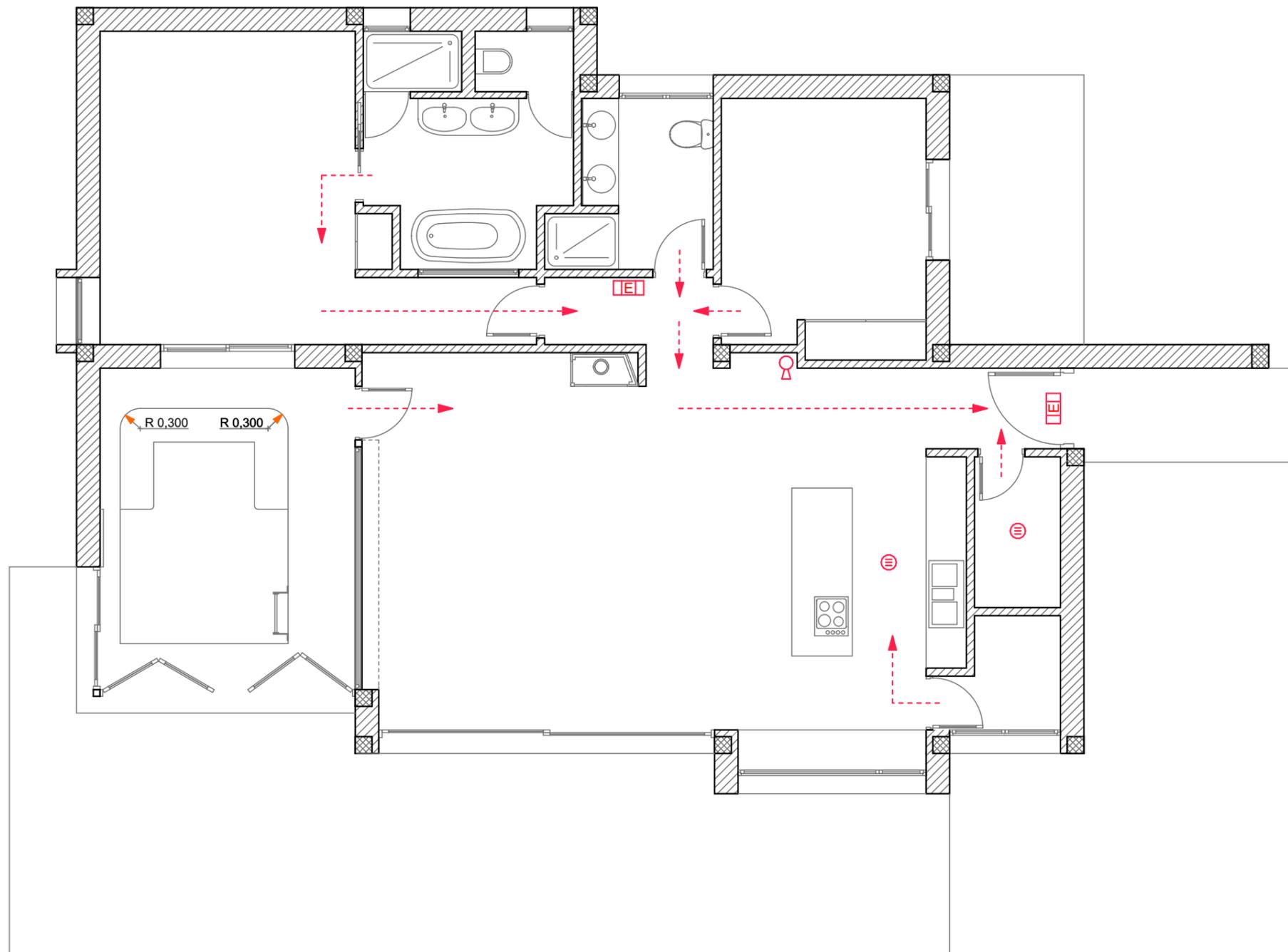
José Henry Garritano Pérez
Arquitecto
Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:
ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS
Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO
Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:
MEMORIA DE CARPINTERÍA
VILLA 2

Escala:
Indicada
Fecha:
Marzo 2023

Nº Plano
17



LEYENDA DE CONTRA INCENDIOS	
	EXTINTOR EFICACIA 21A-113B
	LUMINARIA DE EMERGENCIA
	DETECTOR DE HUMOS
	VIAS DE EVACUACIÓN

Instalación Contra Incendios Villa 1

1:75



José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:

INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS
 VILLA 1

Escala:

