Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

Proyecto de:

[datos] básico

ACTUACIÓN TURÍSTICA
2 VILLAS, 2 PISCINAS

Promotor:
D. NORBERT KINKEL

Situación:
Vicario La Punta.
TIJARAFE

Fecha:
Noviembre de 2022

Autor del proyecto:
Alejandro González Expósito
ARQUITECTO COL Nº 2202

índice general del **proyecto básico** **de Actuación Turística: 2 VILLAS Y PISCINAS**

[memoria **] DOCUMENTO Nº** 1

0 **[Documentos preceptivos]**

I **[Memoria]**

[Memoria descriptiva] 1

[Memoria constructiva] 2

[Cumplimiento del CTE] 3

3.1 Seguridad en caso de Incendio

[Cumplimiento de otros Reglamentos y disposiciones] 4

4.1 Habitabilidad
4.2 Accesibilidad
4.3 Baja Tensión
4.4 Telecomunicaciones

[anexos de memoria **] DOCUMENTO Nº** 2

[Normativa sectorial de aplicación para uso turístico] 1

[Fotografías del entorno] 2

[Justificación norma 13.3] 3

[aspecto económico **] DOCUMENTO Nº** 3

[documentación gráfica **] DOCUMENTO Nº** 4

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

[memoria] DOCUMENTO Nº: 1

C/ Real nº 2, El Pueblo
TIJARAFE tlfno 922490381

D1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Objeto del trabajo: ACTUACION TURÍSTICA: 2 VILLAS TURÍSTICAS Y PISCINAS

Emplazamiento: VICARIO, LA PUNTA

Localidad: TIJARAFE C.P.: 38780

Arquitecto/a: ALEJANDRO GONZÁLEZ EXPÓSITO Nº Col.: 2202 Tfno: 922490381

Nº Col.: Tfno:

Nº Col.: Tfno:

Sociedad: Nº Col.: Tfno:

Promotor: D. NORBERT KINKEL N.I.F./C.I.F.: X1480986Q

Domicilio: AVDA. ENRIQUE MEDEROS Nº 4 Tfno:

Localidad: LOS LLANOS DE ARIDANE C.P.: 38760

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	viviendas	oficinas	comerciales	plazas garaje	otros
Unidades	2				2
M² Útiles	155,47				**38,08**
M² Construidos	**193,00**				48,54

Superficie Total Útil	**193,55 m²**
Superficie Total Construida	**241,54 m²**

Presupuesto E.M.	**265.483,45 €**

Observaciones El apartado otros se refiere a dos piscinas vinculadas a las VILLAS

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

D3. MEMORIA URBANÍSTICA

☑ Vigente — En fase de

3.1. Planeamiento de aplicación

Plan Insular	☐	
Plan General	☑	PGO de Tijarafe
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-1

3.3. Normativa básica y sectoriales de aplicación

Espacios Naturales	☐	
Patrimonio Histórico Artístico	☐	
Yacimientos Arqueológicos	☐	
Costas	☐	
Impacto Ambiental	☐	
Aguas	☐	
Carreteras	☐	
Otras	☑	LEY 4/2017 - LEY 14/2019 - PTETLPA - PIOLP

Observaciones:

3.4. Adecuación a la normativa urbanística

parámetros urbanísticos	planeamiento						proyecto					
Uso				TURÍSTICO						TURÍSTICO		
Superficie de Parcela				4000	m²					7500,00 (5 RPA-1)	m²	
Ocupación		%			m²			%			m²	
Coeficiente de Edificabilidad		m³/m²		280 8p	m²/m²			m³/m²		193	m²/m²	
Volumen Computable					m³						m³	
Superficie Total Computable				280 (8 p)	m²					193	m²	
Altura de Edificación					m						m	
Nº Máximo de Plantas	S/R	1-2	pl	B/R	pl		S/R	1	pl	B/R	pl	
Retranqueos Vías/Linderos		10/6	m	5	m			mayor	m	mayor	m	
Fondo Máximo					m						m	
Retranqueos de Áticos					m						m	

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

D4. PLAN DE SEGUIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE OBRA

		Autor/a	Director/a
Arquitecto/a:	ALEJANDRO GONZÁLEZ EXPÓSITO	☑	☐
Arquitecto/a:		☐	☐
Arquitecto/a:		☐	☐
Arquitecto/a:		☐	☐
Arquitecto/a:		☐	☐

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

Nº de visitas previstas:

D5. DECLARACIÓN JURADA

D.	ALEJANDRO GONZÁLEZ EXPÓSITO	Col. Nº 2202	con D.N.I. nº	42176279Y
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 Tijarafe, a 10 de noviembre de 2022

El Arquitecto

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

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

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

[Documentos preceptivos]

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

[Memoria]

C/ Real nº 2, El Pueblo
TIJARAFE tlfno 922490381

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

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.

[Memoria descriptiva] 1

1.1 Agentes

Promotor: **D. NORBERT KINKEL.** con N.I.E. **X1480986Q,** y domicilio a efecto de notificaciones en Avenida Enrique Mederos nº 4, Los Llanos de Aridane. C.P. 38760

Arquitecto: Alejandro González Expósito, colegiado nº 2202. COAC
D.N.I. 42176279Y y domicilio en Ctra. General nº 63, el Aserradero. Barrio del Pueblo Tijarafe. C.P. 38780.

Director de obra: Alejandro González Expósito, colegiado nº 2202. COAC

Director de la ejecución de la obra: A la hora de la redacción del presente documento, no se ha designado director de ejecución.

Otros técnicos No ha intervenido ningún otro técnico en la redacción del presente documento

Seguridad y Salud

Autor del estudio:	Alejandro González Expósito, colegiado nº 2202. COAC
Coordinador durante la elaboración del proy.:	Alejandro González Expósito, colegiado nº 2202. COAC
Coordinador durante la ejecución de la obra:	No se ha designado aún al coordinador de seguridad y salud.

Otros agentes:

Constructor:	A la hora de la redacción del presente documento aún no se ha designado el constructor de la obra.
Entidad de Control de Calidad:	La entidad de control se designará con el proyecto de ejecución.
Redactor del estudio topográfico:	El estudio topográfico lo aporta la propiedad sin especificar el técnico redactor.
Redactor del estudio geotécnico:	No se ha realizado estudio geotécnico.

1.2 Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida: Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de proyecto básico de Actuación Turística: 2 VILLAS TURÍSTICAS Y PISCINAS, uso turístico.
Villa 1:
Capacidad para 4 plazas fijas en dos dormitorios dobles.

Villa 2:
Capacidad para 4 plazas fijas en dos dormitorios dobles.

El uso que se plantea es el USO TURISTICO, en la modalidad extrahotelera y en la tipología de VILLA TURÍSTICA.
La parcela no se encuentra en producción en estos momentos, siendo la intención de la propiedad su puesta en producción simultánea a la ejecución del proyecto.

Emplazamiento: Vicario, La Punta. Término Municipal de Tijarafe. C.P. 38780

Entorno físico: La parcela de forma más o menos rectangular cuenta con acceso por su lindero sureste, desde la pista del canal por camino privado de acceso a la parcela y a las colindantes por la parte superior.
En la parcela se aprecian pequeños bancales para el cultivo degradados en gran medida por la acción de los agentes atmosféricos y el abandono.
Según medición aportada por la propiedad sin especificar técnico redactor, la parcela cuenta con una superficie de 7500 m2, quedando en parte clasificada y categorizada como **Suelo Rústico de Protección Agraria** (**RPA-1**) **5.929,4** m2, mientras en **1.570,6** m2 como **Suelo Rústico de Protección Hidrológica**, según el vigente PGO de Tijarafe.
Las edificaciones se ubican en los extremos de la parcela de modo que se garantice la privacidad entre ambas y que a su vez ambas cuenten con vistas hacia el oeste, además de ser estas las zonas agronómicamente menos interesantes puesto que son dos pequeñas lomas.
La vía de comunicación se desarrolla en dirección sur norte por el este.

Normativa urbanística: Es de aplicación el PGO de TIJARAFE, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio ambiente de Canarias en sesión celebrada el 30 de Junio de 2010, acuerdo publicado en el BOC nº 17 el 25 de enero de 2011 y el contenido en el BOP nº 23 el 9 de febrero de 2011.

Marco Normativo:	Obl	Rec
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	☒	☐
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	☒	☐
Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias	☒	☐
Ley 14/2019, de ordenación de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma	☒	☐
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	☒	☐
Código Técnico de la Edificación.	☒	☐

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

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

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	Plan General de Ordenación Vigente
Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo	
Clasificación del Suelo	Rústico
Categoría	Suelo rústico de Protección Agraria (RPA-1)
Normativa Básica y Sectorial de aplicación LEY 4/2017	De aplicación
Aplicación art. **330**, pto **1**, apartado **c**) (Actuaciones sujetas a licencia)	Requiere licencia

Adecuación a la Normativa Urbanística:

	planeamiento	**proyecto**	
	Referencia a	**Parámetro / Valor**	**Parámetro / Valor**
	PGO de TIJARAFE	TIJARAFE	
Ambito de aplicación		Plano de ordenación estructural **Clasificación y categorías de suelo**	Plano de Situación y emplazamiento 1

Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:

No existen aspectos urbanísticos singulares en el proyecto.

Parámetros urbanisticos

	planeamiento		**proyecto**
	Referencia a	**Parámetro / Valor**	**Parámetro / Valor**
Superficie de parcela		4000 m2	7500 m2 **(5.929,4 m2 RPA-1)**

Parámetros de uso:

	planeamiento		**proyecto**
	Referencia a	**Parámetro / Valor**	**Parámetro / Valor**
Compatibilidad y localización de los usos		TURÍSTICO EXTRAHOTELERO	VILLAS TURÍSTICAS PISCINAS

	planeamiento	**proyecto**
	Parámetro / Valor	**Parámetro / Valor**
Ocupación	Norma de ordenación estructural ART. 60 35 m2 / plaza	10 Plazas 29,24 m2 / plaza
Coeficiente de Edificabilidad	-	-
Volumen Computable	-	-
Sup. total Computable	35 m2 / plaza 280 m2	10 plazas 193 m2
Condiciones de altura	1 planta	1 planta
Altura máxima de edificación	La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas: 2 plantas: 7 metros	menor
Retranqueos vías / linderos	6-10 / 5metros a linderos	Mayor/mayor
Fondo Máximo	-	-
Retranqueos de Aticos	-	-

1.3 Descripción del proyecto

Descripción general de los edificios:

Se trata de dos VILLAS resueltas en una planta. El elemento determinante para su configuración ha sido los condicionantes estéticos y el programa planteado por la propiedad, además de la orientación de la misma hacia las mejores vistas y la parcela propiamente dicha, ubicándose las edificaciones en las zonas menos productivas.
El uso turístico planteado se establece en ambos edificios vinculado al uso agrario de la parcela, el cual se pretende implantar simultáneamente a la ejecución del proyecto, siendo el cultivo principal a implantar los olivos.

La villas responden a condicionantes estéticos inspirados en la arquitectura tradicional canaria con cubiertas inclinadas acabadas con teja cerámica curva en combinación con cubiertas planas.

Se pretende además construir dos piscinas unifamiliares vinculadas al uso principal, el turístico y a cada una de las villas.

Programa de necesidades:

El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto es el siguiente:
Actuación turística:
Villa 1:
2 dormitorios, estancia-cocina-comedor, dos baños, pieza de servicio y piscina.

Villa 2.
2 dormitorios, estancia, cocina-comedor, dos baños, pieza de servicio y piscina.

Uso característico del edificio:

El uso característico el edificio será el TURÍSTICO complementario al uso agrario de la parcela, con el cultivo del olivo como principal.

Otros usos previstos:

El presente documento no prevé más usos.

Relación con el entorno:

El entorno en el que se sitúan las villas es un entorno eminentemente rural con varias parcelas en las inmediaciones dedicadas al cultivo, principalmente de la platanera y el aguacate. La parcela se ubica próxima al futuro embalse de Vicario, actualmente en su última fase de construcción.
.

Cumplimiento del CTE:

Descripción de las prestaciones del edificio 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 los edificios 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 el edificio.

   Se trata de edificios en cuya distribución ha primado por una parte la ubicación de espacios con vistas hacia las mejores orientaciones y la reducción de los espacios de circulación de modo que se optimice el aprovechamiento de las superficies útiles.
   En cuanto a las dimensiones de las dependencias se ha seguido lo dispuesto por el Decreto de habitabilidad en vigor. Las VILLAS están dotadas de todos los servicios básicos.

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.

   Las Villas han sido proyectadas de acuerdo a lo dispuesto por 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 y que viene justificado en el apartado 4.2 de la memoria.

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

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.

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

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.

Condiciones urbanísticas: el edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple 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 del edificio o la de sus ocupantes.

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

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectarán de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio 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 del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Las VILLAS reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.
El conjunto de la edificación proyectada 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 Villas, dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ella de forma acorde con el sistema público de recogida.
Las Villas y todos sus recintos disponen de huecos de ventilación en proporción superior o igual a lo exigido en el Decreto de habitabilidad en vigor.
El edificio dispone 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.
El edificio dispone 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, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.
Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas y cubiertas transitables), 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 del edificio.

El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima del municipio de Tijarafe, 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 de condensación superficiales e intersticiales 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.
La edificación proyectada dispone 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 del edificio.

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

No existen otros aspectos reseñables.

Cumplimiento de otras normativas específicas:

	Cumplimiento de la norma
Estatales:	
EHE´08	Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural.
NCSE´02	Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justifican en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución.
EFHE	Se cumple
TELECOMUNICACIONES	No procede
REBT	Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión
RITE	Se cumple
Otras:	
Autonómicas:	
Habitabilidad	Se cumple
Accesibilidad	Se cumple
Normas de disciplina urbanística:	Ley **4/2017**
Ordenanzas municipales:	Se cumple el PGO de Tijarafe
Otras:	Se cumple el PTET- Lpa
	Se cumple con el PIO- Lpa
	Se cumple la Ley **14/2019**

Descripción de la geometría del edificio:

La geometría de la construcción es la que se recoge en el conjunto de planos que describen el proyecto.

Volumen:	El volumen de la construcción es el que se recoge en los planos de proyecto resultante del programa planteado por la propiedad y de la aplicación de la normativa urbanística
Accesos:	El acceso se produce por el límite oeste de la parcela
Evacuación:	La parcela cuenta con dos linderos de contacto con el espacio público, el lindero oeste y el sur

Cuadro de superficies útiles de dependencias

Las superficies útiles de las dependencias se encuentran relacionadas en el apartado 4.1 de cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, así como en los planos de superficies

Cuadro de superficies construidas

2 VILLAS TURÍSTICA 4 plazas fijas	Sc
VILLA 1	**99,65**
VILLA 2	**93,35**
Piscina 1	**24,27**
Piscina 2	**24,27**
Superficie total construida sobre rasante	**193**
superficie total construida bajo rasante	**-**
Superficie construida total	**241,54**

Los edificios planteados en la actuación turística presentan las superficies útiles y construidas que se especifican en el siguiente cuadro, por estancias:

SUPERFICIES UTILES Y CONSTRUIDAS			
VILLA 1		UTILES	CONSTRUIDAS
ESTAR -COCINA-COMEDOR		27.30 m2	
HABITACION 1	15.75 m2	17.42 m2	
ALMACENAJE 1	1.71 m2		
BAÑO 1	5.85 m2	20.06 m2	
HABITACIÓN 2	12.79 m2		
ALMACENAJE 2	1.42 m2		
BAÑO 2		4.50 m2	
VESTÍBULO		4.71 m2	
DISTRIBUIDOR 1		2.20 m2	
DISTRIBUIDOR 2		1.03 m2	
PIEZA DE SERVICIO		2.16 m2	
SUP. TOTAL VILLA 1		79.42 m2	99.65 m2
PISCINA VILLA 1		19.04 m2	24.27 m2
VILLA 2			
SALON-COCINA-COMEDOR		27.00 m2	
HABITACION 1	16.60 m2	20.85 m2	
BAÑO 1	4.25 m2		
HABITACION 2	15.93 m2	20.30 m2	
BAÑO 2	4.37 m2		
PIEZA DE SERVICIO		2.28 m2	
VESTÍBULO		2.60 m2	
DISTRIBUIDOR		1.87 m2	
ALMACENAJE		1.15 m2	
SUP. TOTAL VILLA 2		76.05 m2	93.35 m2
PISCINA VILLA 2		19.04 m2	24.27 m2
SUP. TOTAL DE VILLAS		155.47 m2	193.00 m2
SUP. TTAL DE PISCINAS		38.08 m2	48.54 m2

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

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 del edificio. 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:	Vigas de cimentación.
Parámetros	Se ha estimado una tensión admisible del terreno necesaria para el cálculo de la cimentación, a la espera de la realización del correspondiente estudio geotécnico para determinar si la solución prevista para la cimentación, así como sus dimensiones y armados son adecuadas al terreno existente. Esta tensión admisible es determinante para la elección del sistema de cimentación.
tensión admisible del terreno	2 kg/cm^2 (pendiente de estudio geotécnico)

A.2 Estructura portante:

Descripción del sistema:	El sistema estructural se compone de pórticos de hormigón armado con pilares de sección cuadrada o rectangular y vigas planas de sección variable en función de las luces a salvar.
Parámetros	Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación 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 El edificio proyectado cuenta con una configuración rectangular, con dos plantas sobre rasante. El uso previsto del edificio queda definido en el apartado dedicado al programa de necesidades de la presente memoria descriptiva. La bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE

A.3 **Estructura horizontal:**

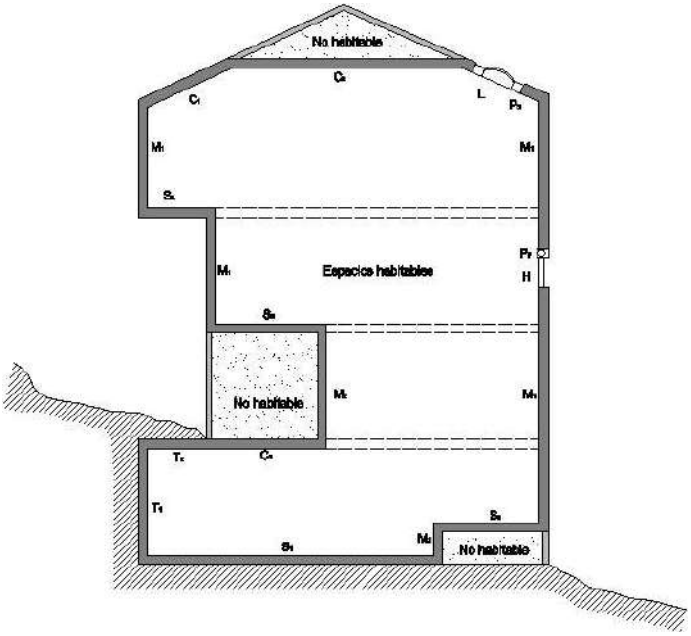
Descripción del sistema:	Para la estructura de cubierta se han planteado: Villa 1/2: Entramados de madera a 4 / 8 aguas apoyados sobre los pórticos de hormigón armado para las zonas de cocina y salón y dormitorios Para el resto del edificio, el baño se ha planteado: Forjado de semiviguetas armadas. Canto de bovedilla: 25 cm Espesor capa de compresión: 5 cm Intereje: 85 cm Ancho del nervio:15 cm Bovedilla: bloque reticular 70.25.23 cm – 27 Kp
Parámetros	Cubiertas inclinadas de madera, acabadas con teja cerámica curva. Cubiertas planas acabadas con capa de canto rodado

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

B. Sistema envolvente:

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

Envolvente edificatoria: Se compone de todos los *cerramientos* del edificio.
Envolvente térmica: Se compone de los *cerramientos* del edificio 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.



