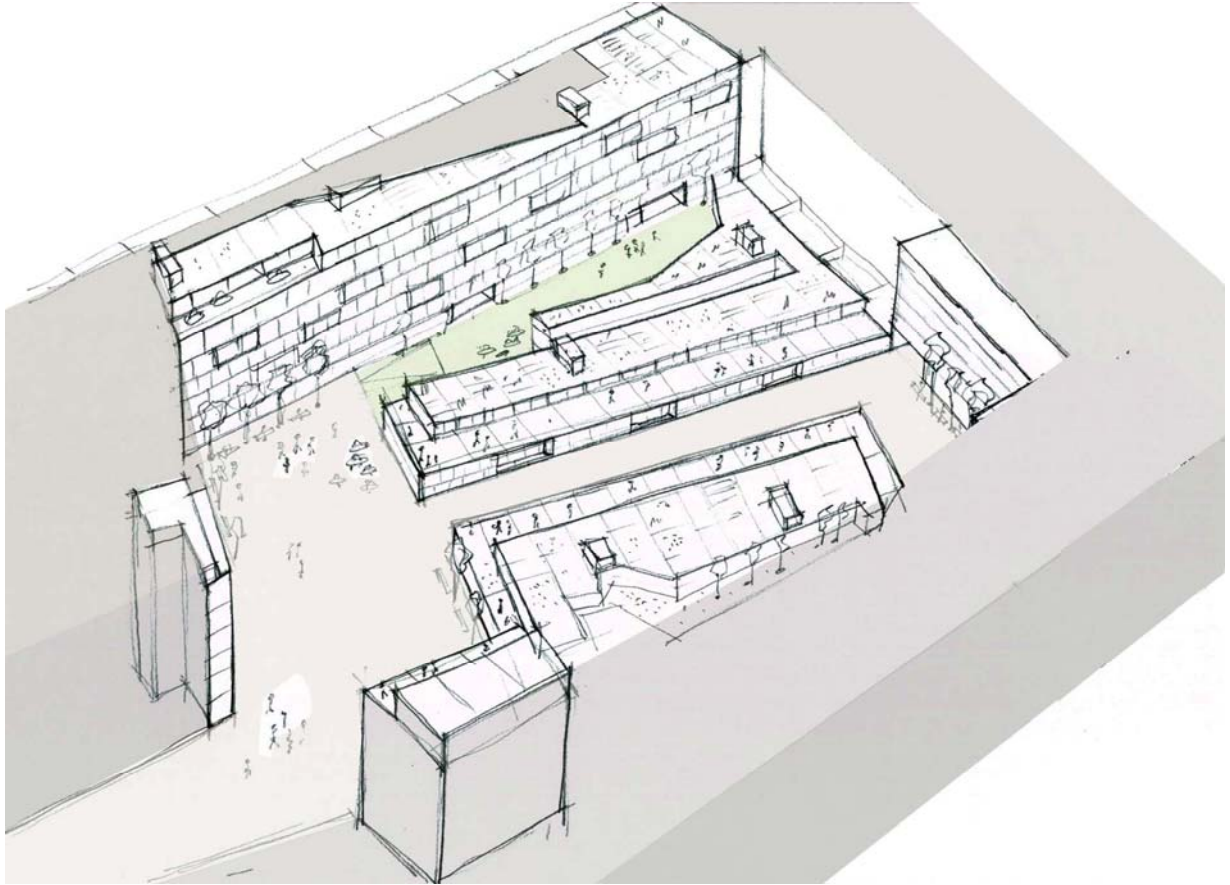


PROYECTO BASICO Y LICENCIA AMBIENTAL
DE CONJUNTO HOTELERO
C/ Guala - C/San Bruno - c/ Luz Casanova.
Valencia



PROYECTO BÁSICO Y LICENCIA AMBIENTAL DE CONJUNTO HOTELERO

TOMO I. PROYECTO BÁSICO

PROMOTOR

INVERSIONES GRAN VALENCIA 2005 S.L.

**EMPLAZAMIENTO
LOCALIDAD**

C/ Guala - C/San Bruno - c/ Luz Casanova
VALENCIA

ARQUITECTO

DAVID ZAPATERO GÓMEZ

INDICE

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 OBJETO DEL PROYECTO
- 1.3 AGENTES DE LA EDIFICACIÓN
- 1.4 SERVIDUMBRES APARENTES
- 1.5 NORMATIVA
- 1.6 DATOS DE LA FINCA Y ENTORNO FÍSICO
- 1.7 DETALLE DE SUPERFICIES
- 1.8 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 1.9 SOLUCIÓN ADOPTADA
- 1.10 PRESTACIONES DEL EDIFICIO
- 1.11 SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES
- 1.12 JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 1.13 OCUPACIÓN VÍA PUBLICA ANDAMIAJE FACHADAS.

2 MEMORIA CONSTRUCTIVA:

- 2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO Y SISTEMA ESTRUCTURAL (NCSR-02)
- 2.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA INFRAESTRUCTURA PARA ACOGER LAS INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

CUMPLIMIENTO DEL CTE:

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL **DB - SI** (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)

- 3.1 Exigencia básica SI 1- Propagación interior
- 3.2 Exigencia básica. SI 2 - Propagación exterior
- 3.3 Exigencia básica. SI 3 - Evacuación de ocupantes
- 3.4 Exigencia básica. SI 4 - Detención, control y extinción del incendio
- 3.5 Exigencia básica. SI 5 - Intervención de los bomberos
- 3.6 Exigencia básica SI-6 Resistencia al fuego de la estructura

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL **DB SUA** (SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESIBILIDAD)

- 4.1 Exigencia básica SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas
- 4.2 Exigencia básica SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento
- 4.3 Exigencia básica SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos
- 4.4 Exigencia básica SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada
- 4.5 Exigencia básica SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación
- 4.6 Exigencia básica SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
- 4.7 Exigencia básica SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
- 4.8 Exigencia básica SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción de un rayo
- 4.9 Exigencia básica SUA 9 Accesibilidad

5 EXIGENCIAS BÁSICAS DE PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO: **DB HR**

CUMPLIMIENTO NORMATIVA ESPECÍFICA:

6 Memoria justificativa de cumplimiento del **Decreto 65/2019**, de 26 de abril, del consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos

7 Memoria Justificativa del REAL DECRETO 75/215, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los **establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana.**

8 Memoria Justificativa del REAL DECRETO 486/97 DE 14 DE ABRIL DE 1997 SOBRE **DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LOS LUGARES DE TRABAJO.**

9 Memoria Justificativa de la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de **PREVENCIÓN, CALIDAD Y CONTROL AMBIENTAL DE ACTIVIDADES EN LA COMUNITAT VALENCIANA**

10 Memoria Justificativa de **ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS. LEY 14/2010**, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. **DECRETO 143/2015**, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el **Reglamento de desarrollo** de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

11 DECRETO 7/2009, de 9 de enero, del Consell, **Regulador de los establecimientos de restauración de la Comunitat Valenciana** [2009/155]

12 Memoria Justificativa del **CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SANITARIA.**

13 Memoria Justificativa sobre adopción de las **medidas preventivas sobre legionelosis** determinadas en la normativa específica: RD 865/2003, de 4 de julio y Decreto del Gobierno Valenciano 173/2000, de 5 de diciembre

14 Memoria Justificativa del cumplimiento del DECRETO 266/2004, de 3 de diciembre, por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios y de la Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica de la ciudad de Valencia. (30/05/2008. BOP-VALENCIA 26/06/2008 y modificaciones). **ESTUDIO ACÚSTICO.**

15 Memoria Justificativa del cumplimiento de la **Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos**, en la ciudad de Valencia. (25/02/2005. BOP-VALENCIA 19/03/2005 y modificaciones)

16 Memoria Justificativa del cumplimiento de la **Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios, en el municipio de Valencia (OMPI).** BOP-VALENCIA 27/02/1999 y modificaciones

17 Memoria Justificativa del cumplimiento de la **ORDENANZA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS.** BOP-VALENCIA 25/03/2019

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

PLANOS

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1- ANTECEDENTES

El **Proyecto Básico y Licencia ambiental de edificio para un CONJUNTO HOTELERO**, se redacta a instancia de INVERSIONES GRAN VALENCIA S.L. , promotor del mismo, y está realizado por el Arquitecto David Zapatero Gómez.

El objeto de proyecto consiste en describir las características para la legalización, reforma y posteriormente su puesta en funcionamiento de una actividad destinada a “**USO HOTELERO EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS**”. Es importante señalar que el uso de hotel se desarrollaría en la totalidad de los edificios. Todo el vuelo edificable sería de uso exclusivo hotelero. Y en todo este vuelo edificado no habría ninguna superficie de uso residencial.

EN EL PRESENTE PROYECTO NO SE HA PODIDO VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE AQUELLAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE TITULARIDAD PRIVADA NO ACCESIBLES POR MEDIO DE LOS DIARIOS OFICIALES

1.2.- OBJETO DEL PROYECTO

El presente trabajo desarrolla a nivel de **Proyecto Básico**, según los requisitos exigidos por el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana y por el Anejo I (Contenido del Proyecto) del CTE Parte I, el **Proyecto Complejo Hotelero**.

Este proyecto será presentado en el **Ilmo. Ayuntamiento de Valencia**, para solicitar la licencia de obras y actividad y con la finalidad de solicitar la pertinente Licencia Municipal de Apertura.

Se dotará los edificios de nueva planta de las instalaciones, particiones, carpintería exterior e interior y acabados superficiales, requeridos para la función que se va a desempeñar en él, según se describe en los siguientes apartados.

1.3.- AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

Promotor: Nombre: **INVERSIONES GRAN VALENCIA S.L.**
Dirección: Calle 610. 2. 20B
Localidad: PATERNA.VALENCIA
C.P.: 46182
CIF: B-40625485

Arquitecto: Nombre: **David Zapatero Gómez**
Colegiados: Nº: 6609 en el C.O.A.C.V.
Dirección: C/ Hernan Cortes nº3.p2.
Localidad: 46004. Valencia

Director de obra: El arquitecto.

Director de la ejecución de obra: Por determinar.

Otros técnicos: Por determinar.

Seguridad y Salud:

Autor del estudio: Por determinar.

Coordinador durante la elaboración del proyecto: A designar por Promotor s/ Art. 5 y Art. 6 del RD 1627/1997

Coordinador durante la ejecución de la obra: A designar por Promotor según Art. 5 y Art. 6 del RD 1627/1997

Otros agentes: Por determinar.

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto David Zapatero Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.4 SERVIDUMBRES APARENTES

No se aprecian y no le constan al proyectista

1.5 NORMATIVA.

La documentación del presente Proyecto, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término la citada construcción, según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable, que a continuación se relaciona.

NORMATIVA VIGENTE DE EDIFICACIÓN

A. NORMATIVA ESTATAL

LEY 38/1999. 05/11/1999. Jefatura del Estado.

Ley de Ordenación de la Edificación.

BOE 06/11/1999 y modificaciones

REAL DECRETO 1000/2010. 05/08/2010. Ministerio de Economía y Hacienda.

Regula el visado colegial obligatorio.

BOE 06/08/2010 y modificaciones

REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento.

Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

BOE 31/10/2015 y modificaciones

REAL DECRETO 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda.

Código Técnico de la Edificación + Parte I y II.

BOE 28/03/2006 y modificaciones

Documento Básico SE Seguridad Estructural

Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio

Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad

Documento Básico HE Ahorro de energía

Documento Básico HR Protección frente al ruido Documento Básico HS Salubridad

EXIGENCIA BÁSICA CTE	APLICACIÓN	JUSTIFICACIÓN	COMENTARIOS
DB-SE (SEG. ESTRUCTURAL)		Proyecto de Ejecución	
DB-SE-AE Acciones en la Edificación	SI		Obra NUEVA
DB-SE-C Cimientos	SI		Obra NUEVA
DB-SE-A Acero	SI		Obra NUEVA
DB-SE-F Fábrica	NO		La estructura no se diseña en fábrica
DB-SE-M Madera	NO		La estructura no se diseña en madera
DB-SI (SEG. INCENDIO)	SI	Proyecto Básico	Obra NUEVA
DB-SUA (SEG. UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD)	SI	Proyecto Básico	Obra NUEVA
DB-HS (SALUBRIDAD)		Proyecto de Ejecución	
HS 1 Protección frente a la humedad	SI		Obra NUEVA
HS 2 Recogida y evacuación de residuos	SI		Obra NUEVA
HS 3 Calidad del aire exterior	SI		Obra NUEVA
HS 4 Suministro de agua	SI		Obra NUEVA
HS 5 Evacuación de aguas	SI		Obra NUEVA
DB-HE (AHORRO DE ENERGÍA)		Proyecto de Ejecución	
HE0 Limitación del consumo energético	SI		Obra NUEVA
HE 1 Limitación de demanda energética	SI		Obra NUEVA
HE 2 Rendimiento de las instalaciones térmicas	SI		Obra NUEVA
HE 3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación	SI		Obra NUEVA
HE 4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria	SI		Obra NUEVA
HE 5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica	NO		Uso residencial
DB-HR (PROTECCIÓN RUIDO)	SI	Proyecto de Ejecución	Obra NUEVA

REAL DECRETO 105/2008. 01/02/2008. Ministerio de la Presidencia.
Regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
BOE 13/02/2008 y modificaciones

REAL DECRETO 1627/1997. 24/10/1997. Ministerio de la Presidencia.
Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
BOE 25/10/1997 y modificaciones

REAL DECRETO 256/2016. 10/06/2016. Ministerio de la Presidencia.
Instrucción para la recepción de cementos (RC-16).
BOE 25/06/2016

REAL DECRETO 751/2011. 27/05/2011. Ministerio de la Presidencia.
Aprueba la Instrucción de Acero Estructural (EAE).
BOE 23/06/2011 y modificaciones

REAL DECRETO 1247/2008. 18/07/2008. Ministerio de la Presidencia.
Aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08).
BOE 22/08/2008 y modificaciones

REAL DECRETO 997/2002. 27/09/2002. Ministerio de Fomento.
NCSR-02. Aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación
BOE 11/10/2002 y modificaciones

REAL DECRETO 842/2002. 02/08/2002. Ministerio de Ciencia y Tecnología.
Aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).
BOE 18/09/2002 y modificaciones

REAL DECRETO LEY 1/1998. 27/02/1998. Jefatura del Estado.
Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
BOE 28/02/1998 y modificaciones

REAL DECRETO 346/2011. 11/03/2011. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
BOE 01/04/2011 y modificaciones

ORDEN ITC/1644/2011. 10/06/2011. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
Desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
BOE 16/06/2011 y modificaciones

REAL DECRETO 1027/2007. 20/07/2007. Ministerio de la Presidencia.
Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
BOE 29/08/2007 y modificaciones

REAL DECRETO 235/2013. 05/04/2013. Ministerio de la Presidencia.
Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
BOE 13/04/2013 y modificaciones

REAL DECRETO LEY 1/2013. 29/11/2013. Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igual.

Por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

BOE 03/12/2013

REAL DECRETO 505/2007. 20/04/2007. Ministerio de la Presidencia.

Aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

BOE 11/05/2007

REAL DECRETO 2267/2004. 03/12/2004. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

BOE 17/12/2004 y modificaciones

RESOLUCION. 06/04/2017. Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Por la que se amplían los anexos I, II y III de la Orden de 29 de noviembre de 2001, por la que se publican las referencias a las normas UNE que son transposición de normas armonizadas, así como el período de coexistencia y la entrada en vigor del marcado CE relativo a varias familias de productos de construcción.

BOE 28/04/2017

B. NORMATIVA VALENCIANA

LEY 3/2004. 30/06/2004. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

DOGV 02/07/2004 y modificaciones

LEY 5/2014. 25/07/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

De Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

DOCV 31/07/2014 y modificaciones

DECRETO 1/2015. 09/01/2015. Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

Por el que se aprueba el Reglamento de Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.

DOCV 12/01/2015 y modificaciones

DECRETO 25/2011. 18/03/2011. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda (LE/11).

DOCV 23/03/2011 y modificaciones

DECRETO 39/2015. 02/04/2015. Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo.

Por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

DOCV 07/04/2015 y modificaciones

DECRETO 151/2009. 02/10/2009. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Aprueba las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento en la Comunidad Valenciana (DC-09).

DOCV 07/10/2009 y modificaciones

ORDEN 07/12/2009. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Aprueba las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento, en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC-09).

DOCV 18/12/2009 y modificaciones

ORDEN 19/2010. 07/09/2010. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.
Modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC-09).

DOCV 17/09/2010 y modificaciones

LEY 1/1998. 05/05/1998. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, en la Comunidad Valenciana.

DOGV 07/05/1998 y modificaciones

DECRETO 65/2019. 26/04/2019. Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

De regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

DOGV 16/05/2019

LEY 6/2011. 01/04/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana

Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana.

DOCV 05/04/2011 y modificaciones

C. NORMATIVA MUNICIPAL

ORDENANZA MUNICIPAL. 29/06/2012. Ayuntamiento de Valencia.

Reguladora de obras de edificación y actividades del Ayuntamiento de Valencia.

BOP-VALENCIA 16/07/2012

ORDENANZA MUNICIPAL. 29/12/1998. Ayuntamiento de Valencia.

Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios, en el municipio de Valencia (OMPI).

BOP-VALENCIA 27/02/1999 y modificaciones

ORDENANZA MUNICIPAL. 30/05/2008. Ayuntamiento de Valencia.

Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica de la ciudad de Valencia.

BOP-VALENCIA 26/06/2008 y modificaciones

ORDENANZA MUNICIPAL. 25/02/2005. Ayuntamiento de Valencia.

Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos, en la ciudad de Valencia.

BOP-VALENCIA 19/03/2005 y modificaciones

ORDENANZA MUNICIPAL. 28/02/2019. Ayuntamiento de Valencia

Ordenanza de aparcamientos.

BOP-VALENCIA 25/03/2019

D. Respecto al cumplimiento la normativa de ámbito autonómico y local:

En la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes sobre construcción, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1 A) 1. del Decreto 462/1971, del 11 de marzo.

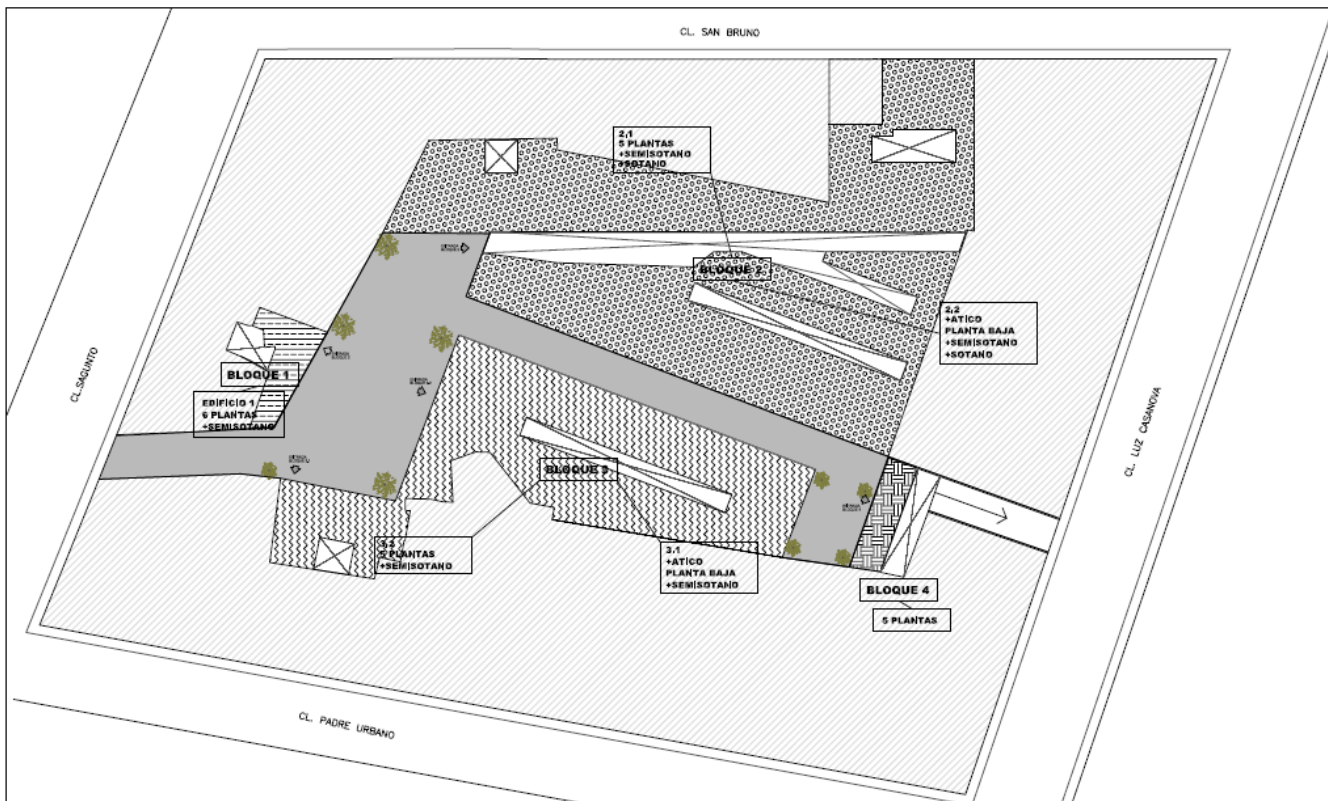
1.6 DATOS DE LA FINCA Y ENTORNO FÍSICO

SITUACIÓN: El solar objeto de Proyecto está ubicado en el municipio de Valencia y es recayente a la Calle Guala, la calle San Bruno y a la calle Luz Casanova.

FORMA: Las parcelas, que son el resultado de las del propio PGOU, tiene forma poligonal y presenta una **superficie** de **136+1800+1180+81=3197 m²**.

ORIENTACIÓN: el conjunto de edificios recogen todas las orientaciones, si bien el bloque 2, con la fachada más larga, está orientado a SUR-ESTE.

1.7 DETALLE DE SUPERFICIES



ZONA	SUP UTIL M2	SUP. CONST M2	Nº HABITACIONES
BLOQUE 1			
TOTAL	711,13	907,24	20
BLOQUE 2			
TOTAL	11.251,31	13.023,80	414
BLOQUE 3			
TOTAL	3.411,66	4.089,20	133
BLOQUE 4			
TOTAL	329,14	408,90	8
TOTAL GENERAL	15.703,24	18.429,14	575,00

BLOQUE 1		
ZONA	SUP UTIL M2	SUP. CONST M2

PLANTA SEMISOTANO

ESCALERA	27,81	
INSTALACIONES	3,10	
INSTALACIONES 2	2,52	
ASEO HOMBRES	3,96	
ASEO MUJERES	6,44	
CONSIGNA	7,48	
CONTROL	30,91	
TOTAL	82,22	133,01

PLANTA BAJA

ESCALERA	9,68	
DISTRIBUIDOR	27,63	
ADMINISTRACION	13,14	
HALL	29,20	
SALA REUNIONES	15,34	
DESPACHO DIRECCION	17,46	
TOTAL	112,45	133,01

PLANTA PRIMERA

ESCALERA	13,53	
DISTRIBUIDOR	11,27	
HABITACION 101	17,25	
HABITACION 102	18,36	
HABITACION 103	18,85	
HABITACION 104	19,90	
TOTAL	99,16	122,82

PLANTA SEGUNDA

ESCALERA	12,07	
DISTRIBUDOR	12,08	
HABITACION 201	18,37	
HABITACION 202	18,36	
HABITACION 203	18,85	
HABITACION 204	19,87	

TOTAL	99,60	122,82
PLANTA TERCERA		
ESCALERA	12,07	
DISTRIBUDOR	12,08	
HABITACION 301	18,37	
HABITACION 302	18,36	
HABITACION 303	18,85	
HABITACION 304	19,87	
TOTAL	99,60	122,82
PLANTA CUARTA		
ESCALERA	12,07	
DISTRIBUDOR	12,08	
HABITACION 401	18,37	
HABITACION 402	18,36	
HABITACION 403	18,85	
HABITACION 404	19,87	
TOTAL	99,60	122,82
PLANTA QUINTA		
ESCALERA	12,07	
DISTRIBUDOR	12,08	
HABITACION 501	18,37	
HABITACION 502	18,36	
HABITACION 503	18,85	
HABITACION 504	19,87	
TOTAL	99,60	122,82
PLANTA CUBIERTA		
ESCALERA	18,90	
TOTAL	18,90	27,12
TOTAL GENERAL	711,13	907,24

BLOQUE 2		
ZONA	SUP UTIL M2	SUP. CONST M2
PLANTA SOTANO		
DISTRIBUIDOR 1	6,15	
ESCALERA 1	5,12	
DISTRIBUIDOR 2	3,52	
DISTRIBUIDOR 3	4,00	
DISTRIBUIDOR 4	3,70	
ESCALERA 2	6,97	
GARAJE	2683,95	
TOTAL	2713,41	2934,88
PLANTA SEMISOTANO		
VESTUARIO	4,06	
VESTUARIO ACCESIBLE	4,12	
BAÑO PERSONAL	6,36	
DISTRIBUIDOR 5	4,29	
CAMARA 1	2,83	
CAMARA 2	3,17	
CAMARA 3	2,82	
VESTIBULO P,1	15,35	
VESTIBULO P,2	3,51	
COCINA	20,26	
RESTAURANTE	78,52	
SALA DE ESTAR / CAFETERIA	62,65	
ASEO PUBLICO ACCESIBLE	4,70	
ASEO PUBLICO HOMBRES	5,14	
ASEO PUBLICO MUJERES	6,07	
DISTRIBUIDOR 4	5,31	
PATIO CUBIERTO	63,47	
ESCALERA 1	26,01	
DISTRIBUIDOR 1	44,59	
DISTRIBUIDOR 2	18,95	
DISTRIBUIDOR 3	39,82	
CUARTO DE LIMPIEZA	3,29	
HABITACION -001	19,23	
HABITACION -002	19,23	
HABITACION -003	19,23	
HABITACION -004	19,23	
HABITACION -005	19,23	
HABITACION -006	17,13	
HABITACION -007	17,13	
HABITACION -008	17,13	
HABITACION -009	17,13	

HABITACION -010	17,13
HABITACION -011	17,13
HABITACION -012	17,13
HABITACION -013	17,13
HABITACION -014	17,13
HABITACION -015	17,13
HABITACION -016	17,13
HABITACION -017	17,13
HABITACION -018	17,13
HABITACION -019	16,50
HABITACION -020	16,50
HABITACION -021	16,50
HABITACION -022	16,50
HABITACION -023	16,50
HABITACION -024	16,50
HABITACION -025	16,50
HABITACION -026	16,50
HABITACION -027	16,50
HABITACION -028	16,50
HABITACION -029	15,55
HABITACION -030	14,69
HABITACION -031	15,61
HABITACION -032	17,15
HABITACION -033	14,80
HABITACION -034	13,00
HABITACION -035	10,07
HABITACION -036	10,02
SALA 1	36,67
SALA 2	24,50
SALA 3	22,45
DISTRIBUIDOR 6	23,16
DISTRIBUIDOR 7	11,35
ESCALERA 3	10,12
ACCESO CUBIERTO 1	12,42
DISTRIBUIDOR 8A	18,51
DISTRIBUIDOR 8B	51,99
ESCALERA 4	10,86
ESCALERA SOTANO 1	4,37
ZONA COMUN	35,31
ACCESO CUBIERTO 2	3,96
DISTRIBUIDOR 9	13,64
DISTRIBUIDOR 10	15,35
ESCALERA 5	3,55
ESCALERA SOTANO 2	4,72
DISTRIBUIDOR 11	10,96
PATIO CUBIERTO	8,15
RAMPA GARAJE	155,67
HABITACIÓN -037	17,06
HABITACIÓN -038	15,20
HABITACIÓN -039	20,69

HABITACIÓN -040	20,25	
HABITACIÓN -041	15,66	
HABITACIÓN -042	18,23	
HABITACIÓN -043	18,23	
HABITACIÓN -044	18,23	
HABITACIÓN -045	18,23	
HABITACIÓN -046	18,23	
HABITACIÓN -047	18,23	
HABITACIÓN -048	18,23	
HABITACIÓN -049	18,23	
HABITACIÓN -050	18,23	
HABITACIÓN -051	18,14	
HABITACIÓN -052	16,38	
HABITACIÓN -053	14,56	
HABITACIÓN -054	13,40	
HABITACIÓN -055	12,29	
HABITACIÓN -056	10,58	
HABITACIÓN -057	10,15	
HABITACIÓN -058	10,48	
HABITACIÓN -059	10,55	
HABITACIÓN -060	10,56	
HABITACIÓN -061	15,90	
HABITACIÓN -062	17,16	
HABITACIÓN -063	10,58	
HABITACIÓN -064	10,58	
HABITACIÓN -065	16,05	
HABITACIÓN -066	19,25	
HABITACIÓN -067	19,16	
HABITACIÓN -068	19,36	
TOTAL	2005,79	2331,69

PLANTA BAJA

DISTRIBUIDOR 1	81,35
ESCALERA 1	29,14
ZONA COMUN	32,95
DISTRIBUIDOR 2	8,73
DISTRIBUIDOR 3	29,46
CUARTO LIMPIEZA	1,73
PASILLO CUBIERTO 1	42,29
PASILLO CUBIERTO 2	10,88
HABITACION 001	14,76
HABITACION 002	11,29
HABITACION 003	11,29
HABITACION 004	11,29
HABITACION 005	11,29
HABITACION 006	11,29
HABITACION 007	11,29
HABITACION 008	11,29

HABITACION 009	11,29
HABITACION 010	11,29
HABITACION 011	11,29
HABITACION 012	11,55
HABITACION 013	10,98
HABITACION 014	11,55
HABITACION 015	10,98
HABITACION 016	11,55
HABITACION 017	10,98
HABITACION 018	11,55
HABITACION 019	10,98
HABITACION 020	11,55
HABITACION 021	10,98
HABITACION 022	11,55
HABITACION 023	10,98
HABITACION 024	11,11
HABITACION 025	10,29
HABITACION 026	12,32
HABITACION 027	12,32
HABITACION 028	12,32
HABITACION 029	12,32
HABITACION 030	12,32
HABITACION 031	12,32
HABITACION 032	12,32
HABITACION 033	12,32
HABITACION 034	12,32
HABITACION 035	12,32
HABITACION 036	12,32
HABITACION 037	12,32
HABITACION 038	12,32
HABITACION 039	18,92
HABITACION 040	19,17
HABITACION 041	16,71
HABITACION 042	14,45
HABITACION 043	11,42
HABITACION 044	11,03
HABITACION 045	10,17
HABITACION 046	10,34
HABITACION 047	12,47
HABITACION 048	13,20
HABITACION 049	13,20
HABITACION 050	13,20
HABITACION 051	13,20
HABITACION 052	13,20
HABITACION 053	13,20
HABITACION 054	13,20
HABITACION 055	13,20
HABITACION 056	13,20
HABITACION 057	15,95
HABITACION 058	13,28
HABITACION 059	12,00
HABITACION 060	11,02

HABITACION 061	15,82
ESCALERA 3	10,70
DISTRIBUIDOR 5A	42,59
DISTRIBUIDOR 5B	51,21
ESCALERA 4	10,97
Z REFUGIO	3,00
INFORMATICA	2,00
ZONA COMUN	39,73
DISTRIBUIDOR 6	29,53
DISTRIBUIDOR 7	21,85
ESCALERA 5	10,27
LIMPIEZA	2,08
INSTALACIONES	2,45
HABITACION 062	17,18
HABITACION 063	13,63
HABITACION 064	18,23
HABITACION 065	18,23
HABITACION 066	18,23
HABITACION 067	18,23
HABITACION 068	18,23
HABITACION 069	18,23
HABITACION 070	18,23
HABITACION 071	18,23
HABITACION 072	18,23
HABITACION 073	18,23
HABITACION 074	18,23
HABITACION 075	18,23
HABITACION 076	18,23
HABITACION 077	18,23
HABITACION 078	18,14
HABITACION 079	16,38
HABITACION 080	14,56
HABITACION 081	13,40
HABITACION 082	12,29
HABITACION 083	15,58
HABITACION 084	10,15
HABITACION 085	17,06
HABITACION 086	15,20
HABITACION 087	15,66
HABITACION 088	20,25
HABITACION 089	10,44
HABITACION 090	10,55
HABITACION 091	10,55
HABITACION 092	10,55
HABITACION 093	10,55
HABITACION 094	10,55
HABITACION 095	12,65
HABITACION 096	17,92
HABITACION 097	10,58
HABITACION 098	10,58

HABITACION 099	16,05	
HABITACION 0100	13,52	
HABITACION 0101	11,21	
HABITACION 0102	18,34	
HABITACION 0103	10,10	
TOTAL	1857,70	2211,00

PLANTA PRIMERA

ESCALERA 1	6,54
DISTRIBUIDOR 1	35,34
PASILLO CUBIERTO 1	44,62
PASILLO CUBIERTO 2	42,29
DISTRIBUIDOR 3	29,46
PASILLO CUBIERTO 3	10,88
LIMPIEZA	1,73
ZONA COMUN	32,95
HABITACION 101	19,14
HABITACION 102	13,38
HABITACION 103	13,13
HABITACION 104	13,89
HABITACION 105	13,89
HABITACION 106	13,89
HABITACION 107	13,89
HABITACION 108	13,89
HABITACION 109	16,19
HABITACION 110	14,24
HABITACION 111	14,24
HABITACION 112	14,24
HABITACION 113	14,24
HABITACION 114	14,24
HABITACION 115	14,24
HABITACION 116	14,24
HABITACION 117	14,24
HABITACION 118	14,24
HABITACION 119	14,24
HABITACION 120	14,24
HABITACION 121	13,68
HABITACION 122	13,80
HABITACION 123	10,76
HABITACION 124	15,13
HABITACION 125	12,47
HABITACION 126	13,20
HABITACION 127	13,20
HABITACION 128	13,20
HABITACION 129	13,20
HABITACION 130	13,20
HABITACION 131	13,20
HABITACION 132	13,20

HABITACION 133	13,20	
HABITACION 134	13,20	
HABITACION 135	15,95	
HABITACION 136	13,28	
HABITACION 137	12,00	
HABITACION 138	11,02	
HABITACION 139	15,82	
TOTAL PARCIAL	744,45	882,93
ESCALERA 3	10,42	
ESCALERA 4	9,70	
LIMPIEZA	2,47	
INFORMATICA	2,00	
ZONA COMUN	39,73	
DISTRIBUIDOR 5	100,23	
DISTRIBUIDOR 6	37,69	
ESCALERA 5	10,27	
DISTRIBUIDOR 7	22,18	
HABITACION 140	17,18	
HABITACION 141	13,63	
HABITACION 142	18,23	
HABITACION 143	18,23	
HABITACION 144	18,23	
HABITACION 145	18,23	
HABITACION 146	18,23	
HABITACION 147	18,23	
HABITACION 148	18,23	
HABITACION 149	18,23	
HABITACION 150	18,23	
HABITACION 151	18,23	
HABITACION 152	18,23	
HABITACION 153	18,23	
HABITACION 154	18,23	
HABITACION 155	18,23	
HABITACION 156	18,14	
HABITACION 157	16,38	
HABITACION 158	14,56	
HABITACION 159	13,40	
HABITACION 160	12,29	
HABITACION 161	10,58	
HABITACION 162	10,15	
HABITACION 163	17,06	
HABITACION 164	15,20	
HABITACION 165	15,66	
HABITACION 166	20,25	
HABITACION 167	10,44	
HABITACION 168	10,55	
HABITACION 169	10,55	
HABITACION 170	10,55	

HABITACION 171	10,50	
HABITACION 172	10,50	
HABITACION 173	11,50	
HABITACION 174	17,65	
HABITACION 175	10,58	
HABITACION 176	10,58	
HABITACION 177	10,58	
HABITACION 178	10,58	
HABITACION 179	10,58	
HABITACION 180	16,05	
HABITACION 181	10,02	
HABITACION 182	10,75	
HABITACION 183	10,78	
HABITACION 184	10,78	
HABITACION 185	16,78	
HABITACION 186	11,10	
HABITACION 187	10,90	
HABITACION 188	11,09	
HABITACION 189	11,13	
HABITACION 190	10,51	
TOTAL PARCIAL	959,42	1131,63
TOTAL	1703,87	2014,56

PLANTA SEGUNDA

ESCALERA 3	10,70	
ESCALERA 4	10,97	
Z REFUGIO	3,00	
INFORMATICA	2,00	
ZONA COMUN	39,73	
DISTRIBUIDOR 5A	42,59	
DISTRIBUIDOR 5A	51,21	
DISTRIBUIDOR 6	37,69	
ESCALERA 5	10,27	
DISTRIBUIDOR 7	22,18	
HABITACION 201	17,18	
HABITACION 202	13,63	
HABITACION 203	18,23	
HABITACION 204	18,23	
HABITACION 205	18,23	
HABITACION 206	18,23	
HABITACION 207	18,23	
HABITACION 208	18,23	
HABITACION 209	18,23	
HABITACION 210	18,23	
HABITACION 211	18,23	
HABITACION 212	18,23	
HABITACION 213	18,23	
HABITACION 214	18,23	

HABITACION 215	18,23	
HABITACION 216	18,23	
HABITACION 217	18,14	
HABITACION 218	16,38	
HABITACION 219	14,56	
HABITACION 220	13,40	
HABITACION 221	12,29	
HABITACION 222	10,58	
HABITACION 223	10,15	
HABITACION 224	17,06	
HABITACION 225	15,20	
HABITACION 226	15,66	
HABITACION 227	20,25	
HABITACION 228	10,44	
HABITACION 229	10,55	
HABITACION 230	10,55	
HABITACION 231	10,55	
HABITACION 232	10,50	
HABITACION 233	10,50	
HABITACION 234	11,50	
HABITACION 235	17,65	
HABITACION 236	10,58	
HABITACION 237	10,58	
HABITACION 238	10,58	
HABITACION 239	10,58	
HABITACION 240	10,58	
HABITACION 241	16,05	
HABITACION 242	10,02	
HABITACION 243	10,75	
HABITACION 244	10,78	
HABITACION 245	10,78	
HABITACION 246	16,78	
HABITACION 247	11,10	
HABITACION 248	10,90	
HABITACION 249	11,09	
HABITACION 250	11,13	
HABITACION 251	10,51	
ESCALERA 1	17,26	
ESCALERA 2	25,29	
TOTAL	997,62	1193,82

PLANTA TERCERA

ESCALERA 3	10,70
ESCALERA 4	10,97
ZONA REFUGIO	3,00
INFORMATICA	2,00
ZONA COMUN	39,73
DISTRIBUIDOR 5A	42,59

DISTRIBUIDOR 5B	51,21
DISTRIBUIDOR 6	37,69
ESCALERA 5	10,27
DISTRIBUIDOR 7	22,18
HABITACION 301	17,18
HABITACION 302	13,63
HABITACION 303	18,23
HABITACION 304	18,23
HABITACION 305	18,23
HABITACION 306	18,23
HABITACION 307	18,23
HABITACION 308	18,23
HABITACION 309	18,23
HABITACION 310	18,23
HABITACION 311	18,23
HABITACION 312	18,23
HABITACION 313	18,23
HABITACION 314	18,23
HABITACION 315	18,23
HABITACION 316	18,23
HABITACION 317	18,14
HABITACION 318	16,38
HABITACION 319	14,56
HABITACION 320	13,40
HABITACION 321	12,29
HABITACION 322	10,58
HABITACION 323	10,15
HABITACION 324	17,06
HABITACION 325	15,20
HABITACION 326	15,66
HABITACION 327	20,25
HABITACION 328	10,44
HABITACION 329	10,55
HABITACION 330	10,55
HABITACION 331	10,55
HABITACION 332	10,50
HABITACION 333	10,50
HABITACION 334	11,50
HABITACION 335	17,65
HABITACION 336	10,58
HABITACION 337	10,58
HABITACION 338	10,58
HABITACION 339	10,58
HABITACION 340	10,58
HABITACION 341	16,05
HABITACION 342	10,02
HABITACION 343	10,75
HABITACION 344	10,78
HABITACION 345	10,78
HABITACION 346	16,78
HABITACION 347	11,10

HABITACION 348	10,90	
HABITACION 349	11,09	
HABITACION 350	11,13	
HABITACION 351	10,51	
TOTAL	955,07	1131,63

PLANTA CUARTA

ESCALERA 3	10,70
ESCALERA 4	10,97
ZONA REFUGIO	3,00
INFORMATICA	2,00
ZONA COMUN	39,73
DISTRIBUIDOR 5A	42,59
DISTRIBUIDOR 5B	51,21
DISTRIBUIDOR 6	37,69
ESCALERA 5	10,27
DISTRIBUIDOR 7	22,18
HABITACION 401	17,18
HABITACION 402	13,63
HABITACION 403	18,23
HABITACION 404	18,23
HABITACION 405	18,23
HABITACION 406	18,23
HABITACION 407	18,23
HABITACION 408	18,23
HABITACION 409	18,23
HABITACION 410	18,23
HABITACION 411	18,23
HABITACION 412	18,23
HABITACION 413	18,23
HABITACION 414	18,23
HABITACION 415	18,23
HABITACION 416	18,23
HABITACION 417	18,14
HABITACION 418	16,38
HABITACION 419	14,56
HABITACION 420	13,40
HABITACION 421	12,29
HABITACION 422	10,58
HABITACION 423	10,15
HABITACION 424	17,06
HABITACION 425	15,20
HABITACION 426	15,66
HABITACION 427	20,25
HABITACION 428	10,44
HABITACION 429	10,55
HABITACION 430	10,55
HABITACION 431	10,55

HABITACION 432	10,50	
HABITACION 433	10,50	
HABITACION 434	11,50	
HABITACION 435	17,65	
HABITACION 436	10,58	
HABITACION 437	10,58	
HABITACION 438	10,58	
HABITACION 439	10,58	
HABITACION 440	10,58	
HABITACION 441	16,05	
HABITACION 442	10,02	
HABITACION 443	10,75	
HABITACION 444	10,78	
HABITACION 445	10,78	
HABITACION 446	16,78	
HABITACION 447	11,10	
HABITACION 448	10,90	
HABITACION 449	11,09	
HABITACION 450	11,13	
HABITACION 451	10,51	
TOTAL	955,07	1131,63

PLATA CUBIERTA

ESCALERA 3	10,20	
DISTRIBUIDOR 1	4,88	
ACCESO CUBIERTO	4,87	
ESCALERA 4	9,70	
DISTRIBUIDOR 2	5,36	
ACCESO CUBIERTO	5,64	
ESCALERA 5	10,27	
ACCESO CUBIERTO	2,25	
DISTRIBUIDOR 3	4,43	
ACCESO CUBIERTO	5,18	
TOTAL	62,78	74,59