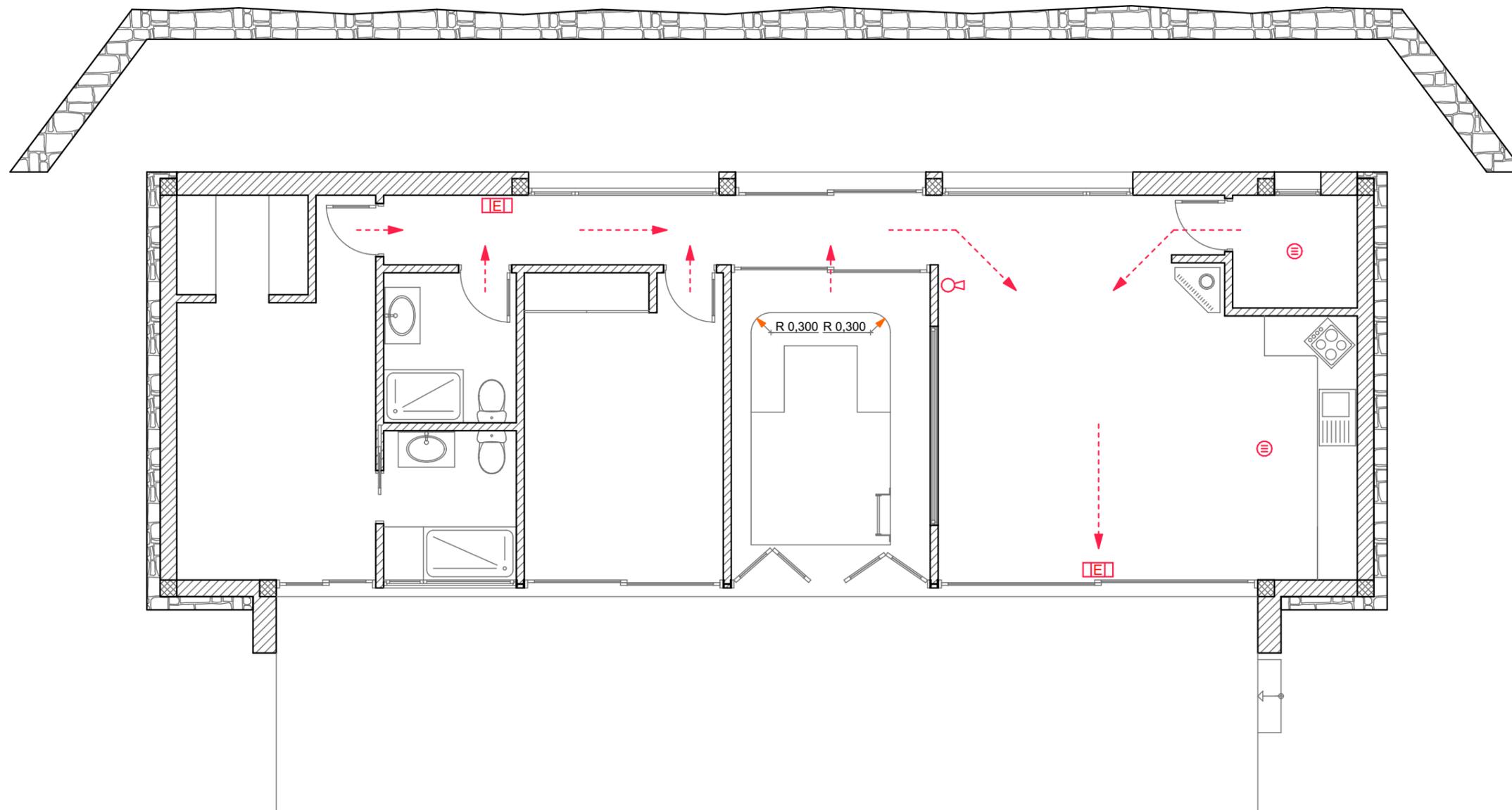
Indicada

Fecha:

Marzo 2023

Nº Plano

18



LEYENDA DE CONTRA INCENDIOS	
	EXTINTOR EFICACIA 21A-113B
	LUMINARIA DE EMERGENCIA
	DETECTOR DE HUMOS
	VIAS DE EVACUACIÓN

Instalación Contra Incendios Villa 2

1:75



José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:

INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS
 VILLA 2

Escala:
 Indicada

Fecha:
 Marzo 2023

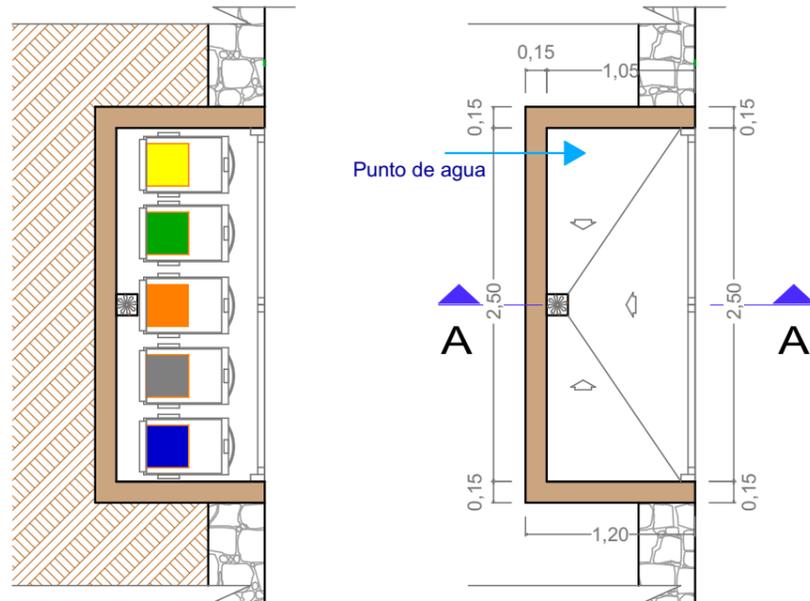
Nº Plano

19

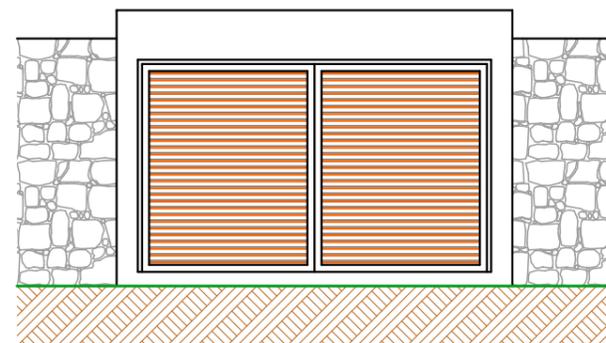
PLANTA RECINTO BASURA

Escala 1:50

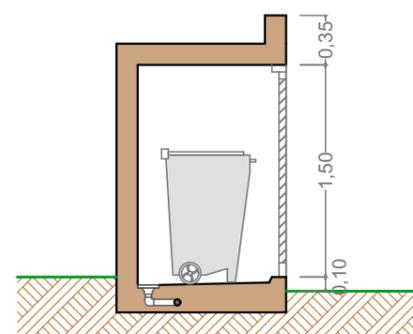
Recinto tipo armario integrado en el cerramiento, con toma de agua y desagüe.



Contenedores para cada uno de los residuos



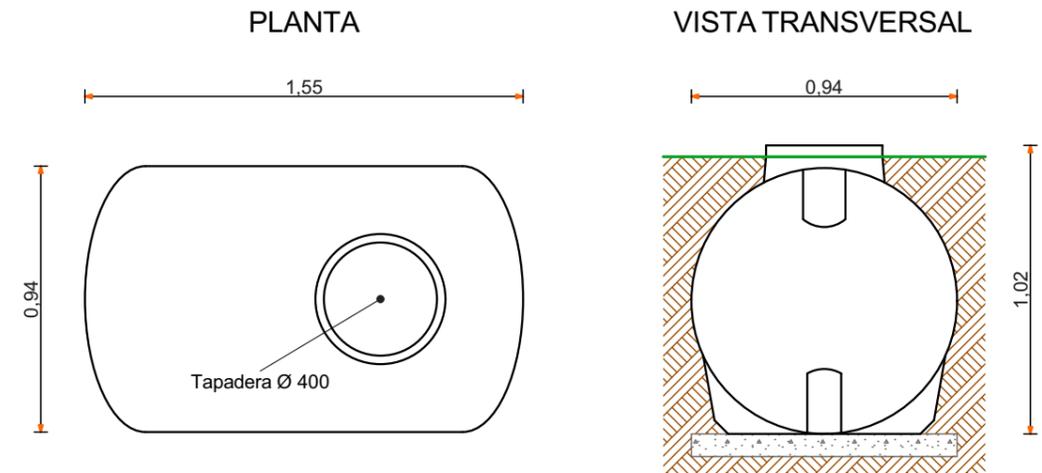
ALZADO



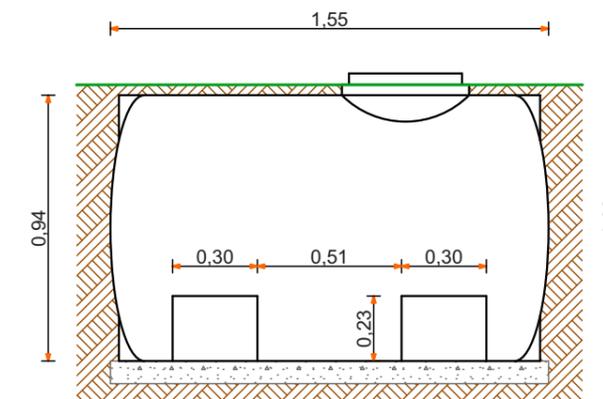
SECCION A-A

DETALLES DEPÓSITO RESERVA DE AGUA Escala 1:25

Depósito prefabricado de polietileno de alta densidad (PEAD)



VISTA LONGITUDINAL



Ref.	DHS1000	
Volumen	Lt	1000
Diámetro	mm	940
Largo	mm	1550
Altura máx	mm	1020
Altura min	mm	940
Tapadera	mm	400



José Henry Garritano Pérez
A r q u i t e c t o
 Carretera a Puerto Naos nº 332, bajo dcha., Los Llanos de Aridane. La Palma. Tel. 922 403772

Proyecto básico:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS

Promotor: DIEGO PÉREZ CASTILLO

Situación: Paraje El Lance, barrio de Juan Adalid, Villa de Garafía, Isla de La Palma.

Plano:

DETALLES DE CUARTO DE BASURAS
 Y DEPÓSITO DE AGUA

Escala:
 Indicada
 Fecha:
 Marzo 2023

Nº Plano

20