

**EXPEDIENTE DE SOLICITUD DE LICENCIA AMBIENTAL Y
PROYECTO BÁSICO DE
EDIFICIO HOTELERO**** Y DE RESTAURACIÓN.**

AMPLIACIÓN

ARQUITECTURA: PELLON ARQUITECTOS S.L.P.
ARQUITECTO:
VALERIANO PELLÓN BUSTILLO.

EMPLAZAMIENTO: HEROES DE ALCANTARA 6, 8, 8A
47001 VALLADOLID. VALLADOLID.

PROPIEDAD: HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L

1. Introducción
2. Información previa
3. Descripción del proyecto.
4. Prestaciones del edificio.
5. Conclusión.

MEMORIA DESCRIPTIVA

1 INTRODUCCIÓN

Es objeto de la presente memoria la descripción de la intervención a realizar en:

Dirección: HEROES DE ALCANTARA 6, 8, 8A
Localidad: 47001 VALLADOLID.
Provincia: VALLADOLID.

Esta memoria se redacta para que, una vez estudiada por la autoridad competente, sirva para la concesión por parte del Ayuntamiento, de la oportuna licencia municipal, y así cumplida toda la tramitación necesaria pueda llevarse a cabo la intervención propuesta.

1.1 AGENTES

Según el artículo 8 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. "Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación".

Los agentes que han intervenido en la redacción del presente proyecto son:

(A Petición del): **Promotor:**

| | | |
|---|----------|------------|
| HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L | CIF/NIF: | B 47775002 |
| DOMICILIO: HEROES DE ALCANTARA 8 | | |
| LOCALIDAD: 47001 VALLADOLID | | |
| REPRESENTANTE: FRANCISCO JAVIER LASA LASA | NIF: | ***7502* * |
| DOMICILIO: HEROES DE ALCANTARA 8 | | |
| LOCALIDAD: 47001 VALLADOLID | | |

(Solicita al) arquitecto:

| | | |
|---|---------------|-----------------|
| PELLON ARQUITECTOS SL | CIF: | B – 47.588.280 |
| DOMICILIO: PASEO HOSPITAL MILITAR 19, 1ºB. 47007 VALLADOLID | Nº Registro: | 56 (COACyLE) |
| DESIGNA A: | | |
| VALERIANO PELLON BUSTILLO. | NIF: | 0*.07.51* * |
| PROFESION: Arquitecto | Nº Colegiado: | 2.619 (COACYLE) |

(Solicita al) director de obra:

| | | |
|------------|---------------|--|
| TECNICO | NIF: | |
| PROFESION: | Nº Colegiado: | |

(Solicita al) director de la ejecución de la obra:

| | | |
|------------|---------------|--|
| TECNICO | NIF: | |
| PROFESION: | Nº Colegiado: | |

(Solicita al) Estudio de gestión de Residuos,

| | | |
|--|---------------|--|
| COORDINADOR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA | | |
| TECNICO | NIF: | |
| PROFESION: | Nº Colegiado: | |

(Solicita al) Seguridad y salud:**AUTOR DEL ESTUDIO**TECNICO
PROFESION:NIF:
Nº Colegiado:**COORDINADOR DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO**TECNICO VALERIANO PELLON BUSTILLO.
PROFESION: ArquitectoNIF: 0*.07.51* *
Nº Colegiado: 2.619 (COACYLE)**COORDINADOR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA**TECNICO
PROFESION:NIF:
Nº Colegiado:**(Solicita al)** Otros agentes:SIN DETERMINAR
DOMICILIO:NIF/CIF:
Telefono:

REPRESENTANTE:

NIF:

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

La propiedad intelectual sobre los trabajos corresponde al Arquitecto, quien cede en exclusiva al cliente el derecho de utilizarlos para ejecutar las obras a que se refieren y en el emplazamiento previsto.

Se previene que los documentos del proyecto forman un conjunto que tiene entre sí una interdependencia de datos.

En el caso de una omisión en un documento se resolverá en el siguiente orden: mediciones, presupuesto, planos o cualquier otro documento unido al proyecto. En el caso de duda, esta se resolverá mediante consulta al arquitecto redactor.

La omisión accidental de determinadas obras que no se hubieran aludido en cualquier de los documentos del proyecto, pero que formando parte necesaria del conjunto sean imprescindibles, se considerarán como si estuvieran tratadas explícitamente.

Las variaciones que pudieran introducirse en el proceso de construcción, respecto a este proyecto, deberán ser autorizadas por la Dirección Facultativa. La contrata deberá consultar previamente cuantas dudas estime oportunas para una interpretación y ejecución correcta de las calidades constructivas y características arquitectónicas del Proyecto.

La Propiedad admite conocer que el Presupuesto de Ejecución Material del presente proyecto no ha de ser inequívocamente el presupuesto final de construcción del edificio.

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.

«De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º A]. Uno, del Decreto 462] 1971, de 11 de marzo, en la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes aplicables sobre construcción»

2 INFORMACIÓN PREVIA.

2.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Por encargo del Promotor, en nombre propio y en calidad de propietario, se redacta el presente Proyecto.

El edificio que se proyecta se destinará al uso de Hospedaje, destinado al alojamiento eventual o temporal de transeúntes, y de restauración. Concretamente, se tratará de un alojamiento tipo Hotel.

Además de las características físicas del terreno y de las propias consideraciones funcionales de un programa de alojamiento hotelero, existen otros condicionantes en el diseño del edificio, relacionados con las preexistencias existentes sobre las parcelas donde se va a actuar.

Actualmente existen en los solares en los que se va a intervenir 3 inmuebles: uno de ellos dedicado en su totalidad al uso hotelero (Héroes de Alcántara 8 y Héroes de Alcántara 6); un local comercial sin uso situado en la planta baja de Héroes de Alcántara 6; y el situado sobre Héroes de Alcántara 8(A), con una parte dedicada al uso hotelero y otra ocupada por un uso de hostelería, que cuenta con licencia vigente con fecha 12/03/2014 y expediente 23/2014, y se encuentra totalmente consolidado para su uso. Sobre la parte del inmueble dedicado al uso de hostelería, no se llevará a cabo ninguna actuación, ya que se trata de un uso consolidado en la actualidad.

La intervención se propone solo sobre la parte dedicada al uso hotelero de ambas parcelas.

2.2 EMPLAZAMIENTO.

Dirección: HEROES DE ALCANTARA 6, 8, 8A
Localidad: 47001 VALLADOLID.
Provincia: VALLADOLID.

2.3 ENTORNO FÍSICO:

Situación: Los solares sobre los que se plantea el proyecto son los situados en C/Héroes de Alcántara 6, 8 y 8A. Se encuentran situados en el núcleo urbano de la localidad, entre medianeras.

Ordenación: Los solares se encuentran en suelo urbano dentro del área del Plan Especial de Casco Histórico (PECH). La condición específica de edificación señalada para los 3 solares es Manzana Cerrada 1, con un uso pormenorizado Residencial 2.

En las parcelas 8 y 8A también existe una zona señalada como Patio Ocupado, con uso pormenorizado Patio.

Forma: Héroes de Alcántara 8A: El área de esta parcela donde se va a intervenir tiene una forma rectangular, con frente de fachada a la calle Héroes de Alcántara.

Héroes de Alcántara 8: El solar tiene una forma sensiblemente rectangular, con un pequeño fragmento en forma de L invertida en la parte Este del solar, al fondo.

Héroes de Alcántara 6: El solar tiene una forma sensiblemente rectangular.

Topografía: El solar es plano.

Accesos: El solar tiene acceso desde la C/ Héroes de Alcántara, así como desde el Callejón de Falagués.

2.4 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:**PARCELA 6127720UM5162E CL HEROES DE ALCANTARA 6**

| | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------|
| PROPIEDAD: | HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L | |
| SUPERFICIE CATASTRAL PARCELA | | 264,00 M2 |
| SUPERFICIE MEDIDA PARCELA | | 268,46 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (CATASTRO) | | 1.069,00 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | | 1.185,05 M2 |

INMUEBLE: *** CL HEROES DE ALCANTARA 6 Es:- Pl:00 Pt:01**

| | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------|
| PROPIEDAD: | HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (CATASTRO) | | 990,00 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | PLANTA -1 | 92,01 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | PLANTA BAJA | 193,78 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | PLANTA 1 | 268,70 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | PLANTA 2 | 220,44 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | PLANTA 3 | 213,03 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | PLANTA 4 | 122,64 M3 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | TOTAL | 1110,6 M2 |

INMUEBLE: *** CL HEROES DE ALCANTARA 6 Es:- Pl:00 Pt:02**

| | | |
|----------------------------------|------------------------------------|----------|
| PROPIEDAD: | HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (CATASTRO) | | 79,00 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | | 74,45 M2 |

PARCELA 6127721UM5162E CL HEROES DE ALCANTARA 8

| | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------|
| PROPIEDAD: | HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L | |
| SUPERFICIE CATASTRAL PARCELA | | 529,00 M2 |
| SUPERFICIE MEDIDA PARCELA | | 540,25 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (CATASTRO) | | 1.122,00 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | | 1.397,91 M2 |

PARCELA 6127722UM5162E CL HEROES DE ALCANTARA 8(A)

| | | |
|----------------------------------|-------------------------|------------|
| PROPIEDAD: | ABADIA SA Y LAPELABU SL | |
| SUPERFICIE CATASTRAL PARCELA | | 533,00 M2 |
| SUPERFICIE MEDIDA PARCELA | | 513,20 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (CATASTRO) | | 941,00 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | | 1087,41 M2 |

INMUEBLE: *** CL HEROES DE ALCANTARA 8[A] Pl:BJ Pt:01**

| | | |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| PROPIEDAD: | ABADIA SA | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (CATASTRO) | | 473,00 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | | 513,20 M2 |

INMUEBLE: *** CL HEROES DE ALCANTARA 8[A] Pl:01 Pt:0A**

| | | |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| PROPIEDAD: | ABADIA SA | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (CATASTRO) | | 260,00 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | | 274,42 M2 |

INMUEBLE: *** CL HEROES DE ALCANTARA 8[A] Pl:01 Pt:01**

| | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------|
| PROPIEDAD: | HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (CATASTRO) | | 208,00 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | PLANTA 1 | 193,14 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | PLANTA 2 | 74,25 M2 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (MEDIDA) | TOTAL | 267,39 M2 |

2.4.1 LINDEROS.

| LINDEROS PARCELA 6 | |
|--------------------|---------------------------------------|
| NORTE | C/Héroes de Alcántara 8 |
| ESTE | C/ Héroes de Alcántara 4 |
| SUR | Viarío público C/ Héroes de Alcántara |
| OESTE | C/ Héroes de Alcántara 8 |

| LINDEROS PARCELA 8 | |
|--------------------|---|
| NORTE | C/Pasión 3 Viarío público Callejón Falagués C/Héroes de Alcántara 8 A |
| ESTE | C/ Héroes de Alcántara 6 C/ Héroes de Alcántara 4 |
| SUR | Viarío público C/ Héroes de Alcántara C/Héroes de Alcántara 6. |
| OESTE | C/ Héroes de Alcántara 8 A |

| LINDEROS PARCELA 8 A | |
|----------------------|---|
| NORTE | C/Pasión 5 C/Pasión 11 C/Pasión 13 |
| ESTE | Callejón Falagués c/ Héroes de Alcántara 8 |
| SUR | Viarío público C/ Héroes de Alcántara C/Héroes de Alcántara 8. |
| OESTE | C/ Héroes de Alcántara 10 |

2.4.2 SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.

- Acceso:** El acceso al solar se realiza desde una vía pública. Fachada del local
La vía pública se encuentra pavimentada en su totalidad. Es una calle peatonal.
- Red de abastecimiento:** El agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida en el frente a la parcela.
- Red de alcantarillado:** Existe red municipal de saneamiento en el frente de la parcela, a la cual se conecta la red interior de la edificación mediante la correspondiente acometida.
- Red de energía eléctrica:** El suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública a que da frente de la parcela.
- Red de telefonía y telecomunicaciones:** Dispone de la misma a pie de parcela.

2.4.3 DATOS DEL EDIFICIO EN CASO DE REHABILITACIÓN, REFORMA O AMPLIACIÓN. INFORMES REALIZADOS.

En la parcela ubicada en Héroes de Alcántara 8A, se encuentran dos actividades independientes y de propiedades distintas ubicadas sobre la misma parcela. Una dedicada a la restauración propiedad de J G ABADIA (ABADIA SA) que se desarrolla en la totalidad de la planta baja de la parcela, tanto en el ámbito de uso urbanístico MC1-R2, como en el PO-PA, teniendo acceso público por la C/ Héroes de Alcántara y en su fondo una salida a la C/ Callejón de Falagués. Al fondo de la parcela, en planta primera, sobre el ámbito de uso urbanístico PO-PA, se sitúan otras dependencias pertenecientes al mismo uso de restauración que esta, unidas por medio de escalera interior con la actividad de planta baja. Sobre esta propiedad no se realizará ninguna intervención, ya que cuenta con uso consolidado y licencia vigente. Sobre el área de uso MC1-R2, se sitúa la Planta 1ª, propiedad de LAPELABU S.L., e independiente de la Planta baja, con actividad funcional desde la parcela 8.

El edificio situado sobre las parcelas de Héroes de Alcántara 6 y 8 ocupando toda la planta de las parcelas con distintas dependencias de uso hotelero, tanto en el ámbito de uso urbanístico MC1-R2, como en el PO-PA. La actividad tiene su entrada principal por la C/ Héroes de Alcántara 8 y una salida en el fondo de parcela a la C/ Callejón de Falagués, contando con más dependencias en planta primera, segunda, tercera y bajo cubierta, siendo todo ello propiedad de la misma empresa. Además, en planta primera de la parcela Héroes de Alcántara 8A, sobre el uso de hostelería propiedad de ABADIA SA, y sin contar con ninguna conexión física entre ellos, se localiza una planta perteneciente al hotel, teniendo acceso a ella por la planta primera de Héroes de Alcántara 8 y sobre ella se sitúa la planta bajocubierta con dependencias del uso hotelero, teniendo acceso por la planta 2 del edificio situado en Héroes de Alcántara 8.

En su estado actual cuenta con la siguiente distribución y superficies:

| RESUMEN SUPERFICIES | | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------|------------------|
| PARCELA 8A_6127722UM5162E | | | PARCELA 8_6127721UM5162E | | | PARCELA 6_6127720UM5162E | | |
| PLANTA | UTIL | CONSTRUIDA | PLANTA | UTIL | CONSTRUIDA | PLANTA | UTIL | CONSTRUIDA |
| PLANTA SÓTANO -01 | 30,00 m2 | 32,40 m2 | PLANTA SÓTANO -01 | 73,43 m2 | 134,94 m2 | PLANTA SÓTANO -01 | 52,50 m2 | 92,01 m2 |
| PLANTA BAJA | 417,80 m2 | 513,20 m2 | PLANTA BAJA | 458,86 m2 | 538,98 m2 | PLANTA BAJA | 215,19 m2 | 268,23 m2 |
| PLANTA PRIMERA | 373,00 m2 | 467,56 m2 | PLANTA PRIMERA | 408,39 m2 | 497,74 m2 | PLANTA PRIMERA | 231,12 m2 | 268,70 m2 |
| PLANTA SEGUNDA | 65,00 m2 | 74,25 m2 | PLANTA SEGUNDA | 182,78 m2 | 226,25 m2 | PLANTA SEGUNDA | 211,77 m2 | 220,44 m2 |
| | | | | | | PLANTA TERCERA | 173,78 m2 | 213,03 m2 |
| | | | | | | PLANTA CUARTA | 105,71 m2 | 122,64 m2 |
| SUBTOTAL | 885,80 m2 | 1087,41 m2 | SUBTOTAL | 1123,46 m2 | 1397,91 m2 | | 00,00 m2 | 990,07 m2 |
| CONJUNTO | | | | | | PARCELA 8A-8-6 | | |
| | | | | | | TOTAL UTIL | | |
| | | | | | | 2999,33 m2 | | |
| | | | | | | TOTAL CONSTRUIDA | | |
| | | | | | | 3670,37 m2 | | |

| PARCELA 8A_6127722UM5162E | | | |
|---------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| CONJUNTO | UTIL | CONSTRUIDA | |
| LAPELABU SL | 224,50 m2 | 267,39 m2 | 24,59% |
| ABADIA SA | 661,30 m2 | 820,02 m2 | 75,41% |
| CONJUNTO | 885,80 m2 | 1087,41 m2 | 100,00% |

| PARCELA 8A 6127722UM5162E | ABADIA SA | LAPELABU SL | SUP CONSTRUIDAS |
|------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| PLANTA SÓTANO -01 | 32,40 m2 | 00,00 m2 | 32,40 m2 |
| PLANTA BAJA | 513,20 m2 | 00,00 m2 | 513,20 m2 |
| PLANTA PRIMERA | 274,42 m2 | 193,14 m2 | 467,56 m2 |
| PLANTA SEGUNDA | 00,00 m2 | 74,25 m2 | 74,25 m2 |
| | 820,02 m2 | 267,39 m2 | 1087,41 m2 |
| | 75,41% | 24,59% | 100,00% |

Se incluye, al finalizar esta Memoria Descriptiva, un Anexo (ANEXO 01-01) con los cuadros pormenorizados de superficies útiles y construidas.

Se describe más a fondo el Estado Actual del edificio en el ANEXO 04 de esta Memoria Descriptiva, incluyendo un reportaje fotográfico del mismo.

2.4.4 SUPERFICIE DE ACTUACIÓN.

| SUPERFICIE ACTUACION OBRA SOBRE PARCELAS: | | | |
|---|----------------|------------------------------------|--------------------------|
| PARCELA | 6127720UM5162E | HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L | CL HEROES DE ALCANTARA 6 |
| 1.185,05 M2 SUPERFICIE DE ACTUACIÓN SOBRE PARCELA | | | 100,00% |

| | | | |
|---|----------------|------------------------------------|--------------------------|
| PARCELA | 6127721UM5162E | HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L | CL HEROES DE ALCANTARA 8 |
| 1.397,91 M2 SUPERFICIE DE ACTUACIÓN SOBRE PARCELA | | | 100,00% |

| | | | |
|---|----------------|------------------------------------|---|
| PARCELA | 6127722UM5162E | | CL HEROES DE ALCANTARA 8(A) |
| 267,39 M2 SUPERFICIE DE ACTUACIÓN SOBRE PARCELA | | | 24,59% |
| INMUEBLE: | ***** | ABADIA SA | CL HEROES DE ALCANTARA 8[A] Pl:BJ Pt:01 |
| 0,00 M2 SUPERFICIE DE ACTUACIÓN | | | 0,00% |
| INMUEBLE: | ***** | ABADIA SA | CL HEROES DE ALCANTARA 8[A] Pl:01 Pt:0A |
| 0,00 M2 SUPERFICIE DE ACTUACIÓN | | | 0,00% |
| INMUEBLE: | ***** | HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L | CL HEROES DE ALCANTARA 8[A] Pl:01 Pt:01 |
| 267,39 M2 SUPERFICIE DE ACTUACIÓN | | | 100,00% |

| | | |
|---|--|-------------|
| SUPERFICIE ACTUACION TOTAL SOBRE ESTADO ACTUAL: | | 2.850,35 M2 |
| SUPERFICIE QUE NO SE ACTUA POR USO CONSOLIDADO | | 787,62 M2 |

2.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS GENERALES.

Al edificio proyectado le es de aplicación las condiciones establecidas en Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, aprobado en el año 2020.

2.5.1 TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

| CONDICIONES URBANÍSTICAS EN NORMA | EN PROYECTO |
|--|---|
| CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES DE OBRAS Y USOS. | |
| Art. 40. Licencia de obra y tramitación. Plazo de ejecución y fases de la obra. | |
| Para la tramitación de la licencia urbanística de las obras a que se refiere el artículo 53 de esta normativa se deberá presentar solicitud de licencia de obra a la que se acompañará la siguiente documentación: g) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, las fases intermedias. | El plazo previsto para la ejecución de la obra en su conjunto será de 18 meses. El proceso de la obra se dividirá en 3 fases, que se distribuirán de la siguiente manera: 1) FASE 1: Derribo. 2) FASE 2: Estudio de la incidencia de las obras sobre el Patrimonio Arqueológico. 3) FASE 3: Edificación. Como se indica en el Anexo de resumen del Presupuesto del proyecto. |
| Art. 48. Licencia y declaración responsable de obras y usos para intervención en edificios catalogados. | |
| 1. Requerirán la autorización previa de la administración con competencias sobre el patrimonio cultural, conforme a lo establecido en la normativa sobre patrimonio cultural de Castilla y León: c. Las actividades arqueológicas que hayan de realizarse con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obra, o movimiento de tierras, que pretende realizarse en zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados. La ejecución de las mismas quedará condicionada a la realización de los estudios arqueológicos que fuesen precisos. d. La demolición de inmuebles situados en ámbitos incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico o Zona Arqueológica. | Según el plano PO-F2.124-113, las parcelas en las que se interviene en este proyecto se encuentran en una zona catalogada con una protección preventiva de nivel 2B, por lo que se debe cumplir lo dictado por la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sus Artículos 51 y 57. Se puede consultar esta documentación en el plano U-01. Además, el inmueble está dentro del Conjunto Histórico Ciudad de Valladolid, por lo que se solicita la autorización correspondiente ante la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para ambas actuaciones, incluidas dentro de este proyecto. |

Es de aplicación, además de este articulado del PGOU, la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- **Artículo 42. Conservación de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas y conjuntos etnológicos.**

1. La conservación de los conjuntos históricos comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica y de la silueta paisajística, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto.

Se justifica la sustitución del inmueble debido a su estado actual y las necesidades que implica la implantación de la nueva actividad hotelera. La justificación se desarrolla en el Anexo 04 de esta Memoria Descriptiva.

- **Artículo 51 Definición de las actividades arqueológicas**

4. Son controles arqueológicos las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presume la existencia de bienes del patrimonio arqueológico, pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.

- **Artículo 57 Autorización de obras.**

1. Las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica o a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.

2. La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

Ya que en el proyecto se contemplan operaciones de remoción de terrenos para ejecutar las cuatro plantas de sótano, se prevé contar con un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico.

| CONDICIONES URBANÍSTICAS EN NORMA | EN PROYECTO |
|---|---|
| CAPÍTULO 4. INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. OBRAS DE EDIFICACIÓN. | |
| SECCIÓN 3. Obras en los edificios. Adición y ampliación. | |
| Art. 59. Obras de adición y ampliación. | |
| <p>1. Obras de adición: son las que tienen por objeto el incremento de plantas en un edificio existente, sin modificar sus alineaciones y manteniendo sus planos de fachada.</p> <p>a. Las actuaciones de adición sólo podrán efectuarse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones plenamente adecuadas para su uso. En otro caso sólo se autorizarán si se ejecutan simultáneamente a actuaciones de rehabilitación o reestructuración.</p> <p>b. En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, la adición sólo procederá si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos.</p> <p>c. En edificios afectados por la normativa de protección la adición de nuevas plantas se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual, si bien no se exigirán soluciones estrictamente repetitivas y miméticas salvo que así lo determine la ficha de catálogo.</p> | <p>En la parcela 8(A) se realiza una obra de adición, ya que se incrementa una planta más, sin afectar a la planta baja, que presenta unas condiciones plenamente adecuadas para su uso, y el mismo cuenta con licencia de fecha 12-03-2014 y Expte. 23/2014.</p> |

| | |
|--|--|
| SECCIÓN 5. Obras de nueva edificación. | |
| Art. 61. Obras de reconstrucción, nueva planta y sustitución. | |
| 2. De nueva planta y/o sustitución: se trata de la construcción en solar vacante por no haber sido nunca edificado; o bien, la construcción de un edificio de nueva planta, previa demolición de un edificio existente o de una parte significativa del mismo. | En las parcelas 6 y 8, la obra a realizar se trata de una obra de sustitución, demoliendo los edificios existentes y construyendo uno nuevo. |

2.5.2 TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

| | |
|---|--|
| CONDICIONES URBANÍSTICAS EN NORMA | EN PROYECTO |
| CAPÍTULO 10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO E INGENIERIL. | |
| SECCIÓN 2. Aspectos generales del catálogo de arquitectura e ingeniería. | |
| Art. 177. Alcance del catálogo y grado de catalogación. | |
| Se incluyen en el catálogo de arquitectura e ingeniería inmuebles, tanto edificios como instalaciones, construcciones y espacios, que están incluidos en un régimen especial de protección que contempla la finalidad de su conservación, total o parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. | El edificio a demoler no cuenta con protección de ningún grado. |
| CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. | |
| Art. 187. Grados de protección arqueológica. Definición y características. | |
| El PGOU de Valladolid reconoce dos grados de protección arqueológica para los diferentes yacimientos o zonas incluidas en los enclaves catalogados: 1. Grado de protección 1 (protección integral AQP1) 2. Grado de protección 2 (protección preventiva AQP2) - AQP2-A: yacimientos y zonas arqueológicas caracterizados por una significativa abundancia de bienes del patrimonio arqueológico en superficie. - AQP2-B: yacimientos y zonas arqueológicas donde el reconocimiento de hallazgos es dudoso en superficie y se desconoce en qué condiciones se encuentra el subsuelo. - AQP2-C: áreas con escasa potencialidad arqueológica dentro de la delimitación de los yacimientos. | Las parcelas donde se sitúa el edificio se encuentran dentro de un área con protección preventiva AQP2-B . Se puede consultar esta documentación en el plano U-01. |

Art. 188. Procedimiento de intervención arqueológica en zonas protegidas.

2. Condiciones de intervención sobre las zonas de protección preventiva (**AQP2**):

a. Todas aquellas actuaciones que se pretendan desarrollar en las zonas que cuentan con la protección preventiva (AQP2 en cualquiera de sus categorías A, B y C) y que impliquen una remoción del subsuelo, afectando directamente a las zonas demarcadas como yacimiento arqueológico, deberán ir precedidas de un estudio arqueológico. El tipo de actividad arqueológica y la intensidad de la intervención se supeditarán a la obra proyectada y al grado de protección de la parcela, entendiendo que la intervención arqueológica necesaria en los yacimientos bajo el grado de protección AQP2-A será más intensiva y exhaustiva que aquella requerida para los de grado AQP2-C.

b. El tipo de actividad arqueológica a ejecutar en cada grado de protección será establecido por la administración con competencias en materia de Patrimonio Cultural. Como mínimo se plantearán las siguientes actuaciones en cada una de las categorías establecidas:

- Grado de protección AQP2-A: prospecciones, excavaciones y lectura de paramentos.

- **Grado de protección AQP2-B: prospecciones, excavaciones y control arqueológico.**

- Grado de protección AQP2-C: control arqueológico.

c. En función de los resultados obtenidos en la intervención arqueológica la administración competente determinará las medidas oportunas para la documentación, conservación y protección del patrimonio.

d. La consecuencia directa de las intervenciones arqueológicas es la obtención de suficiente información estratigráfica e histórica que permita la valoración más completa posible del grado de afección del proyecto de construcción sobre el patrimonio arqueológico. Realizada la intervención arqueológica prescrita por la administración competente se redactará un informe final de la actuación en el que se incluirá la documentación reflejada en el artículo 120.2 del Decreto 37/2007, de 19 de abril.

e. En virtud de los resultados obtenidos en la intervención arqueológica la administración competente podrá determinar las siguientes alternativas:

- Dar por finalizado el trabajo al considerar que el impacto sobre el patrimonio cultural es mínimo al no haberse encontrado vestigios de interés.

- Solicitar la continuación de los trabajos arqueológicos teniendo en cuenta la importancia de los bienes hallados. En este caso las prescripciones a seguir serán las planteadas por la administración competente, quien determinará la viabilidad o no del proyecto de obra en función de los resultados arqueológicos.

- Proponer la conservación de los bienes localizados u otras medidas de protección de los mismos.

La administración competente deberá aprobar estas medidas pudiendo plantear, si fuera necesario, la modificación del proyecto de obra inicial con el fin de garantizar la adecuada conservación del patrimonio arqueológico.

f. Si una vez realizadas las intervenciones arqueológicas se hiciera necesaria la conservación de bienes arqueológicos de carácter inmueble deberán arbitrarse las medidas de compensación urbanística que lo permitan.

g. Si finalizada la actuación se detectan y ponen al descubierto bienes arqueológicos de relevancia histórica que no serán afectados por la obra proyectada, pero que podrían serlo en futuras actuaciones o en proyectos que se ejecuten en espacios inmediatos, deberá hacerse constar esta circunstancia en la memoria final de los trabajos para que la administración competente adopte las precauciones oportunas.

Las actuaciones arqueológicas se compondrán de:

1) Sondeos

2) En función de los resultados que arrojen estos sondeos previos:

a) Excavación con control arqueológico, en el caso de no aparecer restos arqueológicos.

b) Vaciado cuidadoso de todo el solar hasta la cota donde se localicen restos para poder catalogarlos.

2.5.3 TÍTULO VI. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

| CONDICIONES URBANÍSTICAS EN NORMA | EN PROYECTO |
|---|--|
| CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES. | |
| SECCIÓN 2. Condiciones generales de los usos: básicos y pormenorizados. | |
| Art. 304. Clases de usos. | |
| <p>1. La ordenación detallada de usos se establece con dos clases: básicos y pormenorizados.</p> <p>2. El uso básico o elemental constituye el nivel más desagregado de actividades, o situaciones de actividad, contemplado en estas normas. Pueden coexistir dos o más dentro de la misma parcela o edificación.</p> <p>3. El uso básico correspondiente con las actividades que existen en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad al día en que entre en vigor esta Revisión del PGOU se consideran usos existentes.</p> <p>4. El uso pormenorizado se define por la agrupación de usos básicos y constituye la base de la regulación de usos en suelo con ordenación detallada.</p> <p>5. Los usos que el PGOU asigna a diferentes zonas se consideran usos propuestos.</p> | <p>La clase de uso básico que afecta a este expediente es PRODUCTIVO TERCIARIO. HOSPEDAJE.</p> <p>El uso pormenorizado asignado a ambos solares es el de Residencial 2.</p> |
| SECCIÓN 3. Definición y niveles de los usos básicos. | |
| Art. 310. Usos productivos terciarios. | |
| <p>6. Hospedaje: actividad destinada al alojamiento eventual o temporal de transeúntes como hoteles, apartoteles, pensiones, apartamentos turísticos, viviendas con alojamiento turístico y análogos, y aquellos usos complementarios habituales (hostelería, comercio). Se exceptúan las instalaciones de acampada o <i>camping</i> y <i>caravanning</i>.</p> | <p>El edificio estará destinado a uso de hotel.</p> |
| Art. 318. Dotación de plazas de aparcamiento para cada uso básico. | |
| <p>1. Para todos los usos básicos contemplados en estas normas, excepto para el referido a "estacionamiento y garaje", se realizará la previsión de plazas de estacionamiento que se consideren necesarias en función de los usos y actividades previstas tanto para turismos como para vehículos de dos ruedas (motocicletas y ciclomotores). Se situarán dentro de la propia parcela con acceso desde el edificio, inmueble o instalación a la que dotan.</p> <p>2. La dotación de plazas de estacionamiento vinculadas a actuaciones de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial se regulará por su normativa específica.</p> <p>3. Todos los usos básicos "productivos" y "colectivos" preverán en el interior de su parcela un ámbito de estacionamiento de bicicletas con dotación suficiente para la estimación de trabajadores o usuarios de esas dependencias.</p> <p>4. Todos los usos básicos "residenciales" preverán en el interior de su parcela un ámbito de estacionamiento de bicicletas con dotación suficiente para la estimación de usuarios que se considere.</p> | <p>Se proyectan dos plantas de sótano (sótano -4 y -3) con uso de aparcamiento, con 10 plazas de aparcamiento en cada una de las plantas, resultando un total de 20 plazas.</p> <p>Se considera que son suficientes plazas por su situación céntrica, en una vía peatonal, y con alternativas de aparcamiento en los alrededores.</p> <p>Además, de esta manera se cumple la exigencia de la normativa sectorial de establecimientos turísticos hoteleros, que, para el caso de hoteles de 4* exige Parking/garaje.</p> <p>Además, la propiedad cuenta con unas plazas de aparcamiento en edificios cercanos al hotel, para uso de los clientes del hotel.</p> |

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS BÁSICOS.**SECCIÓN 3. Condiciones específicas de los usos básicos productivos terciarios: servicios empresariales, profesionales y tecnológicos, administrativo, comercial, hospedaje, recreativo-hostelería; y dotacional equipamiento local (colectivo): colectivo recreo, ocio y espectáculo.****Subsección 3. Condiciones específicas del uso de hospedaje.****Artículo 353. Condiciones específicas del uso de hospedaje.**

| | |
|---|--|
| 1. Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial vigente en cuanto a la disposición de aseos, condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, y seguridad en caso de incendios. | |
| 2. Subsidiariamente les serán de aplicación las condiciones establecidas en estas normas para el uso "residencia colectiva o comunitaria" (artículo 331). | Se justifica a continuación el cumplimiento de las condiciones para uso "residencia colectiva o comunitaria". |
| 3. Locales en plantas inferiores a la baja: solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal de hospedaje que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto del principal un carácter secundario. En dichas plantas podrán ubicarse usos complementarios del uso principal de hospedaje tales como salas de prensa, cafetería, servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc. | La planta sótano -1 alberga usos subordinados del uso principal de hospedaje, como restaurante, salones, aseos y cocina. |
| 4. Compatibilidad de usos. Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de hospedaje que lo complementen, cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación. Los usos permitidos como compatibles son los descritos en el uso pormenorizado correspondiente y al menos los siguientes: a. Recreativo-hostelería. b. Comercial. c. Colectivos: deportivo; recreo, ocio y espectáculo; y socio cultural. | Además del uso de hospedaje, en el edificio encontramos zonas con uso de hostelería (compatible con el uso principal). |
| SECCIÓN 1. Condiciones específicas del uso básico residencial. | |
| Subsección 2. Condiciones del uso básico residencia colectiva o comunitaria. | |
| Artículo 331. Condiciones de las viviendas colectivas o comunitarias. | |
| 1. Deberán cumplir las condiciones generales de vivienda en lo que les sea de aplicación, y específicamente lo relativo a altura libre, accesibilidad, exteriorización, iluminación natural e instalaciones, además de lo establecido en el apartado siguiente. | Se justifica a continuación el cumplimiento de las condiciones para uso "vivienda". |
| 2. Las condiciones mínimas de las residencias comunitarias serán: a. Los dormitorios de una persona tendrán una superficie útil mínima de seis (6) metros cuadrados sin contar la superficie para armarios; los de mayor número de personas deberán disponer de al menos cuatro (4) metros cuadrados de superficie útil por persona. b. Dispondrán como mínimo de un aseo y un cuarto de baño por cada diez (10) personas; si la fracción residual tras dividir el total de personas por diez (10) es inferior a cinco (5) no se añadirá dotación adicional; si la fracción residual es igual o superior a cinco (5) se añadirá un aseo y un cuarto de baño adicionales. Aseos y cuartos de baño serán los definidos para vivienda familiar, pudiendo sustituir la bañera por ducha. Podrán agruparse manteniendo la proporción de aparatos sanitarios por persona. | a. Los dormitorios son dobles, y tienen una superficie útil de 21m2 mínimo, incluyendo en ellos el baño. b. Todas las habitaciones cuentan con baño completo privado (lavabo, inodoro y ducha). Además, se cuenta con aseos públicos en las zonas comunes del hotel. c. En el hotel existen distintas estancias para uso común de los huéspedes, contando con más de 16 m2 útiles. |

| | |
|---|--|
| <p>c. Dispondrán de una estancia común con una superficie útil mínima de dos cincuenta (2,50) metros cuadrados por persona, con un mínimo de dieciséis (16) metros cuadrados de superficie útil.</p> | |
| <p>Subsección 1. Condiciones del uso básico vivienda.</p> | |
| <p>Artículo 321. Capacidad de los locales de uso vivienda.</p> | |
| <p>2. La altura libre interior mínima de una vivienda será de dos con cincuenta (2,50) metros. Se exceptúan de esta última consideración:</p> <p>a. Los cuartos de baño, rellanos, corredores, pasillos y vestíbulos donde la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros.</p> <p>b. Las cocinas, en las que se podrá rebajar la altura libre mínima hasta dos con cuarenta (2,40) metros y una reducción hasta los dos con veinte (2,20) metros en un treinta por ciento (30%) de su superficie útil.</p> <p>c. Zona bajo cubierta o bajo plano inclinado donde la altura mínima habitable será de uno con cincuenta (1,50) metros (no se considerará superficie habitable la que tenga una altura inferior a uno con cincuenta (1,50) metros). La zona cuya altura libre esté comprendida entre uno con cincuenta (1,50) metros y dos con cincuenta (2,50) metros será inferior al sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie útil total de la dependencia.</p> | <p>La altura libre interior en las habitaciones del hotel es de 2,50 metros, excepto en los baños que será de 2,20 metros.</p> <p>Los pasillos de circulación tienen una altura libre de 2,20 metros.</p> <p>En las habitaciones de la planta bajo cubierta orientadas a la calle Héroes de Alcántara, la altura libre mínima es de 1,50m, y la zona comprendida entre esta altura y los 2,50m ocupa aproximadamente un 49% de la habitación.</p> <p>En las habitaciones de la planta bajo cubierta orientadas al patio trasero, la altura libre mínima es de 1,90m, y la zona comprendida entre esta altura y los 2,50m ocupa en torno al 13% de la habitación.</p> |
| <p>Artículo 322. Accesibilidad de las viviendas.</p> | |
| <p>1. Toda vivienda debe ser accesible, directamente o a través de un espacio de acceso común.</p> | <p>Hasta la puerta de cada habitación se llega a través de un recorrido accesible.</p> |
| <p>2. Si se utiliza un espacio de acceso común además de lo relativo a escaleras, rampas, ascensores, antepechos, barandillas, etc. del CTE-DB-SUA "seguridad de utilización y accesibilidad", se cumplirá:</p> <p>a. Las escaleras no tendrán tramos con más de doce (12) peldaños, ni menos de tres (3), sin mesetas intermedias. Las mesetas tendrán una profundidad mínima de uno con veinte (1,20) metros y no podrán estar partidas por un escalón.</p> | <p>Las escaleras que se proyectan tienen tramos con entre 3 y 12 peldaños, y las mesetas son planas, con 1,20 metros de fondo.</p> |
| <p>Artículo 323. Exteriorización.</p> | |
| <p>1. No se admiten viviendas en sótano o semisótano.</p> | <p>Todas las habitaciones se encuentran en plantas sobre rasante.</p> |
| <p>2. Toda vivienda ha de ser exterior.</p> | <p>Todas las habitaciones tienen contacto con el exterior, a fachada exterior o a patio.</p> |
| <p>3. Se consideran como exteriores las viviendas en las que al menos la zona de estar o el dormitorio principal ilumine y ventile a espacios libres públicos o a espacios privados que cumplan las siguientes condiciones:</p> <p>a. El espacio deberá ofrecer unas luces mínimas rectas hacia el límite de parcela iguales a la mitad de la máxima altura de fachada proyectada, siempre dentro del límite de propiedad o servidumbre registrada.</p> <p>b. Si la ordenación de la manzana asegura que la separación entre fachadas es igual o superior a la máxima altura de fachada proyectada sobre el patio o espacio libre interior de la manzana, no será de aplicación el apartado anterior. Y siendo obligatorias para todos los predios que permitan su cumplimiento.</p> | <p>La ordenación de la manzana nos asegura que la separación entre la fachada al patio trasero y la fachada enfrentada es bastante mayor de la altura de fachada sobre el patio.</p> <p>El edificio en su conjunto es accesible desde vial público.</p> |

| | |
|--|--|
| c. Dicho espacio cumplirá las condiciones de accesibilidad para emergencias del patio de la manzana (sea PO, PL u otra etiqueta), según se definen en el artículo 434 "Condiciones de aproximación y entorno y de accesibilidad por fachada". | |
| 4. La exteriorización, con las condiciones expuestas, sólo es preceptiva para los usos básicos residenciales; para los usos básicos "equipamiento local colectivo social y asistencia (Scs)", que posean carácter residencial en cuanto a que constituyan un "... alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas..." también serán de aplicación las condiciones de exteriorización anteriores, sin perjuicio de las condiciones fijadas por la normativa sectorial de aplicación. | Es el caso, al tratarse de un uso básico residencial. |
| 5. Cuando se actúe sobre un edificio donde ya existen viviendas a un patio interior y estas no cumplan las condiciones de exteriorización, se estará a lo dispuesto en el artículo 330 "Condiciones de diseño y servicios en locales de vivienda en reestructuración parcial" de estas normas. | No es el caso. |
| 6. El suelo del espacio habitable de una vivienda en planta baja estará siempre por encima de la rasante del espacio público. El techo de la vivienda se elevará al menos uno con setenta (1,70) metros sobre la rasante del terreno en el espacio libre privado. | Se cumplen estas condiciones, al estar el suelo de las habitaciones por encima de la cota de la rasante del espacio público y el techo se sitúa a 2,50 metros. |
| Artículo 324. Iluminación natural de la vivienda. | |
| 1. Toda vivienda ha de recibir luz natural en todos los espacios compartimentados, con excepción de vestíbulos, pasillos, baños y aseos. | Todas las habitaciones poseen huecos que permiten la entrada de luz natural al interior, en la zona de dormitorio. |
| 2. Cada una de esas dependencias ha de disponer al menos de una ventana bien iluminada cuya superficie sea igual o superior a 1/8 de la superficie útil de la dependencia. | La superficie de las ventanas es variable, según el tipo de habitación, superior siempre a 1/8 de la superficie útil de la habitación. |
| 3. En edificios cuya fachada esté protegida se podrá justificar el incumplimiento de esta condición, ante la necesidad de conservar la composición de huecos original. | No es el caso, ya que no se trata de un edificio protegido. |
| 4. Las escaleras del espacio de acceso común en edificios de viviendas plurifamiliares deberán tener iluminación y ventilación natural. Cuando la altura total del espacio de escalera a iluminar sea inferior a catorce con ochenta (14,80) metros, resultante de la adición del tramo de fachada y del tramo de cubierta que definen el volumen interior del espacio de la escalera, esta se podrá iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación tenga una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado y se abra o se proyecte sobre toda la altura de la escalera. Para alturas mayores la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos a patio o fachada con una superficie de iluminación mínima de un (1) metro cuadrado (0,50 metros cuadrados de superficie de ventilación) en cada planta. | La escalera principal del edificio cuenta con huecos de iluminación y ventilación al patio central del edificio, incluidos en el despiece del muro cortina que actúa de cerramiento. |
| Artículo 325. Patios de viviendas. | |
| 1. Serán de aplicación las condiciones de diseño de patios de viviendas de protección oficial. Según la normativa de V.P.O., en los patios interiores a los que den dormitorios, podrá inscribirse un círculo de diámetro 0,3H (siendo H la altura del paramento de fachada del patio) y la superficie del patio deberá ser igual o mayor que $H^2/8$. Se fija un mínimo de luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m ² para la superficie. | Tanto el patio central del edificio (Patio 1) como el patio trasero (Patio 2) y el patio posterior lateral (Patio 3) cumplen las dimensiones establecidas por las normas de VPO. <u>Patio 1:</u> 5,08 x 6,70 m y S= 34,03m ² - 0,3H= 3.50m - S=h ² /8= 16.97 m ² |

| | |
|--|--|
| | <p><u>Patio 2:</u> 12,47 x 4,79 m y S=59,67 m² - 0,3H= 4.73m - S=h²/8= 31.13 m²</p> <p><u>Patio 3:</u> 10,86 x 8,56 m y S=107,50 m² - 0,3H= 3.87m - S=h²/8= 20.80 m²</p> |
| 2. La anchura mínima de patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes o volados. | No existen salientes o cuerpos volados que ocupen la anchura mínima de los patios. |
| 3. Si se mancomunan patios, o se crea servidumbre entre predios por mutuo acuerdo documentado e inscrito en el Registro de la Propiedad, las medidas se referirán al patio en su conjunto, con independencia de las propiedades. | La parcela 8(A) tiene una servidumbre de vistas y luces sobre la parcela 8 en la superficie de su patio existente (Patio 2.A) |
| 4. Se podrá iluminar y ventilar la estancia principal de la vivienda (zona de estar) desde patios o espacios que no sean vía pública, siempre que se cumpla que la distancia entre los paramentos que los conforman resultantes de la calificación prevista en los planos de ordenación de la Revisión del PGOU, no sea inferior a la altura de coronación del patio desde el suelo de la estancia, con un mínimo de seis (6) metros. Esta circunstancia no será suficiente para justificar la exteriorización de la vivienda. | Al tratarse de habitaciones de un hotel, no existe zona de estar, por lo que no es de aplicación. |
| Artículo 326. Instalaciones en vivienda. | |
| 1. Todo edificio de viviendas dispondrá de una única acometida normalizada a cada una de las redes de servicios urbanos. A estos efectos, se considera "edificio" cualquier agrupación de viviendas (en altura, en hilera, pareadas, etc.) construidas con proyecto único y que dispongan de alguna instalación común. Excepcionalmente se podrá admitir un edificio con más de una acometida con las indicaciones de los artículos 289 y siguientes de estas normas. | Existe una única acometida de cada red municipal (abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas) |
| 2. Todo edificio con viviendas en varias plantas dispondrá de los huecos necesarios registrables y accesibles desde el espacio de acceso común, en su caso, que permitan el acceso a cada vivienda de los servicios que contemple la normativa vigente. La máxima distancia desde la entrada de la vivienda a un conducto de instalaciones es de veinticinco (25) metros. | Existen patinillos registrables en todas las plantas, para el mantenimiento de las instalaciones. |
| 3. Toda vivienda en suelo urbano evacuará adecuadamente las aguas sucias acometiendo a la red municipal de saneamiento. Si se encuentra en suelo rústico esta evacuación será admisible mediante fosa séptica con dispositivo absorbente, y de acuerdo con la normativa de aplicación. | El edificio se encuentra en suelo urbano, por lo que el saneamiento verterá a la red municipal de saneamiento. |
| 4. Toda vivienda estará suficientemente abastecida de agua limpia y potable, garantizándose los caudales instantáneos mínimos en los aparatos domésticos, incluso lavadora y lavavajillas. | Se justificará esta condición en la correspondiente memoria técnica del proyecto de ejecución. |
| 5. Toda vivienda estará suficientemente abastecida de energía: la potencia instalada deberá satisfacer la demanda energética del alumbrado interior, los electrodomésticos, la cocina, la producción de agua caliente sanitaria y la calefacción necesaria de acuerdo a los criterios de diseño del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE). | Se justificará esta condición en la correspondiente memoria técnica del proyecto de ejecución. |

| | |
|--|---|
| <p>6. Los buzones de correos se dispondrán:</p> <p>a. En la planta de acceso al edificio en espacio de acceso común, y el número se corresponderá con el de viviendas más locales incrementados con dos (2) más -uno para la comunidad de propietarios y otro para el servicio de correos-.</p> <p>b. En las viviendas con acceso directo los buzones serán accesibles desde el espacio público.</p> <p>c. El buzón más elevado no estará a más de uno con cincuenta (1,50) metros del suelo.</p> <p>d. Será de aplicación el Reglamento de Servicio de Correos, en los aspectos en que sea más restrictivo y en los que no queden regulados por las presentes normas.</p> | <p>Las entregas postales se realizarán en la recepción del hotel.</p> |
| <p>7. En cuanto a las medidas de prevención contra incendios en la vivienda se estará a lo dispuesto en el artículo 433 "prevención de incendios" de estas normas.</p> | <p>Se justificará esta condición en la correspondiente memoria técnica del proyecto de ejecución.</p> |
| <p>SECCIÓN 3. Condiciones específicas de los usos básicos productivos terciarios: servicios empresariales, profesionales y tecnológicos, administrativo, comercial, hospedaje, recreativo-hostelería; y dotacional equipamiento local (colectivo): colectivo recreo, ocio y espectáculo.</p> | |
| <p>Subsección 4. Condiciones específicas de los usos básicos recreativo-hostelería y colectivo recreo, ocio y espectáculo.</p> | |
| <p>Artículo 354. Posición de los locales con uso recreativo-hostelería y colectivo recreo, ocio y espectáculo.</p> | |
| <p>1. Sin perjuicio de cumplir las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Castilla y León, así como en la normativa sobre protección contra incendios en vigor (CTE-DB-SI), es de aplicación lo señalado para el uso básico "comercial" en el artículo 345 y siguientes de estas normas.</p> | <p>Se justifica a continuación el cumplimiento de las condiciones para uso "comercial".</p> |
| <p>2. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en el que esté situado el local.</p> | <p>Los conductos de evacuación de humos serán propios de este edificio.</p> |
| <p>3. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de uso público de todos los locales en los que se produzca la actividad recreativa-hostelera o de recreo, ocio o espectáculo.</p> | |
| <p>4. Distancias y contaminación sonora: no se permitirá el uso de bar, bar musical, pub y análogos cuando, aun siendo posible su instalación individual, debido a su concentración produzcan efectos aditivos de contaminación sonora o repercusión ambiental en los términos establecidos en la normativa autonómica y municipal aplicables.</p> | <p>El edificio no se encuentra en una zona saturada acústicamente (Justificación en su correspondiente memoria).</p> |
| <p>Artículo 355. Altura libre de los locales con uso recreativo-hostelería y colectivo recreo, ocio y espectáculo.</p> | |
| <p>1. De forma específica la altura libre interior mínima de la zona destinada al público de los locales de uso recreativo-hostelería y colectivo recreo, ocio y espectáculos, será de dos con setenta (2,70) metros. En el resto del local la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros incluidos almacenes, baños, aseos y estancias ocasionales de personas.</p> <p>2. En semisótanos y entreplantas de edificaciones existentes que justificadamente no puedan alcanzar estas dimensiones la exigencia de altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros.</p> | <p>La altura libre en los espacios de cafetería y restaurante es de 2,70 metros. En los aseos y zonas de circulación la altura libre es de 2,20 metros.</p> |

| | |
|---|---|
| Artículo 356. Servicios sanitarios (aseos para los clientes) de los locales con uso recreativo-hostelería y colectivo recreo, ocio y espectáculo. | |
| Los locales destinados a estos usos dispondrán de los servicios sanitarios fijados por la normativa sectorial de aplicación: el Decreto 12/2016, de 21 de abril por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León. a. En los servicios higiénicos de caballeros se instalarán urinarios con independencia de los inodoros en número apropiado. b. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia. | Se justificará esta condición en la correspondiente memoria técnica del proyecto de ejecución. Se instalan urinarios en el aseo de caballeros. El acceso a los aseos se realiza a través de un vestíbulo. |
| Subsección 2. Condiciones específicas del uso básico comercial. | |
| Artículo 345. Posición de los locales con uso comercial. | |
| 1. Los locales de uso comercial no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda ni caja de escalera ni portal, si no es a través de un vestíbulo. Estas condiciones se exigen también para las "plantas primeras" destinadas a uso comercial. Los locales comerciales que se establezcan en primer sótano, semisótano y/o entreplanta no podrán ser independientes del local con acceso desde vía pública, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos cuya superficie de contacto será, como mínimo, del quince (15) por ciento de la superficie útil de la planta inferior, salvo condiciones específicas de catalogación que prevalecerán en aplicación del artículo 4.1 de estas normas. A estos efectos se considerará la superficie útil destinada a la permanencia de personas. | Las zonas con uso asemejable al comercial (cafetería y restaurante) no sirven de paso para acceder a la zona de habitaciones del hotel, existen accesos separados. Las zonas con uso asemejable al comercial existentes en planta sótano -1 no son independientes de las de planta baja, ya que hay que acceder a ellas a través de estas. |
| 2. La superficie de los locales de uso comercial en sótanos o semisótanos, cuando estén abiertos al público, deberán contemplar las mismas condiciones que el resto del local comercial: altura libre, superficies, condiciones de ventilación, seguridad en caso de emergencia, etc. con las salvedades del artículo 352. | Los locales de planta sótano -1 cumplen las mismas condiciones que el resto. |
| 3. El concepto "plantas primeras" debe referirse exclusivamente a aquellas plantas primeras o entreplantas que formen parte del local principal situado en planta baja y tengan acceso a través del citado local por estar vinculados funcionalmente al mismo. Por lo tanto, quedan excluidos de su ámbito de aplicación, todos aquellos locales situados en plantas primeras que están desvinculados del local de la planta inferior, con un carácter independiente desde el punto de vista tipológico, volumétrico o funcional. | No se da este caso. |
| Artículo 347. Altura libre interior de los locales con uso comercial. | |
| 1. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales será de dos con setenta (2,70) metros. En el resto del local la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros incluidos almacenes, baños, aseos y estancias ocasionales de personas. | La altura libre en los espacios de cafetería y restaurante es de 2,70 metros. En los aseos la altura es de 2,20 metros. |
| 2. En semisótanos y entreplantas de edificaciones existentes que justificadamente no puedan alcanzar estas dimensiones la exigencia de altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros. | No es el caso. |

| Artículo 349. Servicios sanitarios de los locales con uso comercial. | |
|--|---|
| <p>1. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios de uso público:</p> <p>a. Hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de venta al público, un inodoro y un lavabo. Cuando el local tenga una superficie inferior a los cien (100) metros cuadrados útiles de venta al público dichos aseos no tendrán carácter de uso público y su exigencia vendrá determinada por la legislación laboral.</p> <p>b. Por cada doscientos (200) metros cuadrados más, o fracción, de superficie útil de venta al público se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo.</p> <p>c. A partir de los doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de venta al público se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. La suma de ambos justificará el cumplimiento de la cantidad de sanitarios requerida.</p> | <p>Al superar la suma de las superficies útiles de estos locales los 200 m², se instalarán aseos separados para señoras y para caballeros.</p> <p>Se exigen 2 inodoros y 2 lavabos.</p> <p>Se instalan en total 9 inodoros, 8 lavabos y 2 urinarios.</p> |
| <p>2. En los servicios higiénicos de caballeros se instalarán urinarios con independencia de los inodoros en número apropiado. Esta exigencia es de aplicación a partir de los doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de venta al público.</p> | <p>Se instalan urinarios en el aseo de caballeros.</p> |
| <p>3. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales (espacios destinados a la estancia de las personas), y por consiguiente deberán instalarse con un pasillo, vestíbulo o zona de aislamiento. En locales de menos de cien (100) metros cuadrados de superficie útil de venta al público la zona de lavabo podrá hacer de zona de aislamiento a estos efectos. Tanto la superficie útil de los aseos como la de sus pasillos o vestíbulos de acceso se consideran de uso público con las limitaciones del punto primero.</p> | <p>Al ser aseos de uso público, se encuentran separados mediante un pasillo y un vestíbulo.</p> |
| <p>4. En los edificios donde se ubiquen diversos comercios podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie útil de venta al público total más la superficie útil de los espacios comunes de uso público, exceptuando la superficie de los propios aseos y sus espacios de acceso.</p> | <p>Se agrupan las necesidades de servicios higiénicos de todas las zonas de este uso en dos paquetes de aseos, uno en planta sótano -1 y otro en planta cubierta, junto al gimnasio.</p> |
| <p>5. A partir de ochocientos (800) metros cuadrados de superficie útil de espacio de venta la dotación de servicios sanitarios podrá ser inferior a la que se deduce de la aplicación del punto 1 de este artículo, previa justificación de su idoneidad.</p> | <p>No es el caso.</p> |
| <p>6. En locales donde no se encuentre prevista la estancia de público ni trabajadores de manera continuada (como por ejemplo en locales de máquinas autoexpendedoras) se podrá eximir de la obligación de aseos, previo informe del personal técnico municipal.</p> | <p>No es el caso.</p> |

| Sección 4. Condiciones específicas del uso básico estacionamiento y garaje | |
|--|--|
| Artículo 358. Posición de los locales con uso estacionamiento y garaje. | |
| <p>1. Los espacios destinados a estacionamiento de vehículos y garajes podrán disponerse en cualquier planta sin perjuicio de las incompatibilidades de uso contenidas en este PGOU.</p> <p>2. Para los que se instalen en sótanos se deberá realizar un estudio que plantee las soluciones técnicas al impacto hidrogeológico (con especial detalle en las parcelas colindantes a los lechos antiguos del Esgueva).</p> <p>3. Para estacionamientos de más de treinta y tres (33) vehículos automóviles deberá aportarse un estudio detallado que evalúe los impactos funcionales sobre la movilidad urbana en el entorno, considerando los flujos y circulaciones del tránsito rodado particular y del transporte público, la dotación de aparcamientos públicos y la adecuada accesibilidad de la parcela. Los locales o parcelas que provengan de sectores en cuya redacción y tramitación se haya presentado un estudio de tráfico, podrán presentar éste con su correspondiente actualización.</p> | <p>El espacio de estacionamiento de vehículos se sitúa en las plantas sótano -4 y sótano -3 del edificio.</p> <p>Se presentará estudio hidrogeológico.</p> <p>No es necesario este estudio detallado, ya que el estacionamiento tiene 20 plazas.</p> |
| Artículo 359. Altura libre mínima de los locales con uso estacionamiento y garaje. | |
| <p>La altura mínima libre de obstáculos, incluidos descuelgues de vigas, luminarias de todo tipo y otras instalaciones fijas será de:</p> <p>a. Dos con veinte (2,20) metros en cualquier punto de la superficie destinada a plazas de estacionamiento de turismos, accesos, espacios de circulación y dependencias anejas del garaje. Para plazas de aparcamientos de residentes dispuestas en batería se permite la existencia de descuelgues de conductos de instalaciones con una altura libre mínima de dos (2) metros en una banda de ochenta (80) centímetros contigua al lado menor opuesto al acceso a la plaza.</p> <p>b. Dos (2) metros en cualquier punto de la superficie destinada a plazas de estacionamiento de motocicletas y ciclomotores delimitadas como tales.</p> | <p>El garaje cuenta con una altura libre mínima de 2,20 m libres en toda su superficie.</p> |
| Artículo 360. Vehículos tipo para el diseño de locales con uso estacionamiento y garaje. | |
| <p>1. Para el diseño y proyectos de garajes se establecen los siguientes vehículos tipo:</p> <p>a. Automóviles: longitud cuatro con sesenta (4,60) metros, anchura uno con noventa (1,90) metros, radio de giro mínimo (interior) cuatro con veinte (4,20) metros.</p> <p>b. Motocicletas: longitud dos con cuarenta (2,40) metros, anchura noventa (90) centímetros, radio de giro mínimo uno con setenta (1,70) metros.</p> <p>2. El diseño adoptado deberá permitir que los vehículos tipo considerados sean capaces de acceder, moverse y maniobrar con holgura en todos los trayectos y efectuar con comodidad la maniobra de estacionamiento en las plazas que se proyecten.</p> | <p>El diseño del garaje se ha realizado teniendo en consideración las dimensiones establecidas en este artículo, y permitiendo las maniobras para acceder y estacionar cómodamente.</p> |

Artículo 361. Configuración y dimensiones de las plazas de estacionamiento.

1. Se entiende por plaza de estacionamiento una superficie de paramento de suelo accesible por vehículos automóviles, con las siguientes características según el tipo de plaza y carácter del aparcamiento:

a. Plazas de estacionamiento para turismos:

I. Sus dimensiones mínimas, con independencia de que su destino sea rotación o residentes, serán las correspondientes a un rectángulo en planta de dos con treinta (2,30) metros x cuatro con sesenta (4,60) metros.

II. Las dimensiones mínimas se entenderán libres entre ejes de marcas viales delimitadoras perimetrales de la plaza, entre cara de pilar y marca vial o entre caras de pilares, según corresponda.

III. Cuando un lado mayor coincida con un paramento y el otro lado mayor límite con otra plaza o paramento la anchura de la plaza se incrementará hasta dos con cincuenta (2,50) metros, permitiéndose estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de dos con treinta (2,30) metros en una longitud total máxima de uno con veinte (1,20) metros.

IV. Cuando ambos lados menores coincidan con paramentos o limiten con otras plazas (estacionamiento en línea) la longitud de la plaza se incrementará hasta cinco con veinte (5,20) metros, pudiendo disminuirse la anchura hasta dos con veinte (2,20) metros.

b. Plazas de estacionamiento para vehículos de dos ruedas (motocicletas y similares):

I. Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de uno con cincuenta (1,50) metros x dos con cincuenta (2,50) metros, que se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas viales delimitadoras perimetrales de la plaza, permitiéndose estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de uno con veinte (1,20) metros en una longitud total máxima de sesenta (60) centímetros.

2. Las plazas de estacionamiento, pasillos de maniobra y sentidos de circulación deberán quedar señalizados en el pavimento mediante marcas fijas, debiendo concretarse asimismo en la documentación gráfica del correspondiente proyecto.

3. En los garajes colectivos de uso privado se admite el cierre de las plazas de estacionamiento con cerramientos perimetrales y puerta de acceso individualizada siempre y cuando los elementos de cierre no afecten a la configuración de las plazas colindantes ni a espacios comunes de circulación o a vías de evacuación, y los recintos resultantes cumplan los requisitos dimensionales de apartados anteriores. Si las plazas se compartimentan con elementos ciegos tendrán la consideración de local de riesgo bajo a efectos de cumplimiento de condiciones de protección contra incendios, y contarán con sistema de ventilación independiente. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo exigido en el CTE-DB-SI.

Las plazas de estacionamiento cumplen las dimensiones establecidas en este artículo: 4,60 x 2,30 m, excepto en aquellas en las que un lado mayor coincide con un paramento, en ese caso se amplía la anchura hasta los 2,50 m.

Todas las plazas son para turismo, no existiendo plazas para motocicletas.

Se señalarán en el pavimento las plazas, los pasillos los sentidos de circulación, como se indica en los planos del proyecto.

Las plazas son abiertas.

| | |
|--|---|
| <p>4. En garajes individuales y en el interior de plazas de garajes colectivos cerradas, según lo dispuesto en el apartado anterior, podrán instalarse dispositivos mecánicos homologados para duplicar su capacidad de estacionamiento.</p> <p>5. Garajes vinculados a viviendas de protección oficial: los locales o recintos de garaje y estacionamiento vinculados a actuaciones de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica, tanto en dimensiones mínimas de las plazas y calles como la altura libre, número de plazas, etc.</p> | |
| <p>Artículo 362. Pasillos, calles, accesos y rampas.</p> | |
| <p>1. La anchura mínima de los pasillos o espacios de acceso a las plazas de aparcamiento de turismos será de cinco (5) metros, excepto en calles de acceso de sentido único que den acceso a plazas cuyo eje longitudinal forme un ángulo de hasta 45° con el eje del pasillo, en cuyo caso se permitirán pasillos de tres con cincuenta (3,50) metros de anchura libre en todo el recorrido.</p> <p>2. La anchura mínima de los pasillos o espacios de acceso a las plazas de motocicletas y ciclomotores será de uno con ochenta (1,80) metros, en cualquier caso.</p> <p>3. Las calles o itinerarios de circulación horizontal tendrán las siguientes condiciones:</p> <p>a. Las curvas e intersecciones permitirán el giro al vehículo tipo sin necesidad de realizar maniobras de marcha atrás, permitiéndose con carácter excepcional el empleo de plataformas giratorias homologadas para permitir giros en espacios reducidos siempre que se justifique la imposibilidad de dar solución al giro sin estos dispositivos.</p> <p>b. Sólo serán admisibles configuraciones en fondo de saco con necesidad de marcha atrás para el servicio de hasta veinte (20) plazas de cualquier tipo.</p> <p>4. El acceso y comunicación rodados entre diferentes niveles del garaje y con el exterior se efectuará mediante rampas con las siguientes condiciones:</p> <p>a. La pendiente máxima de las rampas será del dieciséis por ciento (16%) en las rectas y del doce por ciento (12%) en las curvas.</p> <p>b. La anchura mínima de las rampas se fija en tres (3,00) metros en tramos rectos y de tres con cincuenta (3,50) metros en tramos curvos.</p> <p>c. Para rampas curvas el radio mínimo de curvatura, medido en el eje de la rampa, será de seis (6,00) metros.</p> <p>d. La superficie será antideslizante.</p> <p>5. Excepcionalmente, en garajes con capacidad inferior a veinte (20) plazas las comunicaciones verticales entre los diferentes niveles se podrán resolver mediante plataforma montacoches homologada.</p> <p>6. En garajes de más de cien (100) plazas, o con superficie construida mayor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, el ancho del acceso, incluidos pasillos y rampas, será como mínimo de cinco (5,00) metros, o bien contará con un acceso de entrada y otro de salida independientes.</p> <p>7. Los accesos desde el exterior a rampas de garajes con capacidad superior a cinco (5) vehículos contarán con un espacio no público de transición situado entre el desembarco de la rampa y el exterior. Dicho espacio tendrá una pendiente máxima del tres por ciento (3%) con unas dimensiones mínimas libres de barrido de puertas de cinco (5,00) metros de fondo en el sentido de la marcha por tres (3,00)</p> | <p>Los pasillos de circulación y acceso a las plazas cuentan con una anchura de 5,00 m mínimo.</p> <p>Se cumplen las condiciones para las calles de circulación, siendo posible los giros sin necesidad de maniobras de marcha atrás.</p> <p>No existe rampa de acceso, se realiza mediante plataforma montacoches homologada, ya que la capacidad del garaje no supera las 20 plazas.</p> <p>No es el caso, al no tener más de 100 plazas ni más de 2500 m2.</p> <p>Se dispone este espacio de transición entre la vía pública y el acceso al montacoches, dentro de la parcela, de dimensiones 5,00 x 3,00 m y plano.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>metros de anchura, que deberá ampliarse cuando sea preciso debido a las condiciones de la calle, para facilitar la maniobra de acceso.</p> <p>El espacio de transición podrá cerrarse en su frente exterior únicamente en el supuesto de que se justifique que la puerta cuente con apertura y cierre mecánico con accionamiento a distancia.</p> <p>8. Accesos de peatones:</p> <p>a. La accesibilidad y evacuación de peatones se rige por las exigencias de las normativas de seguridad en caso de incendios y de seguridad de utilización y accesibilidad vigentes en el momento de entrada en vigor de este PGOU.</p> <p>b. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse de acceso peatonal contiguo al acceso de vehículos, siempre que el primero disponga de una anchura mínima de noventa (90) centímetros, esté diferenciado mediante pavimento a diferente nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.</p> | <p>Los accesos de peatones cumplen las exigencias de la normativa de seguridad en caso de incendios y de seguridad de utilización y accesibilidad, justificándose en las memorias correspondientes.</p> |
| <p>Artículo 363. Protección contra incendios.</p> | |
| <p>Se exigirá el cumplimiento expreso del DB-SI y DB-SUA del CTE, en lo que sea de aplicación, y el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, si procede, en cuanto a condiciones de sectorización, compartimentación, evacuación, señalización, instalación de dispositivos de señalización, iluminación de emergencia, detección, alarma y extinción.</p> | <p>Se cumple lo establecido en las citadas normativas.</p> |
| <p>Artículo 364. Servicios sanitarios en locales con uso estacionamiento y garaje.</p> | |
| <p>Los garajes en los que se prevea permanencia de personal laboral contarán con dos aseos independientes, dotados con inodoro y lavabo y practicables por personas con diversidad funcional, a razón de uno de cada sexo hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie útil, debiéndose añadir uno por sexo cada dos mil (2.000) metros cuadrados más o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.</p> | <p>No se prevé la permanencia de personal laboral en el garaje, por lo que no es preciso instalar servicios sanitarios.</p> |
| <p>Artículo 365. Otras actividades en locales con uso estacionamiento y garaje.</p> | |
| <p>En los locales o recintos de uso estacionamiento y garaje se prohíbe el almacenamiento de material de cualquier clase y el ejercicio de cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos, salvo lo dispuesto en el apartado 6 del siguiente artículo.</p> | <p>No se realizará el almacenamiento ni otras actividades en el espacio de garaje.</p> |
| <p>Artículo 366. Aparcamientos rotatorios y de residentes ubicados en suelo público.</p> | |
| <p>NO ES EL CASO</p> | |
| <p>Artículo 367. Aparcamientos robotizados y semiautomáticos (mecánicos).</p> | |
| <p>NO ES EL CASO</p> | |

CAPÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS.**SECCIÓN 1. Relación de usos pormenorizados.**

| | |
|---|--|
| <p>1. Se consideran los siguientes usos pormenorizados:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Residencial 1 (R1) b. Residencial 2 (R2) c. Residencial Mixto (RM) d. Industrial 1 (I1) e. Industrial 2 (I2) f. Patio (PA) g. Terciario (T1) h. Equipamiento (EQ) i. Servicios Urbanos (SU) j. Espacios Libres (EL) k. Viario y Comunicación (sin código) l. Uso Específico (UE) m. Uso Especial (UX) <p>2. Para cada uso pormenorizado se establecen los usos básicos predominantes, propuestos como principales, y los usos básicos prohibidos en cada parcela o unidad proyectual. Aquellos usos básicos que no figuren expresamente como "prohibidos" deben entenderse como compatibles.</p> <p>3. Con carácter general y en aplicación del artículo 94 del RUCyL: Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público (en este PGOU dividido en "zona verde, parque y jardín" y "plaza y espacios libres") y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales: estos últimos no deben ocupar más de un diez por ciento (10%) de la superficie.</p> <p>4. Puede destinarse a usos productivos compatibles el cien por cien (100%) de la planta baja de cualquier edificio.</p> <p>5. Solo pueden situarse en la misma planta o superiores en las que se sitúe el uso básico "vivienda", o convivir con él, los "servicios profesionales" y los usos básicos incluidos en "servicios urbanos e infraestructuras", a excepción de los que excedan la dotación propia del edificio que deberán situarse en plantas distintas al uso "vivienda".</p> <p>6. En los usos pormenorizados "residencial 1"; "residencial 2" y "residencial mixto" se admite también el uso básico de "hospedaje" hasta el cien por cien (100%), con las salvedades del resto de apartados de este artículo.</p> <p>7. Desde los accesos comunes en los edificios de uso básico predominante "vivienda" se podrá dar acceso a los usos de "servicios profesionales" y "servicios urbanos e infraestructuras".</p> <p>8. Se podrá dar acceso también a usos básicos diferentes a los descritos en el punto anterior, y compatibles con el uso básico predominante "vivienda", si estos nuevos usos, en su conjunto, no exceden de una superficie útil de trescientos (300) metros cuadrados.</p> | <p>El uso pormenorizado aplicado a los solares objeto de este proyecto es el uso Residencial 2 (R2).</p> <p>No se sitúan usos residenciales en plantas sótano o semisótano.</p> <p>Como nos encontramos en un uso R2, se admite hasta un 100% de uso básico Hospedaje.</p> |
|---|--|

SECCIÓN 2. Condiciones particulares de los usos pormenorizados.**Artículo 398. Condiciones del uso pormenorizado "residencial 2 (R2)".**

1. Uso básico predominante: vivienda (protegida VP o libre) y/o residencia colectiva o comunitaria, hospedaje; mínimo cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad.

2. Usos prohibidos: industria-taller incompatible con vivienda; almacén incompatible con vivienda; actividades agropecuarias; actividades extractivas; agencias de transporte de mercancías; usos especiales; defensa; recintos feriales; centros logísticos; infraestructuras ferroviarias; instalaciones territoriales singulares; residuos urbanos; infraestructura gasística y almacenamiento de gas (excepto la red de distribución); suministro de combustible; red ferroviaria; red aérea (excepto helipuertos); red fluvial.

3. En las zonas con condiciones de edificación "conjunto con proyecto (CP)" se estará también a lo dispuesto en el artículo 467.3 de estas normas.

El uso básico predominante es el de Hospedaje.

Además, se localiza el uso básico recreativo-hostelería, uso considerado compatible con el residencial.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**SECCIÓN 2. Condiciones genéricas de la edificación.****Subsección 3. Sólido capaz.****Artículo 420. Altura máxima de fachada.**

1. Es la detallada tanto para el suelo urbano como para el urbanizable con ordenación detallada en el plano de ordenación de la serie D1 calificación (escala 1/1.000) dentro de la serie D suelo urbano; de la serie E1 calificación (escala 1/500) dentro de la serie E centro histórico si el suelo urbano está incluido dentro de esta última delimitación; o en estas normas. Las plantas de piso permitidas se indican o bien con el número máximo de las mismas (sabiendo que 01p indica una única planta o planta baja), o por la altura máxima de fachada (dimensión entre la rasante y la línea de encuentro con el plano inclinado de la cubierta). En todo caso la planta ático o bajocubierta será única. Se deberán cumplir las dos condiciones: tanto el número de plantas como la altura máxima de fachada en metros.

| Número de Plantas | Altura máxima de fachada (metros) |
|-------------------|-----------------------------------|
| 03 | 11,25 |
| 04 | 14,75 |

2. Si se expresa 03p quiere decir que no pueden superarse los once con veinticinco (11,25) metros de altura, debiendo quedar la fachada por debajo de una línea paralela a la rasante de la calle trazada a dicha altura.

3. Respecto del suelo terminado del espacio considerado ático o bajo cubierta (diferente de las plantas de piso), la altura máxima de fachada no podrá superar:

- Un (1) metro si se encuentra fuera del ámbito delimitado como centro histórico (CH).
- Uno con veinticinco (1,25) metros si se encuentra dentro del ámbito delimitado como centro histórico (CH).

Cada uno de los solares en los que actuamos tiene una altura máxima establecida en planos:

Héroes de Alcántara 8: 04p (14,75m)
Héroes de Alcántara 8: 04p (14,75m)
Héroes de Alcántara 8A: 03p (11,25m)

La altura máxima de fachada en la planta bajocubierta es de 1,25 metros desde el suelo terminado de ese espacio.

Artículo 421. Gálbo de la cubierta.

1. El gálbo de cubierta se define por dos líneas del siguiente modo:

- Una apoyada en el punto de altura máxima de fachada desde la rasante exterior, y con una pendiente del cincuenta y siete con setenta y cuatro por ciento (57,74%): ángulo sobre la horizontal de treinta (30°) grados sexagesimales (excepto en el ámbito del centro histórico (CH) cuya pendiente máxima será la regulada en el artículo 493.1 y 494.3.a de estas normas) que se extiende desde la fachada a calle hasta una profundidad máxima de la zona edificable de siete con cincuenta (7,50) metros, medida perpendicularmente a la citada fachada; y otra simétrica a la primera desde el fondo máximo edificable.

2. Fuera del volumen definido por el gálbo de cubierta solo podrán disponerse los siguientes elementos: cornisas, los cuartos de ascensores, la caja de escaleras, calefacción, aire acondicionado, chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones; así como las admitidas para el uso pormenorizado "servicios urbanos". Los petos o similares quedarán incluidos dentro de la altura máxima de fachada, y por tanto dentro del gálbo total de la edificación.

3. Sin perjuicio de lo establecido para algunos ámbitos con planeamiento previo o asumido, o en los que el planeamiento de desarrollo regule otras determinaciones, se admite la construcción de áticos retranqueados, sotabancos o cualquier otra solución con que se quiera resolver la edificación dentro del gálbo máximo antes determinado. La altura libre de piso será la misma que la proyectada para el resto de las plantas de pisos del edificio, al menos en la superficie precisa para el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

El gálbo de la cubierta lo definen las siguientes líneas:

- Una apoyada en el punto de altura máxima de fachada desde la rasante exterior, y con una pendiente del 40% y 21,8° sexagesimales (edificio situado en CH, artículo 493.1 de estas normas), que se extiende desde la fachada a calle hasta una profundidad máxima de la zona edificable de siete con cincuenta (7,50) metros, medida perpendicularmente a la citada fachada;
- Otra simétrica a la primera desde el fondo máximo edificable.

Fuera de este volumen, en la planta de cubierta, aparecen los casetones de los ascensores y escaleras, las chimeneas de ventilación, la maquinaria de calefacción, placas de captación solar y antenas.

Artículo 422. Volumen máximo.

1. El volumen máximo de la edificación queda limitado, en cada sección de la fachada perpendicular aleje de la calle, por la altura máxima de las fachadas y por las dos líneas que definen el gálbo de la cubierta.

2. Como excepción al volumen máximo de la edificación:

b. Si el volumen máximo proyectado es más bajo. En encuentros con un edificio con medianera existente en el que se prevea una diferencia de alturas de fachadas iguales o superiores a seis (6) metros se permitirá una planta más para el edificio más bajo, en un frente a fachada igual o inferior a cuatro con cincuenta (4,50) metros, con el fin de ocultar la medianera presentada por el edificio de mayor altura.

El edificio se desarrolla dentro del volumen determinado por las alturas máximas de fachada y por las líneas de gálbo de cubierta explicados en apartados anteriores.

Se da este caso de tener una diferencia de alturas de fachadas de más de 6 m en la medianera entre Héroes de Alcántara 6 y Héroes de Alcántara 4.

Para ocultar la medianera, se proyecta un volumen con una planta más sobre la cubierta del edificio, con un frente de fachada de 4,50 metros.

| Subsección 4. Condiciones de la sección. | |
|---|--|
| Artículo 424. Sótanos y semisótanos. | |
| <p>1. Se entiende por sótano la planta de un edificio o la parte de ella cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante de la calle.</p> <p>2. Se entiende por semisótano aquella planta (o parte de una planta) cuyo techo está por encima de la rasante de la calle y su pavimento por debajo de ésta. Si la cara inferior del forjado de techo de esta planta queda a una distancia igual o menor de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante de la vía pública, o del terreno circundante, no computará en el número de plantas y a los efectos de cómputo de edificabilidad se entenderá como una planta sótano más. La referencia a la rasante ha de hacerse bajando desde cada punto de la fachada.</p> <p>3. Sin perjuicio de lo determinado para alguna zona, que se especificará en sus condiciones particulares, el número máximo de sótanos es de cuatro (4) y la profundidad máxima (medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado o solera más profundo) es de doce (12) metros.</p> <p>4. La altura libre interior mínima de cualquier sótano o semisótano es de dos con treinta (2,30) metros excepto condiciones específicas de cada uso.</p> <p>5. De aplicación en el ámbito del centro histórico (CH): Con carácter genérico la profundidad máxima de los sótanos en este ámbito se limita a dos (2) plantas bajo rasante y la profundidad máxima (medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado o solera más profundo) es de seis (6) metros. Si se ejecutan más de dos sótanos deberá procederse a la realización de un estudio con soluciones al impacto hidrogeológico (con especial detalle en las parcelas colindantes a los lechos antiguos del Esgueva). Se describirán las medidas correctoras a tomar y las propuestas para evitar o paliar las previsibles inundaciones.</p> | <p>El edificio cuenta con 4 plantas de sótano, situándose la cara superior del forjado más profundo a -12,00 m.</p> <p>La altura libre mínima en los sótanos es de 2,20 m en aseos, pasillos, almacenes y zonas de ocupación nula, y 2,70 metros en zonas de uso público, cumpliendo con lo exigido para los usos básicos recreativo-hostelería, que es el uso que se localiza en estas plantas.</p> <p>Se realizará un estudio de impacto hidrogeológico. Se justificará el cumplimiento del artículo 432, sobre Protección contra inundaciones más adelante.</p> |
| Artículo 425. Planta baja. | |
| <p>1. Se entiende por tal, la inferior de un edificio que no pueda considerarse sótano ni semisótano.</p> <p>2. Su altura libre mínima será de dos con cincuenta (2,50) metros y el techo terminado estará a una altura igual o superior a tres (3,00) metros sobre la rasante de la calle, excepto justificaciones sobre necesidades de accesibilidad universal.</p> | <p>La altura libre mínima en planta baja es de 2,70 metros, según condiciones específicas del uso hostelería, en la zona de cafetería, y de 2,50 metros en la zona de uso hospedaje.</p> |
| Artículo 426. Planta de piso. | |
| <p>1. Es la situada por encima del forjado de techo de planta baja. Su número se determina en la ordenanza correspondiente restando la planta baja.</p> <p>2. Su altura libre mínima se establece en dos con cincuenta (2,50) metros.</p> | <p>La altura libre mínima en las plantas de piso es de 2,50 metros, excepto cuando las condiciones específicas de cada uso permiten una altura inferior para aseos o pasillos.</p> |
| Artículo 429. Salientes, vuelos, toldos y marquesinas | |
| <p>1. Para la regulación de salientes y vuelos se establecen tres grupos de calles: el primero con ancho inferior o igual a siete (7) metros; el segundo entre siete (7) y doce (12) metros; y el tercero con ancho superior a doce (12) metros. Los valores máximos admitidos se referirán al ancho de la calle en cada punto (medido ortogonalmente a la fachada).</p> <p>2. La altura libre mínima de salientes y vuelos sobre la rasante de la acera será de tres (3) metros. Sus dimensiones máximas (medidas en centímetros) sobre la calle se definen en el siguiente cuadro:</p> | <p>La calle Héroes de Alcántara pertenece al grupo 1, con un ancho inferior a 7 metros.</p> |

| Grupo de calle | Balcones (cm) | Miradores, terrazas y cuerpos de fábrica (cm) | Portadas, escaparates, vitrinas y portales (cm) |
|------------------------|---------------|---|---|
| 1er Grupo: a < 7 m | 20 | 0 | 0 |
| 2º Grupo: 7 < a < 12 m | 40 | 50 | 5 |
| 3er Grupo: 12 m < a | 60 | 70 | 10 |

a. Las cornisas y aleros podrán volar veinte (20) centímetros sobre el vuelo máximo permitido para los salientes indicados.

b. Los miradores de ángulo chaflán podrán alcanzar el vuelo correspondiente a la calle más ancha siempre que el frente a la calle más estrecha no exceda de dos con cincuenta (2,50) metros.

c. Todo balcón o cuerpo volado quedará separado de las fincas contiguas una distancia no menor al saliente del balcón o del cuerpo volado. En el caso de balcón o cuerpo volado abierto lateralmente la separación mínima será de sesenta (60) centímetros.

3. En planta baja no se admiten balcones, cornisas ni cuerpos volados.

7. En los patios se admiten balcones y cuerpos volados siempre que su proyección recaiga enteramente dentro de los límites de su propiedad y mantengan las distancias a linderos desde la línea de voladizo de los mismos, con un vuelo máximo sobre el fondo permitido de setenta (70) centímetros. Asimismo, las cornisas y aleros podrán volar veinte (20) centímetros sobre la línea de voladizos propuestos o sobre el paramento de la fachada si no hubiera voladizo alguno.

Los balcones de las habitaciones sobresalen del plano de fachada 0,20 metros tanto en la zona de la calle más cercana a la Iglesia de Santiago (Calle Grupo 1), como en la zona de la calle más ancha (Calle Grupo 2).

En planta baja no se proyectan balcones, cornisas ni cuerpos volados sobre la vía pública.

No existen balcones ni cuerpos volados sobre los patios.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

SECCIÓN 1. Condiciones de seguridad.

Subsección 1. Protección contra inundaciones.

Artículo 432. Entornos inundables.

En los entornos inundables ("zonas de flujo preferente" identificadas en los planos PO-G7.01 "Afecciones DPH" y PO-G7.02. "inundabilidad DPH" de la serie G7 afecciones dentro de la serie G estructura), entre la documentación que acompañe a la solicitud de licencia urbanística habrá de aportarse un estudio hidrogeológico que prevea los efectos sobre las edificaciones de los flujos de aguas superficiales y subterráneas y sus consecuencias. Se describirán las medidas correctoras a tomar y las propuestas sobre los sótanos y plantas bajas para evitar o paliar las previsibles inundaciones.

Tras consultar los planos indicados, se confirma que las parcelas en las que se interviene en este proyecto no se encuentran en zonas de flujo preferente.

Pero al realizarse 4 sótanos, será necesaria la realización de un estudio hidrogeológico. Se puede consultar esta documentación en el plano U-01.

Subsección 2. Protección contra incendios.

Art. 433. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, para cada uso, establece el Código Técnico de la Edificación (CTE) en su documento básico de seguridad en caso de incendio (DB-SI) o las del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RD 2267/2004, de 3 de diciembre), y cuantas otras normativas estuvieren en vigor. Asimismo, serán de obligado cumplimiento las normas y ordenanzas que el Ayuntamiento tenga aprobadas o promulgue, tendentes a incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Se justificará esta condición en la correspondiente memoria técnica del proyecto de ejecución.

| | |
|--|---|
| <p>2. En toda vivienda de nueva construcción, o en las obras que se realicen sobre viviendas ya existentes, se instalarán detectores de humo ópticos autónomos en el número apropiado según características técnicas, y al menos uno (1) en el pasillo distribuidor o vestíbulo. Para las ya existentes se establece un periodo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva de este PGOU para su instalación.</p> | <p>Este apartado no es de aplicación al no tratarse de una vivienda. Se colocarán los detectores de humo según exigencia de la normativa correspondiente.</p> |
| <p>3. En los recintos, locales o establecimientos nuevos con uso no residencial situados en cualquier planta del edificio, y cuya superficie útil supere los cien (100) metros cuadrados, será obligatorio ubicar en el exterior, junto al acceso peatonal, una caja de color rojo empotrada en la pared donde se rotule "uso exclusivo de bomberos".</p> <p>Si se trata de recintos o locales situados dentro del perímetro delimitado por el PGOU como centro histórico (CH), o en un entorno monumental declarado o incoado BIC por la administración competente, se permitirá su ubicación en el interior a una distancia no superior a dos (2) metros de la puerta o puertas de acceso. Será del tamaño de un buzón de correos, estará cerrada y dispondrá de un sistema de apertura con llave de triángulo normalizada (igual que la utilizada en las puertas de los ascensores). En el interior se debe guardar una copia del plano final de obra a escala 1/100 (o confeccionar este plano en caso de no existir) plegado en A-4 dentro de una funda de plástico que refleje de forma legible y en detalle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La planta del local o garaje. - La ubicación de las instalaciones de protección contra incendios. - La ubicación del cuadro eléctrico de ventilación, si existiera. - La ubicación de la central de detección de incendios, si existiera. - La ubicación y naturaleza de cualquier elemento o instalación susceptible de aumentar el riesgo en un incendio: depósito de combustible, canalizaciones de gas, etc. | <p>Se localiza dicha caja de color rojo con su documentación necesaria junto al acceso principal del hotel, a menos de 2m de la puerta de acceso, ya que se trata de un edificio situado en el Centro histórico de la ciudad.</p> |
| <p>SECCIÓN 2. Condiciones específicas de salubridad e higiene de los edificios</p> | |
| <p>Artículo 443. Condiciones de patios y espacios libres privados. Condiciones de patios y espacios interiores libres de edificación.</p> | |
| <p>1. Condiciones generales:</p> <p>a. Cualquier tipo de patio (PO y PL) o espacio interior libre de edificación (con cualquier etiqueta) contará con acceso desde un espacio público, otro espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Los patios de parcela (con cualquier etiqueta) de viviendas unifamiliares contarán con acceso desde la propia vivienda.</p> <p>b. El pavimento del patio o espacio interior libre no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que tengan huecos al mismo, exceptuándose los semisótanos que se iluminen a través de él.</p> <p>c. Los patios o espacios interiores libres adosados a linderos de parcela podrán cerrarse o vallarse en planta baja mediante cierres de altura no superior a tres (3) metros.</p> <p>d. Construcciones en los patios o espacios interiores libres: solo se permiten las construcciones en planta baja admitidas y definidas en estas normas (artículos 473 y 474).</p> | <p>A ambos patios del edificio se puede acceder desde el interior del edificio, desde zonas comunes.</p> <p>El suelo de los patios estará a la misma cota que el del resto de la planta donde se sitúan.</p> |

e. Urbanización y ajardinamiento:

I. Se deberán urbanizar totalmente tanto las zonas que no se edifiquen como las cubiertas de las edificaciones realizadas bajo rasante al amparo de las exigencias sobre accesibilidad en emergencias, exteriorización y de los siguientes apartados.

II. En aquellos espacios libres de titularidad privada que tengan continuidad con el espacio público se utilizarán pavimentos de materiales, como mínimo, equivalentes en calidad y acabados a los utilizados en las áreas municipales colindantes.

III. La superficie libre de edificación sobre y bajo rasante resultante de la ocupación máxima derivada de la ordenación aplicable en la parcela o manzana (cualquier etiqueta) permitirá el desarrollo vegetal sobre tierra fértil, con la siguiente dotación:

- La superficie libre de edificación sobre y bajo rasante será permeable al agua de lluvia, al menos en un setenta por ciento (70%), con superficie verde sobre suelo natural que permita el desarrollo de especies vegetales, incluso arbolado.

- La superficie ocupada por edificación bajo rasante permitirá el desarrollo vegetal sobre el forjado, al menos en un 80%, con más de veinte (20) centímetros de sustrato vegetal. De no ser posible alcanzar este porcentaje sobre los patios o espacios libres se podrá completar la diferencia en el ajardinamiento de la cubierta (cubierta verde).

- Se dispondrá de vegetación trepadora en los paramentos verticales, al menos en el veinte por ciento (20%) del perímetro de la proyección en planta del patio o espacio libre.

- En el ámbito CH donde se puede ocupar todo el patio en planta baja se exigirá que al menos sobre un 80% de la superficie cubierta se disponga sustrato vegetal con más de veinte (20) centímetros que permita el desarrollo de especies vegetales.

2. La superficie libre de edificación sobre rasante (con cualquier etiqueta) tanto de parcelas de viviendas unifamiliares como de viviendas en bloque sólo podrán cubrirse mediante toldos de tela, sin mermar las condiciones de habitabilidad y salubridad de las estancias a las que sirven. La altura de los elementos que cubran el patio no podrá superar una planta (01p) y tres (3) metros de altura máxima y se soportará mediante una estructura desmontable, ligera y abierta.

Se debe cumplir este apartado, ya que existe edificación bajo rasante, por lo que se debe ajardinar al menos el 80% de la superficie libre de edificación sobre rasante.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA SUPERFICIE MÍNIMA AJARDINADA

| UBICACIÓN | SUPERFICIE | NECESARIO (80%) |
|----------------------------|------------------|------------------|
| PATIO 1 | 17,60 m2 | 14,08 m2 |
| PATIO 2 | 24,79 m2 | 19,83 m2 |
| PATIO 3 | 85,21 m2 | 68,17 m2 |
| Ocupado PB Cuarto limpieza | 26,74 m2 | 21,39 m2 |
| TOTALES | 154,34 m2 | 123,47 m2 |

| AJARDINAMIENTO ACTUAL | SUPERFICIE | DIFERENCIA |
|-----------------------|------------------|-----------------|
| Patio 2 sótano -1 | 24,64 m2 | |
| Jardinera patio 2 | 19,93 m2 | |
| Jardinera planta 1 | 26,74 m2 | |
| Jardinera patio 3 | 10,49 m2 | |
| Maceteros cubierta 1 | 32,00 m2 | |
| Maceteros cubierta 2 | 10,00 m2 | |
| | 123,80 m2 | -0,33 m2 |

| Artículo 444. Salidas de humos. | |
|---|---|
| <p>1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Las chimeneas y demás conductos de evacuación de humos procedentes de la combustión de productos sólidos, líquidos o gaseosos, o de cocinas en establecimientos de hostelería, deberán estar provistos del adecuado aislamiento para evitar la transmisión de calor.</p> <p>2. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios existentes donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.</p> <p>3. Salvo regulación específica, en los edificios de nueva construcción se deberá prever un conducto de evacuación de humos y gases a cubierta por cada sesenta (60) metros cuadrados de superficie útil o fracción de local destinado a usos básicos distintos de los residenciales, de sección mínima treinta (30) x treinta (30) centímetros (o superficie equivalente), y con independencia de los previstos para dichos usos residenciales. Estos conductos tendrán las características exigidas en el apartado 1 de este mismo artículo. Esta conducción deberá figurar en escritura de división horizontal e inscribirse en el Registro de la Propiedad. En caso de locales preexistentes sin conducto exclusivo podrá autorizarse la instalación de una chimenea aislada acústica y térmicamente por el patio interior de la edificación.</p> <p>4. La imposibilidad de instalación de conductos independientes de salida de humos, con las condiciones adecuadas de sección en un local, implicará la imposibilidad de localizar en él usos básicos de "industria-taller compatible con los usos residenciales"; "industria-taller incompatible con los usos residenciales"; "almacén incompatible con los usos residenciales"; "comercial" y "recreativo-hostelería" que requieran de esa instalación de salida de humos (como ejemplo: obradores de elaboración de alimentos u otras actividades que generen humos, gases u olores nocivos o molestos).</p> <p>5. En cualquier caso, las condiciones mínimas para estas instalaciones serán las del Código Técnico de la Edificación y el Reglamento municipal para la protección del medio ambiente atmosférico.</p> <p>6. Como excepción a lo anterior, en el ámbito del centro histórico (CH) se deberán instalar sistemas filtrantes, con garantía técnica, en los conductos de salida de gases en cubierta. De esta forma se podrá evitar que la desembocadura de evacuación de humos tenga que elevarse más de dos (2) metros sobre las edificaciones existentes en un radio de quince (15) metros.</p> | <p>Cumpliendo con la normativa del CTE y de protección ambiental actual, las chimeneas de evacuación de humos procedentes de la combustión, así como las de extracción de la cocina, tienen evacuación a cubierta.</p> <p>Los conductos se instalan debidamente aislados.</p> |

| SECCIÓN 3. Condiciones específicas de ornato. | |
|--|---|
| Artículo 446. Composición de fachadas y edificios. | |
| <p>1. Dentro de las condiciones establecidas en estas normas la composición de las fachadas de los edificios será libre excepto cuando sea de obligado cumplimiento una norma especial obligatoria, así como en el ámbito del centro histórico (CH) donde deberá atenderse a sus condiciones particulares reflejadas en los artículos 493 y 494.</p> <p>2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente urbano en que tengan que emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la LUCyL.</p> <p>3. Se cuidará especialmente la armonización de sistemas de cubiertas, cornisas, posición de los forjados, ritmos de huecos y macizos, materiales, composición, colores y detalles constructivos no sólo en el ámbito de la parcela, sino en relación con el entorno circundante. En las obras a realizar en los edificios que afecten a la planta baja ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, en especial en ritmo y disposición de los huecos.</p> | <p>Los alzados del nuevo edificio se componen cumpliendo las condiciones establecidas en los artículos 493 y 494, como se justificará más adelante.</p> <p>Se consigue así la integración del diseño en el ambiente urbano característico del centro histórico.</p> <p>La planta baja se compone como un zócalo, con materialidad diferenciada. Los huecos de planta baja responden a las alineaciones y ritmos de los huecos de las plantas superiores.</p> |
| Artículo 447. Instalaciones en fachada. | |
| <p>1. Salvo las bajantes de pluviales, que deberán ser tratadas positivamente en el conjunto de la fachada en el caso de quedar vistas, se prohíben expresamente las instalaciones de saneamiento, agua o gas, así como el grapado exterior de cables de electricidad, o cualquier otra instalación en las fachadas de los edificios por considerarse elementos agresivos que afectan al paisaje urbano. Para las instalaciones de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en su normativa sectorial debiendo justificar la imposibilidad de soluciones subterráneas o en el interior de las edificaciones. Los desagües de las bajantes de pluviales serán conducidos al interior del edificio a la altura del techo de la planta baja.</p> <p>2. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma ni resulte visible desde la vía pública. Asimismo, sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacúen el mismo a la vía pública a una altura inferior a dos (2) metros sobre el nivel de la acera o calzada.</p> <p>3. Para la instalación de gas en edificaciones existentes cuando, en coherencia con lo establecido en la normativa sectorial, estuviera suficientemente justificada su instalación exterior ésta será objeto de proyecto detallado. El proyecto deberá prever su diseño como un elemento más de composición de la fachada. Salvo imposibilidad técnica justificada, el tallo de gas (tubo vertical posterior a la válvula y adosado a la fachada) no podrá invadir espacio público en sus primeros tres (3) metros de altura (medidos desde la rasante de la acera). Se dispondrá en fachadas sobre la vía pública únicamente cuando sea inviable otra ubicación.</p> <p>4. Únicamente se autoriza la instalación de una antena de servicios de televisión, telefonía y telecomunicaciones por escalera común de acceso, y respetando las indicaciones del RD 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las</p> | <p>Las instalaciones de saneamiento de pluviales y demás instalaciones discurrirán por el interior del edificio.</p> <p>Las instalaciones de acondicionamiento de aire, calefacción y refrigeración se encuentran en la planta sótano -2 y -3 y en la parte trasera de la cubierta, por lo que no son visibles en fachada ni desde la vía pública.</p> <p>Se situarán en fachada, en armario empotrado y con puertas chapadas con el mismo material de la fachada, los armarios de contadores de agua y de electricidad.</p> <p>Las instalaciones que discurren por fachada en la actualidad, se derivarán, antes del derribo del edificio existente, hacia la acera para que discurran en una zanja enterrada.</p> <p>Las dos luminarias de alumbrado público situadas sobre la fachada del edificio existente se retirarán antes de su demolición y se recolocarán después en su posición original.</p> |

infraestructuras de telecomunicaciones.

5. Cuando sea imprescindible situar en fachada acometidas, cajas de registro, cajas generales de protección o cualquier otra similar, deberán situarse en el punto de la fachada en el que el impacto visual sobre la composición del edificio sea menor y deberá realizarse un cajeadado para su alojamiento interior, sin sobresalir del plano de fachada, que permita un acabado con el mismo material que el del resto de la misma; esta solución podrá eximirse únicamente cuando el especial valor del zócalo por su material (piedra u otros) o composición no aconseje una solución de cajeadado.

6. Los espacios de retranqueo, así como las terrazas, balcones, miradores, etc. no serán objeto de almacenamiento de elementos que puedan generar problemas de seguridad por sobrecargas, afecten a la salubridad o perjudiquen el ornato público.

CAPÍTULO 8. CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

Art. 461. Concepto de edificabilidad materializable y formas de determinación.

5. Para algunos predios cuya edificabilidad materializable no se corresponda (por exceso o defecto) con los derechos que tendría por aplicación de las determinaciones del PGOU/2004 se ha consignado el símbolo "arroba" (@) sobre él en el plano de ordenación de la serie D1 calificación (escala 1/1.000) dentro de la serie D suelo urbano; y de la serie E1 calificación (escala 1/500) dentro de la serie E centro histórico si el suelo está incluido dentro de esta última delimitación. En concreto se han identificado las parcelas con aprovechamientos reconocidos por decretos de alcaldía o figuras de planeamiento y gestión previas a la Revisión del PGOU; las que han sido catalogadas como P4a o P4b y han incrementado o disminuido su aprovechamiento respecto del asignado por el PGOU/2004 y las parcelas cuyo aprovechamiento ha disminuido por la obtención de los espacios libres públicos incluidos dentro de la manzana situada entre las calles Guadamacileros, Zapico y Conde Ansúrez.

Se incluye, al finalizar esta Memoria Descriptiva, un Anexo (ANEXO 02) con las tablas de cómputo detallado de la edificabilidad consumida en cada una de las dos parcelas en las que se interviene en el proyecto.

Además, se incluye una tabla con la diferencia de edificabilidad materializable máxima entre la asignada en el PGOU de 2004 y el PGOU de 2020.

| PARCELA 8_6127721UM5162E | | | | |
|--------------------------------|-------------|------|--------|--------------|
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PGOU | | | | |
| PGOU 2004 | ALCANTARA 8 | | | |
| PARCELA | 540,25 | | | |
| EP-R2 | 494,60 | 1,40 | 692,44 | |
| PL-PL | 45,65 | 0,10 | 4,57 | |
| | | | | 697,01 TOTAL |

| PGOU 2020 | | | | |
|-------------|--------|------|----------|----------------|
| ALCANTARA 8 | | | | |
| PARCELA | 540,25 | | | |
| MC1-R2 | 494,60 | 4,00 | 1.978,40 | |
| PO-PA | 45,65 | 1,00 | 45,65 | |
| | | | | 2.024,05 TOTAL |

| | | |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 1970,35 | MC1-R2 |
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 22,58 | PO-PA |
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 1.992,93 | TOTAL |

| INCREMENTO EDIFICABILIDAD | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| PGOU 2004 | 697,01 |
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 1.992,93 |
| INCREMENTO EDIFICABILIDAD | 1.295,93 |
| ART 40 RUCYL | 10% 129,59 A COMPENSAR A AYUNTAMIENTO |

| PARCELA 8A_6127722UM5162E | | | | |
|--------------------------------|--------------|------|--------|--|
| EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PGOU | | | | |
| PGOU 2004 | ALCANTARA 8A | | | |
| PARCELA | 522,57 | | | |
| EP-R2 | 200,92 | 2,00 | 401,84 | |
| PL-PL | 321,65 | 0,10 | 32,17 | |

| PGOU 2020 | ALCANTARA 8A | | | |
|-----------|--------------|------|--------|--|
| PARCELA | 522,57 | | | |
| MC1-R2 | 195,24 | 3,00 | 585,72 | |
| PO-PA | 327,33 | 1,00 | 327,33 | |

| | | |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 584,35 | MC1-R2 |
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 0,00 | PO-PA |
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 584,35 | TOTAL |

INCREMENTO EDIFICABILIDAD

| | |
|-----------|--------|
| PGOU 2004 | 401,84 |
|-----------|--------|

| | |
|-------------------------------|--------|
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 584,35 |
|-------------------------------|--------|

| | |
|----------------------------------|---------------|
| INCREMENTO EDIFICABILIDAD | 182,51 |
|----------------------------------|---------------|

| | | | |
|--------------|-----|-------|----------------------------|
| ART 40 RUCYL | 10% | 18,25 | A COMPENSAR A AYUNTAMIENTO |
|--------------|-----|-------|----------------------------|

| PARCELA 6_6127720UM5162E | | | | |
|--------------------------------|-------------|------|--------|-------|
| EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PGOU | | | | |
| PGOU 2004 | ALCANTARA 6 | | | |
| PARCELA | 268,46 | | | |
| EP-R2 | 268,46 | 2,20 | 590,61 | |
| | | | | |
| | | | 590,61 | TOTAL |

| ALCANTARA 8 | ALCANTARA 8 | | | |
|-------------|-------------|------|----------|-------|
| PARCELA | 268,46 | | | |
| MC1-R2 | 268,46 | 4,00 | 1.073,84 | |
| | | | | |
| | | | 1.073,84 | TOTAL |

| | | |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 1073,28 | MC1-R2 |
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 0,00 | PO-PA |
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 1.073,28 | TOTAL |

INCREMENTO EDIFICABILIDAD

| | |
|-----------|--------|
| PGOU 2004 | 590,61 |
|-----------|--------|

| | |
|-------------------------------|----------|
| EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 2025 | 1.073,28 |
|-------------------------------|----------|

| | |
|----------------------------------|---------------|
| INCREMENTO EDIFICABILIDAD | 482,67 |
|----------------------------------|---------------|

| | | | |
|--------------|-----|-------|----------------------------|
| ART 40 RUCYL | 10% | 48,27 | A COMPENSAR A AYUNTAMIENTO |
|--------------|-----|-------|----------------------------|

| CONDICIONES URBANÍSTICAS EN NORMA | EN PROYECTO |
|---|---|
| CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. | |
| SECCIÓN 1. Relación de zonas. | |
| Art. 465. Zona MC. Edificación en manzana cerrada (MC1; MC2; MC3). | |
| <p>a. MC1: con patio ocupado o sin patio.</p> <p>I. Parcela mínima: la existente o doscientos (200) metros cuadrados.</p> <p>II. Frente mínimo: el existente u ocho (8) metros.</p> <p>III. Fondo máximo: libre en planta baja y dieciocho (18) metros (salvo otra indicación en plano), para plantas superiores.</p> <p>IV. Retranqueo a fondo, frente y linderos laterales: libre, respetando el plano de ordenación.</p> <p>V. Alturas: según plano.</p> | <p>Parcela 6:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcela: 268,46 m² 2. Frente: 12,49 m 3. Fondo: 18 m. 4. Retranqueo: no. 5. Alturas: 04p + sobreplanta de 4,50m de frente para tapar medianera (Art. 422.2.b) <p>Parcela 8:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcela: 540,25 m² 2. Frente: 14.80 m 3. Fondo: el máximo. 4. Retranqueo: no. 5. Alturas: 04p. <p>Parcela 8A:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcela: 200,89 m² 2. Frente: 7.63 m 3. Fondo: el máximo. 4. Retranqueo: no. 5. Alturas: 03p. |
| Art. 473. Zona PO. Patio ocupado. | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Patios con la función de iluminación y ventilación de la edificación principal que conforma la manzana o calle. Habitualmente no tienen carácter estancial. 2. Otros aspectos: <ol style="list-style-type: none"> a. Alturas: una planta (01p) y tres (3) metros de altura máxima de fachada, incluidas las tapias, con las indicaciones fijadas en el artículo 420.6 de esta normativa. b. Ocupación máxima sobre rasante: cien por cien (100%) del espacio así calificado si se encuentra dentro del límite del centro histórico (CH) (excepto los edificios protegidos en grado P1, P2 y P3 en los que hay que respetar una distancia de tres (3) metros de ancho como se indica en el siguiente punto) y treinta por ciento (30%) en el resto con libre disposición sobre la parcela. c. Edificabilidad: la definida por el sólido capaz mediante la ocupación máxima y la altura. 3. El ámbito susceptible de ocuparse puede adosarse a la planta baja de la edificación principal e incluso disponerse en solución de continuidad con la planta baja del edificio, salvo en el supuesto de que la fachada a patio del inmueble presente algún grado de protección (P1, P2 y P3), en cuyo caso dicho ámbito edificable no podrá adosarse a la misma, debiendo salvaguardar una distancia mínima de respeto de tres (3) metros con el fin de no incidir negativamente en los elementos catalogados. 4. La parte libre de edificación del patio ocupado (PO), tanto de parcelas de viviendas unifamiliares como de viviendas en bloque, sólo podrá cubrirse mediante toldos de tela, sin mermar las condiciones de habitabilidad y salubridad de las estancias a las que sirve. La altura de los toldos no podrá superar la máxima permitida en esta normativa y se soportará mediante una estructura ligera y | <p>La zona construida en la zona de PO de planta baja, está ocupada con el cuarto de limpieza del edificio, y la cubierta del vestíbulo de salida hacia el callejón de Falagués, y cuenta con una altura de 3,00m.</p> <p>La zona de patio edificada se adosa a planta baja junto a la escalera de servicio.</p> <p>La parte libre de edificación en este caso no se cubrirá de ninguna manera.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>abierta. Para parcelas que alberguen usos básicos no residenciales en el 100% de la edificación, se permitirá la cubrición de los patios interiores del edificio hasta la altura máxima definida en el artículo 420.</p> <p>5. La superficie libre de edificación en patios ocupados (PO) respetará las "condiciones generales" del artículo 443.1.e de estas normas.</p> <p>6. En las zonas calificadas como "patio ocupado (PO)" que en la actualidad se encuentran ocupadas en un porcentaje superior al treinta por ciento (30%) con edificaciones destinadas a usos básicos de "industria-taller compatible con los usos residenciales", "almacén compatible con los usos básicos residenciales" o "terciarios" (servicios; comercial; estacionamiento y garaje), las edificaciones tendrán la condición de "edificación singular (ES)" a los efectos de poder legalizar la actividad siempre que cumpla con toda la normativa sectorial de aplicación. No obstante, cuando cese la actividad y se inicie ante el Ayuntamiento el procedimiento correspondiente, deberá respetarse la ordenación detallada reflejada en los planos de ordenación (usos, alturas, ocupación máxima, etc.).</p> | <p>Ya se ha justificado que estas zonas cumplirán las condiciones del artículo 443.1.e.</p> |
| <p>SECCIÓN 3. Criterios generales de diseño y composición en edificios no protegidos.</p> | |
| <p>Art. 484. Criterios generales de composición en actuaciones de reforma y edificios de nueva planta.</p> | |
| <p>1. La definición formal y la composición de los nuevos edificios seguirá criterios de integración en el entorno en coherencia con las características del contexto urbano, referentes históricos y valores ambientales, con un diseño acorde siempre al carácter y las condiciones del uso específico del edificio. La adecuación compositiva permitirá mecanismos formales de abstracción y esencialización propios de lenguajes arquitectónicos contemporáneos.</p> <p>2. Excepcionalmente, en áreas afectadas por un entorno de protección de BIC (en las que las actuaciones habrán de ser autorizadas en su caso, por la administración con competencias sobre el patrimonio cultural) o espacios libres públicos catalogados específicamente, podrán autorizarse o exigirse soluciones compositivas de inserción mimética, aplicando íntegra o mayoritariamente esquemas compositivos y soluciones constructivas repetitivas de la edificación histórica del centro histórico de Valladolid; sin embargo, cuando el edificio sea colindante con edificios protegidos no se permitirá la repetición idéntica de las características de los mismos, debiendo definirse elementos armónicamente diferenciados dentro de las soluciones predominantes en el entorno.</p> <p>3. Las plantas bajas se proyectarán y ejecutarán siempre de forma unitaria con el conjunto del edificio. La composición de las fachadas de locales de planta baja seguirá la modulación de huecos de la fachada del edificio, con las relaciones dimensionales y características que se establecen en esta normativa, y tendrá un tratamiento unificado.</p> | <p>La composición del nuevo edificio persigue su integración con el entorno urbano, empleando elementos, materiales y mecanismos compositivos propios de los edificios del entorno, realizando una reinterpretación contemporánea de algunos de ellos, como los recercados de huecos o las cornisas.</p> <p>Se diseñan fachadas con huecos verticales, alineando los de planta baja con los de las plantas superiores. Se da continuidad a los macizos con una pieza de dintel sobre los huecos.</p> |

CAPÍTULO 11. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN EL ÁMBITO DEL CENTRO HISTÓRICO (CH)**SECCIÓN 1. Ámbito y determinaciones de ordenación en el ámbito del centro histórico (CH).****Art. 493. Condiciones especiales para edificios no protegidos dentro del ámbito centro histórico (CH).**

1. Para los edificios no protegidos del ámbito del centro histórico (CH), al objeto de mantener la uniformidad del entorno, las cubiertas se ejecutarán con una pendiente máxima del cuarenta por ciento (40%), es decir: veintiuno con ocho (21,8°) grados sexagesimales sobre la horizontal.

Los materiales de cubierta serán preferentemente la teja cerámica, el cobre y las placas metálicas lacadas. Se prohíbe expresamente la pizarra, la teja de cemento y los recubrimientos plásticos o bituminosos continuos o por piezas. Para las bajantes vistas en fachada se recomienda cobre, fundición, aluminio lacado o chapa esmaltada, si bien se admiten otros materiales acordes con el entorno histórico excepto PVC en su color

Las instalaciones sobre cubierta tales como pantallas de recepción de ondas, antenas, chimeneas, climatización, paneles solares, etc., estarán justificadas por las exigencias de las normativas sectoriales correspondientes y se colocarán de forma que no sean perceptibles, en la medida de lo posible, desde la vía pública. Tampoco podrán ser perceptibles desde la vía pública los casetones de ascensor. Todos estos elementos deberán camuflarse convenientemente desde soluciones arquitectónicas o paisajísticas (lamas, celosías, jardines verticales, yedras u otro tipo de vegetación).

2. Los acabados de las fachadas, incluida la planta baja, y de las medianeras se regularán por el artículo siguiente (494.1.a).

3. Se prohíben expresamente las instalaciones de saneamiento, agua o gas, así como el grapado exterior de cables de electricidad, telecomunicaciones o cualquier otra instalación en las fachadas de los edificios por considerarse elementos agresivos que afectan gravemente al paisaje urbano.

4. Las carpinterías se realizarán en madera esmaltada, pintada o en su color, perfiles plásticos, o mediante perfiles metálicos lacados o esmaltados. Se admite cualquier color que armonice con el de los paramentos de fachada, excluyéndose veteados que imiten a la madera. No se utilizarán colores primarios ni secundarios puros. Se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado en su color natural y los vidrios reflectantes efecto espejo.

5. En cumplimiento de la legislación sobre protección del patrimonio cultural de Castilla y León no se permitirán fachadas de nuevas edificaciones que falseen los lenguajes arquitectónicos tradicionales.

6. Publicidad. Se atenderá a lo regulado en la Ordenanza de Publicidad Exterior (BOP 16 de marzo de 2013), particularmente en las prescripciones para la Zona 1, aplicables al ámbito centro histórico (CH).

La cubierta del edificio se ejecuta con una pendiente del 40% sobre la planta de bajo cubierta para su aprovechamiento dentro de los límites del gálibo.

En la planta de terraza, se ejecutarán cubiertas planas transitables con acabado cerámico elevado sobre plots, para la colocación de los paneles de captación solar y las máquinas de climatización y su mantenimiento.

La cubierta inclinada tendrá un acabado de teja cerámica mixta. Se dispondrá una cornisa para respetar la estética de los edificios del entorno.

Los elementos como instalaciones o casetones de ascensores y cajas de escaleras no se perciben desde la vía pública debido a su posición y la altura del edificio.

La fachada se realizará de acuerdo a las condiciones del artículo 494.

Las instalaciones de saneamiento de pluviales y demás instalaciones discurrirán por el interior del edificio.

Las carpinterías se realizarán mediante perfiles metálicos lacados en color gris grafito.

Las barandillas de los huecos se realizan con perfiles metálicos y barrotes verticales, para continuar con la estética de los edificios del entorno.

Se detallan todos estos materiales en plano A.SEC-01 y A.SEC-02.

SECCIÓN 2. Condiciones estéticas y formales para actuaciones en edificios protegidos dentro del ámbito CH.**Art. 494. Condiciones específicas para edificios protegidos.**

1. Condiciones particulares de fachadas:

a. Acabados de fachada incluida la planta baja:

- Se autorizan los siguientes materiales: ladrillo en tonalidades rojizas; superficies acristaladas (transparentes o translúcidas) excepto en configuración "muro cortina"; chapados de piedra de las mismas características que las utilizadas tradicionalmente en los edificios catalogados P1 y P2 y paneles prefabricados en tonalidades terrosas o grises. Igualmente se autoriza el hormigón visto con las mismas tonalidades.

- Se autorizan acabados en enfoscado y pintura o revocos con acabados lisos o de textura de grano fino de tonalidades terrosas, grises, rojizas, azuladas, violáceas o verdosas. No se autorizan los colores primarios ni secundarios puros, ni el blanco, ni el negro.

- En el caso de recercado de huecos en fachada no tendrán una anchura superior a veinte (20) centímetros ni sobresaldrán del plano de fachada más de cinco (5) centímetros.

-Se prohíben expresamente las instalaciones de saneamiento, agua o gas, así como el grapado exterior de cables de electricidad, telecomunicaciones o cualquier otra instalación en las fachadas de los edificios por considerarse elementos agresivos que afectan gravemente al paisaje urbano.

- Estos acabados son de aplicación a las paredes medianeras que sean visibles desde el espacio público (viario y comunicación y espacios libres).

La fachada de planta baja tendrá un acabado de chapado de granito gris, con acabado aserrado, con acanaladura horizontal.

La fachada de las plantas superiores se realizará mediante una fachada ventilada de piezas de piedra natural en tono beige claro.

Los huecos tendrán un recercado de 10 cm de anchura, realizados con piezas de hormigón prefabricado pintado en color blanco, para continuar con la estética de los edificios de su entorno.

El cerramiento lateral de la planta bajo cubierta de la parcela 8, sobre la parcela 8 A, que cuenta con una planta menos, será también una fachada ventilada de piezas cerámicas.

La fachada trasera tendrá un acabado de mortero de grano fino en color terroso, beige claro.

Se detallan todos estos materiales en plano ALZ-01 y ALZ-02.

3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN:

Descripción general de la intervención:

El proyecto contempla la demolición del edificio que actualmente ocupa las tres parcelas sobre las que se va a intervenir, a excepción de la planta baja de la parcela 8 A, donde se encuentra un local con uso hostelería, en funcionamiento y con licencia vigente.

Posteriormente, se construirá un edificio de alojamiento hotelero ocupando las tres parcelas, la 6, la 8 y la 8 A, dando respuesta al programa de necesidades siguiente.

Programa de necesidades:

El programa de necesidades a petición de la propiedad y a desarrollar en el presente Proyecto se adapta a un programa de hotel de 4 estrellas, con 70 habitaciones.

Las habitaciones se sitúan en las plantas baja (dos habitaciones adaptadas), 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. Son habitaciones dobles, con zona de estar incorporada y baño privado con lavabo doble, inodoro y ducha.

Se disponen salas para uso comunitario de los huéspedes en la planta baja, próximas a la zona de recepción y acceso. También en la planta baja, se sitúa una piscina exterior para uso exclusivo de los huéspedes.

Se proyecta un programa complementario de hostelería, de uso público. Una cafetería en planta baja y restaurante en planta sótano -1. Además, en la planta -1 se sitúan los salones de uso del hotel.

Sobre la cubierta de la parcela 8, se desarrollan el uso de instalaciones, contando con zonas de paneles solares fotovoltaicos, bombas de calor para la climatización del edificio, y el equipo autónomo generador de calor por gas.

En esta planta de cubierta, en el volumen que se permite construir a mayores junto a la medianera con la parcela colindante, se dispone el gimnasio, con un núcleo de aseos.

Todo el programa se complementa con zonas auxiliares de cocina, almacenes, aseos, despachos, cuartos de limpieza e instalaciones.

Las instalaciones necesarias para el funcionamiento del hotel se disponen entre los sótanos -2, -3 y -4.

En los sótano -3 y -4 además, se sitúa el uso de garaje.

Uso característico:

Uso productivo terciario. Hospedaje. Hotel.

Otros usos:

Hostelería. Actividad Tipo 2.

En la planta baja y sótano -1 del hotel, donde se desarrolla la actividad de hostelería y pública concurrencia, es susceptible de producirse en su interior e instalaciones de servicio, niveles sonoros superiores a 85 dB(A), por lo que, acústicamente, se tramitará como Tipo 2.

Relación con el entorno:

El edificio proyectado se sitúa en un entorno urbano consolidado, adosada a las dos medianeras. En la actualidad, ambos solares donde se interviene se encuentran edificados, albergando un edificio con uso hotelero.

3.2 CUMPLIMIENTO DEL CTE.

Se describen en este apartado las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Estos requisitos se establecen con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

3.2.1 REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA FUNCIONALIDAD.

1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

Cuenta con acceso peatonal desde la fachada.

Todas las dependencias están dotadas de todos los servicios básicos.

Existe sistema de ventilación y renovación de aire en todas las estancias.

2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, el edificio objeto del presente Proyecto se encuentra dentro del ámbito de aplicación.

3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con los establecido en su normativa específica.

De conformidad con el artículo 2 del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Es de aplicación al tratarse de una intervención que afecta a la totalidad del edificio.

4. Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

Se ha dotado con las instalaciones necesarias para la entrega de envíos postales.

3.2.2 REQUISITOS BÁSICO RELATIVOS A LA SEGURIDAD:

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

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

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.

El edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al exigido.

El acceso desde el exterior de la fachada está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos, y no se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

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

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se han proyectado de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

3.2.3 REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA HABITABILIDAD.

1. Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

La intervención proyectada dispone de:

Medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

Espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ella de forma acorde con el sistema público de recogida.

Medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

Medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

Medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

2. Protección frente al ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos y fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas y cubiertas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

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.

La intervención proyectada dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad de situación, del uso previsto y del régimen de verano e invierno.

Las características de aislamiento e inercia térmica, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

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

3.3 CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

Además de las exigencias básicas del CTE, son de aplicación la siguiente normativa:

| Estatales | |
|--------------------|---|
| RD 470/2021 | Se cumple con las prescripciones del Código Estructural, norma que sustituye a la Instrucción del hormigón estructural EHE-08 y a los Documentos básicos del CTE sobre hormigón y acero. y que se justifican en la Memoria de cumplimiento del CTE junto al resto de exigencias básicas de Seguridad Estructural. |
| NCSE-02 | Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismo resistente, y que se justifican en la Memoria de cumplimiento del CTE junto al resto de exigencias básicas de Seguridad Estructural. |
| REBT | Se cumple con las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC (R.D. 842/2002). |
| RITE | Se cumple con las prescripciones del Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones Técnicas Complementarias ITC (R.D. 1027/2007). |
| Otras | |

| Autonómicas y locales | |
|-------------------------------|---|
| Habitabilidad | Se cumple con el Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León. |
| Accesibilidad | Se cumple con el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León. |
| Ordenanzas municipales | Se cumple con lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana en cuanto a condiciones de los usos básicos, así como de ordenación detallada del solar. |
| Otras | |

3.4 DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL EDIFICIO, VOLUMEN, SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS, ACCESOS Y EVACUACIÓN

Descripción de la geometría y volumen:

La fachada del edificio se alinea a la calle Héroes de Alcántara, y sus alturas están marcadas por la ordenación del PGOU vigente para cada una de las 3 parcelas afectadas. En las 3 primeras plantas sobre rasante, y después se retranquea para cumplir los gálibos marcados en la normativa urbanística. En la parte posterior existe un patio.

En la Parcela 8 A, el edificio tiene 3 plantas y bajo cubierta sobre rasante. En planta baja se ubica un local con uso hostelería, sobre el que no se actúa. Las dos plantas siguientes y el bajo cubierta se ocupan con uso de hospedaje y de planta técnica.

En las Parcelas 6 y 8, el edificio tiene 4 plantas de sótano y 4 sobre rasante más una bajo cubierta donde se desarrolla el resto de programa de hospedaje.

Aproximadamente en el centro de la planta aparece un patio sensiblemente cuadrado.

Accesos:

La edificación posee acceso desde viario público, por la calle Héroes de Alcántara.

Evacuación:

La edificación posee accesos hacia espacio libre público, por lo que las condiciones de evacuación son correctas.

3.4.1 CUADRO RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES.

Se trata de una intervención que en su estado reformado dispondrá de las siguientes dependencias y superficies:

| RESUMEN SUPERFICIES POR PLANTAS | | | |
|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/J ARDIN | SUP. CONST |
| PLANTA SÓTANO -4 USO HOTELERO | 639,12 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| TOTAL P SOTANO -4 | 639,12 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| PLANTA SÓTANO -3 USO HOTELERO | 634,55 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| TOTAL P SOTANO -3 | 634,55 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| PLANTA SÓTANO -2 USO HOTELERO | 608,12 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| TOTAL P SOTANO -2 | 608,12 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| PLANTA SÓTANO -1 USO HOTELERO | 525,65 m2 | 24,64 m2 | 729,32 m2 |
| TOTAL P SOTANO -1 | 525,65 m2 | 24,64 m2 | 729,32 m2 |
| PLANTA BAJA USO HOTELERO | 546,32 m2 | 96,60 m2 | 619,77 m2 |
| TOTAL P BAJA | 546,32 m2 | 96,60 m2 | 619,77 m2 |
| PLANTA PRIMERA USO HOTELERO | 623,41 m2 | 92,51 m2 | 777,93 m2 |
| TOTAL P PRIMERA | 623,41 m2 | 92,51 m2 | 777,93 m2 |
| PLANTA SEGUNDA USO HOTELERO | 622,06 m2 | 12,02 m2 | 777,93 m2 |
| TOTAL P SEGUNDA | 622,06 m2 | 12,02 m2 | 777,93 m2 |
| PLANTA TERCERA USO HOTELERO | 567,42 m2 | 8,21 m2 | 711,33 m2 |
| TOTAL P TERCERA | 567,42 m2 | 8,21 m2 | 711,33 m2 |
| PLANTA BAJOCUBIERTA USO HOTELERO | 450,04 m2 | 86,04 m2 | 587,43 m2 |
| TOTAL P BAJO CUBIERTA | 450,04 m2 | 86,04 m2 | 587,43 m2 |
| PLANTA CUBIERTA USO HOTELERO | 130,44 m2 | 113,44 m2 | 197,62 m2 |
| TOTAL P CUBIERTA | 130,44 m2 | 113,44 m2 | 197,62 m2 |
| TOTAL | 5347,13 m2 | 433,46 m2 | 6675,66 m2 |

Se incluye, al finalizar esta Memoria Descriptiva, un Anexo (ANEXO 01-02) con los cuadros pormenorizados de superficies útiles y construidas.

3.4.2 SUPERFICIE DE ACTUACIÓN:

Se actúa sobre el 100% de la superficie de uso Hotelero.

3.5 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS PARÁMETROS QUE DETERMINAN LAS PREVISIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR EN EL PROYECTO

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.

3.5.1 DEMOLICIONES

Se contempla la demolición del edificio existente. Este edificio se desarrolla en las 3 parcelas afectadas, en B+1 planta + bajocubierta (parcela 8), planta 1+ bajocubierta (Parcela 8(A)) y plantas 1, 2, 3 y bajocubierta (Parcela 6) y se encuentra adosado a los edificios colindantes.

Parcelas 6 y 8: Se procederá a la demolición de todo el edificio, elemento a elemento, hasta la cota 0 del mismo. Se dejará un fragmento de fachada de longitud igual a la del frente de fachada y altura 2,00 metros como cerramiento provisional de la obra.

Parcela 8(A): La demolición del edificio que ocupa esta parcela se realizará en 2 fases y sin afectar al local con uso hostelería situado en la planta baja de este inmueble.

- Fase 1: Se descargará el edificio de sus acabados interiores (techos y pavimentos), así como de carpinterías interiores y tabiquería. Se mantendrá la envolvente (fachadas y cubierta).
- Fase 2: Se procederá al desmontaje de fachadas, cubiertas y elemento que resten cuando se inicie la construcción de la parte del edificio de la parcela 8, tras la ejecución de los 2 sótanos.

3.5.2 PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Una vez demolido la parte de edificio situada en las parcelas 6 y 8,

En primer lugar, se realizarán una serie de sondeos sobre toda la parcela para detectar la presencia de posibles restos arqueológicos.

En función de los resultados de estos sondeos, se plantean 2 opciones:

- Si no aparecen restos, se continuará con la excavación con control arqueológico.
- Si aparecen restos, se realizará el vaciado de todo el solar hasta la cota donde se encuentren los restos, para dejarlos visibles y poder realizar las tareas de catalogación arqueológica.

3.5.3 CONTENCIÓNES

Una vez demolido la parte de edificio situada en la parcela 6 y 8, y para la ejecución de las 4 plantas de sótano, se procederá a realizar una estructura de muros pantalla de hormigón por bataches en el perímetro de la parcela. Estos muros tendrán un espesor de 45 cm.

Se cuidará la correcta impermeabilización de los mismos para evitar la entrada de agua en el interior de los sótanos.

3.5.4 MOVIMIENTOS DE TIERRA

Tras la ejecución de los muros pantalla, podrá procederse a excavar los sótanos, realizando la retirada de tierras a camión, y colocando los arriostramientos provisionales necesarios a medida que avance la

excavación.

3.5.5 SISTEMA ESTRUCTURAL

Cimentación de tipo superficial con zapatas rígidas de hormigón armado para los soportes.

Cimentación:

La profundidad del firme de la cimentación previsto a la cota -12.00 m. Se ha estimado una tensión admisible del terreno de 0,20 kN/m² para el cálculo de la cimentación, y una agresividad baja del mismo, en base a un reconocimiento del terreno, a la espera de la realización de un estudio geotécnico para determinar si la solución prevista para la cimentación, así como sus dimensiones y armados son adecuadas al terreno existente.

Estructura en hormigón armado consistente en

- Soportes de hormigón armado, de sección cuadrada o rectangular, con hormigón HA-25/B/20/I, hormigonado in situ, y armaduras de acero B-500-S.
- Vigas de hormigón armado, de sección rectangular, planas en su mayoría (de canto cuando se requiera por la configuración estructural), con hormigón HA-25/B/20/I, hormigonado in situ, y armaduras de acero B-500-S.

Estructura portante:

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

La estructura es de una configuración sencilla, adaptándose al programa funcional de la propiedad, e intentando igualar luces, sin llegar a una modulación estricta.

Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.

La estructura horizontal de todas las plantas se resolverá mediante losas macizas de hormigón armado de 20 cm de canto.

Estructura horizontal:

Todos los forjados de planta proyectados son horizontales. Se ha previsto una losa inclinada para la escalera, también ejecutada con hormigón armado.

Los forjados se han diseñado y pre dimensionado adoptado lo cantos mínimos exigidos por la EFHE.

3.5.6 SISTEMA ENVOLVENTE:

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

Envolvente térmica: La envolvente térmica está compuesta por todos los cerramientos y particiones interiores, incluyendo sus puentes térmicos, que delimitan todos los espacios habitables del edificio o parte del edificio.

Fachadas:

F_1 CIERRE CÁMARA BUFA SÓTANOS

Ejecución de cámara bufa ventilada con trasdosado de fábrica de ladrillo y acabado enlucido de yeso.

- Drenaje de cámara bufa mediante canaleta realizada "in situ" con mortero de cemento, M-15, e impermeabilizada, para la recogida del agua filtrada en los muros parcialmente estancos.
- Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble 24x11,5x8 cm, de 1/2 pie de espesor recibido con mortero de cemento, para revestir.
- Enfoscado fratasado sin maestrear con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N y arena de río M-5, en paramentos horizontales de 20 mm de espesor.
- Enlucido con yeso blanco en paramentos verticales de 3 mm de espesor.

F_2a FACHADA PRINCIPAL (C/ HÉROES DE ALCÁNTARA) Y PATIO 1

Muro en contacto con el exterior.

FACHADA VENTILADA CON ACABADO DE PIEDRA, CON MURO DE FÁBRICA DE LADRILLO Y TRASDOSADO AUTOPORTANTE DE PLACA DE YESO LAMINADO.

- Revestimiento de piezas de piedra natural, color beige claro, modelo y formato a elegir por la dirección facultativa. Cada baldosa tendrá unas pequeñas ranuras en sus aristas para introducir las pestañas de las grapas de acero inoxidable atornilladas a la perfilería del montaje de fachada. Colocado con junta corrida.
- Separadores en L de aluminio de alta calidad, dispuestos en función del formato de baldosa elegida, fijados a forjados con anclaje mecánico de acero y a fábrica con tornillo de acero y taco. Perfiles en T unidos a los separadores en L mediante tornillería autotaladrante de acero inoxidable.
- Aislamiento térmico de lana de roca de doble densidad con una conductividad térmica de 0,034 W/mK, clasificación A1, colocado de forma que se eviten los puentes térmicos y fijado mecánicamente 100mm de espesor.
- Enfoscado a buena vista sin maestrear, aplicado con llana, con mortero de cemento de 20 mm. de espesor.
- Fábrica de bloques cerámicos de 30x19x14 cm de baja densidad, para ejecución de muros cerramiento, recibidos con mortero de cemento.
- Enfoscado a buena vista sin maestrear, aplicado con llana, con mortero de cemento de 20 mm. de espesor.
- Sistema de trasdosado autoportante de estructura en C, formado por dos placas de yeso laminado de 12,50 mm de espesor, atornillada a un lado de una estructura metálica de acero galvanizado a base de raíles horizontales y montantes verticales de 70 mm, modulados a 600mm. Banda estanca bajo los perfiles perimetrales.
- Aislamiento de lana mineral colocado entre los montantes del trasdosado.

F_2b FACHADA PRINCIPAL (C/ HÉROES DE ALCÁNTARA) PLANTA BAJA

Muro en contacto con el exterior.

FACHADA CON ACABADO DE CHAPADO DE PIEDRA, CON MURO DE FÁBRICA DE LADRILLO Y TRASDOSADO AUTOPORTANTE DE PLACA DE YESO LAMINADO.

- Chapado de granito gris con acanaladura horizontal, recibido con adhesivo cementoso bicomponente elástico, rejuntado con mortero.
- Enfoscado a buena vista sin maestrear, aplicado con llana, con mortero de cemento de 20 mm. de espesor.
- Fábrica de bloques cerámicos de 30x19x14 cm de baja densidad, para ejecución de muros cerramiento, recibidos con mortero de cemento.
- Enfoscado a buena vista sin maestrear, aplicado con llana, con mortero de cemento de 20 mm. de espesor.
- Aislamiento térmico colocado en el interior de la cámara de cerramientos con paneles de poliestireno extruido de superficie lisa machihembrados de 100 mm de espesor.
- Sistema de trasdosado autoportante de estructura en C, formado por dos placas de yeso laminado de 12,50 mm de espesor, atornillada a un lado de una estructura metálica de acero galvanizado a base de raíles horizontales y montantes verticales de 70 mm, modulados a 600mm. Banda estanca bajo los perfiles perimetrales.
- Aislamiento de lana mineral colocado entre los montantes del trasdosado.

F_3 FACHADA A PATIO TRASERO

Muro en contacto con el exterior.

FACHADA CON ACABADO SATE, CON MURO DE FÁBRICA DE LADRILLO Y TRASDOSADO AUTOPORTANTE DE PLACA DE YESO LAMINADO.

- Capa de regularización de adhesivo cementoso, con malla de fibra de vidrio embebida, y otra capa de adhesivo hasta tapar la malla. A continuación, imprimación antes de la capa de mortero monocapa de terminación.
- Sistema de Aislamiento Térmico Exterior en fachadas existentes consistente en la colocación de panel de poliestireno de 100 mm de espesor de altas prestaciones térmicas y alta resistencia a compresión (>100 kPa), Euroclase E de reacción al fuego, colocado con mortero adhesivo y fijaciones mecánicas, una vez preparado y nivelado del soporte.
- Fábrica de bloques cerámicos de 30x19x14 cm de baja densidad, para ejecución de muros cerramiento, recibidos con mortero de cemento.
- Enfoscado a buena vista sin maestrear, aplicado con llana, con mortero de cemento de 20 mm. de espesor.
- Sistema de trasdosado autoportante de estructura en C, formado por dos placas de yeso laminado de 12,50 mm de espesor, atornillada a un lado de una estructura metálica de acero galvanizado a base de raíles horizontales y montantes verticales de 70 mm, modulados a 600mm. Banda estanca bajo los perfiles perimetrales.
- Aislamiento de lana mineral colocado entre los montantes del trasdosado.

F_4 MEDIANERAS

Muro en contacto con espacios habitables.

MURO DE FÁBRICA DE LADRILLO Y TRASDOSADO AUTOPORTANTE DE PLACA DE YESO LAMINADO.

- Fábrica de bloques cerámicos de 30x19x14 cm de baja densidad, para ejecución de muros cerramiento, recibidos con mortero de cemento.
- Enfoscado a buena vista sin maestrear, aplicado con llana, con mortero de cemento de 20 mm. de espesor.
- Aislamiento térmico colocado en el interior de la cámara de cerramientos con paneles de poliestireno extruido de superficie lisa machihembrados de 100 mm de espesor.
- Sistema de trasdosado autoportante de estructura en C, formado por dos placas de yeso laminado de 12,50 mm de espesor, atornillada a un lado de una estructura metálica de acero

galvanizado a base de raíles horizontales y montantes verticales de 70 mm, modulados a 600mm. Banda estanca bajo los perfiles perimetrales.

- Aislamiento de lana mineral colocado entre los montantes del trasdosado.

CARPINTERÍAS EXTERIORES

- De aluminio, gama ALTA, con rotura de puente térmico, acabado lacado color gris grafito, perfiles de 70 mm soldados a inglete y junquillos; transmitancia térmica del marco: $U_{h,m}$ = desde 2,8 W/(m²K); espesor máximo del acristalamiento: 46 mm, con clasificación a la permeabilidad al aire clase 4, sin premarco y sin persiana. Con herrajes de colgar y de maniobra. Habrá carpinterías fijas, correderas balconeras y abatibles, según la memoria de carpinterías a definir en el proyecto de ejecución.
- Triple acristalamiento con cámaras de gas argón estancas 6+16+4+16+4.
- Vidrio laminar de seguridad, 4+4 mm, incoloro, fijado sobre carpintería con calzos y sellado continuo.

Cubiertas:

C_1 CUBIERTA AJADINADA INVERTIDA BICAPA

Cubierta en contacto con el exterior.

CUBIERTA PLANA AJARDINADA.

- Losa hormigón armado (estructura forjado).
- Formación de pendientes con hormigón celular.
- Mortero de cemento con resistencia superficial necesaria para recibir la impermeabilización.
- Emulsión asfáltica EMUFAL PRIMER con una dotación mínima de 300 gr/m².
- Membrana impermeabilizante bicapa ADHERIDA al soporte LBM plastomérico con armadura de fieltro de fibra de vidrio (FV).
- Lámina adherida a fuego sobre la anterior LBM plastomérico APP con aditivo resistente a raíces.
- Capa separadora de geotextil no tejido.
- Capa de aislamiento térmico formada por planchas de poliestireno extruido de dimensiones 1250x600 mm con juntas a media madera de resistencia a la compresión de 300 KPa, conductividad térmica 0,036 W/m²K, espesor 80 mm.
- Capa drenante compuesta por una estructura tridimensional de poliestireno de 12 mm de altura, con dos geotextiles de polipropileno incorporados, colocados en ambas de sus caras capaz de mantener agua constante en la estructura nodular.
- Acabado con tierra vegetal y sustrato vegetal.

C_2 CUBIERTA PLANA TRANSITABLE INVERTIDA BICAPA

Cubierta en contacto con el exterior.

CUBIERTA PLANA CON ACABADO DE BALDOSA DE GRES PORCELÁNICO ELEVADO.

- Losa hormigón armado (estructura forjado).
- Formación de pendientes con hormigón celular.
- Mortero de cemento con resistencia superficial necesaria para recibir la impermeabilización.
- Emulsión asfáltica EMUFAL PRIMER con una dotación mínima de 300 gr/m².
- Membrana impermeabilizante bicapa ADHERIDA al soporte LBM plastomérico con armadura de fieltro de fibra de vidrio (FV).
- Lámina adherida a fuego sobre la anterior LBM plastomérico APP.
- Capa separadora de geotextil no tejido.
- Capa de aislamiento térmico formada por planchas de poliestireno extruido de dimensiones 1250x600 mm con juntas a media madera de resistencia a la compresión de 300 KPa,

- conductividad térmica 0,036 W/m²K, espesor 80 mm.
- Capa separadora antipunzonante de geotextil no tejido de alta tenacidad a base de polipropileno termosoldado.
- Capa de hormigón o mortero de 8 cm armado con un mallazo electrosoldado.
- Pie regulable de polipropileno con carga mineral, de color negro, con base redonda, para alturas entre 55 y 75 mm.
- Sistema de suelo técnico registrable formado por un soporte base de material porcelánico, de 10,5 mm de espesor, una capa de acabado de gres porcelánico, acabado antideslizante, de 10,5 mm de espesor, y una malla de fibra ignífuga dispuesta entre ambas piezas, adherida con resinas sintéticas, para garantizar la rigidez del conjunto. Modelo y formato a decidir por la dirección facultativa.

C-3 CUBIERTA INCLINADA VENTILADA ACABADO TEJA CERÁMICA

Cubierta en contacto con el exterior.

CUBIERTA INCLINADA CON ACABADO DE TEJA CERÁMICA.

- Losa hormigón armado (estructura forjado).
- Emulsión asfáltica EMUFAL PRIMER con una dotación mínima de 300 gr/m².
- Membrana impermeabilizante bicapa ADHERIDA al soporte LBM plastomérico con armadura de fieltro de fibra de vidrio (FV).
- Lámina adherida a fuego sobre la anterior LBM plastomérico APP con aditivo resistente a raíces.
- Capa separadora de geotextil no tejido.
- Capa de aislamiento térmico formada por planchas de poliestireno extruido de dimensiones 1250x600 mm con juntas a media madera de resistencia a la compresión de 300 KPa, conductividad térmica 0,036 W/m²K, de espesor 120 mm tipo XPS.
- Rastrelado de madera mediante listones.
- Teja cerámica mixta clavada sobre rastreles.

Suelos:

S_1 SOLERA

Suelo sobre espacio no habitable.

- Solera de hormigón armado de 20 cm de espesor.
- Lámina impermeable.
- Encachado de gravas de 15 cm de espesor.

3.5.7 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN:

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

Partición interior: elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes.

Pueden ser verticales u horizontales.

P_1 TABIQUERÍA SÓTANOS

TABIQUERÍA DE FÁBRICA DE LADRILLO HUECO, CON ENFOSCADO DE MORTERO DE CEMENTO POR AMBAS CARAS, PARE RECIBIR DISTINTOS ACABADOS.

- Enfoscado fratasado sin maestrear con mortero de cemento y arena de río M-5, en paramentos horizontales de 15 mm de espesor.
- Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble 24x11,5x8 cm, de 1/2 pie de espesor recibido con mortero de cemento y arena de río tipo M-5, preparado en central y suministrado a pie de obra, para revestir.
- Enfoscado fratasado sin maestrear con mortero de cemento y arena de río M-5, en paramentos horizontales de 15 mm de espesor.

P_2 TABIQUERÍA PYL CIERRE DE HABITACIONES

TABIQUERÍA DOBLE DE PLACA DE YESO LAMINADO CON AISLAMIENTO ACÚSTICO ELEVADO.

- Doble placa de yeso laminado de 12,5 mm de espesor, atornilladas a cada lado externo de una estructura metálica.
- Estructura metálica de acero galvanizado, formadas por raíl horizontal y montante vertical de 48 mm, modulados a 600 mm y con banda elástica perimetral.
- Lana mineral 50mm.
- Placa de yeso laminado de 15 mm de espesor atornillada a ambas estructuras.
- Estructura metálica de acero galvanizado, formadas por raíl horizontal y montante vertical de 48 mm, modulados a 600 mm y con banda elástica perimetral.
- Doble placa de yeso laminado de 12,5 mm de espesor, atornilladas a cada lado externo de una estructura metálica.

P_3 TABIQUERÍA PYL CIERRES GENERALES

TABIQUERÍA SENCILLA DE PLACA DE YESO LAMINADO.

- Doble placa de yeso laminado de 12,5 mm de espesor, atornilladas a cada lado externo de una estructura metálica.
- Estructura metálica de acero galvanizado, formadas por raíl horizontal y montante vertical de 48 mm, modulados a 600 mm y con banda elástica perimetral.
- Doble placa de yeso laminado de 12,5 mm de espesor, atornilladas a cada lado externo de una estructura metálica.

CARPINTERÍAS INTERIORES

- Puertas interiores abatibles, ciegas, de tablero de MDF. Dimensiones de la hoja variables y posibles vidrieras a definir en la Memoria de Carpinterías.
- Puertas interiores correderas, ciegas, de tablero de MDF. Dimensiones de la hoja variables.
- Puertas cortafuegos abatibles y correderas. Dimensiones de la hoja y resistencias al fuego a definir en Memoria de Carpinterías.

3.5.8 SISTEMA DE ACABADOS:

Se definen en este apartado una 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:

Re_1 APLACADO DE FACHADA VENTILADA

Revestimiento de piezas de piedra natural, color beige claro, modelo y formato a elegir por la dirección facultativa. Cada baldosa tendrá unas pequeñas ranuras en sus aristas para introducir las pestañas de las grapas de acero inoxidable atornilladas a la perfilera del montaje de fachada. Colocado con junta corrida.

Re_2 CHAPADO DE PIEDRA NATURAL EN FACHADA PRINCIPAL PLANTA BAJA

Chapado de granito gris con acanaladura horizontal, recibido con adhesivo cementoso bicomponente elástico, rejuntado con mortero.

Re_3 SATE EN FACHADAS INTERIORES

Sistema de Aislamiento Térmico Exterior en fachadas existentes consistente en la colocación de panel de poliestireno de 100 mm de espesor, con mortero adhesivo y fijaciones mecánicas, una vez preparado y nivelado del soporte. Capa de regularización de adhesivo cementoso, con malla de fibra de vidrio embebida, y otra capa de adhesivo hasta tapar la malla. A continuación, imprimación antes de la capa de mortero monocapa de terminación.

Re_4 RECERCADOS BALCONES FACHADA C/HÉROES DE ALCÁNTARA

Recercados para ejecución de balcón en huecos de ventana de dormitorios realizados en hormigón visto blanco prefabricado en fábrica y colocado en obra.

Re_5 FALSO TECHO EXTERIOR

Falso techo inclinado en porche de acceso en fachada principal, con acabado de lamas de aluminio lacado color gris grafito, atornillada a una subestructura de perfiles metálicos.

Revestimientos interiores:**Ri_1 GUARNECIDO Y ENLUCIDO DE YESO (TABIQUERÍA LADRILLO SÓTANOS)**

Enlucido con yeso blanco en paramentos verticales de 3 mm de espesor.

Ri_2 ALICATADO GRES PORCELÁNICO

Alicatado con azulejo porcelánico rectificado, recibido con adhesivo C2, rejuntado con mortero tapajuntas. Modelos y formatos a decidir por la Dirección Facultativa.

Ri_3 PINTURA SOBRE TABIQUES Y TRASDOSADOS

Pintura plástica para uso en interiores. Color a elegir por la Dirección Facultativa.

Ri_4 FALSO TECHO

Falso techo continuo suspendido, liso, constituido por estructura metálica de acero galvanizado de maestras primarias 60/27 mm con una modulación de 1000 mm y suspendidas de la superficie soporte de hormigón con cuelgues combinados cada 900 mm, y maestras secundarias fijadas perpendicularmente a las maestras primarias, placas de yeso laminado de 12,5 mm de espesor, con los bordes longitudinales afinados.

Ri_5 PINTURA SOBRE FALSOS TECHOS

Pintura plástica para uso en interiores. Color a elegir por la Dirección Facultativa.

Solados:**Su_1 PAVIMENTO ZONAS INTERIORES HÚMEDAS (ALMACENES, COCINA, ETC.)**

PAVIMENTO DE GRES, CLASE 2

Pavimento de baldosas de gres, resistencia al deslizamiento clase 2, recibidas con mortero de cemento y rejuntadas con mortero de juntas cementoso. Modelo y formato a decidir por la Dirección Facultativa.

Su_2 PAVIMENTO ZONAS INTERIORES HÚMEDAS (BAÑOS Y ESCALERAS)

PAVIMENTO GRES PORCELÁNICO, CLASE 2

Pavimento de baldosas de gres porcelánico, resistencia al deslizamiento clase 2, recibidas con mortero de cemento y rejuntadas con mortero de juntas cementoso. Modelo y formato a decidir por la Dirección Facultativa.

Su_3 PAVIMENTO ZONAS INTERIORES SECAS (ZONAS COMUNES Y HABITACIONES)

PAVIMENTO VINÍLICO

Pavimento de lamas de material vinílico, con acabado imitación madera, y colocación mediante sistema clip. Resistencia al deslizamiento clase 1. Colocado sobre lámina antiimpacto flotante sobre el forjado.

Su_4 PAVIMENTO ZONAS EXTERIORES HÚMEDAS (ESCALERAS Y ACCESOS) PAVIMENTO DE GRES PORCELÁNICO, CLASE 3

Pavimento de baldosas de gres porcelánico, resistencia al deslizamiento clase 3, apto para exteriores, recibidas con mortero de cemento y rejuntadas con mortero de juntas cementoso. Modelo y formato a decidir por la Dirección Facultativa.

3.5.9 SISTEMA DE INSTALACIONES DEL EDIFICIO:

| | |
|---|---|
| Abastecimiento de agua: | <p>Abastecimiento directo con suministro público continuo y grupo de presión para suministro a los puntos de consumo del edificio.</p> <p>Esquema general de la instalación de un solo titular/contador.</p> <p>Tuberías de distribución de PVC. Con aislamiento térmico en la red de distribución.</p> |
| Producción de agua caliente sanitaria: | <p>Se realizará una producción por bomba de calor con recuperación, de alta temperatura, de condensación por agua, alcanzado 70 °C para el tratamiento antilegionella.</p> <p>El sistema tendrá un cambiador de calor de placas, para la producción de agua caliente sanitaria desde bomba de calor, un depósito de acumulación de 1.500 litros de capacidad y un depósito de 1.500 litros de capacidad dotado resistencias eléctricas que permitan alcanzar los 70°C (en caso de emergencia).</p> |
| Evacuación de aguas: | <p>Evacuación de aguas residuales y pluviales separativamente en el interior del edificio, uniéndose ambas redes en la arqueta final, con drenajes de aguas correspondientes a niveles freáticos.</p> <p>Arqueta separativa de grasas en cocina.</p> <p>Tuberías en PVC rígido.</p> |
| Climatización: | <p>Para la producción de frío/calor en el edificio se emplean dos unidades bombas de calor, con recuperación de calor, para cubrir cada una de ellas el 50% de demanda térmica del edificio. Una de condensación por aire, situada en cubierta, y otra unidad condensada por agua, para sistema de geotermia DCL, situada en el sótano -2. Como sistema de emergencia o apoyo en épocas frías se dispondrá de calderas de condensación de alto rendimiento para gas natural.</p> <p>Para el tratamiento de los diferentes espacios se plantea una instalación de fancoils, de tipo conductos, con ventilador EC y muy bajo nivel sonoro.</p> <p>Serán sistemas a 4 tubos para posibilitar un óptimo confort térmico en los diferentes espacios.</p> |
| Ventilación: | <p>En Planta Sótano 2 del edificio, tomando y extrayendo aire por el patio anexo se dispondrá de sala de climatizadores, para instalación de una de las dos unidades de ventilación del edificio. La otra unidad se situará en cuarto de instalaciones en Planta Tercera.</p> <p>Las unidades de tratamiento de aire, mediante la pertinente red de conductos, alimentan de aire de ventilación habitaciones y espacios singulares del hotel, con los caudales fijados en punto anterior a la presente memoria y, en zonas de alta ocupación, controlando el caudal de aire mediante sonda de calidad de aire.</p> <p>Las unidades dispondrán de recuperación de calor, ventiladores EC y las secciones de filtrado exigidas por normativa.</p> |
| Energía renovables | <p><u>Solar fotovoltaica:</u> Sistema de paneles solares fotovoltaicos situados en las cubiertas planas del edificio.</p> <p><u>Geotermia:</u> Sistema de condensación en el terreno mediante sondas geotérmicas dinámicas, en sistema de lazo cerrado, situadas en pozos, con una profundidad</p> |

aproximada de 30 metros. El sistema no requiere extracción ni vertido alguno de agua del subsuelo.

3.5.10 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL:

Entendido como tal, los sistemas y materiales que garanticen las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad 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.

Se definen en este apartado los parámetros establecidos en el Documento Básico HS de Salubridad, y cuya justificación se desarrollará en la Memoria de cumplimiento del CTE en los apartados específicos de los siguientes Documentos Básicos: HS 2 y HS 3.

Sistema de recogida de residuos centralizada con contenedores de calle de superficie.

Recogida y evacuación de residuos:

Para las previsiones técnicas de esta exigencia básica se ha tenido en cuenta el sistema de recogida de residuos de la localidad, la tipología de residencial colectivo en cuanto a la dotación del almacén de contenedores de edificio y al espacio de reserva para recogida, y el número de personas ocupantes habituales de la misma para la capacidad de almacenamiento de los contenedores de residuos.

La climatización del edificio se realizará mediante sistemas de aire-agua formados por unas bombas de calor situadas en el sótano -2 del edificio, y sistemas de impulsión de aire mediante fan-coils de techo. En las unidades térmicas se realizará también el tratamiento del aire de expulsión en los recuperadores de calor.

Calidad del aire interior:

Existe también una unidad térmica en cubierta, consistente en un equipo autónomo generador de calor por gas.

Para las previsiones técnicas de esta exigencia se ha tenido en cuenta los siguientes factores: número de personas ocupantes habituales, sistema de ventilación empleado, clase de las carpinterías exteriores utilizadas, sistema de cocción de la cocina, tipo de caldera en el caso que esté situada en la cocina, superficie de cada estancia, zona térmica, número de plantas del edificio y clase de tiro de los conductos de extracción.

3.5.11 SISTEMA DE SERVICIOS:

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

Se definen en este apartado una relación y descripción de los servicios que dispondrá el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos. Su justificación se desarrolla en los anejos a la presente Memoria.

Abastecimiento de agua:

Abastecimiento directo con suministro público continuo y grupo de presión para suministro a los puntos de consumo del edificio.

Evacuación de aguas:

Red pública unitaria (pluviales + residuales).
Cota del alcantarillado público a menor profundidad que la cota de evacuación.

Suministro eléctrico:

Red de distribución pública de baja tensión según el esquema de distribución "TT", para una tensión nominal de 230 V en alimentación trifásica, y una frecuencia de 50 Hz. Instalación eléctrica para alumbrado, tomas de corriente, maquinaria de instalaciones de diversos tipos.

Telefonía y tv: Existe acceso al servicio de telefonía disponible al público, ofertado por los principales operadores.

Telecomunicaciones: Redes privadas de varios operadores.

Recogida de basuras: La recogida es centralizada con contenedores de calle y recogida selectiva.

4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

4.1 REQUISITOS BÁSICOS SEGÚN CTE.

| Requisitos básicos | Según CTE | En Proyecto | Prestaciones según el CTE en Proyecto | |
|----------------------|-----------|---|---------------------------------------|--|
| Seguridad | DB-SE | Seguridad estructural | DB-SE | De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. |
| | DB-SI | Seguridad en caso de incendio | DB-SI | De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. |
| | DB-SUA | Seguridad de utilización | DB-SUA | De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas. |
| Habitabilidad | DB-HS | Salubridad | DB-HR | Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. |
| | DB-HR | Protección frente al ruido | DB-HR | De tal forma que el ruido percibido no ponga en riesgo la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. |
| | DB-HE | Ahorro de energía y aislamiento térmico | DB-HE | De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13370:1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo". |
| Funcionalidad | | Utilización | PGOU | De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. |
| | | Accesibilidad | | De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica. |

| | | | | |
|--|--|------------------------|--|--|
| | | Acceso a los servicios | | De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica. |
|--|--|------------------------|--|--|

4.2 REQUISITOS ACORDADOS ENTRE PROMOTOR Y PROYECTISTA QUE SUPEREN LOS UMBRALES ESTABLECIDOS EN EL CTE.

| Requisitos básicos | Según CTE | | En Proyecto | Prestaciones que superan al CTE en Proyecto |
|----------------------|-----------|-------------------------------|----------------------------|---|
| Seguridad | DB-SE | Seguridad estructural | DB-SE | No se acuerdan |
| | DB-SI | Seguridad en caso de incendio | DB-SI | No se acuerdan |
| | DB-SUA | Seguridad de utilización | DB-SUA | No se acuerdan |
| Habitabilidad | DB-HS | Salubridad | DB-HR | No se acuerdan |
| | DB-HR | Protección frente al ruido | DB-HR | No se acuerdan |
| | DB-HE | Ahorro de energía | DB-HE | No se acuerdan |
| Funcionalidad | | Utilización | PGOU Valladolid | No se acuerdan |
| | | Accesibilidad | Reglamento Castilla y León | No se acuerdan |
| | | Acceso a los servicios | Otros reglamentos | No se acuerdan |

4.3 LIMITACIONES DE USO.

4.3.1 LIMITACIONES DE USO DE LA CONSTRUCCIÓN EN SU CONJUNTO.

El edificio solo podrá destinarse al uso previsto en el proyecto y licencia otorgada. 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 una nueva licencia urbanística. 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.

4.3.2 LIMITACIONES DE USO DE LAS DEPENDENCIAS.

Las diferentes dependencias han sido proyectadas según los usos previstos, definiendo cuáles son las zonas de uso público y cuáles de uso restringido por el personal. Cualquier cambio de uso será objeto de proyecto de reforma e información a las autoridades competentes.

4.3.3 LIMITACIONES DE USO DE LAS INSTALACIONES.

Las instalaciones previstas solo podrán destinarse vinculadas al uso del edificio y con las características técnicas contenidas en el Certificado de la instalación correspondiente del instalador y la autorización del Servicio Territorial de Industria y Energía.

Las instalaciones han sido dimensionadas dentro del uso razonable que se plantea en el proyecto, cualquier uso fuera de estos límites que produjera fallo en las mismas o colindantes será responsabilidad del propietario. Otros usos deberán ser objeto de proyecto de reforma para el estudio de su viabilidad, así como su puesta en conocimiento a las autoridades.

5 CONCLUSIÓN

Con la presente memoria, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuesto y los Planos que se acompañan, queda definido el proyecto antes citado.

5.1 DISPOSICIONES FINALES

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

Todas las unidades se ejecutarán según se detalla en esta memoria y en el resto de los documentos que componen el Proyecto, siguiendo en todo momento las normas de la buena práctica constructiva y las indicaciones que sobre la marcha se dicten por parte de la Dirección Facultativa, reajustándose siempre a los dictaminado en el Pliego General de Condiciones de la Edificación y al Particular del presente Proyecto.

Todas las normas y ordenanzas que se recopilan en el presente Proyecto serán de obligada observancia por parte del constructor, no eximiendo su conocimiento o a la referencia expresa en Proyecto o por parte de la Dirección Facultativa de la obra de las responsabilidades a que hubiera lugar por su desconocimiento.

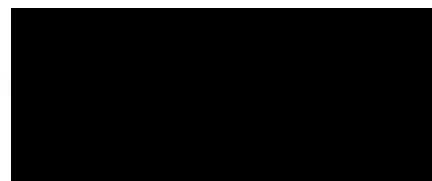
Deberá presentarse ante la Dirección Facultativa, la Licencia Municipal, antes del Comienzo de Obras de construcción, no responsabilizándose en caso contrario esta Dirección Facultativa de las consecuencias que se deriven de ello.

No podrá introducirse modificación ni ampliación alguna respecto a los planos que se acompañan sin ser previamente consultado con el Arquitecto Director de la Obra, que habrá de dar su autorización por escrito. Además, el Arquitecto Director, podrá cambiar o modificar cualquier material o elemento incluido en este Proyecto, siempre y cuando no lo alterará substancialmente.

En Valladolid, FEBRERO de 2026

Fdo. Propiedad.
HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L

Fdo. Arquitecto:
PELLON ARQUITECTOS S.L.P.
Sociedad colegiada: 56 (COACyLE)
ARQUITECTO:
VALERIANO PELLÓN BUSTILLO. 2619 (COACyLE)



**EXPEDIENTE DE SOLICITUD DE LICENCIA AMBIENTAL Y
PROYECTO BÁSICO DE
EDIFICIO HOTELERO**** Y DE RESTAURACIÓN.**

AMPLIACIÓN

ARQUITECTURA: PELLON ARQUITECTOS S.L.P.
ARQUITECTO:
VALERIANO PELLÓN BUSTILLO.

EMPLAZAMIENTO: HEROES DE ALCANTARA 6, 8, 8A
47001 VALLADOLID. VALLADOLID.

PROPIEDAD: HOTEL ROMA VALLADOLID LAPELABU S.L

ANEXO 01-02

**CUADRO PORMENORIZADOS DE
SUPERFICIES**

ÚTILES Y CONSTRUIDAS

ESTADO REFORMADO

El presente documento es copia de su original, realizada por los firmantes del presente proyecto, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

La propiedad intelectual sobre los trabajos corresponde al Arquitecto, quien cede en exclusiva al cliente el derecho de utilizarlos para ejecutar las obras a que se refieren y en el emplazamiento previsto.

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

1 CUADROS DE SUPERFICIES POR PLANTAS

1.1 PLANTA SÓTANO -4

| PLANTA SÓTANO -4 | | | |
|----------------------------|--------------|---------------------------|------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/J ARDIN | SUP. CONST |
| Ascensor 1 | | | |
| Ascensor 2 | | | |
| Ascensor 3 Servicio | | | |
| Montacoches | | | |
| Vestíbulo 1 | 8,28 m2 | | |
| Pasillo 3.1 | 12,71 m2 | | |
| Escalera 3 | 6,88 m2 | | |
| Vestíbulo 3 | 2,58 m2 | | |
| Ascensor 1 y 2 Cuarto | 9,64 m2 | | |
| Ascensor 3 Servicio cuarto | 1,47 m2 | | |
| Montacoches cuarto | 6,82 m2 | | |
| Instalaciones incendios | 86,85 m2 | | |
| Instalaciones 7 | 26,92 m2 | | |
| C. Ventilación | 5,58 m2 | | |
| Garaje | 471,39 m2 | | |
| PO-PA | CONTORNO | | 30,21 m2 |
| MCI-R2 | CONTORNO | | 727,90 m2 |
| PLANTA SOTANO -4 | TOTAL | 639,12 m2 | 0,00 m2 |
| | | | 758,11 m2 |

1.2 PLANTA SÓTANO -3

| PLANTA SÓTANO -3 | | | |
|---|------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/J ARDIN | SUP. CONST |
| Ascensor 1 Ascensor 2 Ascensor 3 Servicio Ascensor cocina Montacoches | | | |
| Vestíbulo 1 | 8,28 m2 | | |
| Pasillo 3.1 | 13,25 m2 | | |
| Escalera 3 | 8,38 m2 | | |
| Vestíbulo 3 | 2,58 m2 | | |
| Ascensor cocina cuarto | 6,17 m2 | | |
| Instalaciones 2 | 51,09 m2 | | |
| Inst. 3 Teleco RITI | 6,69 m2 | | |
| Inst. 4 Grupo presión | 11,30 m2 | | |
| Instalaciones 5 | 10,30 m2 | | |
| Instalaciones 6 | 26,92 m2 | | |
| C. Ventilación | 5,58 m2 | | |
| Garaje | 484,01 m2 | | |
| PO-PA | CONTORNO | | 30,21 m2 |
| MCI-R2 | CONTORNO | | 727,90 m2 |
| PLANTA SÓTANO -3 | TOTAL | 634,55 m2 | 0,00 m2 |
| | | | 758,11 m2 |

1.3 PLANTA SÓTANO -2

| PLANTA SÓTANO -2 | | | | |
|-------------------------------|--------------|---------------------------|----------------|------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/J ARDIN | SUP. CONST | |
| Ascensor 1 | | | | |
| Ascensor 2 | | | | |
| Ascensor 3 Servicio | | | | |
| Ascensor cocina | | | | |
| Montacoches | | | | |
| Pasillo | 36,50 m2 | | | |
| Pasillo 3.1 | 14,61 m2 | | | |
| Escalera 3 | 8,38 m2 | | | |
| Instalaciones 1 | 99,22 m2 | | | |
| Reserva centro transformación | 16,07 m2 | | | |
| Almacén Mantenimiento 1 | 30,18 m2 | | | |
| Almacén Mantenimiento 2 | 62,74 m2 | | | |
| Almacén Mantenimiento 3 | 26,70 m2 | | | |
| Almacén Mantenimiento 4 | 51,53 m2 | | | |
| Almacén cocina | 56,22 m2 | | | |
| C. Ventilación | 6,53 m2 | | | |
| Carga y descarga | 149,60 m2 | | | |
| Cámara bufa registrable 1 | 49,84 m2 | | | |
| PO-PA | CONTORNO | | | 30,21 m2 |
| MCI-R2 | CONTORNO | | | 727,90 m2 |
| PLANTA SOTANO -2 | TOTAL | 608,12 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |

1.4 PLANTA SÓTANO -1

| PLANTA SÓTANO -1 | | | | |
|--|------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/J ARDIN | SUP. CONST | |
| Ascensor 1 Ascensor 2 Ascensor 3 Ascensor cocina Montacoches | | | | |
| Escalera | 13,43 m2 | | | |
| Pasillo 1.1 | 33,64 m2 | | | |
| Pasillo 3.1 | 12,28 m2 | | | |
| Escalera 3 | 9,48 m2 | | | |
| Patio 2 | | 24,64 m2 | | |
| AREA SALONES | 257,29 m2 | | | |
| Salón A | 50,38 m2 | | | |
| Salón B | 49,68 m2 | | | |
| Salón A/R | 27,36 m2 | | | |
| Salón Restaurante | 113,16 m2 | | | |
| Sala clientes 3 | 16,71 m2 | | | |
| COCINA | 78,87 m2 | | | |
| Vestíbulo cocina 1 | 2,15 m2 | | | |
| Vestíbulo cocina 2 | 2,71 m2 | | | |
| Vestíbulo cocina 3 | 6,71 m2 | | | |
| C. Frío | 10,44 m2 | | | |
| Cocina | 56,86 m2 | | | |
| ASEOS | 36,66 m2 | | | |
| Aseo M | 11,75 m2 | | | |
| Aseo F | 15,68 m2 | | | |
| Aseo adap | 4,87 m2 | | | |
| Vestíbulo aseos | 4,36 m2 | | | |
| Almacén A | 6,91 m2 | | | |
| Almacén B | 3,70 m2 | | | |
| Pasillo 2.1 | 21,16 m2 | | | |
| Office | 7,65 m2 | | | |
| Vestuario masculino | 8,93 m2 | | | |
| Vestuario adaptado | 6,75 m2 | | | |
| Vestuario femenino | 9,65 m2 | | | |
| C. Limpieza | 6,13 m2 | | | |
| Reserva acceso centro transformación | 13,12 m2 | | | |
| PO-PA | CONTORNO | | | 17,92 m2 |
| MCI-R2 | CONTORNO | | | 711,40 m2 |
| PLANTA SÓTANO -1 | TOTAL | 525,65 m2 | 24,64 m2 | 729,32 m2 |

1.5 PLANTA BAJA

| PLANTA BAJA | | | |
|-------------------------|--------------|-----------------------|------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/JARDIN | SUP. CONST |
| Ascensor 1 | | | |
| Ascensor 2 | | | |
| Ascensor 3 | | | |
| Ascensor cocina | | | |
| Montacoches | | | |
| Porche acceso | | 41,98 m2 | |
| Porche 1 | | 3,97 m2 | |
| Cortavientos 1 | 3,33 m2 | | |
| Recepción | 43,95 m2 | | |
| Despacho recepción | 7,74 m2 | | |
| Maletero | 5,01 m2 | | |
| Sala clientes 1 | 24,42 m2 | | |
| Sala clientes 2 | 35,14 m2 | | |
| CAFETERIA | | | |
| Cortavientos 2 | 3,82 m2 | | |
| Cafetería | 54,57 m2 | | |
| Comedor | 70,44 m2 | | |
| Barra cafetería | 18,53 m2 | | |
| Oficio | 11,55 m2 | | |
| Comedor terraza | | 27,05 m2 | |
| Pasarela | | 3,67 m2 | |
| Escalera 1 | 13,43 m2 | | |
| Escalera 1 (Planta 0,5) | 13,25 m2 | | |
| Pasillo 1.1 | 8,96 m2 | | |
| Pasillo 1.2 | 15,46 m2 | | |
| Despacho 1 | 13,68 m2 | | |
| Pasillo 2.1 | 5,53 m2 | | |
| Pasillo 3.1 | 10,30 m2 | | |
| Escalera 3 | 7,93 m2 | | |
| AREA PISCINA | 85,21 m2 | | |
| Playa | 58,61 m2 | | |
| Vaso | 26,60 m2 | | |
| Aseo | 3,12 m2 | | |
| Almacén 1 | 3,15 m2 | | |
| Almacén 2 | 6,82 m2 | | |
| Acceso personal | 15,35 m2 | | |
| Cuarto limpieza | 9,63 m2 | | |
| Jardinera | | 19,93 m2 | |
| HAB 01 | PMR | 27,74 m2 | |
| Dormitorio | 22,17 m2 | | |
| Baño | 5,57 m2 | | |
| HAB 02 | PMR | 28,26 m2 | |
| Dormitorio | 22,69 m2 | | |
| Baño | 5,57 m2 | | |
| PO-PA | CONTORNO | | 21,22 m2 |
| PATIO 1 | | | -43,22 m2 |
| MCI-R2 | CONTORNO | | 641,77 m2 |
| PLANTA BAJA | TOTAL | 546,32 m2 | 96,60 m2 |
| | | | 619,77 m2 |

1.6 PLANTA PRIMERA

| PLANTA PRIMERA | | | | |
|-----------------------|--------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/JARDIN | SUP. CONST | |
| Ascensor 1 | | | | |
| Ascensor 2 | | | | |
| Ascensor 3 | | | | |
| Escalera 1 | 13,42 m2 | | | |
| Pasillo 1.1 | 21,25 m2 | | | |
| Pasillo 1.2 | 32,99 m2 | | | |
| Pasillo 1.3 | 4,86 m2 | | | |
| C. Instalaciones | 2,17 m2 | | | |
| Pasillo 1.4 | 8,17 m2 | | | |
| Almacén | 7,26 m2 | | | |
| Pasillo 2.1 | 22,26 m2 | | | |
| Pasillo 2.2 | 8,94 m2 | | | |
| Cuarto limpieza | 7,85 m2 | | | |
| Escalera 3 | 8,14 m2 | | | |
| Pasillo 3.1 | 9,88 m2 | | | |
| Pasillo 3.2 | 8,03 m2 | | | |
| Patio 2A | | | 43,26 m2 | |
| Jardinera | | | 26,74 m2 | |
| Jardinera | | | 10,49 m2 | |
| HAB 101 | M | 25,19 m2 | | |
| Dormitorio | 20,68 m2 | | | |
| Baño | 4,51 m2 | | | |
| HAB 102 | L | 27,46 m2 | | |
| Dormitorio | 23,02 m2 | | | |
| Baño | 4,44 m2 | | | |
| HAB 103 | L | 28,22 m2 | | |
| Dormitorio | 23,78 m2 | | | |
| Baño | 4,44 m2 | | | |
| HAB 104 | M | 23,03 m2 | | |
| Dormitorio | 18,86 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,10 m2 | |
| HAB 105 | M | 23,18 m2 | | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,02 m2 | |
| HAB 106 | M | 23,18 m2 | | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 0,95 m2 | |
| HAB 107 | M | 23,18 m2 | | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 0,97 m2 | |
| HAB 108 | M | 23,18 m2 | | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,18 m2 | |
| HAB 109 | M | 23,18 m2 | | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,39 m2 | |
| HAB 110 | M | 23,62 m2 | | |
| Dormitorio | 19,45 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,60 m2 | |
| HAB 111 | M | 23,16 m2 | | |
| Dormitorio | 18,99 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,81 m2 | |
| HAB 112 | M | 22,69 m2 | | |
| Dormitorio | 18,52 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 2,00 m2 | |
| HAB 113 | M | 23,50 m2 | | |
| Dormitorio | 19,15 m2 | | | |
| Baño | 4,35 m2 | | | |
| HAB 114 | S | 21,14 m2 | | |
| Dormitorio | 16,88 m2 | | | |
| Baño | 4,26 m2 | | | |
| HAB 115 | S | 21,34 m2 | | |
| Dormitorio | 17,07 m2 | | | |
| Baño | 4,27 m2 | | | |
| HAB 116 | S | 21,25 m2 | | |
| Dormitorio | 17,07 m2 | | | |
| Baño | 4,18 m2 | | | |
| HAB 117 | S | 22,60 m2 | | |
| Dormitorio | 18,47 m2 | | | |
| Baño | 4,13 m2 | | | |
| HAB 118 | M | 22,96 m2 | | |
| Dormitorio | 18,79 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| HAB 119 | M | 22,63 m2 | | |
| Dormitorio | 18,46 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| HAB 120 | M | 23,50 m2 | | |
| Dormitorio | 19,15 m2 | | -34,03 m2 | |
| Baño | 4,35 m2 | | 811,96 m2 | |
| PLANTA PRIMERA | TOTAL | 623,41 m2 | 92,51 m2 | 777,93 m2 |

1.7 PLANTA SEGUNDA

| PLANTA SEGUNDA | | | |
|------------------|-----------|-----------------------|------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/JARDIN | SUP. CONST |
| Ascensor 1 | | | |
| Ascensor 2 | | | |
| Ascensor 3 | | | |
| Escalera 1 | 13,42 m2 | | |
| Pasillo 1.1 | 21,25 m2 | | |
| Pasillo 1.2 | 32,99 m2 | | |
| Pasillo 1.3 | 4,86 m2 | | |
| C. Instalaciones | 2,17 m2 | | |
| Pasillo 1.4 | 8,17 m2 | | |
| Almacén | 7,26 m2 | | |
| Pasillo 2.1 | 22,26 m2 | | |
| Pasillo 2.2 | 8,94 m2 | | |
| Cuarto limpieza | 7,85 m2 | | |
| Escalera 3 | 8,53 m2 | | |
| Pasillo 3.1 | 16,17 m2 | | |
| HAB 201 | M | 25,19 m2 | |
| Dormitorio | 20,68 m2 | | |
| Baño | 4,51 m2 | | |
| HAB 202 | L | 27,46 m2 | |
| Dormitorio | 23,02 m2 | | |
| Baño | 4,44 m2 | | |
| HAB 203 | L | 28,22 m2 | |
| Dormitorio | 23,78 m2 | | |
| Baño | 4,44 m2 | | |
| HAB 204 | M | 23,03 m2 | |
| Dormitorio | 18,86 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| Terraza | | | 1,10 m2 |
| HAB 205 | M | 23,18 m2 | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| Terraza | | | 1,02 m2 |
| HAB 206 | M | 23,18 m2 | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| Terraza | | | 0,95 m2 |
| HAB 207 | M | 23,18 m2 | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| Terraza | | | 0,97 m2 |
| HAB 208 | M | 23,18 m2 | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| Terraza | | | 1,18 m2 |
| HAB 209 | M | 23,18 m2 | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| Terraza | | | 1,39 m2 |
| HAB 210 | M | 23,62 m2 | |
| Dormitorio | 19,45 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| Terraza | | | 1,60 m2 |
| HAB 211 | M | 23,16 m2 | |
| Dormitorio | 18,99 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| Terraza | | | 1,81 m2 |
| HAB 212 | M | 22,69 m2 | |
| Dormitorio | 18,52 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| Terraza | | | 2,00 m2 |
| HAB 213 | M | 23,50 m2 | |
| Dormitorio | 19,15 m2 | | |
| Baño | 4,35 m2 | | |
| HAB 214 | S | 21,14 m2 | |
| Dormitorio | 16,88 m2 | | |
| Baño | 4,26 m2 | | |
| HAB 215 | S | 21,34 m2 | |
| Dormitorio | 17,07 m2 | | |
| Baño | 4,27 m2 | | |
| HAB 216 | S | 21,25 m2 | |
| Dormitorio | 17,07 m2 | | |
| Baño | 4,18 m2 | | |
| HAB 217 | S | 22,60 m2 | |
| Dormitorio | 18,47 m2 | | |
| Baño | 4,13 m2 | | |
| HAB 218 | M | 22,96 m2 | |
| Dormitorio | 18,79 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| HAB 219 | M | 22,63 m2 | |
| Dormitorio | 18,46 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| HAB 220 | M | 23,50 m2 | |
| Dormitorio | 19,15 m2 | | |
| Baño | 4,35 m2 | | |
| PLANTA SEGUNDA | TOTAL | 622,06 m2 | 12,02 m2 |
| | | | 777,93 m2 |
| | | | -34,03 m2 |
| | | | 811,96 m2 |

1.8 PLANTA TERCERA

| PLANTA TERCERA | | | | |
|---------------------------------|--------------|-----------------------|----------------|------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/JARDIN | SUP. CONST | |
| Ascensor 1 | | | | |
| Ascensor 2 | | | | |
| Ascensor 3 | | | | |
| Escalera 1 | 13,42 m2 | | | |
| Pasillo 1.1 | 21,25 m2 | | | |
| Pasillo 1.2 | 32,26 m2 | | | |
| Pasillo 1.3 | 4,86 m2 | | | |
| C. Instalaciones | 2,17 m2 | | | |
| Almacén | 13,29 m2 | | | |
| Pasillo 2.1 | 22,44 m2 | | | |
| Cuarto limpieza | 7,60 m2 | | | |
| INST Control paneles fotovolta. | 49,77 m2 | | | |
| Escalera 3 | 8,53 m2 | | | |
| Pasillo 3.1 | 16,17 m2 | | | |
| HAB 301 | M | 25,19 m2 | | |
| Dormitorio | 20,68 m2 | | | |
| Baño | 4,51 m2 | | | |
| HAB 302 | L | 27,46 m2 | | |
| Dormitorio | 23,02 m2 | | | |
| Baño | 4,44 m2 | | | |
| HAB 303 | L | 28,22 m2 | | |
| Dormitorio | 23,78 m2 | | | |
| Baño | 4,44 m2 | | | |
| HAB 304 | M | 23,03 m2 | | |
| Dormitorio | 18,86 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,10 m2 | |
| HAB 305 | M | 23,18 m2 | | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,02 m2 | |
| HAB 306 | M | 23,18 m2 | | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 0,95 m2 | |
| HAB 307 | M | 23,18 m2 | | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 0,97 m2 | |
| HAB 308 | M | 23,18 m2 | | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,18 m2 | |
| HAB 309 | M | 23,18 m2 | | |
| Dormitorio | 19,01 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,39 m2 | |
| HAB 310 | M | 22,47 m2 | | |
| Dormitorio | 18,30 m2 | | | |
| Baño | 4,17 m2 | | | |
| Terraza | | | 1,60 m2 | |
| HAB 311 | M | 23,50 m2 | | |
| Dormitorio | 19,15 m2 | | | |
| Baño | 4,35 m2 | | | |
| HAB 312 | S | 21,14 m2 | | |
| Dormitorio | 16,88 m2 | | | |
| Baño | 4,26 m2 | | | |
| HAB 313 | S | 21,34 m2 | | |
| Dormitorio | 17,07 m2 | | | |
| Baño | 4,27 m2 | | | |
| HAB 314 | S | 21,23 m2 | | |
| Dormitorio | 17,08 m2 | | | |
| Baño | 4,15 m2 | | | |
| HAB 315 | S | 22,68 m2 | | |
| Dormitorio | 18,54 m2 | | | |
| Baño | 4,14 m2 | | | |
| HAB 316 | M | 23,50 m2 | | |
| Dormitorio | 19,15 m2 | | | |
| Baño | 4,35 m2 | | | |
| | | | -34,03 m2 | |
| | | | 745,36 m2 | |
| PLANTA TERCERA | TOTAL | 567,42 m2 | 8,21 m2 | 711,33 m2 |

1.9 PLANTA BAJO CUBIERTA

| PLANTA BAJOCUBIERTA | | | |
|----------------------------|--------------|-----------------------|------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/JARDIN | SUP. CONST |
| Ascensor 1 | | | |
| Ascensor 2 | | | |
| Ascensor 3 | | | |
| Escalera 1 | 13,42 m2 | | |
| Pasillo 1.1 | 21,25 m2 | | |
| Pasillo 1.2 | 32,04 m2 | | |
| Pasillo 1.3 | 5,28 m2 | | |
| C. Instalaciones | 1,97 m2 | | |
| Almacén | 6,85 m2 | | |
| Pasillo 2.1 | 20,45 m2 | | |
| Cuarto limpieza | 10,98 m2 | | |
| Escalera 3 | 8,53 m2 | | |
| Pasillo 3.1 | 16,17 m2 | | |
| Terraza instalaciones 1 | | 84,94 m2 | |
| HAB 401 | SUITE | 50,27 m2 | |
| Dormitorio | 40,72 m2 | | |
| Baño | 7,32 m2 | | |
| Aseo | 2,23 m2 | | |
| HAB 402 | L | 27,88 m2 | |
| Dormitorio | 23,44 m2 | | |
| Baño | 4,44 m2 | | |
| HAB 403 | M | 22,45 m2 | |
| Dormitorio | 18,40 m2 | | |
| Baño | 4,05 m2 | | |
| Terraza | | 1,10 m2 | |
| HAB 404 | S | 21,22 m2 | |
| Dormitorio | 17,05 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| HAB 405 | S | 21,22 m2 | |
| Dormitorio | 17,05 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| HAB 406 | S | 21,22 m2 | |
| Dormitorio | 17,05 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| HAB 407 | S | 21,22 m2 | |
| Dormitorio | 17,05 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| HAB 408 | S | 21,22 m2 | |
| Dormitorio | 17,05 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| HAB 409 | S | 21,08 m2 | |
| Dormitorio | 16,91 m2 | | |
| Baño | 4,17 m2 | | |
| HAB 410 | S | 21,14 m2 | |
| Dormitorio | 16,88 m2 | | |
| Baño | 4,26 m2 | | |
| HAB 411 | J. SUITE | 32,31 m2 | |
| Dormitorio | 26,11 m2 | | |
| Baño | 6,20 m2 | | |
| HAB 412 | J. SUITE | 31,87 m2 | |
| Dormitorio | 25,67 m2 | | |
| Baño | 6,20 m2 | | |
| | | | -34,03 m2 |
| | | | 621,46 m2 |
| PLANTA BAJOCUBIERTA | TOTAL | 450,04 m2 | 86,04 m2 |
| | | | 587,43 m2 |

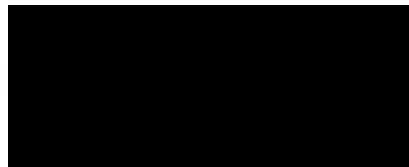
1.10 PLANTA CUBIERTA

| PLANTA CUBIERTA | | | |
|----------------------------|--------------|---------------------------|------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/J ARDIN | SUP. CONST |
| Ascensor 1 | | | 80,06 m2 |
| Ascensor 2 | | | 4,90 m2 |
| Ascensor 3 | | | 31,47 m2 |
| Escalera 1 | 13,25 m2 | | |
| Pasillo mantenimiento | 36,66 m2 | | |
| Terraza instalaciones 2 | | 65,07 m2 | |
| Terraza inst climatización | | 48,37 m2 | |
| Instalaciones gas (UTC 01) | 2,16 m2 | | |
| Instalaciones teleco RITS | 4,61 m2 | | |
| Pasillo 2.1 | 8,02 m2 | | |
| Gimnasio | 25,74 m2 | | |
| Aseo | 6,87 m2 | | |
| Sauna | 2,72 m2 | | |
| Almacén | 10,68 m2 | | 81,19 m2 |
| Escalera 3 | 5,14 m2 | | |
| Pasillo 3.1 | 14,59 m2 | | |
| PLANTA CUBIERTA | TOTAL | 130,44 m2 | 113,44 m2 |
| | | | 197,62 m2 |

2 CUADRO RESUMEN POR PLANTAS.

| RESUMEN SUPERFICIES POR PLANTAS | | | |
|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | SUP. ÚTIL | PATIO/TERRAZAS/J ARDIN | SUP. CONST |
| PLANTA SÓTANO -4 | | | |
| USO HOTELERO | 639,12 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| TOTAL P SOTANO -4 | 639,12 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| PLANTA SÓTANO -3 | | | |
| USO HOTELERO | 634,55 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| TOTAL P SOTANO -3 | 634,55 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| PLANTA SÓTANO -2 | | | |
| USO HOTELERO | 608,12 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| TOTAL P SOTANO -2 | 608,12 m2 | 0,00 m2 | 758,11 m2 |
| PLANTA SÓTANO -1 | | | |
| USO HOTELERO | 525,65 m2 | 24,64 m2 | 729,32 m2 |
| TOTAL P SOTANO -1 | 525,65 m2 | 24,64 m2 | 729,32 m2 |
| PLANTA BAJA | | | |
| USO HOTELERO | 546,32 m2 | 96,60 m2 | 619,77 m2 |
| TOTAL P BAJA | 546,32 m2 | 96,60 m2 | 619,77 m2 |
| PLANTA PRIMERA | | | |
| USO HOTELERO | 623,41 m2 | 92,51 m2 | 777,93 m2 |
| TOTAL P PRIMERA | 623,41 m2 | 92,51 m2 | 777,93 m2 |
| PLANTA SEGUNDA | | | |
| USO HOTELERO | 622,06 m2 | 12,02 m2 | 777,93 m2 |
| TOTAL P SEGUNDA | 622,06 m2 | 12,02 m2 | 777,93 m2 |
| PLANTA TERCERA | | | |
| USO HOTELERO | 567,42 m2 | 8,21 m2 | 711,33 m2 |
| TOTAL P TERCERA | 567,42 m2 | 8,21 m2 | 711,33 m2 |
| PLANTA BAJOCUBIERTA | | | |
| USO HOTELERO | 450,04 m2 | 86,04 m2 | 587,43 m2 |
| TOTAL P BAJO CUBIERTA | 450,04 m2 | 86,04 m2 | 587,43 m2 |
| PLANTA CUBIERTA | | | |
| USO HOTELERO | 130,44 m2 | 113,44 m2 | 197,62 m2 |
| TOTAL P CUBIERTA | 130,44 m2 | 113,44 m2 | 197,62 m2 |
| TOTAL | 5347,13 m2 | 433,46 m2 | 6675,66 m2 |

En Valladolid, FEBRERO de 2026



Fdo. Arquitecto:

PELLON ARQUITECTOS S.L.P.

Sociedad colegiada: 56 (COACyLE)

ARQUITECTO:

VALERIANO PELLÓN BUSTILLO. 2619 (COACyLE)