



romanoarquitectos



COL·LEGI OFICIAL
D'ARQUITECTES
IL·LES BALEARS

06.05.2019 13/00543/19

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH. Llei 10/1998-CAB)
<http://www.coalb.org/csv>

3E9A05F0C7617F202DE6AF9189BB9BA9A4B9F321



2018-03 THE FARM IBIZA

Proyecto básico para la reforma y ampliación de casa antigua para nuevo uso de hotel rural y legalización de piscina y cuarto técnico.

Conforme al CTE

Aprobación Inicial RD 314/2006, de 17 de marzo. BOE 28.03.2006

Modificación I RD 1371/2007 de 19 de octubre. BOE 23.10.2007

Modificación II Orden VIV/984/2009 de 15 de abril

Modificación III RD 173/2010 de 19 de febrero. BOE 11.03.2010

UBICACIÓN: CAN JOAN D'EN PETIT (o CAN JOAN D'EN PARADES)
Polígono 18 Parcela 101 , Carretera de Sant Miquel a Sant Mateu
Sant Joan de Labritja, Ibiza (ILLES BALEARS)



romanoarquitectos

(SIN CONTENIDO)





Hoja resumen de los 06.05.2019 13/00543/19

Fase de proyecto: **Básico + Legalización + Cambio de uso**
Título del Proyecto: **Reforma y ampliación de finca antigua para uso de hotel rural y legalización de piscina y cuarto técnico.**
Emplazamiento: **Finca llamada CAN JOAN D'EN PETIT o CAN JOAN D'EN PARADES.
Polígono 18 Parcela 101
RUBIO. 07815 SANT JOAN DE LABRITJA
ILLES BALEARS**

Referencia catastral del inmueble: 07050A018001010000OI

Usos del edificio

Uso principal del edificio:

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

Usos subsidiarios del edificio:

- | | | | |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| ☒ residencial | ☐ garaje | ☐ locales | ☐ Otros: |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|

Nº Plantas Sobre rasante **1** Bajo rasante: **1***

Superficies

superficie total construida s/ rasante	713,65 m2	superficie total	1.351,47 m2
superficie total construida b/ rasante	236,70 m2 *	presupuesto ejecución material	798.973€

*Referidos a metros cuadrados de piscina y cuarto técnico existente a legalizar.

Estadística

nueva planta	☒	rehabilitación	☐	vivienda libre	☐	núm. viviendas	
legalización	☒	reforma-ampliación	☒	VP pública	☐	núm. locales	
				VP privada	☐	núm. plazas garaje	

Superficies Expediente de Legalización

Superficie total construida bajo rasante a legalizar **236,70 m2**

Superficie total construida sobre rasante a legalizar **0 m2**

Superficie total construida a legalizar 236,70 m2

Superficie ocupación piscina **156,81 m2**

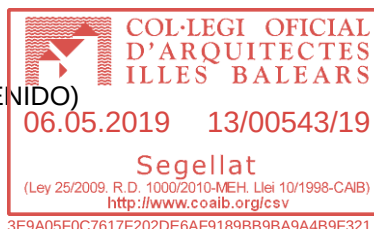
Superficie ocupación playa piscina **68,49 m2**

Superficie ocupación borde piscina **57,37 m2**

Superficie ocupación total a legalizar 282,67 m2

Coste de ejecución material obras a legalizar 127.693€

(SIN CONTENIDO)



Control de contenido del proyecto



1 Memoria de proyecto básico de reforma y ampliación de casa antigua con nuevo uso de hotel rural.

I. MEMORIA BÁSICO

1. Memoria Descriptiva	1.1 Agentes	☒
	1.2 Información previa	☒
	1.3 Descripción del proyecto	☒
	1.4 Prestaciones del edificio. Nivel de cumplimiento del CTE	☒
2. Memoria Constructiva	2.1 Previsiones técnicas del edificio	☒
	2.2 Sustentación del edificio	☒
3. Cumplimiento del CTE	3.1 SI Seguridad en caso de incendio	☒
	3.2 HE 4 Ahorro de energía	☒
	3.3 SU Seguridad de utilización	☒
	3.4 HS2/ HS3 Salubridad	☒
4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones		
	4.1 Habitabilidad <i>Condiciones Habitabilidad en los edificios</i> D 145/1997 y D20/2007	☒
	4.2 Accesibilidad Reglamento de supresión de Barreras Arquitectónicas D 110/2010	☒
	4.3 Telecomunicaciones Infraestructuras comunes de acceso a servicios de Telecomunicación RD 1/1988 , D 346/2011	☒
II. PRESUPUESTO	Presupuesto aproximado	☒

III. PLANOS

G 00 Situación y Emplazamiento	☒
G 01 Topografía inicial e implantación	☒
G 02 Plano vallado de parcela	☒
G 03 Plano camino	☒
G 04 Identificación de elementos existentes	☒
G 05 Plano accesibilidad	☒
G 06 Alternativas emplazamiento	☒
EI 01 Planta Baja – Estado Actual	☒
EI 02 Planta Primera – Estado actual	☒
EI 03 Alzados - Estado Actual	☒
A 01 Distribución parcela	☒
A 02 Edificio Principal y corrales – planta baja	☒
A 03 Edificio Principal y corrales – planta primera	☒
A 04 Edificio Principal y corrales – alzados / secciones	☒
A 05 Anexo 1 – plantas distribución / alzados / secciones	☒
A 06 Anexo 2 – plantas distribución / alzados / secciones	☒
A 07 Anexo 3 - plantas distribución / alzados / secciones	☒
A 08 Anexo 4 - plantas distribución / alzados / secciones	☒
A 09 Anexo alternativo - plantas distribución / alzados / secciones	☒



2 Memoria de legalización de piscina y cuarto técnico

(Según CONTENIDO DEL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN publicado en la página web del COAIB Área Técnica v 9.2 08.10.2014)

I. MEMORIA LEGALIZACIÓN

1. Memoria Descriptiva

- 1.1 AGENTES
- 1.2 INFORMACIÓN PREVIA
- 1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN ORIGINAL
- 1.4 DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE
- 1.5 NORMATIVA URBANÍSTICA
- 1.6 ANTIGÜEDAD Y LIMITACIONES DE USO

2. Memoria Constructiva

- 2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO
- 2.2 SISTEMA ESTRUCTURAL
- 2.3 SISTEMA ENVOLVENTE
- 2.4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN
- 2.5 SISTEMA DE ACABADOS
- 2.6 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO DE INSTALACIONES
- 2.7 EQUIPAMIENTO

3. Exigencias técnicas

- 3.1 REQUISITOS BÁSICOS DE FUNCIONALIDAD
 - UTILIZACIÓN
 - ACCESIBILIDAD
 - ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN
- 3.2 REQUISITOS BÁSICOS DE SEGURIDAD
 - SEGURIDAD ESTRUCTURAL
 - SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
 - SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
- 3.3 REQUISITOS BÁSICOS DE HABITABILIDAD
 - HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
 - PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO
 - AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO
 - OTROS ASPECTOS FUNCIONALES

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

- 4.1 DECRETO 145/97 Y 20/2007 HABITABILIDAD

II. ANEXOS

5. ANEJOS A LA MEMORIA

- 5.1. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

6. ANEJO ESPECÍFICOS AL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

- 6.1. CERTIFICADO SOBRE CONDICIONES DE SEGURIDAD, FUNCIONALIDAD Y ESTABILIDAD.
- 6.2. FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL OBRAS A LEGALIZAR

7. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL

III. PLANOS LEGALIZACIÓN

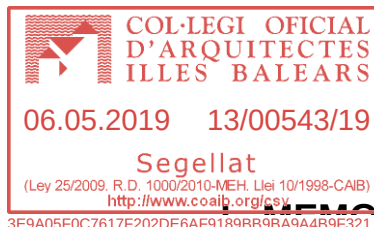
- LEG 00 Plano elementos existentes
- LEG 01 Planta piscina 1/100
- LEG 02 Planta piscina 1/50
- LEG 03 Secciones
- LEG 04 Cimentaciones + Forjado Cuarto Técnico

3 Documentación común anexa

IV. ANEXOS

- AM 01 Galería fotográfica
- AM 02 Certificado histórico registral
- AM 03 Ficha catastral (no actualizada)
- AM 04 Resguardo solicitud de regularización Registro- Catastro
- AM 05 Riesgo contaminación acuíferos según NNSS
- AM 06 Clasificación del Suelo según NNSS
- AM 07 Áreas de protección de riesgos según PTI
- AM 08 Clasificación del Suelo según PTI
- AN 09 Imágenes aéreas de 1956 y 2015
- AM 10 Plano caminos topográfico balear
- AM 11 Plano de usos del suelo
- AM 12 Nota Simple actualizada
- AM 13 Implantación de la edificación
- AM 14 Fotomontajes intervención





3E9A05F0C7617F202DE6AF9189BB9BA9A4B9E321

MEMORIA BÁSICO

1. Memoria descriptiva

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

1. Memoria descriptiva:

Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:

1.1 Agentes*.

Promotor, proyectista, otros técnicos.

1.2 Información previa*.

Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso. Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.

1.3 Descripción del proyecto*.

Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

1.4 Prestaciones del edificio*

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

Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

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

1. Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
2. Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
4. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio

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

1. Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

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

1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.



1.1 Agentes

Promotor:

ALONSO COLMENARES SERRA

CL. GENERAL ARRANDO, 19, 4, 1
28010 MADRID
MADRID
CIF/NIF: 00832145M

Arquitecto:

JAIME ROMANO COLOM - Nº COAIB: 224111 – NIF 35079580°

Romano Arquitectos S.L.P.U.
CIF: B-65438822 Nº COAIB: 951187
Telefono: 971 199 671 Movil: 607 515 004
Pol. Sa Blanca Dona sector 1 nave 3 07800 – Ibiza – Islas Baleares

Director de obra:

JAIME ROMANO COLOM - Nº COAIB: 224111 – NIF 35079580°

Romano Arquitectos S.L.P.U.
CIF: B-65438822
Nº COAIB: 951187

Director de la ejecución de la obra:

Otros técnicos intervinientes

Instalaciones: Se desconocen en esta fase
Estructuras
Telecomunicaciones:
Ingeniería Agrónoma ITEC
Otros 2:

Seguridad y Salud

Autor del estudio: Se desconocen en esta fase
Coordinador durante la elaboración del proyecto:
Coordinador durante la ejecución de la obra:

Otros agentes:

Constructor: Se desconocen en esta fase
Entidad de Control de Calidad:
Redactor del estudio topográfico:
Redactor del estudio geotécnico:
Otros 1:
Otros 2:

1.2 Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida:

Se recibe por parte del promotor Alonso Colmenares el encargo de la redacción de un proyecto de reforma y ampliación de una casa antigua con uso de hotel rural.

Junto con el proyecto de reforma y ampliación se plantea un proyecto de legalización de una piscina y cuarto técnico existente.

Actualmente en la parcela existe un uso de vivienda unifamiliar y un uso agrícola. Con esta propuesta, se pretende reforzar el concepto de explotación agrícola con unas dotaciones mínimas que permitan el alojamiento rural a pequeña escala y directamente vinculado con el campo.

Según información registral,

LA FINCA MATRIZ, FORMADA POR AGRUPACION DE OTRAS, SE HALLA GRAVADA CON UNA SERVIDUMBRE DE PASO A PIE Y TODA CLASE DE VEHICULOS, POR UN CAMINO DE 3,20 METROS DE ANCHO, QUE DISCURRE POR TODO EL LINDE NORTE DE LA FINCA DE PROCEDENCIA -8.768 DE SAN JUAN-, EN FAVOR DE LAS FINCAS NUMEROS 8.766, 8.767 Y 8.769 DE SAN JUAN.

La parcela tiene una cabida real, según reciente medición técnica inscrita en el registro de la propiedad, de 68.792 m2

Emplazamiento

Finca llamada CAN JOAN D'EN PETIT (o CAN JOAN D'EN PARADES). Ses Planes
Polígono 18 Parcela 101
RUBIO. 07815 SANT JOAN DE LABRITJA
ILLES BALEARS



Entorno físico

El terreno está ubicado al sur oeste del pueblo de Sant Miquel de Balansat, en un llano cerca de la carretera (SN-2) que une con Sant Mateu. Las vistas son principalmente del entorno boscoso y de las cumbres de las montañas de alrededor de Ses Planes.

A la parcela se accede por su extremo norte mediante un ramal perpendicular que conecta con dicha carretera.

Es una parcela de forma trapezoidal con una pendiente suave en sentido descendente hacia el Este.

Con una pequeña masa boscosa en el extremo suroeste.

Sus lindes actuales conforme a las escrituras de propiedad son:

- **Norte**, parcela 102 de don Miguel Planells Planells, hoy de su hijo, Miguel Planells Ramón
- **Sur**, parcela 100 de don Miguel Planells Planells, hoy de su hijo, Miguel Planells Ramón
- **Este**, parcela 60 de don Vicente Roig Rogin, hoy de sus nietas Eulalia y Ángela Roig Planells y María Pujol y en parte parcela 61 de don Antonio Riera Planells
- **Oeste**, parcela 102 de don Miguel Planells Planells, hoy de su hijo, Miguel Planells Ramón y en parte, parcela 101, segregada de esta finca propiedad de don Hendrikus Theodorus Jekkers.

La finca se caracteriza por ser un terreno de secano, de tierra roja, de tipo agrícola compuesto por olivos, higueras, sabinas, algarrobos, y pinos. Al tener una topografía bastante llana, los aterrazamientos son mínimos.

En la finca existe una antigua casa anterior al año 1956, compuesta de planta baja y planta piso, y junto al muro oeste de dicha casa, existen adheridos unos corrales de piedra, y unos muretes cercanos a la fachada norte y sur que acotan el espacio próximo, para un uso más doméstico y un huerto.

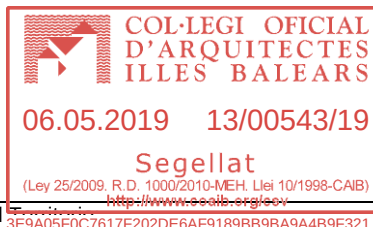
Por otra parte, existe un *safareig* o balsa de riego de forma triangular en la mitad inferior de la parcela vinculado a un sistema de acequias, y una piscina de planta cuadrada de reciente construcción.

Acorde a la documentación gráfica obtenida en el IDEIB (ver anexo 12) y documentación municipal, en el extremo sur de la propiedad se origina un torrente que discurre hacia el sur. Viendo la orografía del terreno y las condiciones climáticas habituales en el Mediterráneo, no se puede considerar de especial relevancia. En cualquier caso, las edificaciones proyectadas respetan este trazado y se separan convenientemente de sus cauces así como del resto de elementos de la red hidráulica preexistente.

Las cotas de la parcela van de la cota +227,50 en la parte más baja del solar (extremo este) a la +234,00 en la parte más alta (extremo oeste)

Marco normativo:

Normas Estatales		
Ley 38/1999.	LOE Ley de Ordenación de la Edificación.	☒
Normas Autonómicas:		
Ley 2/2014	Ordenación y uso del suelo	☒
Decreto 145/1997	Condiciones de habitabilidad en los edificios.	☒
Decreto 20/2010	Condiciones de habitabilidad en los edificios	☒
Decreto 110/2010	Reglamento de supresión de Barreras Arquitectónicas.	☒
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.		
C.T.E. Código técnico de la edificación		
DB SI	Seguridad en caso de incendio.	☒
DB SU	Seguridad de utilización - Parte I.	☒
DB HS	Salubridad	☒
DB HE4	Contribución solar mínima de ACS - Parte I.	☒
RD 401/2003.	Infraestructuras comunes a los servicios de telecomunicación.	☒



Planeamiento Urbanístico de aplicación:

Ordenación de los Recursos Naturales y del	
Ley 22/1988 Ley de costas	☐
Ley 8/2012 , de 19 de julio del turismo de las Illes Balears	☒
Ley 2/2013 , Ley de protección y uso sostenible del litoral	☐
Ley 12/2014 , de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears	☒
Ley 12/2017 , de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears	☒
PTI , Plan Territorial de Ibiza 2005	☒
NTC , Norma Territorial Cautelar 2016	☒
NNSS de Sant Joan de Labritja 21/12/2007	☒
Ley 6/1997 Principios generales de actividades agrícolas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares	☒
Decreto 39/2015 de 22 de mayo, Ley del suelo rustico de las Islas Baleares	☒

Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo:

Clasificación del Suelo		Rustico
Categoría	Según PTI Según NNSS	SRG-SRG/ SRG-F Excedente /Forestal

1.3 Descripción del proyecto

El proyecto se basa en la recuperación y rehabilitación de la casa existente como edificio principal del hotel rural, junto con unos corrales colindantes (anteriores a 1960) y una serie de volúmenes ortogonales nuevos dispuestos en la parcela.

De esta manera se pone en valor la casa antigua y sus corrales y por otra, se refuerzan las instalaciones con una serie de anexos que se proyectan tomando como referencia elementos compositivos propios de la arquitectura tradicional y materiales propios adaptándose a los sistemas constructivos y a las necesidades habitacionales actuales.

El conjunto de edificaciones se ha proyectado de manera que sea una intervención discreta, siguiendo criterios compositivos que no difieran del entorno y que a su vez permitan la mayor interacción posible entre exterior e interior y así tener contacto con la naturaleza y las diferentes actividades de la finca.

El proyecto se configura con la intención de compatibilizar las distintas direccionalidades existentes:

- Curvas de nivel existentes.
- Muros de piedra y banales existentes
- Elementos de paisaje singulares
- La preservación de las especies vegetales de gran entidad: como pinos, algarrobos, sabinas e higueras.

Además, el objetivo principal del proyecto es aumentar la superficie de plantación y consolidar la finca como una explotación agrícola.

Programa de necesidades:

Se plantea la transformación y ampliación de una casa en un establecimiento de hotel rural para su explotación turística durante todas las épocas de año.
Además de las habitaciones y suites de los huéspedes, la finca dispondrá de los espacios secundarios para el correcto funcionamiento del establecimiento, como oficina, recepción, cocina, piscina, almacenes y cuartos de infraestructura del edificio.

Otros usos previstos:

No se prevén otros usos.

1.3.1

Descripción general del edificio



Aunque la orografía es llana, no existe una orientación marcada de la parcela y hay vistas limitadas a las zonas boscosas del perímetro, pendiente este-oeste de modo que la implantación puede adaptarse a la topografía, quedando los cuerpos relativamente difusos y orientados en diferentes direcciones sobre una misma directriz norte-sur.

La presencia de la casa antigua obliga a separar dicho eje norte-sur para respetar su entorno inmediato intacto.

- A) La casa antigua existente la conforman cuatro volúmenes ortogonales compactos adosados unos a otros según tipología tradicional del campo ibicenco. Éste pasará a ser el **edificio principal** del hotel rural, el cual se desarrolla en PB y Planta Piso. Está compuesto por un conjunto de estancias de dimensiones rectangulares y alturas variables agrupadas. Este edificio ya fue restaurado anteriormente (Se considera éste como el estado inicial en este proyecto). Albergará **habitaciones de uso privado**.
- B) Junto a la casa antigua, y de forma contigua, existen unos corrales construidos con piedra adheridos al muro oeste de dicha casa. Estos volúmenes pasarán a ser **habitaciones** del hotel rural. (HAB 01, HAB 02 y HAB 03. También HAB SERVICIO). Estos corrales tienen en su parte trasera unos muros parcialmente que no llegan a consolidar espacios cerrados, y a los que se les ha añadido a posteriori una cubierta metálica, para almacenar útiles del campo.
- C) De forma independiente, se construirán 4 volúmenes cúbicos nuevos anexos, de tipo longitudinal, adaptados a las líneas topográficas y con aspecto máscico: muros de piedra de carga donde predomina el macizo sobre los huecos. Aperturas controladas, que en ciertos puntos se confunden con espacios exteriores cubiertos (terrazas, pérgolas y pequeñas bañeras de obra). Estos cuerpos albergarán habitaciones:
 - o ANEXO 01 – HAB 04 y HAB 05 – distribución longitudinal orientado a norte y sur. En ambos extremos están los baños con salida directa al exterior. En la zona central hay un distribuidor “semicubierto” por una pérgola que da acceso a las dos habitaciones.
 - o ANEXO 02 – HAB 06 y HAB 07 – volumen lineal, con un muro que se prolonga en perpendicular en su extremo norte, y genera un ámbito exterior más recogido / privativo .
 - o ANEXO 03 – HAB 08 y HAB 09 – distribución longitudinal orientado a este y oeste. Siguiendo la tipología, predominan los muros macizos, especialmente el que da a oeste. La iluminación proviene principalmente de los patios y terrazas. Las terrazas descubiertas de las habitaciones se disponen en el extremo oeste y en centro del volumen para dar servicio a la HAB08 y HAB09 respectivamente
 - o ANEXO 04 - HAB 10, HAB 11 y HAB 12 – se trata de dos volúmenes lineales dispuestos en paralelo, con un espacio de terraza que los articula, cubierto por una pérgola. La habitación 10 es de mayores dimensiones y alberga una pequeña sala de estar.
- D) La piscina existente se ubica en la zona central de la parcela y centro geométrico de las diferentes construcciones que configuran y dan servicio al conjunto. Objeto de legalización del proyecto adjunto para formar parte del programa del Hotel Rural. Bajo la terraza - playa de la piscina se encuentra un cuarto técnico.
- E) El safareig existente. Lámina de agua de forma triangular que forma parte de un sistema de riego histórico y queda en la zona sur, entre los anexos 03 y 04.