Esquema de la envolvente térmica de un edificio (CTE, DB-HE)

1.- Fachadas (M1).
2.- Carpintería exterior (H).
3.- Cubiertas en contacto con aire exterior (C1).
4.- Cubiertas en contacto con espacios no habitables (C2).
5.- Cubiertas enterradas (T2).
6.- Lucernarios (L).
7.- Suelos apoyados sobre terreno (S1).
8.- Suelos en contacto con espacios no habitables (S2).
9.- Suelos en contacto con aire exterior (S3).
10.- Suelos a una profundidad mayor que 0.5 m (T2).
11.- Medianeras.
12.- Muros en contacto con el terreno (T1).
13.- Muros/paramentos en contacto con espacios no habitables (M2).
14.- Espacios exteriores a la edificación.

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

B.1 Fachadas (M1)

Descripción del sistema:	a.- Fachada de dos hojas compuesta por: Revestimiento exterior de mortero de cemento y arena maestreado y fratasado de 2 cm de espesor Hoja exterior de bloque de hormigón vibrado de 12.25.50 cm Aislamiento térmico de XPS de 4 cm. Hoja interior de bloque de hormigón vibrado de 12.25.50 cm Revestimiento interior de mortero de cemento y arena maestreado y fratasado de 2 cm de espesor
Parámetros	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 Tijarafe y el grado de exposición al viento (zona de medianías). 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 a este sistema. Seguridad en caso de incendio Propagación exterior; resistencia al fuego EI para uso residencial Vivienda. Seguridad de utilización En las fachadas los elementos sobresalientes de las mismas están a una altura superior a 2,20 metros Aislamiento acústico Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HR Limitación de demanda energética Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática A3. 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 sur, este, oeste y norte incluyendo el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada y dinteles, 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

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

B.2 Carpintería exterior (H)

Descripción del sistema:	Este sistema está formado por carpintería de aluminio lacado en color, acristalamiento doble 6+6+8 siendo las hojas correderas y abatibles.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio,sobrecarga de uso, viento, sismo
	No es de aplicación a este sistema.
	Salubridad: Protección contra la humedad
	Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la carpintería exterior, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Tijarafe)
	Salubridad: Evacuación de aguas
	No es de aplicación a este sistema
	Seguridad en caso de incendio
	Se ha tenido en cuenta que la Clase de reacción al fuego de las carpinterías, que tiene que ser B-s3 d2
	Seguridad de utilización
	Para la adopción de la parte del sistema envolvente, se ha tenido en cuenta las áreas de riesgo de impacto en puertas para disponer barreras de protección. Seguridad frente al riesgo de caídas: limpieza de los acristalamiento exteriores.
	Aislamiento acústico
	Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HR
	Limitación de demanda energética
	Se ha tenido en cuenta el porcentaje de huecos que suponen las carpinterías en fachada así como la ubicación del edificio en la zona climática y la orientación del paño al que pertenecen. Para el cálculo de la transmisión de huecos en fachada se ha tenido en cuenta el tipo de acristalamiento.
	Diseño y otros

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

B.3 Cubiertas en contacto con el aire exterior (C1)

Descripción del sistema:	A.-Cubierta inclinada: barrera de vapor, aislamiento térmico formado por planchas de poliestireno extruido de 8 cm de espesor, placas de fibrocemento tipo granonda sobre rastreles de madera de 9 cm y teja cerámica curva recibida con mortero de cemento cola.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
	El peso propio de los elementos singulares y propios que constituyen las cubiertas 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 cubierta, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará, Tijarafe. La cubierta diseñada tiene un grado de impermeabilidad único e independiente de los factores climáticos. Se han adoptado las soluciones constructivas necesarias que permiten alcanzar dicho grado de impermeabilidad.
	Salubridad: Evacuación de aguas
	La evacuación de aguas en cubierta se ha previsto mediante las pendientes propias de la misma directamente al exterior.
	Seguridad en caso de incendio
	Propagación exterior; resistencia al fuego EI para uso residencial Público. El caso de las cubiertas de madera tiene un tratamiento diferenciado consiguiendo los valores de EI mediante su tratamiento con barnices.
	Seguridad de utilización
	No es de aplicación a este elemento
	Aislamiento acústico
	Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HR
	Limitación de demanda energética
	Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática A3. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los elementos que componen ambos tipos de cubierta
	Diseño y otros

B.4 Cubiertas en contacto con espacios no habitables. (C2)

Descripción del sistema:	No se utiliza este sistema

Parámetros	Seguridad estructural peso propio,sobrecarga de uso, viento, sismo
	El peso propio de los elementos singulares y propios que constituyen las cubiertas 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 cubierta, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará, Tijarafe. La cubierta ejecutada tiene un grado de impermeabilidad único e independiente de los factores climáticos. Se han adoptado las soluciones constructivas necesarias que permiten alcanzar dicho grado de impermeabilidad.
	Salubridad: Evacuación de aguas
	La evacuación de aguas en cubierta se ha previsto mediante las pendientes propias de la misma, directamente al exterior.
	Seguridad en caso de incendio
	Propagación exterior; resistencia al fuego EI para uso residencial Vivienda.
	Seguridad de utilización
	No es de aplicación a este sistema.
	Aislamiento acústico
	Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HR
	Limitación de demanda energética
	Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática A3. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los elementos que componen ambos tipos de cubierta.
	Diseño y otros

B.5 Cubiertas enterradas (T2).

Descripción del sistema:	En este proyecto no se utiliza este sistema

B.6 Lucernarios (L).

Descripción del sistema:	En este proyecto no se utiliza este sistema

B.7 Terrazas y balcones

Descripción del sistema:	Se ha descrito este sistema en el apartado de cubiertas planas.

B.8 Suelos apoyados sobre terreno. (S1)

Descripción del sistema:	Se han ejecutado mediante una solera de hormigón en masa de 10 cm de espesor sobre un aislamiento perimetral de 1 m de planchas de poliestireno extruido y una lámina impermeabilizante. Sobre dicha solera se ha colocado un atezado de hormigón ligero de 10 cm, acabado con capa de nivelación de mortero de cemento y arena de 3 cm. Sobre este se ha colocado el pavimento de gres esmaltado recibido con mortero de cemento cola.

Parámetros	Seguridad estructural peso propio,sobrecarga de uso, viento, sismo
	Se han tenido en cuenta las sobrecargas de uso previstas para el dimensionado de la solera bajo pavimento además de el material de relleno colocado entre los elementos de cimentación y el peso de las particiones interiores
	Salubridad: Protección contra la humedad
	Se ha colocado una lámina impermeabilizante bajo la solera de apoyo del pavimento.
	Salubridad: Evacuación de aguas
	No es de aplicación a este sistema.
	Seguridad en caso de incendio
	Los pavimentos interiores deben cumplir con la condición de reacción al fuego EF_L
	Seguridad de utilización
	El pavimento a colocar será de Clase3. Rd > 45
	Aislamiento acústico
	Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HR

Limitación de demanda energética
Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática A3. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los elementos que componen el suelo.
Diseño y otros

B.9 Suelos en contacto con espacios no habitables. (S2)

Descripción del sistema: En este proyecto no se utiliza este sistema.

B.10 Suelos en contacto con el aire exterior. (S3)

Descripción del sistema: En este proyecto no se utiliza este sistema.

B.11 Suelos a una profundidad mayor que 0.5 m (T2)

Descripción del sistema: En este proyecto no se utiliza este sistema.

B.12 Medianeras

Descripción del sistema: En este proyecto no se utiliza este sistema.

B.13 Muros en contacto con el terreno (T1)

Descripción del sistema: En este proyecto no se utiliza este sistema.

B.14 Muros / Paramentos en contacto con espacios no habitables. (M2).

Descripción del sistema: En este proyecto no se utiliza este sistema.

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

B.15 Espacios exteriores a la edificación

Descripción del sistema:	Los espacios exteriores a la edificación se corresponden con las aceras exteriores a la vivienda. Estas consisten en una solera de hormigón de 10 cm de espesor apoyada sobre el terreno acabada al fratas. El entorno de la piscina se prevé ejecutar con un pavimento de gres porcelánico compacto clase C3.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio,sobrecarga de uso, viento, sismo
	Se han considerado las sobrecargas de uso que se prevén en las mismas para establecer el canto de la solera.
	Salubridad: Protección contra la humedad
	En su encuentro con los cerramientos de la vivienda se han previsto sistemas de aislamiento y evacuación de agua.
	Salubridad: Evacuación de aguas
	Las aceras han sido diseñadas con pendientes suficientes para que evacuen el agua hacia los jardines.
	Seguridad en caso de incendio
	Las aceras se han previsto de modo que permitan la correcta aproximación al edificio en caso de incendio
	Seguridad de utilización
	El pavimento previsto es de Clase 3. Rd > 45
	Aislamiento acústico
	No es de aplicación a este sistema.
	Limitación de demanda energética
	No es de aplicación a este sistema.
	Diseño y otros

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 del edificio 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 general: fábrica de bloque hueco simple de hormigón vibrado 9.25.50 tomados con mortero mixto de cemento, arena y cal, revestido con enfoscado de mortero de cemento y arena 1:6 de 2 cm de espesor
Partición 3	Carpintería interior de la vivienda: Carpintería de madera maciza de riga con hojas de 72x203 cm.

	Parámetros Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de incendio, etc
Partición 1	Seguridad estructural: Las particiones interiores se consideran como peso propio según las indicaciones del CTE Ruido: Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HR Seguridad de incendio: Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE-SI. Reacción al fuego C-s2, d0
Partición 2	Seguridad estructural: Las particiones interiores se consideran como peso propio según las indicaciones del CTE Ruido: Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HR Seguridad de incendio: Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE-SI. Reacción al fuego C-s2, d0
Partición 3	Seguridad de utilización: Las puertas tienen una altura libre de paso >2 m. No existen superficies acristaladas en las mismas siendo todas ciegas. Se cumplirá con lo establecido en el CTE- SU

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

Revestimientos exteriores	Descripción del sistema:
Revestimiento 1	Enfoscado maestreado y fratasado de mortero de cemento y arena 1:6 de 2 cm de espesor.
Revestimiento 2	Mampostería hormigonada a una cara vista

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Revestimiento 1	Seguridad estructural: Las cargas de los revestimientos se considerarán según las indicaciones del CTE Ruido: Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HR Salubridad: Protección con la humedad Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a los cerramientos exteriores, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que está ubicada, Tijarafe El cerramiento diseñado tiene un grado de impermeabilidad único e independiente de los factores climáticos. Se han adoptado las soluciones constructivas necesarias que permiten alcanzar dicho grado de impermeabilidad.

Revestimientos interiores	Descripción del sistema:
Revestimiento 1	Enfoscado maestreado y fratasado de mortero de cemento y arena 1:6 de 2 cm de espesor.

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Revestimiento 1	Seguridad estructural: Las cargas de los revestimientos se considerarán según las indicaciones del CTE Ruido: Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB HR

Solados	Descripción del sistema:
Solado 1	Pavimento interior: Pavimento de gres esmaltado recibido con mortero de cemento cola.
Solado 2	Pavimento de baños: Pavimento de gres esmaltado antideslizante recibido con mortero de cemento cola.
Solado 3	Pavimento de terrazas exteriores: Pavimento de baldosas de piedra natural al corte recibidas con mortero de cemento cola

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Solado 1	Seguridad estructural: Las cargas de los revestimientos se considerarán según las indicaciones del CTE Seguridad de utilización: Serán de Clase 1. 15<Rd <35.
Solado 2	Seguridad estructural: Las cargas de los revestimientos se considerarán según las indicaciones del CTE Seguridad de utilización: Serán de Clase 2. 35<Rd <45.
Solado 3	Seguridad estructural: Las cargas de los revestimientos se considerarán según las indicaciones del CTE Seguridad de utilización: Serán de Clase 2. 35<Rd <45

Cubierta	Descripción del sistema:
Cubierta 1	Cubiertas inclinadas: Acabado con teja cerámica curva.

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Cubierta 1	Seguridad estructural: Las cargas de los revestimientos se considerarán según las indicaciones del CTE. Salubridad: protección contra la humedad Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará, Tijarafe. La cubierta diseñada tiene un grado de impermeabilidad único e independiente de los factores climáticos. Se han adoptado las soluciones constructivas necesarias que permiten alcanzar dicho grado de impermeabilidad. Salubridad: evacuación de aguas La evacuación de aguas en cubierta se ha previsto mediante las pendientes propias de la misma, directamente al exterior. Aislamiento acústico: Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HR protección contra el ruido. Limitación de la demanda energética: Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática A3. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los elementos que componen ambos tipos de cubierta.

Otros acabados	Descripción del sistema:
Otros acabados 1	Madera natural barnizada para los techos en salón – cocina – comedor y habitaciones.
	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Otros acabados 1	Seguridad estructural: Las cargas se considerarán según las indicaciones del CTE Seguridad en caso de incendio: Se considerarán las particiones que afecten a la propagación interior. Seguridad de utilización: Los falsos techos estarán situados a una altura superior a 2,20 metros. Aislamiento acústico: Se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE HR protección contra el ruido

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 del edificio 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	No se considera
HS 2 Recogida y evacuación de residuos	No se considera
HS 3 Calidad del aire interior	No se considera

F. Sistema de servicios:
Se entiende por sistema de servicios el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste.

Abastecimiento de agua	Por la pista del canal situada al este de la parcela discurre la red pública de abastecimiento de agua, teniendo la parcela posibilidad de enganche a la misma.
Evacuación de agua	La parcela no dispone de posibilidad de enganche a red pública de saneamiento. Se ha previsto fosa séptica para depuración y pozo absorbente para vertido.
Suministro eléctrico	Las Villas cuenta con posibilidad de enganche a la red pública de suministro eléctrico.
Telefonía	Las Villas cuentan con posibilidad de enganche a la red de telefonía.
Telecomunicaciones	El acceso a las instalaciones de telecomunicaciones se produce mediante antena individual situada en Las Villas.
Recogida de basura	Es posible el acceso al servicio municipal de recogida de basuras.
Otros	No existen otros 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 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 el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. 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 del edificio
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 el edificio.
		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.
		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	No procede	No procede
		Accesibilidad	Apart 4.2	
		Acceso a los servicios	Apart 4.3, 4.4 y otros	

Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	Los edificios 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 del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
Limitaciones de uso de las dependencias:	
Limitación de uso de las instalaciones:	

En Tijarafe, noviembre de 2022
Documento firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO: **Alejandro González Expósito**

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

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.

[Memoria constructiva] 2

2.1. Sustentación del edificio[1]

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

Bases de cálculo

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

Estudio geotécnico pendiente de realización

Generalidades:	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción.	
Datos estimados	Terreno con capa superficial de tierra vegetal, sobre coladas basálticas y zonas de gravas. No existe nivel freático a considerar	
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 constituido por basalto y gravas principalmente a la cota de cimentación.	
Parámetros geotécnicos estimados:	Cota de cimentación	-0,80 m
	Estrato previsto para cimentar	Basalto-gravas
	Nivel freático.	No se ha determinado
	Tensión admisible considerada	0,20 N/mm²
	Peso especifico del terreno	γ= 18 kN/m³
	Angulo de rozamiento interno del terreno	φ= 30
	Coeficiente de empuje en reposo	-
	Valor de empuje al reposo	-
	Coeficiente de Balasto	-

Estudio geotécnico realizado

Generalidades:	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción. A la hora de la realización del presente proyecto básico no se ha realizado ningún estudio geotécnico del terreno.	
Empresa:		
Nombre del autor/es firmantes:		
Titulación/es:		
Número de Sondeos:		
Descripción de los terrenos:		
Resumen parámetros geotécnicos:	Cota de cimentación	
	Estrato previsto para cimentar	
	Nivel freático	
	Tensión admisible considerada	
	Peso especifico del terreno	
	Angulo de rozamiento interno del terreno	
	Coeficiente de empuje en reposo	
	Valor de empuje al reposo	
	Coeficiente de Balasto	

[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	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. Ante la ausencia de un estudio geotécnico del terreno se ha estimado, según experiencias similares en parcelas próximas y un reconocimiento inicial de la misma una tensión admisible de 0,20 N/mm2 para los cálculos estructurales efectuados. Se ha realizado una cimentación superficial de vigas flotantes de cimentación bajo pilares y bajo muros portantes.
Programa de necesidades	Se ha realizado una cimentación superficial de zapatas y vigas flotantes de cimentación en un mismo plano de cimentación para recibir las cargas de una edificación de una planta.
Bases de cálculo	El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Limites Ultimos (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.
Procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructura	Se realizará un cálculo espacial en tres dimensiones por métodos matriciales de rigidez, formando las barras los elementos que definen la estructura: pilares, vigas, brochales y viguetas. Se establece la compatibilidad de deformación en todos los nudos considerando seis grados de libertad y se crea la hipótesis de indeformabilidad del plano de cada planta, para simular el comportamiento del forjado, impidiendo los desplazamientos relativos entre nudos del mismo. A los efectos de obtención de solicitaciones y desplazamientos, para todos los estados de carga se realiza un cálculo estático y se supone un comportamiento lineal de los materiales, por tanto, un cálculo en primer orden.
Características de los materiales que intervienen	Hormigón armado: H25/B/IIa Acero: B-500-S

En Tijarafe, noviembre de 2022
Documento firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO: **Alejandro González Expósito**

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

[Cumplimiento del CTE] 3

Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE.
También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

3.1 CTE-SI Seguridad en caso de Incendio

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

[Seguridad en caso de incendio] 3.1

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)
Básico	Obra nueva	No procede	No

(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 1/2 Villa 1/2	2.500	99,65 93,35	TURÍSCO Residencial Público	EI-60	EI-60

(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 se utilizan ascensores en este edificio							

(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 existen locales de riesgo especial en este edificio							

(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
No es de aplicación				

3.2.3 SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

Distancia entre huecos

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

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

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

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

3.2.4 SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

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

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

Recinto, planta, sector	Uso previsto (1)	Superficie útil (m^2)	Densidad ocupación (2) (m^2/pers.)	Ocupación (pers.)	Número de salidas (3)		Recorridos de evacuación (3) (4) (m)		Anchura de salidas (5) (m)	
					Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
VILLA 1 / 2	Res.	79,42	20	4	1	5	25	< 25	0,80	0,82
TURÍSTICA	Publico	76,05	20	4	1	5				

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

Protección de las escaleras

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

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

Escalera	Sentido de evacuación (asc./desc.)	Altura de evacuación (m)	Protección (1)		Vestíbulo de independencia (2)		Anchura (3) (m)		Ventilación			
									Natural (m^2)		Forzada	
			Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
No es de aplicación												

(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 es de aplicación											

(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.
VILLAS	No	SI	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:												
No es de aplicación												

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	-
No es de aplicación a este proyecto. Altura de evacuación menor de 9 m											

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	-		-
No es de aplicación a este proyecto. Altura de evacuación menor de 9 m											

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

edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m

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

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

Accesibilidad por fachadas

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

Altura máxima del alféizar (m)		Dimensión mínima horizontal del hueco (m)		Dimensión mínima vertical del hueco (m)		Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
1,20	1,00	0,80	1,20	1,20	1,20	25,00	< 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 1 / 2 Residencial público	Residenc. Público	Hormigón	Hormigón	Hormigón Madera	R-60	R-60

([1]) Debe definirse el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)

([2]) La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:

- comprobando las dimensiones de su sección transversal obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo con dados en los anejos B a F, aproximados para la mayoría de las situaciones habituales;
- adoptando otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio;
- mediante la realización de los ensayos que establece el R.D. 312/2005, de 18 de marzo.

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

NOTA :

Para las cubiertas con estructura portante de madera se han de conseguir las resistencias y estabilidades al fuego mediante la utilización de barnices, por ejemplo PROTHERM de la casa Valentine, además de incrementar las escuadrías de los elementos estructurales de madera con respecto a las obtenidas con respecto al cálculo estructural.

