

**PROYECTO BÁSICO**  
**CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTO TURÍSTICO**  
**ALOJAMIENTOS RURALES**  
**EN POLÍGONO 3 PARCELA 311, VILLANUEVA DE LA VERA, CÁCERES**

**PROMUEVE:**

VILLACHUEL, S.L.

CIF: B-56724594

**SITUACIÓN:**

POLÍGONO 3 PARCELA 311

10470 VILLANUEVA DE LA VERA (CÁCERES)

**ARQUITECTO REDACTOR:**

JESÚS TIMÓN SALINERO

FEBRERO 2024

PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTO TURÍSTICO  
ALOJAMIENTOS RURALES

POLÍGONO 3 PARCELA 311, VILLANUEVA DE LA VERA, CÁCERES.

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

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto:	PROYECTO BÁSICO
Título del Proyecto:	PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTO TURÍSTICO - ALOJAMIENTOS RURALES
Emplazamiento:	POLÍGONO 3 PARCELA 311, 10470 Villanueva De La Vera, Cáceres.

Usos del edificio

Uso principal del edificio:

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

Nº Plantas	Sobre rasante:	1	Bajo rasante:	0
------------	----------------	---	---------------	---

Superficies

superficie total construida s/rasante	1.104,95 m²	superficie total	1.104,95,00 m²
superficie total construida b/rasante	0	presupuesto ejecución material	513.801,75 €

Estadística

nueva planta	<input checked="" type="checkbox"/>	rehabilitación	<input type="checkbox"/>	vivienda libre	<input type="checkbox"/>	núm. viviendas	0
--------------	-------------------------------------	----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------------	---

legalización	<input type="checkbox"/>	rehabilitación- ampliación	<input type="checkbox"/>	VP pública	<input type="checkbox"/>	núm. locales	0
				VP privada	<input type="checkbox"/>	núm. plazas garaje	0

## Control de contenido del proyecto:

### I. MEMORIA

#### 1. Memoria descriptiva

ME 1.1	Agentes	<input checked="" type="checkbox"/>
ME 1.2	Información previa	<input checked="" type="checkbox"/>
ME 1.3	Descripción del proyecto	<input checked="" type="checkbox"/>
ME 1.4	Prestaciones del edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
M.E.1.5.	Cumplimiento Normativa Turismo	<input checked="" type="checkbox"/>

#### 2. Memoria constructiva

MC 2.1	Sustentación del edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
MC 2.2	Sistema estructural	<input checked="" type="checkbox"/>
MC 2.3	Sistema envolvente	<input checked="" type="checkbox"/>
MC 2.4	Sistema de compartimentación	<input checked="" type="checkbox"/>
MC 2.5	Sistemas de acabados	<input checked="" type="checkbox"/>
MC 2.6	Sistemas de acondicionamiento de instalaciones	<input checked="" type="checkbox"/>
MC 2.7	Equipamiento	<input checked="" type="checkbox"/>

#### 3. Cumplimiento del CTE

DB-SE 3.1	Exigencias básicas de seguridad estructural	<input type="checkbox"/>
SE-AE	Acciones en la edificación	<input type="checkbox"/>
SE-C	Cimentaciones	<input type="checkbox"/>
SE-A	Estructuras de acero	<input type="checkbox"/>
SE-F	Estructuras de fábrica	<input type="checkbox"/>
SE-M	Estructuras de madera	<input type="checkbox"/>

NCSE	Norma de construcción sismorresistente	<input type="checkbox"/>
EHE	Instrucción de hormigón estructural	<input type="checkbox"/>
DB-SI 3.2	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio	
SI 1	Propagación interior	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 2	Propagación exterior	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 3	Evacuación	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 4	Instalaciones de protección contra incendios	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 5	Intervención de bomberos	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 6	Resistencia al fuego de la estructura	<input checked="" type="checkbox"/>
DB-SUA.3.3	Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad	
SUA 1	Seguridad frente al riesgo de caídas	<input type="checkbox"/>
SUA 2	Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento	<input type="checkbox"/>
SUA 3	Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento	<input type="checkbox"/>
SUA 4	Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada	<input type="checkbox"/>
SUA 5	Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación	<input type="checkbox"/>
SUA 6	Seguridad frente al riesgo de ahogamiento	<input type="checkbox"/>
SUA 7	Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento	<input type="checkbox"/>
SUA 8	Seguridad frente al riesgo relacionado con la acción del rayo	<input type="checkbox"/>
SUA 9	Accesibilidad	<input type="checkbox"/>
DB-HS 3.4	Exigencias básicas de salubridad	
HS1	Protección frente a la humedad	<input type="checkbox"/>
HS2	Eliminación de residuos	<input type="checkbox"/>
HS3	Calidad del aire interior	<input type="checkbox"/>

HS4	Suministro de agua	<input type="checkbox"/>
HS5	Evacuación de aguas residuales	<input type="checkbox"/>
DB-HR 3.5	Exigencias básicas de protección frente el ruido	<input type="checkbox"/>
DB-HE 3.6	Exigencias básicas de ahorro de energía	
HE1	Limitación de demanda energética	<input type="checkbox"/>
HE2	Rendimiento de las instalaciones térmicas (RITE)	<input type="checkbox"/>
HE3	Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación	<input type="checkbox"/>
HE4	Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria	<input type="checkbox"/>
HE5	Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica	<input type="checkbox"/>

#### 4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

.4.1	Habitabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
.4.2	Accesibilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
.4.3	Baja Tensión	<input checked="" type="checkbox"/>
.4.4	RITE	<input checked="" type="checkbox"/>
.4.5	Telecomunicaciones	<input checked="" type="checkbox"/>

#### 5. Anejos a la memoria

.5.1	Declaración responsable explotación	<input type="checkbox"/>
.5.2	Justificación de criterios de intervención	<input type="checkbox"/>
.5.3	Cálculo de la estructura	<input type="checkbox"/>
.5.4	Instalaciones del edificio	<input type="checkbox"/>
.5.5	Plan de control de calidad	<input type="checkbox"/>
.5.6	Normativa de obligado cumplimiento	<input type="checkbox"/>
.5.7	Uso y mantenimiento	<input type="checkbox"/>
.5.8	Estudio básico de seguridad y salud	<input type="checkbox"/>

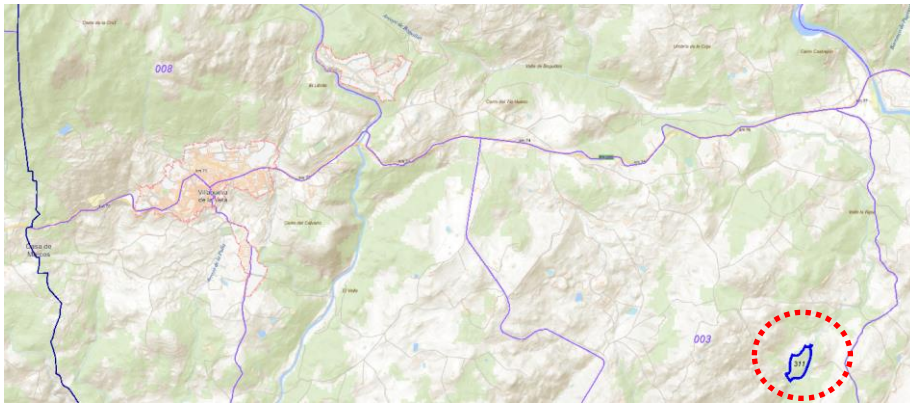
.5.9	Gestión de residuos	<input type="checkbox"/>
II. PLANOS		<input checked="" type="checkbox"/>
III. PLIEGO DE CONDICIONES		
	Pliego de cláusulas administrativas	<input type="checkbox"/>
	Disposiciones generales	<input type="checkbox"/>
	Disposiciones facultativas	<input type="checkbox"/>
	Disposiciones económicas	<input type="checkbox"/>
	Pliego de condiciones técnicas particulares	<input type="checkbox"/>
	Prescripciones sobre los materiales	<input type="checkbox"/>
	Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra	<input type="checkbox"/>
	Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado	<input type="checkbox"/>
IV. PRESUPUESTO		
	Valoración	<input checked="" type="checkbox"/>
V. ANEXO FOTOGRÁFICO		<input type="checkbox"/>

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. Agentes

<b>Promotor:</b>	Nombre: VILLACHUEL, S.L.CIF: B56724594, representada por JORGE SILLERAS DE ANTONIO DNI: 50955048C, con domicilio de notificaciones en Polígono 3, Parcela 311. 10470 Villanueva de la Vera. Apartado de Correos 8.
<b>Arquitecto Redactor:</b>	Jesús Timón Salinero, NIF: 04189898 B Nº de colegiado 634328, del Colegio de Oficial de Arquitectos de Extremadura Av. de la Vera Nº 83 C.P. 10470 (Cáceres)

### 1.2. Información previa


<b>Antecedentes y condicionantes de partida:</b>	<p>El promotor de la presente actuación es titular de unos terrenos correspondientes a la parcela 311 del polígono 3, del término municipal de Villanueva de la Vera con una superficie de 3,0065 has, según Catastro, sobre los que se pretende la construcción de un Conjunto Turístico de Alojamientos rurales.</p> <p>Considerando la posibilidad de destinar la propuesta objeto de esta documentación al desarrollo de la actividad turística y, en concreto a la Construcción de un conjunto Turístico de Alojamientos Rurales, entendiéndose como un proyecto unitario de explotación, se procede a la aplicación de la normativa urbanística y turística que resulte de aplicación a fin de obtener las autorizaciones correspondientes.</p> <p>Se redacta el presente documento a efectos de describir la información básica necesaria para iniciar el correspondiente procedimiento, de competencia autonómica, al tratarse de un proyecto sometido a Estudio de Impacto Ambiental Simplificado, a fin de obtener la preceptiva calificación rústica para la Construcción de Conjunto Turístico - Alojamientos Rurales sobre la parcela 311 del polígono 3 del término municipal de Villanueva de la Vera.</p>
<b>Emplazamiento:</b>	<p>Polígono 3. Paraje Cañada Rebollo de Villanueva de la Vera. CACERES. Parcela 311</p> <p>Superficie: 30.065,00m<sup>2</sup></p> <p>Ref. Catastral: 10216A003003110000FF</p> 
<b>Entorno físico:</b>	<p>Se propone un conjunto de edificaciones, emplazadas en el terreno de acuerdo a las características topográficas y de vegetación existentes.</p> <p>La finca actualmente posee zonas vegetales en las que se aprecian grupos de especies de robles y encinas y otras de pastizales.</p>

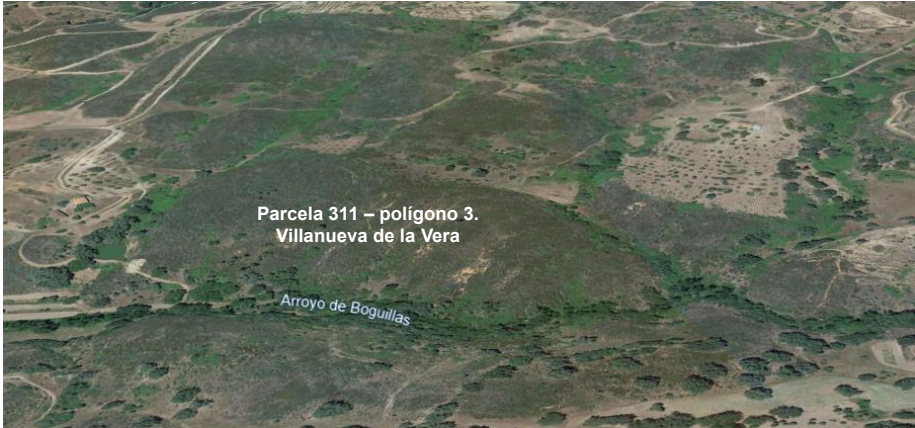
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA:</b>	Son de aplicación:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas en Resolución de 30 de octubre de 1996.</li> <li>• El Plan Territorial de la Vera, Decreto 243/2008, modificado en el Decreto 153/2014 y Decreto 54/2021</li> <li>• Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, Ley 11/2018 (LOTUSEX)</li> <li>• Decreto 143/2021 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 11/2018</li> </ul>	
<b>Marco Normativo:</b>	Obl	Rec
Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, sobre Régimen del Suelo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Código Técnico de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio</b>		
<b>Instrumentos de ordenación general de recursos naturales y del territorio</b>	No es de aplicación	
<b>Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos</b>	No es de aplicación	
<b>Instrumentos de Ordenación Territorial</b>	Plan territorial Comarca de la Vera	
<b>Ordenación urbanística</b>	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Vigentes de 1997.	
<b>CATEGORIZACIÓN, CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO</b>		
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo no urbanizable.	
<b>CATEGORÍA SEGÚN NNSSMM</b>	Clave 74, Suelo Libre.	
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN DEL PLAN TERRITORIAL DE LA VERA</b>	Protección Ambiental	