En el lindero sur-este (de menor cota) se ubicará la fosa séptica de tres compartimentos estancos para la recogida de las aguas sucias que genere la actividad.

**Relación con el
entorno**

La parcela actual acoge un uso predomina de cultivos: viñedos, olivar, plantación de granados, jardín comestible, algarrobos...y toda esta zonificación viene fundamentada y justificada en el correspondiente proyecto agrónomo complementario.



El valor paisajístico del llano en el que se ubica la parcela así como el de las montañas cercanas exige un proyecto integrado en su entorno rural en el que se emplaza.

Una de las estrategias que caracteriza el proyecto de Hotel Rural, que realmente justifica la relación de las nuevas construcciones en el entorno es la plantación según la técnica japonesa- descrito en el proyecto Agrónomo como KEYLINES, las cuales generan espacios intersticiales susceptibles de albergar los volúmenes anexos, de forma orgánica, reforzando la importancia de las curvas de nivel, las cuales, a pesar de ser bastante suaves, condicionan la orientación de los volúmenes que se insertan.

De esta manera las construcciones se posan sobre el terreno sin apenas modificar los niveles naturales preexistentes, pudiendo preservar la parcela en su conjunto tal cual se encuentra en su estado inicial.

La zona en la que se implantan las construcciones es donde la densidad de especies arboladas es menor, lo que permite conservar en su ubicación original la mayoría de los diferentes árboles singulares existentes (algarrobos, pinos, sabinas, higueras,.....).

En este proyecto ha primado la integración de los volúmenes a la cota natural de terreno, como se puede ver en las secciones de la documentación gráfica.

Los volúmenes propuestos no se percibirán desde la carretera, pues el acceso se adentra entre terrenos de cultivos de secano.

Descripción de la geometría del edificio:

Cuerpos y niveles

El hotel rural se compone de los siguientes elementos, dispuestos en diferentes cotas del terreno:

- Edificio principal (antigua casa)

- **Cota + 232,57m** - Las dependencias de la casa se configuran en planta baja., a excepción del **Dormitorio 01**, que se sitúa en la primera, subiendo por las escaleras del salón / Living.
- **Cota + 230,00m** - Este **living** es, de hecho el espacio principal, el cual tendrá un pequeño mueble para recibir a los clientes y administrar las reserva, además de ser la sala de estar en contacto directo con la Cocina.
- **Cota + 230,18m** - La **cocina** es un espacio protagonista, por sus dimensiones e iluminación. (dispone de 3 claraboyas en la zona del banco), pensando en el uso preferente de los productos del campo y su manipulación. Dispone de un horno tradicional adosado que sobresale por la fachada norte, y una chimenea de esquina.
- **Cota + 230,00m** - **Dormitorios 02 y 03** con sus respectivos baños y en
- **Cota + 229,90m** - **Dormitorio 04** con baño. Todos con acceso independiente desde la calle.

Se considera en el conjunto total de edificaciones, aunque no se prevé ninguna intervención sobre éste.

- Corrales

Los diferentes espacios de los corrales, que actualmente no reúnen ninguna condición habitable, se transforman para albergar 3 habitaciones con sus respectivos baños disponibles para huéspedes. Estas son:

- **Cota + 229,75m** - **Habitación 01**, con **Baño 01** y acceso independiente desde el exterior.
- **Cota + 229,75m** - **Habitación 02**, con **Baño 02**, accesible a personas con diversidad funcional y acceso independiente desde el exterior.
- **Cota + 229,75m** - **Habitación 03**, con **Baño 03** y acceso independiente desde el exterior.
- **Cota + 229,75m** **Cuarto técnico / Lavandería**, cuerpo construido a partir de muros existentes en la parte trasera y con acceso independiente de servicio.

- Anexo 01

Volumen lineal de nueva construcción implantado en paralelo a los bancales.

- **Cota + 231,40m** - **Habitación 04 y Baño 04**
- **Cota + 231,40m** - **Habitación 05 y Baño 05**

- Anexo 02

Volumen de nueva construcción implantado entre las plantaciones.

- **Cota + 230,75m** - **Habitación 06 y Baño 06**
- **Cota + 230,75m** - **Habitación 07 y Baño 07**

- Anexo 03

Volumen lineal de nueva construcción implantado entre las plantaciones.

- **Cota + 230,55m** - **Habitación 08 y Baño 08**
- **Cota + 230,55m** - **Habitación 08 y Baño 08**

- Anexo 04

Volúmenes de nueva construcción implantados en el extremo sur de la parcela, entre el pinar i el safareig.

- **Cota + 230,70m** - **Habitación 10 con Baño 10 y Sala de Estar**
- **Cota + 230,70m** - **Habitación 11 y Baño 11**
- **Cota + 230,70m** - **Habitación 12 y Baño 12**

- Piscina

- **Cota + 230,50** - Pavimento playa de piscina y pérgola
- **Cota + 228,00** - Suelo Cuarto técnico piscina

Volumen:

La casa antigua, transformada en el edificio principal del hotel rural, consta de dos plantas. Es el resultado de la agregación de volúmenes con dimensiones variadas. La apariencia es compacta, de tipología payesa, y los huecos limitados.

El salón principal dispone de techos altos según tipología tradicional y desde ella se da acceso al resto de dependencias, incluso escalera (única habitación)

El resto de habitaciones en planta baja y cocina tienen una altura menor.

Junto a la casa, existen unos corrales de piedra adheridos a la fachada oeste, de una sola planta.

Al Norte de la casa antigua se emplaza un pequeño almacén agrícola exento, que recupera la antigua conejera existente, y de donde parte un murete que acoge un huerto.

Justamente por la fachada sur sucede algo similar. La caseta de un pozo existente y un murete generan un espacio próximo a la vivienda que sirve como jardín de uso doméstico.

Desde el exterior se percibe como un volumen limpio y elegante, gracias a sus fachadas blancas, los dos huecos arqueados de la primera planta, la pérgola y las puertas originales que cierran los huecos de entrada.

La existencia de árboles en la proximidad de la vivienda (nísperos, buganvillas...) consigue que la continuidad vivienda-campo se perciba de un modo más natural y la presencia del volumen tenga un enfoque más paisajístico.

Cuadro de superficies

Las superficies útiles de las dependencias se encuentran relacionadas en el apartado 4.1 de cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Accesos:

A la parcela se accede por un ramal perpendicular que conecta con la carretera SN-2, la cual une Sant Miquel de Balansat con Sant Mateu d'Albarca .

Este camino discurre por el lindero de parcelas vecinas y accede a la propiedad por su vértice Noreste. Una vez dentro de la parcela, el camino original, el cual consta en el Plano Topográfico Balear de 2002, traza una trayectoria en forma de L que se aproxima a la finca existente por la zona este hasta llegar a la fachada sur.

La entrada al edificio para clientes se prevé a través de la puerta de la cocina, generando un acceso íntimo de pequeña entidad, con una clara intención doméstica y con un simple mueble complementario para realizar los check-in and check-out.

El acceso a las habitaciones y suites dispuestas en las inmediaciones del edificio principal, se realiza peatonalmente por senderos sencillos sin mayor intervención que la limpieza del terreno natural.

Evacuación:

Todas las estancias del hotel rural en planta baja disponen de una salida directa a un espacio exterior seguro que permite la evacuación de todos sus ocupantes.



1.3.2 Justificación cumplimiento parámetros urbanísticos aplicables según parcela

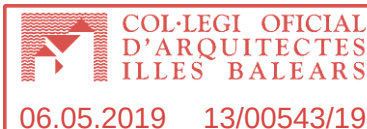
Cuadro resumen de sup

2018-03 THE FARM IBIZA

CUADRO PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDAS AISLADAS EXISTENTES CON PISCINA				
--	--	--	--	--

3E9A05F0C7617F202DE6AF9189BB9BA9A4B9F321

	SUPERF. CONSTRUIDA	OCUPACIÓN	VOLUMEN	OCUPACIÓN 5%
1. EXISTENTE - SIN INTERVENCIÓN	sup cerradas porches (50%)	pérgolas		terr.
EDIFICIO PRINCIPAL - FINCA EXIST.	m2 m2	m2	h m3	mur. pav.
PLANTA BAJA			3,42 341,15	
pérgola principal	193,11	196,01 103,24	4,59 265,30	
PLANTA PRIMERA			5,51 206,85	
	42,89			
en proyecto	236,00	299,25	813,29	49,3 299,25
estado actual	236,00	299,25	813,29	
PISCINA				
vaso piscina + borde	-	193,42		
cuarto técnico/playa piscina		43,28		
pérgola		24,71		
		261,41		21,3 282,67
SAFAREIG				
vaso balsa riego		198,86		
cuarto técnico		9,19		
		208,05		4,6 212,66
2. EXISTENTE - REFORMA				
CORRALES EXISTENTES				
HAB 01 + baño				
HAB 02 + baño				
HAB 03 + baño				
conejera	108,76	109,29	3,5 380,66	
	20,87	20,87		
en proyecto	129,63	130,16	380,66	19,8 149,99
estado actual	129,63	130,16	380,66	
3. AMPLIACIÓN				
CORRALES				
cuarto técnico / lavandería	18,25	18,25	2,95 53,84	
en proyecto	18,25	18,25	53,84	21,1 39,34
estado actual	sobre muros existentes		53,84	
ANEXO 01				
HAB 04 + baño	34,83	42,89	3,50 138,32	
pérgola		8,21		
HAB 05 + baño	35,60	39,11	3,50 131,85	
en proyecto	70,43	90,21	270,17	11,7 101,95
ANEXO 02				
HAB 06 + baño	34,42	39,74	3,50 138,32	
HAB 07 + baño	33,78	37,39	3,50 131,85	
en proyecto	68,20	77,13	270,17	64,1 141,27
ANEXO 03				
HAB 08 + baño	35,00	42,96	3,50 140,07	
		18,68		
HAB 09 + baño	34,77	43,89	3,50 137,45	
en proyecto	69,77	105,53	277,52	61,3 166,86
ANEXO 04				
HAB 10 + baño	66,17	92,01	3,50 261,17	
pérgola		32,38		
HAB 11 + baño	27,60	28,95	3,50 98,25	
HAB 12 + baño	27,60	28,95	3,50 98,25	
pérgola compartida		44,20		
en proyecto	121,37	226,49	457,66	88,1 314,57
	SUPERF. CONSTRUIDA	OCUPACIÓN	VOLUMEN	OCUPACIÓN 5%
		MURETES		263,91
TOTAL SOBRE RASANTE	713,65	1.286,32	2.523,29	1.972,47
TOTAL	713,65	1.286,32	2.523,29	1.972,47
PARAMETROS MAXIMOS PERMITIDOS	731,26	-	-	3.461,51

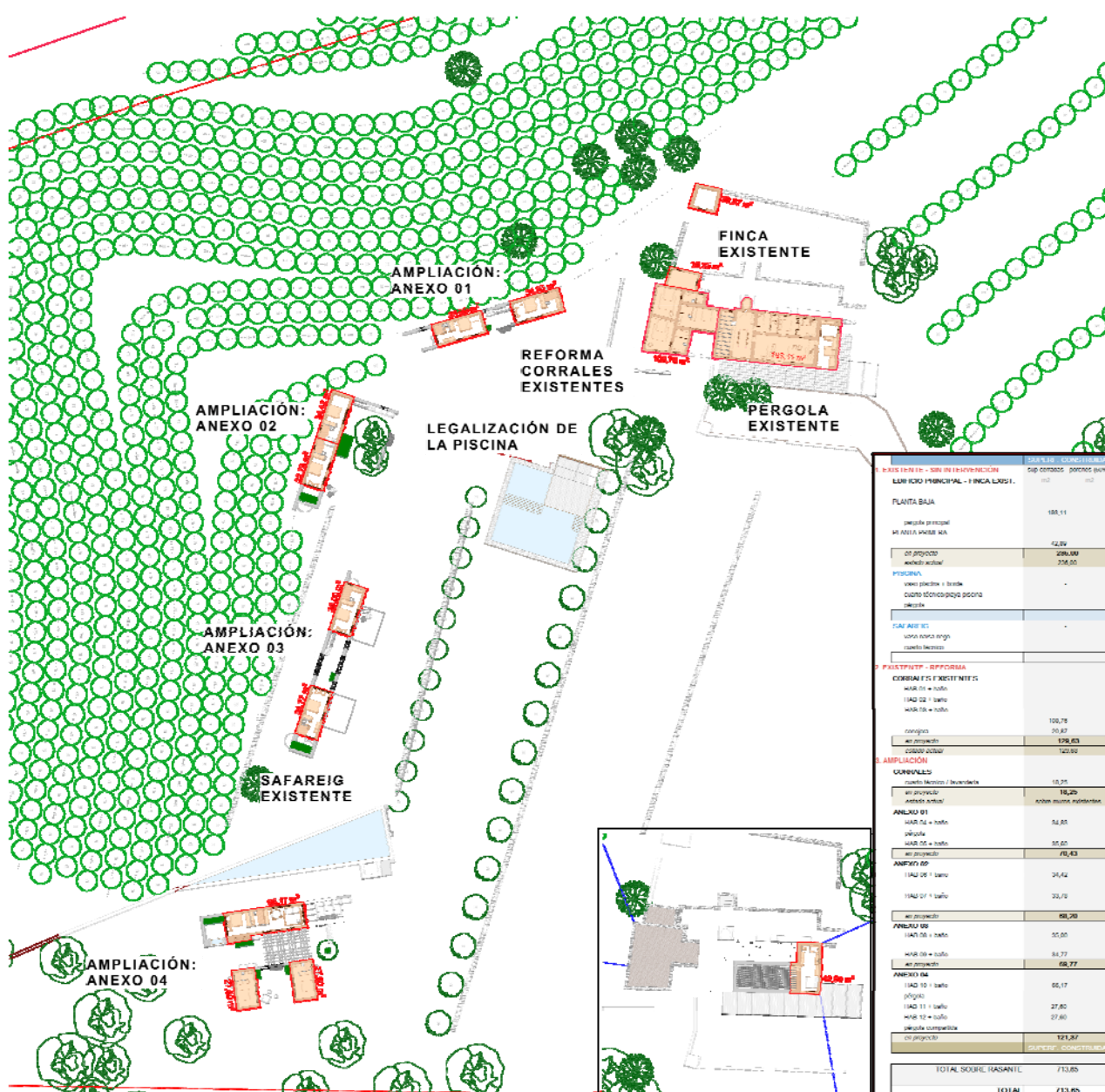


I. EDIFICABILIDAD

Plano Territorial Insular de Ibiza y Formentera - Instrucción 4 Conceptos sobre los cálculos

2. Se entiende por superficie edificable la construida sobre la superficie permitida construir sobre un terreno. 1. Se entiende por superficie construida la superficie horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas cerradas y porches, computada de acuerdo a los siguientes criterios:

- . a) La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).
- . b) La superficie de las terrazas, balcones y patios descubiertos no computará.
- . c) No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio.
- . d) La superficie de los porches computará al 50 % cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro y al 100 % en el resto de casos.
- . e) No computarán los depósitos de líquidos o gases ni las instalaciones.

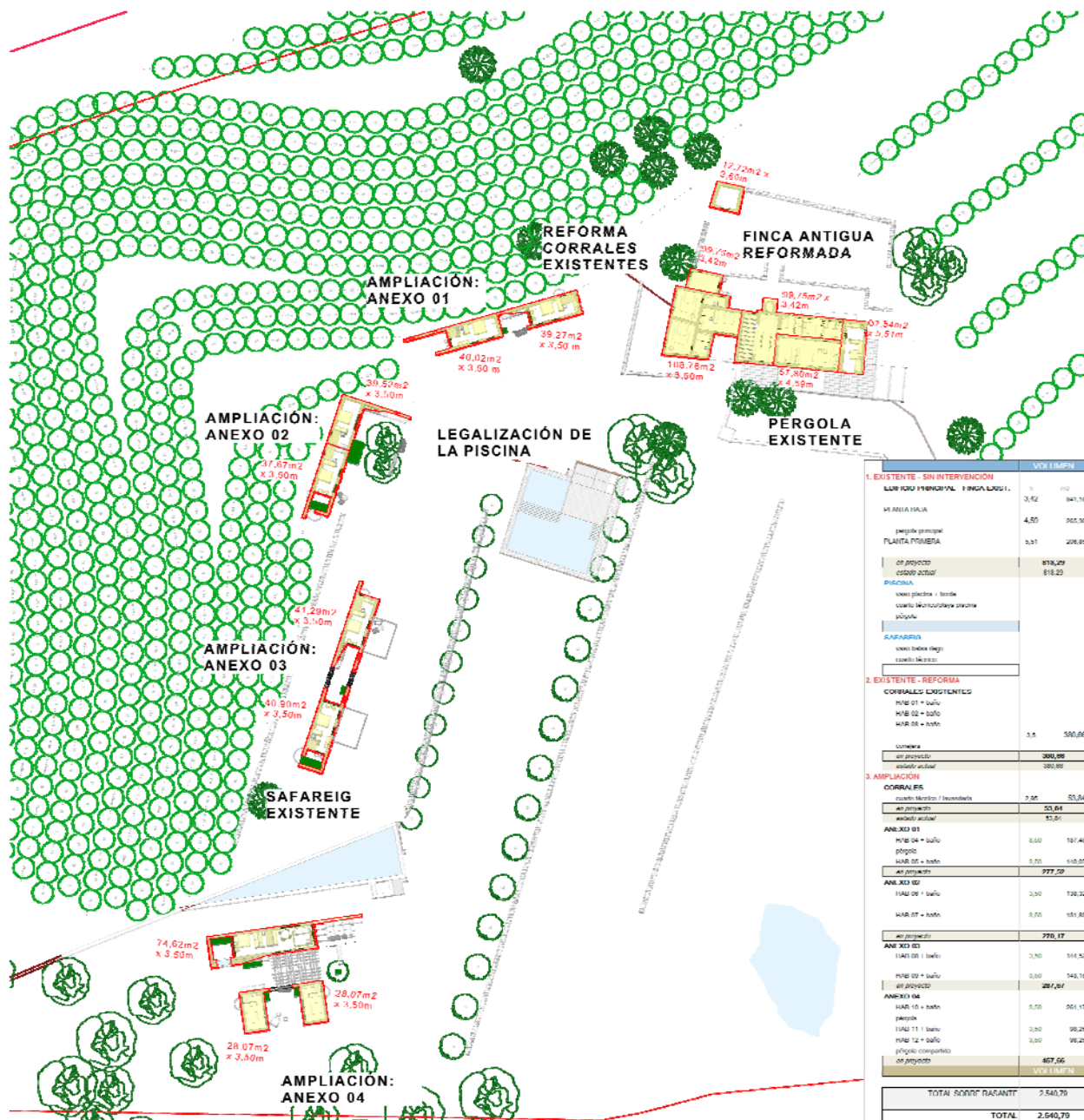


**FINCA EXISTENTE
PLANTA PRIMERA**

II. VOLUMEN

Plano Territorial Insular de Ibiza y Formentera - Instrucción 4 Conceptos sobre los cómputos

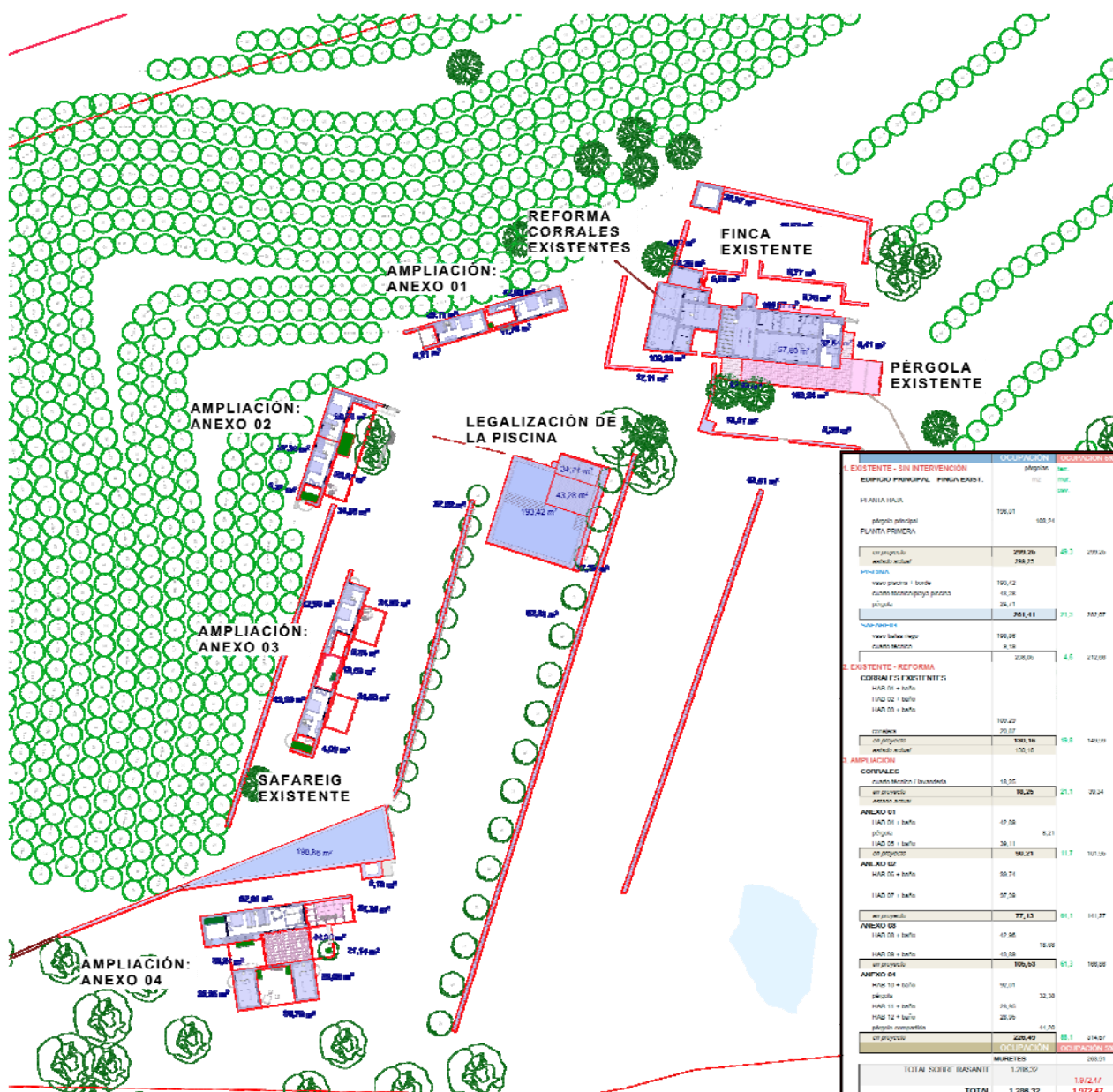
8. Se entiende por volumen total de una edificación el comprendido entre la cara superior del forjado de planta baja, la cara exterior de los paramentos verticales de la cubierta, computándose los porches con idéntico criterio que el señalado en el punto 1.d. (1.d. La superficie de los porches computará al 50 % cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro y al 100 % en el resto de casos)

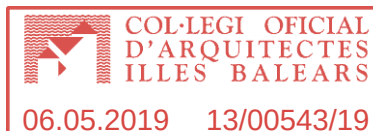


P.T.I.: “En Suelo Rústico, computarán como superficie ocupada la de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas incluidas las piscinas y las terrazas descubiertas mediante porche o pérgola”.