En Tijarafe, noviembre de 2022
Documento firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO: **Alejandro González Expósito**

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

4.1 Habitabilidad

4.2 Accesibilidad

4.3 Baja Tensión

4.4 Telecomunicaciones

[Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones]

4

Decreto 117/2006, de 1 de Agosto, Gobierno de Canarias

PROYECTO: **2 VILLAS / 2 PISCINAS**

PROMOTOR: **NORBERT KINKEL**

EMPLAZAMIENTO: **Vicario, La Punta. TIJARAFE**

ARQUITECTO: **Alejandro González Expósito**
Colegiado 2202

[Condiciones de habitabilidad de las viviendas] 4.1

Edificios de vivienda unifamiliar o colectiva
(cada casilla verificada indica que los requisitos del punto indicado vienen cumplidos en el proyecto)
Los conceptos en letra cursiva son exigibles solo a la vivienda protegida

4.1.1. Cumplimiento de los requisitos funcionales

1.1 (1)	Las viviendas están diseñadas con ajuste a los criterios establecidos en el punto 1.1 del Anexo I.	☒
1.2 (2)	Las alturas libres son ≥ 2.50 / 2.20 / 1.50 m en los casos definidos en el punto 1.2.	☒
1.3 (3)	Se cumple las dimensiones mínimas de viviendas y anejos de la Tabla 1	☒
1.4 (14)	*Todas las viviendas. disponen de, al menos, 1 cuarto de estar, 1 cuarto higiénico y 1 pieza de servicio.*	☒
1.5 (14)	*Todas las viviendas, salvo el tipo estudio, disponen de, al menos, un dormitorio de superficie ≥ 10 m2.*	☒
1.10 (15)	*Todas las vvdas. disponen de un cuarto higiénico completo accesible desde pieza de circulación interior.*	☒
1.11 (9)	*Las piezas de servicio disponen de ventilación de acuerdo con las condiciones del punto 1.11.*	☒
1.15 (10)	*El garaje de vivienda unifamiliar cumple las condiciones de los puntos 1.15, 1.16 y 1.17.*	☒
1.19 (17)	*Las plazas de aparcamiento en garaje colectivo reúnen las condiciones del punto 1.19.*	☒
1.20 (17)	*Las circulaciones rodadas en el garaje colectivo reunen las condiciones del punto 1.20.*	☒
1.21 (17)	*Las rampas de vehículos reunen las condiciones del punto 1.21.*	☒
1.22 (17)	*El ancho de la puerta de acceso de vehículos al garaje tiene ancho ≥ 2.60 m.*	☒
1.23 (17)	*El garaje dispone de 1 o 2 accesos de acuerdo con las condiciones del punto 1.23.*	☒

Cuadro de superficies útiles de viviendas y anejos

Cumplimiento de los rectángulos mínimos de la **Tabla 1**

Ocupación n (4)		Cumplimiento de las condiciones de superficie de la **Tabla 1**									
pieza	s mín	VILLA 1		VILLA 2							
E (5)	12+n	27,30		27,00							
Co (5)											
Dp (6)	10	17,42		16,60							
Dd (6)	8	14,21		15,93							
Dd (6)	8										
Dd (6)	8										
Di (6)	6										
Di (6)	6										
Di (6)	6										
Co (7)	-										
h1 (8)	-	4,50		4,25							
h2 (8)	-	5,85		4,37							
h3 (8)	-										
s1 (9)	-	2,16		2,28							
s2 (9)	-			1,15							
cir	-	3,23		1,87							
vestib	-	4,71		2,60							
Sup tot interior		**79,38**		**76,05**							
s3 (9)	-										
s4 (9)	-										
Gu (9)											
Sala juegos											
te (11)	-										
	-										
Sup total vvda		**79,38**		**76,05**							
Gu (12)	-										
Gc (13)	-										

leyenda:

E= estar	**EC=** Estar - cocina	**Co**=cocina	**Dp**=dormitorio principal	**Dd**=dormit doble
Di=dormit individ		**h1-2-3**=cuartos higiénic	**s1-2**=piezas servicio interiores	**cir**=piezas de circulación
s3-4=piezas servicio exteriores		**te**=terrazas	**Gu**=garaje unifamiliar	**Gc=**garaje colectivo

Condiciones superficiales y geometricas de los patios: [18]

1.13 (18)	***En los patios de luz privativos se cumple con las condiciones del número 1.13.***	☒
1.14 [18]	***La cubrición de los mismos reúne los requisitos exigidos en la HE 1 del CTE para los lucernarios.***	☒

Tabla 2 Dimensionado de patios de luces colectivos

			Patio de sección constante				Patio de sección variable			
	Altura del patio (nº plantas)		diámetro Ø del circulo min. inscribible (m.)		Sup. min. de la sección (m^2)		diámetro Ø del circulo min. inscribible (m.)		Sup. min. de la sección en cada planta (m^2)	
(Si >10)[19]	Nº plantas		Ø circulo mín. inscr.		Sup. min. sección				(se adjunta detalle) [19]	
	10	☐	≥4.30	☐	≥18.50	☐			≥30	
	9	☐	≥4.10	☐	≥16.80	☐			≥27	
	8	☐	≥3.9	☐	≥15.2	☐	≥3		≥24	
	7	☐	≥3.7	☐	≥13.7	☐			≥21	
	6	☐	≥3.5	☐	≥12.2	☐			≥18	
	5	☐	≥3.3	☐	≥10.9	☐			≥15	
	4	☐	≥3.1	☐	≥9.6	☐			≥12	
	<4	☐	≥3	☐	≥9	☐			≥9	

Condiciones de iluminación: [20]

1.31 [20]	Se satisface los requisitos generales de iluminación natural del número 1.31.	☒
1.32 [20]	Recibe primeras o segundas luces una superficie ≥ 75 % de la interior de la vivienda, y en todo caso todas las piezas principales y las de servicio que contienen tendederos.	☒
1.33 [20]	***Las piezas principales que iluminan en segundas luces lo hacen de acuerdo con el número 1.33.***	☐
1.34 [20]	***El conjunto de huecos de iluminación de las viviendas es ≥ 8 % de su superficie interior, siendo practicable al menos la mitad del mismo.***	☒
1.35 [20]	El hueco de iluminación de las piezas principales es ≥ 5 % de su superficie interior, siendo practicable al menos la mitad del mismo.	☒
1.36 [20]	La profundidad de iluminación en las piezas principales es ≤ 10 m desde la proyección vertical exterior del edificio sobre la misma.	☒
1.37 [20]	El material semitransparente del lucernario de los patios de luz tiene transmisión ≥ 0.7, superficie neta ≥ 90% de la sección horizontal del patio, y una parte practicable ≥50 % de la misma.	☒

Condiciones de las instalaciones: [21]

1.38 [21]	Todas las viviendas disponen de instalación de agua fría y caliente, saneamiento, electricidad en baja tensión, toma de tierra y telecomunicaciones.	☒
1.39 [21]	Todas 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 en las viviendas.	☒
1.40 [21]	Todas las instalaciones de las zonas comunes y de las viviendas, son accesibles para su mantenimiento y reparación.	☒

Condiciones del equipamiento: [22]

1.41 [22]	Todas las viviendas dentro de su envolvente admiten directamente o disponen de los equipos básicos de cocina, higiénico, de servicio y de telecomunicación en los términos de 1.41.	☒
[23]	Las cocinas cumplen los requisitos de equipamiento de la Tabla 3 y 1.42.	☒
[24]	Los cuartos higiénicos cumplen los requisitos de equipamiento de la Tabla 3 y 1.42.	☒
[25]	Las piezas de servicio cumplen los requisitos de equipamiento de la Tabla 3 y 1.42.	☒
1.43	Los aparatos de aseo personal y fregado disponen de agua caliente sanitaria.	☒
1.44 [26]	**Los conjuntos de más de 6 vvdas con zonas comunes disponen del equipamiento del número 1.44.**	☐

Tabla 3: Equipamiento mínimo: dimensiones, acceso y dotación (22)

		Cada elemento del equipamiento dispone de las reservas de espacio atribuidas en la fila correspondiente:		Cada vivienda dispone o admite directamente la dotación de equipamiento de la columna correspondiente a su ocupación.				
		Elemento	Acceso	3-4				
Cocinas (23)	Fregadero	80 o 100x60	80 o 100x110	1x80				
	Placa de cocción	30 o 60x60	30 o 60x110	1x60				
	Superficie de trabajo	45x60	45 x110	1				
	Despensa	45x60	45 x110	1				
	Hueco para nevera	60x60	60 x110	1				
	Desarrollo mín encimera	------	------	≥320				
	Movilidad mínima cocina	------	110x150	1				
Cuartos higiénico (24)	Lavabo	70x50 o 35	70x70	1				
	Inodoro	60x70	70x70	1				
	Bañera o	100x70	70x70	1				
	plato ducha o	75x75						
	ducha en el pavmto	------						
	Bidé	60x60	70x70	1				
Pieza servicio (25)	Almacenaje	60x60	60x110	1				
	Lavadora+secadora	60x60 (pileta: 50x80)	60x110	1				
	Almacén útiles limpieza	60x60	60x110	1				
	Tendedero	170x60	60x110	-----				
	Vertedero	50x70	60x110	-----				
	Almacén gral (trastero)	170x60	------	---				

Condiciones de accesibilidad: (27)

1.47 (28)	***De acuerdo con 1.47, el edificio dispone de ascensor/es practicables en número de:***	-
1.48 (29)	***En la entrada al portal existe un espacio libre de escalones y barrido de puertas de ϕ ≥ 1.20 m.***	☐
1.49 (30)	***Es posible transportar a pié un rectángulo horizontal de 0.65x1.90 m desde la via pública hasta cada vivienda. Es posible introducir un prisma de 1.0x1.0x1.5 m en cada vivienda.***	☒
1.50 (31)	***En el interior de las viviendas el ancho de las circulaciones es ≥ 90 cm, en las escaleras es ≥ 80 cm, y en los estrechamientos ≥ 75 cm.***	☒
1.51 (32)	***Los huecos de paso, el mobiliario previsto y el equipamiento cumplen con las condiciones de 1.51.***	☒

4.1.3. Cumplimiento de los requisitos de seguridad: (37)

1.59 (36)	Es de reacción al fuego C-s3, d0, todo material próximo a aparatos de cocción o con llama viva.	☒
1.62 (34)	Los pavimentos interiores y exteriores de uso habitual en seco: tienen resistencia al deslizamiento Clase 1, y Clase 2 en escaleras y rampas.	☒
1.63 (34)	Los pavimentos susceptibles de uso en mojado tienen resistencia al deslizamiento Clase 2, y Clase 3 en escaleras y rampas.	☒
1.64 (35)	Las puertas en escaleras están distanciadas ≥ 25 cm de los escalones, y las mesetas tienen un ancho ≥ 120 cm	☒
1.65	Los elementos de seguridad contra la intrusión previstos no impiden la evacuación de emergencia	☒
1.66	Las botellas de combustible de más de 25 kg se encuentran fuera de la envolvente de las viviendas	☒
1.67	Los aparatos de combustión con llama libre están en piezas con hueco de ventilación al exterior	☒

4.1.3. Cumplimiento de los requisitos de salubridad: (37)

1.68 (38)	Las viviendas y sus zonas comunes cumplen las exigencias básicas de salubridad HS1, HS2, HS3, HS4 y HS5 del CTE.	☒
1.69 (38)	Se adopta las medidas constructivas precisas para satisfacer las condiciones de los puntos 1.69, 1.70, 1.71 y 1.72.	☒
1.73 (39)	Se cumple en las viviendas y sus zonas comunes los requisitos de la NBE-CA-88 sobre protección frente el ruido.	☒
1.74 (40)	Las viviendas y los edificios con viviendas cumplen las exigencias básicas HE1, HE2, HE3, HE4 y HE5 del CTE.	☒
1.75 (40)	Se atiende en las viviendas y edificios con viviendas las exigencias de la Ley autonómica 1/2001, de 21 de mayo, sobre edificios aptos para la utilización de la energía solar.	☒

4.1.4. Listado de ayudas para cumplimentar la ficha de habitabilidad

	Requisito/ /definición	Ref.	Texto (en el Anexo I o en el Apéndice A)
(1)	**Requisitos de utilización**	1.1	El diseño y las dimensiones de la vivienda serán tales que admitan una adecuada dotación de muebles, facilitando junto con sus instalaciones y equipos las actividades de descanso, aseo, manutención, reunión, trabajo o estudio, acceso a los servicios de telecomunicación, almacenaje doméstico, apartado de resíduos domésticos y mantenimiento de efectos personales y de la propia vivienda.
(2)	Altura libre	a.16	Distancia vertical de piso a techo terminados. Cuando la altura en una pieza no es constante, se computa la altura libre media de la misma.
	Altura libre en viviendas	1.2	La altura libre media mínima es de 2.5 m en cuartos de estar, dormitorios, zonas comunes de estancia y patios de luz, y de 2.2 m en el resto, admitiéndose alturas medias inferiores solo en piezas complementarias siempre que sean funcionales y no exista cabezada, y con una cota inferior de 1.5 m como mínimo.

(3)	Tabla 1	Dimensiones mínimas en planta para viviendas y garajes

	Rectáng inscribible [m]	Condiciones de superficie [m²]	
Vivienda	----	25 (*)	***40 ≤ sup vvda ≤ 90 (**)***
Cto estar-comedor	2.5x2.5	12+n	(opcional: cesión de **n** a la cocina)
Dormitorio principal		10	
Dormitorio doble		8	
Dormit. Individual	1.7x2.5	6	
Cocina	----	----	
Cuartos higiénicos			
Pieza de servicio		----	***(***)***
Terraza		----	***≤ 20 % de la sup interior vvda***
Garaje vvda. unifam	2.6x5.0	14	***(***)***
Garaje colectivo bateria / paralelo / / espiga	2.2x4.5	***(***)***	-ancho + 0.2 m por cada lateral construido; -giro de espiga respecto de batería: ≥ 45°

(*) La Tabla 1 genera las superficies mínimas de las viviendas con ajuste aproximado al módulo 10n+5, donde n es el número de ocupantes de la vivienda. (4)

(**) hasta 125 con las condiciones del Plan de Vivienda

(***) sup protegible máxima a definir en el Plan de Vivienda

(3)	Envolvente	a.1	Es el conjunto de los cerramientos constructivos que definen su interior, en el que se encuentran las piezas principales y los equipos básicos higiénico, de cocina y de telecomunicación, lo separan del exterior, ya sea aire, terreno, zonas comunes y otras viviendas o edificios, y reunen los requisitos del CTE y demás normativa básica sobre ahorro energético y protección contra el fuego, el ruido y la humedad exterior.
	Superficie	a.23	Es el área del polígono convexo del piso de una pieza o patio en el que se cumplan las condiciones de altura libre [a.17]. Se computa asimismo el área de los huecos salientes con ancho entre 60 y 139 cm., hasta una profundidad de 100 cm. No se tiene en cuenta los cuerpos entrantes con resalto inferior a 20 cm y ocupación conjunta inferior al 1% de la superficie de la pieza.
	Superficie cerrada	a.24	Es la superficie interior a la envolvente de una vivienda, o al cerramiento de cualquier anejo o zona común de la edificación, medida con los criterios de [a.24].
	Superficie abierta	a.25	Es la superficie de las piezas exteriores como terrazas, patios en planta baja, tendederos en cubiertas, etc, medida con los criterios de [a.24].
(3)	Superficie de una vivienda	a.26	Es la suma de la superficie interior a su envolvente [a.25], más la de su superficie abierta privativa [a.26], ***computándose ésta última según los criterios establecidos en la normativa central o autonómica de aplicación.***
	Superficie de las escaleras	a.27	Es la superficie, en proyección horizontal, de los tramos de escaleras comprendidos entre dos plantas, que se computa con la superficie de la planta superior.
	Superficie de la plaza de garaje	a.28	Es la superficie neta de la plaza de aparcamiento mas la parte proporcional indivisa de la superficie de las circulaciones rodadas comunitarias del garaje.
(4)	Ocupación	a.18	Se adopta como base para el dimensionado de la vivienda el número de residentes habituales deducido del proyecto básico a razón de una persona por dormitorio individual y dos por cada dormitorio doble o por cada vivienda sin dormitorios.

		1.43	Los aparatos de aseo personal y fregado dispondrán de agua caliente sanitaria.
		1.44	***Todo conjunto de mas de seis viviendas con zonas comunes que requieran limpieza sistemática dispondrán en éstas de vertedero o sumidero sifónico, y al menos un cuarto higiénico comunitario con ducha e inodoro.***
(23)	Cocina	a.6	***Pieza destinada principalmente a contener el equipo relacionado con las actividades de manutención.***
	Equipo básico de cocina	a.19	***Es el integrado por un aparato de cocción con sus superficies de apoyo, una superficie de trabajo, un fregadero, un refrigerador, una despensa, un extractor, y espacio para recipientes de resíduos, o cualquier otro conjunto con prestaciones equivalentes en cuanto a conservación y elaboración de alimentos, deposición de resíduos sólidos, fregado y ventilación.***
	Cocina	1.8	Puede incluir elementos del equipo de servicio, excepto almacén general y vertedero, incrementando su superficie por cada uno de éllos con los criterios de la Tabla 3.
(24)	Cuarto higiénico	a.8	**Pieza que contiene necesariamente los aparatos higiénicos de evacuación, como inodoros, urinarios y similares.**
	Equipo higiénico básico	a.20	***Es el compuesto por un lavabo, una ducha y un inodoro, o cualquier otro con prestaciones equivalentes en cuanto a aseo personal y evacuación fisiológica.***
	Cuarto higiénico	1.9	Contiene necesariamente los aparatos de evacuación fisiológica. Puede contener equipo de servicio excepto el almacén general. No puede abrir directamente a espacios interiores donde se elabore o consuma alimentos.
		1.10	Existirá al menos uno, con un equipo higiénico básico, accesible desde una pieza de circulación interior de la vivienda.
(25)	Pieza de servicio	a.9	**Pieza divisible destinada principalmente a contener el equipo de servicio.**
	Equipo básico de servicio	a.21	Compuesto por lavadora o pileta, tendedero o secadora, vertedero de líquidos opcional, almacén de útiles de limpieza, y almacén general cerrado o trastero, o cualquier otro conjunto con prestaciones equivalentes en cuanto a lavado y secado de ropa, y almacenaje doméstico.