TOTAL GENERAL	11251,31	13023,80
----------------------	-----------------	-----------------

BLOQUE 3		
ZONA	SUP UTIL M2	SUP. CONST M2
PLANTA SEMISOTANO		
ACCESO 1	13,56	
ACCESO 2	13,05	
ACCESO 3	6,54	
ESCALERA 1	8,66	
ESCALERA 2	9,59	
ESCALERA 3	6,47	
ESCALERA 4	8,15	
DISTRIBUCION 1	44,32	
DISTRIBUCION 2	14,27	
RECEPCION	18,75	
CT	9,39	
LIMPIEZA	1,13	
INSTALACIONES	4,36	
LAVANDERIA	17,59	
INSTALACIONES	8,02	
ASEO MUJERES	5,54	
ASEO HOMBRES	8,95	
ZONA REFUGIO	2,84	
DISTRIBUCION PATIO EXTERIOR 1	5,95	
DISTRIBUCION PATIO EXTERIOR 2	22,00	
SALA USOS MULTIPLES	86,08	
ZONA COMÚN 1	40,65	
ZONA COMÚN 0	44,77	
HABITACION -001	11,30	
HABITACION -002	18,77	
HABITACION -003	18,76	
HABITACION -004	18,76	
HABITACION -005	18,83	
HABITACION -006	11,15	
HABITACION -007	25,52	
HABITACION -008	19,67	
HABITACION -009	19,67	
HABITACION -010	19,67	
HABITACION -011	19,67	
HABITACION -012	19,67	
HABITACION -013	19,67	
HABITACION -014	19,67	
HABITACION -015	19,67	
HABITACION -016	19,67	
HABITACION -017	19,67	
HABITACION -018	19,67	
HABITACION -019	19,67	
HABITACION -020	16,55	
HABITACION -021	16,55	
HABITACION -022	19,04	

HABITACION -023	21,87
HABITACION -024	14,33
HABITACION -025	14,95
HABITACION -026	15,84
HABITACION -027	17,57
HABITACION -028	19,01
HABITACION -029	20,44
HABITACION -030	21,87
HABITACION -031	23,04
HABITACION -032	21,98
HABITACION -033	21,15
HABITACION -034	19,04

TOTAL	1042,99	1224,89
--------------	----------------	----------------

PLANTA BAJA

ESCALERA 1	9,93
ESCALERA 2	9,63
ESCALERA 3	9,76
ESCALERA 4	9,34
DISTRIBUCION 1	41,73
DISTRIBUCION 2	29,46
DISTRIBUCION 3	7,11
ALMACEN INSTALACIONES	4,92
LIMPIEZA	1,13
ZONA COMUN 2	41,29
ALMACEN LIMPIEZA 2	7,53
PASILLO EXTERIOR	105,55
HABITACION 001	12,39
HABITACION 002	18,77
HABITACION 003	18,76
HABITACION 004	18,76
HABITACION 005	18,83
HABITACION 006	11,15
HABITACION 007	20,24
HABITACION 008	16,55
HABITACION 009	16,55
HABITACION 010	16,55
HABITACION 011	16,55
HABITACION 012	16,55
HABITACION 013	16,55
HABITACION 014	16,55
HABITACION 015	16,55
HABITACION 016	16,55
HABITACION 017	16,55
HABITACION 018	16,55
HABITACION 019	16,55
HABITACION 020	16,55
HABITACION 021	16,55

HABITACION 022	16,55
HABITACION 023	16,55
HABITACION 024	16,55
HABITACION 025	16,55
HABITACION 026	17,23
HABITACION 027	17,00
HABITACION 028	19,04
HABITACION 029	21,39
HABITACION 030	10,68
HABITACION 031	12,11
HABITACION 032	13,02
HABITACION 033	14,45
HABITACION 034	15,89
HABITACION 035	17,32
HABITACION 036	18,75
HABITACION 037	20,18
HABITACION 038	18,86
HABITACION 039	18,03
HABITACION 040	15,93
HABITACION 041	20,21
HABITACION 042	17,23
HABITACION 043	15,88
HABITACION 044	10,23

TOTAL	1007,61	1224,89
--------------	----------------	----------------

PLANTA PRIMERA

ZONA A

ESCALERA 1	11,70
ESCALERA 2	9,75
DISTRIBUCION	20,69

HABITACION 101	18,31
HABITACION 102	18,28
HABITACION 103	18,22
HABITACION 104	18,28
HABITACION 105	18,25
HABITACION 106	18,22
HABITACION 107	21,75
HABITACION 108	16,37

ZONA B

ESCALERA 3	9,76
ESCALERA 4	10,42
DISTRIBUCION	10,05
ZONA COMUN 3	42,21
PASILLO EXTERIOR	97,39

HABITACION 109	20,45
HABITACION 110	10,62

HABITACION 111	10,59	
HABITACION 112	16,67	
HABITACION 113	16,58	
HABITACION 114	16,58	
HABITACION 115	16,58	
HABITACION 116	16,58	
HABITACION 117	16,58	
HABITACION 118	16,58	
HABITACION 119	17,76	
HABITACION 120	18,13	
HABITACION 121	10,68	
HABITACION 122	12,11	
HABITACION 123	13,02	
HABITACION 124	14,45	
HABITACION 125	15,89	
HABITACION 126	17,32	
HABITACION 127	18,75	
HABITACION 128	20,18	
HABITACION 129	18,86	
HABITACION 130	18,03	
HABITACION 131	15,93	
TOTAL	728,57	872,57

PLANTA SEGUNDA

ESCALERA 1	11,70	
ESCALERA 2	9,75	
DISTRIBUCION	20,69	
HABITACION 201	18,31	
HABITACION 202	18,28	
HABITACION 203	18,22	
HABITACION 204	18,28	
HABITACION 205	18,25	
HABITACION 206	18,22	
HABITACION 207	21,75	
HABITACION 208	16,37	
ESCALERA 3	18,95	
INSTALACIONES	3,45	
SALIDA EXT 1	4,97	
SALIDA EXT 2	4,19	
ESCALERA 4	9,04	
ZONA BARRA-MESAS	50,00	
ZONA TERRAZA USO PUBLICO	330,00	
TOTAL	230,42	280,39

PLANTA TERCERA

ESCALERA 1	11,70	
ESCALERA 2	9,75	
DISTRIBUCION	20,69	
HABITACION 301	18,31	
HABITACION 302	18,28	
HABITACION 303	18,22	
HABITACION 304	18,28	
HABITACION 305	18,25	
HABITACION 306	18,22	
HABITACION 307	21,75	
HABITACION 308	16,37	
TOTAL	189,82	226,83

PLANTA CUARTA

ESCALERA 1	11,70	
ESCALERA 2	9,75	
DISTRIBUCION	20,69	
HABITACION 301	18,31	
HABITACION 302	18,28	
HABITACION 303	18,22	
HABITACION 304	18,28	
HABITACION 305	18,25	
HABITACION 306	18,22	
HABITACION 307	21,75	
HABITACION 308	16,37	
TOTAL	189,82	226,83

PLANTA CASETON

ESCALERA 1	12,73	
ESCALERA 2	9,70	
ZONA BARRA-MESAS	50,00	
ZONA TERRAZA USO PUBLICO	80,00	
TOTAL	22,43	32,80

TOTAL GENERAL	3411,66	4089,20
----------------------	----------------	----------------

BLOQUE 4		
ZONA	SUP UTIL M2	SUP. CONST M2
PLANTA BAJA		
ESCALERA	9,14	
RECEPCION	29,70	
ASEO MINUSVALIDOS	4,26	
PORCHE CUBIERTO	25,80	
TOTAL	68,90	81,78
PLANTA PRIMERA		
ESCALERA	12,70	
DISTRIBUIDOR	7,85	
HABITACION 101	24,64	
HABITACION 102	19,87	
TOTAL	65,06	81,78
PLANTA SEGUNDA		
ESCALERA	12,70	
DISTRIBUIDOR	7,85	
HABITACION 201	24,64	
HABITACION 202	19,87	
TOTAL	65,06	81,78
PLANTA TERCERA		
ESCALERA	12,70	
DISTRIBUIDOR	7,85	
HABITACION 201	24,64	
HABITACION 202	19,87	
TOTAL	65,06	81,78
PLANTA CUARTA		
ESCALERA	12,70	
DISTRIBUIDOR	7,85	
HABITACION 201	24,64	
HABITACION 202	19,87	
TOTAL	65,06	81,78
TOTAL GENERAL	329,14	408,90

1.8 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

1.8.1 JUSTIFICACIÓN DE ASPECTOS FUNCIONALES

1.8.1.1. SISTEMA ESTRUCTURAL

La estructura portante se resuelve en la mayoría de los casos, mediante pórticos planos de hormigón armado arriostrados transversalmente mediante nervios. Los pórticos estarán compuestos por entramado de viguetas prefabricadas de hormigón armado, bovedillas de hormigón y mallazo electrosoldado en la capa de compresión. Este entramado se empotrará sobre vigas planas o de canto de hormigón armado, que a través de soportes del mismo material (cuadrados, rectangulares o redondos) según criterio que facilite la integración de los mismos en la distribución interior, y de la cimentación trasladarán las acciones al terreno. En la estructura horizontal se introducirán los zunchos y nervios de borde necesarios en los huecos y apoyo de cerramientos. Las rampas de escalera se resuelven con losas inclinadas de hormigón armado.

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

1.8.1.2. SISTEMA ENVOLVENTE

La envolvente edificatoria se compone de todos los cerramientos de la intervención.

CUBIERTAS:

CUBIERTA PLANA TRANSITABLE CON SOLADO FIJO:

Las azoteas transitables se ejecutarán con barrera de vapor adherida con soplete sobre capa de imprimación, capa de aislamiento térmico mediante 7 cm de espesor previsible, a falta de determinar en Proyecto de Ejecución, según los requerimientos de aislamiento térmico y acústico, de Espuma rígida de Poliuretano (PUR) Proyección con dióxido de carbono CO2 celda cerrada, formación de pendientes comprendidas entre 1 y 5% con capa mortero de cemento de 10 cm de espesor medio, capa separadora con fieltro de fibra de vidrio de 100 gr/m², impermeabilización con solución monocapa no adherida, lámina de oxiasfalto modificado de 40 gr/dm², armadura constituida por película de polietileno, capa separadora a base de fieltro sintético geotextil de 100 gr/m² ; capa de protección mediante solado de gres antideslizante sobre capa de mortero de cemento 1/8 de 2 cm de espesor, incluso limpieza previa, replanteo, formación de baberos, totalmente terminada, con juntas de dilatación según CTE DB HS1.

CUBIERTA PLANA NO TRANSITABLE:

La azotea no transitable se ejecutará con barrera de vapor adherida con soplete sobre capa de imprimación, capa de aislamiento térmico mediante 7 cm de espesor previsible, a falta de determinar en Proyecto de Ejecución, según los requerimientos de aislamiento térmico y acústico, de Espuma rígida de Poliuretano (PUR) Proyección con dióxido de carbono CO2 celda cerrada, formación de pendientes comprendidas entre 1 y 5% con capa mortero de cemento de 10 cm de espesor medio, capa separadora con fieltro de

fibra de vidrio de 100 gr/m², impermeabilización con solución monocapa adherida, lámina de betún modificado de 40 gr/dm² armada con fieltro de fibra de vidrio, capa separadora a base de fieltro sintético geotextil de 100 gr/m² y capa de 5-6cm de grava lavada de 20/25mm, incluso limpieza previa del soporte, replanteo, formación de babero, sumideros, totalmente terminada, con juntas de dilatación según CTE DB HS1.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección de los sistemas de cubierta han sido la zona climática, el grado de impermeabilidad y recogida de aguas pluviales, las condiciones de propagación exterior y de resistencia al fuego y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HS-1 de Protección frente a la humedad, DB-HS-5 de Evacuación de aguas, DB-HE-0 de Limitación del consumo energético, DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI-2 de Propagación exterior y DB-HR de protección frente al ruido

FACHADAS:

CERRAMIENTO REV DISCONT+ AIS + LP12+ PYL15:

Las fachadas con aplacado cerámico se ejecutarán mediante cerramiento compuesto por hoja principal de fábrica de 1/2 pie de espesor, realizada con ladrillos cerámicos perforados LP12, con capa de aislamiento térmico mediante 5 cm de espesor previsible, a falta de determinar en Proyecto de Ejecución, según los requerimientos de aislamiento térmico y acústico, de Espuma rígida de Poliuretano (PUR) Proyección con dióxido de carbono CO₂ celda cerrada, por su cara exterior y aplacado pétreo colocado con fijaciones mecánicas resistentes a la corrosión, con cámara de aire exterior ventilada a través de las juntas del aplacado. Enfoscado interior continuo de la hoja principal, cámara de aire interior sin ventilar tanto a efectos del DB-HE como del DB-HS y doblado con tabique de placa de yeso Pladur ó similar, formado por placas de 15 mm, fijadas al suelo y techo con perfilaría metálica, con juntas de dilatación en las hojas principales del cerramiento según CTE DB HS1.

ANTEPECHO LH11+LH7:

En los antepechos indicados en los planos se colocará doble cerramiento formado por hoja exterior de fábrica para revestir de 1/2 pié de espesor, realizada con ladrillos cerámicos huecos (e = 11,5 cm), enfoscado interiormente con mortero de cemento (II-Z/35A) y arena de río 1/6, y doblado con tabique de 7 cm de espesor de ladrillos huecos, tomado con mortero de cemento (II-Z/35A) y arena de río 1/6. Como remate se colocará albardilla impermeable de piedra artificial, color a determinar por la DF, con goterón e inclinación según CTE HS1, de mín. 4cm de grosor y ancho según antepecho.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección de los sistemas de fachada han sido la zona climática, el grado de impermeabilidad, la transmitancia térmica, las condiciones de propagación exterior y de resistencia al fuego, las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los huecos, elementos de protección y elementos salientes y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HS-1 de Protección frente a la humedad, DB-HS-5 de Evacuación de aguas, DB-HE-0 de Limitación del consumo energético, DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI-2 de Propagación exterior, DB-SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento y DB-HR de protección frente al ruido.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio lacado color a determinar, homologadas, con aislamiento acústico según DB HR y realizada a base de perfil de aluminio lacado, con rotura

de puente térmico entre 4 y 12 mm, color a determinar. Se sellará su unión con la obra con masilla elástica de poliuretano.

Las dimensiones y características específicas de la carpintería quedarán reflejadas en los planos correspondientes.

En la carpintería exterior se colocará doble acristalamiento compuesto de un vidrio laminado formado por dos vidrios de 3 mm de espesor y una lámina de butiral de polivinilo, cámara intermedia de aire deshidratado de 6 mm con perfil separador de aluminio sellada perimetralmente y un vidrio laminado formado por dos vidrios de 3 mm de espesor y una lámina de butiral de polivinilo acústico, fijado sobre carpintería con acuñado mediante calzos de apoyo perimetrales y laterales.

Se colocarán vierteaguas de piedra artificial, con goterón, color, recibido con mortero de cemento 1:6(M-40a), incluso rejuntado con lechada de cemento coloreada, colocado según CTE DB HS1

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de la carpintería exterior han sido la zona climática, la transmitancia térmica, el grado de permeabilidad, las condiciones de accesibilidad por fachada, las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los huecos y elementos de protección y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HE-0 de Limitación del consumo energético, DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI-5 Intervención de bomberos, DB-SU-1 Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SU-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento y DB-HR de protección frente al ruido.

MEDIANERAS

CERRAMIENTO LP12+AIS+PYL15:

Las medianeras se ejecutarán con cerramiento compuesto por hoja principal de fábrica de 1/2 pie de espesor, realizada con ladrillos cerámicos perforados LP12, con enfoscado de mortero hidrófugo de 1.5 cm de espesor por ambas caras , con cámara de aire sin ventilar tanto a efectos del DB-HE como del DB-HS de al menos 1 cm, con capa de aislamiento de lana de roca de aprox. 50 mm de espesor previsible, a falta de determinar en Proyecto de Ejecución, según los requerimientos de aislamiento térmico y acústico, y trasdosado con placas de yeso laminado sobre estructura portante de perfiles de acero galvanizado, laminados, atornillados a suelo y techo, con juntas de dilatación en las hojas principales del cerramiento según CTE DB HS1

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de fachada la zona climática, el grado de impermeabilidad, la transmitancia térmica, las condiciones de propagación exterior y de resistencia al fuego, las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los huecos, elementos de protección y elementos salientes y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HS-1 de Protección frente a la humedad, DB-HS-5 de Evacuación de aguas, DB-HE-0 de Limitación del consumo energético, DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI-2 de Propagación exterior, DB-SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento y DB-HR de protección frente al ruido.

1.8.1.3. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

PARTICIONES VERTICALES

En general, se utilizarán elementos autoportantes, a base de una estructura galvanizada de

48 mm, con canales como elemento horizontal y montantes como elemento vertical, con una separación entre ejes de 50 cm, con varias placas de yeso laminado normal o hidrofugada de 12 mm de espesor, fijado con tornillería, y con aislamiento mínimo de lana de roca de 48 mm de espesor previsible, a falta de determinar en Proyecto de Ejecución, según los requerimientos de aislamiento térmico y acústico.

Los espacios protegidos frente al fuego, como son las escaleras protegidas, espacios de cocina, así como el hueco del ascensor, se compartimentarán con fabrica de ½ pie de espesor, construida con ladrillos perforados de 24x11,5x7 cm, sentados con mortero de cemento confeccionado en obra M5a (1:6), con juntas de 1 cm de espesor.

PARTICIONES HORIZONTALES

FORJADOS ENTRE SECTORES: Sobre forjado de hormigón de 30 cm de canto de hormigón armado se colocará, previo al pavimento de gres y la capa de mortero de cemento y autonivelante de 5 cm, una capa de aislamiento acústico en forjados, contra ruido de impacto, a base de PE-E espuma de polietileno expandido de densidad mayor que 35 kg/m³ y rigidez dinámica, s', menor que 70 MN/m³, de 5 mm de espesor. Se colocará falso techo de escayola en toda la superficie.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de los elementos separadores han sido las condiciones de propagación interior y evacuación y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-SI-1 de propagación interior, DB-SI-3 evacuación y DB-HR de protección frente al ruido.

CARPINTERÍA INTERIOR

En el interior puertas de paso de madera, ciegas o con vidriera, barnizadas, formadas por hojas de dimensiones normalizadas, con diseño según las existentes, pernos y cerraduras con pomo latonado o cromado.

Se colocarán las puertas de características especiales contra el fuego según se describe en los planos adjuntos de justificación de CTE DB SI.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de la carpintería interior han sido las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a impacto con elementos frágiles, atrapamiento e aprisionamiento determinados por los documentos básicos DB-SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento y DB-SUA-3 seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos

CERRAJERÍA

En las escaleras y balcones se colocará barandilla de perfilera metálica y vidrio laminado, de características según DB-SUA-1.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de la cerrajería han sido las condiciones de accesibilidad por fachada, las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los huecos y elementos de protección, DB-SI-5 Intervención de bomberos, DB-SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento.

1.8.1.4. SISTEMA DE ACABADOS

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de los

acabados han sido los criterios de confort y durabilidad, así como las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los suelos locales o zonas determinadas por el documento básico DB-SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas.

PAVIMENTOS:

En general, los pavimentos se resolverán mediante la colocación de pavimento porcelánico, sobre mortero de agarre.

En aseos de planta, pavimento con junta realizado con baldosa cerámica, resbaladicidad Clase 2., tomado con mortero de cemento, con cemento espolvoreado sobre el mortero fresco y rejuntado con lechada de cemento.

REVESTIMIENTOS VERTICALES:

Se ejecutará, en los paramentos de fachada en los que no se coloque revestimiento discontinuo, un enfoscado a buena vista de 20 mm de espesor, con mortero de cemento (II-Z/35A) y arena de río 1/3 (M-160), con posterior capa de pintura plástica lisa.

En interiores, las paredes verticales de base cerámica se revestirán con guarnecido maestreado, y enlucido, realizado con pasta de yeso YG/L, acabado manual con llana. Posteriormente se revestirán todos los paramentos a base de pintura plástica acrílica mate para la protección y decoración de superficies en interior. Acabado mate.

En zonas húmedas se colocará alicatado sin junta realizado con azulejo, colores suaves, tomado con mortero de cemento.

REVESTIMIENTOS HORIZONTALES:

En todas las estancias interiores compartimentadas, zonas de paso y distribución, y en cuartos húmedos (zonas no registrables), se colocará falso techo continuo formado con placa de yeso de 15 mm., de borde afinado, sobre estructura longitudinal de maestra de 60x27 mm. y perfil perimetral de 30x30 mm., anclaje directo, con importantes molduras perimetrales según estilo de la época.

1.8.1.5. SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

Los materiales y los sistemas elegidos garantizan unas condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcanzan condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio haciendo que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

1.8.1.6. SISTEMA DE SERVICIOS

La parcela cuenta con los siguientes servicios urbanos:

Acceso: el acceso previsto se realiza desde una vía pública, se encuentra pavimentado en su totalidad, y cuenta con encintado de aceras.

Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con acometida existente que alimenta a la parcela actualmente.

Saneamiento: existe red municipal de saneamiento en el frente del edificio, a la cual se conectará la red interior de la edificación mediante la correspondiente acometida.

Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública.

Telefonía: el acceso a la red telefónica se realiza a partir de la línea de distribución que discurre por la vía pública.

1.8.2 JUSTIFICACIÓN DE ASPECTOS FORMALES O DE DISEÑO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

La distribución por planta se obtiene procurando un óptimo aprovechamiento de la superficie construida y de acuerdo con un programa previsto por el promotor.

USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO Y OTROS USOS PREVISTOS.

HOTEL

RELACIÓN CON EL ENTORNO.

Los edificios están situados en una zona consolidada de edificios entre medianeras. La composición y el tratamiento de los materiales de fachada se proyectan de acuerdo con los condicionantes establecidos por la normativa urbanística correspondiente al lugar de intervención.

1.8.3 JUSTIFICACIÓN DE ASPECTOS TÉCNICOS

Partiendo de las limitaciones presupuestarias y de las posibilidades técnicas derivadas de la mano de obra existente, se emplean los materiales y técnicas constructivas descritas en apartados anteriores.

1.9 SOLUCIÓN ADOPTADA

1.9.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA INTERVENCIÓN

El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto se refiere a la implantación de servicios hoteleros con las características clásicas:

En el bloque 1:

En planta semisótano aseos comunes, bakoffice.....

En planta baja, acceso, recepción, salas de estar y trabajo

En plantas altas, habitaciones apartamento individuales.

En el bloque 2:

En planta semisótano, se sitúan la administración, la recepción, despachos, bakoffice, cocina-restaurante-cafetería, terraza, así como habitaciones del hotel en el resto

En plantas altas, habitaciones de diferentes tipos.

En el bloque 3:

En planta semisótano, se sitúan la sala usos múltiples la recepción, así como habitaciones del hotel en el resto

En plantas altas, habitaciones de diferentes tipos.

En el bloque 4:

En planta baja, acceso, recepción, salas de estar y trabajo

En plantas altas, habitaciones dobles.

En los planos adjuntos se puede comprobar el desarrollo del programa planteado.

INSTALACIONES

Todo este sistema de restauración y aplicación de usos, debe llevar asociado un conjunto de requerimientos de cumplimientos de normativa para su correcto y legal funcionamiento.

Los sistemas de climatización y renovación de aire se dispondrán de modo que no desfiguren la volumetría exterior del edificio ni condicionen la claridad en la definición de los espacios interiores.

Los elementos tecnológicos y de servicio no deben de tener protagonismo y mantenerse siempre en áreas no principales.

1.9.2 DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL EDIFICIO.

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

1.9.3 VOLUMEN.

El volumen del edificio es el resultante de la aplicación del programa de necesidades, cumpliendo con las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.

1.9.4 ACCESOS Y EVACUACIÓN.

El acceso peatonal principal se produce desde la Calle Guala a la plaza nueva, en los planos se detalla.

El acceso rodado se produce mediante una rampa desde la calle San Bruno.

1.10 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

1.10.1 SEGURIDAD

1.10.1.1. SEGURIDAD ESTRUCTURAL

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en los documentos básicos DB-SE de Bases de Cálculo, DB-SE-AE de Acciones en la Edificación, DB-SE-C de Cimientos, DB-SE-A de Acero, DB-SE-F de Fábrica y DB-SE-M de Madera, así como en las normas EHE de Hormigón Estructural, EFHE de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados y NCSE de construcción sismorresistente; para asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto, de modo que no se produzcan en el mismo o en alguna de sus partes, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, vigas, pilares, forjados, muros u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica, la estabilidad del edificio o que se produzcan deformaciones inadmisibles. Su justificación se realiza en el apartado correspondiente al Cumplimiento de la Seguridad Estructural.

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

1.10.1.2. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SI para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, asegurando 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.

1.10.1.3. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SUA en lo referente a la configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, de tal manera que pueda ser usado para los fines previstos reduciendo a límites aceptables el riesgo de accidentes para los usuarios.

1.10.2 HABITABILIDAD

1.10.2.1. HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el Documento Básico HS con respecto a higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanciedad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

El conjunto de la edificación proyectada dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su

evacuación sin producción de daños, de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida, de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes, de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua y de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

1.10.2.2. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el Documento Básico HR con respecto a Protección frente al Ruido, de tal forma que el ruido percibido o emitido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. Todos los elementos constructivos, cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

1.10.2.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en DB-HE, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno. Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación, superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente. Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

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

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema alternativo a las placas solares basado el empleo de energía aerotérmica, mediante la instalación de una bomba de calor aerotérmica, adecuada a la demanda de agua caliente del edificio.

La **JUSTIFICACIÓN DE LA ADOPCIÓN DE UNA MEDIDA ALTERNATIVA A LA COLOCACIÓN DE PLACAS SOLARES TÉRMICAS** se realiza en el apartado de 14 de la presente memoria sobre el cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos, en la ciudad de Valencia. (25/02/2005. BOP-VALENCIA 19/03/2005 y modificaciones)

1.10.3 FUNCIONALIDAD

1.10.3.1. UTILIZACIÓN

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-SUA y en el Decreto 151/2009, de 2 de Octubre, del Consell, por el que se aprueban las Exigencias Básicas De Diseño Y Calidad En Edificios De Vivienda Y Alojamiento. (DC-09), de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

1.10.3.2. ACCESIBILIDAD

En el presente proyecto se permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en la normativa específica

En relación al Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, según su artículo 26 sobre Normativa técnica de edificación, el presente proyecto recoge las normas técnicas sobre edificación que incluyen las previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de las personas con discapacidad.

1.10.3.3. ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN, AUDIOVISUALES Y DE INFORMACIÓN

El edificio se ha proyectado de tal manera que se garanticen el acceso a los servicios de telecomunicaciones, ajustándose el proyecto a lo establecido en el RD. Ley 1/98 de Telecomunicaciones en instalaciones comunes.

Por otro lado, en el presente proyecto se facilita el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

1.10.4 REQUISITOS BÁSICO DEL CTE ACORDADOS ENTRE EL PROMOTOR Y EL PROYECTISTA.

Se establece junto con el promotor dotar a la construcción proyectada y posteriormente ejecutada, de un conjunto de características y prestaciones que proporcionan al referido edificio, el poder satisfacer las necesidades y expectativas de los futuros usuarios y de otras partes interesadas que intervienen en el proceso de edificación o se ven afectadas por él.

Para satisfacer las demandas de los usuarios se justifican los requisitos básicos de la edificación, que se concretan a través de la normativa técnica de edificación aplicable en el momento de la redacción, la cual regula el nivel mínimo de referencia para los requisitos citados.

El presente proyecto no establece exigencias básicas, acordadas entre promotor y proyectista, que superen los umbrales establecidos en CTE.

El nivel de calidad de un edificio viene dado por el grado en que se supera el nivel mínimo de los requisitos básicos de la edificación. Con el fin de fomentar la mejora de la calidad, la construcción se clasificará según el sistema de evaluación y de distintivo de edificios, cuando oficialmente sea reconocido.

1.10.5 LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO EN SU CONJUNTO.

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

1.11. SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES

Justificado en el apartado 1.8.1.6. SISTEMA DE SERVICIOS

1.12. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE	El planeamiento vigente corresponde al PGOU de VALENCIA aprobado con fecha 14 de enero de 1989.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	La clasificación urbanística responde a la de SUELO URBANO REGIMEN DEL SUELO: RESIDENCIAL ZONIFICACIÓN: ENSANCHE (ENS-1)

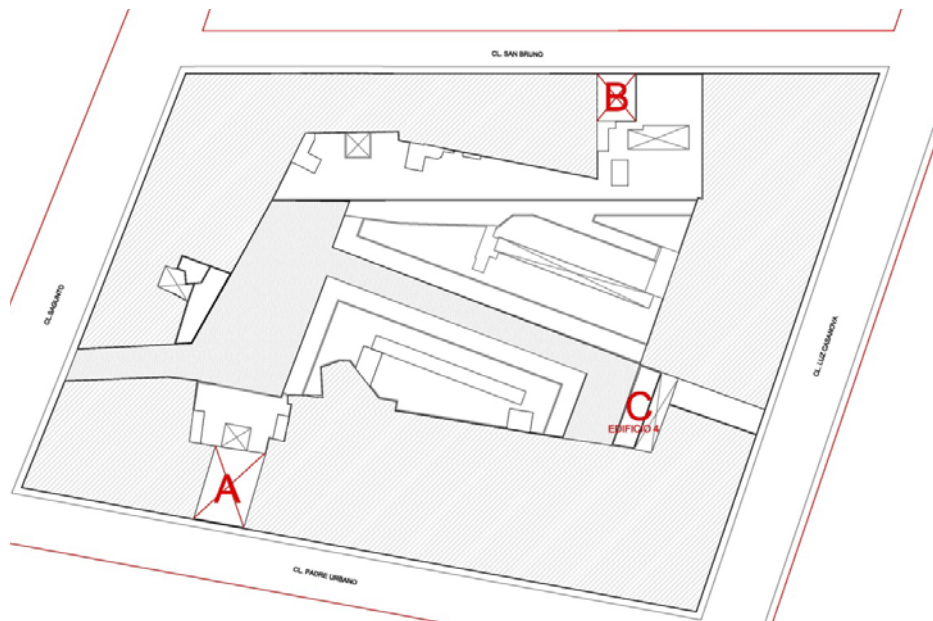
MEMORIA URBANÍSTICA:

Con fecha 29 de Junio de 2020 y con número de expediente E039012020-000697-00 se obtuvo Certificado de Compatibilidad Urbanística.

El certificado se obtuvo en base a una documentación presentada, respecto a la cual el actual proyecto modifica, no sustancialmente, algunos aspectos. Estos aspectos son los siguientes:

- A.- El bloque 2.1 reduce ligeramente su implantación. La parte que queda no edificada cumple las condiciones de parcela mínima, y por tanto podrá ser edificada más adelante
- B.- El bloque 3.1 reduce su implantación. La parte que ahora se elimina está actualmente edificada.
- C.- Se añade el Edificio 4

Estos tres puntos quedan grafiados en el siguiente esquema de plano de conjunto.



El presente proyecto lo forman un conjunto hotelero compuesto por cuatro edificios situados en Valencia, junto a la calle Sagunto, con fachadas y accesos a través de la calle Guala, la calle San Bruno ,calle Luz Casanova , así como a calle y plaza s. n. destinados todos ellos a establecimientos hoteleros . Los edificios 1,2 y 3 serán en régimen de hotel-apartamento, y el edificio 4 en régimen de hotel. Todos ellos de categoría una estrella.

El edificio -1 - :

Recae a la calle Guala y plaza sin nombre , el plan le otorga siete alturas más ático ,su superficie en planta es de 136 .metros cuadrados , con fachada a calle Guala de 4.5 metros lineales ,y fachada a plaza sin nombre de 16.35 metros

Su programa lo compone:

En planta semisótano aseos comunes, bakoffice.....

En planta baja, acceso, recepción, salas de estar y trabajo

En plantas altas, habitaciones apartamento individuales, a razón de cuatro por planta. En total veinte unidades de alojamiento individuales y veinte plazas en total.

El edificio -2- :

Una de sus fachadas recae a la calle San Bruno, otras a la plaza en proyecto , y a calle en proyecto. Este edificio 2 , tiene a modo de dos cuerpos de edificación : el primero (e- 2.1), recayente a calle San Bruno y parte de la plaza en proyecto ,lo conforma la edificabilidad recayente a San Bruno y a toda la parcela edificable posterior a los edificios actualmente existentes en la calle San Bruno, números 18,16 ,14, 12 , y números 10 y 22 de calle Sagunto ,es capaz de ser edificado en seis plantas más ático. Unido a éste mismo , hay otro cuerpo de edificación recayente a la plaza en proyecto así como a la nueva calle (e .-2) , y que es solamente edificable en planta baja y ático.

El e.-1 y el e.-2 están unidos por planta sótano. Comparten acceso desde la plaza en proyecto a través de de un espacio abierto que separa ambos bloques y que se encuentra ubicado en la planta -1.90 m. al que se accede mediante escalera y ascensor adaptado .

El bloque e.-1 también tiene su acceso desde la calle San Bruno.

En la mencionada planta de accesos, el bloque e.-1 dispone de espacios comunes y unidades de alojamiento, algunas de ellas tipo apartamento y otras meramente habitaciones.

También está aquí ubicada, y recayendo a la calle San Bruno, la rampa de acceso al sótano aparcamiento.

En la planta baja, situada a +1.40, y las cuatro plantas altas se siguen ubicando apartamentos y habitaciones y entre ellos algunas zonas de asueto y cafetería.

En el e.-2, se sitúan la administración, despachos, bakofficce, cocina-restaurante-cafetería, terraza, así como habitaciones del hotel. En planta baja y ático se alojan habitaciones del hotel y las del ático con sus terrazas. El Edificio 2 contiene, entre ambos bloques, un conjunto de 414 unidades de alojamiento

El edificio -3- :

Consta también de dos zonas edificadas; la primera de ellas, e-3.1 , tiene su fachada dando a la plaza en proyecto , y las otras dos a la nueva calle que le separa del edificio 2. Su edificabilidad se desarrolla en planta baja y ático.

Unido a ésta, existe un segundo volumen recayente a la mencionada plaza sin nombre, e-3.2 .

Los dos bloques , e.3.-1 y e.3-2 ,unidos por las plantas semisótano (-1.90) y la planta baja (+1.40) se desarrollan como sigue.

El e.3.-1 destina todas sus plantas a las unidades de alojamiento, unas de ellas tipo apartamento y otras tipo habitación.

El e.3.-2 ,que aloja los accesos al conjunto del edificio a través de su planta baja y semisótano dispone en estas plantas, además de acceso y recepción, aseos comunes, zonas de asueto, salones y cafeterías. Total unidades de alojamiento del edificio 3 son 133 uds.

El edificio 4-:

Consta de fachada recayente a la nueva calle que le separa de los edificios 2 y 3..

Este edificio tiene una profundidad edificable de 4.77 m2.

En planta baja se sitúa el acceso recepción y estar, así como bakoffice y aseos generales.

A su vez, a través, de su planta baja, éste queda conectado con la calle Luz Casanova mediante local de 123 m2 de sup, en parte cubierta y en parte no, . con salida a la mencionada calle en fachada de 5.80 m. de ancho .

En sus cuatro plantas altas se proyectan 8 unidades de alojamiento dobles, a razón de dos por planta, con un total de 16 plazas.

Los cuatro edificios se ajustan a las alineaciones que impone el actual PGOU de Valencia.

Entre algunas de las fachadas de los futuros edificios existen unos viales, actualmente de uso privado, que deberán cederse al ayuntamiento, por constituir ellos el ámbito vial de servicio, y reurbanizarse con las condiciones de la propuesta de reurbanización que se apruebe. El resto de fachadas recaen a viales públicos completamente urbanizados , y que disponen de todos los servicios. A todas las fachadas de los cuatro edificios se puede acceder

actualmente por acceso rodado.

Se aporta un cuadro general y específico de superficies en la memoria de este proyecto.

Artículo 5.2. condiciones generales de la Edificación.

Las construcciones de nueva planta deberán cumplir:
condiciones de parcela
condiciones de volúmen y forma
condiciones funcionales
condiciones de reserva de aparcamiento

Condiciones de parcela

Artículo 5.5.

Los edificios 1,2 y 3 cumplen la condición de parcela mínima edificable.

El edificio 4 no cumple la condición de parcela mínima debido a que no es inscribible un círculo de 8x10 metros, ni su parcela llega a tener 100 m², pero sí lo es en cuanto a dimensión de fachada.

No obstante se le puede conceder licencia de edificación puesto que , tal como indica el el punto 5 de este artículo, dado el grado de consolidación del entorno, no permiten su agregación a ninguna parcela colindante.

Todas las fachadas de los edificios de ajustan a las alineaciones que fija el PGOU en base al certificado de alineaciones que el propio ayuntamiento ha emitido y que se adjunta al presente expediente. Se observa en los planos que la profundidad edificable que define la alineación del bloque e.-2.1, recayente a la plaza en proyecto y hacia el bloque e.- 2.2, no supera en un 3% la fijada por el certificado. Este ajuste se hace amparándose en art.0.6.-3 b) como resultado del cambio de escala producto de la realización de mediciones reales sobre el terreno.

Artículo 5.26 edificabilidad

Los cuatro edificios tienen asignada su edificabilidad de modo geométrico en base a las parcelas edificables que ocupan cada uno y las alturas que les otorga el Plan.

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 5.33 altura en número de plantas

edificio 1.

número de plantas asignado por el plan : siete más ático

número de alturas de proyecto : seis

edificio 2

e-2.1

número de plantas asignado por el plan : seis más ático

número de alturas de proyecto : cinco

e-2.2

número de plantas asignado por el plan : una más ático

número de alturas de proyecto : una más ático

edificio 3.

e-3.1

número de plantas asignado por el plan : seis más ático

número de alturas de proyecto : cinco

e-3.2

número de plantas asignado por el plan : una más ático

número de alturas de proyecto : una más ático

edificio 4.

número de plantas asignado por el plan : seis más ático

número de alturas de proyecto : cinco

Artículo 5.36 planta baja.

En los edificios 1,2 y 3 , la planta baja se situará a 1.4 metros por encima de la cota de referencia.

en el edificio 4 la planta baja se sitúa a nivel de la cota de referencia.

Artículo 5.39 entreplantas

En ninguno de los edificio se ha planteado la construcción de entreplantas.

Artículo 5.42 altura libre de planta

La altura libre de planta será de 3.00 metros al ser el uso dominante no residencial. Concretamente hotelero.

Artículo 5.44 semisótanos

en general los edificios proyectados sitúan la planta baja a 1.40 metros sobre cota de referencia y alojan un semisótano cuya cota de pavimento inferior está situada a - 1.90 metros respecto de la cota de referencia.

artículo 5.45 piezas habitables bajo rasante.

en la planta semisótano se ubicarán piezas habitables destinadas al uso terciario hotelero.

Artículo 5.49 cuerpos salientes

El edificio 1 dispone de miradores con longitud de vuelo de 90 cm recayentes a la nueva plaza. La longitud máxima es de 5 m. y la separación entre ellos y con los edificios colindantes en la misma fachada de 60 cm.

También el edificio 3 dispone de este tipo de miradores recayendo a la plaza.

El resto de edificios no disponen de miradores.

Condiciones funcionales de la edificación

Artículo 5.73. patios de luces interiores

Los edificio 1,2 y 3 disponen de patios de luces. En los planos está grafiado el cumplimiento de las medidas geométricas, superficies y medidas mínimas de cada uno en función de su altura H. La altura H se medirá desde el pavimento del patio hasta la parte mas alta de cualquiera de sus paramentos.

Artículo 5.84 . accesos a las edificaciones

Todos los edificios tienen acceso directo desde la vía pública

Artículo 5.91 accesos comunes al interior de locales hoteleros.

Se cumplen todas las determinaciones exigidas en el Código Técnico de la Edificación, tal y como se demuestra en los planos de proyecto y y en la parte de la memoria justificativa del CTE.

Artículo 5.125 aseos en usos hoteleros

En los planos se justifica la implantación de los aseos necesarios para utilización en zonas comunes de cada uno de los edificios en función las superficies útiles de cada uno

Condición de reserva de aparcamiento

Artículo 5.127 dotación de aparcamiento

Según el presente artículo, este requerimiento de dotación quedara sujeto, en todo caso, a la legislación específica.

En los estudios iniciales del PGOU del año 1986 las nn.uu. exigían una dotación de plazas de aparcamiento para los edificios hoteleros al igual que lo hacían para edificios de oficinas, industriales, comerciales, etc...

Al aprobarse en Diciembre de 1986 el RD que regula los establecimientos hoteleros por primera vez en el ámbito de competencias del estatuto de autonomía de la C.V. ,justo antes de la aprobación inicial del PGOU y sus nn.uu., éstas últimas añaden el criterio de sometimiento a la normativa específica, que se acababa de aprobar, cosa que no hacen respecto a los edificios con el resto de usos.

La ley de turismo y hospitalidad de 2018, en su capítulo II, regula los alojamientos turísticos, contemplando una clasificación que se ajusta a la realidad actual de la oferta, y estableciendo una serie de obligaciones dirigidas a garantizar su calidad, accesibilidad, sostenibilidad, integración paisajística y seguridad.

Más adelante concreta que el alojamiento turístico deberá integrarse en alguna de las siguientes modalidades:

- Establecimientos hoteleros.
- Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.
- Viviendas de uso turístico.
- Campings.
- Áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas.
- Alojamiento turístico rural.
- Albergues turísticos,

Y lo harán según el RD 75/ 2015 de 15 de Mayo del Consell, que regula los establecimientos hoteleros de la comunidad Valenciana.

El RD 75/2015 ,en su exposición de motivos expone :

“Es ampliamente aceptado que en los veinte años transcurridos desde que se aprobó la vigente regulación hotelera se han vivido profundas transformaciones en el turismo, que no pueden pasar desapercibidas a los establecimientos de alojamiento que persiguen su particular competitividad y, en suma, la del sector turístico valenciano.

Ni se pueden olvidar la situación socio-económica que arrancó en el año 2008 y las características del cliente de hoy, caracterizado por su madurez y por sus amplias y múltiples expectativas de consumo, lo que requiere una constante readaptación de la planta alojativa a las exigencias de un mercado cambiante,

*Por último, en estos años se ha ido afianzando la **concienciación mundial con la sostenibilidad** que ha pasado, de ser un objetivo turístico, a contemplarse como una condición sine qua non de los destinos que optan a posicionarse turísticamente*

*Todo ello reclama una reordenación de la planta hotelera en el escenario internacional que se adapte a las nuevas condiciones que emanan desde la **globalidad** que preside la competencia turística a escala mundial. Es en ese ámbito donde nace la propuesta de **Hotelstars Union** por impulsar una **clasificación de los establecimientos hoteleros** capaz de ser sensible a las nuevas pautas del turismo, donde aspectos no siempre tangibles conjugados con tecnologías, localizaciones, **servicios específicos** y un conjunto amplio de características despuntan en la hotelería más competitiva.”*

El decreto busca la actualización de los servicios a prestar por los diferentes tipos de establecimientos hoteleros, desde las necesidades actuales y demanda del mercado turístico, la sostenibilidad y un entendimiento global, o al menos europeo, de los servicios a prestar según el tipo de hotel al que el consumidor se dirija más allá del país en que se ubique el establecimiento.

En esta actualización, y como el decreto indica, transcurridos casi veinte años del anterior, (y casi 30 años desde la aprobación del pgou) se procede a actualizar las necesidades de dotaciones y servicios a ofrecer por los diferentes tipos de establecimientos hoteleros.

En esta actualización, y tras los análisis del tipo de turismo, los medios de llegada, la búsqueda de la sostenibilidad y reajuste de hábitos y forma de consumo, varían los requerimientos que se exigen para los servicios referentes a la reserva de plazas de aparcamiento para los clientes.