El porcentaje máximo de la parcela que podrá ocuparse por la edificación y el resto de elementos constructivos, que deberá ser inferior al 5% en las islas de Ibiza y Formentera.

Computándose en este caso como ocupación, la de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas incluidas las piscinas y todas las terrazas porches y pérgolas.



FICHA URBANÍSTICA SIMPLIFICADA:


CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO BÁSICO
Clasificación del suelo		RÚSTICO / SILVESTRE	JUSTICO / SNUEP
Calificación del suelo		PTI (SRC-F y SRC-SRG) NNSS (SNUEP FORESTAL)	SRC-F : 6.315 m2 SRC-SRG : 69.230 m2
Parcela mínima		SRC-F : 25.000 m2 SRC-SRG : 25.000 m2	69.230 m2
Ocupación máxima (según Ley del Suelo)		(5,00%): 3.461,51 m2	1.972,47 m² < 3.461,51 m² (56,98%)
Edificabilidad		(2,00%): 1.384 m2 (1/2 de constr 1960): 731,26 m2	1.384 m² > 731,26 m² (1,05%) 713,65 m² < 731,26 m² (97,60%)
Volumen (por edificio)		Según PTI, no especificado Según ley de urbanismo, 1.500 m³	1247,79 m³ edificio* < 1.500m³ La preexistencia incluyendo el corral posterior con cubierta metálica 277,52 m³, 270,17 m³, 287,67 m³, 457,66 m³ < 1.500m³ anexos 01,02,03,04 respectivamente
Uso		Hotel Rural*	Hotel Rural*
Situación Edificio en Parcela/Tipología		aislada	Sin definir *
Separación linderos	Entre edificios	25,00 m	-
	Norte	15,00 m	71,03 m
	Sur	15,00 m	105,13 m
	Este	15,00 m	68,83 m
	Oeste	15,00 m	142,92 m
Altura Máxima	Altura (m)	3/4 m	5,40 m *
	Nº de Plantas	1	1
Índice de intensidad de uso		1/parcela	Sin definir *

* Nota:

Esta LEGALIZACIÓN se presenta junto al Proyecto de REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CASA para NUEVO USO DE HOTEL RURAL, porque se requiere regularizar la situación de la piscina al tiempo que se lleva a cabo el cambio de uso de la parcela. El planeamiento tomado de referencia es el aplicable en Hoteles Rurales.

Por este motivo - para su legalización - es necesario presentar el correspondiente expediente de legalización de lo construido a día de hoy, junto con una solicitud de construcción de obra nueva.

Los parámetros que se exceden del máximo se refieren a la edificación existente, la cual no experimenta ningún aumento de superficie ni volumen en este cálculo.

Cumplimiento del Plan Territorial Insular

Norma 11. " Condiciones específicas del uso de alojamiento turístico en suelo rústico"



El uso de hotel rural viene definido en la norma 11.1 del PTI, que regula su diseño:

1.1 La actividad obtendrá, con carácter previo a la obtención de la autorización turística precisa y de la licencia municipal de obras, la declaración de interés general y estará referida a una oferta de gran calidad y proyectarse en edificaciones y anejos existentes y construidos antes del 01.01.1940 para Hotel Rural y antes del 01.01.1960 para Hotel Rural.

- Paralelamente a este proyecto se está tramitando la declaración de interés general para la actividad.
- La vivienda principal existente en la propiedad es anterior data del año 1890 según la información catastral obtenida en la Oficina Virtual de Catastro. Según ficha catastral, el perímetro y extensión no correspondería con el Registro. Se ha solicitado su regularización (ver Anexo 02) En el Anexo 5 y 6 se adjunta ortofoto de las edificaciones existentes en la finca en el año 1956 y 2015. Fuente IDEIB.

1.2 A efecto de la declaración de interés general se deberá aportar, además de la documentación exigida con carácter general para tal tipo de declaraciones:

- a. Relación de los servicios que se ofrecerán en el establecimiento que no sean propiamente de Hotel Rural o de Agroturismo, requiriendo la incorporación posterior de algún nuevo servicio el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable. Por lo que se refiere a la oferta complementaria del artículo 32 de la Ley general turística de les Illes Balears, se establece que la única compatible con la oferta de alojamiento es la de oferta complementaria de restauración, grupo restaurante.
- b. Detalle de la gestión prevista de los recursos naturales, energía y residuos generados, debiendo potenciarse medidas de ahorro energético, de fomento de las energías renovables y de ahorro y reutilización de agua mediante la previsión de sistemas de ahorro en retretes, limitadores de caudal en grifos, circuitos para la utilización de pluviales para retretes y riego y reciclaje de aguas grises.
- c. Medidas previstas para la conservación del espacio rural y compromiso de realización de tareas para el mantenimiento y conservación del mismo, cuyo incumplimiento podrá dar lugar a la revocación de la autorización turística de apertura.
- d. Características actuales y proyectadas de las edificaciones en que se pretenda ubicar la actividad, así como justificación documental de que se respeta la tipología original del inmueble y de que la actuación se ajusta a los criterios de integración del PTI.

1.3 Superficie mínima de parcela : En la isla de Eivissa de 50.000 m2 para Hotel Rural

La ampliación de las edificaciones y/o anejos existentes, se efectuarán:

- a. Formando parte del volumen preexistente y efectuándose preferentemente de forma integrada, excepto que la integración de la ampliación proyectada desvirtúe la tipología tradicional y original. Los corrales se convertirán en anexos integrados en el volumen preexistente. Los anexos independientes se implementarán acompañando a los muros de piedra existentes, adaptándose a su direccionalidad y en espacios libres de vegetación y plantaciones.
- b. Superficie construida máxima 2% de la superficie de parcela, max. 1.500 m2
- c. Sin que puedan suponer incremento de la altura de la edificación principal y debiendo
- d. tener los anejos una única planta.
- e. Cumpliendo la normativa de accesibilidad.

1.4 El número máximo de unidades de alojamiento será de 25, con un máximo de 50 plazas, para el Hotel Rural

1.5 Se conservarán in-situ y se mantendrán los elementos tradicionales (se detallan en plano de parcela de ESTADO INICIAL 00):



(plano de casas payesas catalogadas según NNSS SANT JOAN- fuente: MUIB)

La edificación existente, no catalogada, se conserva en su estado actual y no se contempla ninguna modificación sobre ésta, excepto la adaptación de un espacio en planta baja para recepción de clientes.



1.6 Las intervenciones arquitectónicas respetan las tipologías tradicionales existentes en la zona y las normas estéticas que la vivienda unifamiliar aislada: Norma 19 del PTI "Condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico" (más adelante)

- 1.7 Conservación del paisaje agrícola
- Las áreas forestales se mantendrán los elementos etnográficos y masas boscosas existentes. Acondicionando estas ultimas de forma que mantenga la tipología de bosque y se evite la propagación de incendios.
 - En las áreas agrícolas se mantendrán y restaurarán los bancales de piedra, vallados, paredes de piedra seca y arboles frutales existentes.
 - Se recuperarán las zonas de cultivo agrícola tradicional extensivo, como se define en el proyecto de declaración de interés general.
 - Paralelamente a este proyecto se está tramitando la inscripción en el registro de explotaciones agrarias de la finca con agricultura tradicional extensiva, siendo ésta una explotación agrícola preferente.
 - Los cerramientos será de pared de piedra seca tradicional y para el ajardinamiento se utilizarán especies vegetales autóctonas.

El proyecto cumple la normativa vigente.

Norma 18. "Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico"

" 2 Las edificaciones se ubicarán dentro de la parcela atendiendo a la protección de las características generales del paisaje y a la reducción de su impacto visual, por lo que su configuración y morfología, así como la de sus accesos, deberán ser las adecuadas a la topografía, vegetación y resto de condiciones de los terrenos en que se asienta.

3 A efectos de su adaptación a la topografía de los terrenos:

- Su emplazamiento se efectuará en la parte de la parcela en que resulte menor su impacto y el de las infraestructuras de servicios y accesos, debiendo considerarse a éstos efectos la cercanía a edificios y caminos preexistentes; su disposición en los límites de las zonas boscosas con el llano;....>>

<< d. Su implantación respecto del terreno natural, se efectuará de modo que se minimicen las excavaciones y aportes de tierra, debiendo ambos parámetros tener magnitud similar.>>

Justificación cumplimiento Norma 18:

- Los corrales que se reforman se emplazan pegados a la casa principal. Las nuevas construcciones proyectadas en la propiedad, se emplazan en puntos localizados, los cuales resultan de la estrategia agrícola detallada en el proyecto agrónomo complementario y siguiendo líneas y directrices del propio campo.
- La vivienda existente y los corrales se ubican al final del camino de acceso que recoge el Plano Topográfico de 2002.
- A los anexos se llega por sendas de tierra, en estado natural y sin ningún aporte de material.
- Su implantación se realizará sin ningún tipo de excavación destacada, vaciado ni aporte de tierra. Debido a que la orografía del terreno es relativamente plana y con poca pendiente, no se necesitará hacer rebajes ni rellenos considerables. Únicamente se realizarán unas zanjas mínimas para los cimientos. La posición elegida también evita realización de excavación alguna. Los volúmenes, de una sola planta, se colocan a cota del terreno.
- Las construcciones existentes y edificaciones proyectadas se emplazan entre las cotas +230,5 y +233, alrededor de la cota media de la parcela (+230,37m), en la zona de la parcela calificada como SRC-SRG. La parcela, de secano, tiene ejemplares existentes de árboles frutales, y tiene previsto nuevas plantaciones, de modo que la edificación se plantea de forma puntual, y no se tiene que alterar la posición de ninguna de éstas. Quedan en sintonía con el paisaje y difuminados entre la vegetación.

Vegetación existente

- Siguiendo lo estipulado en la Norma 18, la parte de la parcela en la que no hay edificación se mantiene en su estado natural. Y no solo se mantiene, sino que se refuerza con nuevas plantaciones, según el proyecto agrónomo complementario, y se plantea desde el inicio como el eje central del proyecto del Hotel Rural.



- En más del 50% de la superficie se respetan los ejemplares arbóreos existentes.
- Además se realizará un adecuado mantenimiento de la masa boscosa, para evitar incendios.

Norma 19. "Condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico".

- Muros de fábrica de piedra tradicional vista o fábrica enfoscada tradicional o pintada en colores no estridentes.
- En los acabados no pétreos se utilizan los colores blancos, ocre y tierra, en armonía con el conjunto paisajístico en que se inserta la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.
- Las cubiertas son planas.
- Las barandillas son de fábrica maciza o metálicas de diseño sencillo y similar a las tradicionales.
- Los elementos ajenos a la tipología rural (instalaciones, antenas, placas solares) se integran de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación.
- Las plantaciones vegetales se harán con especies autóctonas y próximas a la edificación.
- Las instalaciones de agua, energía y telecomunicaciones irán siempre soterradas.
- Las fosas sépticas para aguas residuales se harán con 3 compartimentos estancos.
- El alumbrado de espacios exteriores será el mínimo necesario para evitar la contaminación lumínica.

Norma 20: "Cerramientos de fincas"

Queda sin efecto por la aprobación de la NTC

Norma 21: "Caminos"

El acceso se produce por un ramal perpendicular a la carretera entre Sant Miquel y Sant Mateu, el cual discurre por dos parcelas colindantes. Una vez llega al vértice norte de la parcela, el camino recorre parte del perímetro y hace un recorrido circundante hasta llegar a la fachada sur de la casa. (camino recogido en el Plano Topográfico Balear de 2002)

El camino original, además de dar acceso a los vehículos del propietario y de visitantes, permite realizar un recorrido perimetral con maquinaria agrícola para labrar y mantener el campo.

Norma 43: "Elementos Catalogados"

La vivienda existente en la finca no está incluida en el "Inventario de Cases Pageses del Consell Insular de Eivissa y Formentera"



CUMPLIMIENTO DE LA NTC, DE 26 DE ABRIL DE 2017

Artículo 3. Determinaciones relativas a las condiciones de edificación relativas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico.

A las edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico, incluidos los anexos destinados a este uso, les resultarán de aplicación los siguientes parámetros según las categorías recogidas en el vigente Plan Territorial Insular o en el planeamiento urbanístico adaptado a este instrumento, y que el planeamiento general podrá fijar más restrictivamente:

- a) Superficie construible máxima:
En Suelo Rústico Protegido Área Rural de Interés Paisajístico -SRP-ARIP- y Suelo Rústico Común Forestal -SRC-F- 0,0084 m2/m2 y al resto de categorías de suelo rústico 0,014 m2/m2.
- b) Porcentaje máximo de ocupación de parcela: En SRP-ARIP y SRC-F 1,2 % y al resto de categorías de suelo rústico 2 %.
- c) Volumen máximo del conjunto de las edificaciones: 900 m3.

No se trata de vivienda unifamiliar. Se trata de un HOTEL RURAL.

Artículo 4. Determinaciones relativas a las segregaciones en suelo rústico.

En las parcelas procedentes de una segregación, división o fragmentación, efectuadas en documento público notarial a partir del día 1 de noviembre de 2016, queda prohibido el uso de vivienda unifamiliar, excepto que provengan de donación de padres a hijos o a causa de herencia entre personas vinculadas por relación de parentesco y que cumplan con las condiciones previstas en el vigente Plan Territorial Insular.

La propiedad es una finca que no ha tenido segregaciones con posterioridad a la fecha indicada. Se aporta certificado histórico registral que lo demuestra.

Artículo 5. Determinaciones relativas a la implantación de nuevas edificaciones y usos en determinados terrenos.

En los siguientes terrenos no se podrán ubicar nuevas viviendas unifamiliares aisladas:

- a) los incluidos en la Red Natura 2000,
 - b) los calificados como Suelo Rústico Protegido Área Rural de Interés Paisajístico (SRP-ARIP) y, al mismo tiempo, incluidos dentro de las Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR) de Incendio delimitadas en el plano 3 (Áreas de prevención de riesgos) del vigente Plan Territorial Insular.
 - c) los calificados por el vigente Plan Territorial Insular o por los instrumentos de planeamiento adaptados al mismo como Suelo Rústico Común Forestal (SRC-F).
- Estos terrenos computarán a efectos de la aplicación de la regla de proporcionalidad establecida en la Norma 14 del vigente Plan Territorial Insular para las fincas sujetas a distintas calificaciones, siempre que la categoría subyacente lo permita.*

Respecto de las viviendas existentes en estos terrenos a la entrada en vigor de la presente norma territorial, no se permiten su ampliación ni cambio de uso a actividades turísticas.

Los terrenos objeto de análisis se ubican en SRC-SRG y por tanto se permite la edificación según los parámetros correspondientes en la tabla urbanística.

Artículo 6. Medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca.

1. La solicitud de construcción de nuevas viviendas en suelo rústico deberá incluir proyecto técnico que recoja todas las medidas de integración paisajística y ambiental que deben llevarse a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, tendentes a:

- a) Recuperar y mantener la totalidad de los terrenos en buen estado según sus características naturales (mantener la masa boscosa en condiciones que minimicen la extensión de incendios forestales y de forma que no perjudiquen las especies protegidas que se hayan de preservar y, en zonas agrícolas, el mantenimiento de los cultivos tradicionales y de las plantaciones de frutales o bien, el mantenimiento de la explotación agraria existente).



b) Recuperar y mantener todos los elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la finca (bancales, paredes, otros elementos)

c) Eliminar los elementos tales como vallados, muros en, construidos sin seguir los sistemas y materiales tradicionales de Eivissa.

d) Reducir el impacto de la edificación sobre el cielo nocturno, garantizando el cumplimiento de la legislación vigente en materia de contaminación lumínica.

2. No se podrá otorgar el certificado final de obra municipal de la edificación sin verificar el cumplimiento de estas medidas de integración paisajística y ambiental.

No se trata de vivienda unifamiliar. En cualquier caso, junto a este proyecto se aporta un estudio y proyecto agrícola redactado por ITEC Ingenieros que especifica las directrices para consolidar esta parcela como una explotación agraria preferente, con variedad de especies vegetales autóctonas, según zonas, estableciendo estrategias para mantener los cultivos y preservar el entorno inmediato.

Artículo 7. Medidas de integración paisajística relativas a los vallados.

Los vallados de las fincas y edificaciones en suelo rústico sólo se podrán realizar con piedra seca y de la manera tradicional de la zona o bien con las vallas cinegéticas que permitan el paso de la fauna. Su altura total no podrá superar un metro.

En las explotaciones agrarias, los vallados para el rebaño podrán superar la altura de un metro, siempre que sean diáfanos tradicionales y resulten necesarios para que no salgan los animales o para proteger los cultivos de la finca de este rebaño.

La altura máxima del vallado instalado, bien sea un murete de piedra o un vallado cinegético diáfano (ver plano G03), no sobrepasará el metro.

Artículo 8. Medidas de ahorro de agua.

1. Los proyectos de construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico deberán prever la recogida de las aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización en las necesidades de la edificación y/o de la finca. Así mismo, se deberá prever su almacenamiento en un aljibe con capacidad suficiente para este uso, con una capacidad mínima de quince (15) m3.

No se trata de vivienda unifamiliar. En cualquier caso el Safareig original se mantiene y sirve como almacenamiento de agua para el riego y piscina

El uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico no podrá dar lugar a la construcción de más de una piscina por finca.

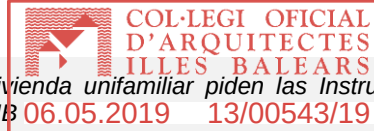
El volumen de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no podrá exceder de los sesenta (60) m3.

No se trata de vivienda unifamiliar. En cualquier caso, la piscina existente objeto de legalización en este mismo proyecto formará parte de las instalaciones del Hotel Rural.

Disposición transitoria. Régimen transitorio.

1. Las determinaciones cautelares contenidas en la presente norma territorial cautelar se aplicarán a los proyectos relativos a la construcción de nuevas viviendas en suelo rústico, presentados ante el Ayuntamiento a partir del día 1 de septiembre de 2016, éste incluido. Así mismo, las determinaciones cautelares contenidas en la presente norma territorial cautelar se aplicarán a los proyectos presentados con anterioridad al día 1 de septiembre de 2016, y que a fecha 31 de agosto de 2016 no contaran con la documentación completa para resolver el expediente.

Al efectos de la aplicación del párrafo anterior, se entiende que la documentación se encuentra completa cuando conste en el expediente el correspondiente proyecto técnico exigido por la normativa aplicable, redactado por personal técnico competente, así como la



documentación que para el uso de vivienda unifamiliar piden las Instrucciones 5 y 6 del Anexo II del Plan Territorial Insular (BOIB 06.05.2019 13/00543/19).