(25)	Pieza de servicio	1.11	Respecto a la envolvente puede ser interior, exterior o compartida. El recinto que contenga tendedero o secadora debe ventilar a primeras o segundas luces con hueco no inferior al 25 % de su superficie, pudiendo hacerlo mediante conducto en viviendas de hasta 4 ocupantes.
(26)		1.44	Todo conjunto de mas de seis viviendas con zonas comunes que requieran limpieza sistemática dispondrán en éstas de vertedero o sumidero sifónico, y al menos un cuarto comunitario con el equipo higiénico básico.
(27)	De accesibilidad	1.45	Se exigirá en las viviendas, zonas comunes de edificios con viviendas y su entorno dependiente, el contenido de las normas básicas, autonómicas y locales sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
		1.46	El diseño del entorno del edificio deberá facilitar, en su caso, el acceso a los medios de socorro y la evacuación en situaciones de emergencia.
		1.47	Se dispondrá de un ascensor practicable siempre que exista alguna vivienda que se encuentre en planta cuarta o superior, o cuyo piso se encuentre a 12 m o más por encima o por abajo de la rasante de la via pública en su acceso peatonal, y también cuando un solo itinerario con escaleras dé acceso a mas de 12 viviendas por encima o por debajo de la planta primera, y se dispondrá de dos ascensores practicables siempre que exista alguna vivienda en planta séptima o superior ya sea por encima o por debajo de la rasante, y cuando un solo itinerario con escaleras dé acceso a mas de 24 viviendas por encima o por debajo de la planta primera.
		1.48	En la entrada al portal colectivo, sin perjuicio de otras normas mas exigentes, deberá poderse inscribir un círculo de diámetro=1.20 m. libre de escalones y barrido de puertas.
		1.49	Deberá poderse transportar a pié desde la via pública hasta el interior de las viviendas un rectángulo horizontal de 0.65*1.9 m. Asimismo deberá poderse introducir en cada vivienda un volumen de dimensiones 1.0*1.0*1.5 m.
		1.50	En las piezas de circulación horizontal interior de la vivienda el ancho será de, al menos, 0.9 m, y de 0.8 m en rampas y escaleras, admitiéndose estrechamientos puntuales de hasta 0.75 m. debidos a exigencias constructivas del edificio.
(27)	De accesibilidad	1.51	Las dimensiones de paso libre mínimo son de 0.80*2.00m a zonas comunes y viviendas y 0.70*2.00m a piezas principales, con espacios de diámetro 0.80 y 0.70 m, respectivamente, libres de escalones y barrido de puertas a ambos lados del paso, y giro libre de 90° para las hojas abatibles, y de 0.4 m en cualquier otro caso, mobiliario y equipamiento incluidos.
		1.52	La circulación entre piezas principales y/o cuartos higiénicos de una misma vivienda se hará por espacios cubiertos y privativos de ésta.
		1.53	Un dormitorio solo puede servir de acceso a piezas de su uso exclusivo.
		1.54	El acceso desde el dominio público hasta las viviendas y sus zonas comunes se ha de poder hacer a través de espacios privativos de ellas o de uso comunitario, y no podrá ser paso obligado a otros locales o espacios destinados a otros usos.
		1.55	En toda vivienda habrá un cuarto higiénico con el equipo básico, accesible por itinerario practicable desde el nivel de entrada a la misma.
		1.47	Se dispondrá de un ascensor practicable siempre que exista alguna vivienda que se encuentre en planta cuarta o superior, o cuyo piso se encuentre a 12 m o más por encima o por abajo de la rasante de la via pública en su acceso peatonal, y también cuando un solo itinerario con escaleras dé acceso a mas de 12 viviendas por encima o por debajo de la planta primera, y se dispondrá de dos ascensores practicables siempre que exista alguna vivienda en planta séptima o superior ya sea por encima o por debajo de la rasante, y cuando un solo itinerario con escaleras dé acceso a mas de 24 viviendas por encima o por debajo de la planta primera.
(29)		1.48	En la entrada al portal colectivo, sin perjuicio de otras normas mas exigentes, deberá poderse inscribir un círculo de diámetro=1.20 m libre de escalones y barrido de puertas.
(30)		1.49	Deberá poderse transportar a pié desde la via pública hasta el interior de las viviendas un rectángulo horizontal de 0.65*1.9 m. Asimismo deberá poderse introducir en cada vivienda un volumen de dimensiones 1.0*1.0*1.5 m.
(31)		1.50	En las piezas de circulación horizontal interior de la vivienda el ancho será de, al menos, 0.9 m, y de 0.8 m en rampas y escaleras, admitiéndose estrechamientos puntuales de hasta 0.75 m. debidos a exigencias constructivas del edificio.
(32)		1.51	Las dimensiones de paso libre mínimo son de 0.80*2.00m a zonas comunes y viviendas y 0.70*2.00m a piezas principales, con espacios de diámetro 0.80 y 0.70 m, respectivamente, libres de escalones y barrido de puertas a ambos lados del paso, y giro libre de 90° para las hojas abatibles, y de 0.4 m en cualquier otro caso, mobiliario y equipamiento incluidos.

(34)		1.62	Los pavimentos interiores de uso habitual en seco, así como los exteriores no afectados por la lluvia o el riego, tendrán una resistencia al deslizamiento Clase 1 si su pendiente es inferior al 6%, y Clase 2 si es igual o superior al 6% y en escaleras.
		1.63	Los pavimentos interiores de cocinas, baños, locales de servicio y garajes, así como los exteriores expuestos a la lluvia o al riego, tendrán una resistencia al deslizamiento Clase 2 si su pendiente es inferior al 6%, y Clase 3 si es igual o superior al 6% y en escaleras.
(35)		1.64	En las escaleras las puertas estarán siempre en mesetas de ancho 1.20 m como mínimo y alejadas al menos 25 cm de la tabica del escalón mas próximo.
(36)		1.59	Los materiales situados por encima o contiguos a aparatos de cocción o que funcionen con llama serán de reacción al fuego clase C-s3,d0, como mínimo.
(37)	Salubridad	1.68	Son exigibles a las viviendas y sus zonas comunes los requisitos definidos para ellas en el CTE sobre protección frente a la humedad, eliminación de resíduos, calidad del aire interior, suministro de agua y evacuación de aguas residuales.
		1.69	La disposición, construcción y materiales de las viviendas permitirán su adecuada interacción con el microclima local.
		1.70	Se protegerá 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 fachadas.

(37)		1.71	En las fachadas expuestas al viento dominante se adoptará, además de los requisitos definidos en el CTE sobre limitación de demanda energética, las medidas constructivas adicionales necesarias para evitar en ellas la condensación de la humedad interior.
		1.72	Los espacios interiores y exteriores susceptibles de inundación como azoteas, patios, garajes, terrazas, y otros del edificio o su entorno dependiente dispondrán de drenaje o de la adecuada evacuación de aguas.
	Protección contra el ruido	1.73	Son requisitos exigibles a las viviendas y sus zonas comunes los definidos para ellos en la normativa básica sobre acondicionamiento acústico.
	Ahorro de energía	1.74	Son de aplicación las exigencias HE1, HE2, HE3, HE4 Y HE5 del CTE sobre ahorro de energía.
		1.75	Se atenderá en las viviendas y edificios con viviendas las exigencias de la normativa autonómica sobre aprovechamiento de las energías alternativas.
(38)	Salubridad	1.68	Son exigibles los requisitos de HS1, HS2, HS3, HS4 y HS5 definidos en el CTE sobre salubridad para las viviendas y sus zonas comunes.
		1.72	En las fachadas expuestas al viento dominante, además de cumplir con los requisitos del CTE sobre limitación de demanda energética, se adoptará las medidas constructivas adicionales necesarias para evitar en ellas la condensación de la humedad interior.
(39)	Protección contra el ruido	1.73	Son requisitos exigibles a las viviendas y sus zonas comunes los definidos para ellos en la normativa básica sobre acondicionamiento acústico.
(40)	Ahorro de energía	1.74	Son de aplicación las exigencias HE1, HE2, HE3, HE4 Y HE5 del CTE sobre ahorro de energía.
		1.75	Se atenderá en las viviendas y edificios con viviendas las exigencias de la normativa autonómica sobre aprovechamiento de las energías alternativas.

En Tijarafe, noviembre de 2022
Documento firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO: **Alejandro González Expósito**

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

FICHA TÉCNICA DE ACCESIBILIDAD JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO EN EDIFICACIONES DE CONCURRENCIA O USO PUBLICO DEL REGLAMENTO DE LA LEY CANARIA DE. ACCESIBILIDAD
(DECRETO 227/1997, de 18 de septiembre)
DATOS DEL EDIFICIO O ESTABLECIMIENTO
Proyecto: **VILLA TURÍSTICA**
Tipo de intervención: OBRA NUEVA
Situación (calle y n..): Vicario. La Punta
Municipio y código postal: TIJARAFE. 38780

[Accesibilidad] 4.2

USO DE LA EDIFICACIÓN / SUPERFICIE O CAPACIDAD (Según Cuadro E.1 del Anexo 2)
Grupo al que pertenece: **ALOJAMIENTO TURÍSTICO**
Uso especifico: **VILLA DE 4 PLAZAS FIJAS / VILLA 4 PLAZAS FIJAS: APARTAMENTOS TURISTICOS**
Superficie construida: **193 m2**
Capacidad: **8 PLAZAS FIJAS**

DATOS DEL EDIFICIO O ESTABLECIMIENTO

Obra: VILLA DE 4 PLAZAS / VILLA DE 4 PLAZAS

Tipo de intervención: ◉ Obra nueva ○ Ampliación, rehabilitación, reforma

Emplazamiento: Vicario. La Punta

Localidad: TIJARAFE C.P.: 38780

USO DE LA EDIFICACIÓN / SUPERFICIE O CAPACIDAD (Según Cuadro E.1 del Anexo 2)

Grupo al que pertenece:

Uso específico: TURISTICO, VILLA

Superficie construida: 99,65 / 93,35 Capacidad: 4F / 4 F Total 8 plazas

EXIGENCIAS DE ACCESIBILIDAD EN ITINERARIOS

Itinerarios que son accesibles (adaptados o practicables):

- ☒ De comunicación entre la vía pública y el interior de la edificación o establecimiento (En todos los casos)
- ☐ De comunicación de los diversos edificios del conjunto entre sí y con la vía pública (En el supuesto de un conjunto de edificios)
- ☐ De comunicación entre un acceso del edificio o establecimiento y las áreas y dependencias de uso público (En todos los casos)
- ☐ De acceso a los espacios adaptados singulares (Para aquellos espacios indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)
- ☐ De aproximación a los elementos de mobiliario adaptados y reservas de espacios para personas con limitaciones (En los usos de la edificación indicados 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
- ☐ 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:

- ☐ 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 establecimiento (si los tiene):

- ☐ Aparcamiento (En los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)
- ☐ 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)
- ☐ Aseos (En los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)
- ☐ Dormitorios (En los alojamientos turísticos con habitaciones, o establecimientos residenciales indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)
- ☐ Unidades Alojativas (En los alojamientos turísticos indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)
- ☐ Vestuarios (En los usos de la edificación indicados en el Cuadro E.1 del Anexo 2)

Número de unidades adaptadas de reserva exclusiva o preferente:

Plazas de aparcamiento de reserva exclusiva, según el art. 21 0

Dormitorios, según el art. 24 0

Unidades alojativas, según el art. 25 0

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

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

OBSERVACIONES

EL ESTABLECIMIENTO OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO, SEGÚN EL CUADRO E.1 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS Y DE LA COMUNICACIÓN, DEBE CONTAR CON:
ITINERARIOS, ESPACIOS SINGULARES ADAPTADOS Y MOBILIARIO ADAPTADO
SE TRATA DE UN ALOJAMIENTO TURÍSCO EN UN NÚMERO MENOR DE 30 UNIDADES
No cuenta con: ***ITINERARIOS, ESPACIOS SINGULARES ADAPTADOS Y MOBILIARIO ADAPTADO***
E.2.3.2. del Anexo 2.

En Tijarafe, noviembre de 2022
Documento firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO: **Alejandro González Expósito**

Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrónico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

Real Decreto 1955/200, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Orden de la Consejería de Industria y Comercio de 21 de Octubre de 1.996, por el que se aprueban las normas particulares para las instalaciones de enlace, en el ámbito de suministro de Endesa Distribución.

[Reglamento electrotécnico de Baja Tensión] 4.3

La instalación de electricidad de la edificación se realiza de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto 842/2002) y con las Instrucciones Complementarias (MI-BT) que lo desarrollan, y se tiene en cuenta la NTE-IEB.
Se refiere la presente memoria a la instalación de la red de distribución eléctrica para tensiones de 220/380 voltios, desde el final de la acometida de la compañía suministradora en la caja general de protección, hasta cada punto de utilización en la vivienda con grado de electrificación básico.

Se ha realizado una instalación para cada circuito según el grado de electrificación de la vivienda, dicha instalación ira empotrada en la pared, bajo tubo de PVC flexible de diámetro adecuado al numero y sección de los conductores que aloje.

Consta la instalación de las siguientes líneas y elementos
Caja general de protección.
Línea repartidora
Centralización de contadores.
Dispositivo privado de mando y protección.
Instalación interior.
Línea de tierra.

7.1.- Caja general de protección.

Se propone empotrada en un muro dentro de la parcela, aunque su ubicación exacta se establecerá por acuerdo con la compañía suministradora, en ella se efectúa la conexión con la acometida que se realiza en cable subterráneo de B.T. Consiste en un armario precintable, del tipo establecido por Unelco, provisto de bornes especiales y cortocircuitos fusibles para todo el edificio.

7.2.- Línea repartidora.

Es la línea que enlaza la caja general de protección con el contador. Estará constituida por un conductor de fase, un conductor de neutro y otro de protección.

7.3.-Contador.

Destinado a la medida del consumo de energía eléctrica por el usuario, se ubica en el lugar señalizado en los correspondientes planos del proyecto.

7.4.- Dispositivo privado de mando y protección.

Consiste en un cuadro de distribución, situado en el lugar señalizado en los correspondientes planos del proyecto, del que parten los circuitos interiores, que consta de un interruptor general automático (ICP), de corte omnipolar y accionamiento manual, con capacidad de corte suficiente para la intensidad de cortocircuito que pueda producirse en un punto de la instalación, un interruptor diferencial (ID) de protección contra contactos indirectos o fallos de aislamiento y los dispositivos de protección contra sobrecargas y cortocircuitos (PIA) para cada circuito.
El cuadro se situara a una altura del pavimento de 2 m, en un lugar lo más cercano posible a la entrada de la vivienda.

7.5.- Instalación interior.

Se trata del conjunto de circuitos constituidos por un conductor de fase, un neutro y uno de protección, que , partiendo del dispositivo privado de mando y protección, alimentan a cada uno de los puntos de utilización de energía eléctrica en el interior de la vivienda o local.
Se proyectan los conductores en cable de cobre para 750 voltios, con doble cubierta, protegidos bajo tubo de plástico empotrado, y su sección se determina de forma que la caída de tensión entre el origen de la instalación y cualquier punto de utilización, es menor del 3 por 100 de la tensión nominal en el origen de la instalación, para alumbrado, y del 5 por 100 para los demás usos.
Las cajas de derivación empotradas se situaran a 20 cm del techo, las conexiones en su interior entre conductores se realizaran mediante fichas o dedales aislantes.
Los pulsadores, interruptores, y conmutadores, se situaran a 110 cm. Del pavimento, respetando los volúmenes de prohibición.
La base de enchufe de 10/16 amperios llevaran conductor de fase, neutro y de protección, irán colocados a 20 cm del pavimento excepto en cocinas y vanos en los que además de respetar los volúmenes de prohibición se fijaran a 110 cm. del pavimento.
La base de enchufe de 25 amperios se situara a 70 cm del pavimento.

7.6.- Línea de tierra.

Se proyecta instalación de toma de tierra de protección con objeto de conseguir que en el conjunto no existan diferencias de potencias peligrosas y que al mismo tiempo permita el paso a tierra de las corrientes de falta o descarga.
Su resistencia desde el punto mas alejado de la instalación a tierra no será superior a 10 Ohms.
Se conecta a la red general de toma de tierra todo el sistema de tuberías metálicas accesibles destinadas a la conducción y distribución de agua y desagüe, toda masa metálica importante, las masas metálicas accesibles de los aparatos receptores de tensiones usuales, etc.
Consta la línea de tierra de los siguientes elementos:
- Tomas de tierra mediante picas de acero-cobre de un diámetro mínimo de 15 mm.
- Líneas de enlace con tierras, en cable de cobre desnudo de sección mínima 35 mm2, enterrado siguiendo perímetro de la edificación y uniendo esta con las conexiones de puesta a tierra situadas en el interior del edificio.
- Línea principal de tierra del edificio, en cable de cobre de sección mínima de 16 mm2, bajo tubo de plástico empotrado.
- Derivaciones de la línea principal hacia cada vivienda o local, en cable de cobre de sección mínima de 2,5 mm2, bajo tubo plástico empotrado.
- Conducciones de protección en el interior de cada vivienda o local con red equipotencial en cuartos de baño que conecta, entre sí y con el conductor de protección, las canalizaciones metálicas, masas de aparatos sanitarios metálicos y todos los demás elementos metálicos accesibles de los cuartos de baño.

7.7.- Dimensionado de la red eléctrica.

Para el calculo de los diferentes elementos de la red eléctrica de la edificación se ha tenido en cuenta la NTE-IEB y NTE-IEP, el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias

- Carga total de la edificación:
  De acuerdo con la MI-BT 010 se obtiene

  Vivienda:
  Carga total de la edificación:
  Vivienda con grado de electrificación básico
  5750 W

- Dispositivo privado de mando y protección:

  De acuerdo con la tabla 3 de la NTE-IEB se obtiene:

Intensidad nominal diferencial	32 amperios
Intensidad nominal PIA	
Alumbrado	10 amperios
Tomas de fuerza	15 amperios
Lavadora-calentador	20 amperios
Cocina	25 amperios

- Instalación interior:

  De acuerdo con la tabla 5 de la NTE-IEB se obtiene:

Alumbrado		
Sección conductor	1,5 mm2	
Diámetro del tubo	13 mm.	
Otros usos		
Sección conductor	2,5 mm2	
Diámetro del Tubo	13 mm.	
Lavadora-calentador		
	Sección conductor	4 mm2
Diámetro del tubo	16 mm.	
Cocina		
Sección conductor	6 mm2	
Diámetro del tubo	23 mm.	

- Línea de tierra

  De acuerdo don la tabla 1 de la NTE-IEP se obtiene:

Numero de picas	1 pica

7.8.- Características de la instalación.

En los correspondientes planos del proyecto, tanto en planta como en esquema, se recogen las características de la instalación eléctrica, cuya red se diseña bajo tubo plástico empotrado con cajas de registro en cada derivación y cambio de dirección, con mecanismos del tipo Legrand Mosaic , y con las especificaciones contenidas para los mismos en el presupuesto.

Los puntos de electrificación se sitúan según se señala en los correspondientes planos de planta teniendo en cuenta lo siguiente, en cuanto a su altura:

- Interruptores y conmutadores a 100 cm. del pavimento.
- Tomas de corriente normales a 25 cm. del pavimento.
- Tomas de corriente para frigoríficos, lavadora o calentador a 120 cm. del pavimento.
- Toma de corriente para extractor de humos en cocina a 160 cm. del pavimento.
- Tomas de corriente en cocina a 15 cm. de la encimera.

Así mismo, el numero de puntos de electrificación es superior al mínimo establecido por la MI-BT 022, para el grado de electrificación medio considerado, pues la vivienda cuenta al menos con:

- Estar 2 puntos fijo de luz y 1 toma de corriente de 10 amperios por cada 6 m2 de superficie.
- Dormitorio 1 punto fijo de luz y 4 tomas de corriente de 10 amperios.
- Cocina 1 punto fijo de luz, 2 tomas de corriente de 10 amperios, provistas de contacto de puesta a tierra, 1 toma de corriente de 16 amperios y otra de 20 amperios, también provistas de contacto de puesta a tierra, y 1 toma de corriente tripolar de 25 amperios, con contacto de puesta a tierra para cocina eléctrica.
- Baño 2 puntos fijos de luz, y 1 toma de corriente de 10 amperios con puesta a tierra.
- Vestíbulo 1 punto de luz y 1 toma de corriente de 10 amperios.

En las instalaciones de cuartos de baño se tiene en cuenta la MI-BT 024 por cuanto:
- En el volumen de prohibición, limitado por planos verticales tangentes a los bordes exteriores de la bañera o ducha, y los horizontales constituidos por el suelo y por un plano situado a 2,25 m. por encima del fondo de aquellos o por encima del suelo en el caso de que estuviesen empotrados en el mismo, no se instala ningún interruptor, toma de corriente ni aparato de iluminación.

En el volumen de protección, comprendido entre los mismos planos horizontales señalados para el volumen de prohibición y otros verticales situados a 1,00 m. de los del citado volumen, no se instala interruptor ni toma de corriente que no sea de seguridad.

Fuera de dicho volumen las tomas de corriente son con puesta a tierra y los aparatos de alumbrado no podrán ser colocados suspendidos de conductores, ni podrán utilizarse portalámparas ni soportes metálicos para estos.

En Tijarafe, noviembre de 2022
Documento firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO: **Alejandro González Expósito**

Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

[Telecomunicaciones] 4.4

Artículo 3. ***Ámbito de aplicación.***

Las normas contenidas en este reglamento, relativas a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, se aplicarán:

1. A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no, y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

2. A los edificios que, en todo o en parte, hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

NOTA:
Consideramos que no es de aplicación este Reglamento a la edificación descrita en el presente documento.

En Tijarafe, noviembre de 2022
Documento firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO: **Alejandro González Expósito**

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

1 Anexo. Normativa sectorial de aplicación para uso turístico.

2 Anexo. Fotografías del entorno del edifico

3 Anexo. Justificación

4 Anexo. Justificación

[anexos de memoria **]** **DOCUMENTO Nº: 2**

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

[Normativa sectorial de aplicación para uso turístico] 1

Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística en la Isla de la Palma

PTET LPA (*Decreto 95/2007, Decreto 123/2008)*
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

Reglamento de la actividad turística de alojamiento
(Decreto 142/2010, de 4 de octubre)

1.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PTET^{LPA}

1.- Clasificación del suelo, coordenadas UTM del CGE y UTH de localización de la actuación pretendida:

El suelo en el que se ubica la actuación propuesta se clasifica como suelo rústico de Protección Agraria, según el PGO de Tijarafe, RPA-1

Las coordenadas UTM del Centro Geométrico de la Actuación son:
X: 211.697,7
Y: 3.175.975,34
Z: 452,93

La UTH-UTE de localización de la actuación es: **Z534002**

2.- Norma 10.1 PTET^{LPA} Clasificación General de los Establecimientos

Se plantea una edificación de nueva planta en la tipología de alojamiento extrahotelero, tipología de VILLA TURÍSTICA.