<b>Normativa Básica y Sectorial de aplicación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.</li><li>▪ Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.</li><li>▪ Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras</li><li>▪ Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura</li><li>▪ Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura</li><li>▪ Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura</li><li>▪ Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura.</li><li>▪ Decreto 65/2015, de 14 de abril, por el que se establece la ordenación y sistemas de clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.</li></ul>
---	--

1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

<b>Descripción general del edificio:</b>	<p>El anteproyecto que se propone, ha sido diseñado como un conjunto edificatorio, conformado por 10 módulos de alojamiento y un módulo principal o edificio multiusos/ nave polivalente, además de instalaciones de usos accesorios, tales como piscina y plataformas no cubiertas para actividades al aire libre, se proyecta una zona de aparcamientos y un edificio destinado a almacén y cuarto de instalaciones, cuyos espacios y superficies se han ajustado a los requerimientos exigidos en la Normativa Sectorial de Turismo, así como con la normativa de planeamiento local que rige para la clave urbanística en la que se ubican las fincas, el Planeamiento Territorial (PTV) en cuanto a la matriz de usos y niveles de protección y la Ley del suelo de Extremadura (Lotusex).</p>  <p>De acuerdo a la propuesta de diseño el Conjunto turístico estaría integrado por 1 Módulo Principal o Edificio Multiusos/Nave Polivalente, para albergar diversas actividades y servicios conexos al uso de los usuarios de los alojamientos propuestos. La zona de alojamientos estará conformada por 10 módulos o cabañas (casa- apartamentos rurales) de iguales características, destinando uno a apartamento accesible, tal y como se describen en el apartado descriptivo correspondiente</p>
--	--

	<p>de esta memoria, adicionalmente se ha propuesto de manera de vincular la actividad turística al disfrute e integración con el entorno paisajístico rural de la finca, una serie de plataformas descubiertas que permiten el desarrollo de actividades al aire libre, 1 piscina una zona de aparcamientos y un edificio</p>
<b>Programa de necesidades:</b>	<p>10 módulos de Alojamiento, y edificios complementarios e instalaciones accesorias, con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CASA- APARTAMENTOS RURALES (según Clasificación Decreto 65/2015) diseñados en 10 módulos de alojamiento independientes, distribuidos en un solo nivel con la zona de dormitorio, zona de salón-comedor y cocina, y zonas exteriores (porche). Se destina uno de los módulos de alojamiento a apartamento accesible. (Módulo 3)</li> <li>EDIFICIO PRINCIPAL MULTIUSOS - NAVE POLIVALENTE, como edificio que alberga espacios para el desarrollo de actividades turísticas, culturales o recreativas, así como una zona de servicios propios para el funcionamiento de la actividad, diseñado en dos niveles</li> <li>EDIFICIO DE SERVICIOS GENERALES DEL CONJUNTO (INSTALACIONES)</li> <li>ZONAS EXTERIORES <ul style="list-style-type: none"> <li>PLATAFORMAS, (05 plataformas no cubiertas) para el desarrollo de actividades al aire libre para ejercicio corporal y mental.</li> <li>PISCINA</li> <li>ZONA DE APARCAMIENTOS (13 plazas)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Uso característico del edificio:</b>	USO TERCIARIO – TURÍSTICO - ALOJAMIENTOS RURALES
<b>Otros usos previstos:</b>	No procede. No se proyectan.
<b>Relación con el entorno:</b>	<p>El conjunto de las edificaciones se propone emplazar en 3 sectores de la parcela 311, formando 3 conjuntos de módulos de alojamiento, en que cada conjunto o módulo de alojamientos, se emplaza respetando las zonas más libres de vegetación para evitar su afectación, así como en zonas de topografía en las que se evita la ejecución de movimientos de tierra que puedan representar altos volúmenes a mover. La zona central de la parcela es la zona de emplazamiento de la edificación principal o edificio multiusos-nave polivalente.</p> <p>Los usos del suelo predominante es el de la categoría de Matorrales, con asociación de pastizales y frondosas caducifolias, con Paisajes del tipo del Piedemonte del sistema Central (granitos).</p> <p>Se encuentran además series de vegetación del tipo robledales y encinares.</p> <p>Se pueden apreciar igualmente en el entorno de la finca 311, vegetación del tipo de ribera, por su cercanía con el cauce denominado Arroyo Boguillas, y parcelas destinadas al cultivo de frutales.</p>  <p>Parcela 311 – polígono 3. Villanueva de la Vera</p> <p>Arroyo de Boguillas</p>

**DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL EDIFICIO:**

La geometría del edificio, es la que se recoge en el conjunto de planos que describen el anteproyecto.

Volumen:	El volumen de cada edificación que integra el conjunto se describe en los cuadros anexos y los planos que acompañan este documento.
Accesos:	El acceso a la finca, por derivación de camino agrícola en conexión con el camino de dominio público catalogado como parcela 9004 polígono 3 Camino del Tadal.
Evacuación:	Cada edificación integrante del conjunto propuesto cuenta con salida hacia un espacio exterior seguro, situado en el frente exterior de la edificación.

**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. | Los descritos en la memoria |
|----|-----------------------------|

**Requisitos básicos relativos a la seguridad:**

- |    |   |
|----|---|
| 1. | Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. |
|----|---|

Los aspectos básicos que serán tomados 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, modulación y posibilidades de mercado.

- |    |  |
|----|--|
| 2. | Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. |
|----|--|

Todos los elementos estructurales propuestos serán resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.

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

No se producirá 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.

**Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:**

- |    |                             |
|----|-----------------------------|
| 1. | Los descritos en la memoria |
|----|-----------------------------|

**Cumplimiento de otras normativas específicas:**

	Cumplimiento de la norma
<b>Estatales:</b>	

NCSE´02	Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justificarán en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución.
Otras:	
<b>Autonómicas:</b>	
Habitabilidad	Decreto 10/2019 del 12 de febrero Exigencias Básicas de Viviendas en Extremadura.
Accesibilidad	Es de aplicación con el Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
Ordenanzas municipales- Territoriales y Autonómicas	
Normas de disciplina urbanística:	Son de cumplimiento en el presente Proyecto, las Normas Subsidiarias de la localidad, así como con el Plan Territorial de la Comarca de La Vera y la Ley del Suelo de Extremadura.

### DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS PARÁMETROS QUE DETERMINEN LAS PREVISIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR EN EL PROYECTO RESPECTO AL:

#### A. Sistema estructural:

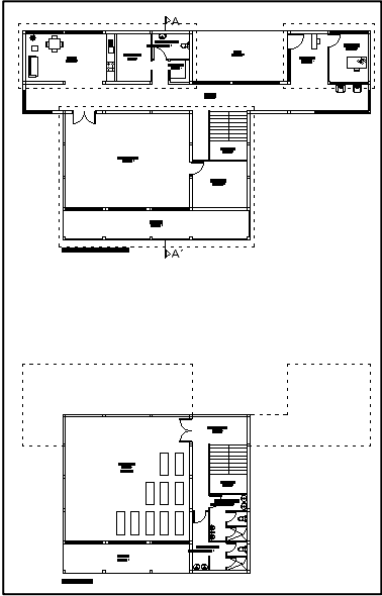
<b>A.1 cimentación:</b>	
Descripción del sistema:	Cimentación mediante zapatas corridas bajo muro y zapatas aisladas bajo pilares con sus correspondientes zapatas de atado.  Solera armada de 15 cm para planta baja sobre encachado de grava.
<b>A.2 Estructura portante:</b>	
Descripción del sistema:	Pilares y pórticos metálicos.
<b>A.3 Estructura horizontal:</b>	
Descripción del sistema:	Forjados con vigas y viguetas de madera.

#### B. Sistema envolvente:

<b>Fachadas</b>	
Descripción del sistema:	El cerramiento tipo de cada edificio será de elementos prefabricados de madera, con tratamiento exterior para la humedad.
<b>Cubiertas</b>	
Descripción del sistema:	Sistema de cubiertas inclinadas de forjado de madera, aislamiento térmico, lámina impermeable, y cubierta final de elementos de madera a base de chapas aislantes de material hidrófugo.
<b>Carpinterías.</b>	
Descripción del sistema:	La carpintería interior, será de madera. La carpintería exterior, será de aluminio lacado, con rotura de puente térmico, y acristalamiento doble 6/12/6 mm.

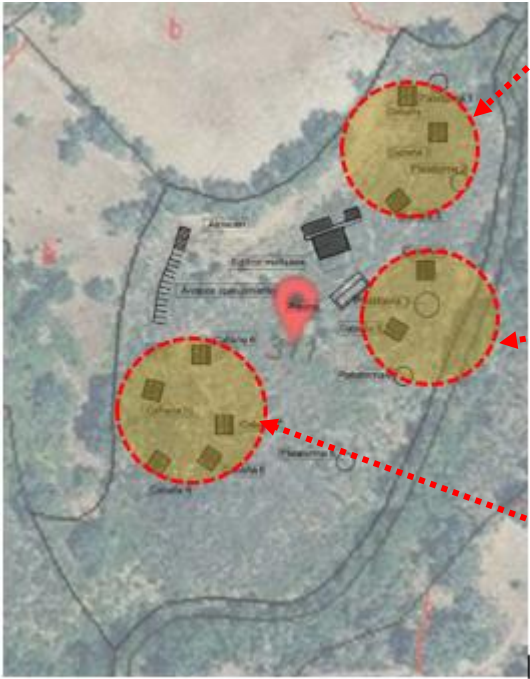
1.3.1. CUADROS DE SUPERFICIES PROYECTADAS. POR MÓDULO PROPUESTO

1.31.1.1.- MÓDULO 1.- EDIFICIO MULTIUSOS-NAVE POLIVALENTE



EDIFICIO MULTIUSOS NAVE POLIVALENTE	CONSTRUIDA	TOTAL SUP. CONSTRUIDA	TOTAL OCUPADA
PLANTA BAJA	156,15 m2	407,95 m2	267.20 m2
PLANTA PRIMERA	251,80 m2		

1.3.1.2.- MÓDULOS 1 AL 10.- CASA – APARTAMENTO RURAL 10 UNIDADES

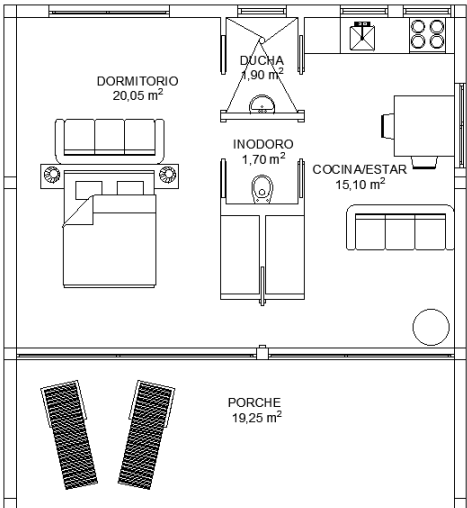


GRUPO 1 MÓDULOS DE ALOJAMIENTO DEL 1 AL 3

GRUPO 2 MÓDULOS DE ALOJAMIENTO 4 Y 5

GRUPO 3 – MÓDULOS DE ALOJAMIENTO 6 AL 10

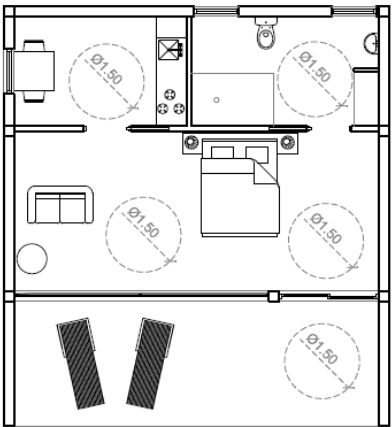




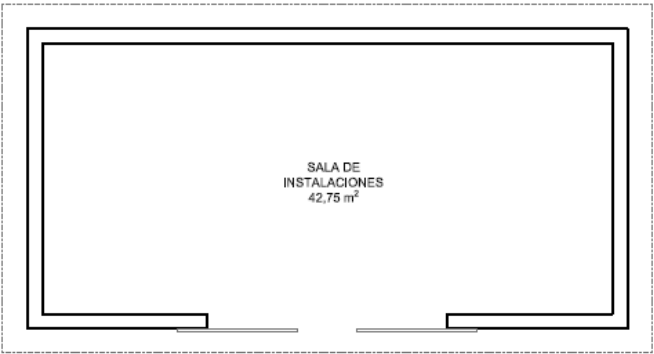
PLANTA MÓDULO TIPO ALOJAMIENTO

	CONSTRUIDA	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA POR TOTAL DE UNIDADES (10 UNIDADES)	TOTAL SUP. OCUPADA (10 UNIDADES)
CASA-APARTAMENTO RURAL	64,70 m2 X UNIDAD	64,70 m2 X 10 UNIDADES  647,00 M2	647,00 m2

**MODULO ACCESIBLE DE ALOJAMIENTO:** Se destina el módulo 3 del conjunto, como alojamiento accesible, de acuerdo a la normativa turística de aplicación. Sin variar la superficie del módulo en relación al resto, se cambia su configuración de diseño interior para cumplir con la normativa de accesibilidad.