2. En cuanto al resto de solicitudes de licencia urbanística, las determinaciones de la presente norma territorial cautelar no se aplicarán si la fecha de vencimiento del plazo para resolver la solicitud correspondiente es anterior al día 1 de diciembre de 2016.

3. Las solicitudes de licencia urbanística en tramitación que resulten afectadas por la presente Norma, podrán continuar con su tramitación si adaptan el correspondiente proyecto a lo previsto en la misma.

No se trata de vivienda unifamiliar. El expediente se presenta con posterioridad al 1 de diciembre de 2016, de modo que le son de aplicación los artículos de la NTC que correspondan.



1.4 Prestaciones del edificio. Nivel de cumplimiento del CTE

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

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. <u>Se instalarán paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria. SU ubicación se definirá en el P. De Ejecución.</u>
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad		Utilización	ME / MC	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
		Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica. <u>En referencia al Decreto 20/2007, se adjuntan fichas justificativas de su cumplimiento.</u>
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica. <u>Según el R.D. 401/2003, un establecimiento de hotel rural no necesita cumplir la normativa sobre el acceso a los servicios de telecomunicación.</u>

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	No procede
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede
Funcionalidad		Utilización	ME	No procede
		Accesibilidad	Apart 4.2	No procede
		Acceso a los servicios	Apart 4.2	No procede

Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	<u>El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.</u>
Limitaciones de uso de las dependencias:	
Limitación de uso de las instalaciones:	

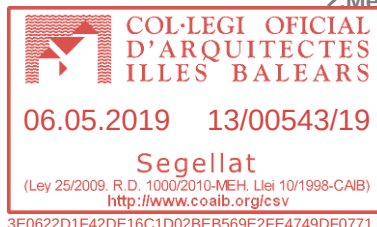
En Ibiza, Mayo de 2019

Romano Arquitectos S.L.P.U.

Arquitecto
Jaime Romano Colom

Alonso Colmenares Serra

Cliente



2. Memoria constructiva

Descripción de las soluciones adoptadas

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

2. Memoria constructiva: Descripción de las soluciones adoptadas:

2.0 Previsiones técnicas del edificio

Descripción general de las prescripciones técnicas del sistema estructural, el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de condicionamiento ambiental y el de servicios.

2.1 Sustentación del edificio*.

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



2.0 Previsiones técnicas del edificio

A. Sistema estructural:

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

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

A.1 Cimentación:

Descripción del sistema:

Muros de contención de tierras y losa armada para la franja soterrada.

Losa de cimentación de hormigón armado + encachado.

Zanjas de cimentación corrida

Parámetros

Se ha estimado una tensión admisible del terreno necesaria para el cálculo de la cimentación, a la espera de la realización del correspondiente estudio geotécnico para determinar si la solución prevista para la cimentación, así como sus dimensiones y armados es adecuada al terreno existente. Esta tensión admisible es determinante para la elección del sistema de cimentación.

Tensión admisible del terreno

2 Kg./cm² (pendiente de estudio geotécnico)

A.2 Estructura portante:

Descripción del sistema:

Estructura combinada de muros de bloque de hormigón armado y pilares de hormigón armado.

Parámetros

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

La vivienda proyectada dispone de una planta bajo rasante y una planta sobre rasante.

La base de cálculo adoptada y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.

A.3 Estructura horizontal:

Descripción del sistema:

1. Losa aligerada de hormigón armado
2. Forjados unidireccionales de 25+5 cm
 - Semiviguetas armadas de 12 cm de ancho de zapatilla
 - Bovedillas aligerantes de hormigón de 25 cm con intereje de 70 cm
 - 5 cm capa de compresión

Parámetros

- Estructura
- División horizontal

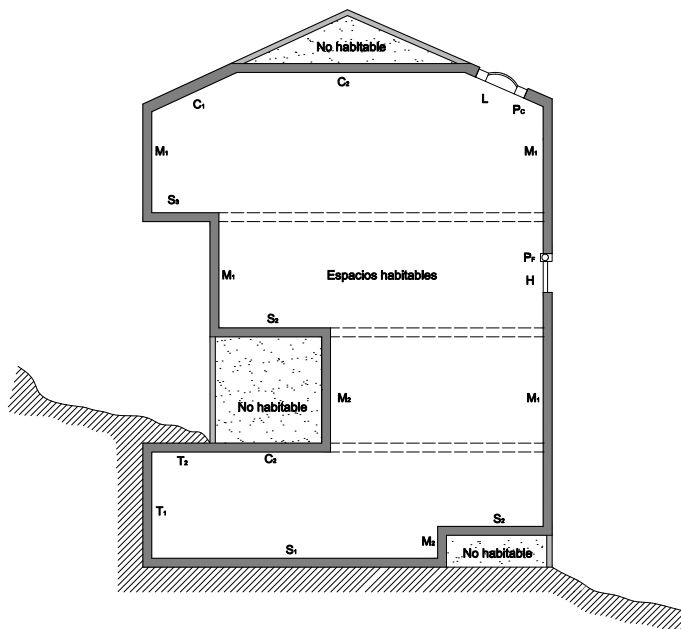


B. Sistema envolvente:

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

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

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



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

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



B.1 Fachadas

Descripción del sistema:

Sección Tipo 01:	
▪ Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SAIE)	8 cm
▪ Hoja de ladrillo de ½ Pie o piedra	12 cm
▪ Cámara de aire sin ventilar	5 cm
▪ Subestructura con doble placa de cartón yeso.	7 cm
▪ Acabado definido en apartado correspondiente	
Sección Tipo 02	
▪ Muro de Piedra Viva / Muerta	20 cm
▪ Aislante térmico	5 cm
▪ Hoja de ladrillo de ½ Pie	12 cm
▪ Muro de piedra Viva / Muerta	20 cm

Parámetros:

1. Grado de exposición al viento, al sol y a la brisa marina
2. Seguridad en caso de incendio y de utilización
3. Aislamiento acústico y limitación de demanda energética
4. Diseño

B.2 Cubiertas

Descripción del sistema:

Tipo 01 : Transitible	
▪ Hormigón celular con pendiente media de 1,5% de densidad entre 500 y 600 Kg/m3 y espesor mínimo de 3 cm	
▪ Geotextil + Doble lamina bituminosa	
▪ Geotextil + Aislante Térmico	
▪ Capa Regularización	
▪ Pavimento flotante.	
Tipo 02 : No Transitible	
▪ Hormigón celular con pendiente media de 1,5% de densidad entre 500 y 600 Kg/m3 y espesor mínimo de 3 cm	
▪ Geotextil + Doble lamina bituminosa	
▪ Geotextil + Aislante Térmico	
▪ Capa Regularización / Membrana antipunzonamiento	
▪ Grava / Granza.	

Parámetros:

1. Impermeabilización contra lluvias torrenciales
2. Aislamiento acústico/térmico y limitación de demanda energética
3. Resistencia de alto grado de exposición al sol
4. Seguridad en caso de incendio y de utilización.
5. Diseño

B.3 Terrazas

Descripción del sistema:

Terrazas Transitables	
▪ Pavimento cerámico	
▪ Lámina nodular de polietileno	
▪ Solera de hormigón de 10cm con zuncho de 20 cm en perímetro	
▪ Membrana impermeabilizante de lámina bituminosa	
▪ Mortero de protección	
▪ Pavimento no deslizante.	

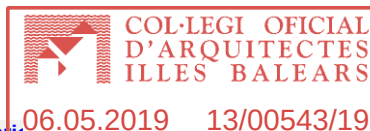
Parámetros:

1. Evacuación de aguas.
2. Protección del pavimento contra la humedad del suelo.
3. Seguridad de utilización.
4. Diseño

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

Descripción del sistema:

Tipo 01: Tabique cerámico	
▪ Subestructura autoportante aluminio galvanizado con montantes de 48 mm con doble placa PYL 13 mm con lana de roca.	
▪ Hoja de ladrillo LHD 12 cm (½ Pie)	
▪ Subestructura autoportante aluminio galvanizado con montantes de 48 mm con doble placa PYL de 13 mm con lana de roca	
Tipo 02: Tabiquería en seco - Yeso laminado	
▪ Subestructura autoportante aluminio galvanizado con montantes de 48 mm con doble placa PYL de 13 mm con lana de roca.	
▪ Cámara de aire	
▪ Subestructura autoportante aluminio galvanizado con montantes de 48 mm con doble placa PYL de 13 mm con lana de roca.	



Tipo 03: Muros interiores con rasante - Muros

- Acabado definido en apartado correspondiente 2cm
- Subestructura con doble placa de cartón yeso 7 cm
- Muro de piedra Viva 20 cm
- Subestructura con doble placa de cartón yeso 7 cm
- Acabado definido en apartado correspondiente 2cm

Parámetros

- División
- Parámetros de diseño
- Aislamiento acústico

B.5 Paredes interiores sobre rasante en contacto con otras viviendas

Descripción del sistema: No existen en este proyecto.

Parámetros

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

Descripción del sistema: No existen en este proyecto.

Parámetros

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

Descripción del sistema: No existen en este proyecto.

Parámetros

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

Descripción del sistema: No existen en este proyecto.

Parámetros

B.9 Suelos interiores sobre rasante en contacto con otras viviendas

Descripción del sistema: No existen en este proyecto.

Parámetros

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

Descripción del sistema: No existen en este proyecto.

Parámetros

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

Descripción del sistema: Solera armada (15 cm):
Pavimento + mortero de protección + suelo radiante + aislamiento + 1 capa separadora + 2 capas bituminosas + solera armada de 15 cm + encachado de 15 cm

Parámetros

- Parámetros de diseño
- Seguridad estructural y Salubridad
- Evitación de humedad

B.12 Muros bajo rasante

Descripción del sistema: No existen en este proyecto.

Parámetros

B.13 Suelos exteriores bajo rasante

Descripción del sistema: Solera armada (15 cm):
Pavimento + mortero + aislamiento + 2 capas bituminosas + solera armada de 15 cm + lamina de polietileno + encachado de 15 cm

Parámetros

- a favorecer drenaje natural

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

Descripción del sistema: No existen en este proyecto.

Parámetros

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

Descripción del sistema: Muros de 15 cm:
Muro de bloque de hormigón (15 cm)
Muros de 20 cm:
Muro de bloque de hormigón (20cm)



Parámetros

- Seguridad estructural y Salubridad
- División
- Diseño
- Aislamiento acústico y limitación de demanda energética

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

Descripción del sistema: No existen en este proyecto.

Parámetros

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

Descripción del sistema: Solera armada (15 cm):
Pavimento + mortero + aislamiento + 2 capas bituminosas + solera armada de 15 cm + lamina de polietileno + encachado de 15 cm

Parámetros

- Seguridad estructural y Salubridad
- Evitación de humedad
- Aislamiento y limitación de demanda energética

B.18 Medianeras

Descripción del sistema: No existen en este proyecto.

Parámetros

B.19 Espacios exteriores a la edificación

Descripción del sistema: Muros de contención de tierras (30 cm):
- pantallas de hormigón
- muros de bloque de hormigón armado revocado
- muros de bloque de hormigón armado con piedra payesa

Parámetros

- Seguridad estructural
- Seguridad de utilización
- Diseño



C. Sistema de compartimentación:

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Documento Básico HE1, Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.

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

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

Descripción del sistema:	
Partición 1	<u>Pared de 45 cm (corrales):</u> revestimiento interior – muro macizo de mampostería de 43 - aislamiento- revestimiento interior <u>Pared de una hoja de 10cm:</u> Tabique autoportante de placas de cartón yeso formado por: placa 20 mm + estructura y aislamiento acústico + placa 20 mm
Partición 2	<u>Forjado y forjado sanitario:</u> pavimento + mortero de protección + suelo radiante + aislamiento + Forjado unidireccional 30 cm (vigüeta armada y bovedilla hormigón) + capa de regularización/revestimiento <u>Solera armada (15 cm):</u> Pavimento + mortero de protección + suelo radiante (según zona) + aislamiento + 1 capa separadora + 2 capas bituminosas + solera armada de 15 cm + encachado de 15 cm
Partición 3	<u>Carpintería interior de madera: puertas en DM para pintar o similar</u>
Parámetros	
Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de incendio, etc.	
Partición 1	- Estabilidad - Aislamiento acústico + térmico - Criterios de diseño - División
Partición 2	- Diseño - Habitabilidad - Funcionalidad - Seguridad utilización - Evitación de humedad - Aislamiento
Partición 3	- Funcionalidad - Seguridad utilización - Criterios de diseño

D. Sistema de acabados:

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

Revestimientos exteriores	Descripción del sistema:
Revestimiento 1	<u>Piedra payesa</u>
Revestimiento 2	<u>Revocado vertical y horizontal de 10 mm, acabado a buena vista con mortero de cemento M 20</u>
Revestimiento 3	<u>Pintura plástica lisa</u>
Revestimiento 4	<u>Madera</u>
Revestimiento 5	<u>Cerámica</u>
Parámetros que determinan las previsiones técnicas	
Revestimiento 1	<u>Impermeabilización, resistencia y criterios de diseño</u>
Revestimiento 2	<u>Impermeabilización, resistencia y criterios de diseño</u>
Revestimiento 3	<u>Impermeabilización, resistencia y criterios de diseño</u>
Revestimiento 4	<u>Impermeabilización, resistencia y criterios de diseño</u>
Revestimiento 5	<u>Impermeabilización, resistencia y criterios de diseño</u>


Revestimientos interiores

Revestimiento 1	Enlucido de paramentos verticales y horizontales con mortero de cemento M20
Revestimiento 2	Falso techo de tipo plano
Revestimiento 3	Pintura plastica lisa
Revestimiento 4	Laminam de 1000x3000x3mm
Revestimiento 5	Revestimiento de mosaico
Revestimiento 6	Revestimiento continuo tipo F3 de Ardex

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Revestimiento 1	Criterios de diseño
Revestimiento 2	Paso de instalaciones y criterios de diseño
Revestimiento 3	Criterios de diseño
Revestimiento 4	Impermeabilidad y criterios de diseño
Revestimiento 5	Impermeabilidad y criterios de diseño
Revestimiento 6	Impermeabilidad y criterios de diseño

Solados y terrazas

Solado 1	Pavimento continuo tipo cemento pulido y encerado
Solado 2	Tarima de madera de lpe sobre rastreles
Solado 3	Piedra payes en escaleras exteriores

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Solado 1	Resistencia y criterios de diseño
Solado 2	Resistencia y criterios de diseño
Solado 3	Resistencia y criterios de diseño

Cubierta

Cubierta 1	Cubierta ajardinada
Cubierta 2	Grava o granza
Cubierta 3	-

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Cubierta 1	Impermeabilización, resistencia y criterios de diseño y ecología
Cubierta 2	Impermeabilización, resistencia y criterios de diseño
Cubierta 3	-

E. Sistema de acondicionamiento ambiental:

Entendido como tal, la elección de materiales y sistemas que garantizan las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Las condiciones aquí descritas deberán ajustarse a los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), y en particular a los siguientes:

HS 1 Protección frente a la humedad	Todos los cerramientos exteriores cumplirán con el grado de protección frente a la humedad determinado por la CTE DB HS1
HS 2 Recogida y evacuación de residuos	El espacio para el almacenaje inmediato se encuentra bajo el fregadero. Se contará con un espacio de almacenaje de contenedores de residuos en la entrada a la parcela.
HS 3 Calidad del aire interior	Se utilizarán medios de extracción mecánica en baños y cocina (zonas húmedas) para garantizar la calidad del aire interior según parámetros de la CTE DB HS3



F. Sistema de servicios:

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

Abastecimiento de agua

Abastecimiento de agua
- Recogida de aguas pluviales en invierno
- Abastecimiento contratado mediante camiones cisterna

Evacuación de agua

Aguas pluviales:
Conducidas por gravedad a depósito soterrado.
Este agua se destinará para consumo humano y el riego.

Aguas residuales:
Evacuación por gravedad, conducidas a la fosa séptica ubicada en el sur-oeste de la parcela.
Dicha fosa séptica permite la recuperación de parte de las aguas para riego.
Será una fosa séptica con 3 compartimentos estancos debiendo ser eliminada mediante recogida de camiones (Norma 18 del P.T.I. punto 5.e.)

Suministro eléctrico

Suministro de electricidad desde la red pública

Telefonía

Suministro de telefonía desde la red pública

Telecomunicaciones

Recogida de basura

Recogida de residuos en los contenedores a pie de carretera colocados por el ayuntamiento.

2.1 Sustentación del edificio

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

Bases de cálculo

Método de cálculo:

El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.

Verificaciones:

Las verificaciones de los Estados Límites están basadas en el uso de un modelo adecuado para el sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.

Acciones:

Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 - 4.4 - 4.5).

Estudio geotécnico pendiente de realización

Generalidades:

El análisis y dimensionado de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción.

Datos estimados

Tipo de construcción: C1 (menos de 4 plantas con menos de 300m2 construidos)
Tipo de terreno: T1 (Terrenos favorables con poca variabilidad y en los que la práctica habitual en la zona es de cimentación directa mediante elementos aislados)

Tipo de reconocimiento:

Se ha realizado un reconocimiento visual inicial del terreno donde se pretende ubicar esta edificación, basándonos en la experiencia de la zona, encontrándose un terreno rocoso sedimentario fracturado a la profundidad de la cota de cimentación teórica. Sin presencia de nivel freático.

Parámetros geotécnicos estimados:

Cota de cimentación	Variable desde +218,50m hasta 215.60m
Estrato previsto para cimentar	Terreno coherente: arcilloso duro en planta baja.
Nivel freático.	No detectado
Tensión admisible considerada	0,2 N/mm ²
Peso específico del terreno	$\gamma = 18 \text{ kN/m}^3$
Angulo de rozamiento interno del terreno	$\varphi = 30$
Coefficiente de empuje en reposo	Por determinar
Valor de empuje al reposo	Por determinar
Coefficiente de Balasto	Por determinar

En Ibiza, Mayo de 2019

Romano Arquitectos S.L.P.U.

Arquitecto
Jaime Romano Colom

Alonso Colmenares Serra

Cliente

II PRESUPUESTO

Presupuesto de ejecución material del proyecto

2018-03 THE FARM IBIZA
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL

	Capítulo	Euros	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7.990 €	1,00%
2	DERRIBOS	63.918 €	8,00%
3	CIMENTACIONES	31.959 €	4,00%
4	ESTRUCTURA	135.825 €	17,00%
5	ALBAÑILERIA	119.846 €	15,00%
6	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	63.918 €	8,00%
7	PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	95.877 €	12,00%
8	CARPINTERIA DE MADERA	63.918 €	8,00%
9	CARPINTERIA METALICA	63.918 €	8,00%
10	INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	23.969 €	3,00%
11	INSTALACIÓN DE FONTANERIA	15.979 €	2,00%
12	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	23.969 €	3,00%
13	INSTALACIÓN CLIMATIZACION	31.959 €	4,00%
14	INSTALACIONES ESPECIALES	7.990 €	1,00%
15	VIDRIOS	7.990 €	1,00%
16	PINTURAS	23.969 €	3,00%
17	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.995 €	0,50%
18	CONTROL DE CALIDAD	11.985 €	1,50%

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	798.973 €	100,00%
---	------------------	----------------

SEGURIDAD Y SALUD (2,5%-PEM)	19.974 €
------------------------------	----------

TOTAL	818.947 €
--------------	------------------

El importe total del Presupuesto de Ejecución Material (sin seguridad y salud) asciende a:
SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS.

En Ibiza, Mayo de 2019

Romano Arquitectos S.L.P.U.

 Jaime Romano Colom
 Arquitecto

Alonso Colmenares Serra
 Cliente



PROYECTO:

THE FARM IBIZA – HOTEL RURAL
PROYECTO BÁSICO DE UNA REFORMA y AMPLIACION DE UNA CASA ANTIGUA
CON USO DE HOTEL RURAL y LEGALIZACIÓN DE PISCINA Y CUARTO TÉCNICO.

EMPLAZAMIENTO:

CAN JOAN D'EN PETIT / CAN JOAN D'EN PARADES
Polígono 18 Parcela 101. VENDA DE RUBIÓ. 07815

MUNICIPIO:

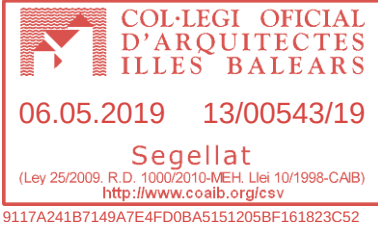
ST. MIQUEL DE BALANSAT - SANT JOAN DE LABRITJA – IBIZA

PROPIETARIO:

ALONSO COLMENARES SERRA

ARQUITECTO:

ROMANO ARQUITECTOS S.L.P.U.



ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)
Planeamiento vigente: **NNSS SANT JOAN DE LABRITJA 2011, Ley del Suelo Rustico 6/1997**
Decreto 39/2015, Plan Territorial Insular y Norma Territorial Cautelar

Reúne las condiciones de solar según el artículo Nº 25 de la LUIB

Si ☐

No ☒

CONCEPTO		NNSS ST JOAN	PTI + NTC		LUIB 12/2017		DECRETO 39/2015		ESTADO ACTUAL		PROYECTO BÁSICO	
Clasificación del suelo		no urbanizable	no urbanizable		no urbanizable		no urbanizable		no urbanizable		no urbanizable	
Calificación		Excedente/Forestal	SRG-SRC		SRG-SRC		SRG-SRC		SRG-SRC		SRG-SRC	
			SRG-Forestal		SRG-Forestal		SRG-Forestal		Exedente/Forestal		Exedente/Forestal	
Parcela mínima	m2	no especificado	SRG-SRC y SRG-F	50.000	Según planeamiento		no especificado		SRC-SRG: 62.915,52m²	69.230 m2 > 25.000	SRC-SRG: 62.915,52m²	69.230 m2 > 50.000
								SRC-F: 6.314,6m²	SRC-F: 6.314,6m²			
Ocupación	m2	no especificado	no especificado		5,00%	3.461,51	no especificado		877,08 m²		1.972,47 m² < 3.461,51 m² (56,98%)	
Edificabilidad	m2/m2	no especificado	2,00%	1.384,60	4,00%	2.769,2	Se trata de un hotel rural por lo cual se puede ampliar hasta el doble de la superficie construida existente (365,63 m2)	731,26	365,63 m²		713,65 m² < 731,26 m² (97,60%)	
Volumen	m3	no especificado	no especificado para agroturismos		1.500 por edificio		no especificado		1193,95 m³ edificio* ≥ 900m³ Considerando el estado actual con uso de vivienda unifamiliar, la preexistencia ya superaría este volumen. (Sin incluir el corral posterior con cub. metálica)		1247,79 m³ edificio<1.500 m³ Preexistencia incluyendo el corral posterior con cubierta metálica. 277,52 m³- 270,17 m³- 287,67 m³- 457,66 m³ anexos 01,02,03,04 respectivamente	
Uso		HOTEL RURAL	HOTEL RURAL		HOTEL RURAL		HOTEL RURAL		VIVIENDA UNIFAMILIAR		HOTEL RURAL	
Situación Edificio en Parcela/ Tipología		aislado	aislado		aislado		aislado		aislado		aislado	
Retranqueo fachada norte	mts	>15	10		no especificado		no especificado		71,03 m		71,03 m	
Retranqueo fachada sur	mts	>15	10		no especificado		no especificado		105,13 m		28,43 m	
Retranqueo fachada este	mts	>15	10		no especificado		no especificado		69,24 m		69,24 m	
Retranqueo fachada oeste	mts	>15	10		no especificado		no especificado		146,56 m		109,15 m	
Altura total	mts	no especificado	4		8		no especificado		5,40 m *		5,40 m *	
Altura máxima	mts	no especificado	3		no especificado		no especificado		5,40 m *		5,40 m *	
Nº de plantas	ud.	no especificado	1		2		no especificado		1		1	
Nº de plazas/unidades alojamiento		no especificado	24 plazas / 12 unidades		no especificado		no especificado		1		24 plazas / 12 unidades	
Índice intensidad	ud.	no especificado	no especificado		no especificado		no especificado		1/parcela		no especificado	

*edificación existente que no se ajusta a ciertos parámetros urbanísticos. Se considerarán los parámetros de la ley anterior de 6/1997 del Suelo Rústico de las Islas Baleares en la columna de la LUIB.

En Ibiza, Mayo de 2019

El Arquitecto
Romano Arquitectos S.L.P.U.
Jaime Romano Colom
Mayo 2019



3. Cumplimiento del CTE

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

3.1. Seguridad en caso de incendio

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

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

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad en caso de incendio» consiste en reducir a límites aceptables el *riesgo* de que los *usuarios* de un *edificio* sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su *proyecto, construcción, uso y mantenimiento*.
 2. Para satisfacer este objetivo, los *edificios* se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
 3. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, *establecimientos* y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el «Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales», en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación.
- 11.1 **Exigencia básica SI 1: Propagación interior:** se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el interior del *edificio*.
 - 11.2 **Exigencia básica SI 2: Propagación exterior:** se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el exterior, tanto en el *edificio* considerado como a otros *edificios*.
 - 11.3 **Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes:** el *edificio* dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.
 - 11.4 **Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios:** el *edificio* dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.
 - 11.5 **Exigencia básica SI 5: Intervención de bomberos:** se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.
 - 11.6 **Exigencia básica SI 6: Resistencia al fuego de la estructura:** la estructura portante mantendrá su *resistencia al fuego* durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas

ESTABLECIMIENTO HOTEL RURAL	Aislada ☒ Adosada ☐ Entre medianeras ☐
------------------------------------	--

Norma	Proyecto
Compartimentación. <i>sección SI 1 / Art. 1</i> Superficie construida máxima para no dividir en sectores de incendio:	Edf. ppal < 2.500 m2 Anexos < 2.500 m2
Locales y zonas de riesgo especial. <i>sección SI 1 / Art. 2</i>	No existen locales de riesgo especial en el proyecto ya que la cocina dispondrá de una campana de extinción automática, por lo que queda desclasificada como local de riesgo especial
Calculo de ocupación <i>sección SI 3 / Art. 3</i>	1 persona cada 20 m2 útiles.
Evacuación <i>sección SI 3</i>	Se sitúa en la puerta de la vivienda (coincidiendo con la salida de la misma)
Origen <i>Anejo SI a</i>	No limitado
Recorrido <i>art. 3 - en el interior de la vivienda hasta la salida</i>	Ancho ≥ 0,80 m según DB SU 2. Art. 1.1, altura libre puerta ≥ 2 m
Anchura (y altura) mínima de salida <i>art. 4.2. - puerta de salida de vivienda</i> <i>Ver ordenanzas municipales</i>	Cumple
Anchura de hojas de puerta <i>art. 4.2 - puerta de salida de vivienda</i> <i>Ver ordenanzas municipales</i>	0,60m ≤ a ≤ 1,20m Cumple
Características de las puertas <i>Art.6 - De salida al exterior</i>	Abatibles de eje vertical y de fácil y rápida apertura desde el interior Cumple

Resistencia al fuego de la estructura – R

sección SI 6 - para calcular la R de los distintos elementos consultar anejos b / f

Estructura portante	
Sin estructura compartida	R ≥ 30 min Cumple
Con estructura compartida (adosadas)	R ≥ 60 min No procede

Resistencia al fuego de paredes, techos y puertas – EI

sección SI 1. Art. 1

La compartimentación contra incendios debe tener continuidad en los espacios ocultos, tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando éstos estén compartimentados respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiendo reducirse ésta a la mitad en los registros para mantenimiento.

Separación entre viviendas	
En viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras	EI ≥ 60 min No procede

Propagación exterior

sección SI 2

Elementos colindantes con otro edificio	
Resistencia al fuego de medianeras o muros colindantes con edificios que no sean vivienda unifamiliar <i>art. 1.1 -</i>	EI ≥ 120 min No procede
Condiciones de fachada indicadas en <i>sección SI 2, art. 1.2.</i>	
Resistencia al fuego de cubiertas <i>art. 2.1</i>	REI ≥ 60 min
Como mínimo en una franja de 0,50 m medida desde el edificio colindante (con edificios que no sean vivienda unifamiliar)	No procede
Condiciones de cubierta indicadas en <i>sección SI 2, art. 2.2.</i>	Puede optarse por prolongar la medianería 0,60 m por encima del acabado de cubierta

Reacción al fuego de elementos constructivos y decorativos

sección SI 1 - Las condiciones de reacción al fuego de los componentes de las instalaciones eléctricas se regulan por su reglamentación específica

	Espacios ocultos no estancos art. 4 Patinillos, falsos techos, suelos elevados, etc.	Revestimientos de techo y paredes: B-s3, D0	Cumple
		Revestimientos de suelos: B _{FL} — s2	Cumple
	Elementos textiles art. 4 Carpas y toldos de cubierta contempladas en proyecto	M2 (según une 23727:1990)	Cumple

3.2. Seguridad de utilización

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

Artículo 12. Exigencias básicas de seguridad de utilización (SU).

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad de Utilización consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.
1. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
2. El Documento Básico «DB-SU Seguridad de Utilización» especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización.

12.1 Exigencia básica SU 1: Seguridad frente al riesgo de caídas: se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo, se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

Sección SUA 9. Accesibilidad

1.2.2 Alojamientos accesibles

1 Los establecimientos de uso Residencial Público deberán disponer del número de alojamientos accesibles que se indica en la tabla 1.1. En este caso, existen 12 alojamientos, por lo que sólo se requerirá 1 accesible.

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

1.2.3 Plazas de aparcamiento accesibles

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.

1.2.5 Piscinas

1 Las piscinas abiertas al público, las de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles y las de edificios con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, dispondrán de alguna entrada al vaso mediante grúa para piscina o cualquier otro elemento adaptado para tal efecto. Se exceptúan las piscinas infantiles.

1.2.6 Servicios higiénicos accesibles

1 Siempre que sea exigible la existencia de aseos o de vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá al menos:

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

b) En cada vestuario, una cabina de vestuario accesible, un aseo accesible y una 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 una cabina accesible.

1.2.7 Mobiliario fijo

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

Como alternativa a lo anterior, se podrá disponer un punto de llamada accesible para recibir asistencia.

1.2.8 Mecanismos

1 Excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula, los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma serán mecanismos accesibles.

1 Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios,

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 localización

Elementos accesibles	En zonas de uso privado	En zonas de uso público
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>		En todo caso
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 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
Servicios higiénicos de <i>uso general</i>	---	En todo caso
<i>Itinerario accesible</i> que comunique la vía pública con los puntos de llamada accesibles o, en su ausencia, con los puntos de atención accesibles	---	En todo caso

Anejo A. Terminología

Itinerario accesible

Itinerario que, considerando su utilización en ambos sentidos, cumple las condiciones que se establecen a continuación:

- Desniveles	- Los desniveles se salvan mediante rampa accesible conforme al apartado 4 del SUA 1, o <i>ascensor accesible</i> . No se admiten 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 <i>ascensores accesibles</i> o al espacio dejado en previsión para ellos
- Pasillos y pasos	- Anchura libre de paso $\geq 1,20$ m. En zonas comunes de edificios de <i>uso Residencial Vivienda</i> se admite 1,10 m - Estrechamientos puntuales de anchura $\geq 1,00$ m, de longitud $\leq 0,50$ m, y con separación $\geq 0,65$ m a huecos de paso o a cambios de dirección

- Puertas	- Anchura libre de paso $\geq 0,80$ 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 $\geq 0,78$ 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 $\varnothing 1,20$ m - Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón $\geq 0,30$ 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 $\leq 4\%$, o cumple las condiciones de rampa accesible, y la pendiente transversal al sentido de la marcha es $\leq 2\%$

No se considera parte de un *itinerario accesible* a las escaleras, rampas y pasillos mecánicos, a las puertas giratorias, a las barreras tipo torno y a aquellos elementos que no sean adecuados para personas con marcapasos u otros dispositivos médicos.

Mecanismos accesibles

Son los que cumplen las siguientes características:

- Están situados a una altura comprendida entre 80 y 120 cm cuando se trate de elementos de mando y control, y entre 40 y 120 cm cuando sean tomas de corriente o de señal.
- La distancia a encuentros en rincón es de 35 cm, como mínimo.
- Los interruptores y los pulsadores de alarma son de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático.
- Tienen contraste cromático respecto del entorno.
- No se admiten interruptores de giro y palanca.
- No se admite iluminación con temporización en cabinas de aseos accesibles y vestuarios accesibles.

Plaza de aparcamiento accesible

Es la que cumple las siguientes condiciones:

- Está situada próxima al acceso peatonal al aparcamiento y comunicada con él mediante un *itinerario accesible*.
- Dispone de un espacio anejo de aproximación y transferencia, lateral de anchura $\geq 1,20$ m si la plaza es en batería, pudiendo compartirse por dos plazas contiguas, y trasero de longitud $\geq 3,00$ m si la plaza es en línea.

Servicios higiénicos accesibles

Los *servicios higiénicos accesibles*, tales como aseos accesibles o vestuarios con elementos accesibles, son los que cumplen las condiciones que se establecen a continuación:

- Aseo accesible	- Está comunicado con un <i>itinerario accesible</i>
	- Espacio para giro de diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos
	- Puertas que cumplen las condiciones del <i>itinerario accesible</i> . Son abatibles hacia el exterior o correderas
	- Dispone de barras de apoyo, mecanismos y accesorios diferenciados cromáticamente del entorno
- Vestuario con elementos accesibles	- Está comunicado con un <i>itinerario accesible</i>
	- Espacio de circulación
	- En baterías de lavabos, duchas, vestuarios, espacios de taquillas, etc., anchura libre de paso $\geq 1,20$ m
	- Espacio para giro de diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos
	- Puertas que cumplen las características del <i>itinerario accesible</i> . Las puertas de cabinas de vestuario, aseos y duchas accesibles son abatibles hacia el exterior o correderas
	- Aseos accesibles
	- Cumplen las condiciones de los aseos accesibles
	- Duchas accesibles, vestuarios accesibles
	- Dimensiones de la plaza de usuarios de silla de ruedas 0,80 x 1,20 m
	- Si es un recinto cerrado, espacio para giro de diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos
	- Dispone de barras de apoyo, mecanismos, accesorios y asientos de apoyo diferenciados cromáticamente del entorno

- Aparatos sanitarios accesibles	- Lavabo - Inodoro - Ducha - Urinario	- Espacio libre inferior mínimo de 70 (altura) x 50 (profundidad) cm. Sin pedestal - Altura de la cara superior ≤ 85 cm - Espacio de transferencia lateral de anchura ≥ 80 cm y ≥ 75 cm de fondo hasta el borde frontal del inodoro. En uso público, espacio de transferencia a ambos lados - Altura del asiento entre 45 – 50 cm - Espacio de transferencia lateral de anchura ≥ 80 cm al lado del asiento - Suelo enrasado con pendiente de evacuación $\leq 2\%$ - Cuando haya más de 5 unidades, altura del borde entre 30-40 cm al menos en una unidad
- 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 - En inodoros - En duchas	- Se sitúan a una altura entre 70-75 cm - De longitud ≥ 70 cm - Son abatibles las del lado de la transferencia - Una barra horizontal a cada lado, separadas entre sí 65 – 70 cm - En el lado del asiento, barras de apoyo horizontal de forma perimetral en al menos dos paredes que formen esquina y una barra vertical en la pared a 60 cm de la esquina o del respaldo del asiento
- 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 $\leq 0,90$ m, o es orientable hasta al menos 10° sobre la vertical - Altura de uso de mecanismos y accesorios entre 0,70 – 1,20 m	
- Asientos de apoyo en duchas y vestuarios	- Dispondrán de asiento de 40 (profundidad) x 40 (anchura) x 45-50 cm (altura), abatible y con respaldo - Espacio de transferencia lateral ≥ 80 cm a un lado	

Sección SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas

1 Resbaladicidad de los suelos

1 Con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, los suelos de los edificios o zonas de *uso Residencial Público, Sanitario, Docente, Comercial, Administrativo y Pública Concurrencia*, excluidas las zonas de *ocupación nula* definidas en el anejo SI A del DB SI, tendrán una clase adecuada conforme al punto 3 de este apartado.

2 Los suelos se clasifican, en función de su valor de resistencia al deslizamiento R_d , de acuerdo con lo establecido en la tabla 1.1:

Tabla 1.1 Clasificación de los suelos según su resbaladizidad

Resistencia al deslizamiento R_d	Clase
$R_d \leq 15$	0
$15 < R_d \leq 35$	1
$35 < R_d \leq 45$	2
$R_d > 45$	3

3 La tabla 1.2 indica la clase que deben tener los suelos, como mínimo, en función de su localización. Dicha clase se mantendrá durante la vida útil del pavimento.

Tabla 1.2 Clase exigible a los suelos en función de su localización

Localización y características del suelo	Clase
Zonas interiores secas	
- superficies con pendiente menor que el 6%	1
- superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	2
Zonas interiores húmedas, tales como las entradas a los edificios desde el espacio exterior ⁽¹⁾ , terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.	
- superficies con pendiente menor que el 6%	2
- superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	3
Zonas exteriores. Piscinas ⁽²⁾ . Duchas.	3

⁽¹⁾ Excepto cuando se trate de accesos directos a zonas de uso restringido.

⁽²⁾ En zonas previstas para usuarios descalzos y en el fondo de los vasos, en las zonas en las que la profundidad no exceda de 1,50 m.

2 Discontinuidades en el pavimento

1 Excepto en zonas de *uso restringido* o exteriores y con el fin de limitar el riesgo de caídas como consecuencia de trapiés o de tropiezos, el suelo debe cumplir las condiciones siguientes:

a) No tendrá juntas que presenten un resalto de más de 4 mm. Los elementos salientes del nivel del pavimento, puntuales y de pequeña dimensión (por ejemplo, los cerraderos de puertas) no deben sobresalir del pavimento más de 12 mm y el saliente que exceda de 6 mm en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas no debe formar un ángulo con el pavimento que exceda de 45°.

b) Los desniveles que no excedan de 5 cm se resolverán con una pendiente que no exceda el 25%;

c) En zonas para circulación de personas, el suelo no presentará perforaciones o huecos por los que pueda introducirse una esfera de 1,5 cm de diámetro.

2 Cuando se dispongan barreras para delimitar zonas de circulación, tendrán una altura de 80 cm como mínimo.

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

a) en zonas de *uso restringido*;

b) en las zonas comunes de los edificios de *uso Residencial Vivienda*;

c) en los accesos y en las salidas de los edificios;

d) 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.

SUA. 1.1 Resbaladidad de los suelos

Resbaladidad de los suelos

(Clasificación del suelo en función de su grado de deslizamiento UNE ENV 12633:2003)

	Clase	
	NORMA	PROYECTO
Zonas interiores secas con pendiente < 6%	1	CUMPLE
Zonas interiores secas con pendiente ≥ 6% y escaleras	2	CUMPLE
Zonas interiores húmedas (entrada al edificio, terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.) con pendiente < 6% (excepto acceso a uso restringido)	2	CUMPLE
Zonas interiores húmedas (entrada al edificio, terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.) con pendiente ≥ 6% y escaleras (excepto uso restringido)	3	CUMPLE
Zonas exteriores, piscinas (profundidad <1,50) y duchas	3	CUMPLE
Pavimentos en itinerarios accesibles		
No contiene piezas ni elementos sueltos, tales como gravas o arenas. Los felpudos y moquetas están encastrados o fijados al suelo		CUMPLE
Para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, sillas de ruedas, etc., los suelos son resistentes a la deformación		CUMPLE

1.2- Discontinuidades en el pavimento (excepto uso restringido o exteriores)

Discontinuidades en el pavimento

	NORMA	PROYECTO
No tendrá juntas que presenten un resalto de más de 4 mm		CUMPLE
Los elementos salientes del nivel del pavimento, puntuales y de pequeña dimensión (por ejemplo, los cerraderos de puertas) no deben sobresalir del pavimento más de 12 mm		CUMPLE
El saliente que exceda de 6 mm en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas no debe formar un ángulo con el pavimento que exceda de 45°.		CUMPLE
Pendiente máxima del 25% para desniveles ≤ 50 mm.		CUMPLE
Perforaciones o huecos en suelos de zonas de circulación	Ø ≤ 15 mm	CUMPLE
Altura de barreras para la delimitación de zonas de circulación	≥ 800 mm	CUMPLE
Nº de escalones mínimo en zonas de circulación	3	CUMPLE
En zonas de uso restringido.	1 ó 2	CUMPLE
En las zonas comunes de los edificios de uso Residencial Vivienda		CUMPLE
En los accesos y en las salidas de los edificios		CUMPLE
Itinerarios accesibles	Sin escalones	CUMPLE

SU 1.3.Desniveles

Protección de los desniveles

☒

Barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con diferencia de cota (h).

Para h ≥ 550 mm

☐

• Señalización visual y táctil en zonas de uso público

para h ≤ 550 mm Dif. táctil ≥ 250 mm del borde

Características de las barreras de protección

Altura de la barrera de protección:

	NORMA	PROYECTO
☒ diferencias de cotas ≤ 6 m.	≥ 900 mm	900 mm
☐ resto de los casos	≥ 1.100 mm	-
☐ huecos de escaleras de anchura menor que 400 mm.	≥ 900 mm	-

Medición de la altura de la barrera de protección (ver gráfico)

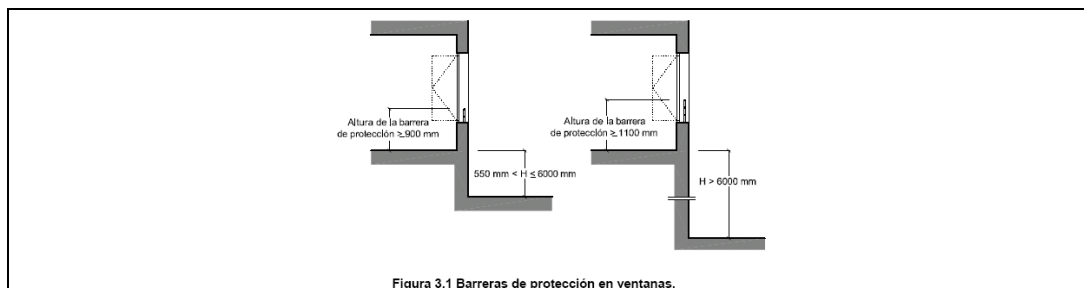


Figura 3.1 Barreras de protección en ventanas.