2.- Norma 13.3 PTET^{LPA}

Estándares generales en suelo rústico:

La UAET cuenta con dos categorías de suelo rústico, PROTECCIÓN AGRARIA, PROTECCIÓN HIDROLÓGICA y cumple con los mínimos exigidos en la Ley 14/2019 para la parcela en la categoría de PROTECCIÓN AGRARIA

Esta norma del **PTET**, se sustituye por lo que se establece en LEY 14/2019

Artículo 22.- Condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación.

3) En las restantes categorías de suelo rústico, la unidad apta para la edificación turística deberá tener una superficie no inferior a la establecida en el siguiente cuadro. La ocupación máxima edificatoria no podrá superar el 20% del total de la superficie de la unidad apta para la edificación turística.

Superficie mínima, en metros cuadrados, de la unidad apta para la edificación turística.

Dimensión del establecimiento alojativo turístico	Número de plazas alojativas turísticas	Situado en suelo rústico de protección agraria (m²)	Situado en las otras restantes categorías de suelo rústico (m²)
Pequeña dimensión	0 - 10	4.000	5.000
	11 - 20	6.000	8.000
	21 - 40	10.000	12.000
Mediana dimensión	41 - 200	250 x P	400 x P

P= n.° de plazas alojativas

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA

La superficie de parcela es de 7.500 m2 contando en suelo rústico de protección agraria RPA-1 5.929,40 m2 aproximadamente y el número de plazas planteado para la actuación es de 8 fijas, menor a 10 que sería el máximo para esta superficie de parcela.

EL en la actuación planteada cuenta con **810,07** m2 < 16*√Sp(5.929,4) = **1,232,04** m2 (ver plano nº 15)

c) Estándares de equipamiento, infraestructura y servicios:

Aparcamientos:

Se han previsto dos plazas de aparcamiento para clientes por villa situadas en superficie.
Teniendo en cuenta nº de plazas, tenemos que según la norma 13 del **PTET^{LPA}** deberíamos tener:
A= 8 / 3 = 2,66 plazas de aparcamiento.
En la actuación se han previsto 4 plazas

Piscina:

Se plantea desde el PTET^{LPA} como opcional según la capacidad de la actuación prevista, pero en la misma se contempla una piscina por villa .
Cuentan con una lámina de agua de 19,04 m2 cada una.
Su tratamiento normativo específico será el de una ***piscina unifamiliar*** puesto que cada una sirve a una única unidad alojativa.

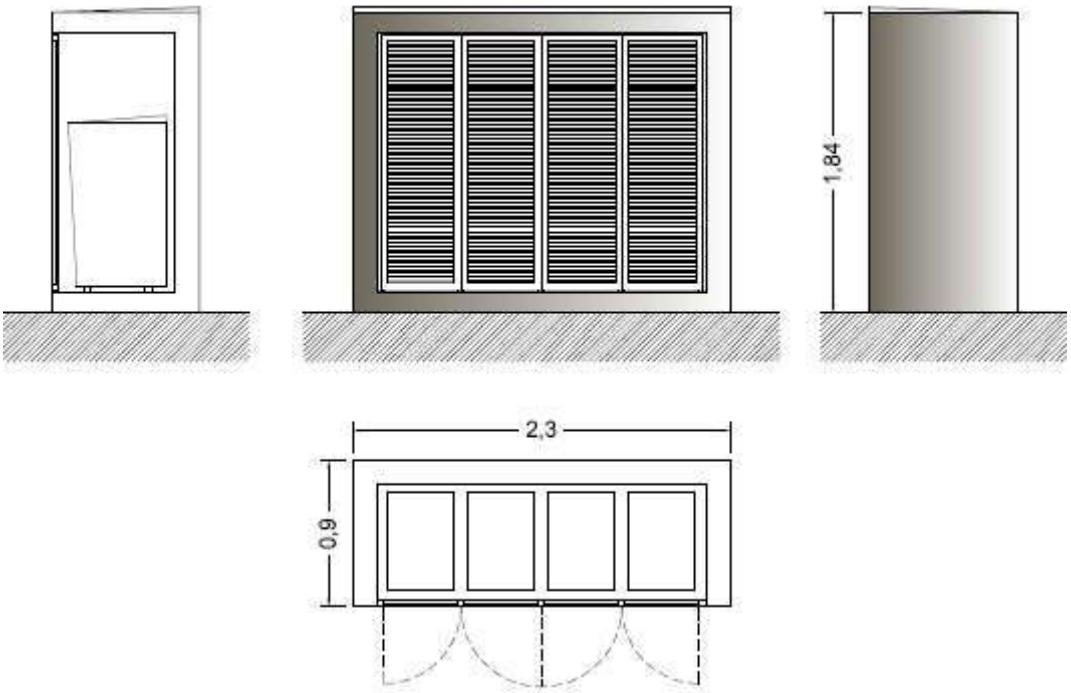
Zonas deportivas:

Se plantea desde el PTET^{LPA} como opcional según la capacidad de la actuación prevista y no se ha contemplado en la misma.

Depósito de basuras:

Se ha previsto un espacio, dotado de punto de agua y desagüe para el depósito de basura. Dicho espacio se ha ubicado dentro de la parcela junto al acceso rodado en la parte noroeste de la misma.

Se plantea la construcción de un armario de 90 cm de profundidad y 1,80 metros de altura y 2,30 metros de ancho, construido con fábrica de bloque de hormigón vibrado de 12.25.50 cm revestida tanto el interior como al exterior con enfoscado de mortero de cemento y arena 1:5 de 1,5 cm de espesor. Para la parte superior del mismo se plantea una losa de hormigón armado con pendiente de 12 cm de espesor medio. El cierre del mismo se plantea con puertas de aluminio lacado en color tipo rejilla, con una medida de 50 cm por hoja.



Infraestructura viaria:
El acceso a la actuación se plantea desde el sistema viario existente, concretado en la Carretera LP-118 señalada como viario público dentro de los planos de ordenación del PGO de Tijarafe y recogida en los planos de información B-4 del **PTET^{LPA}** como viario de segundo nivel. Los edificios planteados se encuentran situados a una distancia mínima de 340 metros de dicho viario.

Redes de servicios. Electricidad:
El edificio objeto de la actuación puede contar con suministro eléctrico desde la red de Baja Tensión mediante canalización enterrada.

Redes de servicios. Telefonía:
Se plantea como opcional desde el **PTET^{LPA}** , puesto que la actuación no cuenta con servicio de recepción.

Administración del recurso hídrico:
La VILLA propuesta contará con suministro de agua desde la red pública de abastecimiento municipal, garantizando ésta, en condiciones normales, un suministro superior a 125 litros por plaza diarios.
Se plantea un depósito prefabricado de 3000 litros, para reserva situado en un recinto con situación enterrada en la zona central de la parcela próximo al lindero este de la misma.

3.- Norma 16.1 PTET^{LPA} Distancia entre edificaciones

En la documentación gráfica del presente documento, concretamente en el **Plano nº 1 Situación y emplazamiento,** se establecen las coordenadas UTM del centro geométrico del edificio planteado en la presente actuación.

Ley **14/2019** (Artículo **13**)

1. *Los instrumentos de ordenación, de cualquier clase que sean, no podrán establecer limitaciones cuantitativas, absolutas o relativas, sobre el número global o zonal de plazas alojativas ni ritmos de implantación ni imponer distancias mínimas entre los mismos, ni exigir o excluir modalidades, tipologías o categorías turísticas para los establecimientos susceptibles de implantación.*

4.- Norma 17.2 PTET^{LPA} Condiciones de edificabilidad

a) Superficie edificable en unidad apta para la edificación con uso de turismo:
2.- MODALIDAD NO HOTELERA
La superficie edificable será mayor de 20 m2 y menor que 35 m2 por plaza alojativa.
La superficie edificada para uso turístico para los inmuebles descritos en el presente documento es de : **193 m2** y se plantean **8 plazas alojativas.**

20 m2 x 8 plazas = 160 m2 < 193 m2 < 35 m2 x 8 plazas = 280 m2

Superficie mínima de la UAET
Para otras categorías de suelo rústico diferentes a los asentamientos donde se admita el uso turístico:

Superficie mínima de la UAET:

La UAET cuenta con dos categorías de suelo rústico, Protección Agraria y Protección Hidrológica, desarrollándose la actuación en el RPA cumpliendo con los mínimos exigidos en la Ley 14/2019 para la parcela.

Esta norma del **PTET**, se sustituye por lo que se establece en LEY 14/2019

Artículo 22.- Condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación.

3) En las restantes categorías de suelo rústico, la unidad apta para la edificación turística deberá tener una superficie no inferior a la establecida en el siguiente cuadro. La ocupación máxima edificatoria no podrá superar el 20% del total de la superficie de la unidad apta para la edificación turística.

Superficie mínima, en metros cuadrados, de la unidad apta para la edificación turística.

Dimensión del establecimiento alojativo turístico	Número de plazas alojativas turísticas	Situado en suelo rústico de protección agraria (m²)	Situado en las otras restantes categorías de suelo rústico (m²)
Pequeña dimensión	0 - 10	4.000	5.000
	11 - 20	6.000	8.000
	21 - 40	10.000	12.000
Mediana dimensión	41 - 200	250 x P	400 x P

P= n.° de plazas alojativas

4.- Norma 18.1 PTET^{LPA} Altura de la edificación, condiciones de estética

La altura de la edificación es de una planta.

Las VILLAS se configuran en un edificio de planta longitudinal en dirección norte – sur abriéndose a las vistas, como combinación de pequeños volúmenes con utilización de cubiertas inclinadas.
Cubiertas inclinadas a cuatro aguas acabadas con teja cerámica curva.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO *(Decreto 142/2010, de 4 de octubre)*

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.- Definiciones:

La actuación prevista, VILLAS DE 4 PLAZAS, se define en el apartado m) de presente artículo:

m) Villa: el establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

Artículo 4.- Modalidades:

La actuación prevista, villa, se plantea dentro de la modalidad EXTRAHOTELERA.

Artículo 5.- Tipologías:

La actuación prevista, se plantea dentro de la tipología de VILLA TURÍSTICA

ç

CAPÍTULO IV. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES COMUNES

Artículo 13.- Distribución de los establecimientos turísticos de alojamiento

1.- En función de su tipología, la superficie de los establecimientos turísticos de alojamiento se distribuirá por zonas, de conformidad con lo establecido en el anexo 1º.

Según el mismo Las Casas Rurales deben disponer de zona de alojamiento, zona exterior para esparcimiento.

Se cumple.

2.- Las zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil son las establecidas en el anexo 2º.

Según dicho anexo una VILLA debe tener una superficie útil mínima de 56 m2 para dos plazas y 10 m2 más por plaza extra.

VILLA 1 (4 plazas): **79,42 m2** de superficie útil interior > 56+20 m2
VILLA 2 (4 plazas): **76,05 m2** de superficie útil interior > 56+20 m2

Se cumple.

Artículo14.- Acceso y comunicaciones físicas de las zonas

4.- El acceso a los establecimientos ubicados en el medio rural debe ser practicable desde una vía rodada hasta el mismo.

Se cumple.

Artículo 20.- Equipamiento básico de los unidades de alojamiento

1.- Las unidades de alojamiento de los establecimientos contarán con el equipamiento mínimo previsto en las tablas 4.1 de l anexo 4º, entendiendo su uso incluido en el precio del servicio de alojamiento con la salvedad de las excepciones indicadas.

Se cumple.

En Tijarafe, noviembre de 2022
Documento firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO: **Alejandro González Expósito**

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

[Fotografías del entorno] 2

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

Justificación de la contribución del proyecto a la conservación, mejora y regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes

[anexo] 3

4.1.- Justificación:

El proyecto, contribuye en su diseño, a la conservación, mejora y regeneración de los valores territoriales, tanto agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización, para lo cual se aporta un estudio que analiza la puesta en producción de una explotación agrícola (documento independiente al presente) y la recuperación y mantenimiento de los espacios naturales o paisajísticos y los elementos de valor etnográfico identificados en la parcela, todo ello de conformidad con las previsiones de la Norma 13.3 PTEL[LPA]

4.2.- Identificación y regeneración de los valores agrícolas:

En la parcela se ha identificado una explotación agrícola en estado de abandono. Se identificaron pequeños muros de contención de mampostería en seco que delimitaban bancales de cultivo, si bien la parcela ha sufrido un proceso de naturalización en épocas recientes. La propiedad plantea la recuperación, modernización y ampliación de la explotación agrícola inicial, con la introducción de los olivos como cultivo principal. Estas acciones estarán recogidas en un documento independiente, redactado por un técnico competente, que analiza la explotación agraria que pretende desarrollarse en la parcela conjuntamente a la implantación del uso turístico.

4.3.- Identificación de los valores patrimoniales y etnográficos existentes:

Como principal valor patrimonial y etnográfico existente reconocible en la parcela es la explotación agraria tradicional delimitada por muros de contención de mampostería en seco.

4.4.- Propuestas de mejoras y vinculación con el uso turístico propuesto:

La vinculación directa del uso turístico con el medio del lugar posibilita una oferta singular y característica que mejora el atractivo de cara exterior de la imagen de la isla como marca.
Para ello se establecerán las siguientes formas de potenciar esta vinculación:

1º_Se ofertarán a los turistas el uso de los productos agrarios de la parcela para su consumo, además de explicaciones personalizadas a quienes lo deseen de los sistemas de cultivo dentro de la propia finca.

2º_Se destinará un espacio de cultivo como huerta de hortalizas para el uso por los visitantes de larga estancia o la propiedad en el cual se plantarán hortalizas tradicionales de la zona como la cebolla, la col, la papa etc, además de una zona de especias con aprovechamiento culinario a disposición del turista.
Estos tipos de cultivos, arraigados en los habitantes del lugar, como posibilidad de integración con los habitantes de la zona, de enseñar, aprender y compartir la manera de vivir local.

4.5.- Planos y fotos.

Ver documentación gráfica del proyecto (plano nº 15)

En Tijarafe, noviembre de 2022
Documento firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO: **Alejandro González Expósito**

Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

[aspecto económico] DOCUMENTO Nº: 3

Presupuesto de Ejecución por Contrata

Capítulo	Importe
1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	6.904,69
2 CIMENTACIÓN	35.816,23
3 ESTRUCTURAS	41.651,00
4 ALBAÑILERÍA	17.647,08
5 CUBIERTAS	55.161,85
6 PAVIMENTOS	20.986,31
7 REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS	18.818,00
8 FONTANERÍA	11.200,15
9 ELECTRICIDAD	15.257,03
10 CARPINTERÍA	22.357,92
11 SANEAMIENTO	6.673,66
12 PINTURAS Y ACABADOS	6.758,08
13 APARATOS SANITARIOS	6.251,45
Presupuesto de Ejecución Material	**265.483,45**
16% de Gastos Generales	42.477,35
6% de Beneficio Industrial	15.929,01
Suma	323.889,81
I.G.I.C 7,00%	22.672,29
Presupuesto de Ejecución por Contrata	**346.562,10**

Asciende el Presupuesto de Ejecución por Contrata a la expresada cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS.

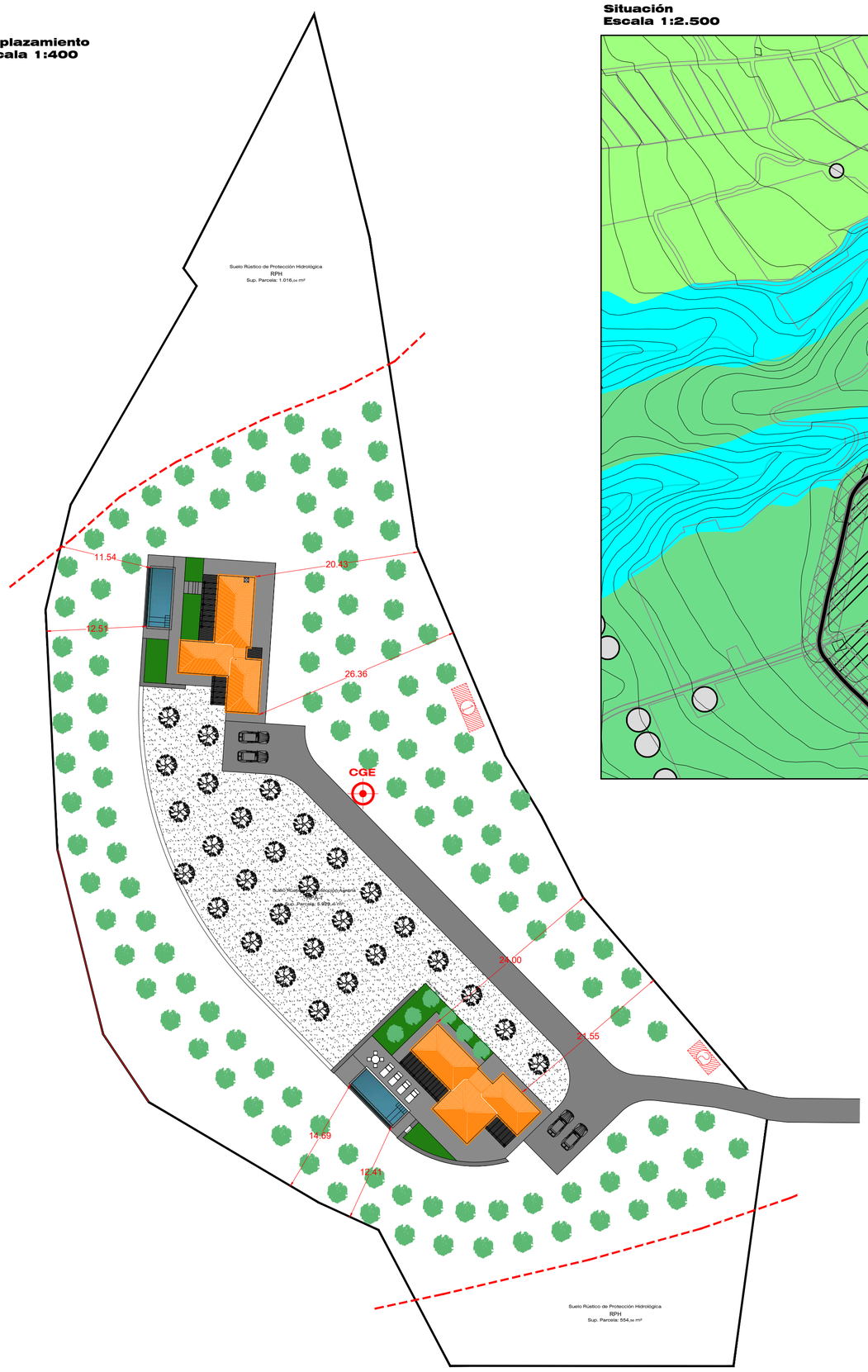
Tijarafe, noviembre de 2022
Documento firmado electróniamente. EL ARQUITECTO.