Para hoteles de 5* se mantiene la exigencia del decreto de 1998 de un 50% de plazas respecto al número de habitaciones.

Para hoteles de 4* reducen la exigencia respecto del decreto de 1998 pasando del 25% respecto al número de habitaciones hasta el 10%.

Todo ello basado en lo nuevos hábitos de consumo turístico.

Para hoteles de inferior categoría mantienen la innecesariedad de reserva de plazas de aparcamiento.

En nuestro proyecto, al proyectar tres hoteles-apartamento y un hotel, todos ellos de una estrella, la normativa específica hotelera no exige reserva de plazas de aparcamiento, no obstante planteamos la reserva de 94 plazas ,superior lo que sería exigible para un conjunto de establecimientos de 4*. (al tener 575 habitaciones sería exigible el 10%, es decir 58 plazas)

El no acogernos a la normativa especificada en el RD, y someternos al criterio de una plaza por cada tres habitaciones, supondría construir un exceso “brutal” de plazas de aparcamiento respecto a las realmente necesarias fruto del análisis realizado por la normativa específica sectorial. Estas plazas, al ser reservas para el hotel, no podrían ni alquilarse ni venderse a terceros, luego nos llevaría a realizar toda una planta de sótano permanentemente cerrada, algo totalmente incompatible con los criterios de sostenibilidad en que tanto hincapié hace la legislación

CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA DE APARCAMIENTO GARAGE PARA TURISMOS.

Artículo 5 condiciones del local
la altura entre forjados de todo el aparcamiento será de (2.50 metros.)

Artículo 6 plazas de aparcamiento

1- Las dimensiones de las plazas se observan en los planos. Cumplen las medidas no inferiores a 2.40 x 4.80 m y no superando en un 20% las que puedan tener 2.50 m. nunca inferiores.

Cumplirán la dimensión de 2.6 y 3.0 m las adosadas a pared según tengan o no prolongación de calle de circulación.

2- las plazas de aparcamiento para discapacitados dispondrán de una zona lateral de aproximación y transferencia de 1.20 m.

3- plazas de aparcamiento para ciclomotores serán de 1.5 x 2.4 m

6- las plazas de mas de 8.5 m de longitud o mas de 4.40 m de ancho, se considerarán dobles a efectos del cómputo de la dotación. Quedan reflejadas en los planos del aparcamiento.

Artículo 7- accesos

1 y 2- El aparcamiento dispondrá de acceso de doble sentido de 6 m. de ancho, y de una meseta de 6 m de ancho, al dar servicio a mas de 51 plazas pero menos de 300.

Artículo 8- calles de circulación interior

1-las calles serán de 5 m salvo las que sirven a menos de 100 plazas, que en algunas zonas podrán reducirse a 4.5 m

2- en las circulaciones en curvas por rampas o calles sin plazas de aparcamiento se observarán los radios mínimos de giro exigibles tal y como queda grafiado en los planos.

Artículo 9 pendientes máximas.

En los planos se grafia las pendientes máximas de las rampas justificando el cumplimiento del presente artículo.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDANENZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Según el plano "B" de calificación del suelo de PGOU , la zona de ordenanza donde nos encontramos, corresponde a la de ENS-1.

Condiciones particulares de la edificación de la zona de ensanche-1

Artículo 6.17 usos

El uso global o dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar RPF, no obstante ,también se permite cualquiera otro uso no incluido en el apartado 2 de este artículo que especifica los que están prohibidos. Por lo tanto, se sitúan , entre los permitidos el Tho 1 (hoteles, hostales, pensiones y apartamentos de régimen en régimen de explotación hotelera) admitiéndose en edificio de uso exclusivo.

Los cuatro edificios antes mencionados tendrán como uso exclusivo el de establecimientos hoteleros, Los edificios 1, 2, y 3 bajo el régimen Hotel-apartamento, y el 4 simplemente hotel, estando, por tanto, dentro de los permitidos para esta zona de ordenanza.

Artículo 6.18 condiciones de parcela

1.- Los edificios 1,2 y 3 poseen una superficie de parcela de más de 100 m² , y fachada mínima de 8 m de longitud. En todos ellos es inscribible un rectángulo de 8 × 10. El edificio 4 no cumple en cuanto a superficie ni profundidad las condiciones de parcela mínima, pero sí en cuanto a longitud de fachada. No obstante limita con parcelas consolidadas que no se encuentran fuera de ordenación.

2.- parámetros de emplazamiento

Los edificios que se proyectan ocuparán su parcela edificable ajustándose a las alineaciones definidas en el plano C del Plan General ,sólamente , en su caso ,quedarán retranqueadas las fachadas respecto de la alineación exterior en la zona de áticos de los edificios 2 y 3.

Artículo 6.19 condiciones de volumen y forma de los edificios

1.- Como hemos comentado , el Edificio 1 es edificable en siete plantas, por lo que su altura de cornisa máxima podría ser de 22,2 m. Se proyecta con 20.90 m

Los edificios 2 y 3, distinguen dos zonas volumétricas, una de seis alturas ,cuya altura de cornisa podría ser de 19. 30 metros. Se proyecta de 17.60 m, y otra , de una planta que podría ser de 4,80 metros. Se proyecta de 4.40 m.

El edificio 4 lo es en seis alturas pudiendo tener 19.30 m. de altura de cornisa. Se proyecta con 18 m.

2.- En base a las alturas mínimas exigidas en el artículo 5.42 para estos edificios destinados a establecimientos hoteleros , cuya altura mínima entre plantas debe de ser de 3 m , hace que el número de alturas de proyecto tenga que reducirse, quedando de la siguiente manera;

El Edificio 1 tendrá seis plantas en lugar de siete

Los Edificios 2 y 3 , en la zona de seis plantas pasará a ser de cinco plantas. En la zona de estos edificios que es de una altura, mantendrá esa planta, mas una planta ático retranqueada.

El Edificio 4 ,será de cinco alturas en lugar de las seis permitidas.

3.- enrase de cornisas

Consideramos que no es de afección para nuestros edificios debido a su relación con los edificios colindantes.

5.- Por encima de la altura de cornisa edificaremos, en la zona de una altura de los Edificios 2 y 3 , unos áticos retranqueados 4 m respecto a las alineaciones exteriores.

En el Edificio 1 de siete plantas, que han quedado reducidas a seis , en la zona de los edificios número 2 y 3 ,de seis alturas que han quedado reducidas a cinco y en el edificio 4 ,no podremos, y por lo tanto,no se plantea la ejecución de áticos.

8.- planta baja

La cara inferior de los forjados de techo de planta baja se sitúan a 4.40 metros sobre la cota de referencia (debe ser entre 3.7 y 4.8).

La altura mínima, entre suelo y techo de las plantas bajas será de 3 m, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 5.42, altura que se hace extensiva a todo el conjunto de plantas de los tres edificios, por ser establecimiento hotelero

10.- cuerpos y elementos salientes

En las fachadas recayentes a viales públicos, solo se plantearán, en su caso, algunos miradores, en concreto en las de los edificios 1 y 3 en las recayentes a la plaza en proyecto, cuya longitud máxima de vuelo no será mayor de 90 cm, no tendrán mas 5 metros de desarrollo, estarán separados 60 cm. y la suma de éstos no será mayor del 60% del desarrollo de fachada en cada una de las plantas.

Artículo 6.20 condiciones funcionales de la edificación

No se proyectan patios de luces de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos

Los patios de luces interiores cumplen las dimensiones mínimas para inscribirse en ellas el círculo mínimo exigido, así como las distancias mínimas entre paramentos del patio. Todo ello queda recogido en los planos.

Respecto al área donde se encuentran este conjunto de 4 edificios, debemos reflejar que se encuentran dentro de un área de vigilancia arqueológica y por lo tanto será de aplicación el Artículo 3.84. (Definición y ámbito de protección y vigilancia arqueológica) de las normas urbanísticas, en base al plano N10

1.13.-OCUPACIÓN VÍA PUBLICA ANDAMIAJE FACHADAS.

En la ejecución de la obra se requerirá la instalación de un andamiaje corrido a lo largo de las fachadas.

En el proyecto de ejecución se justificarán las anchuras del andamio para poder cumplir con la normativa de pasos en todas y casa una de las calles.

De esta forma se podrían instalar elementos de señalización y seguridad permanente durante este periodo de ejecución en el que se utilice el andamiaje, que permitiría un tráfico mas seguro que la señalación y corte intermitente de las vías en momentos determinados, que siempre producen un mayor grado de incertidumbre a los conductores.

Valencia, Septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

MEMORIA CONSTRUCTIVA

1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

La estructura portante se resuelve mediante forjados unidireccionales, con elementos aligerantes y mallazo electrosoldado en la capa de compresión, que a través de soportes del mismo material (cuadrados, rectangulares o redondos, según criterio que facilite la integración de los mismos en la distribución interior), y de la cimentación trasladarán las acciones al terreno. En la estructura horizontal se introducirán los zunchos y nervios de borde necesarios en los huecos y apoyo de cerramientos. Las rampas de escalera se resuelven con losas inclinadas de hormigón armado.

Este sistema proyectado garantiza las exigencias básicas de seguridad estructural. Con objeto de asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto. Para satisfacer este objetivo, el edificio se ha proyectado, y posteriormente se tendrá que fabricar, construir y mantener de forma que cumplan con una fiabilidad adecuada de resistencia y estabilidad para que no se generen riesgos indebidos, de forma que se mantenga las mencionadas aptitudes de "resistencia" y "estabilidad", frente a las acciones e influencias previsibles durante las fases de construcción y los usos previstos de los edificios, y que un evento extraordinario no produzca consecuencias desproporcionadas respecto a la causa original y se facilite el mantenimiento previsto. De la misma forma esta definición de conjunto estructural determina una aptitud al servicio conforme con el uso previsto del edificio, de forma que no se producen deformaciones inadmisibles, se limita a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico inadmisibles y no se producen degradaciones o anomalías inadmisibles.

El Sistema de Estructural, previsto será suficiente para, en caso de incendio, los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, en el tiempo previsto y así se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. Además cumple el objetivo del requisito básico «**Seguridad en caso de incendio**» que consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del presente proyecto, y posterior construcción, uso y mantenimiento.

2 MEMORIA DE LA INSTALACIÓN DE LAS TELECOMUNICACIONES

La instalación de telecomunicaciones se ajusta al Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, en el cual se fijan las bases para el desarrollo legal de la normativa que regula las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el acceso de los servicios de Telecomunicación en el Interior de los Edificios y la Actividad de Instalación de Equipos y Sistemas de Telecomunicaciones.

Las infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones deberán incluir los elementos necesarios para el establecimiento de tres redes básicas que aseguren, respectivamente, el acceso a:

- Las señales de radiodifusión sonora, televisión terrenal y satélite.
- El servicio de telefonía disponible al público.
- El servicio de telecomunicaciones por cable.

La instalación de telecomunicaciones del edificio contemplará las "Especificaciones técnicas mínimas de las edificaciones en materia de telecomunicación", situando y dimensionando los recintos, arquetas y canalizaciones que acogerán la infraestructura común de telecomunicaciones de los edificios, todo lo cual se justifica y desarrolla en el proyecto específico.

Valencia, septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

PROYECTO BASICO Y LICENCIA AMBIENTAL
DE CONJUNTO HOTELERO
C/ Guala - C/San Bruno - c/ Luz Casanova.
Valencia

CUMPLIMIENTO DEL CTE

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB – SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)

SI 1 Propagación interior

1. Compartimentación en sectores de incendio
2. Locales y zonas de riesgo especial
3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación
4. Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

SI 2 Propagación exterior

1. Medianerías y Fachadas
2. Cubiertas

SI 3 Evacuación

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación
2. Cálculo de la ocupación
3. Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación
4. Dimensionado de los medios de evacuación
5. Protección de las escaleras
6. Puertas situadas en recorridos de evacuación
7. Señalización de los medios de evacuación
8. Control del humo de incendio
9. Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

SI 4 Instalaciones de protección contra incendios

1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios
2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

SI 5 Intervención de los bomberos

1. Condiciones de aproximación y de entorno. Condiciones del espacio de maniobra
2. Accesibilidad por fachada

SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

1. Generalidades
2. Resistencia al fuego de la estructura

El objetivo del requisito básico "Seguridad en caso de Incendio" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del proyecto y construcción del edificio, así como de su mantenimiento y uso previsto (Artículo 11 de la Parte I de CTE).

El cumplimiento del Documento Básico de "Seguridad en caso de Incendio" en los edificios, se acredita mediante el cumplimiento de las 6 exigencias básicas SI.

Por ello, los elementos de protección, las diversas soluciones constructivas que se adopten y las instalaciones previstas, no podrán modificarse, ya que quedarían afectadas las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.

La puesta en funcionamiento de las instalaciones previstas requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora firmado por un técnico titulado competente de su plantilla (Art. 18 del RIPCI).

Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del Documento Básico SI

Tipo de proyecto: BÁSICO + ACTIVIDAD
Tipo de obras previstas: REFORMA
Uso General: RESIDENCIAL PÚBLICO

Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los **hoteles**, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

Características generales del edificio

Superficie construida total: 3.340,35 m²
Número total de plantas: SÓTANO + SEMISOTANO +PB + V
Altura max. evacuación: <28 m

ZONA	SUP UTIL M2	SUP. CONST M2
BLOQUE 1		
TOTAL	711,13	907,24
BLOQUE 2		
TOTAL	11.251,31	13.023,80
BLOQUE 3		
TOTAL	3.411,66	4.089,20
BLOQUE 4		
TOTAL	329,14	408,90
TOTAL GENERAL	15.703,24	18.429,14

SI 1 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA BÁSICA SI 1- PROPAGACIÓN INTERIOR.

1. Compartimentación en sectores de incendio

La obra se dividirá en los siguientes sectores de incendio:

En los planos de justificación de CTE DB SI se definen en cada planta.

BLOQUE 1

Nombre del sector: BLOQUE 1

Uso previsto: Residencial público

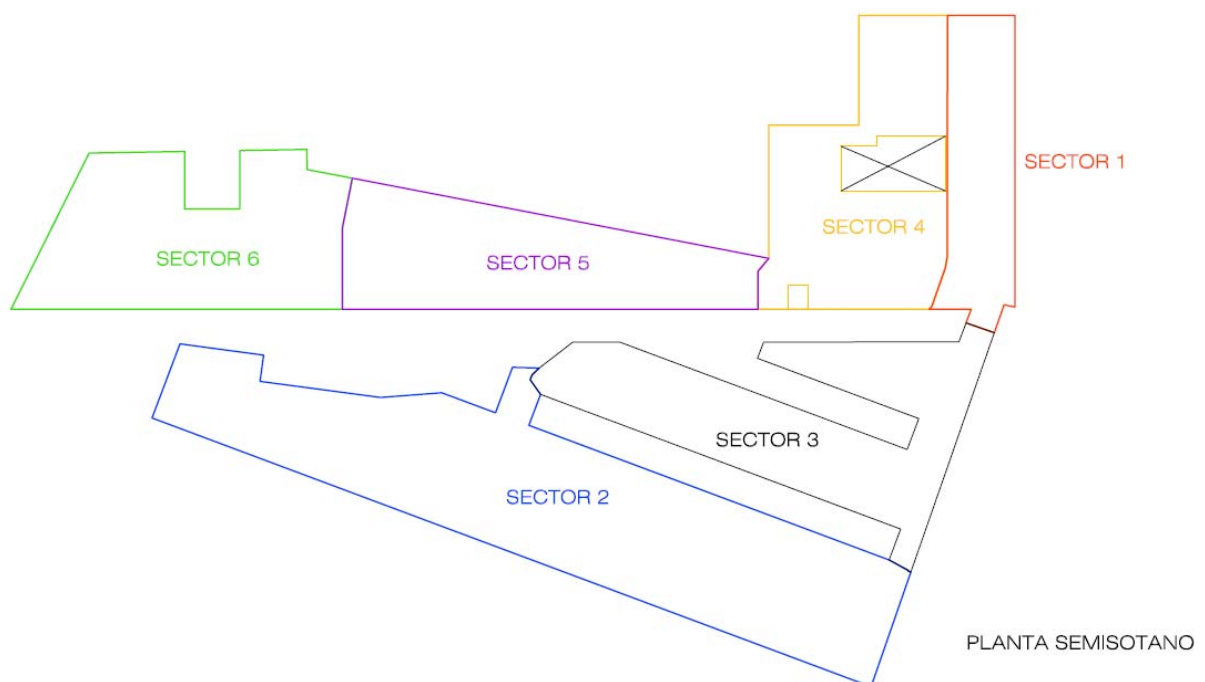
Altura de evacuación: $15\text{ m} \leq h \leq 28\text{ m}$ (17,90 m)

Superficie: $<2500\text{ m}^2$ (907,24 m²)

Resistencia al fuego de las paredes y techos que separan al sector considerado del resto del edificio **EI 90**

Condiciones según DB - SI Residencial público

BLOQUE 2



PLANTAS/SECTORES	1	2	3	4	5	6
SOT	2934,88					
SS	171,95	735,62	381,12	305,00	318,36	351,16
PB		798,84	330,90	356,36	318,36	351,16
P1		504,83	330,90	459,09	318,36	351,16
P2				459,09	318,36	351,16
P3				459,09	318,36	351,16
P4				459,09	318,36	351,16
TOTAL	3106,83	2039,29	1042,92	2497,72	1910,16	2106,96

Nombre del sector: BLOQUE 2. SECTOR 1

Uso previsto: Aparcamiento

Altura de evacuación ascendente: 3,30 m (bajo rasante)

Superficie: 3.106,83 m²

Resistencia al fuego de las paredes y techos que delimitan el sector de incendio **EI 120**

Condiciones según DB - SI Aparcamiento

Nombre del sector: BLOQUE 2. SECTOR 2

Uso previsto: Residencial público

Altura de evacuación ascendente 1,90 m (bajo rasante desde semisótano)
 /descendente: 8,00 m (desde terrazas) 15 m ≤ h ≤ 28 m

Superficie: <2500 m² (2039,29 m²)

Resistencia al fuego de las paredes y techos que separan al sector considerado del resto del edificio **EI 90**

Condiciones según DB - SI Residencial público

Nombre del sector: BLOQUE 2. SECTOR 3

Uso previsto: Residencial público

Altura de evacuación ascendente 1,90 m (bajo rasante desde semisótano)
 /descendente: 8,00 m (desde terrazas) h ≤ 15 m

Superficie: <2500 m² (1042,92 m²)

Resistencia al fuego de las paredes y techos que separan al sector considerado del resto del edificio **EI 90**

Condiciones según DB - SI Residencial público

Nombre del sector: BLOQUE 2. SECTOR 4

Uso previsto:	Residencial público
Altura de evacuación ascendente	1,90 m (bajo rasante desde semisótano)
/descendente:	17,90 m (desde terrazas) $15\text{ m} \leq h \leq 28\text{ m}$
Superficie:	<2500 m ² (2497,72 m ²)
Resistencia al fuego de las paredes y techos que separan al sector considerado del resto del edificio	EI 90
Condiciones según DB - SI	Residencial público

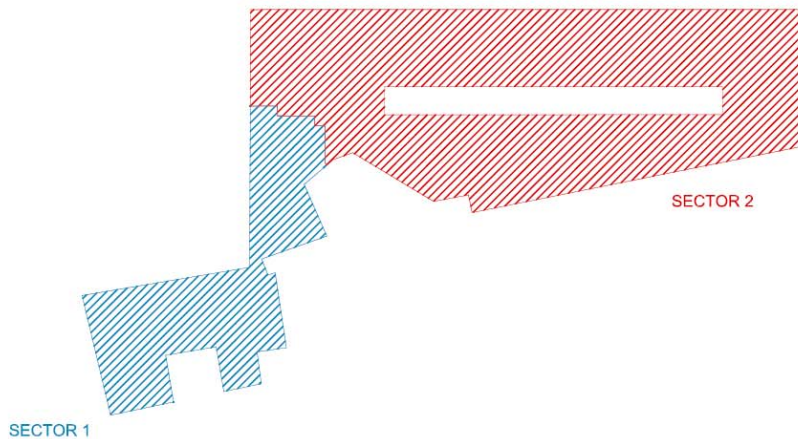
Nombre del sector: BLOQUE 2. SECTOR 5

Uso previsto:	Residencial público
Altura de evacuación ascendente	1,90 m (bajo rasante desde semisótano)
/descendente:	17,90 m (desde terrazas) $15\text{ m} \leq h \leq 28\text{ m}$
Superficie:	<2500 m ² (1910,16 m ²)
Resistencia al fuego de las paredes y techos que separan al sector considerado del resto del edificio	EI 90
Condiciones según DB - SI	Residencial público

Nombre del sector: BLOQUE 2. SECTOR 6

Uso previsto:	Residencial público
Altura de evacuación ascendente	1,90 m (bajo rasante desde semisótano)
/descendente:	17,90 m (desde terrazas) $15\text{ m} \leq h \leq 28\text{ m}$
Superficie:	<2500 m ² (2106,96 m ²)
Resistencia al fuego de las paredes y techos que separan al sector considerado del resto del edificio	EI 90
Condiciones según DB - SI	Residencial público

BLOQUE 3



PLANTA	SUPERFICIE (m2)	
	SECTOR 1	SECTOR 2
P. SEMISOTANO	325,65	884,62
P. BAJA	217,82	987,97
P1	226,83	625,56
P2	226,83	
P3	226,83	
P4	226,83	
P-CUBTA		
TOTAL	1450,79	2498,15

Nombre del sector: BLOQUE 3. SECTOR 1

Uso previsto:	Residencial público
Altura de evacuación ascendente	1,90 m (bajo rasante desde semisótano)
/descendente:	17,90 m (desde terrazas) $15\text{ m} \leq h \leq 28\text{ m}$
Superficie:	<2500 m ² (1450,79 m ²)
Resistencia al fuego de las paredes y que separan al sector considerado del resto del edificio	EI 90
Condiciones según DB - SI	Residencial público

Nombre del sector: BLOQUE 3. SECTOR 2

Uso previsto:	Residencial público
Altura de evacuación ascendente	1,90 m (bajo rasante desde semisótano)
/descendente:	8 m (desde terrazas) $h \leq 15\text{ m}$
Superficie:	<2500 m ² (2498,15 m ²)
Resistencia al fuego de las paredes y techos que separan al sector considerado del resto del edificio	EI 90
Condiciones según DB - SI	Residencial público

BLOQUE 4

Nombre del sector: BLOQUE 1

Uso previsto:	Residencial público
Altura de evacuación:	15 m ≤ h ≤ 28 m (15,00 m)
Superficie:	<2500 m ² (408,90 m ²)
Resistencia al fuego de las paredes y techos que separan al sector considerado del resto del edificio	EI 90
Condiciones según DB - SI	Residencial público

Como las escaleras y los ascensores comunican sectores de incendio diferentes estarán compartimentados según lo siguiente:

ASCENSOR TIPO 1: Entre la planta sótano de uso aparcamiento y en la planta semisótano, el ascensor dispone de un vestíbulo de independencia con una puerta E₂ 30-C5 de acceso al mismo y una puerta E 30 de acceso al ascensor.

ESCALERA TIPO 1: Entre la planta sótano de uso aparcamiento y en la planta semisótano, se proyecta un vestíbulo de independencia con dos puertas E₂ 30-C5.

Las **habitaciones del hotel y los oficinas** de planta, cuya dimensión y uso previsto no obliguen a su clasificación como local de riesgo especial conforme a SI 1-2, tienen **paredes EI 60**.

2. Locales y zonas de riesgo especial

Los locales y zonas de riesgo especial integrados en los edificios se clasifican conforme los grados de riesgo alto, medio y bajo según los criterios que se establecen en la tabla 2.1 de la sección SI 1 del DB-SI. Los locales así clasificados deben cumplir las condiciones que se establecen en la tabla 2.2 de la sección SI 1 del DB-SI.

Los locales destinados a albergar instalaciones y equipos regulados por reglamentos específicos, tales como transformadores, maquinaria de aparatos elevadores, calderas, depósitos de combustible, contadores de gas o electricidad, etc. se rigen, además, por las condiciones que se establecen en dichos reglamentos. Las condiciones de ventilación de los locales y de los equipos exigidas por dicha reglamentación deberán solucionarse de forma compatible con las de compartimentación establecidas en este DB.

A los efectos de este DB se excluyen los equipos situados en las cubiertas de los edificios, aunque estén protegidos mediante elementos de cobertura.

Los locales y zonas de riesgo especial son los siguientes:

Nombre del local: COCINA

Uso:	COCINA
Potencia instalada:	30 kW < P < 50 kW
Clasificación	Riesgo medio
Se cumplen las condiciones de las zonas de riesgo especial	Si

Nombre del local: LOCAL PARA CUADRO ELECTRICO BT

Uso:	CUADRO ELECTRICO BT
Clasificación	Riesgo BAJO
Se cumplen las condiciones de las zonas de riesgo especial	Si

Nombre del local: ALMACÉN EQUIPAJES

Uso:	Roperos y locales para la custodia de equipajes
SUPERFICIE:	S < 20 m ²
Clasificación	Riesgo BAJO
Se cumplen las condiciones de las zonas de riesgo especial	Si

Nombre del local: LOCAL INSTALACIONES

Uso:	Instalaciones
Clasificación	Riesgo BAJO
Se cumplen las condiciones de las zonas de riesgo especial	Si

Se cumplen las condiciones de las zonas de riesgo especial integradas en los edificios, según se indica en la tabla 2.2:

Tabla 2.2 Condiciones de las zonas de riesgo especial integradas en edificios

Característica	Riesgo bajo	Riesgo medio	Riesgo alto
Resistencia al fuego de la estructura portante (2)	R 90	R 120	R 180
Resistencia al fuego de las paredes y techos (3) que separan la zona del resto del edificio (2) (4)	EI 90	EI 120	EI 180
Vestíbulo de independencia en cada comunicación de la zona con el resto del edificio	-	Si	Si
Puertas de comunicación con el resto del edificio (5)	EI2 45-C5	2 x EI2 30 -C5	2 x EI2 45-C5
Máximo recorrido de evacuación hasta alguna salida del local (6)	≤ 25 m (7)	≤ 25 m (7)	≤ 25 m (7)

3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación

Al existir elementos de compartimentación de incendios, es preciso adoptar medidas que garanticen la compartimentación del edificio en espacios ocultos y en los pasos de instalaciones. Por ello se instalarán elementos pasantes que aporten una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado. Los huecos, por los que discurren los conductos de ventilación, se protegerán con compuertas cortafuego automáticas. Para el resto de pasos de instalaciones se utilizarán dispositivos intumescentes de obturación.

4. Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

La clase de reacción al fuego de los elementos constructivos proyectados, en función de la situación, se muestran a continuación:

- Zonas ocupables:	Techos y paredes	C-s2,d0
	Suelos	E _{FL}
- Pasillos:	Techos y paredes	B-s1,d0
	Suelos	C _{FL} -s1
- Recintos riesgo especial:	Techos y paredes	B-s1,d0
	Suelos	B _{FL} -s1
- Espacios ocultos	Techos y paredes	B-s3,d0
	Suelos	B _{FL} -s2

No existen elementos textiles de cubierta integrados en el edificio

SI 2 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA BÁSICA. SI 2 - PROPAGACIÓN EXTERIOR

1. Fachadas

Las **medianerías** o muros colindantes con otro edificio son al menos **EI-120**.

Se limita el riesgo de propagación cumpliendo los requisitos que se establecen en el DB-SI según la tabla adjunta:

Riesgo de propagación horizontal:

En los planos adjuntos de CTE DB SI se justifican las distancias mínimas entre huecos de distintos sectores.

Por otra parte, se cumplirá que, con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio entre edificios diferentes y colindantes los puntos de ambas fachadas que no sean al menos EI 60 están separados la distancia d en proyección horizontal que se indica en la normativa como mínimo, en función del ángulo α formado por los planos exteriores de dichas fachadas.

RIESGO DE PROPAGACIÓN HORIZONTAL ENTRE DOS EDIFICIOS DIFERENTES Y COLINDANTES
(para valores intermedios del ángulo α , la distancia d puede obtenerse por interpolación lineal)

Situación	Gráfico	ángulo	Distancia mínima	¿Se cumplen los requisitos?
Fachadas 180°		180°	0,25	Si

Riesgo de propagación vertical:

Se cumplen las condiciones para controlar el riesgo de propagación vertical del incendio por fachada (apartado 1.3 de la sección 2 del DB-SI) pues en el caso del encuentro forjado-fachada con saliente la fachada es al menos EI 60 en una franja de 1 m de altura, como mínimo, medida sobre el plano de la fachada.

Situación	Gráfico	Condiciones	¿Se cumplen las condiciones?
Encuentro forjado - fachada con saliente		La fachada debe ser al menos EI 60 en una franja de 1 m de altura menos la dimensión del saliente, como mínimo, medida sobre el plano de la fachada	Si

Clase de reacción al fuego de los materiales:

La clase de reacción al fuego de los materiales que ocupan más del 10% de la superficie del acabado exterior de las fachadas o de las superficies interiores de las cámaras ventiladas que dichas fachadas puedan tener, será como mínimo B-s3 d2, hasta una altura de 3,5 m como mínimo, en aquellas fachadas cuyo arranque inferior sea accesible al público desde la rasante exterior o desde una cubierta, y en toda la altura de la fachada cuando esta exceda de 18 m, con independencia de donde se encuentre su arranque.

2 Cubiertas

Con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior del incendio por la cubierta entre el edificio y los colindantes, esta tiene una resistencia al fuego REI 60, en una franja de 0,50 m de anchura medida desde el edificio colindante.

La clase de reacción al fuego del material de acabado de las cubiertas es B_{ROOF}(t1).

SI 3 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA BÁSICA. SI 3 – EVACUACIÓN DE OCUPANTES.

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación

El edificio proyectado es de uso Residencial Público.

2. Cálculo de la ocupación

El cálculo de la ocupación a efectos de las exigencias relativas a la evacuación es el siguiente, se ha realizado en función de la superficie útil de cada zona, clasificando estas según la tabla 2.1 del DB-SI, y asignando ocupantes según el siguiente criterio:

- Zonas de ocupación ocasional y accesibles únicamente a efectos de mantenimiento: salas de máquinas, locales para material de limpieza, etc. → Ocupación nula
- Aparcamiento → 40 m²/p
- Aseos, vestuarios → 3 m²/p
- Zonas de alojamiento → 20 m²/p
- Salones de uso múltiple en Residencial Público → 1 m²/p
- Vestíbulos generales y zonas generales de uso público en planta sótano, semisótano y baja → 2 m²/p
- Zonas de público sentado en bares, cafeterías, restaurantes, etc. → 1,5 m²/p
- Zonas de servicio de bares, restaurantes, cafeterías, etc. → 10 m²/p
- Zonas de aparcamiento (otros casos) → 40 m²/p

En los planos adjuntos de CTE DB SI se justifica la ocupación de los BLOQUES 1-2-3-4

3. Número de Salidas y longitud de los recorridos de evacuación

Se considera Origen de ocupación todo punto ocupable de un edificio, exceptuando los de todo recinto en los que la densidad de ocupación no exceda de 1 persona/5 m² y cuya superficie total no exceda de 50 m².

BLOQUE 1/ BLOQUE 4

Ocupación máxima: Menor de 100 personas

Longitud máxima de recorrido de evacuación hasta alguna salida de planta:

- menor de 50 m en general
- menor de 35 m (presencia de ocupantes que duermen).

Longitud hasta dos recorridos alternativos: menor de 50 m.

Altura máxima de evacuación ascendente:

(1,90 m) $h < 2,80 \text{ m} \rightarrow \text{ESC NO PROTEGIDA}$

Altura máxima de evacuación descendente:

(17,90 m) $\text{PB}+\text{I} < \text{H} < 28 \text{ m} \rightarrow \text{ESC PROTEGIDA}$

Salidas por planta: **1**

El establecimiento no excede de 20 plazas de alojamiento, está dotado de un sistema de detección y alarma, y tiene altura de evacuación menor de 28 m.

Las salidas de evacuación serán:

1) Puerta de acceso a Escalera Protegida o arranque de escalera compartimentada que conduce a una planta de salida del edificio

BLOQUE 2/BLOQUE 3

Ocupación máxima: Mayor de 100 personas

Longitud máxima de recorrido de evacuación hasta alguna salida de planta:

- menor de 50 m en general

- menor de 35 m (presencia de ocupantes que duermen)

- menor de 75 m en espacios al aire libre en los que el riesgo de declaración de un incendio sea irrelevante (cubierta de edificio).

Longitud hasta dos recorridos alternativos: menor de 50 m.

Altura máxima de evacuación ascendente:

SÓTANO APARCAMIENTO $\rightarrow \text{ESC ESPECIALMENTE PROTEGIDA}$

SEMISÓTANO (1,90 m) $h < 2,80 \text{ m} \rightarrow \text{ESC NO PROTEGIDA}$

Altura máxima de evacuación descendente (SECTORES 2-3):

$\text{PB}+\text{I} \rightarrow \text{ESC NO PROTEGIDA}$

Altura máxima de evacuación descendente (SECTORES 4-5-6):

(17,90 m) $\text{PB}+\text{I} < \text{H} < 28 \text{ m} \rightarrow \text{ESC PROTEGIDA}$

Salidas por planta: **2**

Al tratarse de un uso **Residencial Público**, como la *altura de evacuación* descendente de las plantas superiores (mayor de $\text{PB}+\text{I}$) obliga a que exista más de una *salida de planta*, presenta en cada planta (desde el semisótano a la planta ático) al menos **dos salidas de planta**, que conducen a dos escaleras diferentes.

Las salidas de evacuación serán:

1) Puerta de acceso a Escalera Protegida

2) Una puerta de paso a un sector de incendio diferente que exista en la misma planta, cumpliéndose que el sector inicial tiene otra salida de planta que conduce a una salida del edificio y que el sector alternativo tiene una superficie en zonas de circulación suficiente para albergar a los ocupantes de ambos sectores.

4. Dimensionado de los medios de evacuación

CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE LOS OCUPANTES:

A efectos del cálculo de la capacidad de evacuación de las escaleras y de la distribución de los ocupantes entre ellas no es preciso suponer inutilizada en su totalidad alguna de las escaleras protegidas. Las escaleras abiertas se dimensionan con capacidad suficiente para la suma de ocupantes de todas las plantas, bajo la hipótesis de bloqueo.

En los planos adjuntos de CTE DB SI se justifican las distintas escaleras y las salidas

PUERTAS Y PASOS:

Nombre del elemento de evacuación	Tipo de elemento de evacuación	Definiciones para el cálculo de dimensionado	Fórmula para el dimensionado	Anchura mínima según fórmula de dimensionado (m)	Otros criterios de dimensionado	Anchura de proyecto (m)
Puertas	Puerta	P = Número total de personas cuyo paso está previsto por el punto cuya anchura se dimensiona.	$A \geq P / 200$	0,80	$\geq 0,80$ m en todo caso. La anchura de toda hoja de puerta no debe ser menor que 0,60 m, ni exceder de 1,20 m	> 0,80 Y A \geq P / 200
Pasillos	Pasillo	P = Número total de personas cuyo paso está previsto por el punto cuya anchura se dimensiona.	$A \geq P / 200$	1,00		> 1,00 Y A \geq P / 200

5. Protección de las escaleras

Para ello las escaleras cumplen con los siguientes requisitos:

- Escalera de trazado continuo desde su inicio hasta su desembarco en planta de salida del edificio que, en caso de incendio, constituye un recinto suficientemente seguro para permitir que los ocupantes puedan permanecer en el mismo durante un determinado tiempo.
- Elementos de separación con el resto del edificio EI-120.

- Se accede a las escaleras mediante puertas EI₂ 60-C5. El recinto tiene como máximo dos accesos en cada planta, desde espacios de circulación comunes. En el recinto también pueden existir tapas de registro de patinillos o de conductos para instalaciones, siempre que estas sean EI 60.
- La longitud del recorrido hasta la salida del edificio desde el desembarco de la escalera en Planta Baja, es menor de 15 m
- Presenta ventilación natural mediante dos conductos independientes de entrada y de salida de aire, dispuestos exclusivamente para esta función

EVACUACIÓN ASCENDENTE

La escalera provenientes del sótano de uso aparcamiento es especialmente protegida.

Las escaleras provenientes del semisótano, tienen altura de evacuación máxima de 1,90 m ($h < 2.80$ m), teniendo en cuenta que se trata de evacuación ascendente, la tabla 5.1 no es restrictiva, puede ser escalera no protegida.

VESTÍBULOS DE INDEPENDENCIA:

Los **Vestíbulos de Independencia** se diseñan como recintos de uso exclusivo para circulación situado entre dos zonas con el fin de aportar una mayor garantía de compartimentación contra incendios y que únicamente comunica con las zonas a independizar.

Cumplen las siguientes condiciones:

- Sus paredes son **EI 120** y sus dos puertas son **EI2 30 C5**.
- Los que sirvan a uno o a varios locales de riesgo especial, no pueden utilizarse en los recorridos de evacuación de zonas habitables.
- La distancia mínima entre los contornos de las superficies barridas por las puertas del vestíbulo es de 0'50 m.

6. Puertas situadas en recorridos de evacuación

Las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre, o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo.

Abrirán en el sentido de evacuación las puertas que evacuan a 51 o mas personas cuando provienen del recinto o espacio en el que esté situada la puerta, o 101 o mas personas en el caso de que provengan de ese y de otros espacios.

7. Señalización de los medios de evacuación

Para el uso residencial público del edificio se exige la señalización de los medios de evacuación.

Se utilizarán las señales de evacuación definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguientes criterios:

- Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA".
- La señal con el rótulo "Salida de emergencia" debe utilizarse en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia.
- Deben disponerse señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas y, en particular, frente a toda salida de un recinto con ocupación mayor que 100 personas que acceda lateralmente a un pasillo.
- En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta. En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación debe disponerse la señal con el rótulo "Sin salida" en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.
- Las señales se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida.
- Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa deben cumplir lo establecido en la norma UNE 23035-4:2003.

8. Control del humo del incendio

En el aparcamiento es necesaria la instalación de un sistema de control de humo de incendio para evacuación de ocupantes.

9 Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

Al tratarse de un edificio de Residencial Público con altura de evacuación superior a 14 m, toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una **zona de refugio** apta para el número de plazas que se indica a continuación:

- una para usuario de silla de ruedas por cada 100 ocupantes o fracción, conforme a SI3-2;
- una para persona con otro tipo de movilidad reducida por cada 33 ocupantes o fracción, conforme a SI3-2.

Según aclaración de la UAAAP/blogdelaunion, entidad vinculada al CSCAE y colaboradora con el Ministerio de Fomento, de fecha lunes 29 de abril de 2013, relativa a : [101] Más de una salida a refugio/sector alternativo para personas con discapacidad:

"Por otra parte, en efecto lo dicho en respuesta a la consulta "Accesibilidad a plantas de hotel donde solo haya habitaciones" es aplicable también a la condición de SI 3-9 relativa a la existencia de zonas de refugio o de sector alternativo para la evacuación de personas con discapacidad, de tal forma que en aquellas plantas de edificios de uso Residencial Público en las que únicamente haya habitaciones de alojamiento y ninguna de ellas sea un alojamiento accesible, huelga aplicar el DB SI 3.9 y, en consecuencia, no es necesario disponer en ellas de paso a sector alternativo o zona de refugio."

Así pues, se proyectan las zonas de refugio grafizadas en los planos de justificación de CTE DB SI, donde se justifica la dotación mínima según la ocupación.

Toda planta que dispone de zonas de refugio o de una salida de planta accesible de paso a un sector alternativo cuenta con algún itinerario accesible entre todo origen de evacuación situado en una zona accesible

Toda planta de salida del edificio dispone de algún itinerario accesible desde todo origen de evacuación situado en una zona accesible hasta alguna salida del edificio accesible.

ZONA DE REFUGIO

Zona con superficie suficiente para el número de plazas que sean exigibles, **de dimensiones 1,20 x 0,80 m para usuarios de sillas de ruedas o de 0,80 x 0,60 m para personas con otro tipo de movilidad reducida**. Se grafían en planos adjuntos de justificación del CTE DB SI.

Las zonas de refugio **se sitúan sin invadir la anchura libre de paso, en los rellanos de escaleras protegidas o en los vestíbulos de independencia**.

Junto a la zona de refugio puede trazarse un círculo Ø 1,50 m libre de obstáculos y del barrido de puertas, pudiendo éste invadir una de las plazas previstas.

Las zonas de refugio deben situarse, sin invadir la anchura libre de paso, en los rellanos de escaleras protegidas o especialmente protegidas, en los vestíbulos de independencia de escaleras especialmente protegidas, o en un pasillo protegido.

En edificios de uso diferente al *Uso Residencial Vivienda* que dispongan de un puesto de control permanente durante su horario de actividad, la *zona de refugio* contará con un intercomunicador visual y auditivo con dicho puesto.

SI 4 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA BÁSICA. SI 4 - INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

En uso Residencial Público, las dotaciones exigibles de protección contra incendios, según el DB SI son:

- **Extintores portátiles de eficacia 21A-113B**. Uno cada 15 m de recorrido de evacuación en cada planta, desde todo origen de evacuación. Además se instalarán en las zonas de riesgo especial según el capítulo 2 de la sección SI-1 de esta memoria justificativa.

- **Bocas de incendio equipadas**. Como la superficie construida excede de 1.000 m² se colocarán BIE cada 25m

- **Columna seca**: no es obligatoria ya que la altura de evacuación no excede de 24 m metros

- **Sistema de detección y alarma de incendio.** Se instalará al ser obligatoria por ser la superficie construida > 500 m²

- **Hidrantes exteriores.** Se proyectarán varios al ser superficie total construida comprendida mayor de 10.000 m²

El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de esta instalación, así como sus materiales, componentes y equipos han de cumplir lo que se establece en el "Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios" RIPCI.

La puesta en funcionamiento de la instalación prevista requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora firmado por un técnico titulado competente de su plantilla (Art. 18 del RIPCI).

2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

Los medios de protección contra incendios de utilización manual estarán señalizados con placas fotoluminiscentes, conforme a la norma UNE 23033-1:

- 210 x 210 mm cuando la distancia de observación de la señal no exceda de 10 m;
- 420 x 420 mm cuando la distancia de observación esté comprendida entre 10 y 20 m;
- 594 x 594 mm cuando la distancia de observación esté comprendida entre 20 y 30 m.

Todo el edificio, dispondrá de alumbrado de emergencia que entrará en funcionamiento en caso de fallo en el suministro del alumbrado normal, cuyas características se describen en el Apartado SU 4 de *Seguridad de utilización* en la Memoria de Cumplimiento del CTE.

SI 5 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA BÁSICA. SI - 5 INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS.