Resistencia y rigidez frente a fuerza horizontal de las barreras de protección
(Ver tablas 3.1 y 3.2 del Documento Básico SE-AE Acciones en la edificación)

Características constructivas de las barreras de protección:

	NORMA	PROYECTO
☒ No existirán puntos de apoyo en la altura accesible (H_a).	$200 \geq H_a \leq 700$ mm	CUMPLE
☒ Limitación de las aberturas al paso de una esfera	$\varnothing \leq 100$ mm	CUMPLE
☒ Límite entre parte inferior de la barandilla y línea de inclinación	≤ 50 mm	CUMPLE

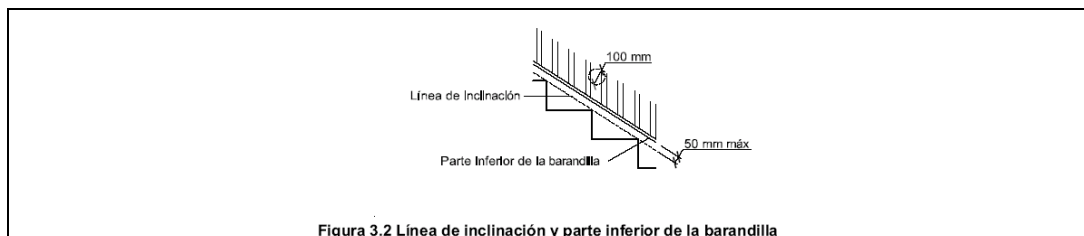


Figura 3.2 Línea de inclinación y parte inferior de la barandilla

SU 1.4. Escaleras y rampas

Escaleras de uso restringido

- ☒ Escalera de trazado lineal

	NORMA	PROYECTO
Ancho del tramo	≥ 800 mm	800 mm
Altura de la contrahuella	≤ 200 mm	190 mm
Ancho de la huella	≥ 220 mm	250 mm

- ☐ Escalera de trazado curvo

ver CTE DB-SU 1.4

-

- ☐ Mesetas partidas con peldaños a 45°

- ☐ Escalones sin tabica (dimensiones según gráfico)



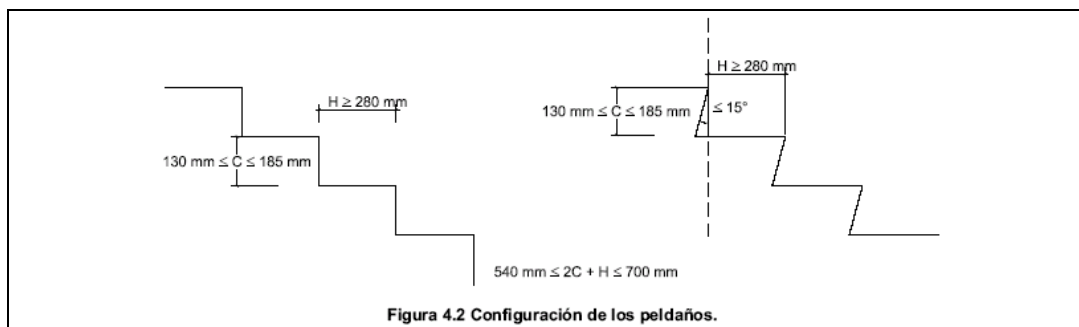
Figura 4.1 Escalones sin tabica

SU 1.4. Escaleras y rampas

Escaleras de uso general: peldaños

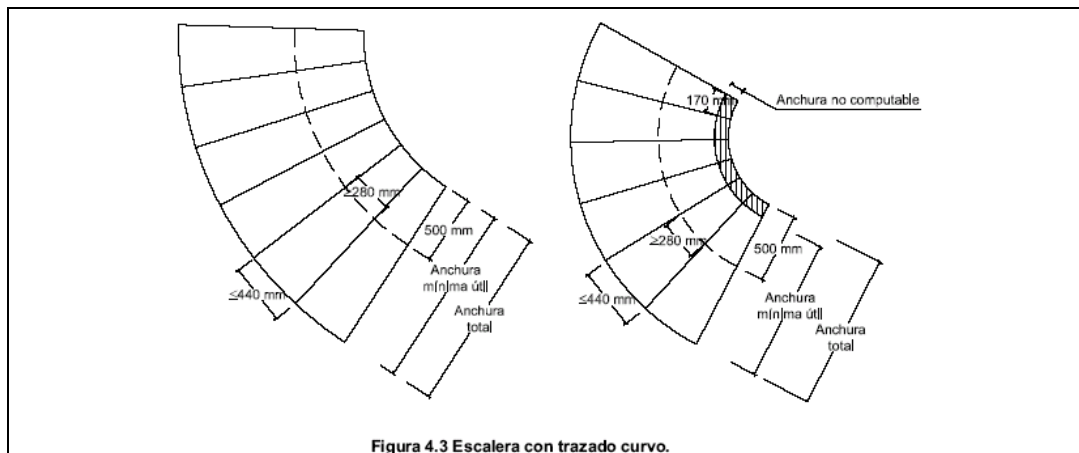
☒ tramos rectos de escalera

	NORMA	PROYECTO
huella	$\geq 280 \text{ mm}$	CUMPLE
contrahuella	$130 \geq H \leq 185 \text{ mm}$	CUMPLE
se garantizará $540 \text{ mm} \leq 2C + H \leq 700 \text{ mm}$ (H = huella, C= contrahuella)	la relación se cumplirá a lo largo de una misma escalera	CUMPLE



☐ escalera con trazado curvo

	NORMA	PROYECTO
huella	$H \geq 170 \text{ mm}$ en el lado más estrecho	--
	$H \leq 440 \text{ mm}$ en el lado más ancho	--



☐ escaleras de evacuación ascendente

Escalones (la tabica será vertical)	tendrán tabica carecerán de bocel
-------------------------------------	--------------------------------------

☒ escaleras de evacuación descendente

Escalones, se admite	tendrán tabica carecerán de bocel
----------------------	--------------------------------------

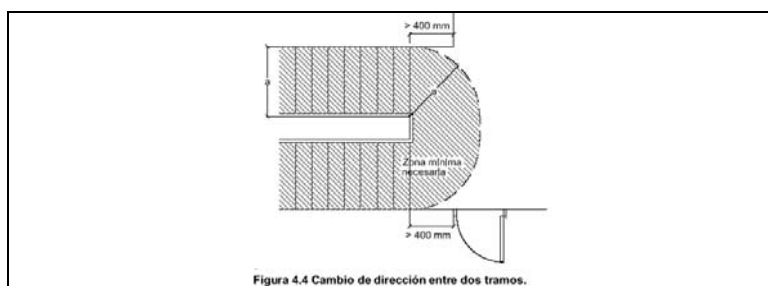
SU 1.4. Escaleras y rampas

Escaleras de uso general: tramos exteriores

	CTE	PROY
☒ Número mínimo de peldaños por tramo	3	-
☒ Altura máxima a salvar por cada tramo	≤ 3,20 m	-
☒ En una misma escalera todos los peldaños tendrán la misma contrahuella		CUMPLE
☒ En tramos rectos todos los peldaños tendrán la misma huella		CUMPLE
☐ En tramos curvos (todos los peldaños tendrán la misma huella medida a lo largo de toda línea equidistante de uno de los lados de la escalera),	El radio será constante	-
☐ En tramos mixtos	la huella medida en el tramo curvo ≥ huella en las partes rectas	-
Anchura útil del tramo (libre de obstáculos)		
☒ comercial y pública concurrencia	1200 mm	CUMPLE
☐ otros	1000 mm	-

Escaleras de uso general: Mesetas

☐ entre tramos de una escalera con la misma dirección:		
• Anchura de las mesetas dispuestas	≥ anchura escalera	NO PROCEDE
• Longitud de las mesetas (medida en su eje).	≥ 1.000 mm	NO PROCEDE
☐ entre tramos de una escalera con cambios de dirección: (figura 4.4)		
• Anchura de las mesetas	≥ ancho escalera	NO PROCEDE
• Longitud de las mesetas (medida en su eje).	≥ 1.000 mm	NO PROCEDE



Escaleras de uso general: Pasamanos

Pasamanos continuo:

☐ en un lado de la escalera	Cuando salven altura ≥ 550 mm	
☐ en ambos lados de la escalera	Cuando ancho ≥ 1.200 mm o estén previstas para P.M.R.	

Pasamanos intermedios.

☐ Se dispondrán para ancho del tramo	≥ 2.400 mm	-
☐ Separación de pasamanos intermedios	≤ 2.400 mm	-
☒ Altura del pasamanos	900 mm ≤ H ≤ 1.100 mm	900 mm

Configuración del pasamanos:

será firme y fácil de asir

☐ Separación del paramento vertical	≥ 40 mm	50 mm
--	---------	-------

el sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano

SU 1.4. Escaleras y rampas

Rampas

☒	Pendiente:	rampa estándar	$6\% < p < 12\%$	CUMPLE
☒		usuario silla ruedas (PMR)	$l < 3 \text{ m}, p \leq 10\%$ $l < 6 \text{ m}, p \leq 8\%$ resto, $p \leq 6\%$	CUMPLE
☒		circulación de vehículos en garajes, también previstas para la circulación de personas	$p \leq 18\%$	CUMPLE
	Tramos:	longitud del tramo:		
☒		rampa estándar	$l \leq 15,00 \text{ m}$	CUMPLE
☒		usuario silla ruedas	$l \leq 9,00 \text{ m}$	CUMPLE
		ancho del tramo:		
		ancho libre de obstáculos	ancho en función de DB-SI	
		ancho útil se mide entre paredes o barreras de protección		
☒		rampa estándar:		
		ancho mínimo	$a \geq 1,00 \text{ m}$	3.00 m
		usuario silla de ruedas		
☒		ancho mínimo	$a \geq 1200 \text{ mm}$	CUMPLE
☒		tramos rectos	$a \geq 1200 \text{ mm}$	CUMPLE
☒		anchura constante	$a \geq 1200 \text{ mm}$	CUMPLE
☒		para bordes libres, → elemento de protección lateral	$h = 100 \text{ mm}$	CUMPLE
	Mesetas:	entre tramos de una misma dirección:		
☒		ancho meseta	$a \geq \text{ancho rampa}$	CUMPLE
☒		longitud meseta	$l \geq 1500 \text{ mm}$	CUMPLE
		entre tramos con cambio de dirección:		
☒		ancho meseta (libre de obstáculos)	$a \geq \text{ancho rampa}$	CUMPLE
☒		ancho de puertas y pasillos	$a \leq 1200 \text{ mm}$	CUMPLE
☒		distancia de puerta con respecto al arranque de un tramo	$d \geq 400 \text{ mm}$	CUMPLE
☒		distancia de puerta con respecto al arranque de un tramo (PMR)	$d \geq 1500 \text{ mm}$	CUMPLE
	Pasamanos	pasamanos continuo en un lado		CUMPLE
☐		pasamanos continuo en un lado (PMR)		CUMPLE
☐		pasamanos continuo en ambos lados	$a > 1200 \text{ mm}$	
☐		altura pasamanos	$900 \text{ mm} \leq h \leq 1100 \text{ mm}$	CUMPLE
☐		altura pasamanos adicional (PMR)	$650 \text{ mm} \leq h \leq 750 \text{ mm}$	CUMPLE
☐		separación del paramento	$d \geq 40 \text{ mm}$	CUMPLE
		características del pasamanos:		
☐		Sist. de sujeción no interfiere en el paso continuo de la mano firme, fácil de asir		CUMPLE
☐	Escaleras fijas			NO PROCEDE
☐	Anchura		$400 \text{ mm} \leq a \leq 800 \text{ mm}$	-
☐	Distancia entre peldaños		$d \leq 300 \text{ mm}$	-
☐	espacio libre delante de la escala		$d \geq 750 \text{ mm}$	-
☐	Distancia entre la parte posterior de los escalones y el objeto más próximo		$d \geq 160 \text{ mm}$	-
☐	Espacio libre a ambos lados si no está provisto de jaulas o dispositivos equivalentes		400 mm	-
	protección adicional:			
☐	Prolongación de barandilla por encima del último peldaño (para riesgo de caída por falta de apoyo)		$p \geq 1.000 \text{ mm}$	-
☐	Protección circundante.		$h > 4 \text{ m}$	-
☐	Plataformas de descanso cada 9 m		$h > 9 \text{ m}$	-

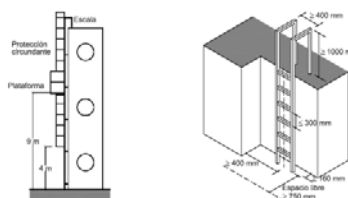


Figura 4.5 Escaleras

3.4. Salubridad

HS2 Recogida y evacuación de residuos

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

Artículo 13. *Exigencias básicas de salubridad (HS) «Higiene, salud y protección del medio ambiente».*

13.2 Exigencia básica HS 2: Recogida y evacuación de residuos: los edificios dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

Se dispondrá de un espacio para la recogida de basuras bajo el fregadero de la cocina, acondicionado de tal forma que cumpla las condiciones de espacio necesario, limpieza y salubridad exigidos por la CTE.

Se dispondrá un espacio de reserva junto a la entrada de la parcela para colocar el almacén de contenedores en precisión de que se implante la recogida puerta a puerta.

HS3 Calidad del aire interior

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

Artículo 13. *Exigencias básicas de salubridad (HS) «Higiene, salud y protección del medio ambiente».*

13.3 Exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior.

1. Los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.
2. Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá con carácter general por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, y de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

La calidad del aire en el interior cumplirá los valores exigidos por la norma, tanto en caudales de ventilación, renovaciones del aire, sentido de circulación del aire de locales secos a húmedos, etc.,...

El tipo de ventilación será natural en la mayor parte de la vivienda salvo en algunas dependencias como baños y cocina donde se dispondrá de extractores mecánicos para la renovación del aire.

3.6. Ahorro de energía

HE4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

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

Artículo 15. Exigencias básicas de ahorro de energía (HE).

1. El objetivo del requisito básico «Ahorro de energía» consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.
2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. El Documento Básico «DB-HE Ahorro de Energía» especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de ahorro de energía.

15.4 Exigencia básica HE 4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria: en los edificios con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca en este CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

Se ubicarán paneles de producción de agua caliente sanitaria (ACS) en una ubicación a definir en el proyecto de ejecución.

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

- 4.1. Habitabilidad
- 4.2. Accesibilidad
- 4.3. Telecomunicaciones
- 4.4. Listado de normativas aplicables en obras de edificación

4.1. Habitabilidad

*DECRETO 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.
(BOCAIB núm. 151, 6 de diciembre de 1997)*

TABLA DE HABITABILIDAD

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE PARA NUEVO USO DE HOTEL RURAL + LEG PISCINA Y CUARTO TÉCNICO										
D 145/1997 y D 20/2007.										
CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS										
Estancia	S. UTIL m2	MÍNIMA m2	S. ILUM m2	S. ILUM MÍNIMA	S. VENT. m2	S. VENT. MÍNIMA	Ø INSCR. m	Ø INSCR. MÍNIMO	H. LIBRE m	LIBRE MÍNIMA
VIVIENDA PRINCIPAL				1/10 S.U		1/3 S.I.				
PLANTA PRIMERA										
DORM 01	24,64	8,00	4,54	2,46	4,54	0,82	3,1	1,8	2,53	2,4
PLANTA BAJA										
LIVING	42,61	12,00	4,56	4,26	4,56	1,42	4,17	2,4	4,39	2,4
COCINA	43,44	3,00	8,61	4,34	6,99	1,45	3,04	-	3,32	2,1
DORM 02	17,10	8,00	3,97	1,71	3,97	0,57	3,02	1,8	2,44	2,4
BAÑO 02	8,38	2,00	2,52	0,84	2,52	0,28	2,6	1,4	2,44	2,1
DORM 03	10,97	8,00	2,76	1,10	2,76	0,37	2,96	1,8	2,95	2,4
BAÑO 03	8,20	2,00	artificial	0,82	mecánica	0,27	2,96	1,4	2,98	2,1
DORM 04	7,27	6,00	1,89	0,73	1,89	0,24	2,21	1,6	2,98	2,4
BAÑO 04	3,82	2,00	0,37	0,38	0,37	0,13	1,26*	1,4	2,98	2,1
* limitación preexistencia										
TOTAL VIVIENDA PRINCIPAL	166,43									7 PLAZAS
CORRALES - AMPLIACIÓN										
HAB 01	16,44	8,00	4,09	1,64	4,09	0,55	3,51	2,4	2,60	2,5
BAÑO 01	7,54	2,00	artificial	0,75	mecánica	0,25	2,00	1,4	2,60	2,2
HAB 02 (accesible)	22,18	8,00	5,72	2,22	5,72	0,74	4,11	2,4	2,60	2,5
BAÑO 02 (accesible)	8,97	2,00	0,64	0,90	0,64	0,30	2,29	1,4	2,60	2,2
HAB 03	19,97	8,00	5,72	2,00	5,72	0,67	4,13	2,4	2,60	2,5
BAÑO 03	5,54	2,00	0,64	0,55	0,64	0,18	1,53	1,4	2,60	2,2
C. TÉCNICO / LAVANDERÍA	13,24	-	artificial	1,32	0,64	0,44	2,76	-	2,60	-
ALMACÉN AGRÍCOLA (conejera)	12,72	-	artificial	1,27	3,15	0,42	3,36	-	2,20	1,5
TOTAL CORRALES	106,6									6 PLAZAS
ANEXO 01										
HAB 04	17,62	10,00	12,29	1,76	5,22	0,59	3,10	2,4	2,80	2,50
BAÑO 04	7,44	2,00	2,40	0,74	2,40	0,25	2,40	1,4	2,80	2,20
HAB 05	16,41	10,00	6,72	1,64	3,36	0,55	3,10	2,4	2,80	2,50
BAÑO 05	9,61	2,00	3,84	0,96	3,84	0,32	3,00	1,4	2,80	2,20
TOTAL ANEXO 01	51,08									4 PLAZAS
ANEXO 02										
HAB 06	16,73	10,00	6,72	1,67	3,36	0,56	3,10	2,4	2,80	2,50
BAÑO 06	8,16	2,00	0,64	0,82	0,64	0,27	2,40	1,4	2,80	2,20
HAB 07	16,73	10,00	14,16	1,67	7,08	0,56	3,10	2,4	2,80	2,50
BAÑO 07	8,16	2,00	0,64	0,82	0,64	0,27	2,40	1,4	2,80	2,20
TOTAL ANEXO 02	49,78									4 PLAZAS
ANEXO 03										
HAB 08	17,62	10,00	6,72	1,76	2,52	0,59	3,10	2,4	2,80	2,50
BAÑO 08	7,66	2,00	2,40	0,77	2,40	0,26	2,40	1,4	2,80	2,20
HAB 09	16,43	10,00	12,29	1,64	6,14	0,55	3,10	2,4	2,80	2,50
BAÑO 09	9,21	2,00	3,84	0,92	3,84	0,31	1,60	1,4	2,80	2,20
TOTAL ANEXO 03	50,92									4 PLAZAS
ANEXO 04										
HAB 10	14,82	10,00	8,64	1,48	4,32	0,49	3,50	2,4	2,80	2,50
BAÑO 10	5,70	2,00	artificial	0,57	mecánica	0,19	2,38	1,4	2,80	2,20
ESTAR 10	27,27	12,00	21,44	2,73	6,00	0,91	3,60	2,4	2,80	2,50
HAB 11	14,37	10,00	6,72	1,44	3,36	0,48	3,10	2,4	2,80	2,50
BAÑO 11	4,34	2,00	1,00	0,43	1,00	0,14	1,40	1,4	2,80	2,20
HAB 12	14,37	10,00	6,72	1,44	3,36	0,48	3,10	2,4	2,80	2,50
BAÑO 12	4,34	2,00	1,00	0,43	1,00	0,14	1,40	1,4	2,80	2,20
TOTAL ANEXO 04	85,21									6 PLAZAS
TOTAL SUPERFICIE UTIL	510,02									
Ocupación 24 plazas de alojamiento y 7 plazas privadas										

Nota: Según D.145/1997 artículo 4. Condiciones a Cumplir

4.1. Las viviendas que sean resultantes de obras de nueva planta, de ampliación o de un cambio de uso, deberán cumplir las condiciones del anexo I.

Cuando, en una vivienda existente, se realicen obras que afecten a su distribución en un 60% de su superficie útil, sea modificándola o sea reconstruyéndola, deberán cumplirse las condiciones del cuadro del punto a) del apartado III del anexo I, pudiendo aceptarse las alturas libres existentes siempre que no sean inferiores a las establecidas como mínimas en el cuadro del punto a) del apartado III del anexo II.

4.2. Accesibilidad en edificios de uso privado

*Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears
por el que se aprueba el reglamento de supresión de barreras arquitectónicas, en base
al DB-SUA, quedando sin efectos el Decreto 20/2003, de 28 de febrero de 2003*

(BOIB núm. 96 de 05 de Agosto de 2017 y
BOE núm. 223 de 15 de Septiembre de 2017)

4.2. Reglamento De Supresión De Barreras Arquitectónicas

La nueva ley de accesibilidad actualiza los criterios de diseño del Decreto 20/2003 dentro del marco del DB SUA, añadiendo mejoras en el Artículo 13, Artículo 15, Artículo 43 y Disposición Adicional Primera.

Hace hincapié en la adaptación de los edificios existentes a los estándares de accesibilidad, el cual se considera el principal problema en este ámbito, y establece que las medidas a implementar no se basan en un simple *check list*, sino en *ajustes razonables* a considerar en cada caso.

Se transcribe a continuación el índice de la ley con los apartados relevantes

4.2.1. TÍTULO III

Capítulo I

- Art. 7-11 Accesibilidad en los espacios de uso público

Barreras arquitectónicas urbanísticas	No	En referencia a la Ley 8/2017, no se requiere ninguna previsión específica.	
	Sí	Elementos de urbanización	Itinerarios para peatones Parques, jardines, plazas, espacios libres públicos y playas Servicios higiénicos Aparcamientos
		Mobiliario urbano	
			FICHA 01.01

No es de aplicación, puesto que se trata de un alojamiento turístico que no se halla en suelo urbano, por lo que no tiene afección de elementos de urbanización ni de mobiliario urbano.

Capítulo II

- Art. 12-16 Accesibilidad en las edificaciones

Del Artículo 12, sobre edificaciones de nueva construcción:

Barreras arquitectónicas en la edificación	No	En referencia a la Ley 8/2017, no se requiere ninguna previsión específica.	
	Sí	Edificaciones de uso público	Alojamientos turísticos Residencias para personas mayores con movilidad reducida Residencial (1) Comercial Sanitario Ocio Deportivo Cultural Administrativo Docente Religioso Aparcamiento Otros
			Hoteles, residencias de estudiantes, cámpings y centros penitenciarios. Mercados municipales, establecimientos comerciales, bares y restaurantes. Hospitales y clínicas, centros de rehabilitación y de día. Discotecas y bares musicales, parques temáticos y de atracciones. Centros deportivos. Museos, teatros y cines, salas de congresos, auditorios, bibliotecas, centros cívicos, salas de exposiciones. Centros de la Administración, oficinas de las compañías suministradoras y de servicios públicos, oficinas abiertas al público. Centros docentes Centros religiosos Garajes y aparcamientos Locales sin uso.
		Edificios viviendas	Unifamiliar Plurifamiliar Con aparcamientos
			FICHAS 02.01 y 02.02
			FICHA 02.03

Capítulo III

- Art. 17 Accesibilidad en el transporte de personas viajeras

Barreras arquitectónicas en los medios de transporte	No	En referencia a la Ley 8/2017, no se requiere ninguna previsión específica.	
	Sí	Paradas de autobús	FICHA 03.01
		Estaciones	
		Áreas de servicio de carreteras	
		Gasolineras	

Capítulo IV

- Art. 18-24 Tarjeta de estacionamiento – No procede

Capítulo V

- Art. 25 Accesibilidad en los productos – No procede

Capítulo VI

- Art. 26-28 Accesibilidad en los servicios de atención al público y en los prestadores de servicios públicos – No procede por no tratarse de edificios de titularidad pública.

Capítulo VII

- Art. 29-32 Accesibilidad en las comunicaciones y en la transmisión de información – No procede

Capítulo VIII

- Art. 33-37 Mantenimiento de la accesibilidad – No procede

Artículo 35. Mantenimiento de los edificios y espacios de titularidad privada.

El propietario único o la comunidad de propietarios de los espacios, actividades o edificaciones de uso privado de titularidad privada deberá mantener en estado correcto los diferentes elementos de los espacios tanto de uso público como de uso comunitario que posibilitan el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas legal y reglamentariamente.

Artículo 37. Mantenimiento de los productos y servicios de uso público.

Los propietarios y proveedores de productos y servicios de uso público adoptarán las medidas oportunas para mantener las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente.

Capítulo IX

- Art. 38-40 Planes de accesibilidad

4.2.2. TÍTULO IV. MEDIDAS DE FOMENTO

-Art 41- 46

Según el Artículo 43, los elementos a instalar para salvar barreras arquitectónicas no serían computables a efectos de cómputo de edificabilidad. En el diseño no se prevé que existan barreras arquitectónicas que puedan dificultar el acceso a usuarios con diversidad funcional. Si bien, los espacios de uso colectivo en la finca existente no contemplan desniveles que impidan las condiciones de accesibilidad universal.

4.2.3. TÍTULO V. MEDIDAS DE CONTROL

-Art 47-49

4.2.4. TÍTULO VI. RÉGIMEN SANCIONADOR

-Art 50-65

4.2.5. TÍTULO VII. CONSEJO PARA LA ACCESIBILIDAD

-Art 66-69

4.2.6. DISPOSICIONES ADICIONALES

-Disposición Adicional Primera. Normativa de Aplicación

Sin perjuicio del correspondiente desarrollo reglamentario son de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas en la siguiente normativa:

- a) El Código técnico de la edificación, aprobado por el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, y modificado por el Real decreto 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, y las correspondientes modificaciones posteriores, entre las que está la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes y de nueva construcción. - **Cumple**
- b) La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de la accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. - **Cumple**
- c) El Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de las formas de transporte para personas con discapacidad. - **Cumple**

-Disposición adicional segunda. Tarjeta de estacionamiento – No procede

-Disposición adicional tercera. Desarrollo reglamentario de las condiciones de accesibilidad

Los espacios urbanos o las edificaciones que se han construido o reformado según las condiciones que establece el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas o, en su caso, las condiciones que establecía el Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas, cumplen unas condiciones de accesibilidad suficiente para satisfacer las exigencias establecidas por esta ley. Reglamentariamente se establecerá si deben requerirse ayudas razonables y de proporcionalidad para asegurar la máxima accesibilidad posible. – **De aplicación**

4.2.7. DISPOSICIONES DEROGATORIAS

-Disposición final primera. Desarrollo reglamentario

1. Se deroga la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas.

2. Se deroga expresamente:

a) El Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, excepto:

1º El capítulo III del título I («Barreras arquitectónicas en los medios de transporte»), en todo lo que no se oponga al Real decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de las formas de transporte para personas con discapacidad.

2º El título II («Consejo Asesor para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras Arquitectónicas») mientras no entre en vigor la disposición reglamentaria que regule la composición, el funcionamiento y la organización del Consejo Asesor para la Accesibilidad.

b) La Orden del consejero de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, de 1 de octubre de 2012, por la que se desarrolla el procedimiento para conceder exenciones del cumplimiento del Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

4.2.8. DISPOSICIONES FINALES

-Disposición final primera. Desarrollo reglamentario

-Disposición final segunda. Entrada en vigor

FICHA 02.01

Capítulo II BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO

☐ <u>Edificios de titularidad pública</u>	Todos los edificios, instalaciones y espacios de uso público de titularidad pública en propiedad o alquilados deberán ser accesibles o practicables, de acuerdo con los puntos 2.1, 2.2 o 2.3 del anexo 2, según lo indicado en los distintos usos del articulado de la sección 2a y los puntos 4.5.1 y 4.5.2 del anexo 4
☒ <u>Edificios de titularidad privada</u>	Seguirán las prescripciones indicadas en los distintos usos del articulado de la sección 2a y los puntos 4.5.1 y 4.5.2 del anexo 4

☒ Alojamientos turísticos (Art.19)	1. Alojamiento temporal, regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de ocupantes y que pueden disponer de servicios comunes, como de limpieza, comedor y lavandería, y locales para reuniones, espectáculos y deportes. Se incluyen en este grupo los hoteles, los hostales, las residencias, las pensiones, los apartamentos turísticos, los colegios mayores, las residencias de estudiantes y análogos. 2. Los establecimientos de uso residencial público dispondrán del número de alojamientos accesibles que figuran en la tabla siguiente, según lo indicado en los puntos 2.3.5, 2.3.6 y 2.3.8 del anexo 2 y en los puntos 4.4.2, 4.5.1.b) y 4.5.2 del anexo 4. Número total de Número de alojamientos accesibles <table> <tr> <td>De 5 a 50</td><td>1</td></tr> <tr> <td>De 51 a 100</td><td>2</td></tr> <tr> <td>De 101 a 150</td><td>4</td></tr> <tr> <td>De 151 a 200</td><td>6</td></tr> <tr> <td>Más de 200,</td><td>8 y uno más por cada 50 alojamientos o fracción adicionales a 250</td></tr> </table> 3. Hasta 30 unidades de alojamiento tendrán un itinerario practicable según el punto 2.2 del anexo 2. En el caso de tener más de 30 unidades, dispondrán de un itinerario accesible según los puntos 2.1, 2.3.1 y 2.3.2 del anexo 2. 4. Las zonas comunes abiertas al público de los establecimientos turísticos serán accesibles o, en todo caso, practicables según los puntos 2.1 y 2.2 del anexo 2 y los puntos 4.4.2, 4.5.1.b) y 4.5.2 del anexo 4. 5. En el caso de ser obligatoria la instalación de servicios higiénicos para el público, un cuarto higiénico accesible, según lo que dispone el punto 2.3.5 del anexo 2, y deberán tener espacios de aproximación a ambos lados del inodoro. 6. En caso de existir grupos de vestidores para clientes, habrá uno accesible por cada sexo y grupo, según el punto 2.3.7 del anexo 2. 7. Misma proporción de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida que de plazas de alojamiento accesibles, según el artículo 12 y el punto 2.3.4 del anexo 2.	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 por cada 50 alojamientos o fracción adicionales a 250
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 por cada 50 alojamientos o fracción adicionales a 250										

2.2. ITINERARIO PRACTICABLE

ITINERARIO	Tendrá una anchura mínima de 0,90 metros y una altura de 2,20 metros totalmente libre de obstáculos en todo el recorrido. No incluirá ningún tramo de escalera.	X
CAMBIO DE DIRECCIÓN	En los cambios de dirección, el ancho de paso permitirá inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro.	X
PUERTAS	Las puertas, tendrán como mínimo una anchura de 0,80 metros, paso libre de 0,75 y una altura mínima de 2,00 metros. Los pomos de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o palanca.	X
BANDAS	A ambos lados de una puerta existirá un espacio horizontal libre del barrido de ésta, donde podrá inscribirse un círculo de 1,20 metros de diámetro (excepto en el interior de la cabina del ascensor). No será necesario que esté junto a la puerta.	X

PENDIENTES	Tramos de menos de 3 metros: <12 % Tramos de entre 3 y 6 metros: <10 % Tramos de más de 6 metros: <8 % Transversal máxima de un 2%.	X
PROTECCIONES	Cuando la rampa salve una altura igual o superior a 0,15 metros se dispondrá de un elemento de protección longitudinal de altura mínima de 0,10 metros respecto al pavimento de la rampa. Las rampas cuya pendiente sea mayor o igual que el 6 % dispondrán de pasamanos o barandillas con pasamanos a ambos lados, de altura comprendida entre 0,95 – 1,05 metros y entre 0,65 – 0,75 metros.	X
ELEMENTOS DE SOPORTE	Los pasamanos tendrán un diseño anatómico con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de 0,04 a 0,05 metros de diámetro separado como mínimo 0,04 metros de los paramentos verticales. Los pasamanos exteriores, no los centrales, se prolongarán 0,25 metros, como mínimo, más allá de los extremos.	X
RAMPAS	Tramo máximo de 10 metros. Los rellanos intermedios tendrán una longitud mínima en la dirección de circulación de 1,50 metros. Al inicio y al final de cada tramo de rampa existirá un rellano de 1,50 metros de longitud y 1,20 metros de anchura como mínimo.	X

DIMENSIONES	Las dimensiones mínimas de la cabina del ascensor serán 1,20 metros en el sentido de acceso y 0,90 metros en sentido perpendicular y tendrá una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados. Las cabinas de ascensor con dos entradas dispuestas a 90° tendrán una anchura mínima de 1,20 metros. En el espacio reservado a un ascensor practicable no se permitirá la instalación de ninguno que no tenga esas dimensiones. - No procede en este proyecto.	
PUERTAS	Las puertas de la cabina del ascensor serán automáticas, mientras que las del recinto podrán ser manuales. Tendrán una anchura mínima 0,80 metros y delante de ellas se podrá inscribir un círculo 1,20 metros de diámetro. - No procede en este proyecto.	
BOTONERAS	Las botoneras incluirán caracteres en sistema Braille, con indicador luminoso que se active al pulsarlo y se apague a su llegada. Estarán colocadas entre 0,70 y 1,20 metros de altura respecto el suelo. Dispondrá de un sistema visual y acústico para informar a los usuarios de las distintas paradas colocado en lugar visible dentro de la cabina. - No procede en este proyecto.	

2.3.1. ACCESOS

Como mínimo, uno de los accesos principales de la edificación estará desprovisto de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

En el caso de un conjunto de edificios e instalaciones, uno de los itinerarios, como mínimo, que los una entre ellos y con la vía pública cumplirá con las condiciones establecidas para los itinerarios accesibles.

En los casos en que exista un acceso alternativo para personas con movilidad reducida, éste no tendrá un recorrido superior a seis veces el recorrido habitual y su uso no podrá condicionarse a autorizaciones expresas u otras limitaciones.

2.3.2. COMUNICACIÓN VERTICAL

La movilidad o comunicación vertical entre espacios, instalaciones o servicios comunitarios en edificios de uso público han de realizarse mediante un elemento accesible. -No procede en este proyecto.

ESCALONES	Altura $0,13 \leq x \leq 0,175$ metros y la huella $\leq 0,28$ metros. La huella no presentará discontinuidades en su punto de unión con la contrahuella. La máxima altura salvable por un solo tramo será de 2,25 metros.	
PLANTA NO RECTA	En escaleras en proyección curva en planta o no recta tendrán como mínimo 0,28 metros contados a una distancia de 0,40 metros del borde interior y una huella máxima de 0,44 metros en el borde exterior.	
SEÑALIZACION	El inicio y el final de cada tramo de escalera se señalará en toda la longitud del escalón con una banda no resbaladiza de 0,05 metros de anchura situada a 0,03 metros de los bordes que contrastará en textura y coloración con el pavimento del escalón. Los tramos dispondrán de un nivel de iluminación de 20 lux como mínimo	
ESCALERAS	La anchura útil de paso será la definida por el Código Técnico.	
PROTECCIÓN	Dispondrán de barandillas, a ambos lados, de altura mínima de 0,90 metros. Los pasamanos tendrán un diseño anatómico de sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de 0,04 a 0,05 metros de diámetro.	
RELLANOS	Los rellanos intermedios tendrán la anchura definida por el Código Técnico y una profundidad mínima de 1,00 metro.	

3.4. APARCAMIENTO ACCESIBLE

DIMENSIONES	Tendrá unas dimensiones mínimas, tanto en hilera como en batería, de 2,20 x 5 metros y dispone de un espacio lateral de aproximación de igual longitud a la plaza de aparcamiento y 1,50 metros de anchura.	X
ESPACIO DE APROXIMACIÓN	El espacio de aproximación estará comunicado con un itinerario de peatones accesible.	X
SEÑALIZACION	Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalarán pintando en el suelo el símbolo internacional de accesibilidad y se colocará verticalmente la correspondiente señal de reserva de aparcamiento para vehículos conducidos por personas con movilidad reducida o que los transporten, los cuales se identificarán obligatoriamente mediante la tarjeta que lo acredita.	X
MÁQUINAS ORA	Las máquinas expendedoras de tickets tendrán el elemento más alto manipulable a una altura de 1,20 metros. - No procede en este proyecto.	

2.3.5. CUARTO HIGIÉNICO ACCESIBLE

ESPACIO DE APROXIMACIÓN	Los espacios de aproximación lateral al inodoro y al bidet tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.	X
DISTANCIA	El inodoro y el bidet estarán situados a una distancia de entre 0,40 y 0,45 metros medidos desde el eje longitudinal de la taza hasta la pared que contiene la barra fija	X
DISTANCIA	Distancia entre la pared posterior y el punto más exterior de la taza respecto de esta pared habrá una distancia de 0,70 a 0,75 metros como mínimo, medidos sobre el eje longitudinal de la taza.	X
BARRAS DE APOYO	Para hacer la transferencia lateral al inodoro, al bidet y a la ducha, estos elementos dispondrán de dos barras de soporte que permitirán cogerse con fuerza, de una longitud mínima de 0,70 metros, a una altura entre 0,70 y 0,75 metros. La barra situada al lado del espacio de aproximación será abatible.	X
ALTURAS	Los asientos del inodoro, del bidet y de la ducha estarán colocados a una altura comprendida entre 0,45 y 0,50 metros.	X
LAVABOS	Bajo el lavamanos y a una profundidad de 0,30 metros contados a partir de la cara exterior habrá un espacio de 0,70 metros de altura libre de obstáculos. La parte superior del lavamanos estará situada a una altura máxima de 0,85 metros.	X
ESPEJOS	Los espejos se colocarán de manera que su canto inferior quede a una altura máxima de 0,90 metros.	X

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

ESPACIO DE APROXIMACIÓN	Los espacios de aproximación lateral a bañera y ducha tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.	X
DUCHA	Además cuenta con un espacio de aproximación lateral. La base de esta ducha quedará enrasada con el pavimento circundante. Dispondrá de un asiento abatible a una altura entre 0,45 y 0,50 metros.	X
BARRAS DE APOYO	dispondrán de dos barras de soporte de una longitud mínima de 0,70 metros de largo, a una altura entre 0,70 y 0,75 metros situadas a una distancia entre ellas de 0,70 metros. La barra situada al lado del espacio de aproximación será batiente.	X
GRIFOS	Los grifos de las bañeras se colocarán en el centro y no en los extremos. Los grifos de las duchas no podrán estar en el mismo plano que el asiento.	X
LAVABOS	Bajo el lavamanos i a una profundidad de 0,30 metros contados a partir de la cara exterior habrá un espacio de 0,70 metros de altura libre de obstáculos. La parte superior del lavamanos estará situada a una altura máxima de 0,85 metros.	X
ESPEJOS	Los espejos se colocarán de manera que su canto inferior quede a una altura máxima de 0,90 metros.	X

PUERTAS	Las puertas, tendrán como mínimo una anchura de 0,80 metros, paso libre de 0,75, no se abrirán hacia el interior y podrán ser correderas.	X
ESPACIO DE APROXIMACIÓN	Lateral al wc, bidet, bañera y ducha $\geq 0,80$ m. Frontal al lavabo $\geq 0,80$ m.	X
SITUACION	Eje wc/bidet-pared lateral de la barra fija = 0,40-0,45 m. Punto mas alejado del wc/bidet de la pared posterior 0,70-0,75 m.	X
BARRAS DE APOYO	Wc, bidet y ducha: dispondrán de dos barras de soporte de una longitud mínima de 0,70 metros de largo, separadas entre ellas de 0,70 metros.	X
GRIFOS	Los grifos del bidet, lavabo, ducha y bañera se accionarán mediante mecanismos de presión o palanca.	X
PAVIMENTO	El pavimento es no resbaladizo.	X
GENERAL	Existirá entre el suelo y una altura de 0,70m un espacio libre de giro de diámetro 1,50m.	X
TELÉFONO	Teléfono o de un timbre colocado a una altura máxima de 0,90 metros del suelo y situado dentro de la zona de los 0,80 metros libres del lado del inodoro a 0,50 metros del eje de éste.	X

PUERTAS	Las puertas, tendrán como mínimo una anchura de 0,80 metros, paso libre de 0,75, no se abrirán hacia el interior y podrán ser correderas.	X
ESPACIO DE APROXIMACIÓN	Lateral al wc, bidet, bañera y ducha $\geq 0,80$ m. Frontal al lavabo $\geq 0,80$ m.	X
SITUACION	Eje wc/bidet-pared lateral de la barra fija = 0,40-0,45 m. Punto mas alejado del wc/bidet de la pared posterior 0,70-0,75 m.	X
BARRAS DE APOYO	Wc, bidet y ducha: dispondrán de dos barras de soporte de una longitud mínima de 0,70 metros de largo, separadas entre ellas de 0,70 metros.	X
GRIFOS	Los grifos del bidet, lavabo, ducha y bañera se accionarán mediante mecanismos de presión o palanca.	X
SEÑALIZACIÓN	En los establecimientos públicos existirán indicadores de alto contraste de los servicios situados a una altura de entre 1,50 y 1,70 m que permitan la lectura en sistema Braille.	X
GENERAL	Existirá entre el suelo y una altura de 0,70m un espacio libre de giro de diámetro 1,50m.	X
TELÉFONO	Teléfono o de un timbre colocado a una altura máxima de 0,90 metros del suelo y situado dentro de la zona de los 0,80 metros libres del lado del inodoro a 0,50 metros del eje de éste.	X

2.3.6. DORMITORIO ACCESIBLE

PUERTAS	Las puertas, tendrán como mínimo una anchura de 0,80 metros, paso libre de 0,75.	X
ESPACIOS DE GIRO	Habrà un espacio de 1,50 metros de diámetro, como mínimo para poder hacer un cambio de sentido.	X
ESPACIO DE APROXIMACIÓN	Los espacios de aproximación lateral a la cama y frontal al armario o mobiliario tendrán una anchura mínima de 0,90 metros. En el supuesto de que hubiera una cama doble, tendrán el espacio de aproximación por ambos lados.	X
CAMBIOS DE DIRECCIÓN	Los grifos de las bañeras se colocarán en el centro y no en los extremos. Los grifos de las duchas no podrán estar en el mismo plano que el asiento	X
ELEMENTOS ACCESIBLES MANUALMENTE	Los elementos de accionamiento estarán situados a una altura entre 0,70 y 1,20 metros.	X
ARMARIOS	Los armarios tendrán una barra a una altura máxima de 1,20.	X

2.3.7. VESTIDORES ACCESIBLES EN EDIFICIOS DE USO COMERCIAL

-No procede en este proyecto.

PUERTAS	La hoja de la puerta tendrá una anchura mínima de 0,80 metros y paso libre de 0,75 metros, abrirá hacia el exterior y podrá ser corredera. existirán indicadores de alto contraste de los servicios situados a una altura de entre 1,50 y 1,70 m que permitan la lectura en sistema Braille. Los pomos de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o palanca.	
ESPACIOS DE GIRO	Habrà un espacio de 1,50 metros de diámetro como mínimo sin ser barrido por la apertura de ninguna puerta.	
ESPACIO DE APROXIMACIÓN	El espacio de aproximación lateral a taquillas, bancos, duchas y mobiliario en general tendrá una anchura mínima de 0,80 metros.	
PAVIMENTO	El pavimento será no resbaladizo.	
BANCOS Y LITERAS	Los bancos y literas de probadores y vestidores tendrán el asiento a una altura entre 0,40 y 0,50 metros del suelo, una amplitud de 0,50 metros y 2,00 metros de largo, guateado y dispondrán de una barra de ayuda en toda la longitud del banco entre 0,70 y 0,75 metros de altura.	
ELEMENTOS ACCESIBLES MANUALMENTE	Los elementos de accionamiento estarán situados a una altura entre 0,70 y 1,20 metros. Nunca en el mismo plano que el asiento.	

PUERTAS	La hoja de la puerta tendrá una anchura mínima de 0,80 metros y paso libre de 0,75 metros, abrirá hacia el exterior y podrá ser corredera. existirán indicadores de alto contraste de los servicios situados a una altura de entre 1,50 y 1,70 m que permitan la lectura en sistema Braille. Los pomos de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o palanca.	
ESPACIOS DE GIRO	Habrà un espacio de 1,50 metros de diámetro como mínimo sin ser barrido por la apertura de ninguna puerta.	
ESPACIO DE APROXIMACIÓN	El espacio de aproximación lateral a taquillas, bancos, duchas y mobiliario en general tendrá una anchura mínima de 0,80 metros.	
VESTUARIOS	Existe al menos un espacio cerrado de de 1,50 metros de diámetro como mínimo.	
BANCOS Y LITERAS	Los bancos y literas de probadores y vestidores tendrán el asiento a una altura entre 0,40 y 0,50 metros del suelo, una amplitud de 0,50 metros y 2,00 metros de largo, guateado y dispondrán de una barra de ayuda en toda la longitud del banco entre 0,70 y 0,75 metros de altura.	
ELEMENTOS ACCESIBLES MANUALMENTE Y TAQUILLAS	Los elementos de accionamiento estarán situados a una altura entre 0,70 y 1,20 metros. Nunca en el mismo plano que el asiento. La parte inferior de las taquillas no superará los 0,40 m. La parte superior los 1,20m.	

4.3 Telecomunicaciones

RD 346/2011. Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones

No es necesario el estudio sobre el cumplimiento de dicho Real Decreto debido a que el presente proyecto se trata de la construcción de un establecimiento de HOTEL RURAL, tipo de edificación que queda exenta de cumplir dicha normativa sobre las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación.

4.4 Listado normativas técnicas aplicables

00 GENERAL

LOE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

L 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado

BOE 06.11.1999 Entrada en vigor 06.05.2000

Observaciones: La acreditación ante Notario y Registrador de la constitución de las garantías a que se refiere el art. 20.1 de la LOE queda recogida en la Instrucción de 11 de septiembre de 2000, del Ministerio de Justicia.

BOE 21.09.2000

La L 53/2002, de 30 de diciembre, de acompañamiento de los presupuestos del 2003, modifica la disposición adicional segunda de la LOE.

BOE 31.12.2002 (en vigor desde el 01.01.2003)

CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

BOE 28.03.2006 Entrada en vigor 29.03.2006

Modificación I del CTE RD 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda

BOE 23.10.2007

Corrección de errores del RD 1371/2007

BOE 20.12.2007

Corrección de errores y erratas del RD 314/2006

BOE 25.01.2008

Modificación II del CTE O VIV/984/2009, de 15 de abril, del Ministerio de Vivienda

BOE 23.04.2009

Corrección de errores de la O VIV/984/2009

BOE 23.09.2009

Modificación III del CTE RD 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de la Vivienda

BOE 11.03.2010

Sentencia de 4 de mayo de 2010, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo que declara nulo el art. 2.7 del CTE así como la definición del párrafo segundo de uso administrativo y la definición completa de pública concurrencia del DB SI

BOE 30.07.2010

Observaciones - El RD 173/2010 modifica determinados DBs y en particular, el DB SU que pasa a denominarse DB SUA. Cumplimiento desde el 12.09.2010

- Los DB's SI, SU y HE son de cumplimiento obligatorio desde el 29.09.2006;

HE, SE, SE-AE, SE-C, SE-A, SE-F, SE-M y HS, desde el 29.03.2007 y HR desde el 24.04.2009

NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE TITULARIDAD PRIVADA

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

E ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN
E.01 ACCIONES

CTE DB SE-AE Seguridad estructural. ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

NCSR 02 NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN

RD 997/2002, de 27 de septiembre, del Ministerio de Fomento

BOE 11.10.2002 Cumplimiento obligatorio a partir de 12.10.2004

Observaciones: Durante el periodo comprendido entre 12.10.2002 y 12.10.2004, la norma anterior (NCSE-94) y la nueva (NCSR-02) han coexistido, por lo que en este periodo se podía considerar cualquiera de las dos.

E.02 ESTRUCTURA

EHE- 08 INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL

RD 1247/2008, de 18 de julio, del Ministerio de la Presidencia

BOE 22.08.2008 Entrada en vigor 01.12.2008

Corrección de errores:

BOE 24.12.2008

Observaciones: Deroga la "Instrucción de hormigón estructural (EHE)" y la "Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados (EFHE)". Así mismo, el RD1339/2011 derogó el RD1630/1980 referente a la fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas quedando eliminada la autorización de uso para estos elementos. Entonces desde el 15 de octubre de 2011 se requiere únicamente la documentación correspondiente al

marcado CE de los productos de construcción que lo requieran

CTE DB SE-A Seguridad estructural. ACERO

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

CTE DB EAE INSTRUCCIÓN DE ACERO ESTRUCTURAL

RD 751/2011, de 24 de mayo, del Ministerio de la Presidencia

BOE 23.06.2011 Entrada en vigor 24.12.2011

Observaciones: En las obras de edificación se podrán emplear indistintamente la Instrucción de Acero Estructural (EAE) y el Documento Básico de Seguridad estructural – Acero (DB SE-A)

CTE DB SE-F Seguridad estructural. FÁBRICA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

CTE DB SE-M Seguridad estructural. MADERA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

E.03 CIMENTACIÓN

CTE DB SE-C Seguridad estructural. CIMENTOS

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

C SISTEMA CONSTRUCTIVO Y ACONDICIONAMIENTO

C.01 ENVOLVENTES

CTE DB HS 1 Salubridad. PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

RC 08 INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CEMENTOS

RD 956/2008, de 6 de junio, del Ministerio de la Presidencia

BOE 19.06.2008 Entrada en vigor 20.06.2008

Observaciones: Deroga la Instrucción RC-03

YESOS Y ESCAYOLAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS PREFABRICADOS DE YESOS Y ESCAYOLAS

RD 1312/1986, de 25 de abril, del Ministerio de Industria y Energía

BOE 01.07.1986

Corrección de errores:

BOE 07.10.1986

RCA 92 INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CALES EN OBRAS DE REHABILITACIÓN DE SUELOS

O 18 de diciembre de 1992, del Ministerio de Obras Públicas y Transporte

BOE 26.12.1992

C.02 AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIÓN

CTE DB HE 1 AHORRO DE ENERGÍA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

CTE DB HR PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

RD 1371/2007, de 18 de octubre, del Ministerio de la Vivienda

BOE 23.10.2007

Observaciones: Deroga la NBE CA-88 sobre Condiciones Acústicas en los edificios

www.romanoarquitectos.com / jaim@romanoarquitectos.com / mobile +34 607 515 004

En el apartado 00 de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar en función de la fecha de solicitud de licencia.

LA LEY DEL RUIDO

RD 37/2003, de 17 de noviembre, de la Jefatura del Estado
BOE 18.11.2003

DESARROLLO DE LA LEY DEL RUIDO

RD 1367/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de la Presidencia
BOE 23.10.2007

I INSTALACIONES

I.01 ELECTRICIDAD

REBT 02 REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN

RD 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología
BOE 18.09.2002 Entrada en vigor 18.09.2003

Observaciones: Este RD incluye las instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT01 a BT51

CTE DB HE 5 Ahorro de energía. CONTRIBUCIÓN FOTOVOLTAICA MÍNIMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda
BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

NORMAS SOBRE ACOMETIDAS ELÉCTRICAS

RD 7/1982, de 15 de octubre, del Ministerio de Ciencia y Tecnología
BOE 12.11.1982
Corrección de errores:
BOE 04.12.1982, BOE 29.12.1982 y BOE 21.02.1983

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO APLICABLE EN LA TRAMITACIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

D 36/2003, de 11 de abril, de la *Conselleria d'Economia, Comerç i Indústria* por el que se modifica el D 99/1997, de 11 de julio, de la *Conselleria d'Economia, Comerç i Indústria*
BOIB 24.04.2003

REGLAMENTO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

D 3151/1968, de 28 de noviembre, del Ministerio de Industria BOE 27.12.1968
Corrección de errores: BOE 08.03.1969

REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE TRANSPORTE, DISTRIBUCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, SUMINISTRO Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN DE INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

RD 1955/2000, de 1 de diciembre, del Ministerio de Economía
BOE 27.12.2000

I.02 ILUMINACIÓN

CTE DB HE 3 Ahorro de energía. EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda
BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

CTE DB SUA 4 Seguridad de utilización. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda
BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

I.03 FONTANERÍA

CTE DB HS 4 Salubridad. SUMINISTRO DE AGUA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

CTE DB HE 4 Ahorro de energía. CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA DE AGUA CALIENTE SANITARIA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

REGLAMENTACIÓN TÉCNICO SANITARIA PARA EL ABASTECIMIENTO Y CONTROL DE CALIDAD DE LAS AGUAS POTABLES DE CONSUMO PÚBLICO

RD 1138/1990, de 14 de septiembre, del Ministerio de Sanidad y Consumo

BOE 20.09.1990

PUESTA EN SERVICIO DE LAS INSTALACIONES PARA SUMINISTRO DE AGUA EN LOS EDIFICIOS

D 146/2007, de 21 de diciembre, de la *Conselleria de Comerç, Indústria i Energia*

BOIB 28.12.2007 Entrada en vigor 29.12.2007

NORMAS PARA LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE AGUA SOBRE CONEXIONES DE SERVICIO Y CONTADORES PARA EL SUMINISTRO DE AGUA EN LOS EDIFICIOS DESDE UNA RED DE DISTRIBUCIÓN

Resolución del director general de industria de 29 de enero de 2010-07-30 BOIB 16.02.2010 Entrada en vigor 17.02.2010

CRITERIOS SANITARIOS DE LA CALIDAD DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO

RD 140/2003, de 7 de Febrero, del Ministerio de Sanidad y Consumo BOE 21.02.2003

MEDIDAS PARA LA INSTALACIÓN OBLIGATORIA DE CONTADORES INDIVIDUALES Y FONTANERÍA DE BAJO CONSUMO Y AHORRADORA DE AGUA

D 55/2006, de 23 de junio, de la *Conselleria de Medi Ambient* BOIB 29.06.2006 Entrada en vigor 30.09.2006

REQUISITS NECESSARIS PER POSAR EN SERVEI LES INSTAL·LACIONS DE SUBMINISTRAMENT D'AGUA EN ELS EDIFICIS I SE N'APROVEN ELS MODELS DE DOCUMENTS

Resolución del director general de Industria, de 27 de febrero de 2008 BOIB 18.03.2008

I.04 EVACUACIÓN

CTE DB HS 5 Salubridad. EVACUACIÓN DE AGUAS

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

I.05 TÉRMICAS

RITE REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS

RD 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia BOE 29.08.2007 Entrada en vigor 29.02.2008

Modificación (RD 1826/2009 de 27 de noviembre) BOE 11.12.2009

Corrección de errores: BOE 12.02.2010

Observaciones: Deroga el RD 1751/1998 y el RD 1218/2002

I.06 TELECOMUNICACIONES

INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

RD 1/1998, de 27 de febrero, de la Jefatura del Estado BOE 28.02.1998 Entrada en vigor 01.03.1998

Observaciones: Deroga la L 49/1966 sobre antenas colectivas

REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

RD 346/2011, de 11 de marzo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

BOE 01.04.2011 En vigor obligatoriamente para solicitudes de licencia a partir del 02.10.2011

Observaciones: Deroga el RD 401/2003

DESARROLLO DEL 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

O ITC/1644/2011, de 10 de junio, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio BOE 16.06.2011

PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LAS INSTALACIONES COLECTIVAS DE RECEPCIÓN DE TELEVISIÓN EN EL PROCESO DE ADECUACIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE LA TELEVISIÓN DIGITAL TERRESTRE Y SE MODIFICAN

www.romanoarquitectos.com / jaim@romanoarquitectos.com / mobile +34 607 515 004

DETERMINADOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y TÉCNICOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS
O ITC/1077/2006, de 6 de abril, del Ministerio de Industria Turismo y Comercio BOE 13.04.2006

I.07 VENTILACIÓN

CTE DB HS 3 Salubridad CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

I.08 COMBUSTIBLE

REGLAMENTO TÉCNICO DE DISTRIBUCIÓN Y UTILIZACIÓN DE COMBUSTIBLES GASEOSOS Y SUS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ICG 01 A 11.

D 919/2006, de 28 de julio, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio BOE 04.09.2006 Entrada en vigor 04.03.2007

Observaciones: Deroga: RD 494/1988, RD 1853/1993 y O de 29 de enero de 1986

INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL REGLAMENTO DE APARATOS QUE UTILIZAN GAS COMO COMBUSTIBLE

O de 7 de junio de 1988, del Ministerio de Industria y Energía BOE 20.06.1988

Modificación ITC-MIE-AG 1 y 2 BOE 29.11.1988

Publicación ITC-MIE-AG 10, 15, 16, 17 y 20 BOE 27.12.1988

I.09 PROTECCIÓN

CTE DB SI 4 Seguridad en caso de incendio. DETECCIÓN, CONTROL Y EXTINCIÓN DEL INCENDIO

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

CTE DB SUA 8 Seguridad de utilización y accesibilidad. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

RD 1942/1993, de 5 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía BOE 14.12.1993

Corrección de errores: BOE 07.05.1994

NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y DESARROLLO DEL REAL DECRETO 1942/1993, DE 5 DE NOVIEMBRE POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y SE REVISA EL ANEXO I Y LOS APÉNDICES DE MISMO

O de 16 de abril, del Ministerio de Industria y Energía BOE 28.04.1998

I.11 PISCINAS Y PARQUES ACUÁTICOS

CTE DB SUA 6 Seguridad de utilización. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

S SEGURIDAD

S.1 ESTRUCTURAL

CTE DB SE Seguridad estructural. BASES DE CÁLCULO

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

S.2 INCENDIO

CTE DB SI Seguridad en caso de Incendio

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

CLASIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS DE CONSTRUCCIÓN Y DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN FUNCIÓN DE SUS PROPIEDADES DE REACCIÓN Y DE RESISTENCIA AL FUEGO

RD 312/2005, de 18 de marzo, del Ministerio de la Presidencia BOE 02.04.2005 Entrada en vigor 02.07.2005.
Modificación D110/2000 BOE 12.02.2008

S.3 UTILIZACIÓN

CTE DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

H HABITABILIDAD

CONDICIONES DE DIMENSIONAMIENTO, DE HIGIENE Y DE INSTALACIONES PARA EL DISEÑO Y LA HABITABILIDAD DE VIVIENDAS ASÍ COMO LA EXPEDICIÓN DE CÉDULAS DE HABITABILIDAD

D 145/1997, de 21 de noviembre, de la *Conselleria de Foment* BOCAIB 06.12.1997 Entrada en vigor 06.02.1998

Modificación D 20/2007 BOIB 31.03.2007 Entrada en vigor 01.04.2007

A ACCESIBILIDAD

MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

L 3/1993, de 4 de mayo, del *Parlament de les Illes Balears* BOCAIB 20.05.1993

REGLAMENTO DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

D 110/2010, de 15 de octubre, de la *Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transport* BOIB 29.10.2010 Entrada en vigor 30.12.2010

CTE DB SUA 1 Seguridad de utilización y accesibilidad. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

CTE DB SUA 9 Seguridad de utilización y accesibilidad. ACCESIBILIDAD

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

Ee EFICIENCIA ENERGÉTICA

PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

RD 47/2007, de 19 de enero, del Ministerio de la Presidencia BOE 31.01.2007

Observaciones: Cumplimiento obligatorio a partir de 01.11.2007

Me MEDIO AMBIENTE

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE PROYECTOS

RDL 1/2008, de 11 de enero, del Ministerio de Medio Ambiente BOE 26.01.2008

Modificación La L6/2010, de 24 de marzo, modifica la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos (RDL 1/2008) BOE 25.03.2010

LEY CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LAS ILLES BALEARS

L 1/2007, de 16 de marzo, de la *Presidència de les Illes Balears* BOIB 24.03.2007

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE CONTRA LA CONTAMINACIÓN POR EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

D 20/1987, de 26 de marzo, de la *Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori* BOCAIB 30.04.1987

Co CONTROL DE CALIDAD

CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN, USO Y MANTENIMIENTO

D 59/1994, de 13 de mayo, de la *Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori* BOCAIB 28.05.1994

Modificación de los artículos 4 y 7 BOCAIB 29.11.1994

O de 28.02.1995 para el desarrollo del D 59/1994 en lo referente al control de forjados unidireccionales y cubiertas

www.romanoarquitectos.com / jaim@romanoarquitectos.com / mobile +34 607 515 004

BOCAIB 16.03.1995

O de 20.06.1995 para el desarrollo del D 59/1994 en lo referente a elementos resistentes

BOCAIB 15.07.1995

FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES PARA PISOS Y CUBIERTAS

RD 1339/2011, de 3 de octubre del Ministerio de la Presidencia BOE 14.10.2011

Observaciones: Este RD deroga el RD 1630/1980 referente a la fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas, consecuentemente se elimina la obligatoriedad de la autorización de uso de elementos resistentes para pisos y cubiertas. Entonces desde el 15 de octubre de 2011 solamente se requerirá para los referidos elementos, el marcado CE

UyM USO Y MANTENIMIENTO

MEDIDAS REGULADORAS DEL USO Y MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS

D 35/2001, de 9 de marzo, de la *Conselleria de d'Obres Públiques, Habitatge i Transports*

BOCAIB 17.03.2001 Entrada en vigor 17.09.2001

Observaciones: Deberán cumplir este decreto todos los proyectos obligados por la LOE

Re RESIDUOS

CTE DB HS 2 Salubridad. RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda BOE 28.03.2006

Observaciones: En el apartado "00" de este listado de normativa se indica la Modificación del CTE a considerar, en función de la fecha de solicitud de licencia.

LEY BÁSICA DE RESIDUOS TÓXICOS Y PELIGROSOS L 20/1986, del 21 de Abril, de la Jefatura del Estado

BOE 20.05.1986

REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY BÁSICA DE RESIDUOS TÓXICOS Y PELIGROSOS

RD 833/1988, de 20 de julio, del Ministerio de Medio Ambiente BOE 30.07.1988

LEY DE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS L 22/2011, de 28 de julio, de la Jefatura del Estado

BOE 29.07.2011 Observaciones: Deroga la Ley 10/1998 de Residuos

PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

RD 105/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de la Presidencia

BOE 13.02.2008 Entrada en vigor 14.02.2008

SS SEGURIDAD Y SALUD

El estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, es un documento independiente anexo al proyecto de ejecución.

La normativa de aplicación se detalla en el apartado 08 "Normativa de Seguridad y Salud aplicable a la obra" del documento GUION ORIENTATIVO PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS BÁSICOS DE SEGURIDAD Y SALUD

En Ibiza, Mayo de 2019

Romano Arquitectos S.L.P.U.

Jaime Romano Colom
Arquitecto

Alonso Colmenares Serra
Cliente