Alejandro González Expósito

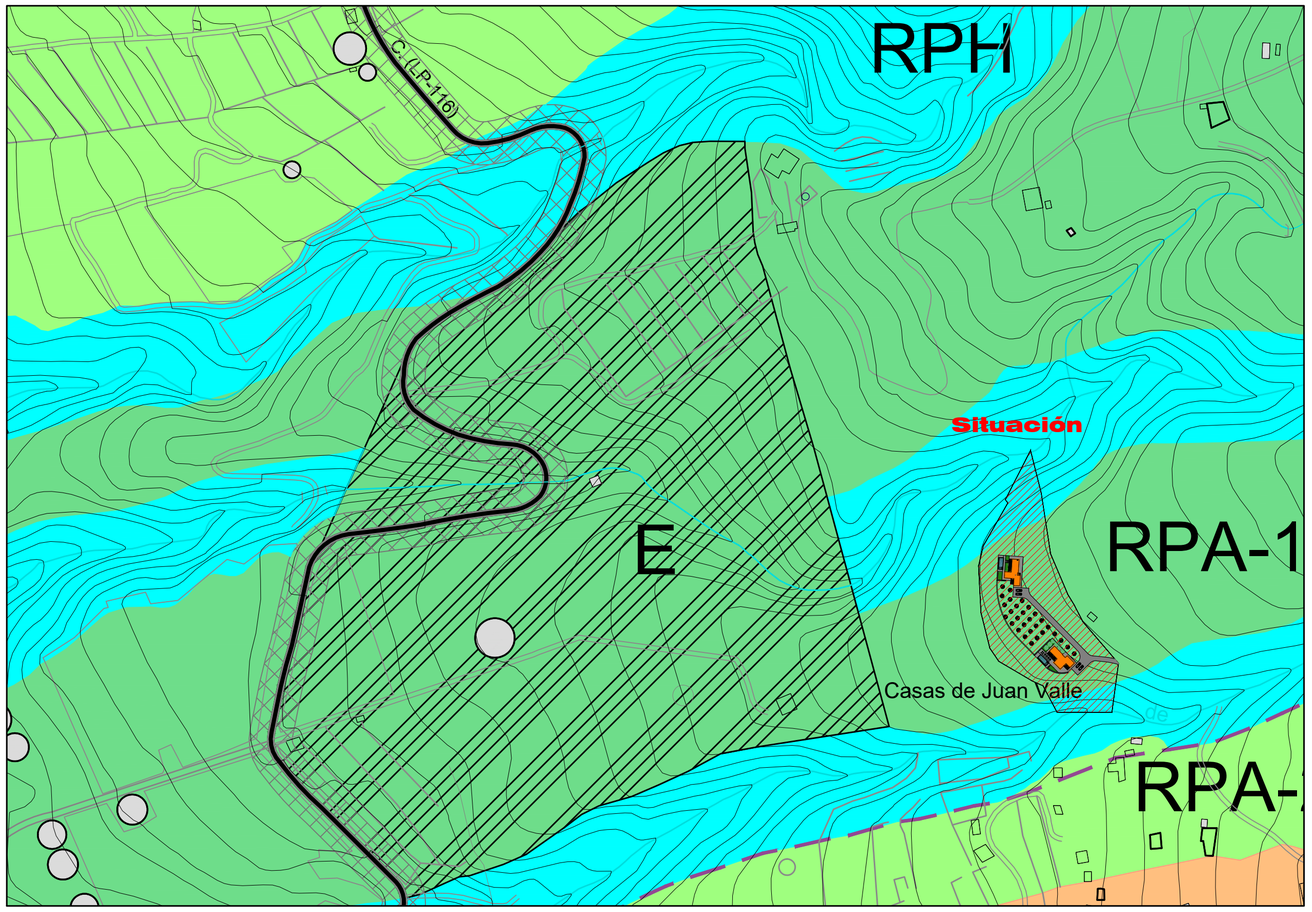
Alejandro González Expósito
[A1] proyectos
ARQUITECTO col nº 2202

[documentación gráfica] DOCUMENTO Nº: 4

Emplazamiento
Escala 1:400

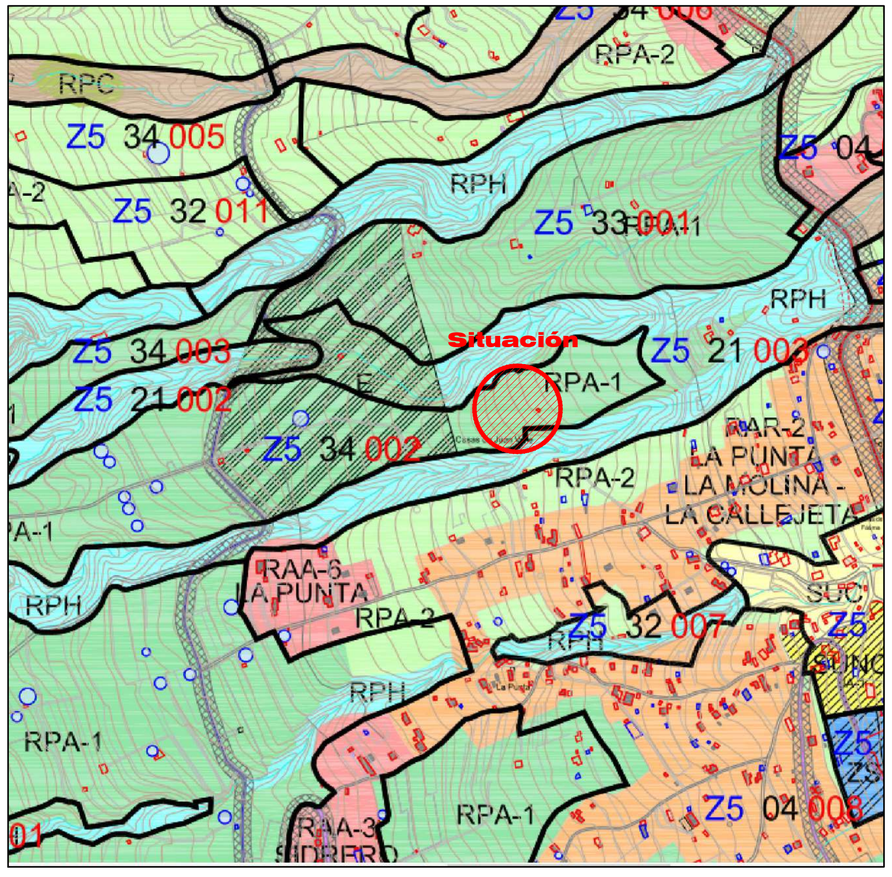


Situación
Escala 1:2.500

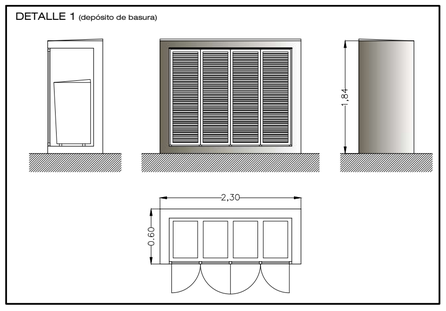


Plano de ordenación estructural
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO - PTET Ipa

UTH-UTE Z5 34 002 Z5 21 003



DETALLE 1 (depósito de basura)



CGE
Coordenadas UTM del centro geométrico de la edificación :
X= 211.697,70
Y= 3.175.975,34
Z= 452,93 m

1 Ubicación de depósito de reserva de agua potable en situación enterrada, capacidad mínima 3,00 m³

2 Espacio para depósito de basura dotado de punto de agua (DETALLE 1)

[datos] básico

Proyecto:
DE 2 VILLAS TURÍSTICAS Y 2 PISCINAS

promotor:
NORBERT KINKEL

situación:
VICARIO, LA PUNTA. TIJARAFE.

Fecha:
Octubre 2022

[plano]

plano de :
Situación y Emplazamiento

plano nº:
1

escala:
1:2.500
1:400

[leyenda]

superficie de la parcela
7.500,00 m²

clasificación y categorización del suelo:
Suelo Rústico de Protección Agraria
RPA-1 (5.929,40 m²)
Suelo Rústico de Protección Hidrológica
RPH (1.570,60 m²)

norte

Alejandro González Expósito

[A1] proyectos
ARQUITECTO nº col 2202

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro González Expósito. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requiere la previa autorización o cesión expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

Villa 1 - Planta de Distribución

SUPERFICIES UTILES Y CONSTRUIDAS			
VILLA 1		UTILES	CONSTRUIDAS
ESTAR -COCINA-COMEDOR		27.30 m2	
HABITACION 1	15.75 m2	17.42 m2	
ALMACENAJE 1	1.71 m2		
BAÑO 1	5.85 m2	20.06 m2	
HABITACIÓN 2	12.79 m2		
ALMACENAJE 2	1.42 m2		
BAÑO 2		4.50 m2	
VESTÍBULO		4.71 m2	
DISTRIBUIDOR 1		2.20 m2	
DISTRIBUIDOR 2		1.03 m2	
PIEZA DE SERVICIO		2.16 m2	
SUP. TOTAL VILLA 1		79.42 m2	99.65 m2
PISCINA VILLA 1		19.04 m2	24.27 m2
VILLA 2			
SALON-COCINA-COMEDOR		27.00 m2	
HABITACION 1	16.60 m2	20.85 m2	
BAÑO 1	4.25 m2		
HABITACION 2	15.93 m2	20.30 m2	
BAÑO 2	4.37 m2		
PIEZA DE SERVICIO		2.28 m2	
VESTÍBULO		2.60 m2	
DISTRIBUIDOR		1.87 m2	
ALMACENAJE		1.15 m2	
SUP. TOTAL VILLA 2		76.05 m2	93.35 m2
PISCINA VILLA 2		19.04 m2	24.27 m2
SUP. TOTAL DE VILLAS		155.47 m2	193.00 m2
SUP. TOTAL DE PISCINAS		38.08 m2	48.54 m2

[datos] básico

Proyecto:
DE 2 VILLAS TURÍSTICAS Y 2 PISCINAS

promotor:
NORBERT KINKEL

situación:
VICARIO, LA PUNTA. TIJARAFE.

Fecha:
Octubre 2022

plano de :
Villa 1
Planta de Distribución.

plano nº:
2

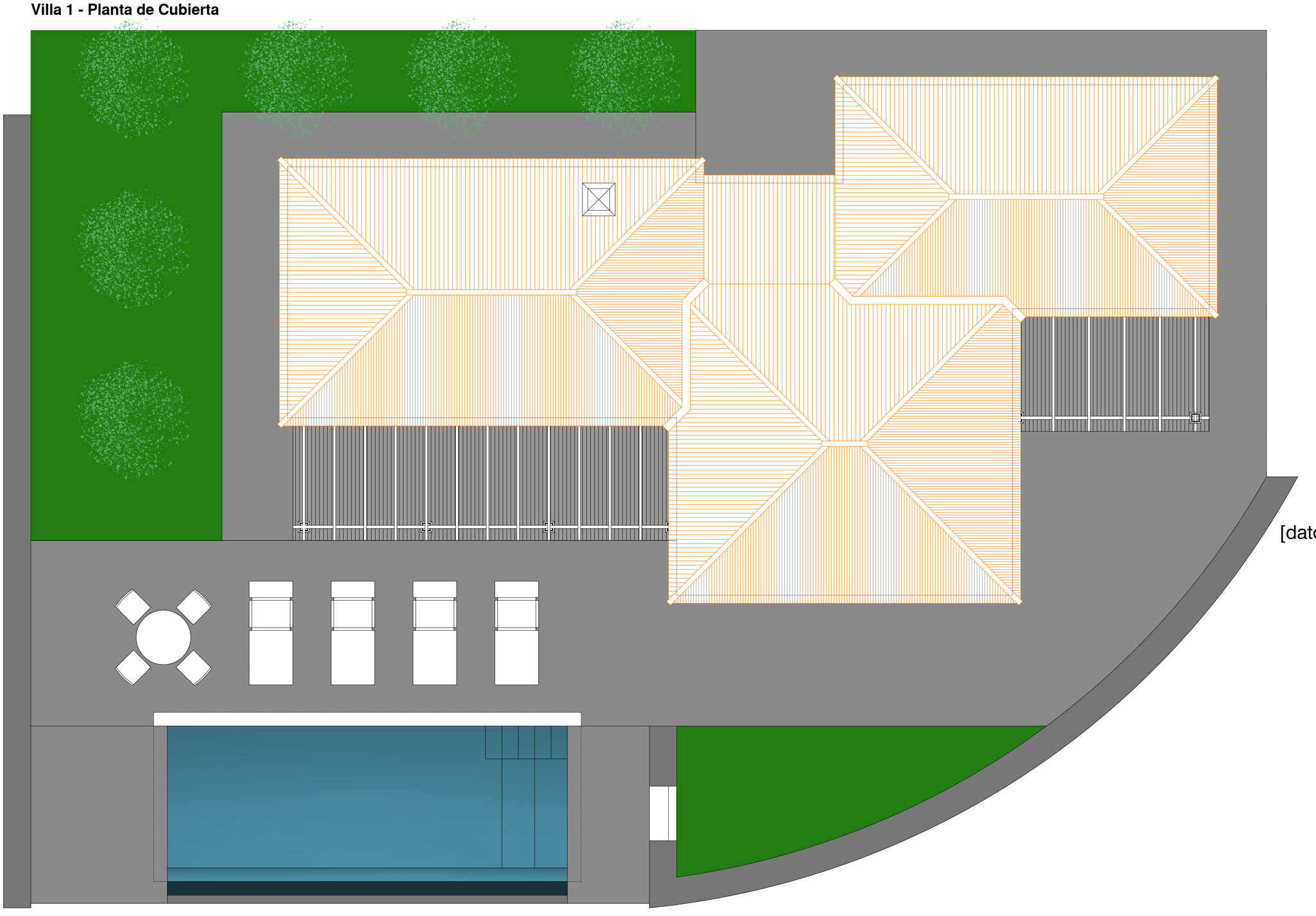
escala:
1:50

[A1] proyectos

Alejandro González Expósito
ARQUITECTO nº col 2202

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro González Expósito. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización o cesión expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

Villa 1 - Planta de Cubierta



[datos] básico

Proyecto:
DE 2 VILLAS TURÍSTICAS Y 2 PISCINAS

promotor:
NORBERT KINKEL

situación:
VICARIO, LA PUNTA. TIJARAFE.

Fecha:
Octubre 2022

plano de :
Villa 1
Planta de Cubierta.

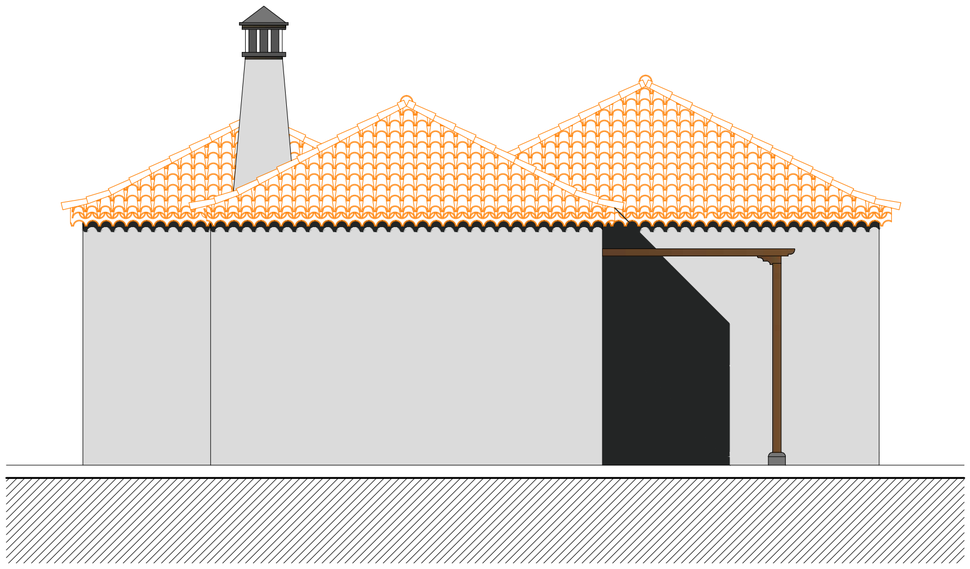
plano nº:
3

escala:
1:50

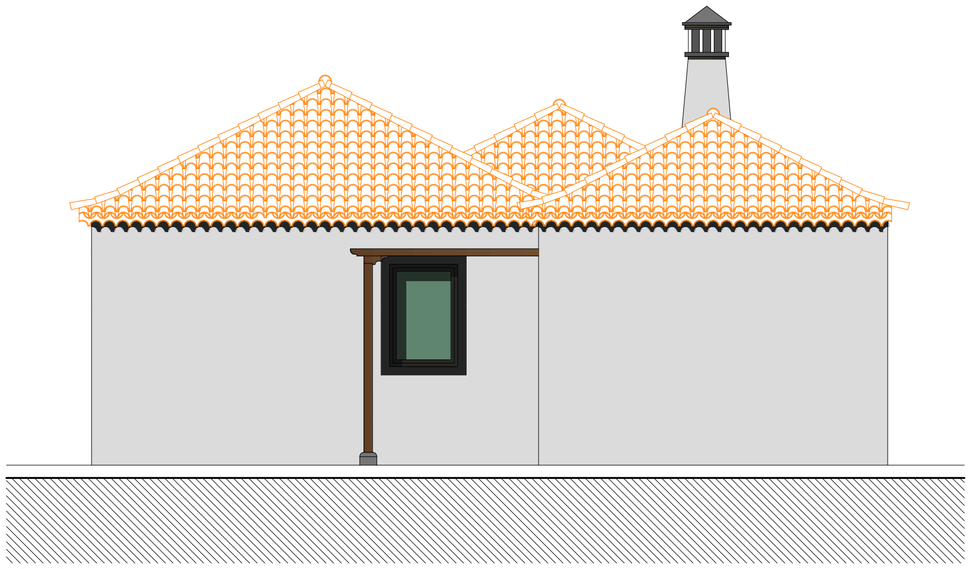
[A1] proyectos

Alejandro González Expósito
ARQUITECTO nº col 2202

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro González Expósito. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización o cesión expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

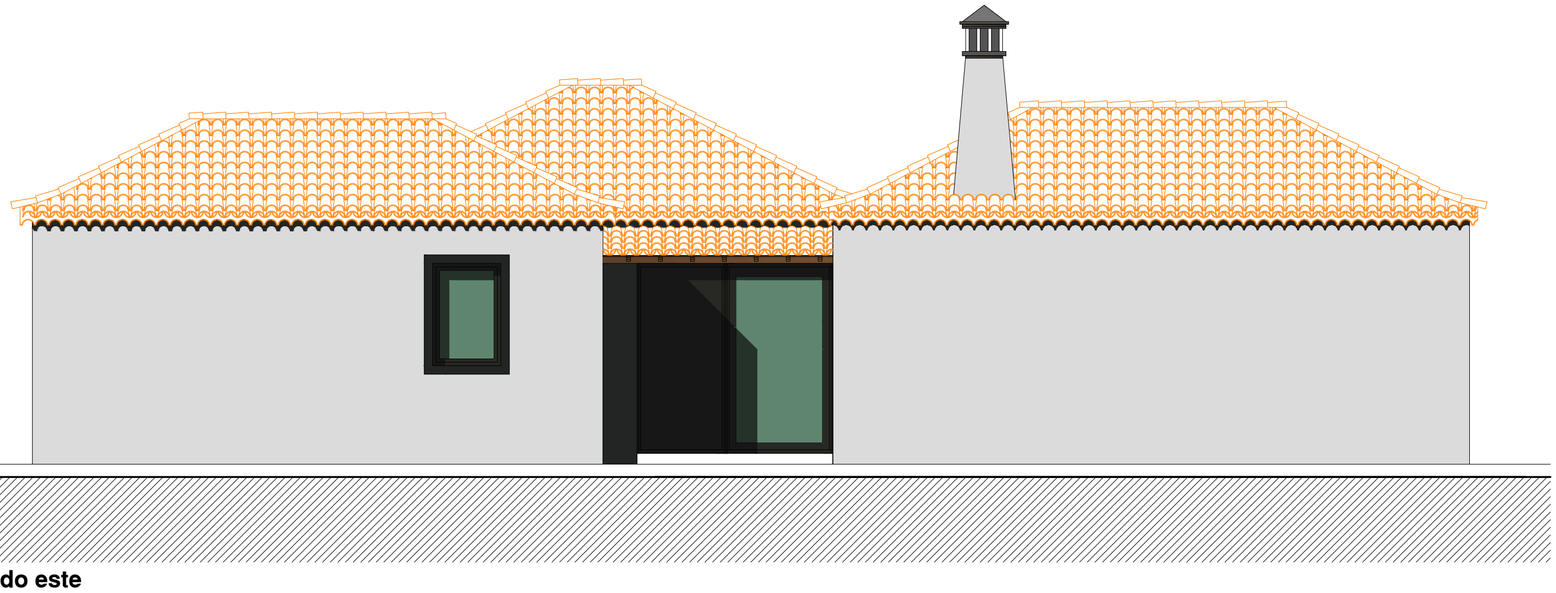


alzado norte



alzado sur

alzado oeste



alzado este

[datos] básico

Proyecto:
DE 2 VILLAS TURÍSTICAS Y 2 PISCINAS

promotor:
NORBERT KINKEL

situación:
VICARIO, LA PUNTA. TIJARAFE.