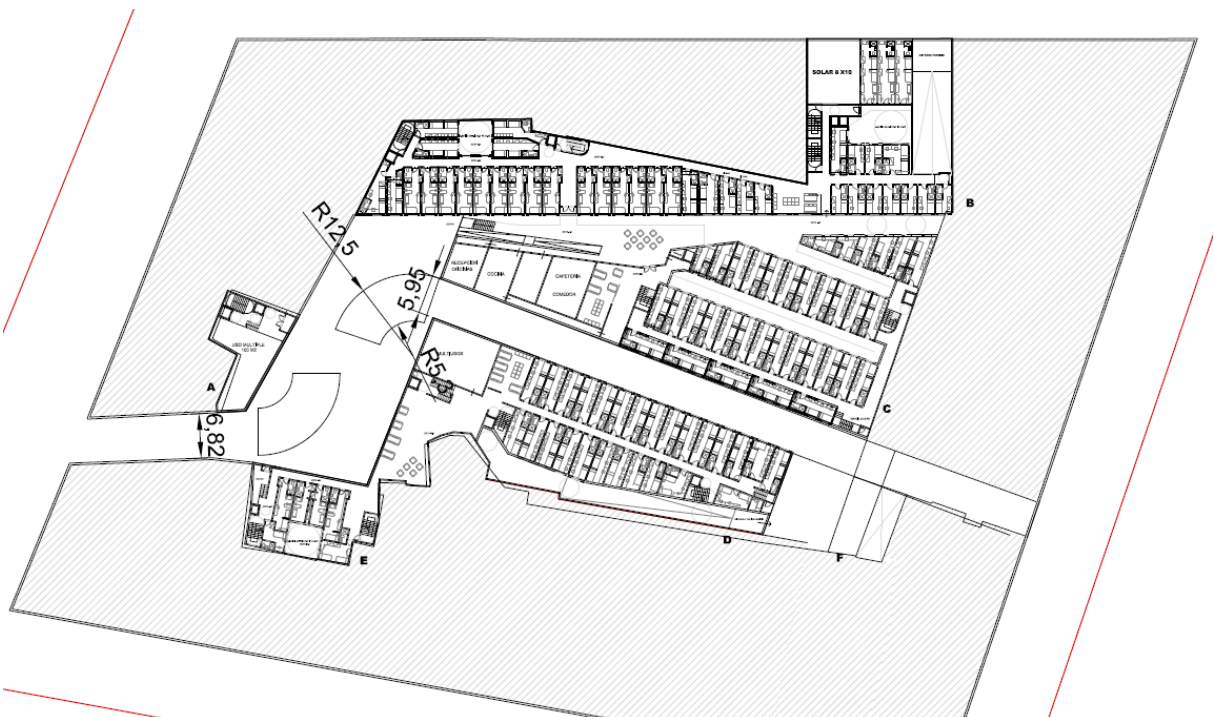
1. Condiciones de aproximación y de entorno.

El edificio tiene una altura de evacuación descendente mayor de 9 metros, por lo que debe disponer de un espacio de maniobra para los bomberos, que cumplan las siguientes condiciones, a lo largo de todas las fachadas en las que estén situados los accesos:

- Anchura mínima libre vial: $3,5 \text{ m} \geq 3,5 \text{ m}$.
- Altura de galibo: $4,5 \text{ m} \geq 4,5 \text{ m}$.
- Capacidad portante del vial: $20 \text{ kN/m}^2 \geq 20 \text{ kN/m}^2$
- Separación max. entre vehículo y fachada ($h < 20\text{m}$) $3 \text{ m} \leq 18 \text{ m}$
- Pendiente max. Vial: $2\% \leq 10\%$
- Resistencia punzonamiento vial: $100 \text{ kN} \geq 100 \text{ kN}$ sobre $\varnothing 20 \text{ cm}$

El espacio de maniobra, debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

El inmueble no limita con áreas forestales.



2. Accesibilidad por fachada

El edificio tiene una altura en fachada mayor de 9 metros, por lo que debe disponer de huecos, que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios:

- La altura de los alfeizares respecto del nivel del suelo de cada planta es menor de 1,20 m.
- Las ventanas tienen una dimensión mayor de 0,8 m en horizontal y 1,20 m en vertical.
- La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no exceden de 25m.
- No hay instalados objetos en fachada que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio.

SI 6 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA BÁSICA SI-6 RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA.

1. Generalidades

La justificación de que el comportamiento de los elementos estructurales cumple los valores de resistencia al fuego establecidos en el DB-SI, se realizará obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de los Anejos B, C, D, E y F del DB-SI.

2. Resistencia al fuego de la estructura

La resistencia al fuego de los elementos estructurales principales es la siguiente:

Elementos principales	estructurales	Descripción	Valor proyectado	Valor exigido
Uso Residencial Público (altura de evacuación < 28 m.)	Pilastras	Hormigón armado	R 120	R 90
	Vigas	Hormigón armado	R 120	R 90
	Forjados techo	Forjados unidireccionales H.A. canto 25+5 cm revestido inferior.	EI 120	EI 90

Valencia, septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB –SUA (SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD)

SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas

1. Resbaladidad de los suelos
2. Discontinuidades en el pavimento
3. Desniveles
4. Escaleras y rampas
5. Limpieza de los acristalamientos exteriores

SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento

1. Impacto
2. Atrapamiento

SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento

1. Aprisionamiento

SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

1. Alumbrado normal en zonas de circulación
2. Alumbrado de emergencia

SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación

SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

1. Procedimiento de verificación

SUA 9 Accesibilidad

- 1 Condiciones de accesibilidad
- 2 Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad

SECCIÓN SUA 1 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

1. Resbaladidad de los suelos

Con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, los suelos de los edificios del Complejo hotelero (**Uso Residencial público**), tendrán una clase adecuada conforme a la siguiente tabla:

		Clase
Zonas interiores secas	Superficies con pendiente menor del 6%	1
	Superficies con pendiente mayor del 6% y escaleras	2
Zonas interiores húmedas	Superficies con pendiente menor del 6%	2
	Superficies con pendiente mayor del 6% y escaleras	3
Zonas exteriores		3

Todos los suelos del edificio cumplen con la exigencia básica. El suelo general del edificio, se ejecutará pavimento porcelánico de clase 1, sobre mortero de agarre; mientras que los suelos de aseos, cocina y zonas de trabajo en cafeterías, serán de gres porcelánico antideslizante clase 2. El suelo de las escaleras a ejecutar será de mármol o gres porcelánico de clase 2.

2. Discontinuidades en el pavimento

El suelo no presenta imperfecciones o irregularidades que supongan riesgo de caídas como consecuencias de traspies o de tropiezos. No existen resaltos en los pavimentos de más de 6 mm. Los desniveles que no excedan de 50 mm. se resolverán con pendientes de menos del 25%. No se presentan perforaciones o huecos mayores de 15 mm. de diámetro, en zonas interiores de circulación de personas.

En zonas de circulación no se podrá disponer un escalón aislado, ni dos consecutivos, excepto en los casos siguientes:

- en zonas de uso restringido;
- en las zonas comunes de los edificios de uso Residencial Vivienda;
- en los accesos y en las salidas de los edificios;
- en el acceso a un estrado o escenario.

En estos casos, si la zona de circulación incluye un itinerario accesible, el o los escalones no podrán disponerse en el mismo.

3. Desniveles

No existe riesgo de caídas en ventanas, todas ellas disponen de barreras de protección en la carpintería o antepecho de altura superior a 110 cm.

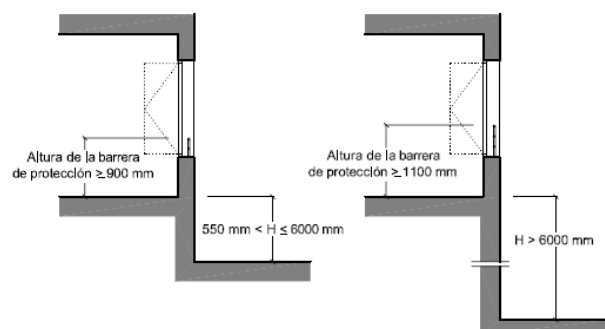


Figura 3.1 Barreras de protección en ventanas.

Las barandillas de balcones tienen una altura de 110 cm como mínimo.
El antepecho de la terraza de planta de cubiertas tiene una altura de 110 cm.

Las barandillas de las escaleras serán de 90 cm. de altura mínima, en todo su recorrido, medida desde la línea de inclinación definida por los vértices de los peldaños, en las escaleras cuyo hueco sea menor de 400mm en el resto de escaleras serán de 110 cm.

Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del Documento Básico SE-AE, en función de la zona en que se encuentren.

Por su diseño constructivo los barreras de protección no tienen puntos de apoyo que permitan ser escalables, no tienen aberturas que permitan el paso de una esfera de \varnothing 10 cm., y el barandal inferior está a una distancia máxima de 5 cm. de la línea de inclinación de la escalera.

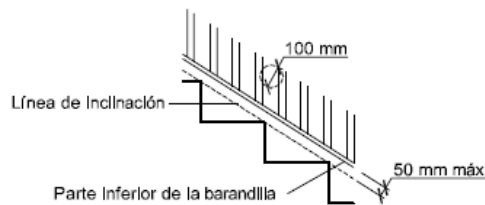


Figura 3.2 Línea de inclinación y parte inferior de la barandilla

4. Escaleras y rampas

Todas las escaleras del COMPLEJO HOTELERO se consideran de USO GENERAL, se trata de escaleras que comunican todas las plantas del edificio proyectado con Uso Residencial Público.

Se consideran las escaleras como zonas de circulación del mismo y por lo tanto son escaleras de USO PÚBLICO

Sus características son las siguientes:

Escaleras ACCESO BLOQUES 1-2-3-4 ZONA DE USO PÚBLICO

Trazado: Tramos rectos. Mínimo 3 peldaños. Altura máxima tramo 1,90m < 2,250m.

Tipo: De escalones con tabica

Anchura de tramos: $(1,00\text{ m}) \geq 1,00\text{ m}$

Peldaños: Huella: $28\text{cm} \geq 28\text{ cm}$

Contrahuella: $16,50\text{cm} < 17,50\text{cm}$

Condición: $54\text{ cm} \leq 2C + H \leq 70\text{ cm} \rightarrow 54\text{ cm} \leq 61,00\text{cm} \leq 70\text{ cm}$

Mesetas: Continuas. Con anchura igual a la de la escalera y una longitud medida en su eje de 1 m, como mínimo

Escalera sin bocel.

Escaleras GENERALES BLOQUES 1-2-3-4 ZONA DE USO PÚBLICO

Trazado: Tramos rectos. Mínimo 3 peldaños. Altura máxima tramo $1,65\text{m} < 2,250\text{m}$.
Tipo: De escalones con tabica
Anchura de tramos: $(1,00\text{ m}) \geq 1,00\text{ m}$
Peldaños: Huella: $28\text{cm} \geq 28\text{ cm}$
ContraHuella: $16,50\text{cm} < 17,50\text{cm}$
Condición: $54\text{ cm} \leq 2C + H \leq 70\text{ cm} \rightarrow 54\text{ cm} \leq 61,00\text{cm} \leq 70\text{ cm}$
Mesetas: Continuas. Con anchura igual a la de la escalera y una longitud medida en su eje de 1 m, como mínimo
Escalera sin bocel.

Escalera 1 BLOQUE 2_ZONA DE USO PÚBLICO

Trazado: Tramos rectos. Mínimo 3 peldaños. Altura máxima tramo $2,25\text{m} \leq 2,250\text{m}$.
Tipo: De escalones con tabica
Anchura de tramos: $(1,00\text{ m}) \geq 1,00\text{ m}$
Peldaños: Huella: $28\text{ cm} \geq 28\text{ cm}$
ContraHuella: $17,36\text{cm} < 17,50\text{cm}$
Condición: $54\text{ cm} \leq 2C + H \leq 70\text{ cm} \rightarrow 54\text{ cm} \leq 62,72\text{cm} \leq 70\text{ cm}$
Mesetas: Continuas. Con anchura igual a la de la escalera y una longitud medida en su eje de 1 m, como mínimo
Escalera sin bocel.

Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta (véase figura 4.4). La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de zonas de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI.

En las mesetas de planta de las escaleras, se dispondrá una franja de pavimento visual y táctil en el arranque de los tramos, según las características especificadas en el apartado 2.2 de la Sección SUA 9. En dichas mesetas no habrá pasillos de anchura inferior a 1,20 m ni puertas situados a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo.

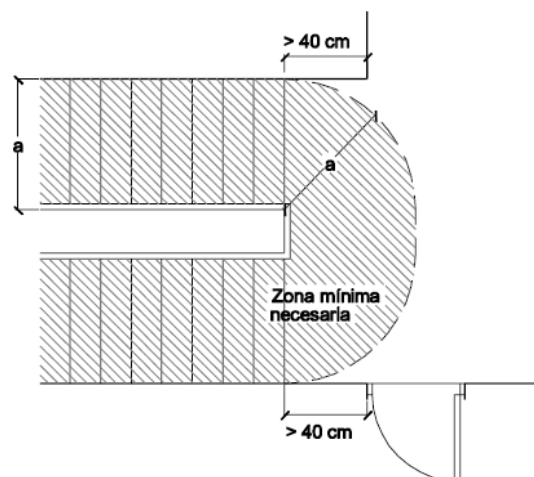


Figura 4.4 Cambio de dirección entre dos tramos.

Las escaleras dispondrán de pasamanos al menos en un lado. Cuando su anchura libre exceda de 1,20 m se colocará en ambos lados. El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm, será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

4.3 Rampas

No existen rampas en el proyecto.

4.4 Pasillos escalonados de acceso a localidades en graderíos y tribunas

No existen en el proyecto.

5. Limpeza de los acristalamientos exteriores

La limpieza de los acristalamientos exteriores se garantiza mediante la accesibilidad desde el interior, al ser todas son practicables oscilobatientes.

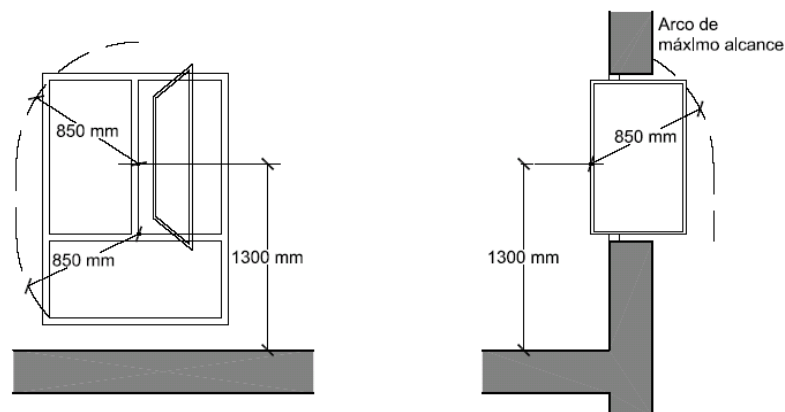


Figura 5.1 Limpieza de acristalamientos desde el interior

SUA 2 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O ATRAPAMIENTO

1. Impacto

Con elementos fijos:	Altura libre de pasos	2,50 m. > 2,20 m.
	Altura libre de puertas	2,03 m (min.). > 2,00 m.
	Altura voladizo	3,20 m. > 2,20 m.
	No existen elementos salientes en paredes interiores.	

Con elementos practicables:

Las puertas de vaivén situadas entre zonas de circulación tendrán partes transparentes o translucidas que permitan percibir la aproximación de las personas y que cubran la altura comprendida entre 0,7 y 1,5 m, como mínimo.

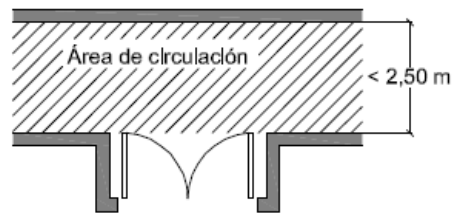


Figura 1.1 Disposición de puertas laterales a vías de circulación

Con elementos frágiles Las superficies acristaladas situadas en las áreas con riesgo de impacto dispondrán de una barrera de protección, o bien resistirán, sin romper, un determinado nivel de impacto en base a la diferencia de cota existente (H) entre ambos lados del acristalamiento:

- $H \leq 0,55$ m → Clasificación X(Y)Z: 1(B)2
- $0,55 \leq H \leq 12$ m → Clasificación X(Y)Z: 2(B)2
- $H \geq 12$ m → Clasificación X(Y)Z: 1(B)2

Las partes vidriadas de puertas y elementos fijos dispondrán de un acristalamiento laminado o templado que resiste sin romper un **impacto nivel 3**.

Áreas con riesgo de impacto

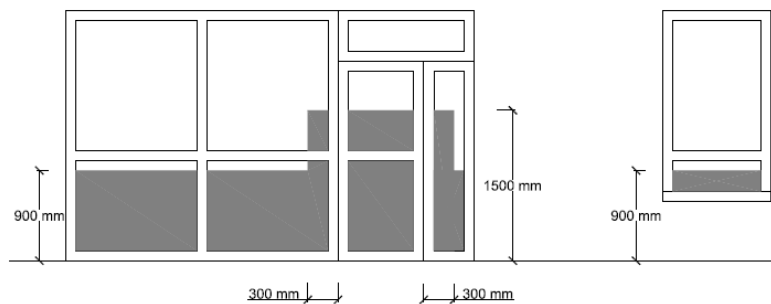
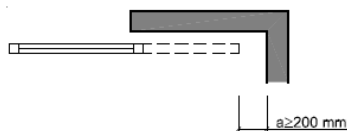


Figura 1.2 Identificación de áreas con riesgo de impacto

2. Atrapamiento



En las puertas correderas de accionamiento manual, se han previsto que la distancia de la misma incluidos sus mecanismos de apertura y cierre, a hasta el objeto fijo más próximo supere los 0'20 m, como mínimo

Los elementos de apertura y cierre automáticos disponen de dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento y cumplirán con las especificaciones técnicas propias.

SUA 3 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO

1. Aprisionamiento

Las puertas de las cabinas de aseos dispondrán de un sistema de desbloqueo desde el exterior. El control de la iluminación de estos recintos se realizará desde el interior.

Las dimensiones y la disposición de los pequeños recintos y espacios serán adecuadas para garantizar a los posibles usuarios en sillas de ruedas la utilización de los mecanismos de apertura y cierre de las puertas y el giro en su interior, libre del espacio barrido por las puertas.

Las fuerzas de apertura de las puertas de salida será de 140 N como máximo, excepto en las situadas en itinerarios accesibles que serán como máximo 25 N en general y 65 N cuando sean resistentes al fuego.

SUA 4 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

1. Alumbrado normal en zonas de circulación

En cada zona interior se dispone una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, una iluminancia mínima de 20 lux en zonas exteriores y de 100 lux en zonas interiores.

El factor de uniformidad media de la iluminación será del 40% como mínimo.

2. Alumbrado de emergencia

2.1 Dotación

En cumplimiento del apartado 2.1 de la Sección 4 del DB SUA el LOCAL dispondrá de un alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes.

2.2 Posición y características de las luminarias

En cumplimiento del apartado 2.2 de la Sección 4 del DB SUA las luminarias cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se situarán al menos a 2 m por encima del nivel del suelo.
- b) Se dispondrá una en cada puerta de salida y en posiciones en las que sea necesario destacar un peligro potencial o el emplazamiento de un equipo de seguridad. Como mínimo se dispondrán en los siguientes puntos:
 - i) En las puertas existentes en los recorridos de evacuación.
 - ii) En las escaleras, de modo que cada tramo de escaleras reciba iluminación directa.
 - iii) En cualquier otro cambio de nivel.
 - iv) En los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos.

2.3 Características de instalación

1 La instalación será fija, estará provista de fuente propia de energía y debe entrar automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal en las zonas cubiertas por el alumbrado de emergencia. Se considera como fallo de alimentación el descenso de la tensión de alimentación por debajo del 70% de su valor nominal.

2 El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar al menos el 50% del nivel de iluminación requerido al cabo de los 5 s y el 100% a los 60 s.

3 La instalación cumplirá las condiciones de servicio que se indican a continuación durante una hora, como mínimo, a partir del instante en que tenga lugar el fallo:

a) En las vías de evacuación cuya anchura no exceda de 2 m, la iluminancia horizontal en el suelo debe ser, como mínimo, 1 lux a lo largo del eje central y 0,5 lux en la banda central que comprende al menos la mitad de la anchura de la vía. Las vías de evacuación con anchura superior a 2 m pueden ser tratadas como varias bandas de 2 m de anchura, como máximo.

b) En los puntos en los que estén situados los equipos de seguridad, las instalaciones de protección contra incendios de utilización manual y los cuadros de distribución del alumbrado, la iluminancia horizontal será de 5 lux, como mínimo.

c) A lo largo de la línea central de una vía de evacuación, la relación entre la iluminancia máxima y la mínima no debe ser mayor que 40:1.

d) Los niveles de iluminación establecidos deben obtenerse considerando nulo el factor de reflexión sobre paredes y techos y contemplando un factor de mantenimiento que englobe la reducción del rendimiento luminoso debido a la suciedad de las luminarias y al envejecimiento de las lámparas.

e) Con el fin de identificar los colores de seguridad de las señales, el valor mínimo del índice de rendimiento cromático Ra de las lámparas será 40.

2.4 Iluminación de las señales de seguridad

En cumplimiento del apartado 2.4 de la Sección 4 del DB SU La iluminación de las señales de evacuación indicativas de las salidas y de las señales indicativas de los medios manuales de protección contra incendios y de los de primeros auxilios, cumplen los siguientes requisitos:

a) La luminancia de cualquier área de color de seguridad de la señal debe ser al menos de 2 cd/m² en todas las direcciones de visión importantes.

b) La relación de la luminancia máxima a la mínima dentro del color blanco o de seguridad no debe ser mayor de 10:1, debiéndose evitar variaciones importantes entre puntos adyacentes.

c) La relación entre la luminancia Lblanca, y la luminancia Lcolor >10, no será menor que 5:1 ni mayor que 15:1.

d) Las señales de seguridad deben estar iluminadas al menos al 50% de la iluminancia requerida, al cabo de 5 s, y al 100% al cabo de 60 s.

SUA 5 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES CON ALTA OCUPACIÓN

Esta exigencia básica no es de aplicación en el presente proyecto al no preverse una ocupación mayor de 3.000 personas de pie.

SUA 6 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

1 Piscinas

1 Esta Sección es aplicable a las piscinas de uso colectivo. En el proyecto **NO** existen piscinas de uso colectivo

SUA 7 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO

1 Ámbito de aplicación

Esta Sección si es de aplicación ya que existe una zona de uso Aparcamiento (PLANTA SOTANO).

2 Características constructivas

1 Las zonas de uso Aparcamiento dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de 4,5 m como mínimo y una pendiente del 5% como máximo.

2 Todo recorrido para peatones previsto por una rampa para vehículos, excepto cuando únicamente esté previsto para caso de emergencia, tendrá una anchura de 80 cm, como mínimo, y estará protegido mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel cumplirá lo especificado en el apartado 3.1 de la Sección SUA 1. Existe un rampa solo para vehículos.

3 Protección de recorridos peatonales

1 No existen en nuestro PROYECTO plantas de Aparcamiento con capacidad mayor que 200 vehículos o con superficie mayor que 5000 m²,

4 Señalización

1 Debe señalizarse, conforme a lo establecido en el código de la circulación:

- a) el sentido de la circulación y las salidas;
- b) la velocidad máxima de circulación de 20 km/h;
- c) las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso;

2 Las zonas destinadas a almacenamiento y a carga o descarga deben estar señalizadas y delimitadas mediante marcas viales o pinturas en el pavimento.

3 En los accesos de vehículos a viales exteriores desde establecimientos de uso Aparcamiento se dispondrán dispositivos que alerten al conductor de la presencia de peatones en las proximidades de dichos accesos.

SUA 8 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO

1. Procedimiento de verificación

Será necesaria la instalación de un sistema de protección frente al rayo cuando la frecuencia esperada de impactos (N_e), sea mayor que el riesgo admisible (N_a).

1.1 Calculo de la frecuencia esperada de impactos (N_e)

$$N_e = N_g \cdot A_e \cdot C_1 \cdot 10^{-6}$$

siendo:

- N_g : Densidad de impactos sobre el terreno (n° impactos/año.km²), obtenida según la Figura 1.1. "Mapa de densidad de impactos sobre el terreno N_g ".

→ Para **PROVINCIA DE VALENCIA**: $N_g = 2'00$.

- A_e : superficie de captura equivalente del edificio aislado en m², que es la delimitada por una línea trazada a una distancia 3H de cada uno de los puntos del perímetro del edificio, siendo H la altura del edificio en el punto del perímetro considerado.

→ A_e : **38.510 m²**.

- C_1 : coeficiente relacionado con el entorno, según la tabla 1.1.

→ Proximo a otros edificios: C_1 : **0,50**

Valor de N_e :

$$N_e = N_g \times A_e \times C_1 \times 10^{-6} = 2'00 \times 38.510 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 10^{-6} = 0'026 \text{ (n}^\circ \text{ impactos/año)}$$

$N_e = 0'0385 \text{ (n}^\circ \text{ impactos/año)}$.

1.2 Calculo de la frecuencia esperada de impactos (N_a)

$$N_a = \frac{5,5}{C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5} \cdot 10^{-3}$$

siendo:

- C_2 coeficiente en función del tipo de construcción, conforme a la tabla 1.2

→ estructura de hormigón y cubierta de hormigón : $C_2 = 1,00$

- C_3 coeficiente en función del contenido del edificio, conforme a la tabla 1.3

→ Otros contenidos: $C_3 = 1$

- C_4 coeficiente en función del uso del edificio, conforme a la tabla 1.4

→ uso publica concurrencia: $C_4 = 3$

- C_5 coeficiente en función de la necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio, conforme a la tabla 1.5

→ Resto de edificios: $C_5 = 1$

Valor de N_a :

$$N_a = \frac{5'50}{C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5} \times 10^{-3} = \frac{5'50}{1 \times 1 \times 3 \times 1} \times 10^{-3} = 0'0018 \text{ (n}^\circ \text{ impactos/año)}$$

$N_a = 0'0018 \text{ (n}^\circ \text{ impactos/año)}$.

1.3 Verificación

En el presente edificio, en principio es necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo, pues la frecuencia esperada de impactos N_e es mayor que el riesgo admisible N_a .

$$N_e = 0'0385 > N_a = 0'0018 \rightarrow \text{ES DE APLICACIÓN}$$

2. Tipo de instalación exigido

La eficacia E requerida para una instalación de protección contra el rayo se determina mediante la siguiente fórmula:

$$E = 1 - \frac{N_a}{N_e}$$

En nuestro caso:

$$E = 1 - 0'0018/0'0385 = 0'95$$

El nivel de protección correspondiente a la eficiencia requerida es NIVEL 2:

Eficiencia requerida	Nivel de protección
$E \geq 0,98$	1
$0,95 \leq E < 0,98$	2
$0,80 \leq E < 0,95$	3
$0 \leq E < 0,80$ ⁽¹⁾	4

Para estos límites de eficiencia requerida, **la instalación de protección contra el rayo es obligatoria, con un nivel de protección 2**

SUA 9 ACESIBILIDAD

1 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura del edificio objeto de proyecto a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen a continuación.

1.1 Condiciones funcionales

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

1 La parcela dispone al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

LOS ACCESOS PRINCIPALES A LOS EDIFICIOS ESTAN A COTA 0,00 Y A PARTIR DE AHI EXISTE UNA PLATAFORMA ELEVADORA COMO PARTE DEL ITINERARIO ACCESIBLE DESDE ESE PUNTO AL RESTO DE PARTES DE LOS EDIFICIOS

1.1.2 Accesibilidad entre las plantas del edificio

En el edificio proyectado existen más de 200 m² de superficie útil en una planta sin entrada accesible al edificio, además de dormitorios accesibles por lo que se **dispondrá de ascensor accesible** que comunica todas las plantas con la de entrada accesible al edificio.

Se proyectan ASCENSORES accesibles que comunican las plantas.

Ascensor accesible: Ascensor que cumple la norma UNE-EN 81-70:2004 relativa a la "Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad", así como las condiciones que se establecen a continuación:

- La botonera incluye caracteres en Braille y en alto relieve, contrastados cromáticamente.
- Las dimensiones de la cabina cumplen las condiciones de la tabla que se establece a continuación, en función del tipo de edificio:

	Dimensiones mínimas, anchura x profundidad (m)	
	En edificios de uso <i>Residencial Vivienda</i>	
	sin viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas	con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas
	En otros edificios, con <i>superficie útil</i> en plantas distintas a las de acceso	
	≤ 1.000 m ²	> 1.000 m ²
- Con una puerta o con dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25	1,10 x 1,40
- Con dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40	1,40 x 1,40

En nuestro caso:

Cabina con una puerta o dos enfrentadas → **Dimensiones MIN cabina: 1,10 x 1,40 m CUMPLE**

1.1.3 Accesibilidad en las plantas del edificio

El edificio dispone de un itinerario accesible que comunica el acceso accesible a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible) con las zonas de uso público, con todo origen de evacuación de las zonas de uso privado y con los elementos accesibles (servicios higiénicos accesibles, dormitorios accesibles, puntos de atención accesibles, etc.).

El itinerario accesible proyectado cumple las condiciones que se establecen a continuación:

- *Desniveles:*

No presentan escalones

- *Espacio para giro:*

Diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos en el vestíbulo de entrada, o portal, al fondo de pasillos de más de 10 m y frente a ascensores accesibles o al espacio dejado en previsión para ellos

- *Pasillos y pasos:*

Anchura libre de paso 1,20 m. Estrechamientos puntuales de anchura 1,00 m, de longitud 0,50 m, y con separación 0,65 m a huecos de paso o a cambios de dirección

- *Puertas:*

Anchura libre de paso 0,80 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser 0,78 m.

Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos.

En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro Ø 1,20 m.

Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón 0,30 m.

Fuerza de apertura de las puertas de salida 25 N (65 N cuando sean resistentes al fuego)

- *Pavimento:*

No contiene piezas ni elementos sueltos, tales como gravas o arenas. Los felpudos y moquetas están encastrados o fijados al suelo

Para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, sillas de ruedas, etc., los suelos son resistentes a la deformación

- *Pendiente:*

La pendiente en sentido de la marcha es $\leq 4\%$

1.2 Dotación de elementos accesibles

1.2.2 Alojamiento accesibles

El Hotel deberá disponer del número de alojamientos accesibles que se indica en la tabla 1.1:

Tabla 1.1 Número de alojamientos accesibles

Número total de alojamientos	Número de alojamientos accesibles
De 5 a 50	1
De 51 a 100	2
De 101 a 150	4
De 151 a 200	6
Más de 200	8, y uno más cada 50 alojamientos o fracción adicionales a 250

En nuestro caso:

BLOQUE 1_20 habitaciones → mínimo 1 habitación accesible → **CUMPLE. (1 HAB)**
BLOQUE 2_414 habitaciones → mínimo 12 habitaciones accesibles → **CUMPLE. (13 HAB)**
BLOQUE 4_133 habitaciones → mínimo 4 habitaciones accesibles → **CUMPLE. (4 HAB)**
BLOQUE 5_8 habitaciones → mínimo 1 habitación accesible → **CUMPLE. (1 HAB)**

Los dormitorios accesibles cumplen con todas las características que le sean aplicables de las exigibles a las viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y personas con discapacidad auditiva, y contará con un sistema de alarma que transmita señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo.

1.2.3 Plazas de aparcamiento accesibles

1 Todo edificio de uso Residencial Vivienda con aparcamiento propio contará con una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas.

2 En otros usos, todo edificio o establecimiento con aparcamiento propio cuya superficie construida exceda de 100 m² contará con las siguientes plazas de aparcamiento accesibles:

- a) En uso Residencial Público, una plaza accesible por cada alojamiento accesible.

SOLO EXISTE APARCAMIENTO PROPIO EN EL BLOQUE 2 DEL COMPLEJO HOTELERO Y CUENTA CON 13 PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES.

b) En uso Comercial, Pública Concurrencia o Aparcamiento de uso público, una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.

c) En cualquier otro uso, una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.

En todo caso, dichos aparcamientos dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para usuarios de silla de ruedas.

1.2.5 Piscinas

No existen piscinas en nuestro proyecto.

1.2.6 Servicios higiénicos accesibles

USO PÚBLICO:

Existe un aseo accesible por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.

BLOQUE 1

2 INODOROS/ 1 URINARIO PROYECTADOS EN SEMISOTANO → 1 ACCESIBLE → CUMPLE

BLOQUE 2

5 INODOROS/ 1 URINARIO PROYECTADOS EN SEMISOTANO → 1 ACCESIBLE → CUMPLE

BLOQUE 3

3 INODOROS/ 2 URINARIOS PROYECTADOS EN SEMISOTANO → 1 ACCESIBLE → CUMPLE

BLOQUE 4

1 INODORO PROYECTADO EN SEMISOTANO → 1 ACCESIBLE → CUMPLE

En los vestuarios del BLOQUE 2 se proyecta una cabina de vestuario accesible y un aseo accesible, con ducha accesible.

Los **aseos accesibles**, presentan las siguientes características:

- Está comunicado con un itinerario accesible
- Espacio para giro de diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos
- Puertas que cumplen las condiciones de itinerario accesible, son abatibles hacia el exterior o correderas.
- Dispone de barras de apoyo, mecanismos y accesorios diferenciados cromáticamente del entorno

El equipamiento de aseos accesibles con elementos accesibles cumple las condiciones que se establecen a continuación:

Aparatos sanitarios accesibles:

- Lavabo Espacio libre inferior mínimo de 70 (altura) x 50 (profundidad) cm. Sin pedestal. Altura de la cara superior 85 cm
- Inodoro Espacio de transferencia lateral de anchura 80 cm y 75 cm de fondo hasta el borde frontal del inodoro. Altura del asiento entre 45 – 50 cm
- Barras de apoyo Fáciles de asir, sección circular de diámetro 30-40 mm.
Separadas del paramento 45-55 mm
Fijación y soporte soportan una fuerza de 1 kN en cualquier dirección
Barras horizontales: Se sitúan a una altura entre 70-75 cm. De longitud 70 cm. Son abatibles las del lado de la transferencia
En inodoros: Una barra horizontal a cada lado, separadas entre sí 65 – 70 cm

- Mecanismos y accesorios:

Mecanismos de descarga a presión o palanca, con pulsadores de gran superficie.
Grifería automática dotada de un sistema de detección de presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico. Alcance horizontal desde asiento 60 cm

Espejo, altura del borde inferior del espejo 0,90 m, o es orientable hasta al menos 10° sobre la vertical

Altura de uso de mecanismos y accesorios entre 0,70 – 1,20 m

1.2.7 Mobiliario fijo

El mobiliario fijo de zonas de atención al público incluye al menos un punto de atención accesible.

1.2.8 Mecanismos

En el edificio, los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma serán mecanismos accesibles.

2 CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN PARA LA ACCESIBILIDAD

2.1 Dotación

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura del edificio objeto de proyecto, se señalarán los elementos que se indican en la tabla 2.1, con las características indicadas en el apartado 2.2 siguiente, en función de la zona en la que se encuentren.

Tabla 2.1 Señalización de elementos accesibles en función de su localización³

Elementos accesibles	En zonas de uso <i>privado</i>	En zonas de uso <i>público</i>
Entradas al edificio accesibles	Cuando existan varias entradas al edificio	En todo caso
<i>Itinerarios accesibles</i>	Cuando existan varios recorridos alternativos	En todo caso
<i>Ascensores accesibles,</i> Plazas reservadas		En todo caso
Zonas dotadas con bucle magnético u otros sistemas adaptados para personas con discapacidad auditiva		En todo caso
<i>Plazas de aparcamiento accesibles</i>	En todo caso, excepto en uso <i>Residencial</i> <i>Vivienda</i> las vinculadas a un residente	En todo caso
<i>Servicios higiénicos accesibles</i> (aseo accesible, ducha accesible, cabina de vestuario accesible)	---	En todo caso
<i>Servicios higiénicos de uso general</i>	---	En todo caso
<i>Itinerario accesible que comunique la vía pública con los puntos de llamada accesibles o, en su ausencia, con los puntos de atención accesibles</i>	---	En todo caso

2.2 Características

1 Las entradas al edificio accesibles, los itinerarios accesibles, las plazas de aparcamiento accesibles y los servicios higiénicos accesibles (aseo, cabina de vestuario y ducha accesible) se señalarán mediante SIA, complementado, en su caso, con flecha direccional.

2 Los ascensores accesibles se señalarán mediante SIA. Asimismo, contarán con indicación en Braille y arábigo en alto relieve a una altura entre 0,80 y 1,20 m, del número de planta en la jamba derecha en sentido salida de la cabina.

3 Los servicios higiénicos de uso general se señalarán con pictogramas normalizados de sexo en alto relieve y contraste cromático, a una altura entre 0,80 y 1,20 m, junto al marco, a la derecha de la puerta y en el sentido de la entrada.

4 Las bandas señalizadoras visuales y táctiles serán de color contrastado con el pavimento, con relieve de altura 3±1 mm en interiores y 5±1 mm en exteriores. Las exigidas en el apartado 4.2.3 de la Sección SUA 1 para señalar el arranque de escaleras, tendrán 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras

perpendiculares al eje de la escalera. Las exigidas para señalar el itinerario accesible hasta un punto de llamada accesible o hasta un punto de atención accesible, serán de acanaladura paralela a la dirección de la marcha y de anchura 40 cm.

5 Las características y dimensiones del Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad (SIA) se establecen en la norma UNE41501.

Valencia, Septiembre de 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the typed name.

Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

05 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB HR (PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO)

En el proyecto de ejecución se llevará a cabo una justificación exhaustiva del cumplimiento de las condiciones establecidas en el CTE DB HR, no obstante, a continuación se elabora un resumen de los elementos más relevantes.

K.1 Fichas justificativas de la opción simplificada de aislamiento acústico

Las tablas siguientes recogen las fichas justificativas del cumplimiento de los valores límite de aislamiento acústico mediante la opción simplificada.

TABIQUERÍA

Tabiquería. (apartado 3.1.2.3.3)				
Tipo III. Entramado auto portante. Separación entre recintos misma U.U.		Características de proyecto exigidas		
PYL-15+48+PYL-15		m (kg/m ²)=	26 ≥	25
		R _A (dBA)=	43 ≥	43

ELEMENTOS DE SEPARACIÓN VERTICAL ENTRE RECINTOS PERTENECIENTES A DISTINTAS UNIDADES DE USO (HABITACIONES)

Elementos de separación verticales entre recintos (apartado 3.1.2.3.4)				
Debe comprobarse que se satisface la opción simplificada para los elementos de separación verticales situados entre: <ul style="list-style-type: none"> a) un <i>recinto</i> de una <i>unidad de uso</i> y cualquier otro del edificio; b) un <i>recinto</i> protegido o habitable y un <i>recinto de instalaciones</i> o un <i>recinto de actividad</i>. Debe rellenarse una ficha como ésta para cada elemento de separación vertical diferente, proyectados entre a) y b)				
Solución de elementos de separación verticales entre: Recinto habitable–habitable/ Recinto habitable- hab. Protegido / Recinto Habitable protegido- Habitable Protegido				
Elementos constructivos		Tipo	Características de proyecto exigidas	
Elemento de separación vertical	Elemento base	TIPO P4.4 DEL CATALOGO DEL CTE	m (kg/m ²)=	50 ≥ 44
		2LP12,5+LW(48MM)+LW(48MM)+ 2LP12,5	R _A (dBA)=	58 ≥ 58
	Trasdosado por ambos lados		ΔR _A (dBA)=	≥
Condiciones de las <i>fachadas</i> a las que acometen los elementos de separación verticales				
Fachada	Tipo		Características de proyecto exigidas	
	REV DISC+PUR(50 MM)+LP12+RI (15 MM)+C.A. (10 MM)+PYL 15MM		m (kg/m ²)=	179 ≥ 135
			R _A (dBA)=	54 ≥ 42

ELEMENTOS DE SEPARACIÓN VERTICAL ENTRE RECINTOS PERTENECIENTES A DISTINTAS UNIDADES DE USO (HABITACIONES) Y ZONA COMUN

Elementos de separación verticales entre <i>recintos</i> (apartado 3.1.2.3.4)			
Solución de elementos de separación verticales entre: Recinto Habitable protegido /zona común (Con Puerta)			
Elementos constructivos	Tipo	Características de proyecto exigidas	
Elemento de separación vertical	Elemento base	TIPO P4.4 DEL CATALOGO DEL CTE 2LP12,5+LW(48MM)+LW(48MM)+ 2LP12,5	m (kg/m ²)= 50 ≥ 44 R _A (dBA)= 58 ≥ 58
	Trasdosado por un lado		ΔR _A (dBA)= [] ≥ []
Elemento de separación vertical CON PUERTA	Puerta	ACCESO habitación (sin vestíbulo)	R _A (dBA)= 30 ≥ 30
	Cerramiento	TIPO P4.4 DEL CATALOGO DEL CTE	R _A (dBA)= 58 ≥ 50
Condiciones de las <i>fachadas</i> a las que acometen los elementos de separación verticales			
<i>Fachada</i>	Tipo	Características de proyecto exigidas	
	REV DISC+PUR(50 MM)+LP12+RI (15 MM)+C.A. (10 MM)+PYL 15MM	m (kg/m ²)= 179 ≥ 135 R _A (dBA)= 54 ≥ 42	

ELEMENTOS DE SEPARACIÓN HORIZONTAL

Elementos de separación horizontales entre <i>recintos</i> (apartado 3.1.2.3.5)			
Debe comprobarse que se satisface la opción simplificada para los elementos de separación horizontales situados entre:			
a) un <i>recinto</i> de una <i>unidad de uso</i> y cualquier otro del edificio;			
b) un <i>recinto</i> protegido o habitable y un <i>recinto de instalaciones</i> o un <i>recinto de actividad</i> .			
Debe rellenarse una ficha como ésta para cada elemento de separación vertical diferente, proyectados entre a) y b)			
Solución de elementos de separación horizontales entre			
Elementos constructivos	Tipo	Características de proyecto exigidas	
Elemento de separación horizontal	Forjado	Forjado unidireccional 25+5	m (kg/m ²)= 300 ≥ 300 R _A (dBA)= 55 ≥ 52
	Suelo flotante	lámina aislante a ruido de impactos de 15 mm formada por LÁMINA RODVALL E2525 o similar	ΔR _A (dBA)= 4 ≥ 4 ΔL _w (dB)= 16 ≥ 16
	Techo suspendido		ΔR _A (dBA)= [] ≥ 0

FACHADAS

Fachadas, cubiertas y suelos en contacto con el aire exterior (apartado 3.1.2.5)				
Solución de fachada, cubierta o suelo en contacto con el aire exterior: dormitorios A CALLE, en el caso más desfavorable				
Elementos constructivos	Tipo	Área⁽¹⁾ (m²)	% Huecos	Características de proyecto exigidas
Parte ciega	Rdis-AIS-LP12-RI-CA-PYL15	<input type="text"/> =S _c	61-80 %	R _{A,tr} (dBA) = <input type="text"/> 54 ≥ <input type="text"/> 50
Huecos	Ventana tipo	<input type="text"/> =S _h		R _{A,tr} (dBA) = <input type="text"/> 43 ≥ <input type="text"/> 43

⁽¹⁾ Área de la parte ciega o del hueco vista desde el interior del recinto considerado.

CUBIERTAS.

Fachadas, cubiertas y suelos en contacto con el aire exterior (apartado 3.1.2.5)				
Solución de fachada, cubierta o suelo en contacto con el aire exterior:.....				
Elementos constructivos	Tipo	Área⁽¹⁾ (m²)	% Huecos	Características de proyecto exigidas
Parte ciega	Forjado unidireccional 25+5	<input type="text"/> =S _c	0%	R _{A,tr} (dB A) = <input type="text"/> 50 ≥ <input type="text"/> 44
Huecos		<input type="text"/> =S _h		R _{A,tr} (dB A) = <input type="text"/> ≥ <input type="text"/>

⁽²⁾ Área de la parte ciega o del hueco vista desde el interior del recinto considerado.

K.4 Fichas justificativas de la opción simplificada del tiempo de reverberación

La tabla siguiente recoge la ficha justificativa del cumplimiento de los valores límite de tiempo de reverberación mediante el método simplificado.

Para limitar el ruido reverberante en las zonas comunes los elementos constructivos, los acabados superficiales y los revestimientos que delimitan una zona común de un edificio de uso residencial público, docente y hospitalario colindante con recintos protegidos con los que comparten puertas, tendrán la absorción acústica suficiente de tal manera que el área de absorción acústica equivalente, A, sea al menos 0,2 m² por cada metro cúbico del volumen del recinto.

Los tratamientos absorbentes empleados en los paramentos deben cumplir la relación siguiente:

$$\alpha_{m,t} \cdot S_t = \sum_{i=1}^n \alpha_{m,i} \cdot S_i \quad (3.30)$$

siendo

$\alpha_{m,t}$ coeficiente de absorción acústica medio del techo obtenido de las expresiones 3.27, 3.28 y 3.29, según corresponda;

S_t área del techo, [m²];

$\alpha_{m,i}$ coeficiente de absorción acústica medio del material utilizado para tratar el área S_i ;

S_i área de paramento cuyo coeficiente de absorción es $\alpha_{m,i}$, [m²].

Valencia, septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez

Nº 6609 COACV

PROYECTO BASICO Y LICENCIA AMBIENTAL
DE CONJUNTO HOTELERO
C/ Guala - C/San Bruno - c/ Luz Casanova.
Valencia

CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS

6 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 65/2019, DE 26 DE ABRIL, DEL CONSELL, DE REGULACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN Y EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

1. Este decreto tiene por objeto la actualización y armonización normativa del desarrollo de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, habida cuenta de la legislación estatal surgida con posterioridad, para facilitar la accesibilidad universal a todas las personas y la utilización no discriminatoria, independiente y segura en los ámbitos de la edificación, los espacios públicos urbanizados y los espacios públicos naturales. La armonización de terminología se clarifica en el anexo I de este decreto.

2. Las condiciones y parámetros de diseño desarrollados en este decreto son complementarios de las condiciones básicas de accesibilidad establecidas en la normativa vigente de la Administración General del Estado, en particular, en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la Orden Ministerial por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (OM).

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Lo regulado en este decreto será de aplicación a las actuaciones que se realicen en la Comunitat Valenciana por cualquier entidad, pública o privada, o persona física o jurídica en los ámbitos de la edificación, y de los espacios públicos, tanto urbanizados como naturales.

Artículo 3. Definiciones y terminología

1. A efectos de la presente disposición se entiende por:

a) Accesibilidad universal: condición que deben cumplir los entornos para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

b) Tolerancias admisibles en intervenciones y adecuaciones de edificios y espacios públicos urbanizados existentes: aquellas tolerancias de las condiciones de accesibilidad que deben cumplir los edificios de nueva construcción y los espacios públicos urbanizados de nuevo desarrollo dentro de las cuales se puede considerar que la accesibilidad de un edificio existente o espacio público urbanizado existente es admisible, por permitir su uso en condiciones de seguridad y de forma autónoma por las personas con discapacidad.

c) Límites a los criterios de flexibilidad: aquellos límites que no se pueden sobrepasar al aplicar criterios de flexibilidad en ciertos elementos constructivos y espaciales para facilitar la máxima accesibilidad posible en condiciones de seguridad en el caso de intervención en edificios existentes.

d) Ajustes razonables: medidas de adecuación de un edificio o espacio público urbanizado existente para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de las personas o entidades que hayan de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Cuando la actuación necesaria para alcanzar la accesibilidad universal en un edificio existente suponga un coste económico desproporcionado, se deberá estudiar y, en su caso, llevar a la práctica, una intervención alternativa tal que, aun sin cumplir estrictamente alguno de los parámetros que definen la accesibilidad universal, se consiga alcanzar una razonable accesibilidad teniendo en cuenta las condiciones de seguridad del edificio.

e) Coste económico desproporcionado: en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, se entenderá que el coste económico de la actuación para facilitar la accesibilidad universal es desproporcionado cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, o el coste determinado en su caso por la legislación básica estatal. En el resto de edificios se entenderá que las obras necesarias para alcanzar la accesibilidad universal suponen un coste económico desproporcionado, cuando el coste de la actuación supere el 10 % del valor de construcción de nueva planta de un edificio de similares características e igual superficie construida que el existente en el caso de que el edificio sea de titularidad privada, o supere el 15 % cuando la titularidad del edificio sea pública.

TÍTULO I

Accesibilidad en la edificación

Artículo 4. Condiciones generales

1. Los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las condiciones establecidas en el presente título y en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Las exigencias que se establecen en esta disposición para los edificios serán igualmente aplicables a los establecimientos, según la definición dada para estos en el Anejo SI A del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del CTE.

Artículo 5. Intervención en los edificios existentes

EN NUESTRO PROYECTO NO EXISTE INTERVENCION EN EDIFICIO EXISTENTE, SE TRATA DE UN EDIFICIO DE NUEVA CONSTRUCCION

Capítulo I

Accesibilidad en la edificación de nueva construcción de uso Residencial Vivienda

EL PROYECTO NO TIENE UN USO DE RESIDENCIAL VIVIENDA.

Capítulo II

ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL VIVIENDA

Sección 1ª

Condiciones funcionales

Artículo 15. Accesibilidad en la entrada del edificio y en el exterior

1. La entrada principal al edificio o establecimiento será accesible, para ello se dispondrá de un itinerario accesible que comunique la vía pública con el interior del edificio a través de dicha entrada.
2. El itinerario accesible cumplirá las condiciones establecidas en el CTE y las establecidas en el artículo 19 de este decreto.
3. El acceso al edificio o al establecimiento se debe promover a cota cero. No obstante, será admisible como máximo un desnivel menor o igual a 5 cm salvado con una pendiente que no exceda del 25 %. En el caso de desniveles mayores se deberán cumplir las condiciones establecidas para rampas accesibles.

EN NUESTRO PROYECTO EXISTE UN ACCESO DESDE COTA 0,00 A LOS BLOQUES Y A PARTIR DEL MISMO HAY O UNA **PLATAFORMA ELEVADORA** O UN **ASCENSOR ACCESIBLE** QUE COMUNICA DICHO ACCESO CON LAS PLANTAS DEL EDIFICIO.

Artículo 16. Accesibilidad entre plantas del edificio

Los edificios dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula en los siguientes casos:

- a) Cuando haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio.
- b) Cuando la suma de las superficies útiles (ver definición en el anejo SI A del DB SI) de todas las plantas distintas a las de entrada accesible al edificio sea superior a 200 m², excluida la superficie de zonas de ocupación nula.
- c) Cuando las plantas tengan elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles o plazas reservadas.
- d) Cuando las plantas distintas a las de entrada accesible al edificio tengan zonas de uso público (véase figura 4). (En intervenciones en edificios existentes cuando las plantas tengan zonas de uso público con más de 100 m² de superficie útil).

En nuestro proyecto existen más de dos plantas desde la entrada accesible al edificio, alojamientos accesibles en plantas superiores, etc...por lo que se PROYECTAN ASCENSORES ACCESIBLES

Artículo 17. Accesibilidad en las plantas del edificio

1. Los edificios dispondrán de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible en cada planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible, rampa accesible) con:

a) Las zonas de uso público.

b) Todo origen de evacuación (ver definición en el anejo SI A del DB SI) de las zonas de uso privado exceptuando las zonas de ocupación nula.

c) Los elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos accesibles o plazas reservadas en salones de actos y en zonas de espera con asientos fijos.

2. El itinerario accesible cumplirá las condiciones establecidas en el CTE y las establecidas en el artículo 19 de este decreto.

En nuestro proyecto existe ITINERARIO ACCESIBLE DESDE EL ACCESO A TODO ORIGEN DE EVACUACION, SERVICIOS HIGIENICOS Y DORMITORIOS ACCESIBLES

Sección 2ª

Dotación y características de elementos accesibles

Artículo 18. Dotación de elementos accesibles

Los edificios dispondrán de los elementos accesibles, tales como plazas reservadas, entradas al vaso de las piscinas y mecanismos, conforme a la dotación establecida en el CTE. Los alojamientos, mobiliario fijo, plazas de aparcamiento y servicios higiénicos cumplirán las siguientes dotaciones que son más exigentes que las establecidas en el CTE:

a) Alojamiento accesible: los establecimientos de uso residencial público deberán disponer del número de alojamientos accesibles, que se indica en la tabla 2.

Tabla 2. Número de alojamientos accesibles

<i>Número total de alojamientos</i>	<i>Número de alojamientos accesibles</i>
De 1 a 50	1
De 51 a 100	2
De 101 a 150	4
De 151 a 200	6
De 201 a 250	8
Más de 250	1 más cada 50 o fracción

En nuestro caso:

BLOQUE 1_ 20 habitaciones → mínimo 1 habitación accesible → CUMPLE.
BLOQUE 2_ 414 habitaciones → mínimo 12 habitaciones accesibles → CUMPLE.
BLOQUE 3_ 133 habitaciones → mínimo 4 habitaciones accesibles → CUMPLE.
BLOQUE 4_ 8 habitaciones → mínimo 1 habitación accesible → CUMPLE.

c) Mobiliario fijo de zonas de atención al público: el mobiliario fijo de zonas de atención al público incluirá al menos un punto de atención accesible. Cuando no exista mobiliario se podrá disponer un punto de llamada accesible. El punto de atención accesible (como ventanillas, taquillas de venta al público, mostradores de información, etc.) quedará integrado en el diseño del mobiliario de uso general y de forma que no quede situado en un espacio residual. El mobiliario se ubicará de forma lógica y ordenada, preferentemente adosado a los paramentos y sin interferir en las zonas de paso y circulación, de modo que no constituya un obstáculo para las personas con discapacidad visual. El mobiliario no tendrá cantos vivos ni será de materiales cuyos acabados puedan producir deslumbramientos.

d) Plaza de aparcamiento accesible: todo edificio o establecimiento con aparcamiento propio contará con el número de plazas de aparcamiento accesibles que se indica en la tabla 3.

Tabla 3. Número de plazas de aparcamiento accesibles

Uso del edificio Número de plazas de aparcamiento accesibles

Tabla 3. Número de plazas de aparcamiento accesibles

<i>Uso del edificio</i>	<i>Número de plazas de aparcamiento accesibles</i>
Residencial público	1 por cada alojamiento accesible
Comercial, pública concurrencia, aparcamiento de uso público	1 por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción
Cualquier otro uso	1 por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.
En todo caso	Al menos 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para personas usuarias de silla de ruedas en auditorios, cines o salones de actos, etc.

En nuestro proyecto SOLO EXISTE APARCAMIENTO PROPIO EN EL BLOQUE 2 DEL COMPLEJO HOTELERO Y CUENTA CON 13 PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES.

e) Servicios higiénicos accesibles: siempre que sea exigible la existencia de aseos o de vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá la dotación de servicios higiénicos accesibles que se indica en la tabla 4 y se dispondrá al menos un servicio higiénico accesible en cada núcleo de servicios higiénicos (incrementando la dotación indicada en la tabla 4 si fuera preciso).

Tabla 4. Número de servicios higiénicos accesibles

Aseos	1 aseo accesible por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.
En cada vestuario	1 cabina de vestuario accesible, 1 aseo accesible y 1 ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados. En el caso de que el vestuario no esté distribuido en cabinas individuales, se dispondrá al menos 1 cabina accesible.

USO PÚBLICO:

Existe un aseo accesible por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.

ZONAS COMUNES

BLOQUE 1

2 INODOROS/ 1 URINARIO PROYECTADOS EN SEMISOTANO → 1 ACCESIBLE → CUMPLE

BLOQUE 2

5 INODOROS/ 1 URINARIO PROYECTADOS EN SEMISOTANO → 1 ACCESIBLE → CUMPLE

BLOQUE 3

3 INODOROS/ 2 URINARIOS PROYECTADOS EN SEMISOTANO → 1 ACCESIBLE → CUMPLE

BLOQUE 4

1 INODORO PROYECTADO EN SEMISOTANO → 1 ACCESIBLE → CUMPLE

EN EL BLOQUE 2 EXISTEN VESTUARIOS se proyecta una cabina de vestuario accesible y un aseo accesible, con ducha accesible.
--

Artículo 19. Condiciones de los elementos accesibles

Los elementos y espacios, tales como punto de atención accesible, punto de llamada accesible, servicios higiénicos accesibles, ascensores accesibles, que se dispongan en el edificio, cumplirán las características establecidas en el CTE. Los alojamientos accesibles, itinerarios accesibles, mecanismos accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, y plazas reservadas, además de las características establecidas en el CTE, cumplirán las siguientes:

a) **Alojamiento accesible:** Cumplirá todas las características que le sean aplicables de las exigibles a las viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas y personas con discapacidad auditiva, y en el caso de existencia de sistema de alarma, este transmitirá señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo.

Además, cumplirá lo siguiente: en los dormitorios, junto a las camas, al menos en un lado, el espacio libre de aproximación y transferencia tendrá anchura mayor o igual que 1,20 m.

b) **Itinerario accesible:** Las puertas en la entrada principal al edificio, en las zonas de uso público, así como en los itinerarios que transcurran hasta el interior de los alojamientos

accesibles, tendrán una anchura de paso 0,90 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja, y en su posición de máxima apertura la anchura libre de paso será:

0,85 m en puertas abatibles, anchura reducida por el grosor de la hoja;

0,80 m en puertas correderas, anchura medida entre el marco y el canto de la hoja

Los itinerarios deberán ser lo más rectilíneos posibles, contando con el menor número de entrantes y salientes y conservando la continuidad al menos en uno de los paramentos para facilitar la orientación de las personas con discapacidad visual usuarias de bastón.

d) Mecanismos accesibles: los extintores, para facilitar su alcance a cualquier usuario en situación de emergencia, se situarán en las franjas de altura establecidas para mecanismos accesibles en el CTE y conforme a la reglamentación específica de instalaciones de protección de incendios vigente. Preferentemente, se situarán encastrados, en caso contrario y si sobresalen más de 15 cm deberán disponer de elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos y permitan su detección por los bastones de personas con discapacidad visual o bien se situarán en aquellos puntos en los que, sin perjuicio de su función, minimicen el riesgo de impacto: rincones, ensanchamientos, etc.

e) Plaza de aparcamiento accesible: en edificios o establecimientos con aparcamiento propio, las plazas de aparcamiento accesibles en batería y en línea cumplirán lo establecido en el CTE y además, las plazas accesibles en línea dispondrán de un espacio de aproximación y transferencia lateral de anchura 1,20 m, adicional al espacio trasero. En todas las plazas de aparcamiento accesibles se garantizará el acceso desde la zona de transferencia hasta la entrada al edificio de forma autónoma y segura. En el caso de existencia de aceras, las plazas se situarán junto a pasos de peatones con vados, de forma que se pueda acceder directamente a ellos desde las zonas de transferencia, o bien se realizarán vados específicos sin invadir el itinerario accesible que discurre por la acera.

Artículo 20. Condiciones de señalización para la accesibilidad

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios, los elementos se señalizarán conforme a la dotación y condiciones establecidas en el CTE y además las siguientes condiciones que son más exigentes que las establecidas en el CTE:

a) En la entrada principal se dispondrá un directorio con información sobre la ubicación de los elementos accesibles de uso público y las zonas de uso público existentes en el edificio.

b) En los itinerarios accesibles de uso público, los recintos de uso público se señalizarán con carteles informativos situados en el entorno de sus puertas o accesos, preferentemente en el lado derecho, a la altura de barrido ergonómico (entre 0,90 y 1,75 m).

c) El directorio y los carteles informativos se diseñarán siguiendo los estándares de las normas técnicas correspondientes, en particular, de la norma UNE 170002:2009, contrastarán cromáticamente con el paramento sobre el que se ubiquen y, a su vez, los caracteres o pictogramas utilizados contrastarán con el fondo; la superficie de acabado no producirá reflejos; la información deberá ser concisa, básica y con símbolos sencillos, reconocidos internacionalmente o diseñados siguiendo criterios estándar; la información se facilitará en braille y en macrocaracteres en alto relieve; la tipografía será fácilmente legible y de reconocimiento rápido; el tamaño de las letras utilizadas estará determinado por la distancia a la que deban ser leídas, de acuerdo con la tabla 5:

Tabla 5. Tamaño de las letras en función de la distancia

Distancia (m) Tamaño mínimo (mm) Tamaño recomendable (mm)

Tabla 5. Tamaño de las letras en función de la distancia

<i>Distancia (m)</i>	<i>Tamaño mínimo (mm)</i>	<i>Tamaño recomendable (mm)</i>
5	70	140
4	56	110
3	42	84
2	28	56
1	14	28
0,5	7	14

d) En las mesetas de planta de las rampas de zonas de uso público se dispondrá una franja de pavimento visual y táctil en el arranque de los tramos. Dicha franja tendrá 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la rampa (véase figura 5). Las bandas señalizadoras visuales y táctiles serán de color contrastado con el pavimento, con relieve de altura 3±1 mm en interiores y 5±1 mm en exteriores.

Sección 3ª

Condiciones de seguridad

Artículo 21. Condiciones de accesibilidad vinculadas a la seguridad de utilización

Se limitará el riesgo de que las personas usuarias sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como es el riesgo de caída, impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio, el causado por iluminación inadecuada o por situaciones con alta ocupación, el riesgo de ahogamiento, así como el riesgo causado por vehículos en movimiento. Para ello se cumplirán las condiciones establecidas en el CTE, y además las siguientes condiciones, que son más exigentes que las establecidas en el CTE:

- a) Escaleras de uso general: los peldaños dispondrán de tabicas y carecerán de bocel.
- b) Pasamanos: tendrán un diseño ergonómico, preferentemente circular de diámetro comprendido entre 4 y 5 cm. En las escaleras de uso general y en las rampas en las que el pasamanos se prolongue 30 cm en horizontal para el apoyo de las personas con movilidad reducida y advertencia táctil de las personas con discapacidad visual, se evitará su interferencia con la circulación transversal. Además, su diseño limitará el riesgo de que la ropa se enganche, por ejemplo, mediante su remate hacia abajo o prolongación hasta el suelo, al menos en los lados que no estén junto a paredes.

Artículo 22. Condiciones de accesibilidad vinculadas a la seguridad en situaciones de emergencia

Con el fin de reducir a límites aceptables el riesgo de que las personas usuarias de un edificio sufran daños derivados de un incendio o de otra situación de emergencia, los edificios cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente. En particular, se cumplirán las condiciones establecidas en el DB SI del CTE para la evacuación de personas con discapacidad, la señalización y la dotación de instalaciones de protección en caso de incendio.

Valencia, SEPTIEMBRE de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

6 MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL REAL DECRETO 75/215, DE 15 DE MAYO, DEL CONSELL, REGULADOR DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Ámbito de aplicación

Artículo 1. Establecimientos sujetos a esta reglamentación

Quedan sujetos al presente decreto las empresas y establecimientos que, dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, se dediquen a prestar de forma profesional y habitual alojamiento mediante precio, de acuerdo con las especificaciones que se determinan en esta norma y disposiciones de desarrollo, tengan o no otros servicios de carácter complementario, y que se denominarán establecimientos hoteleros.

Clasificación

Artículo 2. Clasificación

1. Los establecimientos hoteleros se clasificarán en los siguientes grupos, modalidades y categorías:

- 1.1. Grupo primero: hoteles. Modalidad: **hotel-apartamento**
- 1.2. Categorías: cinco, cuatro, tres, dos y una estrella.

2. Los establecimientos del grupo primero obtendrán la clasificación en alguna de las categorías establecidas en el apartado uno mediante el procedimiento de autoevaluación descrito en los artículos 12 y 13. La persona titular podrá elegir la categoría del establecimiento de entre aquellas para las que, conforme a la autoevaluación, haya obtenido la puntuación mínima necesaria y reúna la totalidad de los requisitos establecidos como obligatorios.

3. Podrán hacer uso del calificativo «superior», los establecimientos de tres y cuatro estrellas que, reuniendo la totalidad de requisitos obligatorios fijados para dichas categorías, obtengan la puntuación mínima exigida para la categoría inmediata superior.

Artículo 3. Definiciones

2. Hoteles-apartamento. Son hoteles-apartamento aquellos establecimientos en los que concurren las exigencias y servicios comunes propios de los hoteles, y cuentan además con instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento o apartamento. En estos establecimientos podrán existir unidades de alojamiento propias de los hoteles.

Artículo 4. Requisitos que deben cumplir los establecimientos

La clasificación de los establecimientos hoteleros se obtendrá conforme a dos tipos de requisitos: generales y específicos.

Todos los establecimientos hoteleros, cualquiera que sea su grupo, modalidad y categoría, salvo que expresamente se limite a alguno de ellos, deben cumplir los requisitos generales establecidos en esta sección.

Los requisitos específicos que debe cumplir cada establecimiento se establecen en los anexos I, II, III y IV en función del grupo, modalidad y categoría en que se clasifiquen.

Artículo 5. Distintivos

En todos los establecimientos hoteleros será obligatoria la exhibición de una placa normalizada junto a la entrada principal, cuyas características se determinarán mediante orden del órgano administrativo que ostente las competencias en materia de turismo. En todo caso, en dicha placa figurará el distintivo correspondiente al grupo, modalidad y categoría del establecimiento.

Artículo 6. Requisitos generales de seguridad, diseño y calidad en edificios de alojamiento

Con carácter general, los establecimientos deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa vigente para uso residencial público, relativas a seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, protección contra el ruido, salubridad y ahorro energético, así como las establecidas en la normativa técnico-sanitaria.

Para los establecimientos del grupo primero, en función de la modalidad y categoría, podrán establecerse en los requisitos específicos condiciones más exigentes que las establecidas por la normativa básica.

En los espacios y salas comunes deberá asegurarse la calidad de aire interior establecida en la normativa de instalaciones térmicas en los edificios.

En todos los espacios de uso público del establecimiento así como en habitaciones y cuartos de baño se asegurarán las condiciones de confort térmico establecidas en la citada normativa de instalaciones térmicas.

Los cuartos de baño y cocinas (en su caso) dispondrán de suministro de agua potable caliente y fría con las condiciones establecidas en la normativa de salubridad y calidad de agua de consumo humano.

La iluminación media en habitaciones y cuartos de baño seguirá las recomendaciones en materia energética publicadas por organismos autonómicos o estatales.

Los servicios higiénicos generales y cuartos de baño de habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o, en su caso, dispondrán de dispositivos de renovación de aire que aseguren como mínimo las condiciones de ventilación establecidas en la normativa para cuartos de baño de viviendas.

Las habitaciones cumplirán como mínimo las mismas condiciones de iluminación natural y ventilación establecidas para las viviendas en la normativa de habitabilidad.

Las zonas destinadas exclusivamente a personal dispondrán de las dotaciones y condiciones ambientales que establece la normativa en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Los establecimientos de más de 30 habitaciones, que conforme a la normativa vigente no requieran de un plan de autoprotección, deberán disponer de un plan de emergencia. El plan deberá ser elaborado por técnico competente, conforme a los contenidos establecidos en la norma básica de autoprotección y suscrito por el responsable de la actividad.

Una copia del mismo deberá permanecer en el establecimiento.

Todos los establecimientos dispondrán de un plano en cada planta del establecimiento en el que figure la situación de las escaleras, pasillos, salidas, itinerarios de evacuación y la situación de los medios de transmisión y dispositivos de extinción. Estos planos deberán estar situados en lugar accesible para consulta urgente. En las puertas de las habitaciones o en su proximidad se colocará plano de planta reducido de información al cliente así como instrucciones de evacuación en varios idiomas.

Artículo 7. Numeración de las habitaciones

1. Todas las habitaciones deberán estar identificadas mediante un número que figurará en el exterior de la puerta de entrada.
2. Cuando las habitaciones estén situadas en más de una planta la primera cifra del número que las identifique indicará la planta y las restantes el número de orden de la habitación. Si se hallaran situadas en más de un bloque, al número se antepondrá una letra o distintivo que identificará el bloque.

Artículo 8. Definición y características de los servicios generales

1. El establecimiento hotelero deberá tener las habitaciones preparadas y limpias en el momento de ser ocupadas por los clientes.
2. Los establecimientos que, conforme a las prescripciones de este decreto, presten el servicio de lavandería y planchado serán responsables de su correcta prestación aun cuando dicho servicio estuviera contratado con una empresa especializada.
3. En todos los establecimientos hoteleros deberá facilitarse los medios para la asistencia sanitaria siguiendo las especificaciones de los clientes o la urgencia del caso a atender.
4. El servicio de recepción/conserjería, no exigible a los establecimientos del grupo tercero, constituirá el centro de relación con los clientes a los efectos administrativos, de asistencia e información. A este servicio corresponderá, entre otras funciones, las de atender las reservas de alojamiento; formalizar el hospedaje; recibir a los clientes; constatar su identidad a la vista de los correspondientes documentos; inscribirlos en el libro-registro de entrada y asignarles habitación; atender las reclamaciones; expedir facturas y percibir el importe de las mismas; custodiar las llaves de las habitaciones que les sean encomendadas; recibir, guardar y entregar a los clientes la correspondencia, así como los avisos o mensajes que reciban y cumplir en lo posible los encargos de los clientes.
5. El servicio de habitaciones atenderá las demandas de servicios que, desde aquellas, realicen los clientes, siempre que su prestación sea posible por tratarse de servicios con los que cuente el establecimiento.
6. Las salas de lectura, juegos, televisión y similares podrán instalarse en el salón, computándose como parte del mismo, siempre que no quede este suprimido en su totalidad.
7. Las instalaciones, dependencias, mobiliario y equipamiento deberán estar en perfectas condiciones de funcionamiento y limpieza, y ofrecer el nivel de servicios acorde con la clasificación turística obtenida.

Artículo 10. Cumplimiento general de normativa

Todos los establecimientos hoteleros deberán cumplir las normas dictadas por los respectivos órganos competentes en materia de accesibilidad, urbanismo, medioambiente, construcción y edificación, instalación y funcionamiento de ascensores y maquinaria, sanidad, prevención y protección contra incendios y seguridad, además de cualesquiera otras disposiciones que les afecten.

Artículo 11. Sistema de clasificación en grupos

A efectos de la pertenencia a uno de los grupos establecidos en el artículo segundo, los establecimientos, además de las condiciones generales establecidas en la sección anterior, deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

1. Grupo primero: hoteles y hoteles-apartamento. Deberán realizar una autoevaluación de sus servicios e instalaciones conforme a un cuestionario normalizado, que contendrá los requisitos de clasificación del anexo I de este decreto. Para poder clasificarse en este grupo, los establecimientos tendrán que cumplir como mínimo los requisitos obligatorios y puntuación mínima establecidos para la categoría de una estrella.

Artículo 12. Normas para la clasificación en categorías

La categoría de los establecimientos del grupo primero vendrá determinada por el cumplimiento de unos requisitos específicos de carácter obligatorio, así como de la valoración total de sus servicios e instalaciones de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo I.

Los criterios se agrupan en seis áreas:

I. Edificio/ Áreas comunes;

Según puntos contabilizados con el Anexo I obtenemos **110 puntos**.

II. Habitaciones: mobiliario/equipamiento. Hoteles. Apartamentos;

Según puntos contabilizados con el Anexo I obtenemos **68 puntos + 22 puntos = 90 puntos**.

III. Servicios;

Según puntos contabilizados con el Anexo I obtenemos **24 puntos**.

IV. Ocio;

Según puntos contabilizados con el Anexo I obtenemos **7 puntos**.

V. Oferta

Según puntos contabilizados con el Anexo I obtenemos **12 puntos**.

VI. Servicio de reuniones y eventos.

La totalidad de la puntuación obtenida es de 243 puntos > 180 puntos (1 estrella)

Para aplicar el sistema de clasificación se deben tener en cuenta las siguientes normas:

1. Cada criterio tiene asignada una puntuación determinada y única, salvo los supuestos en los que los criterios son alternativos. En este caso las posibles alternativas están señaladas con letras correlativas y solo se podrá asignar la puntuación de uno de los apartados del grupo.
2. Los requisitos mínimos que deben cumplirse en cada categoría están señalados con las letras «OBLI».
3. La categoría final está determinada, además de por el cumplimiento de los requisitos obligatorios, por la oferta de una serie de servicios e instalaciones, a libre elección de la persona titular del establecimiento. La suma de la puntuación de los requisitos obligatorios más los de libre elección determina la puntuación total del establecimiento.
4. A efectos de acceder a una categoría, se debe obtener la puntuación mínima siguiente:
Hoteles

1 estrella	180 puntos
2 estrellas	250 puntos
3 estrellas	350 puntos
4 estrellas	500 puntos
5 estrellas	650 puntos
5 estrellas «gran lujo»	800 puntos

Valencia, Septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

ANEXO I

SISTEMA DE CLASIFICACIÓN DE CATEGORÍA DE HOTELES Y HOTELES-APARTAMENTOS										
Área		Criterio			Puntos	·	··	···	····	·····
I. EDIFICIO/ÁREAS COMUNES										
Limpieza / higiene		Oferta en perfectas condiciones de limpieza e higiene como condiciones básicas en cada categoría				OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
Preservación / condiciones		Todos los equipamientos y mecanismos están funcionando y en perfecto estado				OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
Impresión general		Las condiciones para la prestación del servicio del hotel son acordes con su categoría				OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
Antigüedad	1	Los elementos fijos y mobiliario de zonas comunes han sido objeto de sustitución o renovación y mejora en los últimos 10 años.*			40	X				
	2	El establecimiento está ubicado en un edificio declarado de interés cultural o cuenta con alguna catalogación en planes de ordenación urbana, o está ubicado en zonas de especial protección.			14					
Recepción	3	Recepción en área específicamente establecida, área funcionalmente independiente, o una mesa o secretaria			5	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	4	Un sofá y varias butacas en la recepción o mobiliario equivalente			6				OBLI	OBLI
	5	Hall de recepción proporcionado* con varios asientos y servicio de bebidas (en cualquier modalidad)			10					
	6	Salón para los clientes* (salón polivalente)			10	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	7	Bar*	A	5				OBLI	OBLI	
		Bar* (abierto los mismos días de apertura semanal del hotel)	B	7						OBLI
	8	Por cada bar adicional			5 por cada máx. 10 puntos					
	9	Sala de lectura /escritura/biblioteca			15					
10	Por cada salón adicional *			5 por cada máx. 10 puntos						
	11	Climatización (calefacción y refrigeración) zonas comunes			10			OBLI	OBLI	OBLI
	12	Climatización (calefacción y refrigeración) pasillos			8	X				
	13	Climatización en (calefacción y refrigeración) servicios higiénicos generales			2	X				
	14	Material con la información regional disponible en la recepción			2	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	15	Teléfono público a disposición de los clientes			2	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	16	Acceso a Internet/WIFI en zonas comunes			3			OBLI		
	17	Acceso a Internet/WIFI en zonas comunes y habitaciones*			6	X			OBLI	OBLI
	18	Ordenador conectado a Internet para uso de clientes			3			OBLI	OBLI	OBLI
	19	Area Business Centre (ordenador+pantalla+impresora+fotocopiadora)*			6					
Accesibilidad	20	Accesibilidad en zonas comunes*	A	10	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
		Accesibilidad en zonas comunes y habitaciones adaptadas*	B	20	X					
Aparcamientos	21	Plazas de aparcamiento para mínimo del 10 % de unidades de alojamiento*	A	8				OBLI		
		Plazas de aparcamiento para mínimo del 50 % de unidades de alojamiento*	B	16					OBLI	
	22	Plazas de aparcamiento a menos de 500 m del hotel*	A	5						
		Plazas de aparcamiento directamente en el hotel*	B	10						
23	Posibilidad de aparcamiento para autobuses (no vados, ni zonas de carga y descarga)			10						
Otros	24	Ascensor a partir de,			12	OBLI (B+2)	OBLI (B+2)	OBLI (B+1)	OBLI (B+1)	OBLI (B+1)
	25	Montacargas de Servicio, a partir de B + 1*			10			OBLI	OBLI	OBLI
	26	Entrada de servicio distinta de la entrada de los clientes*			10		OBLI	OBLI	OBLI	OBLI

	27	Escalera de servicio*		7			OBLI	OBLI	OBLI	
	28	Espacio que permita el descenso y recogida, en vehículo, de pasajeros (excepto zonas restringidas en las que se hará en zonas más próximas)		9		-	-	OBLI	OBLI	
	29	Aseos en las zonas comunes, comedores, salones o lugares de reunión		3	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	
	30	Cambiador de niños en los aseos de zonas comunes		2						
					Puntuación de requisitos obligatorios					
				Máxima puntuación posible	272	OBLI ·	OBLI · ·	OBLI · · ·	OBLI · · · ·	OBLI · · · · ·
						44	54	92	118	128

II. HABITACIONES: MOBILIARIO/EQUIPAMIENTO. HOTELES									
Área		Criterio		Puntos	·	· ·	· · ·	· · · ·	· · · · ·
Limpieza e higiene		Oferta en perfectas condiciones de limpieza e higiene como condiciones básicas en cada categoría			OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
Preservación		Todos los equipamientos y mecanismos están funcionando y en perfecto estado			OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
Impresión general		Los acabados, materiales y calidad de mobiliario son acordes con su categoría			OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
Antigüedad	31	Los elementos fijos y mobiliario de habitaciones han sido objeto de sustitución o renovación y mejora en los últimos 10 años.*		16	X				
Superficies	32	Tamaño de habitaciones dobles (baño incluido) ≥ 14 m ² *	A	7	OBLI	OBLI			
		Tamaño de habitaciones dobles (baño incluido) ≥ 15 m ² *	B	8			OBLI		
		Tamaño de habitaciones dobles (baño incluido) ≥ 16 m ² *	C	9				OBLI	
		Tamaño de habitaciones dobles (baño incluido) ≥ 17 m ² *	D	10					OBLI
	33	Oferta de habitaciones individuales (sup. mínima 10 m ² incluido baño)		2	X				
	34	Habitaciones comunicadas*		2 por cada máx. 10 puntos					
	35	Habitación/es dobles con salón *		3 por cada máx. 9 puntos				OBLI	OBLI
	36	Suites*		4 por cada máx. 12 puntos					OBLI
	37	Porcentaje de habitaciones con superficie superior a 17 m ² (baño incluido) ≥ 20 %		7					
	38	Balcones o terrazas directamente en la habitación con superficie entre 3 y 5 m ² (mínimo en 20 % de hab.)	A	3					
Balcones o terrazas directamente en la habitación con superficie mayor de 5 m ² (mínimo en 20 % hab.)		B	4						
Equipamiento	39	Mobiliario de terraza (al menos 3 elementos de mobiliario)*		2					
	40	Hamacas en terraza*		2					
	41	Tamaño mínimo cama individual 0,90 x 1,90 m y doble 1,35 x 1,90 m*	A	9	OBLI	OBLI	OBLI		
		Tamaño mínimo cama individual 0,90 x 1,90 m y doble 1,50 x 1,90 m*	B	12				OBLI	
		Tamaño mínimo cama individual 1,05 x 2,00 m y doble 1,80 x 2,00 m (podrá ser 1,90 m si prima la comodidad de la habitación)*	C	14					OBLI
	42	Colchones en buen estado de conservación		5	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	43	Colchones en buen estado de conservación de al menos 23 cm de grosor.		7					
	44	Cubre colchón higiénico *		2	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	45	Cuna (bajo petición)		2					
	46	Alfombras lavables pie de cama		2					
	47	Sábanas en buen estado		2	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	48	Almohadas en buen estado		2	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
49	Cubre almohadas higiénicos		2	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	

50	Almohada adicional bajo petición		1			OBLI	OBLI	OBLI
51	Dos almohadas por persona		2					
52	Carta de almohadas		3					
53	Mantas en buen estado		2	OBLI	OB	OBLI	OBLI	OBLI
54	Manta adicional		2					
55	Servicio de fundas nórdicas		3					
56	Equipamiento básico (silla, posibilidad de oscurecer la habitación, armario, espejo, mesillas de noche, luz en cabecera cama, enchufe en la habitación, estantes y mínimo de 6 perchas)	A	1	OBLI	OBLI			
	Equipamiento medio (el básico, más al menos 1 percha con pinzas para faldas y pantalones, papelera, escritorio con luz apropiada, portaequipajes, dos o mas sillas)	B	2			OBLI		
	Equipamiento superior (el medio, más interruptor de luz de toda la habitación en el cabecero de la cama y servicio común de refrigerio en pasillos)	C	3				OBLI	OBLI
57	Equipamiento de habitación con antigüedad inferior a 5 años en el 33 % de las hab.	A	6					
	Equipamiento de habitación con antigüedad inferior a 5 años en el 60 % de las hab.	B	12					
	Equip. de habitación con antigüedad inferior a 5 años en el 100 % de las hab.	C	18					
58	Disponer de minibar bajo petición en 1, 2 y 3 estrellas.	A	2					
	Disponer de minibar en todas las habitaciones	B	4					
59	Espejo de cuerpo entero en la habitación		1					
60	Colgador fuera del armario		1					
61	Asiento confortable adicional		1					
62	Enchufe adicional al lado del escritorio		1					
63	Enchufe adicional en el cabecero de la cama		1					
64	Disponer de adaptadores de enchufes (bajo petición)		1					
65	Mecanismo /sistema central para el control de la iluminación de la habitación		1					
66	Cajonera en las habitaciones		1					
67	Caja fuerte en habitaciones		3				OBLI	OBLI
68	Calefacción en las habitaciones		3	OBLI	OB		X	
69	Climatización (calefacción y refrigeración) en habitaciones*		6			OBLI	OBLI	OBLI
70	Calefacción en cuarto de baño		2					
71	Reproductores CD/DVD/MP3 o estación de carga		2					
72	Televisión a color con mando a distancia	A	1	OBLI	OB	OBLI		
	Televisión a color con mando a distancia y canales internacionales	B	2				OBLI	OBLI
	SMART TV con teclado bajo petición	C	4					
73	Televisor en los salones de las dobles con salón y suites		1				X	OBLI
74	Teléfono en habitación, con manual en varios idiomas		3			OBLI	OBLI	OBLI
75	Terminal de teléfono a disposición del cliente*		1					
76	Dispositivo (PC, tableta o similar) con conexión a Internet en la habitación bajo petición	A	2					
	Dispositivo (PC, tableta o similar) con conexión a Internet en la habitación	B	3					
77	Información del hotel*		1	OBLI	OB	OBLI	OBLI	OBLI
78	directorio de servicios del hotel en varios idiomas		2	OBLI	OB	OBLI	OBLI	OBLI
79	Prensa diaria en la habitación		2					

	80	Lápiz / bolígrafo para escribir junto con papel		1				OBLI	OBLI
	81	Plancha (bajo petición)		1					
	82	Kit limpieza zapatos bajo petición	A	1					
		Kit limpieza zapatos en habitación	B	2					OBLI
	83	Servicio o máquina de limpieza de zapatos en el hotel		2					
	84	Sistema seguridad adicional puerta habitación		2					
	85	Cerraduras electrónicas		2					
	86	Juego de costura bajo petición	A	1					
		Juego de costura en habitación	B	2					
Instalaciones sanitarias		Cuarto de baño y/o aseo en habitaciones (con inodoro, lavabo y bañera o ducha, como mínimo)				OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
Antigüedad	87	Aparatos sanitarios y grifería con antigüedad menor de 10 años en el 33 % de los cuartos de baño y/o aseo de las hab.	A	6					
		Aparatos sanitarios y grifería con antigüedad menor de 10 años en el 60 % de los cuartos de baño y/o aseo de las hab.	B	12					
		Aparatos sanitarios y grifería con antigüedad menor de 10 años en el 100 % de los cuartos de baño y/o aseo de las hab.	C	18					
Confort y equipamiento sanitario	88	Cambio de toallas diario (con mensaje incluido de no petición de cambio por razones medioambientales)		2		OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	89	Cambio de sábanas al menos una vez a la semana	A	1		OBLI	OBLI		
		Cambio de sábanas al menos dos veces a la semana	B	2				OBLI	OBLI
Confort y equipamiento sanitario	90	Cambio de sábanas diario bajo petición		4		OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	91	Instalaciones sanitarias sean ≥ 3 m*	A	3					
		Instalaciones sanitarias sean ≥ 5 m*	B	5					
	92	Superficie mínima de plato de ducha 0,80 m ² y/o dimensión mínima de bañera de 1,60 m	A	1		OBLI	OBLI	OBLI	
		Superficie mínima de plato de ducha 0,95 m ² y/o dimensión mínima de bañera de 1,70 m	B	4					OBLI
	93	Suelo antideslizante en las duchas y bañeras (certificado en origen o con tratamiento posterior)		1		OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	94	Al menos el 33 % de los cuartos de baño disponen de bañera (dimensión mínima 1,60 m para hoteles de 1*, 2* y 3*; y 1,70 m para hoteles de 4* y 5*)		4					
	95	Al menos el 50 % de los cuartos de baño disponen de bañera y ducha*		4					
	96	Bañera o ducha de hidromasaje en más del 15 % de habitaciones		3					
	97	Bañera o ducha de hidromasaje en más del 30 % de habitaciones*		6					
	98	50 % de los inodoros en los cuartos de baño de habitaciones se encuentran separados		2					
	99	100 % de los inodoros en los cuartos de baño de habitaciones se encuentran separados		4					OBLI
	100	Ducha con cortina o mampara, salvo que se encuentre independiente		2		OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	101	Lavabo doble en habitaciones, junior-suites o dobles con salón		1					
	102	Lavabo doble en suites		1					OBLI
103	Equipamiento básico (espejo, 1 toalla de manos y una grande por persona, colgadores de toallas, rollo papel higiénico adicional, enchufe eléctrico al lado del espejo con indicador de voltaje, cubo higiénico y banqueta)	A	1		OBLI	OBLI	OBLI		
	Equipamiento medio (equipamiento básico, iluminación apropiada del lavabo y secador)	B	2					OBLI	
	Equipamiento superior (equipamiento medio, albornoz y zapatillas)	C	3					OBLI	
104	Espejo de aumento		1					OBLI	
105	Colgador de toallas caliente		2					OBLI	

106	Dotación de 2 amenities*	A	2			OBLI			
	Dotación de 4 amenities*	B	4				OBLI	OBLI	
	Dotación de 6 o más amenities*	C	6						
107	Dotación de carta de amenities para disponer bajo petición *		2						
108	Espacio para dejar los objetos de aseo personal, en mueble, bancada o repisa.		1	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	
109	Al menos el 50 % de instalaciones sanitarias con bidé		3						
110	Teléfono en cuarto de baño		2						
111	Altavoz en cuarto de baño		2						
					Puntuación de requisitos obligatorios				
Máxima puntuación posible			282	OBLI ·	OBLI · ·	OBLI · · ·	OBLI · · · ·	OBLI · · · · ·	
				52	52	64	84	102	

II. HABITACIONES: MOBILIARIO/EQUIPAMIENTO. APARTAMENTOS

HOTEL APARTAMENTO*									
Área		Criterio		Puntos	·	· ·	· · ·	· · · ·	· · · · ·
Superficies	A1	Tamaño habitación doble $\geq 11 \text{ m}^2$ *	A	7	OBLI	OBLI			
		Tamaño habitación doble $\geq 12 \text{ m}^2$ *	B	8			OBLI		
		Tamaño habitación doble $\geq 13 \text{ m}^2$ *	C	9				OBLI	
		Tamaño habitación doble $\geq 14 \text{ m}^2$ *	D	10					OBLI
	A2	Tamaño del salón-comedor $\geq 8 \text{ m}^2$	A	2	OBLI	OBLI			
		Tamaño del salón-comedor $\geq 10 \text{ m}^2$	B	4			OBLI	OBLI	
		Tamaño del salón-comedor $\geq 12 \text{ m}^2$	C	6					OBLI
	A3	Tamaño del salón-comedor con cocina $\geq 13 \text{ m}^2$	A	2	OBLI	OBLI			
		Tamaño del salón-comedor con cocina $\geq 15 \text{ m}^2$	B	4			OBLI	OBLI	
		Tamaño del salón-comedor con cocina $\geq 17 \text{ m}^2$	C	6					OBLI
	A4	Estudio $\geq 16 \text{ m}^2$ (no incluido cuarto de baño)*	A	2	OBLI	OBLI			
		Estudio $\geq 20 \text{ m}^2$ (no incluido cuarto de baño) *	B	4			OBLI	OBLI	
		Estudio $> 24 \text{ m}^2$ (no incluido cuarto de baño)*	C	6					OBLI
	A5	Disponer de 2 cuartos de baño o aseos si la capacidad es ≥ 6 plazas	A	2			OBLI	OBLI	
		Disponer de 2 cuartos de baño o aseos si la capacidad es ≥ 4 plazas	B	3					OBLI
A6	Cocina independiente $\geq 5 \text{ m}^2$ (si existe)		1						
A7	Cocina		1	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	
Equipamiento cocina apartamentos	A8	Horno o microondas con convección		1	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	A9	Microondas		1					
	A10	Campana extractora o extractor de humos		1	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	A11	Fregadero		1	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	A12	Cafetera		1					
	A13	Tetera		1					
	A14	Utensilios de cocina y comedor (vajilla, cubertería, cristalería, ...)		2	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	A15	Frigorífico		1	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI

A16	Pequeños electrodomésticos (batidora, tostadora, exprimidor,...)		1 por cada max. 10 puntos						OBLI
A17	Utensilios de limpieza		2	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI		OBLI
A18	Núm. de TV superior al núm. de habitaciones		2						
A19	Lavadora		2						
A20	Lavavajillas		2						
				Puntuación de requisitos obligatorios					
Máxima puntuación posible			60	OBLI ·	OBLI ··	OBLI ···	OBLI ····	OBLI ·····	
				22	22	31	32	41	

III. SERVICIOS									
Área		Criterio		Puntos	·	··	···	····	·····
Bebidas	112	Oferta de bebidas/snacks en el hotel fuera del horario del comedor/bar o dispensador de bebidas		4			OBLI	OBLI	OBLI
Desayuno	113	Desayuno continental (bebida caliente, bollería/pan, aceite/mantequilla/margarina y mermelada)	A	3	OBLI	OBLI			
		Desayuno completo (desayuno continental incluyendo además zumo, cereales, fruta o macedonia, selección de panes, queso, fiambres y aceite)	B	4			OBLI	OBLI	OBLI
	114	Elementos adicionales al desayuno bufé o carta equivalente (bufé de platos calientes; show cooking o servicio de platos calientes a la carta; zumos variados/bollería variada; zumo recién exprimido)		1 por servicio max.4 puntos					
	115	Desayuno fuera del horario habitual (antes de las 8.00 a.m. ó más tarde de las 10:00 a.m.)		6					
Restauración	116	Horario de almuerzo de, al menos, dos horas		3					
	117	Horario de cena de, al menos, dos horas y media		6					
	118	Menú de tres platos a escoger	A	3					
		Menú de carta o bufé	B	5					
	119	Servicio de room-service en horario determinado *	A	6					
		Servicio de room-service en horario determinado, incluyendo desayuno y cena hasta las 10 de la noche *	B	10					OBLI
		Room service durante 24 horas *	C	16					
	120	Servicio de cafetería con restauración		10					
	121	Almuerzo/cena fría para llegadas tardías bajo petición		6					
	122	Restaurante*	A	6 por cada, max 12 puntos					
		Restaurante abierto 7 días a la semana*	B	9 por cada máx 18 puntos					
	123	Disponer de información nutricional de los platos o alimentos		8					
124	Cocina regional o productos regionales		8						
125	Menús especiales bajo petición (celiacos, alérgicos, diabéticos...)		8						
126	Menú infantil según demanda		8						
Restauración	127	Como mínimo el 30 % del personal del área de restaurante tendrá nociones específicas para ofrecer el servicio en un segundo idioma extranjero	A	4					
		Más del 30 % del personal del área de restaurante tendrá nociones específicas para ofrecer el servicio en un segundo idioma extranjero	B	6					
	128	Área de restauración/comedor con capacidad para el 30 % de las plazas	A	6					
		Área de restauración/comedor con capacidad para el 50 % de las plazas	B	8					
	Área de restauración/comedor con capacidad para el 80 % de las plazas	C	12						

	129	Picnic bajo petición		4					
	130	Tronas en el restaurante/comedor bajo petición		2					
	131	Carta o información del bufé en más de un idioma		2					
	132	Carta o información del bufé en braille		2					
Recepción	133	Recepción abierta 24 horas, accesible por teléfono 24 horas desde dentro y fuera del hotel		8	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	134	Trabajador bilingüe (castellano + lengua extranjera)	A	8				OBLI	
		Trabajador multilingüe (castellano, inglés y, al menos, otra lengua extranjera)	B	10					OBLI
	135	Trabajador conocedor del lenguaje de signos		2					
	136	Manual de bienvenida o información del hotel en braille		2					
	137	Servicio de aparcacoches		2					
	138	Servicio de guarda y custodia de equipajes	A	2	OBLI	OBLI			
		Maletero (Cuarto de equipajes en lugar cerrado y destinado exclusivamente a tal finalidad)	B	3			OBLI	OBLI	
		Servicio de equipajes, entrega y recogida en habitación	C	8					OBLI
	139	Servicio de custodia de dinero y de objetos de valor o servicio de cajas fuertes a disposición del cliente		3	OBLI	OBLI	OBLI		
	140	Servicio de mayordomía bajo petición		5					
	141	Servicio de conserje		5					
	142	Servicio de alquiler de coches		2					
	143	Servicio de alquiler de cochecito para niños/sillas de ruedas/scooters eléctricos		2					
	144	Servicio de cambio de moneda		2					
	145	Servicio de salida tardía (Late check out) bajo petición y según disponibilidad		4					
	146	Se dispone de ducha, habitación o instalación de cortesía para salidas tardías		4					OBLI
	147	Toda la papelería de servicios en castellano/valenciano y otro idioma extranjero		3					
	148	Botiquín según normativa *		1	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
149	Servicio de check-out automático desde habitación o recepción		2						
150	Publicidad clara de los precios del establecimiento		1	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	
Servicio de lavandería y planchado	151	Limpieza química / limpieza en seco (recogida antes de las 9 de la mañana, entrega en 48 h)	A	2					
		Limpieza química / limpieza en seco (recogida antes de las 9 de la mañana, entrega en 24 h.)	B	4					
	152	Servicio de planchado (entrega en 1 hora)		2					
	153	Servicio de lavandería y planchado (entrega acordada)	A	2			OBLI	OBLI	
		Servicio de lavandería y planchado (recogida antes de las 9 de la mañana, entrega en 24h., salvo fin de semana)	B	4					OBLI
		Servicio de lavandería y planchado (recogida antes de las 9 de la mañana, entrega en el plazo de 12 horas)	C	6					
Forma de pago	154	Tarjetas de débito		3	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	155	Tarjetas de débito y crédito*		6					
	156	Servicio de línea de crédito para los servicios del hotel		3					
	157	Publicidad clara de los medios de pago		1	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
Miscelánea	158	Servicio técnico de informática para los clientes bajo petición		2					
	159	Servicio despertador para los clientes		2	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI	OBLI
	160	Se dispone de paraguas en recepción		2					
	161	Se dispone de paraguas en habitación bajo petición		2					

162	Revistas actuales		2					
163	Periódicos del día		2					OBLI
164	Servicio de costura bajo petición		2					
165	Servicio de traslado de clientes		4					
166	Servicio de limusinas		4					
167	Opciones de banquete para, al menos, 50 personas	A	2					
	Opciones de banquete para, al menos, 100 personas	B	3					
	Opciones de banquete para, al menos, 250 personas	C	5					
	Opciones de banquete para, al menos, 500 personas	D	7					
168	Acompañar el cliente a la habitación durante su llegada bajo petición		2					
169	Servicio de descubierta por la noche para revisar doblemente la habitación*		3					OBLI
170	Servicio de toalla piscina/playa/spa/gimnasio		2					
171	Servicio de enfermería-instalaciones propias para prestar atención sanitaria.		4					
172	Servicio externo de atención médica bajo petición		2					
				Puntuación requisitos obligatorios				
Máxima puntuación posible			272	OBLI · 24	OBLI · · 24	OBLI · · · 32	OBLI · · · · 37	OBLI · · · · · 65

IV. OCIO									
Área		Criterio	Puntos	·	· ·	· · ·	· · · ·	· · · · ·	
Equipamiento y servicios	173	Área para niños (zona de juegos infantiles)	6						
	174	Gimnasio con, al menos, cuatro máquinas de ejercicios distintos	6						
	175	Servicios de SPA (diferentes tipos de duchas, piscinas/baños, fuente de hielo, pediluvio, camas de agua, etc.)	2 por cada, máx. 12 puntos						
	176	Jacuzzi	2 por cada, máx. 6 puntos						
	177	Sauna (con un mínimo de 6 asientos)	2 por cada, máx. 6 puntos						
	178	Instalaciones deportivas (pista de tenis, pádel, baloncesto, fútbol, tiro con arco, etc.). Pistas polivalentes valen por 1 instalación	4 por cada, máx. 16 puntos						
	179	Cabinas de tratamientos/masajes	2 por cada, máx. 6 puntos						
	180	Habitación de relajación separada	2						
	181	Peluquería	2						
	182	Tratamientos en bañeras	2						
	183	El establecimiento dispone de aguas minero medicinales declaradas de utilidad pública, servicio médico e instalaciones adecuadas para llevar a cabo los tratamientos que se prescriban.	4						
	184	Disponer de piscina exterior	8						
	185	Disponer de piscina exterior con agua climatizada	- 10						
	186	Disponer de piscina cubierta	- 12						
	187	Piscina infantil (vaso independiente)	2						
	188	Solárium	2	X					
	189	Núm. de hamacas entre el 20 % y el 50 % de plazas	A	4	X				
		Núm. de hamacas para el 50 % o más de plazas	B	6					
	190	Mesita al lado de la hamaca	1	X					

191	Programa de animación		5					
192	Canguros bajo petición (cuidado de menores en la habitación)		2					
193	Alquiler de equipamiento deportivo (Ej. esquís, barcos, bicicletas)		2					
194	Animación diurna		2					
195	Animación nocturna		2					
196	Animación juvenil		2					
197	Animación infantil		2					
198	Cuidado de los niños dentro del Hotel (para niños hasta 3 años, como mínimo 3 horas diarias por personal especializado)		6					
199	Cuidado de los niños dentro del Hotel (para niños a partir de 4 años, como mínimo 3 horas diarias por personal especializado)		6					
200	Instalación para miniclub (mínimo de 15 m²)		2					
201	Ubicación en 1.ª línea de la playa		5					
202	Zonas ajardinadas propias superiores a 3 m² /plaza		5					
203	Ubicación en centro histórico		5					
Máxima puntuación posible			155					

V. OFERTA									
Área		Criterio	Puntos	.	..	...	....	.....
	204	Sistema de gestión de quejas	3	X					
	205	Sistema de evaluación de los clientes	3	X					
	206	Mystery Guest ANUAL (tiene que haber una prueba añadida a la aplicación)	4						
	207	Certificado de Sistema de gestión de calidad ISO 9001, UNE 182001 («Q»)*	10						
	208	Participación en SICTED	6						
	209	Certificado de Sistema medioambiental ISO 14001,EMAS, Etiqueta ecológica Europea, Eficiencia Energética	10						
	210	Certificación de Sistema de gestión de accesibilidad universal, de acuerdo con la UNE 170001	10						
	211	Otros certificados con reconocimiento nacional o internacional en relación con la calidad, el medioambiente o la seguridad o accesibilidad de los clientes	6						
	212	Página web propia con fotografías del hotel realistas y significativas. Como mínimo, vistas exteriores de las áreas públicas y de las habitaciones.	3	X					
	213	Sistema de reservas online propio, con posibilidad de realizar una reserva en tiempo real	3	X					
	214	Mapa de ubicación en Internet o coordenadas de geolocalización	1						
	215	Invitación a los clientes que se marchan del hotel a realizar un comentario sobre su estancia en la página web u otro medio electrónico.	1						x
Máxima puntuación posible			60						

VI. SERVICIO DE REUNIONES Y EVENTOS									
Área		Criterio	Puntos	.	..	...	....	.....
	216	Servicio de conferencias (departamento separado, personal separado)	2						
	217	Salas de conferencias o reuniones de, al menos, 36 m ² hasta 100 m ²	3 por cada máx. 9 puntos						
	218	Salas de conferencias o reuniones de más de 100 m ²	5 por cada máx. 10 puntos						
	219	Salas de conferencias o reuniones de más de 250 m ²	7 por cada máx. 14 puntos						
	220	Despacho de conferencias	3						
	221	Salas para trabajar en grupo	2 por cada máx. 6 puntos						
	222	Equipamiento salas de conferencias: teléfono, acceso a Internet, proyector de datos, flip chart por sala, pantalla de proyección de datos, guardarropía o colgadores, tribuna, al menos 8 enchufes y regleta	3						
	223	Sistema de aire acondicionado independiente en las salas de reuniones	5						
	224	Servicio de secretariado (oficina separada y personal disponible)	1						
	225	Posibilidad de graduación de luz artificial	3						
	226	Panelación de salones	3						
-									
-	-	Máxima puntuación posible	59						

Núm. criterio	Comentarios a las llamadas numeradas con asterisco en los criterios
1	Se consideran elementos fijos los revestimientos, suelos y carpintería exterior e interior. No será necesario que la reforma sea integral y completa. Se valorará el criterio siempre que exista una evidencia visual apreciable. Los hoteles de nueva construcción obtendrán esta puntuación de forma automática.
5	Proporcionado en función del número de habitaciones.
6	Proporcionado en función del número de habitaciones. Se considerarán salones separados (tabicados, panelados) del resto de espacios. Las salas de reuniones
7	El «bar» tiene que estar separado del restaurante y ofrecer más que un simple servicio de bebidas.
10	Las salas de reuniones no se considerarán en este apartado puesto que se puntúan en el área VI.
17	La puntuación en este criterio excluye la del criterio 16.
19	La puntuación en este criterio excluye la del criterio 18.
20	El nivel de accesibilidad debe estar acreditado mediante auditoria externa, bien del Plan de Accesibilidad de Hoteles o bien realizada por una empresa especializada.
21	En el hotel, o en parking más próximo al establecimiento.
22	Sustituible por servicio de recogida y entrega del vehículo en la puerta del establecimiento.
25	En categoría de 3* no será obligatorio si el hotel tiene 50 habitaciones o menos.
26	En categoría de 2* y 3* no será obligatorio si el hotel tiene 30 habitaciones o menos.
27	En categoría de 3* no será obligatorio si el hotel tiene 30 habitaciones o menos.
31	Se consideran elementos fijos los revestimientos, suelos y carpintería exterior e interior. No será necesario que la reforma sea integral y completa. Se valorará el criterio siempre que exista una evidencia visual apreciable. Los hoteles de nueva construcción obtendrán esta puntuación de forma automática.
32	Podrán ofertarse habitaciones con mayor capacidad, máximo 4 plazas, siempre que cuenten con una superficie equivalente al mínimo previsto para una doble en este apartado más 5 m ² por cada plaza que se incremente. Se podrán instalar camas supletorias en las habitaciones a petición del cliente, cualquiera que sea la superficie de la habitación para la que se solicite. No obstante, para poder publicitar su existencia, la superficie de las habitaciones deberá exceder, por cama, un veinticinco por ciento de la mínima exigible, según la categoría, sin que en ningún caso, puedan instalarse más de dos de estas camas por habitación. De igual manera, y bajo petición del cliente, podrá aumentarse la capacidad de la habitación, sin incrementar el número de camas, siempre que el ancho mínimo de estas sea de 1,35 m y la superficie de la habitación cumpla los mismos requisitos que para la instalación de camas supletorias.
34	En este ítem no se consideran las dobles con salón o suites puesto que puntúan de forma independiente.
35	Para que pueda considerarse doble con salón este debe tener una superficie mínima de 10 m ² si es independiente. Si está integrado con el dormitorio, la superficie total será la suma de la superficie de habitación indicada en el ítem 32 más 10 m ² . En 4* y 5* es obligatorio disponer de una unidad. Si la doble con salón forma, junto con otra habitación, una unidad de suite puntuará exclusivamente en el apartado 36.
36	Se entenderá como suite el conjunto de 2 o más habitaciones con sus correspondientes cuartos de baño y al menos 1 salón.
39	Puntuable si se dispone del mobiliario indicado al menos en el 85 % de las terrazas de las habitaciones.

40	Puntuable si se dispone del mobiliario indicado al menos en el 85 % de las terrazas de las habitaciones.
41	Este criterio no puntuará cuando se oferten las camas para uso de más de una persona.
44	Tiene que ser lavable, transpirable y antiácidos.
69	Con control de temperatura regulable desde el interior de la habitación. La puntuación en este criterio excluye la del criterio 68.
75	En los hoteles que por su categoría es obligatorio disponer de teléfono en habitación, este requisito puntuará cuando se trate de un segundo terminal.
77	Esta información incluye al menos el horario de desayuno, hora de checkout, y las horas de apertura de las instalaciones del hotel
91	Sólo se pueden dar puntos por este ítem si la superficie de habitaciones (incluido baño) supera el mínimo establecido para la categoría.
95	Bañeras y duchas con las superficies mínimas establecidas según categoría. La bañera podrá sustituirse por jacuzzi o similar.
97	La puntuación en este criterio excluye la del criterio 96.
106	Listado de referencia amenities (dirigidos principalmente al aseo personal): peine, gorro de baño, calzador, abrillantador de zapatos, maquinilla de afeitar, gel de baño, champú, jaboncitos, colonia, crema afeitado, crema aftershave, crema aftersun, pañuelos de papel, cepillo dientes, pasta de dientes, algodones desmaquilladores, bastoncillos algodón, costurero, lima para uñas, zapatillas de baño, sales de baño, toallas perfumadas...
107	Para que puntúe el ítem deben ser amenities extra, además de las obligadas por categoría.
119	Si el room service incluye solo bebidas y snacks puntuará la mitad.
122	Cuando haya más de un restaurante.
148	El botiquín tendrá el contenido mínimo previsto en la normativa de seguridad y salud en los lugares de trabajo (Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya).
155	La puntuación en este criterio excluye la del criterio 154.
169	También llamado segundo servicio. Cambio de toallas, retirar cubre camas, sacar la basura de las papeleras, etc.
207	La puntuación en este criterio excluye la de los criterios 204 y 205.
	APARTAMENTOS
	Para la baremación de los apartamentos, las distintas tipologías que existan dentro de un establecimiento deben cumplir las superficies mínimas establecidas para cada categoría, si bien para el cómputo de puntos se rellenarán los ítems relativos solo a la tipología predominante.
A1	Cualquier habitación de superficie inferior a la fijada como mínima por categoría será considerada como individual siempre que tenga una superficie mínima de 7 m ² .
A4	Cuando cuente con el mínimo fijado, el máximo de plazas serán 2. La capacidad se podrá incrementar a razón de una plaza cada 5 m ² . Para el cómputo de puntos se aplicará siempre la superficie equivalente para 2 plazas.

08 Memoria Justificativa de LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana. [2014/7304]

La actividad que se pretende desarrollar a partir del presente EDIFICIO PARA HOTEL, se incluye en el ámbito de aplicación de la citada Ley, al tratarse de una actividad que se desarrolla en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, y estar incluida en las categorías enumeradas en el anexo II.

ANEXO II

Categorías de **actividades sujetas a licencia ambiental**

13.2.7. **Hoteles**, establecimientos de alojamiento turístico rural, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, campamentos de turismo, establecimientos de restauración y establecimientos de turismo, cuya altura de evacuación sea superior a 28 metros o la **superficie total construida sea mayor de 1.500 m²**, salvo que se incluyan en normativa específica.

Valencia, septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

09 SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO REAL DECRETO 486/97 DE 14 DE ABRIL DE 1997

Condiciones constructivas

Las características constructivas del EDIFICIO objeto del presente Proyecto ofrecen seguridad frente a los riesgos de resbalones o caídas, choques o golpes contra objetos y derrumbamientos o caídas de materiales sobre los trabajadores.

Asimismo, facilita el control de las situaciones de emergencia, en especial en caso de incendio, y posibilita, cuando sea necesario, la rápida y segura evacuación de los trabajadores.

Condiciones ambientales de los lugares de trabajo

La temperatura de los locales donde se realicen trabajos ligeros estará comprendida entre **14 y 25° C.**

La humedad relativa estará comprendida entre el **30 y el 70 por 100**

Los trabajadores no estarán expuestos de forma frecuente o continuada a corrientes de aire cuya velocidad exceda los siguientes límites: Trabajos sedentarios en ambientes calurosos: 0,5 m/s. Estos límites no se aplicarán a las corrientes de aire expresamente utilizadas para evitar el estrés en exposiciones intensas al calor, ni a las corrientes de aire acondicionado, para las que el límite será de 0,25 m/s en el caso de trabajos sedentarios.

La renovación mínima del aire del local será de **30 metros cúbicos** de aire limpio por hora y trabajador, en el caso de trabajos sedentarios en ambientes no calurosos ni contaminados por humo de tabaco, y de 50 metros cúbicos, en los casos restantes, a fin de evitar el ambiente viciado y los olores desagradable. El sistema de ventilación empleado y, en particular, la distribución de las entradas de aire limpio y salidas de aire viciado, deberán asegurar una efectiva renovación del aire del local de trabajo.

Iluminación

La iluminación de los lugares de trabajo deberá permitir que los trabajadores dispongan de condiciones de visibilidad adecuadas para poder circular por los mismos y desarrollar en ellos sus actividades sin riesgo para su seguridad y salud.

La iluminación de cada zona o parte de un lugar de trabajo deberá adaptarse a las características de la actividad que se efectúe en ella, teniendo en cuenta:

- a) Los riesgos para la seguridad y salud de los trabajadores dependientes de las condiciones de visibilidad.
- b) Las exigencias visuales de las tareas desarrolladas.

Siempre que sea posible, los lugares de trabajo tendrán una iluminación natural, que deberá complementarse con una iluminación artificial cuando la primera, por sí sola, no garantice las condiciones de visibilidad adecuadas. En tales casos se utilizará preferentemente la iluminación artificial general, complementada a su vez con una localizada cuando en zonas concretas se requieran niveles de iluminación elevados.

Servicios higiénicos y locales de descanso

El local dispone de agua potable en cantidad suficiente y fácilmente accesible. Se evitará toda circunstancia que posibilite la contaminación del agua potable.

Se proyectan dos vestuarios en planta semisótano del bloque 2, por tener que llevar los trabajadores para el desarrollo de la actividad ropa especial de trabajo.

En ese mismo núcleo de servicios se proyecta un aseo con espejo, lavabo con agua corriente, caliente si es necesario, jabón y toallas individuales u otro sistema de secado con garantías higiénicas. Se dispone una ducha de agua corriente, caliente y fría, al realizarse habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

Las dimensiones de los locales de aseo, así como las respectivas dotaciones de asientos, armarios o taquillas, colgadores, lavabos, duchas e inodoros, permiten la utilización de estos equipos e instalaciones sin dificultades o molestias, teniendo en cuenta en cada caso el número de trabajadores que vayan a utilizarlos simultáneamente. Dichos locales, instalaciones y equipos serán de fácil acceso, adecuados a su uso y de características constructivas que faciliten su limpieza.

Los locales de aseo y retretes están separados para hombres y mujeres. No se utilizarán para usos distintos de aquellos para los que estén destinados.

Material y locales de primeros auxilios

Los lugares de trabajo dispondrán de material para primeros auxilios en caso de accidente, que deberá ser adecuado, en cuanto a su cantidad y características, al número de trabajadores, a los riesgos a que estén expuestos y a las facilidades de acceso al centro de asistencia médica más próximo. El material de primeros auxilios deberá adaptarse a las atribuciones profesionales del personal habilitado para su prestación.

La situación o distribución del material en el lugar de trabajo y las facilidades para acceder al mismo y para, en su caso, desplazarlo al lugar del accidente, deberán garantizar que la prestación de los primeros auxilios pueda realizarse con la rapidez que requiera el tipo de daño previsible.

El local dispone de un botiquín portátil claramente señalizado, que contiene desinfectantes y antisépticos autorizados, gasas estériles, algodón hidrófilo, venda, esparadrapo, apósitos adhesivos, tijeras, pinzas y guantes desechables. El material de primeros auxilios se revisará periódicamente y se irá reponiendo tan pronto como caduque o sea utilizado.

Valencia, septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

10. Memoria Justificativa de ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS. LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Revisión vigente desde 17 de Marzo de 2018. **DECRETO 143/2015**, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el **Reglamento de desarrollo** de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Revisión vigente desde 18 de Septiembre de 2018.

1. OBJETO

La finalidad de este reglamento es garantizar la seguridad, la salud pública y el bienestar del público, participantes y asistentes a los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos que constituyen su objeto, sin perjuicio de la regulación de otros aspectos relacionados con aquélla y de la concurrencia de otra normativa sectorial.

2. APLICACIÓN

El presente reglamento será de aplicación a todos los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, que se desarrollen o ubiquen en el territorio de la Comunitat Valenciana, con independencia de que sus titulares o prestadores sean entes públicos o privados, personas físicas o jurídicas, tengan o no finalidad lucrativa, se realicen en instalaciones fijas, portátiles, eventuales o desmontables así como de modo habitual o esporádico.

Los requisitos determinados en el presente reglamento serán exigidos sin perjuicio de los que puedan derivarse de la aplicación concurrente de otras normas sectoriales por las distintas administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias.

El presente reglamento tendrá carácter supletorio respecto de las disposiciones especiales que resulten de aplicación a todos o a algunos de los establecimientos, espectáculos o actividades comprendidos en su ámbito.

La Ley 14/2010, de 3 de diciembre, tiene por objeto, en el marco de las competencias de la Generalitat, regular los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos que se desarrollen o ubiquen en su territorio, con independencia de que los titulares o prestadores sean entidades públicas, personas físicas o jurídicas, tengan o no finalidad lucrativa, se realicen en instalaciones fijas, portátiles o desmontables, así como de modo habitual o esporádico.

En función de lo dispuesto en la Ley 14/2010, se entenderá por:

- a) **Espectáculos Públicos:** aquellos acontecimientos que congregan a un público que acude con el objeto de presenciar una representación, actuación, exhibición o proyección que le es ofrecida por una empresa, artistas o ejecutantes que intervengan por cuenta de ésta.
- b) **Actividades recreativas:** aquellas que congregan a un público que acude con el objeto principal de participar en la actividad o recibir los servicios que les son ofrecidos por la empresa con fines de ocio, entretenimiento y diversión.
- c) **Establecimientos públicos:** locales en los que se realizan los espectáculos públicos y las actividades recreativas, sin perjuicio de que dichos espectáculos y actividades

puedan ser desarrollados en instalaciones portátiles, desmontables o en la vía pública.

Todas estas actividades, así como las relativas a espectáculos taurinos o deportivos, a establecimientos turísticos o a los propios de establecimientos y actividades de juego, se regirán por su normativa específica, cuando ésta exista. En todo lo no previsto en ella, será de aplicación supletoria la Ley 14/2010.

En el Catálogo del anexo de la Ley 14/2010 se clasifican los espectáculos públicos y actividades recreativas, así como los establecimientos públicos en los que aquéllos se celebren y realicen.

Dentro del presente PROYECTO se desarrollan actividades que quedan clasificadas en el Catálogo del anexo de la Ley 14/2010 como:

2.8. Actividades hosteleras y de restauración:

2.8.2. Restaurantes. Establecimientos destinados específicamente a servir comidas al público en comedores, cualesquiera que sea su denominación (asadores, casa de comidas, pizzerías, hamburgueserías).

2.8.3 Café, bar. Establecimientos dedicados a expedir bebidas para ser consumidas en su interior, tanto en barra como en mesas. Podrán servir tapas, bocadillos, raciones, etc., siempre que su consumo se realice en las mismas condiciones que el de las bebidas

2.8.4. Cafeterías. Establecimientos destinados para que el público pueda consumir bebidas o comidas indistintamente en barra o en mesas.

3. AFORO

El aforo máximo previsto para los locales citados se indica en la justificación del CTE DB-SI.

4. ALTURAS

Altura libre exigida en general: La altura libre de los establecimientos destinados a albergar espectáculos públicos y actividades recreativas, será como mínimo de **2,50 metros**.

La altura libre mínima será de **2,80 metros** en los locales destinados a albergar espectáculos o actividades con una densidad de público igual o mayor a una persona por metro cuadrado (sala reuniones)

5. SALIDAS Y VÍAS DE EVACUACIÓN

5.1. Espacio exterior seguro

La justificación del espacio exterior seguro está descrita ampliamente en el apartado "3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB-SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)" del presente proyecto.

5.2. Puertas y salidas al exterior

La ubicación de las puertas, su número y dimensionado será el establecido con carácter general en el Código Técnico de la Edificación (Documento Básico SI), considerando la hipótesis de bloqueo más desfavorable cuando proceda.

Las puertas que computen a efectos de cálculo de evacuación serán abatibles con eje de giro vertical, fácilmente operables, y deberán abrir en el sentido de la misma. Se permitirán puertas de apertura automática en las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Las puertas cumplirán las prescripciones contempladas en las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en locales de pública concurrencia.

La anchura mínima de las puertas será de 80 centímetros hasta un aforo de 50 personas, y de 120 centímetros para aforos superiores.

La altura de las puertas de salida será como mínimo de 210 centímetros.

Los accesos de las salidas así como los espacios a los que estas recaigan, deberán mantenerse libres de mercancías, muebles o enseres que puedan obstaculizar su adecuada utilización, en una superficie para facilitar la rápida evacuación.

La puerta o puertas de acceso permanecerán totalmente expeditas, libres de pasadores y sin ningún otro tipo de mecanismo que dificulte la apertura de estas. Únicamente podrán permanecer cerradas las consideradas de emergencia, que dispondrán de apertura con dispositivos antipánico, los cuales se hallarán siempre en perfecto estado de utilización.

Las puertas de evacuación serán perfectamente identificables como tales por los usuarios, sin que puedan instalarse elementos susceptibles de provocar confusión o de obstaculizar la evacuación del local, tales como espejos, cortinas, u otros elementos ornamentales o decorativos.

En ningún caso la apertura de la puerta ordinaria de acceso y salida podrá invadir la vía pública ni, asimismo, podrá invadir o disminuir las zonas generales de circulación del público.

La apertura de las puertas de emergencia podrá invadir la vía pública o espacio exterior seguro, salvo prohibición expresa en las ordenanzas o normas municipales.

La justificación de las puertas y salidas al exterior está descrita ampliamente en el apartado "3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB-SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)" del presente proyecto.

5.3. Puertas en pasos interiores

A los efectos del presente reglamento se entiende por puertas interiores aquellas que puedan ser utilizadas en cualquiera de los recorridos de evacuación previstos para el público o usuarios.

No tendrán la consideración de puertas interiores las que den acceso a recintos con aforo inferior a 10 personas o que sean para uso exclusivo del personal.

El número de puertas interiores para las distintas dependencias o salas será proporcional al aforo máximo autorizado para cada una de ellas.

Las características de apertura, dimensionado mínimo, ubicación, señalización, y accesibilidad serán las establecidas con carácter general para las puertas de salida al exterior en este mismo capítulo, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Las puertas destinadas a permitir la evacuación en dos sentidos opuestos podrán disponer de un sistema de apertura con doble batiente, siempre que dispongan de un elemento transparente que permita la visión desde ambos lados. *En el presente local no existen puertas con doble sentido de evacuación.*

La puerta o puertas de paso interior permanecerán totalmente expeditas, libres de pasadores y sin ningún otro tipo de mecanismo que dificulte su apertura.

Las puertas de paso interior serán perfectamente identificables como tales por los usuarios, sin que puedan instalarse elementos susceptibles de provocar confusión o de obstaculizar la evacuación del local, tales como espejos, cortinas, u otros elementos ornamentales o decorativos.

La apertura de las puertas interiores será en el sentido de la evacuación, sin que pueda invadir los pasillos y recorridos de evacuación, salvo lo previsto en el Documento Básico SUA del Código Técnico de la Edificación.

La justificación de las puertas interiores está descrita ampliamente en el apartado "3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB-SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)" del presente proyecto.

5.4. Pasillos

El ancho de los pasillos vendrá en función del número de personas que se tenga previsto evacuar, considerando la hipótesis de bloqueo más desfavorable cuando proceda, con un mínimo, en todo caso, de un metro, de conformidad con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (Documento Básico SI).

Los pasillos cumplirán las prescripciones contempladas en las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en locales de pública concurrencia. Los pasillos y demás recorridos de evacuación permanecerán totalmente expeditos y libres de obstáculos y mobiliario que disminuya su ancho de evacuación.

En los pasillos y demás recorridos de evacuación no podrán instalarse elementos susceptibles de provocar confusión o de obstaculizar la evacuación del local, tales como espejos, cortinas, u otros elementos ornamentales o decorativos. *La justificación de los pasillos está descrita ampliamente en el apartado "3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB-SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)" del presente proyecto.*

5.5. Escaleras y rampas

Ni el restaurante ni el bar cuentan con escaleras o rampas. Se accede a ellos desde la planta baja o desde ascensor accesible.

6. PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se cumplirá lo preceptuado en el Código Técnico de Edificación, documento DB-SI.

La justificación de la protección y prevención contra incendios está descrita ampliamente en el apartado "3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB-SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)" del presente proyecto.

7. DOTACIONES HIGIÉNICAS, SANITARIAS Y DE CONFORT

7.1. Dotaciones higiénicas

Los cuatro bloques proyectados (BLOQUE 1-2-3-4) disponen de servicios higiénicos, ubicados en lugares adecuados del local y separados debidamente del resto del recinto.

La dotación mínima será de un inodoro y un lavabo en el aseo de señoras y un inodoro, un lavabo y un urinario en el de caballeros. En los locales con aforo superior a 100 personas, la dotación mínima se incrementará por cada 100 personas de aforo o fracción, en un inodoro en el de señoras y un urinario o inodoro en el de caballeros, debiéndose compartimentar en este caso los inodoros.

En el aseo de caballeros el número de urinarios no podrá ser superior al doble del de inodoros. El número de lavabos será, al menos, la mitad que el número de inodoros en el aseo de señoras y la mitad que la suma de inodoros y urinarios en el de caballeros.

En todo caso, se deberá cumplir en cuanto a los servicios higiénicos con lo dispuesto en la normativa en materia de accesibilidad. Todos los establecimientos públicos, espectáculos públicos y actividades recreativas dispondrán como mínimo de un lavabo y un inodoro adaptado para personas con discapacidad. En los locales con aforo de hasta 5.000 personas, existirá un lavabo y un inodoro adaptado por cada 500 personas de aforo o fracción. Los lavabos e inodoros adaptados se ubicarán en las zonas próximas a las reservadas para personas con discapacidad. Las dotaciones higiénicas adaptadas, en locales y establecimientos con aforo hasta 500 personas, podrán ubicarse en el interior de los aseos de señoras o de caballeros. Para aforos superiores se dispondrán en recintos diferenciados.

La justificación de la dotación de servicios higiénicos accesibles está descrita en el apartado " Memoria Justificativa del cumplimiento de la Ley 1/98 de 5 de mayo de 1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación Y LA ORDEN DE 25 DE MAYO DE 2004, DE LA CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DECRETO 39/2004, EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN DE PÚBLICA CONCURRENCIA. DOGV 9-6-04" del presente proyecto.

BLOQUE 1

Dotación de servicios higiénicos:

Se proyecta un núcleo de aseos en la planta semisótano, para dar servicio a los espacios comunes de la planta baja.

Ocupación espacios comunes planta baja → 27 p

Dotaciones higiénicas generales requeridas ZONA ESPACIOS COMUNES PB (Aforo 27 personas)	s/NORMATIVA	s/ Proyecto
Servicios higiénicos independientes por sexo:		
Aseo de hombres 1 inodoro + 1 lavabo + 1 urinario hasta 100 pers. 1 urinario/inodoro por cada 100 pers. o fracción más. Lavabos al menos la mitad de inodoros + urinarios. Urinarios no podrá ser > del doble que inodoros.	1 inodoro 1 lavabo 1 urinario	1 inodoro 1 lavabo 1 urinario
Aseo de mujeres 1 inodoro + 1 lavabo hasta 100 pers. 1 inodoro por cada 100 pers. o fracción más. Lavabos al menos la mitad de inodoros.	1 inodoro 1 lavabo	1 inodoro 1 lavabo
Lavabos e inodoros adaptados: 1 inodoro + 1 lavabo hasta 500 pers.	1 lav. + 1 inod. (mujeres)	1 lav. + 1 inod. (mujeres)
Aseos independientes del resto para minusválidos: Para aforo superior a 500 personas	No procede	No procede

BLOQUE 2

Dotación de servicios higiénicos:

Se proyecta un núcleo de aseos en la planta semisótano, para dar servicio tanto al restaurante como a la cafetería, también para los espacios de terraza de las plantas segunda y quinta

ZONA	SUP UTIL M2	DENSIDAD S/ DB SI M2/PERS.	OCUPACIÓN S/ DB SI PERS.	OCUPACIÓN PROYECTO PERS.
RESTAURANTE	78,52	1,50	52,35	53,00
SALA DE ESTAR / CAFETERIA	62,65	1,50	41,77	42,00
ZONA BARRA-MESAS P.2	75,00	1,50	50,00	50,00
ZONA BARRA-MESAS P.5	75,00	1,50	50,00	50,00

Dotaciones higiénicas generales requeridas ZONA CAFETERÍA + RESTAURANTE SS + TERRAZAS (Aforo 53+42+00 = 195 personas)	s/NORMATIVA	s/ Proyecto
Servicios higiénicos independientes por sexo:		
Aseo de hombres 1 inodoro + 1 lavabo + 1 urinario hasta 100 pers. 1 urinario/inodoro por cada 100 pers. o fracción	1 inodoro 2 lavabos 1 urinario	2 inodoros 3 lavabos 1 urinario

más. Lavabos al menos la mitad de inodoros + urinarios. Urinarios no podrá ser > del doble que inodoros.		
Aseo de mujeres 1 inodoro + 1 lavabo hasta 100 pers. 1 inodoro por cada 100 pers. o fracción más. Lavabos al menos la mitad de inodoros.	2 inodoros 2 lavabos	2 inodoros 2 lavabos
Lavabos e inodoros adaptados: 1 inodoro + 1 lavabo hasta 500 pers.	1 lav. + 1 inod.	1 lav. + 1 inod.
Aseos independientes del resto para minusválidos: Para aforo superior a 500 personas	No procede	No procede, no obstante los aseos adaptados se encuentran separados

BLOQUE 3

Dotación de servicios higiénicos:

Se proyecta un **núcleo de aseos en la planta semisótano, para dar servicio tanto a la sala multiusos como a las zonas de terrazas de uso público de las planta 2 y 5.**

ZONA	SUP UTIL M2	DENSIDAD S/ DB SI M2/PERS.	OCUPACIÓN S/ DB SI PERS.	OCUPACIÓN PROYECTO PERS.
SALA USOS MULTIPLES	86,00	1,00	86,00	86,00
ZONA BARRA-MESAS P.2	50,00	1,50	33,33	34,00
ZONA BARRA-MESAS P.2	50,00	1,50	33,33	34,00

Dotaciones higiénicas generales requeridas SALA MULTIUSOS+TERRAZAS (Aforo 86+68= 154 personas)	s/NORMATIVA	s/ Proyecto
Servicios higiénicos independientes por sexo:		
Aseo de hombres 1 inodoro + 1 lavabo + 1 urinario hasta 100 pers. 1 urinario/inodoro por cada 100 pers. o fracción más. Lavabos al menos la mitad de inodoros + urinarios. Urinarios no podrá ser > del doble que inodoros.	1 inodoro 2 lavabos 2 urinarios	1 inodoro 2 lavabos 2 urinarios
Aseo de mujeres 1 inodoro + 1 lavabo hasta 100 pers. 1 inodoro por cada 100 pers. o fracción más. Lavabos al menos la mitad de inodoros.	2 inodoros 1 lavabo	2 inodoros 2 lavabos
Lavabos e inodoros adaptados: 1 inodoro + 1 lavabo hasta 500 pers.	1 lav. + 1 inod. (HOMBRES)	1 lav. + 1 inod. (HOMBRES)
Aseos independientes del resto para minusválidos: Para aforo superior a 500 personas	No procede	No procede

BLOQUE 4

Dotación de servicios higiénicos:

Se proyecta un **núcleo de aseos en la planta baja, para dar servicio a los espacios comunes de la planta baja.**

Ocupación espacios comunes planta baja → 15 p

Dotaciones higiénicas generales requeridas ZONA ESPACIOS COMUNES PB (Aforo 15 personas)	s/NORMATIVA	s/ Proyecto
Servicios higiénicos independientes por sexo:		
Lavabos e inodoros adaptados: 1 inodoro + 1 lavabo hasta 500 pers.	1 lav. + 1 inod.	1 lav. + 1 inod.

Las dotaciones higiénicas se ubicarán en espacios suficientemente ventilados y separados de la zona de público. Dispondrán de alumbrado suficiente y de alumbrado de seguridad.

El suelo será impermeable y antideslizante, de acuerdo con los criterios establecidos en el documento básico SUA del Código Técnico de la Edificación. Asimismo, las paredes serán impermeables y recubiertas de azulejos o materiales vidriados, hasta una altura de dos metros desde el suelo, como mínimo.

Las dotaciones higiénicas deberán mantenerse en todo momento en perfecto estado de limpieza e higiene.

7.2. Equipamientos sanitarios

Todos los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos con aforo inferior a mil personas, deberán disponer de un **botiquín portátil** con la dotación apropiada para atender los posibles siniestros. Este botiquín estará dotado como mínimo de desinfectantes y antisépticos autorizados, gasas estériles, algodón hidrófilo, venda, esparadrapo, apósitos adhesivos, tijeras, pinzas y guantes desechables.

El material de primeros auxilios se revisará periódicamente y se repondrá tan pronto como caduque o sea utilizado.

Los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos con aforo comprendido entre 200 y 1.000 personas dispondrán, además, de un **lugar destinado a los primeros auxilios y otras posibles atenciones sanitarias**. El aforo de los espacios analizados en cada bloque no supera en ninguno de los casos las 200 personas

El botiquín portátil y, en su caso, el lugar destinado a primeros auxilios deberán estar claramente señalizados.

Dotación de equipamiento sanitario:

Equipamientos sanitarios exigidos (Aforo <200 personas)	s/ Proyecto
Botiquín portátil de primeros auxilios	Se dispone
Recinto de atención de primeros auxilios s/aforo	No procede (aforo < 200 pers.)
Enfermería	No procede (aforo < 1.000 pers.)
Ambulancia	No procede (aforo < 5.000 pers.)

7.4. Ventilación y acondicionamiento de locales

Los locales sujetos a la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, dispondrán de ventiladores, instalaciones de aire o aparatos extractores. La renovación de aire de los locales será acorde a su superficie y aforo determinado así como de acuerdo a lo dispuestos en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

SE JUSTIFICA EN PROYECTO ESPECÍFICO.

8. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Todos los locales sujetos a la Ley 14/2010, de 3 de diciembre deberán cumplir con carácter general la normativa referente a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

La justificación de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas está descrita ampliamente en el apartado "Memoria Justificativa del cumplimiento de la Ley 1/98 de 5 de mayo de 1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación Y LA ORDEN DE 25 DE MAYO DE 2004, DE LA CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DECRETO 39/2004, EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN DE PÚBLICA CONCURRENCIA. DOGV 9-6-04" del presente proyecto.

9. PLAN DE AUTOPROTECCIÓN Y PLAN DE ACTUACIÓN ANTE EMERGENCIAS

El concepto de Plan de Autoprotección y de Plan de actuación ante emergencias será el contenido en el punto 3 de la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, aprobada por el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo.

De acuerdo con la Norma Básica de Autoprotección, los espectáculos públicos y las actividades recreativas deberán contar con Plan de Autoprotección en los siguientes supuestos:

- a) En espacios cerrados:
 1. Edificios cerrados: con capacidad o aforo igual o superior a 2.000 personas, o con una altura de evacuación igual o superior a 28 metros.
 2. Instalaciones cerradas desmontables o de temporada con capacidad o aforo igual o superior a 2.500 personas.
- b) Al aire libre: en general, aquellas con una capacidad o aforo igual o superior a 20.000 personas.
 3. El contenido y requisitos del Plan de Autoprotección será el indicado en el anexo II de la Norma Básica de Autoprotección.
 4. Los espectáculos públicos y actividades recreativas no citados en el apartado 2 deberán contar, al menos, con un plan de actuación ante emergencias.

Se trata de edificio cerrado, con un aforo superior a 2.000 personas, y tiene una altura de evacuación inferior a 28 m, por lo tanto es obligatoria la elaboración de un Plan de Autoprotección.

10. CARTELES Y OTROS MEDIOS DE INFORMACIÓN

En el cartel indicativo de las condiciones particulares de admisión deberán figurar los datos contemplados en el capítulo II del título VI del presente reglamento.

El cartel de las condiciones particulares de admisión será perfectamente legible, tendrá un tamaño mínimo de 20 centímetros de alto por 30 centímetros de ancho, y deberá estar colocado en un lugar fácilmente visible desde la entrada.

Los establecimientos públicos que así lo consideren podrán fijar un cartel ubicado en lugar fácilmente visible donde se recuerden las condiciones generales de reserva o derecho de admisión.

Los titulares de establecimientos públicos que pretendan establecer normas particulares o instrucciones de uso de las instalaciones o servicios de que dispongan, sin perjuicio de las condiciones particulares de admisión, deberán hacerlas públicas mediante un cartel colocado en un lugar visible al público y perfectamente legible.

Los establecimientos incluidos en el ámbito de este reglamento deberán disponer de un cartel en lugar visible al público y perfectamente legible desde el exterior, donde se haga constar el horario de apertura y cierre. Dicho horario deberá estar, en todo caso, comprendido dentro del establecido con carácter general para la actividad o espectáculo autorizado conforme a lo dispuesto en la orden de horarios anual promulgada por la conselleria competente. Asimismo, se hará constar los días en que el establecimiento permanecerá cerrado al público.

De igual modo, en el referido cartel se hará constar el horario en que se dejan de prestar alguno de los servicios, en el caso de que este sea diferente al de apertura o cierre.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 29.6.a de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, el establecimiento deberá indicar en un cartel colocado en lugar visible y legible los datos referentes a número de teléfono y fax, dirección postal y de correo electrónico o cualquier otra dirección telemática que permita al usuario efectuar reclamaciones o peticiones de información.

Todos los carteles a que se refiere este reglamento deberán estar redactados en las dos lenguas oficiales de la Comunitat Valenciana.

Valencia, septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

11 Memoria Justificativa de DECRETO 7/2009, de 9 de enero, del Consell, Regulador de los establecimientos de restauración de la Comunitat Valenciana

Tanto el restaurante y la cafetería (planta semisótano) como las terrazas (planta segunda y quinta) del conjunto hotelero se encuentran catalogadas en el DECRETO 7/2009, de 9 de enero, del Consell, Regulador de los establecimientos de restauración de la Comunitat Valenciana [2009/155], según lo siguiente:

Artículo 5. Clasificación

A los efectos del presente decreto, los establecimientos de restauración se clasificarán en los siguientes grupos:

- a) Grupo I. Restaurantes → **salón-restaurante**
- b) Grupo II. Bares, con o sin comidas → **bar**

RESTAURANTES

Tiene la consideración de restaurante a efectos del citado Decreto al tratarse de un establecimiento que disponiendo de cocina y comedor independizados, con o sin barra, ofrece al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

Dispondrá de carta de platos y bebidas: Se entiende por «carta de platos» y por «carta de bebidas», respectivamente, las relaciones de todas las comidas y bebidas ofrecidas por el establecimiento.

Dichas cartas reunirán las siguientes características:

- Deberán constar los precios correspondientes, incluirán toda la oferta del establecimiento y se facilitarán al cliente en el momento en que solicite los servicios.
- Deberán ser legibles y correctas en su presentación, y no contendrán tachaduras o manipulaciones que puedan inducir a confusión al cliente.
- Cuando el establecimiento oferte productos cuyo precio oscile en función de la climatología, época del año, demanda u otras circunstancias similares, que justifiquen el empleo en dichas cartas del término «según mercado», su precio se incorporará diariamente en hoja aparte a la carta correspondiente.

El restaurante se clasificara, en función de la calidad de sus instalaciones y servicios y del cumplimiento de los requisitos técnicos específicos establecidos en el anexo I del DECRETO 7/2009, en la **categoría primera**.

BAR

Se trata de un establecimiento que proporciona al público bebidas acompañadas o no de tapas, raciones o bocadillos.

Dispone de servicio de mesas y de cocina, por lo que podrá ofrecer a sus clientes menús a un precio global.

Presentará una lista de bebidas, entendiendo por tal la relación de bebidas y, en su caso, tamaños, con sus correspondientes precios. Asimismo, se confeccionará una lista de tapas, raciones, bocadillos o menús que en su caso ofrezcan, con sus respectivos precios.

Cumplimiento de las normativas sectoriales aplicables

Con independencia de cual sea su clasificación turística, en todos los establecimientos de restauración se deberán cumplir las prescripciones contenidas en la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Turismo de la Comunitat Valenciana, y demás normativa que les sea de aplicación. En especial, en dichos establecimientos se deberá:

- a) Respetar la normativa vigente en materia de sanidad y, en particular, disponer de la preceptiva autorización sanitaria de establecimientos alimentarios menores y desarrollar y aplicar sistemas permanentes de autocontrol de los alimentos, siguiendo los principios en que se basa el Análisis de Peligros y Puntos de Control Crítico (APPCC), de conformidad con la aplicación del Programa de Vigilancia Sistemática de Establecimientos de Restauración.
- b) Reunir las condiciones técnicas exigidas por los organismos competentes para la instalación de maquinaria y útiles relativos a la climatización, refrigeración, calefacción, mecanismos elevadores y cámaras frigoríficas, cualquiera que sea el sistema de funcionamiento. Se evitará que dichas instalaciones produzcan ruidos y vibraciones de conformidad con los procedimientos técnicos procedentes y se les dotará de la máxima seguridad.
- c) Garantizar el cumplimiento de la normativa en materia de prevención y protección contra incendios, industria y protección al consumidor, así como de la normativa medioambiental y urbanística, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de cuantas otras normas fuesen de aplicación.

Valencia, septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

12 Memoria Justificativa del cumplimiento de la NORMATIVA HIGIÉNICO-SANITARIA EN RESTAURACIÓN.

1. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO CE 852/2004 POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS DE HIGIENE RELATIVAS A LOS PRODUCTOS ALIMENTICIOS

	CONDICIONES SEGÚN REGLAMENTO CE 852/2004	CONDICIONES EXISTENTE EN EL LOCAL
Art.1	Objeto y ámbito de aplicación. Principios fundamentales:	Si es de aplicación
	a) El operador de empresa alimentaria es el responsable de la seguridad alimentaria	Cumple
	b) Garantiza seguridad alimentaria	Sí
	c) Los alimentos no se almacenan a temperatura ambiente	Cumple
	d) aplicación de procedimientos basados en los principios de análisis de peligros y puntos de control crítico	Cumple
	e) Guías de prácticas para ayudar a los operadores	Cumple
	f) Necesidad de establecer criterios microbiológico y requisitos relativos a la temperatura basados en evaluación científica de los riesgos	Cumple
	g) Necesidad de garantizar que los alimentos importados tienen el mismo nivel higiénico que los producidos en la Comunidad	Cumple
Art.2	Definiciones	--
Art.3	Obligaciones generales	Cumple
Art.4	Requisitos generales y específicos en materia de higiene	Cumple
Art.5	Sistemas de análisis de peligros y puntos de control críticos	Cumple
Art.6	Controles oficiales, registro y autorización	Cumple
Art.7	Elaboración, difusión y uso de guías	Cumple
Art.8	Guías nacionales	Cumple
Art.9	Guías comunitarias	Cumple
Art.10	Importaciones	Cumple
Art.11	Exportaciones	No procede
Art.12	Medidas de ejecución y disposiciones transitorias	Cumple
Anexo I	Producción Primaria	No procede
Anexo II	Operadores de empresa alimentaria	
Anexo II	- Capítulo II : Requisitos de las salas donde se preparan, tratan o transforman productos alimenticios	Sí procede
Punto 1	El diseño y disposición de las salas en las que se preparen, traten o transformen los productos alimenticios (excluidos los comedores y aquellos locales que se detallan en el título del capítulo III, pero incluidos los espacios contenidos en los medios de transporte) deberán permitir unas prácticas correctas de higiene alimentaria, incluida la protección contra la contaminación entre y durante las operaciones. En particular:	Cumple
Punto 1.a	a) las superficies de los suelos deberán mantenerse en buen estado y ser fáciles de limpiar y, en caso necesario, de desinfectar, lo que requerirá el uso de materiales impermeables, no absorbentes, lavables y no tóxicos, a menos que los	Cumple

	operadores de empresa alimentaria puedan convencer a la autoridad competente de la idoneidad de otros materiales utilizados. En su caso, los suelos deberán permitir un desagüe suficiente;	
Punto 1.b	b) las superficies de las paredes deberán conservarse en buen estado y ser fáciles de limpiar y, en caso necesario, de desinfectar, lo que requerirá el uso de materiales impermeables, no absorbentes, lavables y no tóxicos; su superficie deberá ser lisa hasta una altura adecuada para las operaciones que deban realizarse, a menos que los operadores de empresa alimentaria puedan convencer a la autoridad competente de la idoneidad de otros materiales utilizados;	Cumple
Punto 1.c	c) los techos (o, cuando no hubiera techos, la superficie interior del tejado), falsos techos y demás instalaciones suspendidas deberán estar contruidos y trabajados de forma que impidan la acumulación de suciedad y reduzcan la condensación, la formación de moho no deseable y el desprendimiento de partículas;	Cumple
Punto 1.d	d) las ventanas y demás huecos practicables deberán estar contruidos de forma que impidan la acumulación de suciedad, y los que puedan comunicar con el exterior deberán estar provistos, en caso necesario, de pantallas contra insectos que puedan desmontarse con facilidad para la limpieza. Cuando debido a la apertura de las ventanas pudiera producirse contaminación, éstas deberán permanecer cerradas con falleba durante la producción;	Cumple
Punto 1.e	e) las puertas deberán ser fáciles de limpiar y, en caso necesario, de desinfectar, lo que requerirá que sus superficies sean lisas y no absorbentes, a menos que los operadores de empresa alimentaria puedan convencer a las autoridades competentes de la idoneidad de otros materiales utilizados; y	Cumple
Punto 1.f	f) las superficies (incluidas las del equipo) de las zonas en que se manipulen los productos alimenticios, y en particular las que estén en contacto con éstos, deberán mantenerse en buen estado, ser fáciles de limpiar y, en caso necesario, de desinfectar, lo que requerirá que estén contruidas con materiales lisos, lavables, resistentes a la corrosión y no tóxicos, a menos que los operadores de empresa alimentaria puedan convencer a las autoridades competentes de la idoneidad de otros materiales utilizados.	Cumple
Punto 2	Se dispondrá, en caso necesario, de instalaciones adecuadas para la limpieza, desinfección y almacenamiento del equipo y los utensilios de trabajo. Dichas instalaciones deberán estar contruidas con materiales resistentes a la corrosión, ser fáciles de limpiar y tener un suministro suficiente de agua caliente y fría.	Cumple
Punto 3	Se tomarán las medidas adecuadas, cuando sea necesario, para el lavado de los productos alimenticios. Todos los fregaderos o instalaciones similares destinadas al lavado de los productos alimenticios deberán tener un suministro suficiente de agua potable caliente, fría o ambas, en consonancia con los requisitos del capítulo VII, y deberán mantenerse limpios y, en caso necesario, desinfectados.	Cumple
Anexo II	- Capítulo VI : Desperdicios de productos alimenticios	Si procede
Punto 1	Los desperdicios de productos alimenticios, los subproductos no	Cumple

	comestibles y los residuos de otro tipo deberán retirarse con la mayor rapidez posible de las salas en las que estén depositados alimentos para evitar su acumulación.	
Punto 2	Los desperdicios de productos alimenticios, los subproductos no comestibles y los residuos de otro tipo deberán depositarse en contenedores provistos de cierre, a menos que los operadores de empresa alimentaria puedan convencer a las autoridades competentes de la idoneidad de otros contenedores o sistemas de evacuación. Dichos contenedores deberán presentar unas características de construcción adecuadas, estar en buen estado y ser de fácil limpieza y, en caso necesario, de fácil desinfección.	Cumple
Punto 3	Deberán tomarse medidas adecuadas para el almacenamiento y la eliminación de los desperdicios de productos alimenticios, subproductos no comestibles y otros desechos. Los depósitos de desperdicios deberán diseñarse y tratarse de forma que puedan mantenerse limpios y, en su caso, libre de animales y organismos nocivos.	Cumple
Punto 4	Todos los residuos deberán eliminarse higiénicamente y sin perjudicar al medio ambiente con arreglo a la normativa comunitaria aplicable a tal efecto, y no deberán constituir una fuente de contaminación directa o indirecta.	Cumple

2. CUMPLIMIENTO REAL DECRETO 202/2000, DE 11 DE FEBRERO, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS RELATIVAS A LOS MANIPULADORES DE ALIMENTOS

El presente Decreto tiene por objeto establecer las normas generales de higiene de los manipuladores de alimentos, las responsabilidades de las empresas y las modalidades para la verificación de la observancia de dichas normas.

Establece la obligación a los manipuladores de alimentos y a las empresas del sector alimentario en donde éstos presten sus servicios y será de aplicación a los aspectos referidos a la preparación, fabricación, transformación, elaboración, envasado, almacenamiento, transporte, distribución, manipulación, venta, suministro y servicio de productos alimenticios al consumidor.

	CONDICIONES SEGÚN RD 202/2000	CONDICIONES EXISTENTES
Art.3	Requisitos de los manipuladores de alimentos. a) Recibir formación en higiene alimentaria, según lo previsto en el artículo 4. b) Cumplir las normas de higiene en cuanto a actitudes, hábitos y comportamiento. c) Conocer y cumplir las instrucciones de trabajo establecidas por la empresa para garantizar la seguridad y salubridad de los alimentos. d) Mantener un grado elevado de aseo personal, llevar una vestimenta limpia y de uso exclusivo y utilizar, cuando proceda, ropa protectora cubrecabeza y calzado adecuado. e) Cubrirse los cortes y las heridas con vendajes impermeables apropiados.	Se cumple

	<p>f) Lavarse las manos con agua caliente y jabón o desinfectante adecuado, tantas veces como lo requieran las condiciones de trabajo y siempre antes de incorporarse a su puesto, después de una ausencia o de haber realizado actividades ajenas a su cometido específico.</p> <p>2. Igualmente, durante el ejercicio de la actividad, los manipuladores no podrán:</p> <p>a) Fumar, masticar goma de mascar, comer en el puesto de trabajo, estornudar o toser sobre los alimentos ni realizar cualquier otra actividad que pueda ser causa de contaminación de los alimentos.</p> <p>b) Llevar puestos efectos personales que puedan entrar en contacto directo con los alimentos, como anillos, pulseras, relojes u otros objetos.</p> <p>Cualquier persona que padezca una enfermedad de transmisión alimentaria o que esté afectada, entre otras patologías, de infecciones cutáneas o diarrea, que puedan causar la contaminación directa o indirecta de los alimentos con microorganismos patógenos, deberá informar sobre la enfermedad o sus síntomas al responsable del establecimiento, con la finalidad de valorar conjuntamente la necesidad de someterse a examen médico y, en caso necesario, su exclusión temporal de la manipulación de productos alimenticios.</p>	
Art.4	Formación continuada de los manipuladores.	Se cumple
Art.5	Control y supervisión de la autoridad competente. Los responsables de las empresas del sector alimentario, deberán disponer de la documentación que demuestre los tipos de programas de formación impartidos a sus manipuladores, la periodicidad con que los realiza, en su caso, y la supervisión de las prácticas de manipulación.	Se cumple
Art.7	Acreditación de la formación.	Se cumple. El personal manipulador de alimentos, dispondrá del carné de manipulador

3. CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO 3484/2000, DE 29 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS DE HIGIENE PARA LA ELABORACIÓN, DISTRIBUCIÓN Y COMERCIO DE COMIDAS PREPARADAS

El presente Real Decreto tiene por objeto definir y establecer las normas de higiene de elaboración, envasado, almacenamiento, transporte, distribución, manipulación, venta, suministro y servicio de comidas preparadas. Las normas que se establecen serán de aplicación, asimismo, a los productos importados de países terceros.

Este Real Decreto es aplicable a todas aquellas empresas de carácter público o privado, social o comercial, permanentes o temporales que lleven a cabo cualquiera de las siguientes actividades: elaboración, envasado, almacenamiento, transporte, distribución, manipulación, venta directa al consumidor, con o sin reparto a domicilio, en máquinas expendedoras o a terceros, suministro, servicio e importación de comidas preparadas.

	CONDICIONES SEGÚN RD 3484/2000	CONDICIONES EXISTENTES
Art.3	Artículo 3. Condiciones de los establecimientos 1. Dispondrán de la documentación necesaria para poder acreditar al proveedor inmediato de las materias primas utilizadas y de los productos que almacenan, suministran, venden o sirven.	Se cumple
	2. Los aparatos y útiles de trabajo destinados a entrar en contacto con las materias primas, productos intermedios y productos finales, estarán fabricados con materiales resistentes a la corrosión y fáciles de limpiar y desinfectar.	Se cumple
	3. Dispondrán de los equipos e instalaciones de conservación a temperatura regulada con la capacidad suficiente para las materias primas, productos intermedios y productos finales que elaboren, manipulen, envasen, almacenen, suministren y vendan, que así lo requieran.	Se cumple. Se dispone de cámaras frigoríficas
	4. Las zonas de elaboración, manipulación y envasado de comidas preparadas dispondrán, cuando sea necesario, de lavamanos de accionamiento no manual.	Se cumple. Se dispone de varios lavamanos.
	5. Para la limpieza de las instalaciones, equipos y recipientes que estén en contacto con los productos alimenticios, así como de los locales en los que se ubiquen dichos productos alimenticios, el responsable del establecimiento contratará o elaborará y aplicará un programa de limpieza y desinfección basado en el análisis de peligros mencionado en el artículo 10 del presente Real Decreto.	Se cumple. Se aplica un programa de limpieza general diario.
	6. Los contenedores para la distribución de comidas preparadas, así como las vajillas y cubiertos que no sean de un solo uso, serán higienizados con métodos mecánicos, provistos de un sistema que asegure su correcta limpieza y desinfección.	Se cumple. El lavado se realiza con lavavajillas a alta temperatura.
Art.4	Condiciones de las máquinas expendedoras de comidas preparadas.	No procede
Art.5	Registro General Sanitario de Alimentos.	
	2. Las empresas que, en el mismo local, elaboran, envasan, almacenan, sirven y, en su caso, venden comidas preparadas directamente al consumidor final, con o sin reparto a domicilio, quedan excluidas de la obligatoriedad de inscripción en el Registro General Sanitario de Alimentos. En todo caso, dichos establecimientos dispondrán de una autorización sanitaria de funcionamiento concedida por la autoridad competente, con carácter previo al comienzo de su actividad.	Se cumple. Se dispone de autorización sanitaria.
Art.6	Requisitos de las comidas preparadas	
	1. En la elaboración de comidas preparadas se podrá utilizar cualquier producto alimenticio apto para el consumo humano y que, en su caso, cumpla los requisitos previstos en sus normas específicas correspondientes.	Se cumple
	2. Las materias primas, productos intermedios y productos finales serán elaborados, manipulados, almacenados, envasados y vendidos al consumidor en condiciones tales que se evite todo posible deterioro o contaminación susceptibles de convertirlos en impropios para el consumo humano o peligrosos para la salud. En particular, en los locales donde se realicen estas actividades, no se permitirá el contacto directo de los productos alimenticios con el suelo, ni la presencia de animales.	Se cumple
	3. La recepción, selección, preparación y, si procede, limpieza de las	Se cumple

	<p>materias primas se realizará, siempre que sea posible, en un local o espacio reservado para tal fin. Cuando tales operaciones se realicen en el mismo espacio que el dedicado a la elaboración propiamente de las comidas preparadas, se realizarán de manera que se evite toda posibilidad de contaminación cruzada con otros alimentos, en distinto momento de la elaboración y separadas por las operaciones de limpieza y desinfección de las superficies y útiles de trabajo en contacto con los alimentos.</p>	
	<p>4. La descongelación se realizará en refrigeración. No obstante, los responsables de los establecimientos podrán establecer otro método siempre y cuando exista evidencia científica y técnica de las garantías de seguridad y salubridad para cada tipo de producto y, en cualquier caso, haya sido verificado por la autoridad competente. Una vez descongelados los productos alimenticios, se elaborarán inmediatamente o se conservarán refrigerados durante un periodo de tiempo y a una temperatura tal que se evite la alteración de los mismos y, en particular, el posible desarrollo de microorganismos patógenos o la formación de toxinas susceptibles de producir peligros para la salud. Las comidas preparadas descongeladas, no se podrán recongelar. Asimismo, las materias primas descongeladas destinadas a elaborar comidas preparadas no se podrán recongelar.</p>	<p>Se cumple</p>
	<p>5. El fraccionamiento de materias primas, productos intermedios y productos finales, con la finalidad de ser utilizados o presentados para su consumo o venta, se realizará en función de las necesidades de trabajo o demanda, de manera que se utilicen las cantidades más reducidas posibles destinadas a su inmediata elaboración, consumo o venta y en condiciones de higiene tales que se evite toda posible contaminación o alteración de los mismos. Las comidas preparadas ultracongeladas destinadas a ser expedidas al consumidor final cumplirán lo regulado en el Real Decreto 1109/1991, de 12 de julio, por el que se aprueba la norma general relativa a los ultracongelados destinados a la alimentación humana y en el Real Decreto 1466/1995, de 1 de septiembre, por el que se deroga el artículo 9 de la citada norma general.</p>	<p>Se cumple</p>
	<p>6. Las comidas preparadas se elaborarán con la menor antelación posible al tiempo de su consumo, salvo las que vayan a ser congeladas o refrigeradas.</p>	<p>Se cumple</p>
	<p>7. Las comidas preparadas destinadas a ser conservadas o servidas a temperatura regulada se someterán, cuanto antes, una vez concluida la fase final de la elaboración, a los tratamientos adecuados para alcanzar las temperaturas establecidas en el artículo 7.</p>	<p>Se cumple</p>
	<p>8. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, las comidas preparadas con tratamiento térmico elaboradas en el mismo establecimiento donde van a ser consumidas y que vayan a ser conservadas en frío, se refrigerarán, desde el final del tratamiento térmico y en el plazo de tiempo más breve posible, de tal manera que se alcance, en su parte central, una temperatura inferior o igual a 8 °C. No obstante lo previsto en el párrafo anterior, se podrá superar el límite establecido, por razones tecnológicas, siempre que exista evidencia científica o técnica que garantice la seguridad y salubridad de las comidas preparadas y, en cualquier caso, hayan sido verificadas por la autoridad competente.</p>	<p>Se cumple</p>

	<p>9. Las comidas preparadas cocinadas, incluidas las que hayan sido previamente descongeladas, se mantendrán en refrigeración hasta su utilización y se recalentarán, en el menor tiempo posible, de tal manera que se alcance en el centro del producto una temperatura igual o superior a 65 °C.</p>	Se cumple
	<p>10. Los aditivos utilizados en la elaboración de comidas preparadas se ajustarán a la siguiente normativa y a sus posteriores modificaciones:</p> <p>a) Real Decreto 2001/1995, de 7 de diciembre, por el que se aprueba la lista positiva de aditivos colorantes autorizados para su uso en la elaboración de productos alimenticios, así como sus condiciones de utilización.</p> <p>b) Real Decreto 2002/1995, de 7 de diciembre, por el que se aprueba la lista de aditivos edulcorantes autorizados para su uso en la elaboración de productos alimenticios, así como sus condiciones de utilización.</p> <p>c) Real Decreto 145/1997, de 31 de enero, por el que se aprueba la lista positiva de aditivos distintos de colorantes y edulcorantes para su uso en la elaboración de productos alimenticios, así como sus condiciones de utilización.</p> <p>Los auxiliares tecnológicos utilizados en la elaboración de comidas preparadas cumplirán su normativa vigente.</p>	Se cumple
	<p>11. En tanto no se establezcan unas normas microbiológicas aplicables a todos los Estados miembros de la Unión Europea, las comidas preparadas cumplirán las normas microbiológicas referidas en el anexo, interpretadas según los criterios de valoración expresados en el apartado 5 del mismo.</p>	Se cumple
Art.7	Condiciones almacenamiento, conservación, transporte y venta.	
	<p>1. Las temperaturas de almacenamiento, conservación, transporte, venta y, en su caso, servicio de las comidas preparadas conservadas a temperatura regulada, serán las siguientes:</p> <p>a) Comidas congeladas ≤ -18 °C.</p> <p>b) Comidas refrigeradas con un período de duración inferior a 24 horas ≤ 8 °C.</p> <p>c) Comidas refrigeradas con un período de duración superior a 24 horas ≤ 4 °C.</p> <p>d) Comidas calientes ≤ 65 °C.</p> <p>No obstante lo previsto en el párrafo anterior, los responsables de los establecimientos podrán fijar unas temperaturas distintas, siempre que estén basadas en evidencia científica o técnica y hayan sido verificadas por la autoridad competente.</p>	Se cumple
	<p>2. Cuando sea necesario por razones prácticas, se permitirán periodos limitados no sometidos al control de temperatura durante la manipulación, elaboración, transporte y entrega al consumidor final de las comidas preparadas, siempre que sea compatible con la seguridad y salubridad de los alimentos y hayan sido verificadas por la autoridad competente.</p> <p>3. Los productos de limpieza, desinfección, desinsectación, desratización o cualquier sustancia peligrosa, se almacenarán en lugar separado, donde no exista riesgo alguno de contaminación para los productos alimenticios y estarán debidamente identificados. Dichos productos se mantendrán en sus recipientes originales. No obstante, si tuvieran que ser traspasados a otros envases más pequeños por necesidades de uso, nunca se utilizarán recipientes que pudieran dar equívocos respecto a su</p>	Se cumple

	contenido, en particular, cualquier tipo de recipiente que haya contenido o pueda contener alimentos o bebidas. 4. Los envases y recipientes utilizados para comidas preparadas se almacenarán protegidos de la contaminación.	
Art.8	Envasado	
	1. Las comidas preparadas que no sean consumidas en el mismo establecimiento donde se elaboren, serán envasadas adecuadamente, con cierre hermético o no, dependiendo del procedimiento de conservación utilizado y del proceso de distribución.	Se cumple
	2. Cuando las comidas preparadas sean envasadas en presencia del consumidor, se tomarán las medidas necesarias para evitar su deterioro y protegerlas de la contaminación.	Se cumple
	3. Los envases que vayan a contener comidas preparadas se ajustarán a las disposiciones vigentes relativas a las condiciones generales de los materiales en contacto con los alimentos.	Se cumple
Art.9	Etiquetado	No procede
Art.10	Controles	Autocontrol. Exigencia s/autoridad competente
Art.11	Guías de prácticas correctas de higiene (GPCH).	Voluntario
Art.12	Formación continuada	Se cumple
Art.13	Productos procedentes de países terceros	En caso de haberlos, cumplirán las mismas prescripciones que los nacionales. Contarán con certificado sanitario

Valencia, septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
 N° 6609 COACV

13 Memoria Justificativa sobre adopción de las medidas preventivas sobre legionelosis determinadas en la normativa específica: RD 865/2003, de 4 de julio y Decreto del Gobierno Valenciano 133/2000

La presente instalación se considera que tiene mayor riesgo de proliferación de legionela, según el RD 865/2003 de 4 de julio y la norma UNE 100.030, debido a la instalación de A.C.S. con volumen de acumulación de capacidad mediana.

Como medidas de prevención de la legionela y según el RD 865/2003 y la UNE 100.030 se adoptarán:

- La temperatura de almacenamiento será como mínimo de 55°C, pudiéndose elevar hasta 70°C para su pasteurización, cuando sea necesario. El equipo de generación de ACS propuesto tiene una temperatura máxima de salida de 60°C, tal y como se puede apreciar en su ficha técnica, con lo que el almacenamiento del agua de consumo se realizará a 60°C.
- La temperatura del agua de distribución no será inferior a 50°C en el punto más alejado del circuito. Esto se conseguirá de la siguiente manera:
 - Temperatura de almacenamiento del agua de consumo a 60°C.
 - El sistema está dotado de una bomba doble de recirculación, mediante la cual haremos recircular el agua (haciéndola pasar por el sistema de generación) cuando el sistema este parado y pueda bajar su temperatura por debajo de los 50°C.
 - Correcto aislamiento, según RITE 2007, de las tuberías de distribución de A.C.S.
- El sistema de producción de A.C.S., ocasionalmente, puede calentar el agua hasta 70°C y mantenerla a esa temperatura durante un prolongado periodo de tiempo.
- Los depósitos estarán fuertemente aislados y dotados de una boca de registro para la limpieza interior. El depósito de almacenamiento del agua de consumo propuesto dispone de un forro acolchado con cubierta posterior y aislamiento de poliuretano inyectado libre de CFC, además cuenta con boca de registro para su limpieza interior.
- Los materiales utilizados tienen la capacidad de resistir la acción alternada de la temperatura y de los desinfectantes. El material empleado para las tuberías de distribución del agua es PP-C, el cual es apto para resistir temperaturas superiores a 70°C, así como los desinfectantes a emplear.

Valencia,septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

14 Memoria Justificativa del cumplimiento del **DECRETO 266/2004**, de 3 de diciembre, por el que se establecen **normas de prevención y corrección de la contaminación acústica** en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios y de la **Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica de la ciudad de Valencia** (30/05/2008. BOP-VALENCIA 26/06/2008 y modificaciones). **ESTUDIO ACÚSTICO.**

1. MEDIDAS CONTRA ACTIVIDAD MOLESTA. ESTUDIO ACÚSTICO

Para la amortiguación del nivel sonoro que la actividad transmite a su entorno, sea inferior al máximo establecido por la normativa vigente, sobre contaminación acústica, se deberá garantizar que el nivel sonoro máximo transmitido al interior de los viviendas colindantes, no supere los 40 dB(A) en horario diurno y el nivel sonoro que la actividad transmite al exterior no sea superior a 55 dB(A). De acuerdo con la **Ley 7/2002** del 3 de diciembre del G.V. y el **Decreto 266/2004** que lo desarrolla, para zona de uso dominante **Residencial**. También se tendrá en cuenta la **O.M. de Protección contra la Contaminación Acústica de la ciudad de Valencia**.

2. RUIDOS

Por el tipo de actividad a desarrollar (residencial público) y dado que no se dispone de aparatos que generen niveles elevados de ruido, se prevé que en ningún momento se sobrepase un nivel de emisión de 70 dB(A), en el caso más desfavorable de horario nocturno.

Al estar ubicada la edificación objeto de análisis en un inmueble colindante con uso residencial no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dB(A). Así mismo las instalaciones de acondicionamiento de aire, aparatos de elevación, redes de distribución y evacuación de aguas, transformación de energía eléctrica, y otros servicios, no podrán transmitir al interior de la edificación un nivel sonoro superior a 30 dB(A).

*Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación acústica.
Art. 44. Aislamiento mínimo en locales cerrados.*

Para las instalaciones en locales que, entre sus Grupo 4) Bares, restaurantes y otros establecimientos hosteleros sin equipo de reproducción sonora: 80 dBA.

No obstante, el aislamiento mínimo a ruido aéreo $D_{nT,A}$, exigible a los locales situados o colindantes con edificios de uso residencial y destinados a cualquier actividad con un nivel de emisión superior a 70 dBA, será el siguiente:

- **Elementos constructivos separadores horizontales y verticales:** 55 dBA si la actividad funciona sólo en horario diurno, ó 60 dBA si ha de funcionar en horario nocturno aunque sea de forma limitada.
- Estos valores se incrementarán hasta garantizar que no se superan los niveles exigidos de calidad acústica en el ambiente interior de las viviendas.
- **Elementos constructivos horizontales y verticales de cerramiento exterior, fachadas y cubiertas,** 30 dBA.

*ANEXO V
Otros límites de emisión.*

Actividades.

El aislamiento mínimo a ruido aéreo $D_{nT,A}$, exigible a los locales situados o colindantes con edificios de uso residencial y destinados a cualquier actividad con un nivel de emisión superior a 70 dBA, será el siguiente:

Elementos constructivos separadores horizontales y verticales: 55 dBA si la actividad funciona sólo en horario diurno, ó 60 dBA si ha de funcionar en horario nocturno aunque sea de forma limitada.

Estos valores se incrementarán hasta garantizar que no se superan los niveles exigidos de calidad acústica en el ambiente interior de las viviendas.

- Elementos constructivos horizontales y verticales de cerramiento exterior, fachadas y cubiertas, 30 dBA.

En relación con el apartado anterior, cuando el foco emisor de ruido, sea un elemento puntual, el aislamiento acústico podrá limitarse a dicho foco.

- Las actividades reguladas en el presente Capítulo con un nivel de emisión interior, superior o igual a 80 dBA, funcionarán con puertas y ventanas cerradas.

DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE ACTIVIDAD.

El conjunto de edificaciones objeto del presente proyecto serán destinadas a HOTEL

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL.

El conjunto hotelero se describe en los planos adjuntos.

Sus características constructivas se describen en la memoria descriptiva.

COLINDANTES:

Los edificios que comparten medianeras con las construcciones objeto de estudio son, tomando el caso más restrictivo, del lado de la seguridad, de uso residencial.

NIVELES DE RECEPCIÓN EXTERIORES.

En el ambiente exterior no podrán superarse los siguientes niveles sonoros de recepción:

	Día (8-22h)	Noche (22-8h)
Residencial plurifamiliar	55 db(A)	45 db(A)

NIVELES EN EL AMBIENTE INTERIOR.

Para los locales y usos que se citan a continuación, el nivel de los ruidos transmitidos a ellos, no superarán los límites siguientes:

	Día (8-22h)	Noche (22-8h)
Piezas habitables edificio residencial	40 db(A)	30 db(A)
Zonas comunes edificio residencial	50 db(A)	40 db(A)
Comercial	45 db(A)	45 db(A)

NIVELES DE EMISIÓN Y AISLAMIENTO PERCEPTIVO.

Para la franja horaria cotidiana de emisión más desfavorable, de 22 a 8h, y un nivel de emisión máximo de 80 dB(A), según art. 44 de la Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación acústica:

Nivel de emisión	80 db(A)
Nivel permitido de emisión al exterior	45 db(A)
Aislamiento perceptivo	35 db(A)

Nivel de emisión	80 db(A)
Nivel permitido de emisión a piezas	30 db(A)

habitables del edificio residencial	
Aislamiento perceptivo	50 db(A)

*En el caso del Office y Restaurante situados en planta baja y semisótano respectivamente, según el según art. 44 de la Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación acústica, los **elementos constructivos separadores horizontales y verticales presentarán un aislamiento mínimo de 60 dBA**, tomando el caso más desfavorable en el que la actividad funcione en **horario nocturno** aunque sea de forma limitada.*

Por otra parte, los elementos constructivos horizontales y verticales de cerramiento exterior, fachadas y cubiertas, presentarán un aislamiento mínimo de 30 dBA.

Nivel de emisión	80 db(A)
Nivel permitido de emisión a zonas comunes del edificio residencial	40 db(A)
Aislamiento perceptivo	40 db(A)

Nivel de emisión	80 db(A)
Nivel permitido de emisión a locales comerciales	45 db(A)
Aislamiento perceptivo	35 db(A)

Por su emplazamiento, el aparcamiento de vehículos de clientes se distribuirá en local subterráneo a tal fin o por los alrededores, no produciendo concentración en ningún punto y estimando que la cantidad de espacios de aparcamiento en relación a la densidad de población y al aforo del local, no suponen ningún problema.

La carga y descarga, así como los suministros, no alterarán las condiciones actuales, ya que son de poco volumen y su descarga se realiza manualmente o con carretillas de mano.

DISEÑO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS.
(AISLAMIENTO A RUIDO AÉREO)

Considerando el art. 26 de la Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación acústica del Ayuntamiento de Valencia (BOP de fecha 26 de junio de 2008) Las Condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación y sus instalaciones, para el cumplimiento de las determinaciones de las leyes y de esta ordenanza, son las del Código Técnico de la Edificación

- ELEMENTOS HORIZONTALES: FORJADOS ENTRE PLANTAS DE RESIDENCIAL PÚBLICO

Según lo expuesto el forjado se compone de:

- 1.- Pavimento de baldosa cerámica o terrazo.
- 2.- Base de mortero
- 3.- Capa autonivelante
- 4.- Forjado de hormigón de 25+5 cm de espesor
- 5.- Revestimiento continuo interior.

El aislamiento a ruido aéreo de este tipo de forjado, lo obtendremos por analogía con forjado con piezas de entrevigado de hormigón y canto de 300 mm, que según Catálogo de Elementos Constructivos del Código Técnico de la Edificación es de $R_A = 55 \text{ dB(A)}$

Forjados unidireccionales									
Descripción	HE						HR ⁽⁶⁾		
	canto mm	m ⁽¹⁾ kg/m ²	$\rho^{(1)}$ kg / m ³	R ⁽²⁾ m ² ·K/ W	C _p J / kg·K	μ	R _A dBA	R _{Atr} dBA	L _{n,w} dB
Piezas de entrevigado cerámicas	250	305	1220	0,28	1000	10	52	48	77
	300	333	1110	0,32	1000	10	53	48	76
	350	360	1030	0,35	1000	10	55	50	75
Piezas de entrevigado de hormigón	250	332	1330	0,19	1000	80	53	48	76
	300	372	1240	0,21	1000	80	55	50	74
	350	413	1180	0,23	1000	80	57	52	72

Por lo tanto, obtendremos:

$R_A = 55 \text{ dB(A)} > 50 \text{ dB(A)}$

Cumpléndose en este caso el nivel permitido de emisión a piezas habitables

→ **$R_{Atr} = 50 \text{ dBA} \geq 30 \text{ dBA}$**

Cumpléndose también el aislamiento exigido en el art. 44 de la Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación acústica, para los *elementos constructivos horizontales y verticales de cerramiento exterior, fachadas y cubiertas*

- ELEMENTOS HORIZONTALES: FORJADO PLANTA PRIMERA (SEPARACIÓN DE OFFICE EN PLANTA BAJA Y PIEZAS DE RESIDENCIAL PÚBLICO EN PLANTA PRIMERA)

Según lo expuesto el forjado se compone de:

- 1.- Pavimento de baldosa cerámica o terrazo.
- 2.- Base de mortero
- 3.- Capa autonivelante
- 4.- lámina aislante a ruido de impactos de 15 mm formada por LÁMINA Rocsol-E 2-525, panel de lana de roca rígido de Rockwool o similar
- 5.- Forjado de hormigón de 25+5 cm de espesor
- 6.- Revestimiento continuo interior.

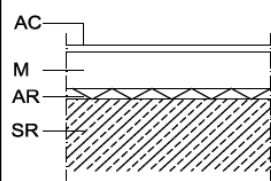
El aislamiento a ruido aéreo de este tipo de forjado, según lo expuesto anteriormente, es de:

$R_A = 55 \text{ dB(A)}$
 $m = 372 \text{ Kg/m}^2$

Escogemos un suelo flotante formado por:

- lámina aislante a ruido de impactos de 15 mm formada por LÁMINA Rocsol-E 2-525, panel de lana de roca rígido de Rockwool o similar
- capa de mortero de 5 cm (autonivelante con mallazo)
- capa agarre pavimento + pavimento cerámico

SEGÚN CATÁLOGO DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DEL CTE:

Código	Sección	Aislante a ruido de impactos AR		HE ⁽²⁾	HR ⁽³⁾	
		tipo	espesor mm	R _{SF} (m ² K/W)	ΔR _A (dB)	ΔL _w (dB)
S01					10[175]	
					10[200]	
					9[225]	
					8[250]	
				12	7[300]	27
					6[350]	
					5[400]	
					5[450]	
					4[500]	
					0[>500]	

⁽¹⁾ Valores de ΔR_A y de ΔL_w para suelos flotantes formados por una capa de mortero de 50 mm de espesor

⁽²⁾ Valores de ΔR_A y de ΔL_w para suelos flotantes formados por dos placas de yeso laminado de al menos 12,5 mm de espesor cada una y una masa por unidad de superficie de 22 kg/m²

⁽³⁾ Debe interponerse una barrera impermeable entre la capa de mortero y el material aislante a ruido de impactos, cuando este último no sea impermeable.

⁽⁴⁾ Lana mineral con las siguientes características:
 - Espesor 12 mm y rigidez dinámica, s' menor que 20 MN/m³

⁽⁵⁾ Los valores de ΔR_A de un suelo flotante dependen de la masa del forjado o losa sobre el que se aplican. En la tabla aparecen parejas de valores, en las que el primer valor corresponde al valor de ΔR_A del suelo flotante y el segundo valor, que figura entre corchetes, es la masa máxima del forjado o de la losa sobre el que se aplica el suelo.

Obtenemos, por analogía con el tipo de suelo flotante S01, con material aislante mediante lana mineral de 15 mm de espesor:

→ SUELO FLOTANTE:

$\Delta R_A = 6 \text{ dBA}$

Por lo tanto, obtendremos:

$R = 55 + 6 = 61 \text{ dB(A)} > 60 \text{ dB(A)}$

Cumpléndose en este caso el aislamiento exigido en el art. 44 de la Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación acústica, para los **elementos constructivos separadores horizontales y verticales**.

- ELEMENTOS VERTICALES: FACHADAS.

AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LOS PARAMENTOS EXTERIORES:

Según lo expuesto el forjado se compone de: R DISC + PUR(50 MM) + LP12 + RI (15 MM) + C.A. (10 MM) + PYL 15MM

El aislamiento a ruido aéreo de este tipo de fachada se puede obtener, por analogía con el cerramiento tipo P6.4 del Catálogo de Elementos Constructivos del Código Técnico de la Edificación es:

SEGÚN CATÁLOGO DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DEL CTE:

Código	Sección	Datos entrada		HE ⁽²⁾	HR ⁽³⁾⁽⁴⁾		m (kg/m ²)
		RE	GI	U (W/m ² K)	R _A (dBA)	R _{Atr} (dBA)	
F 6.4 ⁽⁸⁾		R1	4	1/(0,57+R _{AT})	59 (60) [60 (61)]	54 (55) [55 (56)]	179 [191]
		R2 o B3	5				

Se justifica el cumplimiento de la exigencia por analogía con el cerramiento F 6.4 del Catálogo del CTE:

(REV DIS-CA- PUR-LP12-RI-CA-PYL15)

Por lo tanto, obtendremos:

→ **R_{Atr} = 54 dBA ≥ 35 dBA**

Cumpléndose en este caso el nivel permitido de emisión al exterior

→ **R_{Atr} = 54 dBA ≥ 30 dBA**

Cumpléndose también el aislamiento exigido en el art. 44 de la Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación acústica, para los *elementos constructivos horizontales y verticales de cerramiento exterior, fachadas y cubiertas*

- ELEMENTOS VERTICALES: FACHADAS (ACRISTALAMIENTO)

El aislamiento a ruido aéreo de la superficie acristalada de la fachada podemos obtenerlo, del lado de la seguridad, por analogía con cualquiera de las soluciones del Catálogo de Elementos Constructivos del Código Técnico de la Edificación, según la tabla adjunta, en la que se establece para ventanas no practicables, batientes u oscilo-batientes un mínimo de aislamiento de 30 dB(A).

Catálogo de Elementos Constructivos

4.3.2 Ventanas. Características acústicas

4.3.2.1 Ventanas sencillas

Composición		HR ⁽⁶⁾									
		Ventanas deslizantes ⁽¹⁾					Ventanas no practicables, batientes y oscilobatientes ⁽²⁾				
Tipo	Espesor (mm)	R _w (dB)	C (dB)	C _v (dB)	R _A (dBA)	R _{A,H} (dBA)	R _w (dB)	C (dB)	C _v (dB)	R _A (dBA)	R _{A,H} (dBA)
Vidrio sencillo	4	27	-1	-1	26	26	29	-2	-3	27	26
	6	28	-1	-1	27	27	31	-2	-3	29	28
	8	29	-1	-2	28	27	32	-2	-3	30	29
	10	29	-1	-2	28	27	33	-2	-3	31	30
	12 ⁽⁶⁾	29	-1	-1	28	28	34	0	-2	34	32
Vidrio laminar ⁽³⁾	6+6	29	-1	-2	28	27	32	-1	-3	31	29
	8+8	29	-1	-2	28	27	33	-1	-3	32	30
	10+10	29	-1	-2	28	27	34	-1	-3	33	31
Unidades de vidrio aislante ⁽⁴⁾ (cámara de aire de 6 a 16 mm)	4-(6...16)-4	27	-1	-2	26	25	32	-1	-5	31	27
	4-(6...16)-6	29	-1	-2	28	27	34	-1	-4	33	30
	4-(6...16)-8	29	-1	-2	28	27	34	-1	-4	33	30
	4-(6...16)-10	29	-1	-2	28	27	35	-1	-4	34	31
	6-(6...16)-6	28	-1	-2	27	26	33	-1	-4	32	29
	6-(6...16)-8	29	-1	-2	28	27	35	-1	-5	34	30
Unidades de vidrio aislante y vidrio laminar ⁽³⁾⁽⁴⁾ (cámara de aire de 6 a 16 mm)	6-(6...16)-6+6	29	-1	-2	28	27	34	-1	-4	33	30
	6-(6...16)-10+10 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	36	-1	-4	35	32

Por lo tanto, obtendremos, por analogía con el caso anterior:
R = 30 dB(A) > **30 dB(A)** → cumple

- PARAMENTOS MEDIANEROS

El edificio presenta medianeras con piezas habitables edificio residencial, en el caso más desfavorable.

La composición del cerramiento es la siguiente:

- 1.- Revestimiento continuo exterior.
- 2.- Muro de ladrillo cerámico hueco de ½ pie
- 3.- Revestimiento continuo interior.
- 4.- Cámara de aire
- 5.- Aislante mediante lana de roca
- 6.- Trasdoso de cartón yeso

SEGÚN CATÁLOGO DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DEL CTE:

Código	Sección	Datos entrada		HS ⁽¹⁾	HE ⁽²⁾	HR ⁽³⁾⁽⁴⁾		
		RE	GI	U (W/m ² K)	R _A (dBA)	R _{Atr} (dBA)	m (kg/m ²)	
F 3.4 ⁽⁶⁾		R1	4	1/(0,57+R _{AT})	59 [60]	54 [55]	157 [169]	
		R3 o B3	5					

Se justifica el cumplimiento de la exigencia por analogía con el cerramiento F 3.4 del Catálogo del CTE:

(RI-LP12-RI-CA-AIS50-PYL15)

→ $R_A = 60 \text{ dBA}$

Por lo tanto, obtendremos:

$R = 60 \text{ dB(A)} > 50 \text{ dB(A)}$

Cumpléndose en este caso el nivel permitido de emisión a piezas habitables

$R = 60 \text{ dB(A)} > 60 \text{ dB(A)}$

Cumpléndose en este caso el aislamiento exigido en el art. 44 de la Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación acústica, para los **elementos constructivos separadores horizontales y verticales**.

8. INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, VENTILACIÓN O REFRIGERACIÓN

1. Los equipos de aire acondicionado deberán funcionar de forma que no se sobrepasen los niveles de perturbación por ruidos y vibraciones establecidos en esta ordenanza. Se prohíbe el funcionamiento de aquellos que transmitan vibraciones detectables directamente, sin necesidad de instrumentos de medida. Todos los conductos de fluidos deberán estar aislados para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones y con una velocidad de circulación tal que no se produzca golpe de ariete o cualquier otro tipo de vibración.

2. En edificios existentes, la instalación de máquinas condensadoras o refrigeradoras estará sujeta, respecto a su ubicación, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, o en sus futuras revisiones. Queda expresamente prohibida la instalación de unidades externas en patios interiores de edificación.

3. Además, en edificaciones de nueva planta y reforma integral, en todo caso, los edificios deben ser siempre accesibles a este tipo de instalación, por lo que si en fase de solicitud de licencia de obras, no se prevé realizar esta instalación, se reservará en ese momento, de forma que no resulte visible desde la vía pública, el espacio suficiente para las máquinas externas, en función del uso al que está destinado el edificio. Queda prohibida, en cualquier caso, la instalación de las máquinas externas en los patios de luces de la edificación. En el supuesto de viviendas, se reservará justificadamente, la superficie suficiente para el número de viviendas del edificio.

Se dispondrán los patinillos registrables, arquetas y conductos, suficientes para hacer accesible el edificio a estas instalaciones, pudiendo el usuario del local o vivienda, llevar a cabo la instalación individual, sin necesidad de otros permisos de la comunidad.

En todos los casos se presentará estudio acústico que acredite que, con la totalidad de los aparatos previstos en funcionamiento y con las medidas correctoras propuestas que obligatoriamente se deberán adoptar, no se superarán los niveles previstos en la presente ordenanza. Estos extremos se contemplarán en la correspondiente licencia de obras de edificación.

4. En edificios existentes, o en obras de nueva planta o reforma integral, cuando se pretenda la instalación en terrazas comunitarias, afectando a edificios colindantes de mayor altura, se aportará por el interesado un estudio acústico que garantice que la instalación cumple los niveles de ruido previstos en la Ordenanza. Una vez finalizada la instalación, se aportará certificado acreditativo de

que las medidas correctoras adoptadas son suficientes para garantizar el cumplimiento de los niveles previstos en la Ordenanza, en base a los ensayos normalizados realizados in situ.

5. No se permitirá el vertido de aire caliente o frío procedente de equipos de aire acondicionado, refrigeración o ventilación, como ventiladores, extractores, compresores, bombas de calor y similares, cuando el flujo de aire ocasione molestias.

9. INSTALACIONES EN LA EDIFICACIÓN.

1. Las instalaciones y servicios generales de la edificación deberán contar con las medidas correctoras necesarias para evitar que el ruido y las vibraciones transmitidos por las mismas superen los límites establecidos en la presente ordenanza empleando, cuando sea necesario, las medidas de aislamiento adecuadas.

2. Los propietarios o responsables de tales instalaciones y servicios serán los obligados a mantenerlas en las debidas condiciones a fin de que se cumpla lo indicado en la ordenanza de Valencia.

3. Con el fin de evitar la transmisión de vibraciones a través de la estructura de la edificación, se tendrán en cuenta las normas siguientes:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) En la estructura del edificio, paredes, medianeras y techos de separación entre locales de cualquier clase o actividad, no se permitirá el anclaje directo de máquinas o soporte de las mismas o cualquier órgano móvil.

c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación se dispondrá, en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas de inercia de peso comprendido entre 1'5 y 2'5 veces al de la maquinaria que soporta, apoyando el conjunto sobre antivibradores expresamente calculados.

e) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamiento, queden a una distancia mínima de 0,70 m de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros. A los efectos de la aplicación de este artículo, no se considera maquinaria la cabina de los ascensores que no lleven el motor incorporado.

f) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

g) Cualquier otro tipo de conducción susceptible de transmitir vibraciones, independientemente de estar unida o no a órganos móviles, deberá cumplir lo especificado en el párrafo anterior.

h) En los circuitos de agua se cuidará que no se presente el "golpe de ariete" y las secciones y dispositivos de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

4. La efectividad de los sistemas antivibratorios deberá justificarse en los proyectos sometidos a licencia.

5. En todo caso queda prohibido el funcionamiento de máquinas o elementos que transmitan vibraciones detectadas directamente sin necesidad de instrumentos de medición. A tal efecto se consideran detectables cuando se supera el umbral de percepción.

Valencia, septiembre de 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, abstract shape.

Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

15 Memoria Justificativa del cumplimiento de LA ORDENANZA MUNICIPAL DE CAPTACIÓN SOLAR PARA USOS TÉRMICOS.

Al presente PROYECTO BÁSICO Y LICENCIA AMBIENTAL DE CONJUNTO HOTELERO, le es de aplicación Ordenanza Municipal de Captación solar para Usos Térmicos del Ayuntamiento de Valencia (BOP 19-3-05),

Como se ha comentado en la Memoria Descriptiva, la demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema alternativo a las placas solares basado el empleo de energía aerotérmica, mediante la instalación de una bomba de calor aerotérmica, adecuada a la demanda de agua caliente del edificio.

La **JUSTIFICACIÓN DE LA ADOPCIÓN DE UNA MEDIDA ALTERNATIVA A LA COLOCACIÓN DE PLACAS SOLARES TÉRMICAS**, se realiza en el apartado correspondiente de la memoria de la LICENCIA AMBIENTAL.

Valencia, septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

16 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Publicado el nuevo texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincial de Valencia de fecha 27 de Febrero de 1999.

CAPITULO II.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

SECCIÓN 1ª.- NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

Art.4.- Se trata de un proyecto de edificio de nueva planta. El conjunto es de uso hotelero y cuenta con varios edificios

4.1.- Cualquier edificio que se construya, deberá realizarse de forma que permita, al menos en una de sus fachadas, el acceso y maniobrabilidad de los vehículos de la Subárea de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento (S.P.E.I.S.).

4.3.- Una fachada se considera accesible, cuando:

4.3.1.- Permite el estacionamiento de los vehículos del S.P.E.I.S. a distancia no mayor de 10 m. de la fachada del edificio.

4.3.2.- La distancia entre el vehículo del S.P.E.I.S. estacionado y el acceso del edificio no será superior a 30 m., asimismo, la pendiente de dicho espacio será inferior al 10%.

4.3.3.- Las dimensiones mínimas del acceso para los vehículos del S.P.E.I.S. será de 5 m de anchura y 4,5 m. altura

4.3.4.- El radio de giro del acceso para los vehículos del S.P.E.I.S. será de 11 m. como mínimo.

4.3.5.- La capacidad portante de la zona de acceso y maniobrabilidad de los vehículos, será la necesaria para resistir una sobrecarga de uso de 2.000 Kp/m², y tener una resistencia al punzonamiento que soporte 10 toneladas en una superficie circular de 0,20 m. de diámetro.

4.3.6.- La zona de acceso y maniobrabilidad de los vehículos, se mantendrá libre de obstáculos fijos que impidan el acceso de los mismos a dicha zona.

4.5.- Las fachadas, conforme a lo establecido en los puntos 4.1 y 4.2 dispondrán de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del S.P.E.I.S., dichos huecos cumplirán las siguientes condiciones:

4.5.1.- Facilitarán el acceso desde el exterior a cada una de las plantas, de forma que la altura desde el lado inferior de cada hueco al nivel de la planta a la que no sea superior a 1,20 metros.

4.5.2.- Dispondrán de una dimensión mínima de 1,20 m. en vertical y 0,80 m. en horizontal.

4.5.3.- La distancia horizontal entre huecos, no será superior a 25 metros.

No se instalarán en fachada elementos auxiliares que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos.

Art.7.- La altura libre útil en puertas, pasos y huecos previstos como salida de evacuación será igual o mayor de 1,90 m.

Art.9.- Dispondrán de plan de emergencia, redactado conforme al Manual de Autoprotección de la Orden del Ministerio del Interior de 29-11-84, B.O.E. de 26-2-85, los edificios o establecimientos clasificados de Riesgo Alto descritos en los anexos de la citada Orden.

Art. 10. -

Dispondrán de hidrantes de incendio los edificios o establecimientos siguientes:

- Uso residencial (hotel, motel, hostel, residencia o equivalente) de superficie construida superior a 2.000 m²

Se instalará, en los casos preceptivos, un hidrante de incendios por cada 5.000 m² o fracción de superficie construida, uniformemente repartidos a lo largo de las fachadas accesibles a los vehículos del S.P.E.I.S.

Se considera, que los edificios y establecimientos, indicados anteriormente, disponen de hidrantes cuando a menos de 100 metros de la salida del edificio o establecimiento exista en la vía pública uno de ellos, medida la distancia en recorrido real.

La ordenación y urbanización de terrenos a través de figuras del planeamiento urbanístico que incluyan trazado de redes de abastecimiento de agua, deberán contemplar la instalación de hidrantes, la cual deberá cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (Real Decreto 1942/1993 de 5 de Noviembre). Los hidrantes deberán estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23.033 y distribuidos de manera que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea superior a 200 metros.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, previo informe del S.P.E.I.S., señalará el lugar donde debe ser colocado el hidrante, de acuerdo con la estructura prevista en la red de los mismos.

Los hidrantes en vía pública serán de arqueta y se ajustarán a lo establecido en la norma UNE 23.407, con las especificaciones particulares que se establezcan entre la compañía abastecedora de agua y el Ayuntamiento de Valencia. En el interior de recintos privados se admitirán hidrante del tipo arqueta o hidrante de columna húmeda, que se ajustarán a lo establecido en la norma UNE 23.407 Y 23.406.

SECCIÓN 2ª.- INSTALACIONES GENERALES Y LOCALES DE RIESGO ESPECIAL.

Art.11.- En el apartado 3.2 de la presente memoria, respecto a Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio, se justifica en la SI 4 las Instalaciones de protección contra incendios necesarias.

ANEXO II.- USO DISMINUIDOS FISICOS.

No procede su justificación

Valencia, septiembre de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

17 JUSTIFICACION ORDENANZA APARCAMIENTOS AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

INDICE

PREÁMBULO

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Ámbito de aplicación
- Artículo 3. Definiciones
- Artículo 4. Soluciones alternativas

TÍTULO PRIMERO. Garajes para turismos

- Artículo 5. Condiciones del local
- Artículo 6. Plazas de aparcamiento
- Artículo 7. Accesos
- Artículo 8. Calles de circulación interior
- Artículo 9. Pendientes máximas
- Artículo 10. Ascensores para vehículos y plataformas giratorias
- Artículo 11. Garajes automatizados

TÍTULO SEGUNDO. Estacionamientos para turismos

- Artículo 12. Condiciones del local
- Artículo 13. Plazas de aparcamiento
- Artículo 14. Accesos
- Artículo 15. Calles de circulación interior
- Artículo 16. Circulación en curva
- Artículo 17. Pendientes máximas
- Artículo 18. Sentido de circulación
- Artículo 19. Ascensores para vehículos y plataformas giratorias
- Artículo 20. Estacionamientos automatizados
- Artículo 21. Dotaciones higiénicas

TÍTULO TERCERO. Aparcamientos para bicicletas

- Artículo 22. Condiciones del local

TÍTULO CUARTO. Aparcamientos para camiones y autobuses

- Artículo 23. Condiciones del local
- Artículo 24. Plazas de aparcamiento
- Artículo 25. Accesos
- Artículo 26. Calles de circulación interior
- Artículo 27. Pendientes máximas en aparcamientos y accesos
- Artículo 28. Otras condiciones

PREÁMBULO

Las instalaciones destinadas a la guarda y custodia de vehículos fuera de la vía pública en la ciudad de València deben cumplir con lo estipulado en la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de julio de 1994 y en vigor desde el 15 de diciembre del mismo año.

En virtud de los cambios que se han producido, tanto legislativos como en las características de los vehículos, surge la necesidad de la modificación de esta norma para su actualización y adaptación a la realidad actual. La aplicación de la Ordenanza en este período de tiempo ha evidenciado el acierto de algunos criterios considerados en su redacción así como lo inadecuado de otros, exponiéndose a continuación un somero análisis de estos últimos.

Dentro del concepto de aparcamiento caben dos usos perfectamente diferenciados, el de **garaje y el de estacionamiento**, que deben regularse con valores específicos para los diferentes parámetros considerados.

Con carácter general, en esta nueva Ordenanza también se definen valores mínimos de numerosos parámetros que se deben cumplir para garantizar la ausencia de conflictos en el uso de las instalaciones. No obstante, la propia norma prevé situaciones de excepción en el cumplimiento de estos valores mínimos, debiéndose justificar su funcionamiento en ausencia de conflictos.

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales

ARTÍCULO 1. Objeto

El objeto de la presente Ordenanza es la regulación del uso del aparcamiento fuera de la vía pública.

Las condiciones funcionales que en los artículos siguientes se señalan tienen carácter de mínimos, siendo el proyectista, en cada caso y según las características particulares del proyecto, quien deberá elegir aquellas dimensiones iguales o superiores a las aquí señaladas que aseguren el buen funcionamiento del aparcamiento.

ARTÍCULO 2. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación en aquellos aparcamientos en los que la actividad de guarda o custodia de vehículos se realiza fuera de la vía pública o en el subsuelo de la misma, con independencia del carácter gratuito u oneroso de su explotación.

ARTÍCULO 3. Definiciones

A los efectos de esta Ordenanza se deben entender los siguientes conceptos:

- Garaje. Aparcamiento en el que no existe rotación en el uso de sus plazas, o existiendo es por períodos de tiempo iguales o superiores al mes.
- Garaje en edificio de viviendas. Garaje cuyas plazas de aparcamiento responden al uso dominante residencial del edificio, con independencia de que puedan existir en él plazas vinculadas a otros usos, siempre y cuando respondan a un proyecto unitario.
- Estacionamiento. Aparcamiento en el que existe una rotación en el uso de sus plazas por períodos de tiempo inferiores al mes.
- Turismo. Denominación de tipo de vehículo para clasificación de aparcamientos. Esta categoría incluye coches, todoterrenos y furgonetas.

- Acceso. Lugar de entrada y/o salida de vehículos a los locales de aparcamiento.

EN NUESTRO PROYECTO EXISTE UNA ZONA DE GARAJE.

En el caso de aparcamientos de uso mixto, y siempre que existan en ellos zonas diferenciadas, se aplicarán los artículos de esta Ordenanza en función del uso de cada zona.

ARTÍCULO 4. Soluciones alternativas

1. Siempre que, mediante un estudio técnico, informado favorablemente por los técnicos municipales, se asegure el funcionamiento y condiciones de seguridad del aparcamiento, las condiciones funcionales especificadas en la presente Ordenanza podrán exceptuarse, modificarse o minorarse, en lo mínimo imprescindible, en aquellos aparcamientos que se encuentren en alguno de los supuestos que a continuación se indican:

- a) Aparcamientos situados en todas las zonas calificadas por el planeamiento como Conjunto Histórico Protegido, en las que el cociente entre la superficie construida y el número de plazas sea mayor de 30.
- b) Aparcamientos situados en la superficie o en el subsuelo de terrenos dotacionales públicos en los que así resulte aconsejable para la mejor ordenación del tráfico.
- c) Aparcamientos en régimen de gestión indirecta de servicio público, concesión de obra pública, autorización o concesión demanial, construidos antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza, en los que se extinga el título por cualquier causa y se pretenda mantener en servicio, con independencia del régimen de gestión que se acuerde.
- d) Aparcamientos objeto de enajenación mediante adjudicación directa del ámbito objeto de concesiones otorgadas que previamente hayan sido desafectadas.

NUESTRO PROYECTO NO SE ENCUENTRA EN NINGUNO DE ESTOS SUPUESTOS

2. Los garajes en edificios de viviendas, incluidos los de viviendas de protección oficial, se regirán por su normativa específica (Orden 7 de diciembre de 2009, por la que se aprueban las Condiciones de Diseño y Calidad en desarrollo del Decreto 151/2009, de 2 de octubre del Consell, o normativa sectorial que la sustituya), aplicándose lo dispuesto en esta Ordenanza para las condiciones en que así quede expresamente indicado.

NO SE TRATA DE UN GARAJE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS

3. Se ejecutarán las instalaciones y se colocará la señalética más conveniente al aparcamiento de tal modo que en ningún caso queden afectados los elementos arquitectónicos preexistentes que presenten valores patrimoniales, tanto en las fachadas como en el interior de las edificaciones, sin que ello suponga merma ni de la eficacia de las instalaciones ni de la función informadora de rótulos, placas y señales.

TÍTULO PRIMERO. Garajes para turismos

ARTÍCULO 5. Condiciones del local

El gálibo mínimo en todo punto será de 2,20 m. Este gálibo podrá reducirse a 1,90 m. en determinadas zonas de las plazas de aparcamiento, para permitir la colocación de canalizaciones, conductos de ventilación, aparatos de iluminación u otros servicios, siempre que se encuentren debidamente señalizadas y que no sea en zonas donde los peatones deban circular bajo las mismas. La zona de la plaza de aparcamiento con gálibo restringido tendrá una anchura menor o igual a 0,50 m. medida desde el extremo opuesto al acceso a dicha plaza desde la calle de circulación (Figura 1).



Figura 1

El gálibo podrá reducirse a 2,00 m. en aquellos puntos donde se instalen canalizaciones, conductos de ventilación, aparatos de iluminación u otras instalaciones propias del aparcamiento.

En todo caso, al menos el 80% de las plazas tendrán en toda su dimensión un gálibo de 2,20 m. y una ruta de entrada y salida con gálibo de 2,20 m.

Cualquier limitación de gálibo inferior a 2,20 m. estará debidamente señalizada.

Se dispondrá de conexión a las redes públicas de agua potable y de alcantarillado.

LA ALTURA LIBRE EN LA PLANTA SOTANO DE NUESTRO PROYECTO ES DE 3,00M

ARTÍCULO 6. Plazas de aparcamiento

1. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán, como mínimo, de **2,40 x 4,80 m.**, pudiendo tener hasta un 20% de las plazas dimensiones no inferiores a 2,40 x 4,50 m.

Aquellas plazas cuyo eje longitudinal esté dispuesto perpendicularmente a la calle desde la que acceden (plazas en batería) y alguno de sus lados mayores esté adosado a una pared, tendrán un **ancho mínimo de 2,60 m.**

En el caso de que las plazas se dispongan longitudinalmente paralelas a la calle de circulación (plazas en cordón), las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 5,50 x 2,60 m

2. Las plazas de **aparcamiento para discapacitados** dispondrán de un espacio anejo de aproximación y transferencia señalizado y libre de obstáculos de ancho mínimo 1,20 m. a lo largo de toda la plaza. Además, las plazas en cordón dispondrán de un espacio anejo de aproximación y transferencia trasero de una longitud mínima de 3,00 metros.

Todos los garajes con reserva de plazas para discapacitados deberán garantizar el acceso mediante un itinerario accesible a un vestíbulo de independencia con zona de refugio y con acceso desde escalera especialmente protegida de evacuación vertical que reunirá las condiciones que establece la DB SI del Código Técnico de la Edificación.

3. Si en los estacionamientos se disponen plazas de aparcamiento para motocicletas y ciclomotores, sus dimensiones serán, como mínimo, de 1,50 x 2,40 m.

4. Las dimensiones señaladas en los puntos anteriores se entienden libres de todo obstáculo.

5. Las plazas quedarán señaladas en el pavimento.

6. Las plazas de más de 8,50 m. de longitud o más de 4,40 m. de ancho, se considerarán dobles solo a los efectos del cómputo del número de plazas de esta ordenanza.

EN NUESTRO PROYECTO EXISTEN PLAZAS DOBLES, ES UN GARAJE CON 96 PLAZAS DE APARCAMIENTO

ARTÍCULO 7. Accesos

1. Los estacionamientos dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta horizontal o de pendiente máxima del 2%, cuyas anchuras mínimas serán las indicadas en la tabla 1.

ACCESO	ANCHO MESETA	
	CALLE < 12 m.	CALLE ≥ 12 m.
Sentido único, ancho mín. 3 m.	4,00 m.	3,00 m.
Sentido doble, ancho mín. 3 m.	4,00 m.	3,00 m.
Sentido doble, ancho mín. 6 m.	6,00 m.	6,00 m.

Tabla 1

La profundidad mínima de la meseta será de 5,00 m.

El pavimento de la meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

EN NUESTRO PROYECTO EXISTE UNA MESETA DE 5,00M DE PROFUNDIDAD

2. Los accesos a los garajes se dimensionarán en función del número de plazas, de acuerdo con lo siguiente:

a). Hasta una capacidad máxima de 50 plazas el acceso podrá ser de doble sentido de circulación con un ancho mínimo de 3,00 m.

b) Entre 51 y 300 plazas, ambas inclusive, se dispondrá, como mínimo, uno de entrada y otro de salida, independientes entre sí. Los accesos podrán ser de sentido único, de 3,00 m. de ancho mínimo cada uno, o de doble sentido de 6,00 m. de ancho mínimo.

NUESTRO PROYECTO SE ENCUENTRA EN ESTE SUPUESTO YA QUE EXISTEN 95 PLAZAS DE APARCAMIENTO. EL ACCESO ES DE DOBLE SENTIDO DE 6,00M DE ANCHURA.

En las tablas 2 y 3 se resumen las condiciones de los accesos en los garajes.

ACCESOS DE GARAJES EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS.				
PLAZAS	ENTRADA	SALIDA	ANCHO	SENTIDO
0 -75	1		3,00	doble
76 - 300	1	1	3,00 6,00	único doble
> 300 (f)	1 de entrada y 1 de salida por cada 300 plazas o fracción			

Tabla 2

ACCESOS RESTO DE GARAJES				
PLAZAS	ENTRADA	SALIDA	ANCHO	SENTIDO
0 -50	1		3,00	doble
51 - 300	1	1	3,00 6,00	único doble
> 300 (f)	1 de entrada y 1 de salida por cada 300 plazas o fracción			

Tabla 3

EXISTE UN SOLO ACCESO. EL ACCESO ES DE DOBLE SENTIDO DE 6,00M DE ANCHURA.

3. Cuando el trazado del acceso sea en curva, se adaptarán los anchos mínimos de acuerdo con lo expresado en la tabla 4.

EL ACCESO NO ES EN CURVA

4. Si las puertas se sitúan en línea de fachada, en su apertura no invadirán la vía pública.

5. Los accesos a los garajes de más de 100 plazas podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- En lugares de escasa visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos.
- En lugares de concentración de peatones y, especialmente, en las paradas fijas de transporte público.

6. No se autorizarán accesos a garajes en calles peatonales cuando los accesos puedan efectuarse por otra calle no peatonal.

7. En los garajes en patio de manzana, cuyas entradas y salidas se efectúen desde un edificio ya construido y que no resulte afectado en su fachada por la construcción del garaje, las anchuras de los accesos indicados en este artículo podrán reducirse en función del ancho real de la puerta y/o la zona del edificio que sirva como acceso, hasta un mínimo de 2,50 m. cada uno, salvo que por razones patrimoniales no se considere aceptable la modificación del tamaño del hueco en cuyo caso el ancho mínimo no será inferior a 2,20 m.

8. En el caso de que la fachada del edificio deba mantenerse o reponerse en sus mismas condiciones por consideraciones urbanísticas o patrimoniales, le será de aplicación al garaje la reducción indicada en el párrafo anterior.

9. Si el aparcamiento estuviese comprendido en alguno de los puntos 7 y/o 8 anteriores de este artículo, y por razones de conservación de la estructura del edificio ya existente no se pudiese, en algún punto concreto, alcanzar el gálibo de 2,20 m., será admisible la reducción de dicho gálibo en ese punto a una luz libre no inferior a 1,90 m., debiendo ser señalizado mediante la señal reglamentaria y con una banda a trazos blancos y rojos el punto donde se reduce el gálibo.

10.- Las dimensiones de la puerta de acceso a los garajes en planta baja de menos de 120,00 m² de superficie construida serán como mínimo de 2,20 m. de ancho por 1,90 m. de alto. En el caso de que en la planta baja se desarrolle una actividad que deba tener concedida la correspondiente licencia o declaración responsable, la anchura de la puerta de acceso no será menor de 2,50 m.

11. Los accesos a la vía pública estarán dotados de las señales de circulación preceptivas para advertencia de peatones y vehículos.

12. Los garajes cuya capacidad supere en 50 plazas o el doble de la reserva mínima de aparcamiento del edificio al que sirvan, deberán tener al menos un acceso peatonal independiente del acceso del edificio.

13. Para el diseño y situación de los accesos de peatones, ventilación, sistemas contra incendios e iluminación se estará a lo establecido en la normativa específica vigente.

ARTÍCULO 8. Calles de circulación interior

1. El ancho de las calles de circulación interior dependerá del ángulo «A» que forme el eje longitudinal de la plaza de aparcamiento con el eje de la calle (Figura 3).

En el caso de que el ángulo esté comprendido entre dos de los valores que se indican, se aplicará la normativa del ángulo inmediatamente superior.

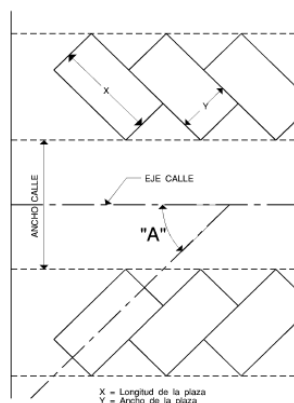


Figura 3

Las calles de circulación interior con alineación recta serán, como mínimo, de las dimensiones que se indican en la tabla 5.

Ángulo A	Ancho mínimo calle sentido único	Ancho mínimo calle sentido doble
90°	4,50 m.	5,00 m.
60°	4,00 m.	
45°	3,50 m.	
30°	3,00 m.	
0°	3,00 m.	

Tabla 5

Las calles de circulación interior en alineaciones rectas y con doble sentido de circulación podrán tener un ancho mínimo de **4,50 m.**, siempre que no se dé servicio a través de ellas a más de 100 plazas.

2. Cuando un vehículo deba circular en curva por el interior del aparcamiento, por rampas de comunicación entre plantas o calles de circulación que no den acceso a plazas de aparcamiento, se adoptarán las dimensiones mínimas recogidas en la tabla 6.

RADIO A EJE	ANCHO MÍNIMO RAMPA O CALLE DE CIRCULACIÓN DE SENTIDO ÚNICO	ANCHO MÍNIMO RAMPA O CALLE DE CIRCULACIÓN DE DOBLE SENTIDO
Mayor de 4,00 m. y menor o igual a 6,00 m.	4,00 m.	7,00 m.
Entre 6,00 m. y 8,00 m.	3,50 m.	
Mayor de 8,00 m.	3,00 m.	6,00 m.

Tabla 6

3. Los garajes de menos de 120,00 m². de superficie total construida se considerará que no precisan calles de circulación interior, siendo directo el acceso a las plazas.

4. Si la conexión entre las distintas plantas del garaje se realiza mediante rampas, éstas se dimensionarán en función del número de plazas a las que sirvan.

5. Las calles de circulación interior que no den acceso directo a plazas de aparcamiento se considerarán, a efectos de anchura y radios, como accesos y deberán cumplir las condiciones de éstos.

6. Para garantizar el acceso a las plazas de aparcamiento desde la calle de circulación, se mantendrá el ancho mínimo de la calle de circulación en una longitud mínima de 2,00 m. a ambos lados de la plaza de aparcamiento.

ARTÍCULO 9. Pendientes máximas

La pendiente en los accesos y rampas de comunicación entre plantas en los garajes será, como máximo, del 16% para rampas rectas y del 12% para rampas curvas, medida por la línea media, con su correspondiente meseta junto al exterior.

No obstante, en garajes con una capacidad inferior a 25 plazas, se admitirán pendientes hasta del 20% para rampas rectas y hasta del 15% para rampas en curva.

EN NUESTRO PROYECTO EXISTE UNA RAMPA DEL 16%

El encuentro entre la rampa y el forjado se realizará mediante una curva de acuerdo vertical de radio mayor de 15 m. La longitud mínima de esta curva será de 3,00 m. para rampas con pendiente de 20%, de 2,40 m. para rampas con pendiente de 16% y de 1,80 m. para rampas con pendiente de 12%.

La pendiente en las calles de circulación y zonas de aparcamiento estará comprendida entre el 1% y el 2%. En garajes situados bajo vía pública dicha pendiente podrá ser igual a la de la vía pública, admitiéndose una variación de $\pm 1\%$, no pudiendo en ningún caso ser inferior al 1%.

ARTÍCULO 10º. Ascensores para vehículos y plataformas giratorias.

EN NUESTRO PROYECTO NO EXISTEN NI ASCENSORES PARA VEHICULOS NI PLATAFORMAS GIRATORIAS

ARTÍCULO 11. Garajes automatizados

NO SE TRATA DE UN GARAJE AUTOMATIZADO

Valencia, MARZO de 2020



Fdo. David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

PROYECTO BASICO Y LICENCIA AMBIENTAL
DE CONJUNTO HOTELERO
C/ Guala - C/San Bruno - c/ Luz Casanova.
Valencia

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL

I	ACTUACIONES PREVIAS	159.366,08
II	CIMENTACION	334.668,76
III	SANEAMIENTO Y POCERIA	509.971,44
IV	ESTRUCTURAS	3.251.067,93
V	ALBAÑILERIA	1.517.165,03
VI	REVESTIMIENTOS	2.578.543,09
VII	CUBIERTAS, AISLAMIENTOS, IMPERMEABILIZACIONES	605.591,09
VIII	INSTALACION ELECTRICA	318.732,15
IX	INSTALACION FONTANERIA,SANITARIOS	607.184,75
X	INSTALACIONES ESPECIALES	366.541,97
XI	INSTALACION DE PROTECCION	55.778,13
XII	CERRAJERIA	685.274,12
XIII	CLIMATIZACION,VENTILACION	839.859,22
XIV	CARPINTERIA INTERIOR	1.258.991,99
XV	CARPINTERIA EXTERIOR	669.337,52
XVI	VIDRIOS	356.980,01
XVII	PINTURAS	478.098,23
XVIII	CONTROL DE CALIDAD	68.527,41
XIX	SEGURIDAD Y SALUD	207.175,90
XX	EQUIPAMIENTOS	1.035.879,49
XX	GESTION DE RESIDUOS	31.873,22

P.E.M. **15.936.607,50 €**

Valencia, septiembre de
2020



David Zapatero Gómez
Nº 6609 COACV

PROYECTO BASICO Y LICENCIA AMBIENTAL
DE CONJUNTO HOTELERO
C/Guala - C/San Bruno - C/Luz Casanova. Valencia

PLANOS

INDICE DE PLANOS

P01_ Plano de Situación e Implantacion	1/500-1/2000
P02_ Planta General Cubiertas	1/500
P03_ Definicion del Conjunto de edificios	1/500
P04_ Planta General de accesos	1/200
P05_ Plano de Distribución. BLOQUE 1. Planta Semisotano y Baja.	1/100
P06_ Plano de Distribución. BLOQUE 1. Planta 1,2,3,4 y 5	1/100
P07_ Plano de Distribución. BLOQUE 1.Planta caseton y Cubiertas	1/100
P08_ Plano de Distribución. BLOQUE 2. Planta Garaje	1/100
P09_ Plano de Distribución. BLOQUE 2. Planta Semisotano	1/100
P10_ Plano de Distribución. BLOQUE 2. Planta Baja.	1/100
P11_ Plano de Distribución. BLOQUE 2. Planta Primera	1/100
P12_ Plano de Distribución. BLOQUE 2. Planta Segunda.	1/100
P13_ Plano de Distribución. BLOQUE 2. Planta 3 y 4.	1/100
P14_ Plano de Distribución. BLOQUE 2. Planta Quinta.	1/100
P15_ Plano de Distribución. BLOQUE 2. Planta Cubiertas.	1/100
P16_ Plano de Distribución. BLOQUE 3. Planta Semisotano	1/100
P17_ Plano de Distribución. BLOQUE 3. Planta Baja.	1/100
P18_ Plano de Distribución. BLOQUE 3. Planta Primera	1/100
P19_ Plano de Distribución. BLOQUE 3. Planta Segunda.	1/100
P20_ Plano de Distribución. BLOQUE 3. Planta 3 y 4.	1/100
P21_ Plano de Distribución. BLOQUE 3. Planta Quinta.	1/100
P22_ Plano de Distribución. BLOQUE 3. Planta Cubiertas.	1/100
P23_ Plano de Distribución. BLOQUE 4. Planta Baja y primera	1/100
P24_ Plano de Distribución. BLOQUE 4. Planta 2,3,4 y Cubiertas	1/100
P25_ Alzado y Secciones. BLOQUE 1.	1/100
P26_ Alzado y Secciones. BLOQUE 1.	1/100
P27_ Alzados y Secciones. BLOQUE 2.	1/100
P28_ Alzados y secciones . BLOQUE 2.	1/100
P29_ Alzados y Secciones. BLOQUE 2.	1/100
P30_ Alzados y Secciones. BLOQUE 3.	1/100
P31_ Alzados y Secciones. BLOQUE 3.	1/100
P32_ Alzados y Secciones. BLOQUE 4.	1/100
P33_ Alzados y Secciones. BLOQUE 4.	1/100
P34_ Cotas y Superficies. BLOQUE 1. Planta Semisotano y Baja.	1/100
P35_ Cotas y Superficies. BLOQUE 1. Planta 1,2,3,4 y 5	1/100
P36_ Cotas y Superficies. BLOQUE 1.Planta caseton y Cubiertas	1/100
P37_ Cotas y Superficies. BLOQUE 2. Planta Garaje	1/100
P38_ Cotas y Superficies. BLOQUE 2. Planta Semisotano	1/100
P39_ Cotas y Superficies. BLOQUE 2. Planta Baja.	1/100
P40_ Cotas y Superficies. BLOQUE 2. Planta Primera	1/100
P41_ Cotas y Superficies. BLOQUE 2. Planta Segunda.	1/100
P42_ Cotas y Superficies. BLOQUE 2. Planta 3 y 4.	1/100
P43_ Cotas y Superficies. BLOQUE 2. Planta Quinta.	1/100
P44_ Cotas y Superficies. BLOQUE 3. Planta Semisotano	1/100
P45_ Cotas y Superficies. BLOQUE 3. Planta Baja.	1/100
P46_ Cotas y Superficies. BLOQUE 3. Planta Primera	1/100
P47_ Cotas y Superficies. BLOQUE 3. Planta Segunda.	1/100
P48_ Cotas y Superficies. BLOQUE 3. Planta 3 y 4.	1/100
P49_ Cotas y Superficies. BLOQUE 3. Planta Quinta.	1/100
P50_ Cotas y Superficies. BLOQUE 4. Planta Baja y primera	1/100
P51_ Cotas y Superficies. BLOQUE 4. Planta 2,3,4 y Cubiertas	1/100

PROYECTO BASICO Y LICENCIA AMBIENTAL
DE CONJUNTO HOTELERO
C/Guala - C/San Bruno - C/Luz Casanova. Valencia

P52_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 1. Planta Semisotano y Baja.	
P53_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 1. Planta 1,2,3,4 y 5	1/100
P54_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 2. Planta Garaje	1/100
P55_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 2. Planta Semisotano	1/100
P56_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 2. Planta Baja.	1/100
P57_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 2. Planta Primera	1/100
P58_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 2. Planta Segunda.	1/100
P59_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 2. Planta 3 y 4.	1/100
P60_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 2. Planta Quinta.	1/100
P61_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 3. Planta Semisotano	1/100
P62_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 3. Planta Baja.	1/100
P63_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 3. Planta Primera	1/100
P64_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 3. Planta Segunda.	1/100
P65_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 3. Planta 3 y 4.	1/100
P66_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 3. Planta Quinta.	1/100
P67_ Plano Justificación CTE DB_Sl. BLOQUE 4.	1/100
P68_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 1. Planta Semisotano y Baja.	1/100
P69_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 1. Planta 1,2,3,4 y 5	1/100
P70_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 2. Planta Garaje	1/100
P71_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 2. Planta Garaje	1/100
P72_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 2. Planta Semisotano	1/100
P73_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 2. Planta Baja.	1/100
P74_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 2. Planta Primera	1/100
P75_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 2. Planta Segunda.	1/100
P76_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 2. Planta 3 y 4.	1/100
P77_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 2. Planta Quinta.	1/100
P78_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 3. Planta Semisotano	1/100
P79_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 3. Planta Baja.	1/100
P80_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 3. Planta Primera	1/100
P81_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 3. Planta Segunda.	1/100
P82_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 3. Planta 3 y 4.	1/100
P83_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 3. Planta Quinta.	1/100
P84_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 4. Planta baja y primera	1/100
P85_ Plano Justificación CTE DB_SUA y D65/2019. BLOQUE 4. Planta 2-5	1/100