1.3.1.1.3.- EDIFICIO AUXILIAR – ALMACÉN – CUARTO DE INSTALACIONES



	CONSTRUIDA	TOTAL SUP. OCUPADA
EDIFICIO DE SERVICIOS ALMACÉN – CUARTO DE INSTALACIONES	50,00 m2	50,00 m2

1.3.1.1.4.- PLATAFORMAS DESCUBIERTAS ( 5 UNIDADES)



PLATAFORMAS SECUNDARIAS 1 Y 2: Sup: .....**100,60 M2**  
(50,30 M2 C/U)

PLATAFORMA PRINCIPAL .....Sup:.....| **95,05 m2**

PLATAFORMAS SECUNDARIAS 3 y 4: Sup: .....**100,60 M2**  
(50,30 M2 C/U)

	<b>TOTAL SUP. OCUPADA (5 UNIDADES)</b>
<b>PLATAFORMAS DESCUBIERTAS</b>	<b>296,25 m2</b>

### 1.3.1.1.5.- INSTALACIONES ACCESORIAS PISCINA



**Total superficie Ocupada piscina= 136,00 m2**



### **CUADRO RESUMEN SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPUESTA**

EDIFICIOS	UDS.	SUPERFICIE CONSTRUIDA	Nº DE PLANTAS	ALTURA ALERO/CUMBRERA
MODULO 1 EDIFICIO MULTIUSOS-NAVE POLIVALENTE	1	407,95 M2	2	5,30 / 7.00 m
CASA – APARTAMENTO RURAL	10	64,700 m2 x 10 UN. 647,00 M2	1	3.20 / 4.05 m
ALMACÉN-CUARTO INSTALACIONES	1	50,00 m2	1	2.50 / 3.50 m
<b>TOTAL</b>		<b>1.104,95 m2</b>		



### 1.3.2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

#### Adecuación a la Normativa Urbanística:

<b>ORDENANZA MUNICIPAL</b>	La ordenanza encuadra el edificio dentro del Suelo No Urbanizable en la Clave 74 – Suelo Libre, según normativa subsidiaria de 1997 de VILLANUEVA DE LA VERA.
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS</b>	<p>Comprende la zona catalogada como Suelo Libre en el plano de Calificación del Suelo No Urbanizable.</p>  <p>Comprende suelos no urbanizables en los que se permiten edificaciones aisladas para usos varios sin que exista posibilidad de configuración de un núcleo de población. Se autorizan actividades e instalaciones de carácter y finalidad agraria, pudiéndose construir igualmente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como viviendas aisladas.</p>
<b>PLAN TERRITORIAL DE LA VERA</b>	 <p>De acuerdo con el Decreto 153/2014, de 8 de julio, por el que se modifica el Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de La Vera y aprobado definitivamente por el Decreto 54/2021 por el que se modifica el Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de la Vera. (en adelante, PT), los terrenos se encuentran afectados por dos Niveles de Protección:</p> <p><b>“Protección Ambiental”</b> según el plano de ordenación nº 06” Ordenación del Suelo No Urbanizable”.</p> <p>Artículo 60 PT: Ámbito de “Protección Ambiental” (NAD). Quedan definidos dentro de esta protección todos los suelos no urbanizables que por su valor actual relativo a consideraciones ecológicas, paisajísticas o productivas merecen preservarse además de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales.</p>

Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:	
PARÁMETROS TIPOLOGICOS:	
	Normativa / Proyecto
<p><b>PARCELA MÍNIMA</b></p> <p><b>Art. 12.4 Normas Subsidiarias Municipales</b></p> <p><b>SIN DETERMINACIONES EN EL PLAN TERRITORIAL</b></p> <p><b>LOTUSEX</b></p>	<p><b>NORMAS SUBSIDIARIAS</b></p> <p>Art. 12.4 Parcela mínima.</p> <p>Será de 25.000 m2 en secano y 2.500 m2 en regadío para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas N.S.C.</p> <p><b>LOTUSEX</b></p> <p>ART. 70.3 La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1.5 has, salvo que el planeamiento territorial establezca otra distinta</p> <p>La superficie que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones será de 1,5 ha, salvo que el planeamiento territorial establezca otra distinta como dispone el artículo 70.3 de la Ley 11/2018. Ahora bien, la Disposición transitoria segunda, apartado 2 letra f) establece que se considerará como superficie mínima necesaria para otorgar la calificación rústica, la prevista en el planeamiento urbanístico, siempre que no sea inferior al mínimo establecido por el artículo 70.3 de esta ley, o al que en su desarrollo pudiera prever el planeamiento territorial. Los supuestos especiales establecidos en el artículo 70.3 se aplicarán en sus propios términos.</p> <p>El artículo 12.4 de la normativa de planeamiento municipal prescribe para este tipo de suelo una superficie mínima de 25.000 m2 en secano y 2.500 m2 en regadío. El planeamiento territorial aplicable no fija superficie mínima.</p> <p>Siendo así que la superficie de los terrenos sobre los que radica este proyecto es de 3,0065 has según catastro, hay que concluir que goza de dimensiones suficientes para el otorgamiento de calificación rústica.</p> <p><b>CUMPLE</b></p>

USOS

PLAN TERRITORIAL DE LA VERA

LOTUSEX

1.- NORMAS SUBSIDIARIAS

Art. 12.7 f) EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

AUTORIZABLE EN TODOS SUS GRUPOS

Art. 51: “El uso de equipamiento colectivo en sus aspectos más genéricos se clasifica en los siguientes grupos:

Residencial. Comprende los hoteles y edificios públicos destinados a pensión y establecimientos análogos, donde puede pernoctarse.”

DE ACUERDO A LA NORMATIVA SUBSIDIARIA EL USO TERCIARIO / EQUIPAMIENTO COLECTIVO ES PERMITIDO.

2.- PLAN TERRITORIAL DE LA VERA – decreto 153/2014

ARTÍCULO 60 “PROTECCIÓN AMBIENTAL” NAD

Quedan definidos dentro de esta protección todos los suelos no urbanizables que por su valor actual relativo a consideraciones ecológicas, paisajísticas o productivas merecen preservarse además de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales. Los espacios definidos con esta figura quedan reflejados gráficamente en el plano o6 “Ordenación del suelo no urbanizable”.

1. Se declaran usos propios todos aquellos que sean compatibles con la conservación de los valores que se pretende proteger y/o mejorar.
2. Se declara uso excepcional Autorizable el uso Agropecuario. Deberá acreditarse la vinculación a la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética y otras análogas a las que den servicio.
3. Se declaran usos excepcionales Autorizables, estén o no ubicados en las áreas de transición definidas en este plan territorial, el uso dotacional, el uso Infraestructuras, el uso Terciario, el uso Residencial en su tipología de vivienda unifamiliar aislada, el uso Agroindustrial y de Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente.
4. Se declaran usos excepcionales Incompatibles todos los demás.
5. Excepcionalmente, a través de las distintas figuras de planeamiento territorial o urbanístico establecidas en la LSOTEX, así como su innovación o revisión, se podrá implantar el uso Industrial mediante su reclasificación urbanística.

TABLA DE REGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES

Anexo 2  
TABLA DE RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES

	PARQUE TERRITORIAL NATURAL	CORREDOR TERRITORIAL ECOLÓGICO Y DE BIODIVERSIDAD	PARQUE TERRITORIAL PERIURBANO DE CONSERVACIÓN Y DE OCIO	PROTECCIÓN AMBIENTAL	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN GANADERA	ALTA PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA	PROTECCIÓN AGRÍCOLA
Residencial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Dotacional	Autorizable	Incompatible	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Terciario	Incompatible	Incompatible	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Actividades extractivas	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Agroindustrial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Autorizable	Incompatible	Autorizable	Permitido	Permitido
Industrial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Autorizable	Incompatible	Autorizable	Autorizable	Autorizable
Agropecuario	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Incompatible	Permitido	Permitido	Permitido
Infraestructuras	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable

c) Uso Terciario.

Comprende las actividades desarrolladas en las construcciones e instalaciones destinadas a la realización de transacciones comerciales, prestación de servicios a particulares, ser vicios personales, técnicos o monetarios y de mercancías. Puede ser de diversos tipos: oficina, comercial, hotelero, recreativo, ocio y espectáculo.

DE ACUERDO AL PLAN TERRITORIAL DE LA VERA DECRETO 153/2014 Y AL DECRETO 54/2021 EL USO TERCIARIO PROPUESTO SE CONSIDERA AUTORIZABLE ASÍ CONTEMPLADO PARA EL NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

	<p><b>3.- LOTUSEX</b></p> <p><b>ARTÍCULO 67.5 LOTUS: USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO</b> Se consideran usos autorizables, aquellos usos distintos de los usos naturales del suelo, cuando el planeamiento no los catalogue expresamente como vinculados, permitidos o prohibidos, y, en cualquier caso:</p> <p>a) los recogidos en el apartado 3.a) anterior sobre usos vinculados, y en los apartados 4. a), b), c) y d) anteriores sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica, cuando afecten a más de un término municipal, cuando se ubiquen en un municipio sin planeamiento o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.</p> <p>b) el residencial autónomo, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.</p> <p>c) la actividad productiva, transformadora, o de almacenamiento, de productos de naturaleza no agropecuaria.</p> <p>d) los equipamientos e infraestructuras, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.</p> <p>e) la producción de energías renovables, con la excepción recogida en el apartado 4.d) del presente artículo.</p> <p><u><b>PLANEAMIENTO MUNICIPAL LO CONSIDERA PERMITIDO, EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL LO CONSIDERA AUTORIZABLE. PUESTO QUE SE TRATA DE UN USO PERMITIDO EN EL PLANEAMIENTO Y RECOGIDO EN LOS APARTADOS 4. A9,b),c) del art 67.5 Lotusex SE CONSIDERA AUTORIZABLE</b></u></p>
<b>PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS</b>	<b>Normativa / Proyecto</b>
<p><b>RETRANQUEOS</b></p> <p><b>ART 12.3 NORMATIVA SUBSIDIARIA</b></p> <p><b>SIN DETERMINACIONES EN EL PLAN TERRITORIAL</b></p> <p><b>LOTUSEX</b></p>	<p><b>1.- NORMATIVA SUBSIDIARIA</b></p> <p>Art. 12.3 NNSS. Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m para construcciones de nueva planta.</p> <p>RETRANQUEO A LINDEROS:</p> <p>Según planos de situación adjuntos, se establece para cada módulo propuesto del conjunto edificatorio tomado hasta el punto más desfavorable o la distancia más corta a lindes, los siguientes retranqueos:</p> <p>1.-RETRANQUEO A LINDEROS: <i>(punto más desfavorable)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MODULO PRINCIPAL NAVE MULTIUSOS : ..... 22,19 m a lindero noroeste</li> <li>▪ Casa-apto rural 1:..... 10,74 m a lindero noroeste</li> <li>▪ Casa - apto rural 2 : ..... 25,40 m a lindero este</li> <li>▪ Casa - apto rural 3:..... 37,05 m al lindero este</li> <li>▪ Casa – apto rural 4..... 21,04 m al lindero este</li> <li>▪ Casa – apto rural 5..... 20,85 m al lindero este</li> <li>▪ Casa – apto rural 6..... 74,32 m al lindero oeste</li> <li>▪ Casa – apto. Rural 7..... 55,35 m al lindero sureste</li> <li>▪ Casa – apto. Rural 8..... 57,65 m al lindero suroeste</li> <li>▪ Casa-Apartamento Rural 9..... 12,67 m al lindero oeste</li> <li>▪ Casa-Apartamento Rural 10..... 33,17 m al lindero oeste</li> <li>▪ Almacén ..... 12,64 m al lindero oeste</li> <li>▪ Plataforma principal..... 11,94 m al lindero este</li> <li>▪ Plataforma 1..... 11,33 m al lindero norte</li> <li>▪ Plataforma 2..... 12,80 m al lindero este</li> <li>▪ Plataforma 3..... 11,08 m al lindero este</li> <li>▪ Plataforma 4..... 19,50 m al lindero este</li> <li>▪ Piscina..... 57,40 m al lindero noroeste</li> </ul> <p><b>Art 66 LOTUSEX</b></p> <p>Art 66 d) d) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público.</p> <p><u><b>SE CUMPLE CON LOS RETRANQUEOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.</b></u></p>

<p><b>DISTANCIA A EJES DE CAMINOS</b></p> <p><b>SIN DETERMINACIONES EN PLANEAMIENTO MUNICIPAL</b></p> <p><b>SIN DETERMINACIONES EN EL PLAN TERRITORIAL</b></p> <p><b>Art 66 LOTUSEX</b></p> <p><b>LEY 37/2015, DE CARRETERAS.</b></p> <p><b>LEY 7/1995, DE CARRETERAS DE EXTREMADURA.</b></p>	<p>LOTUSEX.- Art 66 d) d) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público.</p> <p>Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.</p> <p>Ley 7/1995 - ARTICULO 24.º</p> <p>La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros, en autopistas, autovías y vías rápidas de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas .Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>MODULO PRINCIPAL EDIFICIO MULTIUSOS – NAVE POLIVALENTE</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9004 Camino del Tudal:..... 175,44 m</li> <li>▪ <b>Casa – Apartamento Rural 1</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9004 Camino del Tudal:.....124,06 m</li> <li>▪ <b>Casa – Apartamento Rural 2</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9004 Camino del Tudal:.....144,86 m</li> <li>▪ <b>Casa – Apartamento Rural 3</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9004 Camino del Tudal:.....175,94 m</li> <li>▪ <b>Casa – Apartamento Rural 4</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9025 Camino de Villanueva:.....298,30 m</li> <li>▪ <b>Casa – Apartamento Rural 5</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9025 Camino de Villanueva:.....327,38 m</li> <li>▪ <b>Casa – Apartamento Rural 6</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9004 Camino del Tudal:.....317,76 m</li> <li>▪ <b>Casa – Apartamento Rural 7</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9004 Camino del Tudal:.....359,58 m</li> <li>▪ <b>Casa – Apartamento Rural 8</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9004 Camino del Tudal:.....323,40 m</li> <li>▪ <b>Casa – Apartamento Rural 9</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9004 Camino del Tudal:.....286,28 m</li> <li>▪ <b>Casa – Apartamento Rural 10</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9004 Camino del Tudal:.....301,82 m</li> <li>▪ <b>Almacén - Instalaciones</b> Distancia a Caminos: Pol. 3 Parcela 9004. Camino del Tudal:.....293.36 m</li> </ul> <p><b>LOS RETRANQUEOS A CAMINOS DE CADA EDIFICACIÓN QUE CONFORMA EL CONJUNTO PORPUESTO CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.</b></p>
---	---

<p style="text-align: center;"><b>OTRAS DISTANCIAS</b></p> <p>A) CARRETERAS. - Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. - Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.</p> <p>B) VÍAS PECUARIAS - Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.</p> <p>C) AGUAS - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.  - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.</p> <p style="text-align: center;"><b>SIN DETERMINACIONES EN EL PLAN TERRITORIAL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SIN DETERMINACIONES EN LOTUSEX</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DISTANCIA A:</b></li> <li>- Carretera Ex – 203:..... 1,75 km</li> <li>- <b>DISTANCIA AL NÚCLEO URBANO:</b>.....4,04 km</li> </ul> <p>LOTUSEX. Art. 66 LOTUSEX</p> <p><i>c) Se situarán a una distancia no menor de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público.</i></p> <p>1.- La finca se ubica a 3.87 kms. Del límite del suelo urbano de Villanueva de la Vera.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DISTANCIA A CAUCES:</b></li> </ul> <p>Art. 6 «1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. 2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal: a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento. b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.</p> <p><b>SE TOMA LA DISTANCIA DE CADA EDIFICACIÓN AL CAUCE MÁS CERCANO: ARROYO BOGUILLAS POLÍGONO 3 PARCELA 9018</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MODULO PRINCIPAL – EDIF. MULTIUSOS-NAVE POLIVALENTE .. 59.60 m</li> <li>▪ Casa – Apartamento Rural 1.....34.86 m</li> <li>▪ Casa – Apartamento Rural 2.....25.32 m</li> <li>▪ Casa – Apartamento Rural 3..... 37.05 m</li> <li>▪ Casa – Apartamento Rural 4..... 18.19 m</li> <li>▪ Casa – Apartamento Rural 5..... 22.01 m</li> <li>▪ Casa – Apartamento Rural 6..... 77.51 m</li> <li>▪ Casa – Apartamento Rural 7..... 71.34 m</li> <li>▪ Casa – Apartamento Rural 8..... 88.02 m</li> <li>▪ Casa – Apartamento Rural 9..... 55.51 m</li> <li>▪ Casa – Apartamento Rural 10..... 98.97 m</li> <li>▪ Almacén..... 128.08 m</li> <li>▪ Piscina..... 44.59 m</li> </ul> <p><b>LOS RETRANQUEOS A NÚCLEO URBANO, CARRETERAS Y CAUCES DE CADA EDIFICACIÓN QUE CONFORMA EL CONJUNTO PROPUESTO CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.</b></p> <p><i>En relación al régimen de distancias a Cauces, las edificaciones se encuentran en zona de Policía de Cauces, más no de la zona de servidumbre de 5 m. Para ello, se tramita ante Confederación Hidrográfica del Tajo, la correspondiente autorización para la ejecución de obras en Zona de Policía del arroyo Boguillas.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA VIVIENDA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ART. 12.6 NORMATIVA SUBSIDIARIA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SIN DETERMINACIONES EN EL PLAN TERRITORIAL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SIN DETERMINACIÓN EN LOTUSEX</b></p>	<p>Art. 12.6 Edificabilidad: Para el Uso Equipamiento Colectivo, la edificabilidad aplicable es de 0.2 m2/m2</p> <p>12.6 EDIFICABILIDAD. La parcela 311 del polígono 3, cuenta con una superficie total de 30.065,00m<sup>2</sup>, por lo tanto, la superficie máxima edificable para el uso propuesto es de 6.013,00m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: center;"><b><u>1.104,95 m<sup>2</sup> &lt; 6.013,00m<sup>2</sup></u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>CUMPLE</b></p>



<div>NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA</div> <div>ART. 12.5 NORMATIVA SUBSIDIARIA</div> <div>SIN DETERMINACIONES EN EL PLAN TERRITORIAL</div> <div>LOTUSEX</div>	<div>NORMATIVA SUBSIDIARIA</div> <div>Art. 12.5 Se fija una altura máxima de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.</div>			
	EDIFICIOS	UDS.	Nº DE PLANTAS	ALTURA máxima Nivel superior forjado
	EDIFICIO MULTIUSOS NAVE POLIVALENTE	1	2	7.00 m
	CASAS APARTAMENTOS RURALES	8	1	4.05 m
	ALMACÉN INSTALACIONES	1	1	3.50 m
	<div>LOTUSEX</div> <div>Art 66. e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.</div>			
<div>SISTEMAS DE SERVICIO</div>	<div>Sistema de Abastecimiento de Agua:.....POZO</div> <div>Sistema de Saneamiento: .....FOSA SÉPTICA ESTANCA</div> <div>Suministro Eléctrico:..... PLACAS FOTOVOLTAICAS</div>			
<div>Parámetros de composición: CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO</div> <div>ART 66 LOTUSEX</div>				
	<div>proyecto</div>			
<div>Composición color y forma</div>	<div>No especificado en Norma.</div>			
<div>Entrantes y elementos volados</div>	<div>No especificado en Norma.</div>			
<div>Cubiertas</div>	<div>No especificado en Norma.</div>			
<div>Materiales</div>	<div>No especificado en Norma.</div>			

**JUSTIFICACIÓN DEL ART 65 LOTUSEX- RIESGO DE FORMACIÓN DE NUEVO TEJIDO URBANO****1.- NORMATIVA APLICABLE**

LOTUSEX /ART. 65.- Deberes y limitaciones de las personas propietarias de suelo rústico.

3.- Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes de ordenación territorial o urbanística, cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.

b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.

c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.

d) La existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.

DECRETO-LEY 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19.

"Disposición transitoria segunda. Régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.

d) Las disposiciones previstas en el punto 3 del artículo 65, referentes al riesgo de formación de nuevo tejido urbano, desplazarán a la regulación sobre el riesgo de formación de núcleo de población que figure en el planeamiento.

**2.- ANÁLISIS**

a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.

La actuación no deviene ni conlleva la realización de una parcelación urbanística.

b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.

La actuación no conlleva la realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida tal y como se justifica en los apartados anteriores del presente documento.

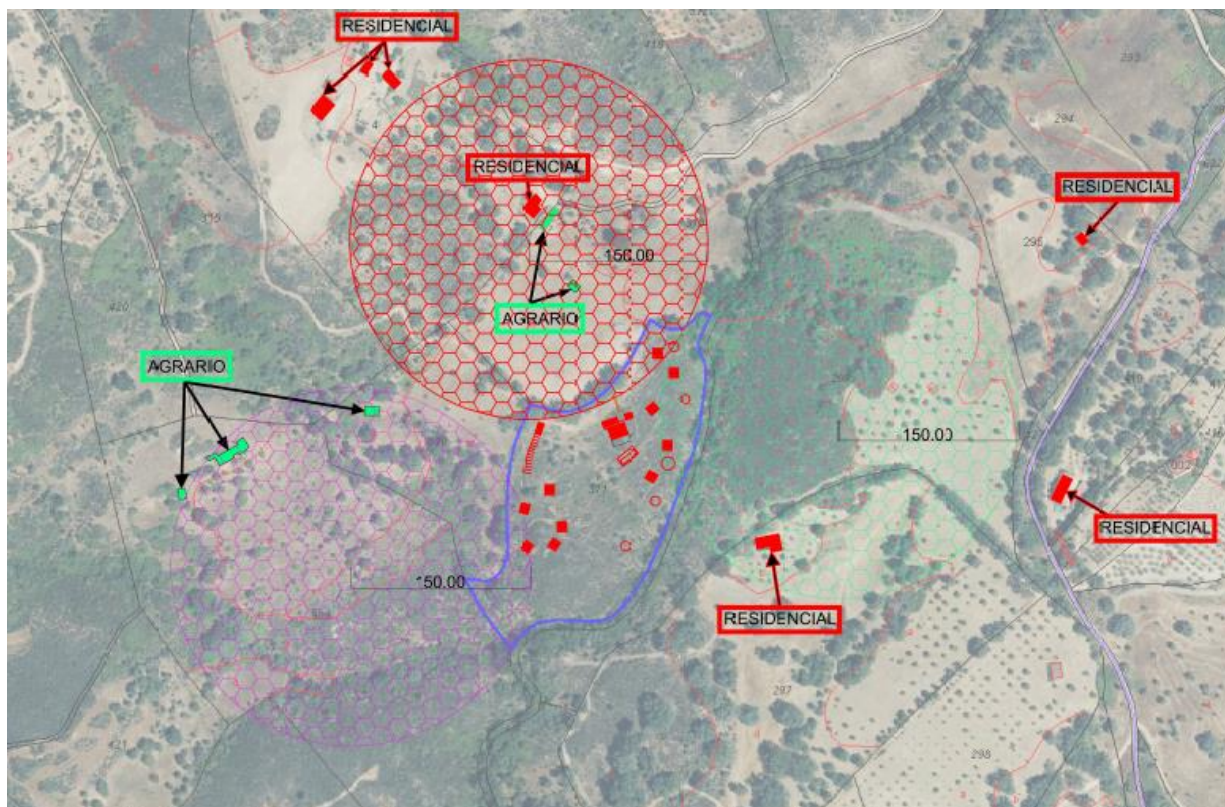
c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.

La actuación no se realiza con indicadores de densidad y ocupación o con tipologías propias del suelo urbano tal y como se justifica en los apartados anteriores del presente documento.

d) La existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.

**EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL ENTORNO DE LA FINCA 311 DEL POLÍGONO 1 CON USO DISTINTO A LA NATURALEZA DEL SUELO RÚSTICO**



**LEYENDA:**

EDIFICACIÓN AGRÍCOLA  
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL



Se han trazado círculos de radio 150,00m, según lo establecido en el artículo 65. d / Lotusex, resultando lo siguiente: (ver plano 5)

TAL Y COMO QUEDA ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE LA LOTUS, NUESTRA PROPUESTA SE ENTIENDE COMO UNA ÚNICA UNIDAD DE PRODUCCIÓN CON UN ÚNICO PROPIETARIO, POR LO QUE SE TOMA PARA EL CÁLCULO UN SOLO ELEMENTO DEL CONJUNTO.

**CÍRCULO ROJO**

- QUEDAN INSCRITAS:
- Totalmente la edificación en uso residencial de la parcela 314 del polígono 3 referencia Catastral 10216A003003140001GL .
- Totalmente el Módulo 1 de nuestra propuesta
- No llegan a inscribirse ni total ni parcialmente ninguna otra edificación con uso distinto al uso natural del suelo rústico.

**CÍRCULO VERDE**

- QUEDAN INSCRITAS:
- Totalmente el módulo 2 de nuestra propuesta
- Totalmente la edificación en uso residencial de la parcela 297 del polígono 3 referencia Catastral . 002000100TK94C0001AW
- No llegan a inscribirse ni total ni parcialmente más edificaciones con usos

Por lo antes expuesto, a la vista del cómputo descrito en el gráfico anterior y aplicado el art. 65. d de la Lotusex, se puede concluir que **NO EXISTE RIESGO DE FORMACIÓN DE NUEVO TEJIDO URBANO**, por no existir tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico inscritas total o parcialmente en un círculo de 150,00 m de radio.

### 1.3.3. CUMPLIMIENTO NORMATIVA TURÍSTICA

DECRETO 65/2015, de 14 de abril, por el que se establece la ordenación y sistema de clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura

#### 1.3.3.1.- CLASE DE ALOJAMIENTO

##### Artículo 5. Clases de alojamiento rural.

b) Casas rurales: Son aquellas viviendas independientes y autónomas, de arquitectura tradicional ubicadas en el campo o en núcleos rurales, en las que se proporcione, mediante contraprestación económica, la prestación de alojamiento, con o sin manutención.

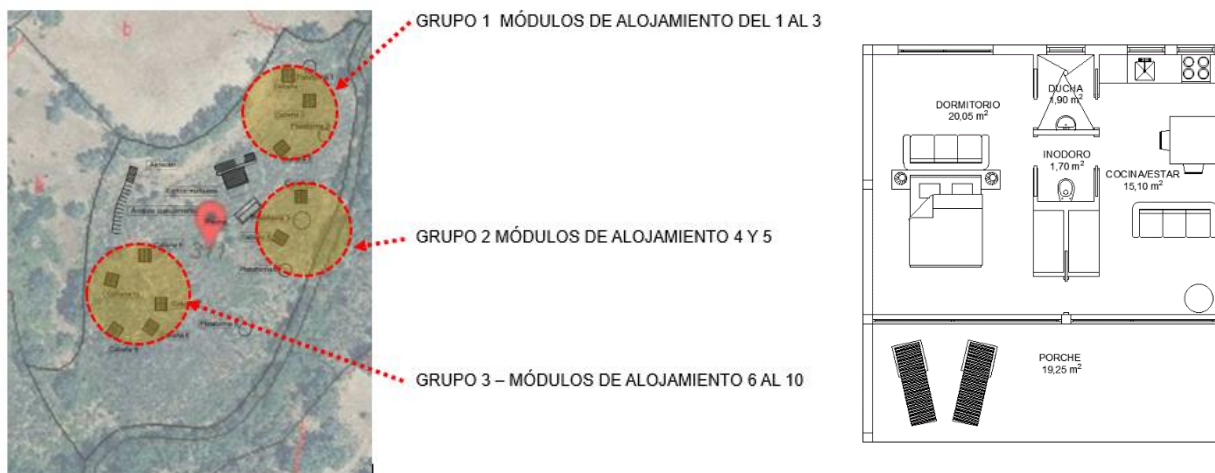
Las casas rurales que cuenten con una singular estructura, se encuadrarán en las siguientes subtipologías:

— Casa-apartamento rural: Tienen la condición de casa- apartamento rural aquellas que, ubicadas en el campo o en núcleos rurales de población y teniendo estructura de bloque, oferten, profesional y habitualmente, mediante contraprestación económica, servicio de alojamiento turístico, y que dispongan de las instalaciones adecuadas para la preparación, conservación y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento.

— Casa-chozo: Aquellos establecimientos cuyo diseño se asemeja a las construcciones de los chozos tradicionales y que constituyen un conjunto alojativo para ser ofertados, de forma habitual y mediante contraprestación económica como alojamientos, con o sin manutención.

De acuerdo a las tipologías presentes en nuestro AnteProyecto, los alojamientos propuestos quedarían definidos de la siguientes forma:

#### MODULOS DE ALOJAMIENTO – 10 MÓDULOS DE ALOJAMIENTO- CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO DOBLE POR CADA MÓDULO



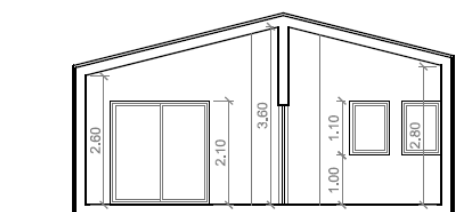
#### Artículo 12. Accesibilidad.

1. Los establecimientos de alojamiento regulados en el presente decreto, deberán cumplir con las exigencias de accesibilidad que la normativa reguladora de la materia impone.
2. Se dispone el módulo de Alojamiento Nº 3 como Apartamento-Rural accesible

PUEDE VERIFICARSE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN LOS PLANOS QUE ACOMPAÑAN LA PRESENTE MEMORIA

### Cumplimiento art. 24.- Altura del edificio y de las habitaciones

- Los establecimientos de alojamiento rural no podrán superar las tres plantas de altura de edificación, salvo que el edificio haya sido rehabilitado y la configuración original del mismo superara dicha altura.
  - El edificio principal Multiusos- Nave Polivalente CUENTA CON 2 NIVELES, y una altura máxima de 7.00 m en cumbrera.
- La altura mínima de los techos será de 2,5 metros. En habitaciones con techos abuhardillados, al menos, el 60% de la superficie tendrá dicha altura y el 40% será igual o superior a 2 metros, sin perjuicio de la existencia de zonas que no superen esa altura que serán excluidas del cómputo de la superficie de la unidad de alojamiento.
  - TODOS LOS MÓDULOS DE ALOJAMIENTO POSEEN TECHOS A DOS AGUAS CON LAS SIGUIENTES ALTURAS:  
Altura mayor interior : 3.60 en cumbrera  
Altura inferior en fachadas. Derecha: 2.80m / Izquierda: 2.60 m



SECCIÓN A-A'

### Cumplimiento Artículo 33. Superficie de las habitaciones

- La superficie mínima será de 7, 10, 15 y 20 metros cuadrados, según se trate de habitaciones individuales, dobles, triples o cuádruples respectivamente, excluyéndose del cómputo la superficie destinada a baños y terrazas. En el caso de que las habitaciones dobles dispongan de salón, este deberá tener una superficie de, al menos, 8 metros cuadrados.
- En el caso de que la habitación cuente con literas, la superficie mínima exigible será de 8 metros cuadrados por litera, sin que puedan superar las dos alturas.

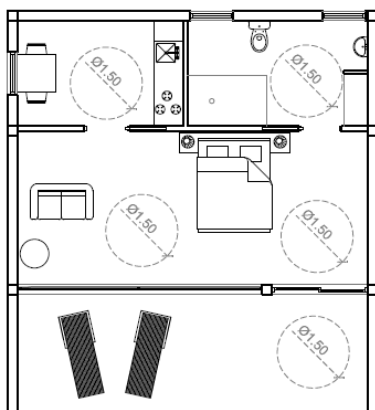
AL TRATARSE DE UN MÓDULO TIPO LA ZONA DE DORMITORIO DISPUESTA EN EL ALA IZQUIERDA, CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 20.05 M2, QUE PERMITIRÍA SEGÚN EL DECRETO 65/2015 UNA OCUPACIÓN DE 4 PERSONAS

Bajo este cálculo y superficie de dormitorio de cada módulo integrante del conjunto propuesto, la capacidad total del conjunto sería de **40 personas**.

### Cumplimiento Artículo 34. Accesibilidad

Las casas rurales de nueva construcción que cuenten con 9 habitaciones, al menos, una de ellas deberá estar adaptada para personas con movilidad reducida.

Se ha destinado el módulo del conjunto N° 3 como apartamento accesible.



## PRESTACIONES DEL EDIFICIO

### 1.3.4. Prestaciones producto del cumplimiento de los requisitos básicos del CTE

#### **Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la seguridad: Seguridad estructural (DB SE)**

Resistir todas las acciones e influencias que puedan tener lugar durante la ejecución y uso, con una durabilidad apropiada en relación con los costos de mantenimiento, para un grado de seguridad adecuado.

Evitar deformaciones inadmisibles, limitando a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico y degradaciones o anomalías inadmisibles.

Conservar en buenas condiciones para el uso al que se destina, teniendo en cuenta su vida en servicio y su coste, para una probabilidad aceptable.

#### **Seguridad en caso de incendio (DB SI)**

Se han dispuesto los medios de evacuación y los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes, para que puedan abandonar o alcanzar un lugar seguro dentro del edificio en condiciones de seguridad.

Todos los edificios integrantes del conjunto propuesto, tienen fácil acceso a los servicios de los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo a cada edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción.

El acceso desde el exterior está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación para impedir la propagación del fuego entre sectores.

No se produce incompatibilidad de usos.

La estructura portante de cada edificio se ha dimensionado para que pueda mantener su resistencia al fuego durante el tiempo necesario, con el objeto de que se puedan cumplir las anteriores prestaciones. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo igual o superior al del sector de incendio de mayor resistencia.

No se ha proyectado 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 y accesibilidad (DB SUA)**

Los suelos proyectados son adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, limitando el riesgo de que los usuarios sufran caídas.

Los huecos, cambios de nivel y núcleos de comunicación se han diseñado con las características y dimensiones que limitan el riesgo de caídas, al mismo tiempo que se facilita la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

Los elementos fijos o practicables de cada edificio se han diseñado para limitar el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento.

Los recintos con riesgo de aprisionamiento se han proyectado de manera que se reduzca la probabilidad de accidente de los usuarios.

En las zonas de circulación interior y exterior se ha diseñado una iluminación adecuada, de manera que se limita el riesgo de posibles daños a los usuarios del edificio, incluso en el caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.

Se han diseñado itinerarios accesibles exteriores para la conexión de cada uno de los elementos integrantes del conjunto. (caminerías peatonales)

El diseño de cada edificio facilita la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento, para limitar el riesgo causado por situaciones con alta ocupación.

**Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la habitabilidad: Salubridad (DB HS)**

En el presente proyecto se han dispuesto los medios que impiden la penetración de agua o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, con el fin de limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

Se han previsto los medios para que los recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, con un caudal suficiente de aire exterior y con una extracción y expulsión suficiente del aire viciado por los contaminantes.

Se ha dispuesto de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, con caudales suficientes para su funcionamiento, sin la alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, que impiden los posibles retornos que puedan contaminar la red, disponiendo además de medios que permiten el ahorro y el control del consumo de agua.

Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización disponen de unas características tales que evitan el desarrollo de gérmenes patógenos.

El edificio proyectado dispone de los medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

**Protección frente al ruido (DB HR)**

Los elementos constructivos que conforman los recintos en el presente proyecto, tienen unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, así como para limitar el ruido reverberante.

**Ahorro de energía y aislamiento térmico (DB HE)**

Los edificios proyectados, dispondrán de una envolvente de características tales que limita adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano-invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduce el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Cada edificio proyectado dispondrá de las instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos.

El edificio proyectado dispone de unas instalaciones de iluminación adecuada a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaz energéticamente.

**1.3.5. Prestaciones en relación a los requisitos funcionales del edificio****Utilización**

En cada edificación, ha primado también la reducción de recorridos de circulación, evitando los espacios residuales como pasillos, siempre con el concepto de acceso y distribución a través de un vestíbulo principal, con el fin de que la superficie sea la necesaria y adecuada al programa requerido. Las superficies y las dimensiones de las dependencias se ajustan a los requisitos, cumpliendo los mínimos establecidos por las normas de habitabilidad vigentes.

**Acceso a los servicios**

Se ha proyectado que cada edificio tenga acceso a los servicios de telecomunicación (conforme al Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.

**1.3.6. Limitaciones de uso del edificio**

**Limitaciones de uso del edificio en su conjunto.** El edificio sólo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.

La dedicación de alguna de sus dependencias a un uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de nueva licencia.

Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni menoscabe las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

**Limitaciones de uso de las dependencias.** Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso referidas a las dependencias del inmueble, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

**Limitaciones de uso de las instalaciones.** Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso de sus instalaciones, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.



## 2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

Descripción de las soluciones adoptadas.

### 2.1. Sustentación de las edificaciones.

<b>Bases de cálculo.</b>	
Generalidades:	<p>Cimentación por zapatas corridas bajo muros de carga, zapatas aisladas bajo pilares con sus correspondientes zapatas de atado.</p> <p>Solera armada de 15 cm para planta baja sobre encachado de grava.</p> <p>Se tendrán en cuenta acciones que puedan afectar a la capacidad portante de la cimentación tales como: acciones físicas o químicas que deterioren, cargas variables que generen procesos de fatiga del terreno y verificaciones de los estados límites relacionado con los efectos que depende del tiempo.</p>
<b>Estudio geotécnico datos del proyecto previo</b>	
Generalidades:	Se realizará estudio geotécnico por catas.

### 2.2. 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.

<b>Estructura portante:</b>	
Datos y las hipótesis de partida	Pilares y Pórticos de estructura metálica
Programa de necesidades	Edificaciones de pequeñas dimensiones, sin juntas estructurales.
Descripción constructiva	Pilares metálicos en UPN cajón cerrado de acero laminado.
Características de los materiales que intervienen	Acero estructural S275JR..
<b>Estructura horizontal:</b>	
Datos y las hipótesis de partida	Suelo de planta baja ejecutado como solera armada. Estructura de cubierta a dos aguas de madera
Programa de necesidades	Edificaciones de pequeñas dimensiones, sin juntas estructurales.
Descripción constructiva	<p>Solera armada de 15 cm para planta baja sobre encachado de grava y laminada impermeabilizante.</p> <p>Cubierta de estructura de vigas y viguetas de madera.</p>
Características de los materiales que intervienen	Madera GL24h.

### 2.3. Sistema envolvente

Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y aislamiento térmico, y sus bases de cálculo.

El Aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectado según el apartado de cumplimiento de CTE-DB HE.

#### Definición constructiva de los subsistemas:

Definición constructiva de los subsistemas				
Sobre rasante  <b>SR</b>	<b>EXT</b>	fachadas		Elementos prefabricados de madera, con cámaras de aislamiento térmico.
		cubierta		Sistema de cubierta a dos aguas de madera, aislamiento térmico, lámina impermeable.
	<b>INT</b>	paredes en contacto con	espacios habitables	Tabiques interiores con ladrillo hueco doble guarnecido y enlucido de yeso y pintado.
			viviendas	No hay elementos de este tipo.
			otros usos	No hay elementos de este tipo.
			espacios no habitables	No hay elementos de este tipo.
		suelos en contacto	espacios habitables	No hay elementos de este tipo.
			viviendas	No hay elementos de este tipo.
			espacios no habitables	No hay elementos de este tipo.
			terreno	Solera de hormigón armado HA-25/B/20/IIa sobre impermeabilizante y encachado de grava.
Bajo rasante <b>BR</b>			No hay elementos de este tipo.	
Medianeras <b>M</b>			No hay elementos de este tipo.	
Espacios exteriores a la edificación <b>EXE</b>			No hay elementos de este tipo.	



**Comportamiento de los subsistemas:**

				Comportamiento y bases de cálculo de los subsistemas frente a:		
				Peso propio	viento	sismo
Sobre rasante SR	EXT	fachadas		1,76 kN/m <sup>2</sup>	Se ha considerado la acción del viento estableciendo una presión dinámica de valor 0,52 kN/m <sup>2</sup> Esta presión se corresponde con situación normal, altura no mayor de 30 m y velocidad del viento de 29m/s. Esta presión se ha considerado actuando en los dos ejes principales de la edificación	Aceleración sísmica básica $g_b=0.04g$ (siendo $g$ la aceleración de la gravedad)
		cubiertas		Acción permanente, 4,90 kN/m <sup>2</sup>	Se ha considerado la acción del viento estableciendo una presión dinámica de valor 0,52 kN/m <sup>2</sup> Esta presión se corresponde con situación normal, altura no mayor de 30m y velocidad del viento de 29m/s. Esta presión se ha considerado actuando en los dos ejes principales de la edificación	Aceleración sísmica básica $g_b=0.04g$ (siendo $g$ la aceleración de la gravedad)
	INT	paredes en contacto con espacios habitables		1,74 kN/m <sup>2</sup>	--	--
		paredes en contacto con espacios no habitables		--	--	--
		suelos en contacto con	espacios habitables	No es de aplicación en este proyecto, no se actúa sobre este tipo de elementos.		
			terreno	4,70 kN/m <sup>2</sup>	--	--

				Fuego	Seguridad de uso	Evacuación de agua
Sobre rasante SR	EXT	fachadas		Muros R30 EI 60	Huecos a 0,50 m de altura entre alfeizar y forjado con protección anticaídas.	--
		cubiertas		Propagación exterior: DB SI:EI $\geq 120$	No es transitable.	Evacuación de aguas DB HS 5: Dispone de recogida de aguas pluviales, mediante canalones y bajantes de pluviales.
	INT	paredes en contacto con espacios habitables		--	--	--
		paredes en contacto con espacios no habitables		--	--	--
		suelos en contacto con	espacios habitables	--	Grado Resbaladicidad: 1. Proyectoado suelos de tarima flotante y gres. Grado de Resbaladicidad: 2. Proyectoado suelos de gres en baños.	
			terreno	--	Grado Resbaladicidad: 1. Proyectoado suelos de tarima flotante y gres.	--

				Comportamiento y bases de cálculo de los subsistemas frente a:		
				Comportamiento frente a la humedad	Aislamiento acústico	Aislamiento térmico
Sobre rasante SR	EXT	fachadas		DB HS 1: Grado 4	Paneles de madera con aislamiento : 45 dBA	Limitación de demanda energética DB HE 1: Valores de transmitancias: Fachadas: 0,29 W/m² K Marcos de huecos: 2 W/m² K Vidrios de huecos: 3 W/m² K
		cubiertas		Protección frente a la humedad DB HS 1: Dispone de una pendientes entre el 16% y el 30%, por lo que se exige que lleve capa impermeable las inferiores al 30%	Protección contra el ruido DB HR: 64 dBA	Limitación de demanda energética DB HE 1: Valores de transmitancias: Cubiertas 0,23 w/m2k
	INT	paredes en contacto con espacios habitables		--	DnT,A > 50 dBA L'nTw < 65 dB	--
		paredes en contacto con espacios no habitables		--	--	--
		suelos en contacto con	espacios habitables	--	DnT,A > 50 dBA L'nTw < 65 dB	--
			terreno	DB HS 1: Grado 2	--	Suelos: 0,48 W/m² K

## 2.4. Sistema de compartimentación

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

Particiones	Descripción	Comportamiento ante el fuego	Aislamiento acústico
Partición 1	Tabiques interiores resueltos mediante ladrillo hueco doble con guarnecido y enlucido de yeso.	Propagación Interior DB SI: EI 45	Protección contra el ruido DB 33 dBA
Partición 2	Carpintería interior del edificio: Carpintería de madera.	Propagación Interior DB SI: EI 45-C2	Protección contra el ruido DB HR: 28,8 dBA

## 2.5. Sistemas de acabados

Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (los acabados aquí detallados, son los que se ha procedido a describir en la memoria descriptiva).

Acabados	descripción
Revestimientos exteriores: Fachadas	Madera con tratamiento antihumedad.
Revestimiento interior 1	Acabado final con pintura plástica lisa mate lavable de 1ª calidad, pigmentada en tonos a elegir por la propiedad.
Revestimiento interior 2	Alicatado con azulejo, recibido con mortero cola, en paredes cuartos húmedos.

Solado	Solado de baldosas de gres.
Cubierta	Cubierta inclinada recubierta madera con chapas aislantes.
<b>Acabados</b>	<b>habitabilidad</b>
Revestimientos exteriores: Fachadas	Protección frente a la humedad según DB HS 1: resistencia media a la filtración R1
Revestimientos interiores	Protección frente a la humedad según DB HS 1 y recogida y evacuación de residuos según DB HS 2: revestimiento impermeable y fácil de limpiar.
Solado	Protección frente a la humedad según DB HS 1 y recogida y evacuación de residuos según DB HS 2: revestimiento impermeable y fácil de limpiar.
Cubierta	Protección frente a la humedad según DB HS.
<b>Acabados</b>	<b>seguridad</b>
Revestimientos exteriores: Fachadas	Reacción al fuego Propagación exterior DB SI 2: clase de reacción al fuego B-s3, d2.
Revestimientos interiores	Reacción al fuego Propagación interior DB SI 1: Interior de viviendas excluido.
Solado	Reacción al fuego Propagación interior DB SI 1: Interior de viviendas excluido. Seguridad de utilización DB SU 1: clase de resbaladicidad 1.
Cubierta	Se cumplen las exigencias de seguridad establecidas en el DB-Seguridad de Utilización y comportamiento frente al fuego del Reglamento de seguridad contra incendios.
<b>Acabados</b>	<b>funcionalidad</b>
Revestimientos exteriores: Fachada.	Se empleará acabados hidrófugos para evitar la humedad al tener gran cantidad de fachada expuesta a las rachas de lluvia. Se prestará especial atención a la zona inferior de la fachada en su encuentro con la solera perimetral, ya que esta zona inferior de la fachada sufre más las condiciones de agua por salpicadura y absorción.
Revestimientos interiores	Se utilizará guarnecido y enlucido de yeso, pintado o revestido con otros acabados sujetos a disposición del cliente (Madera tratada para interior, aplacado cerámico...). Nunca se revestirá interiormente en cemento.
Solados	Se prestará atención a la correcta planeidad del solado y a la resistencia a la abrasión del mismo.
Cubierta	Madera con chapa aislante como acabado final

## 2.6. Sistemas de acondicionamiento de instalaciones

Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes:

Protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc.

Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

	Datos de partida
<b>Electricidad</b>	Sistema de placas fotovoltaicas para autoconsumo.
<b>Fontanería</b>	Se proyecta la instalación para cada módulo del conjunto propuesto con abastecimiento directo desde pozo en parcela.
<b>Evacuación de residuos líquidos y sólidos</b>	<p>Se prevé una red de aguas residual doméstica con vertido a fosa séptica. No se vierten aguas procedentes de drenajes de niveles freáticos. Cotas del sistema de depuración por debajo de la red de aguas residuales domésticas.</p> <p>Se dispondrá de varias fosas sépticas ubicadas de acuerdo a la agrupación de varios módulos del conjunto.</p> <p>La red de saneamiento evacuará a fosa séptica. Pendientes: 2%.</p>
<b>Ventilación</b>	Zona térmica según DB HS 3: Z (CÁCERES).
<b>Telecomunicaciones</b>	Se proyecta la instalación de antenas para televisión.
<b>Instalaciones climatización/calefacción</b>	Se proyectan chimeneas de leña y caldera de biomasa.
<b>Energía Solar Térmica</b>	Se proyecta instalación de aerotermo.
<b>Energía Fotovoltaica</b>	Sistema de placas fotovoltaicas para autoconsumo.

	Objetivos a cumplir
<b>Electricidad</b>	El suministro eléctrico en baja tensión trifásica desde acometida en distribución desde central de placas fotovoltaicas, para la instalación proyectada, preservar la seguridad de las personas y bienes, asegurar el normal funcionamiento de la instalación, prevenir las perturbaciones en otras instalaciones y servicios, y contribuir a la fiabilidad técnica y a la eficiencia económica de la instalación.
<b>Fontanería</b>	Disponer 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 caudal del agua. Los equipos de producción de agua caliente estarán dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización tendrán unas características tales que eviten el desarrollo de gérmenes patógenos.
<b>Evacuación de residuos líquidos y sólidos</b>	Disponer de medios adecuados para extraer las aguas residuales de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías, sin verter a cauces.
<b>Ventilación</b>	Disponer de medios para que los recintos puedan ventilar adecuadamente, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.
<b>Telecomunicaciones</b>	Disponer de acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.
<b>Instalaciones climatización/calefacción</b>	Disponer de un sistema de calefacción para cada módulo de alojamiento, de forma que este sea eficiente y satisfaga la demanda de calefacción del edificio.
<b>Energía Fotovoltaica</b>	Sistema de placas solares para autoconsumo.

	Prestaciones
<b>Electricidad</b>	<p>Suministro eléctrico en baja tensión para alumbrado, tomas de corriente y aparatos electrodomésticos y usos varios.</p> <p>Grado de electrificación básico aproximado 15.750 w.</p>
<b>Fontanería</b>	<p>Agua fría y caliente sanitaria en baños (inodoro, ducha y lavabo), y cocina (fregadero, lavavajillas y lavadora) y otros con presión suficiente.</p>
<b>Evacuación de residuos líquidos y sólidos</b>	<p>La red de evacuación contará con cierres hidráulicos, con unas pendientes que faciliten la evacuación de los residuos y ser autolimpiables, los diámetros serán los apropiados para los caudales previstos, será accesible o registrable para su mantenimiento y reparación, y dispondrá de un sistema de ventilación adecuado que permita el funcionamiento de los cierres hidráulicos.</p>
<b>Ventilación</b>	<p>Los caudales de ventilación mínimos a conseguir son:</p> <p>Para dormitorio principal: 8 litros/s</p> <p>Para el resto de dormitorios: 4 litros/s</p> <p>Para el salón o similares: 10 litros/s.</p> <p>Para los baños: 8 mínimo litros/s.</p> <p>Para la cocina: 8 mínimo litros/s.</p>
<b>Telecomunicaciones</b>	<p>Cada edificación dispondrá de instalaciones de: Radiodifusión sonora y Televisión de emisiones digitales, y satélites (RTV + TDT)</p>
<b>Instalaciones climatización/calefacción</b>	<p>Se proyectan chimeneas de leña .</p>
<b>Energía Solar Térmica</b>	<p>No se proyecta.</p>

	Bases de cálculo
<b>Electricidad</b>	<p>Según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (<i>Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto de 2002</i>), así como a las Instrucciones Técnicas Complementarias (ICT) BT 01 a BT 51.</p>
<b>Fontanería</b>	<p>Según CTE, DB-HS-4 suministro agua.</p>
<b>Evacuación de residuos líquidos y sólidos</b>	<p>Diseño y dimensionado Según CTE, DB-HS-5.</p>
<b>Ventilación</b>	<p>Diseño y dimensionado Según CTE, DB-HS-3.</p>
<b>Telecomunicaciones</b>	<p>Diseño y dimensionado de la instalación según el vigente <i>Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones</i> (R.D. 401/2003, de 4 de abril).</p>
<b>Instalaciones climatización/calefacción</b>	<p>Según características de servicio del fabricante, el RITE y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (<i>Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto de 2002</i>), así como a las Instrucciones</p>

	Técnicas Complementarias (ICT) BT 01 a BT 51.
<b>Energía Solar Térmica</b>	Según características de servicio del fabricante, y CTE DB-HE.

## 2.7. Equipamiento

Definición de baños, cocinas, equipamiento industrial, etc.

	Definición
<b>Baños</b>	El equipamiento de baños y aseos, puede verificarse en cada plano correspondiente.
<b>Cocinas</b>	El equipamiento de cada cocina estará compuesto por un fregadero de dos senos y por los siguientes electrodomésticos: una placa vitrocerámica, horno, una campana extractora, lavavajillas y un frigorífico con congelador.
<b>ACS</b>	El equipamiento del sistema de ACS estará formado por sistema de aerotermia con instalación compacta o acumulador e intercambiador.
<b>Calefacción</b>	Estará compuesto por chimenea de leña.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA. CUMPLIMIENTO DEL C.T.E.:

#### 3.1. Cumplimiento del C.T.E.: SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

**Tipología de vivienda:** Vivienda Unifamiliar aislada.

**Tipo de obras proyectadas:** Nueva planta.

CONDICIONES EDIFICACIÓN	NORMA	PROYECTO
<b>SI 1. Propagación interior.</b>		
<b>Compartimentación</b> (sección SI 1. art. 1. tabla 1.1)	< 2.500 m <sup>2</sup> (superficie <u>construida</u> máxima para no dividir en sectores de incendio).	Sup. Const. 1.104,95 m <sup>2</sup> . Edificación: 1 Sector de incendio por cada módulo del conjunto.
<b>Resistencia al fuego de paredes y techos que delimitan sectores de incendio. (EI)</b> (sección SI 1. art. 1 tabla 1.2)	H ≤ 15 m EI 60	H ≤ 15 m Según tabla F.1. Del anejo F del DB SI la envolvente de este tipo constituye un: EI-240.
<b>Locales y zonas de riesgo especial</b> (SI 1. tabla 2.1.)	Trasteros 50<S≤100 m <sup>2</sup> Riesgo Bajo.	No se proyectan trasteros.
<b>Condiciones de las zonas de riesgo especial integradas en edificios</b> (tabla 2.2.)	<i>Riesgo bajo:</i> <i>Resistencia al fuego</i> de la estructura portante: R90. <i>Resistencia al fuego de las paredes y techos que separan la zona del resto del edificio:</i> EI 90. <i>Puertas de comunicación con el resto del edificio</i> EI2 45-C5. <i>Máximo recorrido hasta alguna salida del local</i> ≤ 25 m.	No se proyectan.
<b>Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios</b>	3 La resistencia al fuego requerida a los elementos de compartimentación de incendios se debe mantener en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, tales como cables, tuberías, conducciones, conductos de ventilación, etc., excluidas las penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm <sup>2</sup> .	No se proyectan penetraciones con sección de paso mayor de 50 cm <sup>2</sup> .
<b>Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario</b> (Tabla 4.1.)	Zonas ocupables por cada módulo de alojamiento  De techos y paredes: C-s2,d0  De suelos: E <sub>FL</sub>  Incluye, tanto las de permanencia de personas, como las de circulación que no sean protegidas. Excluye el interior de viviendas. En uso Hospitalario se aplicarán las mismas condiciones que en pasillos y escaleras protegidos	Se trata de un sector formado por cada módulo de alojamiento al completo, por lo que los elementos de esta quedan excluidos.

<b>SI 2 Propagación exterior.</b>		
Medianerías y fachadas	Elementos separadores EI 120 Edificios cercanos EI > 60	Paredes de madera con protección antihumedad por cada cara expuesta.  Según tabla F.1. Del anejo F del DB SI la envolvente de este tipo constituye un EI 240
Cubierta	REI 60 en un perímetro de 0,50 a edificios colindantes.	Cubierta con cálculo REI 60
<b>SI 3 Evacuación de ocupantes.</b>		
<b>Cálculo de la ocupación</b> (sección SI 3. art. 2)	Plantas de Vivienda 20m <sup>2</sup> útiles / persona.	1.104,95m/20=55 personas. (teórica)  Real de acuerdo a capacidad de alojamiento: <u>40 personas</u>
<b>Evacuación</b> (sección SI 3)	1 Salida: - Ocupación menor de 100 personas. - Recorrido máximo 25 m.	Cada edificio del conjunto comunica con el espacio exterior seguro.
<b>Origen</b> (anejo SI A)	Se sitúa en la puerta de salida de los usos. La densidad de ocupación no exceda de 1 persona/5 m <sup>2</sup> y cuya superficie total no exceda de 50 m <sup>2</sup> . (coincidiendo con la salida de la misma)	
<b>Recorrido</b> (art. 3 en el interior de la vivienda hasta la salida)	No limitado.	
<b>Anchura mínima de salida</b> (art. 4.2. puerta de salida de vivienda)	Ancho ≥ 0,80 m	Ancho en proyecto: 2,00m.  <b>Cumple</b>
<b>SI 4 Instalaciones de protección contra incendios.</b>		
<b>Dotación de instalaciones de protección contra incendios</b> (Tabla 1.1.) SI 4	En general: Extintor 21A -113B: en zona de riesgo especial. A 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación. En las zonas de riesgo especial conforme al capítulo 2 de la Sección 1 de este DB.	No existe zona de riesgo especial.



<b>Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios</b>	<p>Tamaño:</p> <p>a) 210 x 210 mm cuando la distancia de observación de la señal no exceda de 10 m;</p> <p>b) 420 x 420 mm cuando la distancia de observación esté comprendida entre 10 y 20 m;</p> <p>c) 594 x 594 mm cuando la distancia de observación esté comprendida entre 20 y 30 m.</p>	<p>No se proyectan, no son necesarias las instalaciones manuales de protección contra incendios.</p>
<b>SI 5 Intervención de los bomberos</b>		
<b>Condiciones de aproximación</b>	<p>a) anchura mínima libre 3,5 m;</p> <p>b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;</p> <p>c) capacidad portante del vial 20 kN/m<sup>2</sup>.</p> <p>Altura de evacuación &gt; 9m = Condiciones adicionales</p>	<p>Anchura de vía rodada de camino 3,5 m.</p> <p>Altura de gálibo: 4,5 m.</p> <p>Capacidad portante &gt; 20 kN/m<sup>2</sup>.</p> <p>La altura de evacuación es 0,15m.</p>
<b>Accesibilidad por fachada</b>	<p>Altura de alfeizar &lt; 1,20 m.</p> <p>Dimensiones min. 0,80x1,20 m.</p> <p>No instalar elementos que impidan la accesibilidad de los bomberos.</p>	<p>Altura de alfeizar máx. 1,05m.</p> <p>Dimensiones mínimas de ventana en planta baja. 1,80m x 1,60m excepto por 2 de 0,60m x 1,20m</p> <p>No se proyectan elementos que impidan la accesibilidad de los bomberos.</p>
<b>SI 6 Resistencia al fuego de la estructura</b>		

<p><b>Elementos estructurales principales</b></p> <p>(sección SI 6 tabla 3.1 y 3.2)</p>	<p>Vivienda Unifamiliar R30.</p>	<p>Paredes de madera guarnecidas por la cara expuesta.</p> <p>Según tabla F.1. Del anejo F del DB SI la envolvente de este tipo constituye un EI 240.</p> <p>Dimensionado de los elementos de madera con comprobación R30 según la metodología contemplada en el Anejo DB SI-E.</p> <p>Dimensionado de los elementos de hormigón con comprobación R30 según la metodología contemplada en el Anejo DB SI-C.</p> <p>Dimensionado de los elementos de acero con comprobación R30 según la metodología contemplada en el Anejo Según DB SI-D.</p>
---	----------------------------------	--

Los materiales de construcción y revestimientos interiores de los módulos de alojamiento serán en su mayoría piezas de madera y elementos metálicos estructurales.

La justificación de que la reacción al fuego de los elementos constructivos empleados cumple las condiciones exigidas, se realizará mediante el marcado CE. Para los productos sin marcado CE la justificación se realizará mediante Certificado de ensayo y clasificación conforme a la norma UNE EN 13501-1:2002, suscrito por un laboratorio acreditado por ENAC, y con una antigüedad no superior a 5 años en el momento de su recepción en obra por la Dirección Facultativa.

## 4. OTROS REGLAMENTOS

### 4.1. ACCESIBILIDAD

Se trata en el presente apartado de dar cumplimiento al DECRETO 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Según Título IV Accesibilidad en la edificación, artículo 21. Ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en este Título serán de obligatoria aplicación en:**

- a) Edificios y establecimientos de uso público, tanto de titularidad pública como de titularidad privada.
- b) Las zonas comunes de los edificios de uso residencial vivienda.

**La intervención en el edificio proyectado es de uso residencial vivienda unifamiliar, no existen zonas comunes, por lo que no es de aplicación.**

### 4.2. HABITABILIDAD

DECRETO 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas:

#### Artículo 3. Exigencias básicas

1. Las edificaciones de nueva construcción destinadas a uso residencial vivienda deberán cumplir las exigencias básicas de la edificación contenidas en el anexo I, así como las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que afecten a las exigencias básicas mencionadas en el citado anexo.

**ANEXO I. EXIGENCIAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN DESTINADA A USO RESIDENCIAL VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y EXISTENTES QUE SEAN OBJETO DE OBRAS DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REFORMA O REHABILITACIÓN QUE AFECTEN A LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD O QUE PRETENDAN LEGALIZARSE.**

#### **APARTADO 1: EXIGENCIAS BÁSICAS EDIFICIOS DESTINADOS A USO RESIDENCIAL VIVIENDA.**

##### 1.1. RELATIVAS A LA FUNCIONALIDAD: UTILIZACIÓN

###### A. ZONAS COMUNITARIAS

###### B. ESPACIOS DESTINADOS A USO APARCAMIENTO COLECTIVO DE VEHÍCULOS

###### B.1. Área de acceso

###### B.2. Rampas

###### B.3. Vías de distribución

###### B.4. Plazas de aparcamiento

###### B.5. Dotaciones e instalaciones

##### 1.2. RELATIVAS A LA SEGURIDAD: SEGURIDAD CONTRA EL ROBO

**Proyecto: Se proyecta edificación en vivienda unifamiliar, el apartado 1 no es de aplicación.**

#### **APARTADO 2: EXIGENCIAS BÁSICAS PARA LA VIVIENDA.**

##### 2.1. RELATIVAS A LA FUNCIONALIDAD: UTILIZACIÓN

###### A. PROGRAMA MÍNIMO.

La vivienda estará compuesta por un conjunto de espacios creados con el fin de permitir el desarrollo de las distintas funciones humanas. Por tanto, el programa de cada vivienda vendrá determinado por la demanda de funciones que

en ella se vayan a realizar.

A continuación, se recogen las posibles funciones demandadas en una vivienda:

- a) Acceso y desplazamiento: vestíbulo, estar, pasillos y distribuidores.
- b) Relación y ocio: estar, dormitorio y cocina.
- c) Ingestión de alimentos: comedor, cocina y estar.
- d) Preparación de alimentos: cocina y estar.
- e) Descanso: dormitorio y estar.
- f) Higiene personal: baño y aseo.
- g) Limpieza de ropas: lavadero, espacio exterior, cocina y baño.
- h) Formación y trabajo: estar y dormitorio.

Se pueden generar espacios multifuncionales que engloben varias de las funciones detalladas anteriormente siempre que éstas sean compatibles.

Se entenderá que una vivienda cumple con el programa mínimo cuando cuente al menos con los espacios necesarios para albergar las siguientes funciones elementales:

- a) Acceso y desplazamiento.
- b) Relación y ocio.
- c) Ingestión de alimentos.
- d) Preparación de alimentos.
- e) Descanso.
- f) Higiene personal.

En el caso de que la vivienda se desarrolle en dos plantas, deberá contar en planta de acceso con los espacios necesarios para albergar las funciones elementales del programa mínimo descrito.

Toda vivienda contará obligatoriamente con un baño que albergue la función de higiene personal por considerar que este es el único espacio que permite el aseo personal completo. Se admitirán aparatos sanitarios integrados en espacios que desempeñen otras funciones, con excepción del inodoro.

En todos los espacios que se generen se justificará, mediante planta acotada, que alrededor del mobiliario existen itinerarios de circulación y de acercamiento libres de obstáculos de ancho mínimo 80 cm. Se establecen los siguientes itinerarios mínimos de acercamiento al mobiliario:

- a) Cama individual: En toda la longitud de uno de los lados mayores.
- b) Cama doble: En toda la longitud de los lados mayores. A los pies de la cama dicho itinerario será de 50 cm.
- c) Armarios: En toda la longitud del frente.
- d) Sillones y sofás: En toda la longitud del frente.
- e) Mesa de comedor: En toda la longitud de los dos lados mayores.

Los anteriores itinerarios de circulación y acercamiento alrededor del mobiliario son exigibles únicamente a los espacios que alberguen las seis funciones elementales mínimas con las que debe contar toda vivienda. Dichos itinerarios pueden ser compartidos por varios muebles, pudiendo así mismo ser ocupados por elementos de mobiliario de carácter auxiliar, tales como mesillas de noche, sillas, apertura de puertas balconeras, mesa vinculada al sofá, plantas, etc.

No se considera mobiliario, a efectos de aplicación de este decreto, a los aparatos sanitarios que conforman el baño, por tanto, no tienen que cumplir dichos itinerarios.

Además, se inscribirá en todos los espacios asignados a las funciones de:

- a) Relación y ocio.
- b) Ingestión de alimentos.
- c) Preparación de alimentos.
- d) Descanso.
- e) Higiene personal.
- f) Acceso a la vivienda.

un círculo de al menos 120 cm, de diámetro cercano a la puerta de acceso, libre de obstáculos y libre del barrido de puertas. Dicho círculo podrá invadir el itinerario de circulación y acercamiento al mobiliario antes definido. En el caso de la función de higiene personal, será obligatorio que este círculo se inscriba en un baño, pudiendo invadir solo el bidé dicho círculo.

**Proyecto: Se disponen todos los espacios necesarios (Dormitorios, salón, cocina, baños...).**

**Se representa en planimetría círculos de acercamiento de diámetro 80 cm y a la entrada de las estancias de 120 cm .**

## B. CONSIDERACIONES GENERALES.

La altura libre mínima que debe cumplirse en los espacios es de 2,50 m, admitiéndose descuelgues de hasta 2,20m que ocupen en planta el 40 % de la superficie de cada espacio. Dicho descuelgue podrá abarcar el 100 % de la superficie en el caso de baños, aseos, vestíbulos y pasillos.

En actuaciones de rehabilitación, excepto en caso de que se modifique la posición de los forjados existentes, podrán mantenerse las alturas existentes, aunque no se cumpla con las alturas anteriormente indicadas. La no aplicación de dicha exigencia debe quedar debidamente justificada en el proyecto.

Las escaleras situadas en el interior de la vivienda cumplirán que la distancia mínima desde la arista del peldaño de una meseta con puerta, a éstas, será de 30cm. La longitud mínima libre de peldaño será de 90 cm. Se eximen de estas condiciones a las escaleras que únicamente den acceso a terrazas visitables o a espacios de uso no vividero, excepto los destinados al estacionamiento de vehículos.

Los pasillos y distribuidores, que cumplan la función de acceso y desplazamiento, tendrán una anchura libre mínima de paso de 100 cm.

Al menos las puertas correspondientes a los espacios asignados a las funciones elementales del programa mínimo contarán con un ancho de hoja de 82,5 cm con una apertura mínima de 90°.

## C. ESPACIOS DESTINADOS A USO APARCAMIENTO INDIVIDUAL DE VEHÍCULOS.

En el caso de que el espacio destinado al estacionamiento de vehículos se conecte directamente con el interior de la vivienda lo hará solamente a través de espacios de distribución y circulación tales como vestíbulo o pasillos.

Con carácter general cumplirán las siguientes condiciones:

### C.1. Área de acceso:

Deberá cumplir los condicionantes siguientes:

- a) Meseta de acceso: No precisa.
- b) Elemento de cierre, puerta:
  - Ancho útil libre mínimo de 2,60 m y una altura libre mínima de paso de 2.00 m.
  - En ningún caso dicho elemento invadirá el itinerario peatonal público.

**C.2. Rampas:**

a) Pendiente en tramos rectos máx. 18 %. En tramos curvos máx. 14 %.

b) Ancho libre mínimo de rampa: 2,70 m.

**C.3. Plazas de aparcamiento:**

Dimensiones mínimas de las plazas:

a) Ancho libre mínimo: 2,30 m.

b) Altura mínima: 2,20 m y 2,00 m. en cuelgues puntuales que no superen el 20 % de la superficie del garaje.

c) Superficie útil mínima: 15 m<sup>2</sup>. Anchura mínima del espacio 3,00 m.

d) En ningún caso la plaza invadirá el itinerario de acceso peatonal principal a la vivienda.

**C.4. Dotaciones e instalaciones:**

Se colocará:

a) Una toma de agua.

b) Un sumidero sifónico.

c) Una toma de fuerza.

**Proyecto: No se proyecta cochera.**

**2.2. RELATIVAS A LA SEGURIDAD: SEGURIDAD CONTRA EL ROBO.**

Cuando los bordes inferiores de las ventanas o huecos estén situados a una altura desde el suelo exterior igual o menor de 2,50 m, será obligatorio dotarlos de la adecuada seguridad frente a robos, incluyendo en cualquier caso mecanismos de fácil apertura desde el interior en aquellos huecos previstos para ser utilizados para la evacuación de emergencia.

Esta seguridad se puede obtener bien protegiendo los propios huecos o bien elevando, hasta al menos una altura de 2,50 m, los cerramientos que delimitan el espacio privativo. Se evitará que sean escalables.

Proyecto: Se dispondrán persianas en todos los huecos de ventilación las cuales se consideran aptas como seguridad antirrobo mientras estén completamente cerradas.

**2.3. RELATIVAS A LA HABITABILIDAD: CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS.**

En los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo), se protegerán con revestimientos impermeables hasta el techo todos los paramentos. Se garantizará en todos los módulos de alojamiento, ya sea de manera individual o colectiva, una solución para el tendido de ropa al ambiente exterior protegido de vistas desde espacios públicos.

La circulación entre los espacios que alberguen las seis funciones elementales mínimas con las que debe contar toda vivienda se hará por espacios cubiertos, cerrados y privativos de ésta.

No se permiten viviendas situadas en su totalidad en planta sótano ni semisótano. Se permite que, salvo los espacios destinados a albergar las seis funciones elementales, el resto de piezas habitables puedan situarse en planta sótano y semisótano siempre que cumplan con los requisitos de iluminación y ventilación establecidos y no contradigan lo establecido en la normativa urbanística.

Todos los espacios de una vivienda tendrán iluminación y ventilación natural, exceptuando los baños, aseos, espacios de almacenaje, vestíbulos, pasillos o distribuidores, que podrán ser interiores con ventilación natural híbrida o mecánica según el caso. Cualquier otro espacio sin iluminación y ventilación directa deberá ser escriturado como espacio no habitable. Todos los huecos de iluminación, excepto los de baños y aseos, estarán dotados de persianas u otros elementos permanentes aptos para el oscurecimiento de la dependencia.

A efectos de iluminación de estancias, el dimensionado de los patios se hará en función del número de plantas y de

las dependencias a las que se ilumine. En el caso de espacios multifuncionales, los patios se dimensionarán conforme al espacio que presente las condiciones más estrictas, de entre todos los que albergue.

Así, los patios cumplirán los mínimos que a continuación se establecen salvo que las ordenanzas municipales sean más restrictivas. Se establecen tres tipos de patios:

— tipo 1: estos patios podrán servir simultáneamente a cualquiera de los espacios recogidos en el siguiente cuadro.

— tipo 2: estos patios podrán servir simultáneamente a cualquiera de los espacios recogidos en el siguiente cuadro, excepto al estar.

Tipo de patio	Espacios que abren al patio y albergan las funciones establecidas en el apartado 2.1.A			Ø del círculo inscribible y distancia mínima entre paramentos enfrentados con huecos principales			Superficie		
	Estar	Dormitorio	Cocina	Según altura de patio	Mínimos		Según altura de patio	Mínimas	
					>2pl	≤2pl		>2pl	≤2pl
1	sirve			0,40 H	3 m	3 m	-----	12 m²	12 m²
2	No sirve	sirve		0.30 H	3 m	3 m	H2/8	12 m²	8 m²
3		no sirve	sirve	0.20 H	3 m	2 m	H2/10	12 m²	8 m²

— tipo 3: Estos patios podrán servir a cocinas.

Siendo:

H: Altura del patio: Se obtiene de la semisuma de las dos alturas mayores contenidas en el perímetro del patio. A estos efectos, no computará la altura de elementos como castilletes de ascensores o escaleras, retranqueados una distancia mayor o igual a 2m medidos en perpendicular al paramento considerado. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la cota superior de coronación de los paramentos que lo delimitan.

La superficie de los huecos principales de iluminación de los espacios será como mínimo la décima parte de su superficie útil. La superficie total practicable de las ventanas y puertas exteriores de cada espacio debe ser como mínimo un veinteaño de la superficie útil de éste, para asegurar la ventilación. Si dichos huecos no abren directamente al espacio abierto exterior, sino que lo hacen a través de espacios cubiertos por el forjado inmediatamente superior (porches, terrazas, lavaderos, etc.) la longitud del frente al espacio exterior descubierto será igual o superior a su profundidad.

Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de los espacios para alcanzar los huecos principales de fachada, no tendrán una profundidad, hasta el hueco, superior a la anchura del estrangulamiento.

**Proyecto: Los cuartos húmedos se proyectan con revestimientos impermeables.**

**Todos los espacios cuentan con ventilación natural y la cocina que, aparte de contar con ventilación natural, también existe ventilación híbrida o mecánica.**

#### 2.4. OTRAS EXIGENCIAS: CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN.

El diseño de las promociones de vivienda deberá facilitar la posibilidad de instalación de calefacción y refrigeración colectiva o individual, debiendo preverse la instalación de los aparatos climatizadores de forma que no alteren la configuración de la fachada.

En ningún caso se permitirá la instalación de climatizadores en las fachadas en lugares diferentes a los previstos en el proyecto o autorizados por el Ayuntamiento.

En los casos en que no exista previsión de instalación de aire acondicionado o calefacción eléctrica, se dispondrá un espacio vacío en el cuadro de distribución para alojamiento del posible interruptor automático y un tubo vacío hasta la toma de corriente de las máquinas, con el objeto de no dificultar la futura realización de la misma conforme a la normativa de aplicación.

**Proyecto: Se instalará un sistema de calefacción con caldera de biomasa complementado por una chimenea a leña.**

#### **4.3. RITE**

**1 - Ámbito de aplicación para aquellas instalaciones destinadas al bienestar térmico e higiene de las personas:**

☒ Es aplicable el RITE, dado que el edificio es de nueva planta.

**2 - Instalaciones proyectadas:**

☒ Instalación para la producción de ACS. Potencia instalada: 5 < (kW)

**3 - Documentación técnica:**

Instalaciones para la generación de frío o calor:

☐ La instalación de generación de calor o frío del edificio presenta una potencia térmica nominal  $P < 5$  kW, por lo que no es preceptiva la presentación de proyecto ni memoria técnica de diseño ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma. La instalación se ejecutará según los cálculos y planos incluidos en el presente proyecto de ejecución.

**Producción agua caliente sanitaria:**

☒ La producción de A.C.S. en el edificio se realiza mediante calentadores instantáneos, calentadores acumuladores, termos eléctricos o sistemas solares compuestos por un único elemento prefabricado por lo que no es preceptiva la presentación de proyecto ni memoria técnica de diseño ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma. La instalación se ejecutará según los cálculos y planos incluidos en el presente proyecto de ejecución.

**4 - Exigencias técnicas:**

Las instalaciones térmicas del edificio objeto del presente proyecto han sido comprobadas y calculadas de tal forma que:

Se obtenga una calidad térmica del ambiente, una calidad del aire interior y una calidad de la dotación de agua caliente sanitaria que sean aceptables para los usuarios de la vivienda sin que se produzca menoscabo de la calidad acústica del ambiente.

Se reduzca el consumo de energía convencional de las instalaciones térmicas y, como consecuencia, las emisiones de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos.

Se prevenga y reduzca a límites aceptables el riesgo de sufrir accidentes y siniestros capaces de producir daños o perjuicios a las personas, flora, fauna, bienes o al medio ambiente, así como de otros hechos susceptibles de producir en los usuarios molestias o enfermedades.

#### **4.4. REBT**

El diseño y cálculo de la instalación se ajustará al vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto de 2002), así como a las Instrucciones Técnicas Complementarias (ICT) BT 01 a BT 51. Se justifican en el anejo de cálculo.

#### **4.5. AUDIOVISUALES Y COMUNICACIÓN**

Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación. (RDL 1/98, de 27 de febrero, de la Jefatura de Estado)

Delimitación del Servicio Telefónico Básico. (RD 1647/94 de 22 de julio, del Mº de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente)

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de



telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones. (RD 279/99 de 22 de febrero, del Mº de Fomento)

Ley General de Telecomunicaciones. LEY 32/2003, de 3 de noviembre, de Jefatura del Estado, General de Telecomunicaciones.

## 5. ANEJOS A LA MEMORIA

### I. PLANOS

## II VALORACIÓN ECONÓMICA

### VALORACIÓN POR m<sup>2</sup>

#### RESUMEN DE PRESUPUESTO:

##### PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:

1.104,95 m<sup>2</sup> x 465,00 €/m<sup>2</sup> = 513.801,75 €

Total..... 513.801,75 €

##### P.E.M., G.G., B.I.:

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL..... 513.801,75 €

13% GASTOS GENERALES..... 66.794,23 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL..... 30.828,11€

#### TOTAL PRESUPUESTO

P.E.M. + G.G. + B.I..... **611.424,09 €**

Asciende el presupuesto de ejecución material estimado asciende a la expresada cantidad de **QUINIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS.**