Fecha:
Octubre 2022

plano de :
Villa 1
Alzados.

plano nº:
4

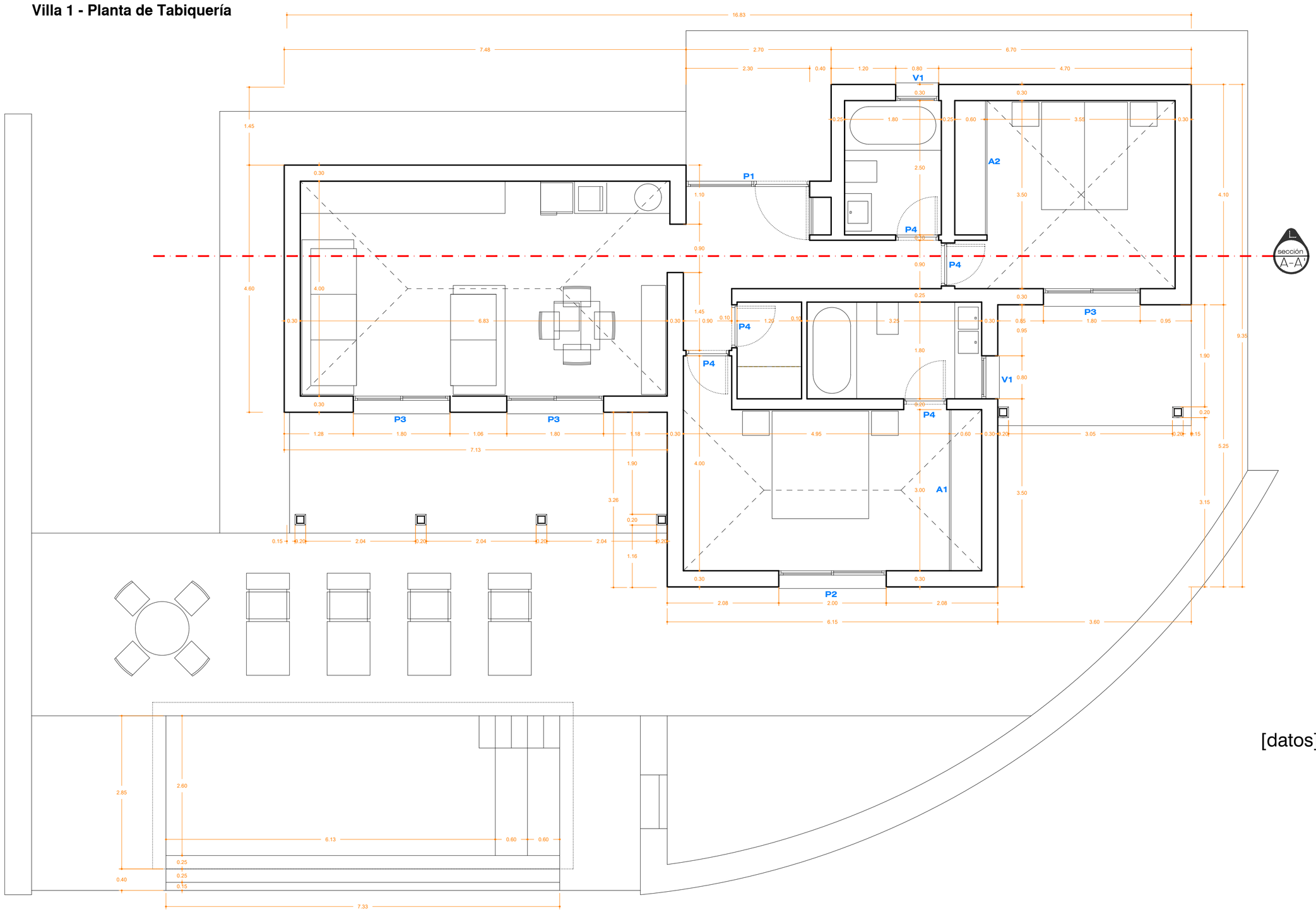
escala:
1:50

[A1] proyectos

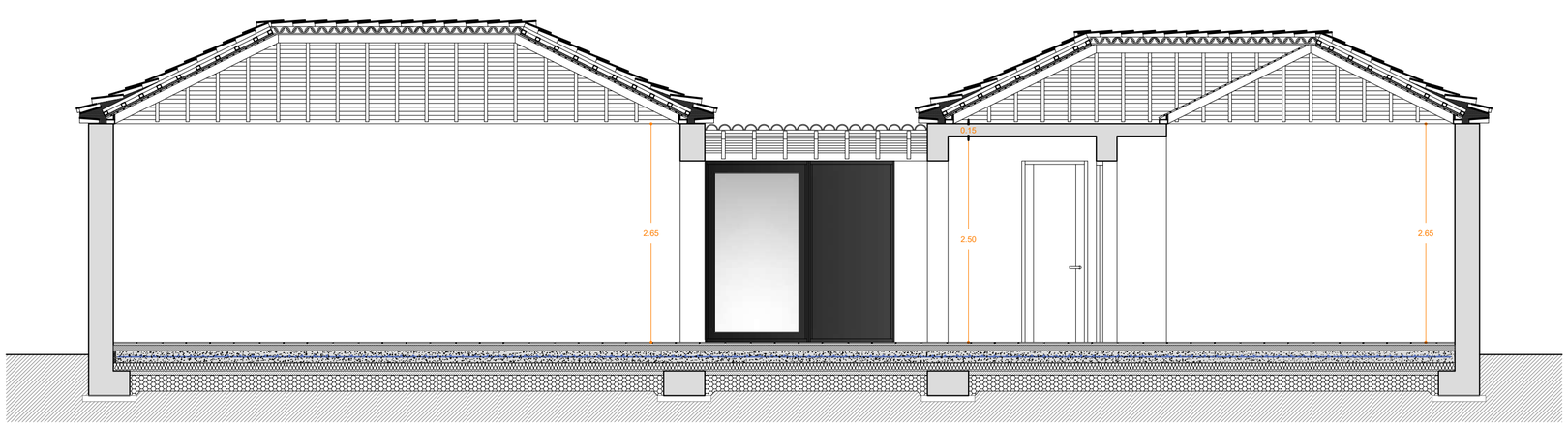
Alejandro González Expósito
ARQUITECTO nº col 2202

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro González Expósito. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización o cesión expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

Villa 1 - Planta de Tabiquería



Villa 1 - Seccción A-A'



[datos] básico

Proyecto:
DE 2 VILLAS TURÍSTICAS Y 2 PISCINAS

promotor:
NORBERT KINKEL

situación:
VICARIO, LA PUNTA. TIJARAFE.

Fecha:
Octubre 2022

plano de :
Villa 1
Planta de Tabiquería.
Sección A-A'.

plano nº:
5

escala:
1:50

[A1] proyectos

Alejandro González Expósito
ARQUITECTO nº col 2202

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro González Expósito. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización o cesión expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

Villa 2 - Planta de Distribución

SUPERFICIES UTILES Y CONSTRUIDAS			
VILLA 1		UTILES	CONSTRUIDAS
ESTAR -COCINA-COMEDOR		27.30 m2	
HABITACION 1	15.75 m2	17.42 m2	
ALMACENAJE 1	1.71 m2		
BAÑO 1	5.85 m2	20.06 m2	
HABITACIÓN 2	12.79 m2		
ALMACENAJE 2	1.42 m2		
BAÑO 2		4.50 m2	
VESTÍBULO		4.71 m2	
DISTRIBUIDOR 1		2.20 m2	
DISTRIBUIDOR 2		1.03 m2	
PIEZA DE SERVICIO		2.16 m2	
SUP. TOTAL VILLA 1		79.42 m2	99.65 m2
PISCINA VILLA 1		19.04 m2	24.27 m2
VILLA 2			
SALON-COCINA-COMEDOR		27.00 m2	
HABITACION 1	16.60 m2	20.85 m2	
BAÑO 1	4.25 m2		
HABITACION 2	15.93 m2	20.30 m2	
BAÑO 2	4.37 m2		
PIEZA DE SERVICIO		2.28 m2	
VESTÍBULO		2.60 m2	
DISTRIBUIDOR		1.87 m2	
ALMACENAJE		1.15 m2	
SUP. TOTAL VILLA 2		76.05 m2	93.35 m2
PISCINA VILLA 2		19.04 m2	24.27 m2
SUP. TOTAL DE VILLAS		155.47 m2	193.00 m2
SUP. TTAL DE PISCINAS		38.08 m2	48.54 m2

[datos] básico

Proyecto:
DE 2 VILLAS TURÍSTICAS Y 2 PISCINAS

promotor:
NORBERT KINKEL

situación:
VICARIO, LA PUNTA. TIJARAFE.

Fecha:
Octubre 2022

plano de :
Villa 2
Planta de Distribución.

plano nº:
6

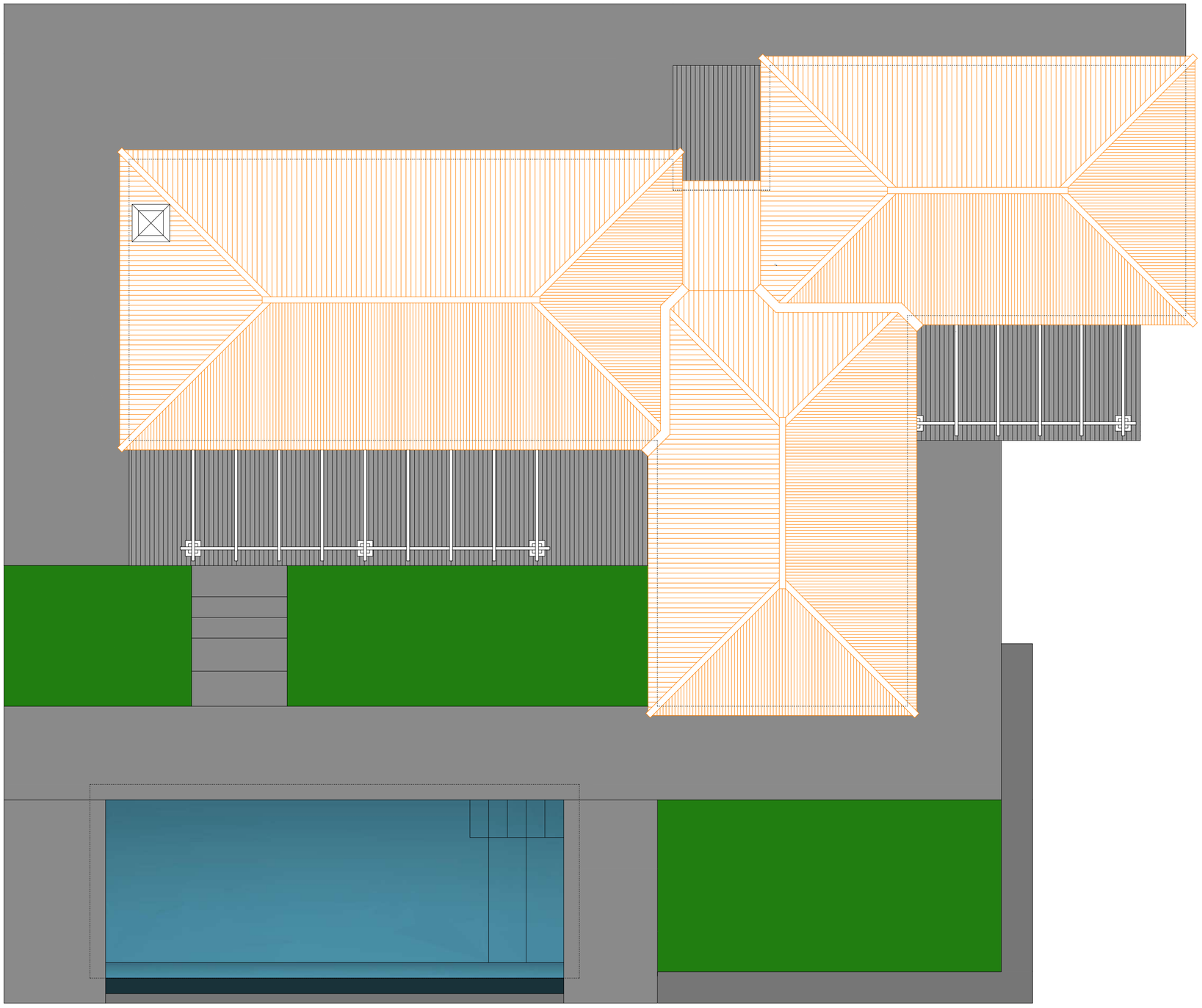
escala:
1:50

[A1] proyectos

Alejandro González Expósito
ARQUITECTO nº col 2202

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro González Expósito. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización o cesión expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

Villa 2 - Planta de Cubierta



[datos] básico

Proyecto:
DE 2 VILLAS TURÍSTICAS Y 2 PISCINAS

promotor:
NORBERT KINKEL

situación:
VICARIO, LA PUNTA. TIJARAFE.

Fecha:
Octubre 2022

plano de :
Villa 2
Planta de Cubierta.

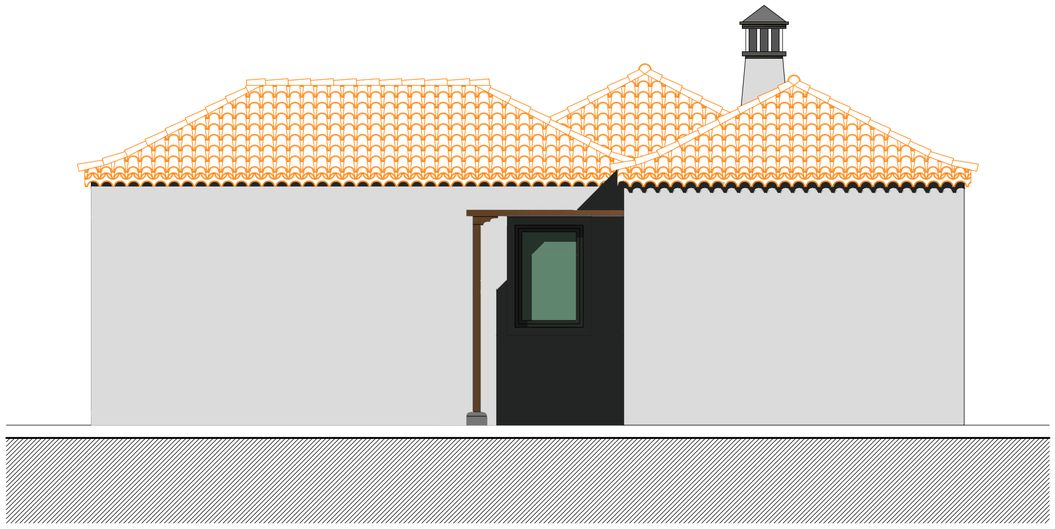
plano nº:
7

escala:
1:50

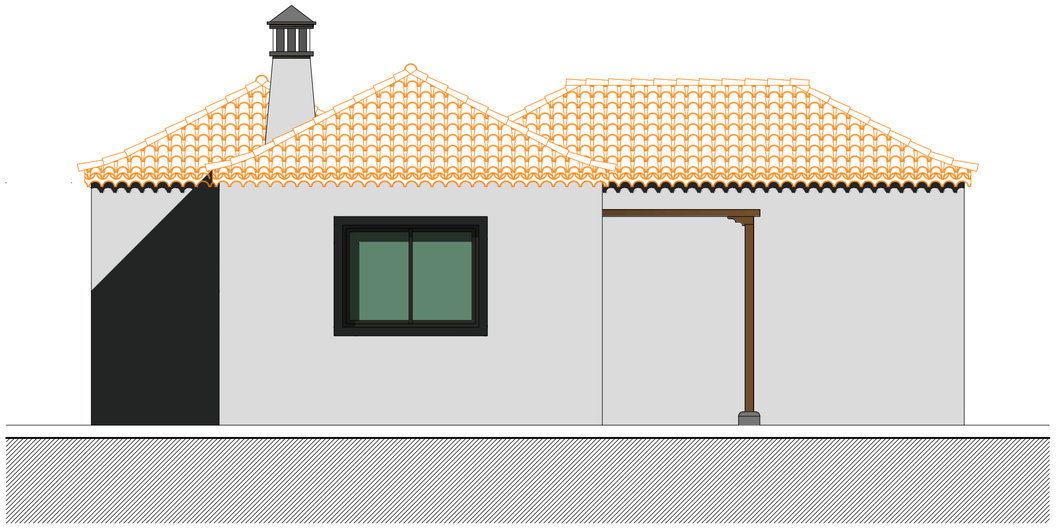
[A1] proyectos

Alejandro González Expósito
ARQUITECTO nº col 2202

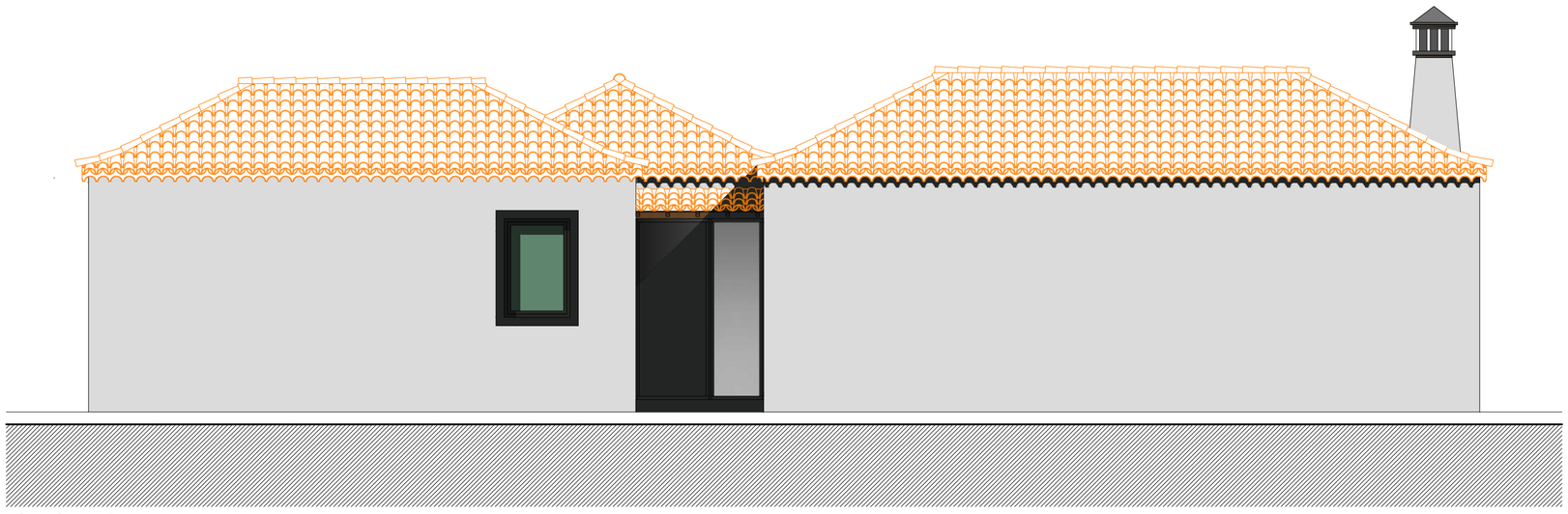
El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro González Expósito. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización o cesión expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo



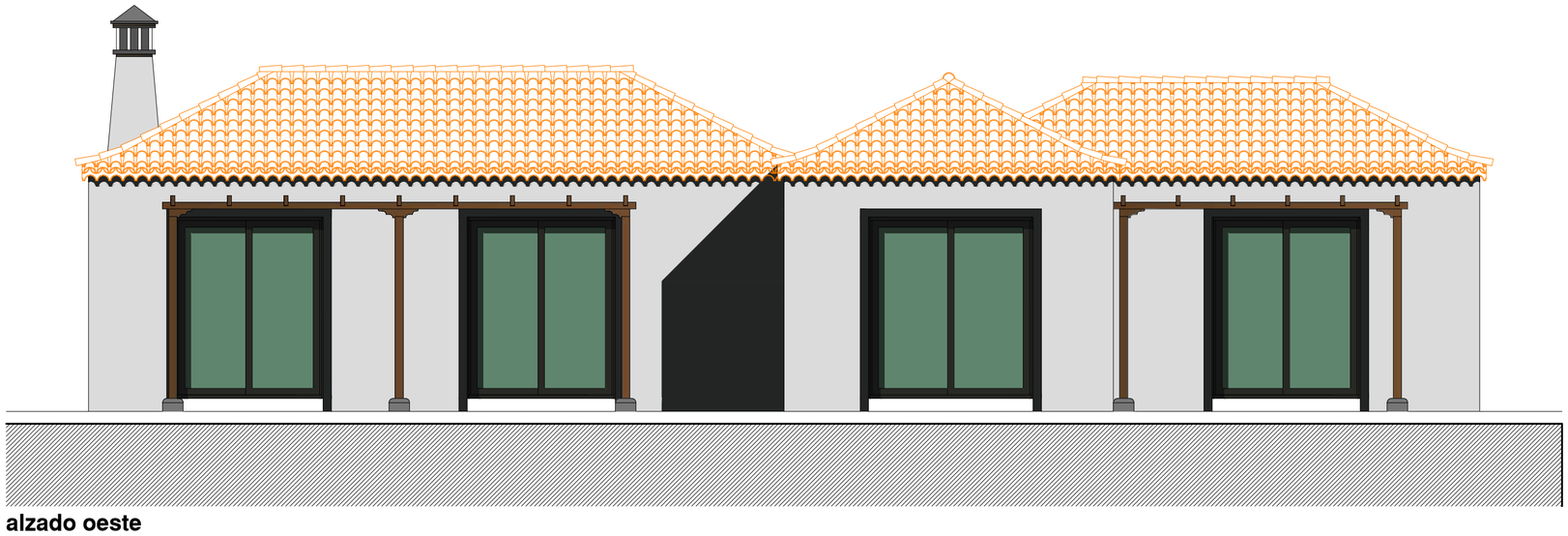
alzado sur



alzado norte



alzado este



alzado oeste

[datos] básico

Proyecto:

DE 2 VILLAS TURÍSTICAS Y 2 PISCINAS

promotor:
NORBERT KINKEL

situación:
VICARIO, LA PUNTA. TIJARAFE.

Fecha:
Octubre 2022

plano de :
Villa 2
Alzados.

plano nº:
8

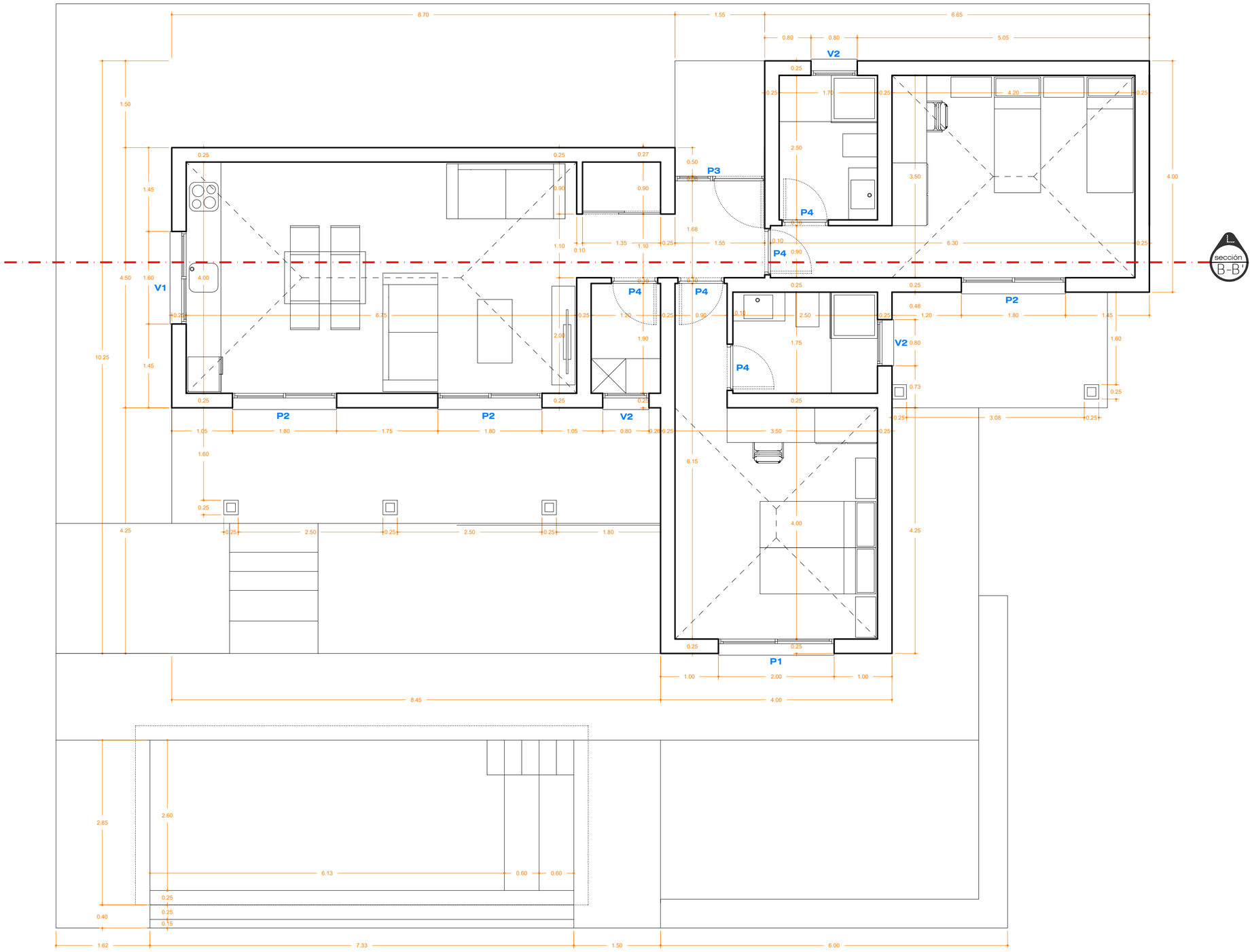
escala:
1:50

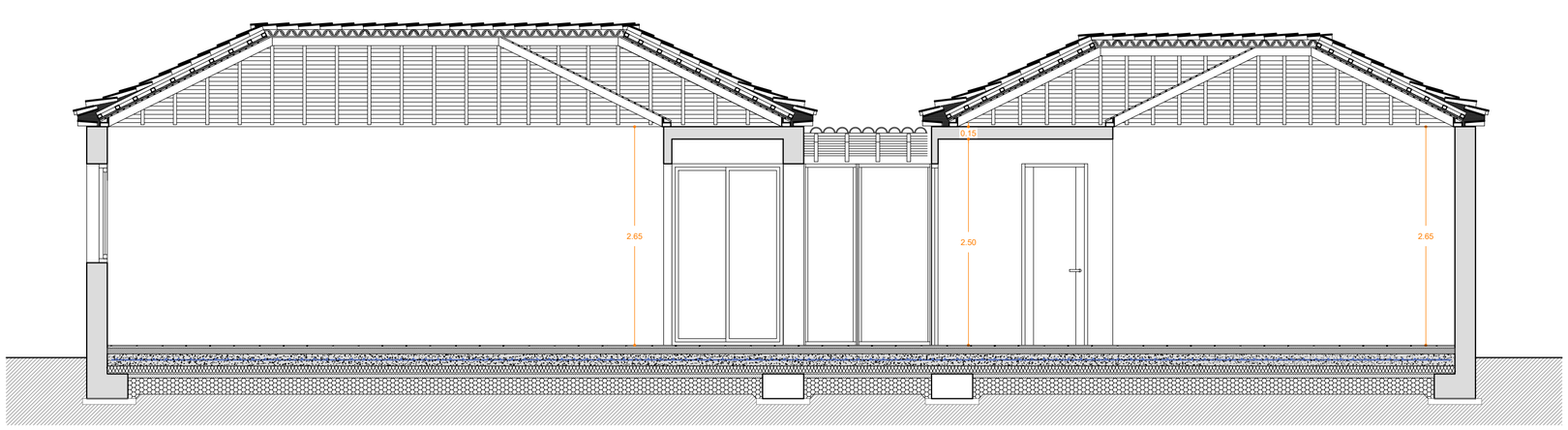
[A1] proyectos

Alejandro González Expósito
ARQUITECTO nº col 2202

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro González Expósito. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización o cesión expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

Villa 2 - Planta de Tabiquería





Villa 2 - Seccción B-B'

[datos] básico

Proyecto:
DE 2 VILLAS TURÍSTICAS Y 2 PISCINAS

promotor:
NORBERT KINKEL

situación:
VICARIO, LA PUNTA. TIJARAFE.

Fecha:
Octubre 2022

plano de :
Villa 2
Planta de Tabiquería.
Sección A-A'

plano nº:
9

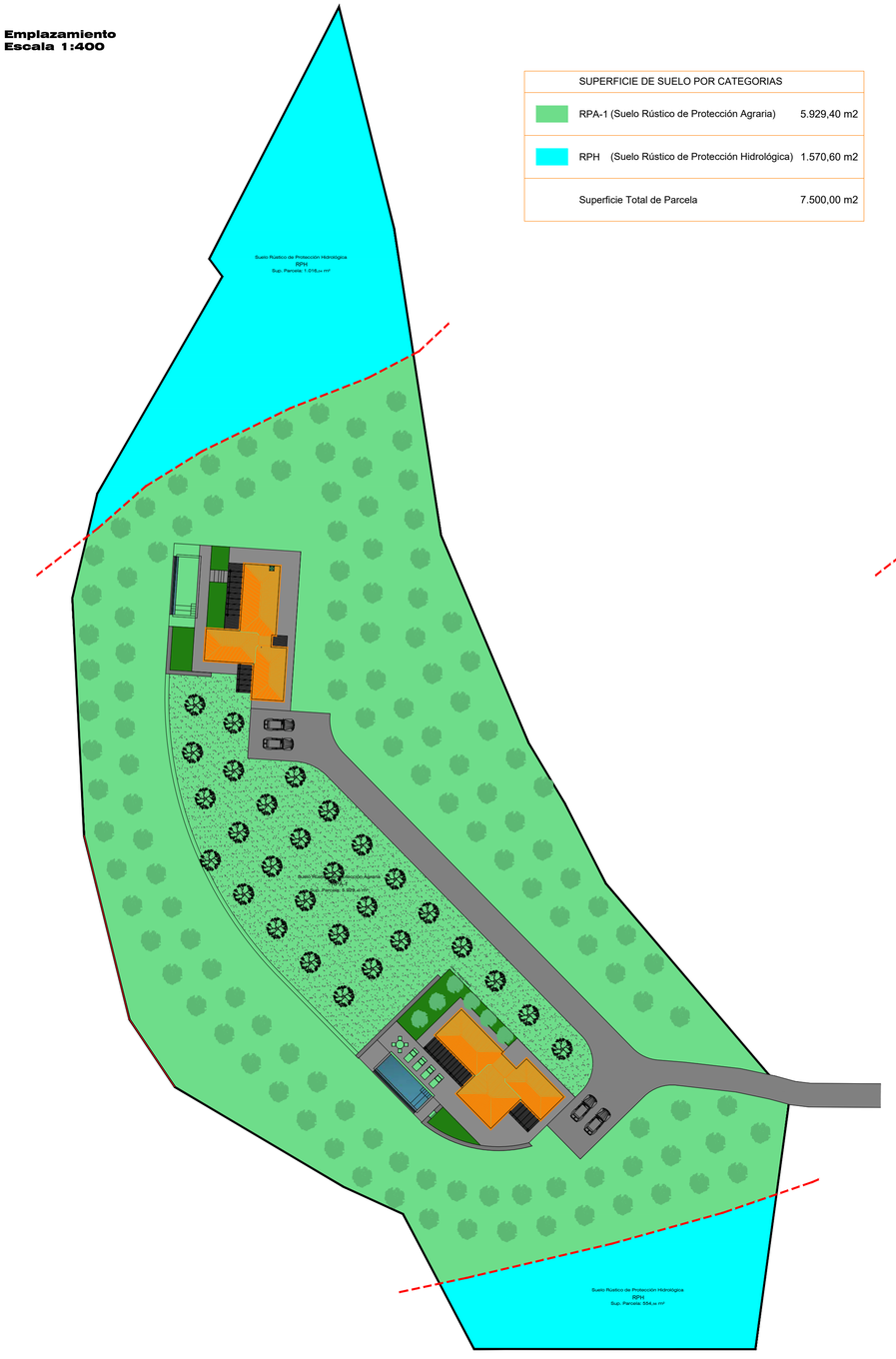
escala:
1:50

[A1] proyectos

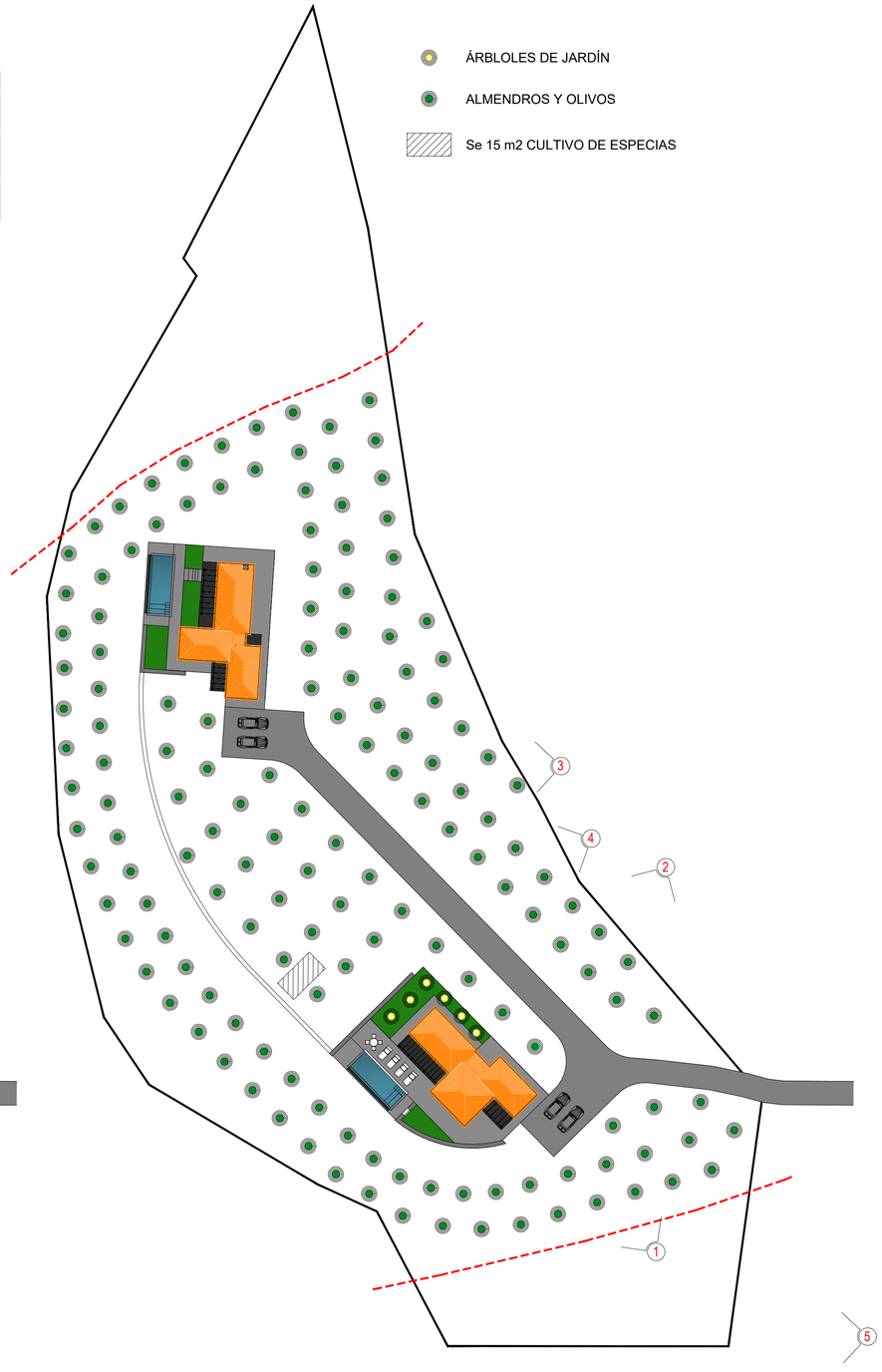
Alejandro González Expósito
ARQUITECTO nº col 2202

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro González Expósito. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización o cesión expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

Emplazamiento
Escala 1:400



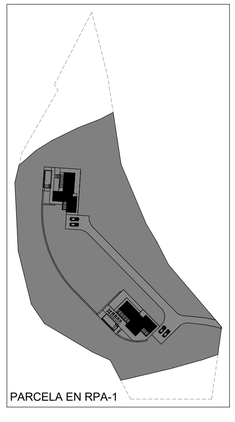
SUPERFICIE DE SUELO POR CATEGORIAS		
RPA-1	(Suelo Rústico de Protección Agraria)	5.929,40 m2
RPH	(Suelo Rústico de Protección Hidrológica)	1.570,60 m2
Superficie Total de Parcela		7.500,00 m2



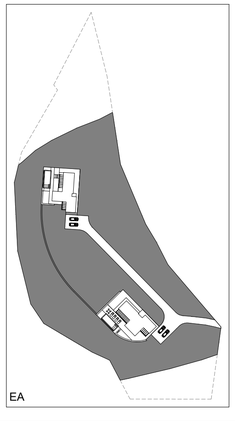
ÁRBOLES DE JARDÍN

ALMENDROS Y OLIVOS

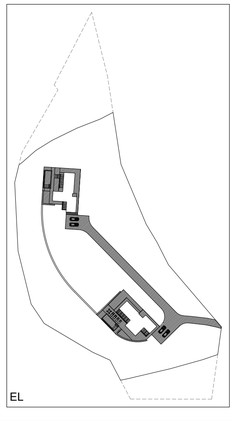
Se 15 m2 CULTIVO DE ESPECIAS



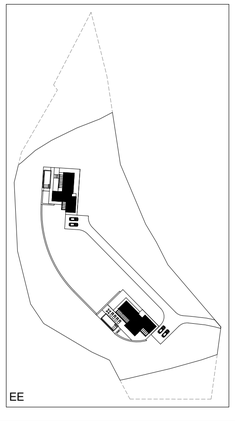
=



+



+



ESPACIOS EN UAET		
EE	209,46 m2	3.53%
EL	810,07 m2	13.66%
EA	4.909,87 m2	82.81%
TOTAL	5.929,40 m2	100%

EL ≤ 16 x √Sp

810,07 m² ≤ 16 x √ 5.929,40 m²

810,07 m² ≤ 1.232,04 m²

CUMPLE

[datos] básico

Proyecto:
DE 2 VILLAS TURÍSTICAS Y 2 PISCINAS

promotor:
NORBERT KINKEL

situación:
VICARIO, LA PUNTA. TIJARAFE.

Fecha:
Octubre 2022

[plano]

plano de :
Justificación de la Norma 13.3.b PTETLPA

plano nº:
15

escala:
1:400

Alejandro González Exposito

[A1] proyectos
ARQUITECTO nº col 2202

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro González Expósito. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción y cesión a terceros requiere la previa autorización y cesión expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo