

I. MEMORIA

1. Memoria descriptiva

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

1. Memoria descriptiva: Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Agentes

Promotor:	EMPROVIMA S.A.U., CIF A-29869997, con domicilio en Calle Molina Lario 13 1º de Málaga, nº de teléfono de contacto 952228037, nº de fax 952608682 Representante legal Eduardo Zorrilla Díaz. NIF 33.359.712-Y.	
Arquitecto:	Rafael Sevillano Muñoz, NIF 50.293.262-J. nº de colegiado 361 del Colegio de Málaga. c/ Molina Lario 13, nº de teléfono 952228037, nº de fax 952608682	
Director de obra:	Rafael Sevillano Muñoz, NIF 50.293.262-J. nº de colegiado 361, Colegio de Málaga	
Director de la ejecución de la obra:	José María Molina Gil, nº 1.517, Colegio Arq. Técnicos de Málaga.	
Otros técnicos intervinientes	Instalaciones: Estructuras Telecomunicaciones: Otros 1:	Jose Ant. Cabezuelo Ruiz nº col. 10.892 Col. Of. I.C.C.P. Nicolás Sánchez Prados nº col. 771 Col. Of. Ing. Telecomunicación
Seguridad y Salud	Autor del estudio: Coordinador durante la elaboración del proy.: Coordinador durante la ejecución de la obra:	José María Molina Gil, nº 1.517, Colegio Arq. Técnicos de Málaga José María Molina Gil, nº 1.517, Colegio Arq. Técnicos de Málaga. José María Molina Gil, nº 1.517, Colegio Arq. Técnicos de Málaga
Otros agentes:	Constructor: Entidad de Control de Calidad: Redactor del estudio topográfico: Redactor del estudio geotécnico: Otros 1:	Nombre de empresa, CIF, Dirección postal, nº de teléfono de contacto, nº de fax Urbytop, David de las Casas Martín, nº de colegiado, Colegio. CEMOSA Ingeniería y Control, C/ Benaque nº 9 29004 Málaga, teléfono 952230842, fax 952231214

1.2 Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida:	Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de proyecto de un edificio de 13 viviendas de protección adosadas con sótano de aparcamiento y trastero. La ordenanza permite 2 plantas. Las viviendas serán preferentemente de 3 dormitorios, todas tendrán acceso directo desde la calle para personas y vehículos. No hay viviendas adaptadas para minusválidos.
Emplazamiento:	La parcela R-2 está situada frente al vial 2 de la UE-10 La Noria del término municipal de Nerja.
Entorno físico:	La parcela de referencia, de forma de rectángulo irregular de 1.986 m2 de superficie, está situada frente al vial 2 con orientación Norte Sur, fachada al Este, linda al Sur con parcela R-3 del mismo sector y al Norte y Oeste con suelo no urbano. La topografía es de pendiente constante de caída N-S mientras que la transversal es de un fuerte escalón de hasta 7 m de E-O debido a la excavación de un bancal por el colindante. El entorno se encuentra totalmente urbanizado y con todas las infraestructuras ejecutadas. La parcela tiene adjudicada según el Proyecto de compensación un nº fijo de 13 viviendas y un techo máximo de 1.340 m². Las viviendas ocuparán 675 m² de la parcela dedicándose el resto a jardines y accesos.
Normativa urbanística:	Es de aplicación el P.G.O.U. de Nerja, aprobado con fecha 30 de 10 de 2000 y publicado en el BOP de fecha 8/02/2001.

Marco Normativo:	Obl	Rec
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Decreto 72/19992 de 5 de mayo, Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Código Técnico de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Para desarrollar el apartado de análisis y justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos se incluye a continuación la ficha de declaración de circunstancias urbanísticas según el modelo del COA de Málaga.

**DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS
Y NORMATIVA URBANISTICA**
(ART. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TITULO: 13 VIVIENDAS DE PROTECCION, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS

UBICACIÓN: PARCELA R-2 DEL SECTOR UE-10 LA NORIA DE NERJA

ENCARGANTE: EMPROVIMA S.A.U.

ARQUITECTO: RAFAEL SEVILLANO MUÑOZ

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente (1)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En tramitación (2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(1) Vigente: Anterior a LOUA Adaptado a LOUA (2) Grado de aprobación

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según planeamiento vigente:

SUELO URBANO:

- Consolidado
- No consolidado:
 - UE
 - Sometido a PPO, PERI, PE, ED
 - Actuación directa

SUELO URBANIZABLE:

- Ordenado
- Sectorizado (o programado o apto para urbanizar)
- No sectorizado (o no programado)

SUELO NO URBANIZABLE:

- Especialmente protegido
- Preservado por el PLAN
- De carácter rural o natural
- Hábitat rural diseminado
- De Regadío..... De Secano....
- Calificación según PEPMF

Según planeamiento en tramitación:

SUELO URBANO:

- Consolidado
- No consolidado:
 - UE
 - Sometido a PPO, PERI, PE, ED
 - Actuación directa

SUELO URBANIZABLE:

- Ordenado
- Sectorizado
- No sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE:

- Especialmente protegido
- Preservado por el Plan
- De carácter rural o natural
- Hábitat rural diseminado
- Calificación según PEPMF

OBSERVACIONES

SUELO SOMETIDO A PERI Y PROYECTO DE URBANIZACION, EL ESTADO ACTUAL ES COMPLETAMENTE URBANIZADO

LEYENDA:

- | | | | |
|----------------|--|------|---|
| PGOU | Plan General de Ordenación Urbanística | PAU | Programa de actuación Urbanística (a desaparecer) |
| NN.SS. (Mun.) | Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer) | PPO | Plan Parcial de Ordenación |
| NN.SS. (Prov.) | Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer) | PE | Plan Especial (diferentes especialidades) |
| PDSU | Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer) | PERI | Plan Especial de Reformas Interior |
| POI | Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA) | ED | Estudio de Detalle |
| PS | Plan de Sectorización (novedad LOUA en Suelo Urbanizable No Sectorizado) | PA | Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable |

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento urbanístico	PLAN GENERAL		
Calificación	URBANO		
Ordenanza de aplicación	UAD-1		

CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
Estudios previos de ordenación			
Parcela mínima	150		1.986,00 m2
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	6,00		75,50 m
Diámetro mínimo inscrito			
Densidad			
Altura máxima, plantas	B+1		B+1
Altura máxima, metros	7,00 m		< 7,00 m
Altura mínima			
Edificabilidad	0,80 m2/m2		0,67 m2/m2
Ocupación planta baja	60%		34%
Ocupación planta primera			
Ocupación resto plantas	60%		36%
Separación lindero público	3,00 m		> 3,00 m
Separación lindero privado	3,00 m		3,00 m
Separación entre edificios			
Profundidad edificable	--		--
Retranqueos			
Usos predominantes	Unifamiliar		Unifamiliar
Usos compatibles	--		--
Usos prohibidos			
Tipología de la edificación	Adosada		Adosada
Patios mínimos	--		--
Cuerpos salientes	--		--
Elementos salientes	--		--
Plazas mínimas aparcamiento	1 x Viv.		1 x Viv.
Grado de protección	No tiene		No tiene

Viviendas unifamiliares adosadas promovidas en conjunto, el número máximo de viviendas de la parcela es de 13 unidades. Techo máximo edificable 1.340 m2.

DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- No existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente.
- Dado que el expediente se justifica urbanísticamente sobre la base de un instrumento de Ordenación Urbanística aún no aprobado definitivamente, el encargante solicita el visado del mismo, quedando condicionado a la publicación de la aprobación definitiva de dicho instrumento.
- Por su situación en suelo sometido al Régimen del Suelo NO URBANIZABLE, el encargante conoce que según lo establecido en el Art. 52 LOUA es preceptiva la aprobación previa de Plan Especial o Proyecto de Actuación (*).
- El encargante conoce los incumplimientos declarados anteriormente, y solicita el visado del expediente, dado que no se alteran parámetros urbanísticos substanciales.
- El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente sobre la base del Art. 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ENCARGANTE
 Fecha y firma:
 EMPROVIMA S.A.U.
 Octubre 2007

ARQUITECTO/A
 Fecha y firma:
 Rafael Sevillano Muñoz
 Octubre 2007

(*) Procede Plan Especial en los casos de actividades de Interés Público que comprendan a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, o tengan incidencia o trascendencia supramunicipal, o afecten a la Ordenación Estructural del PGOU, o comprendan una superficie superior a 50 Has.

Para otras actividades de Interés Público y, en todo caso, para viviendas unifamiliares aisladas, se tramitará un Proyecto de Actuación.

Descripción del proyecto

Descripción general del edificio: Se trata de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas en hilera con dos plantas sobre rasante con viviendas de tres dormitorios en planta alta, salón y cocina con tendedero en planta baja aseos y baño y en planta sótano trastero y aparcamiento. Las viviendas se van adaptando al terreno con un escalonamiento continuo.

Programa de necesidades: El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto se refiere a un grupo de viviendas unifamiliares adosadas de dos alturas sobre rasante con tres dormitorios y sótano con trastero y aparcamiento.

Uso característico del edificio: El uso característico el de residencial con viviendas unifamiliares adosadas de protección oficial en todas sus plantas.

Otros usos previstos: Se prevé además el uso de aparcamientos y trasteros en sótanos bajo rasante.

Relación con el entorno: Se trata de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas en hilera alineadas a la calle de acceso, El resto de la parcela inicial se dedicará a jardines y zonas de acceso y rampas.

Cumplimiento del CTE: Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

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

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

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

Es un conjunto de 13 viviendas unifamiliares adosadas todas iguales ajustadas a la normativa municipal y de protección oficial.
Se trata de una vivienda cuyo único núcleo de comunicaciones se ha dispuesto de tal manera que se optimizan lo máximo posible los recorridos y comunicaciones de las distintas dependencias de planta.
En las viviendas todas de 3 dormitorios se ha primado, así mismo, la funcionalidad de recorridos de circulación no útiles, como son los pasillos, ubicando las zonas húmedas de la vivienda en la parte de entrada con luces exteriores.
En cuanto a las dimensiones de las dependencias se ha seguido lo dispuesto por las normas de diseño de las VPO.
Todas las viviendas están dotadas de todos los servicios básicos, así como los básicos de telecomunicaciones.
Los aparcamientos están dotados de ventilación natural suficiente para un vehículo.

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

La accesibilidad de las viviendas desde el exterior está garantizada y cumple, mientras que al ser viviendas unifamiliares no les es de aplicación lo dispuesto por las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y el transporte de Andalucía. Decreto 72/1992, de 5 de mayo y que viene justificado en el apartado 4.1 de la memoria.

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

Se ha proyectado el edificio de tal manera, que se garanticen los servicios básicos de telecomunicación (conforme al D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.

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 a cada vivienda de casilleros postales de forma individual.

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

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

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

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

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

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

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

No se produce incompatibilidad de usos.

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

...

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

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

...

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

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

Todas las viviendas reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

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

El edificio en su conjunto y las viviendas, en particular, disponen de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.

El conjunto edificado y cada una de las viviendas disponen de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

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

El edificio dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

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

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de máquinas, 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, cubiertas transitables y forjados separadores de salas de máquinas), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la ciudad de Nerja, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno,

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

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

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

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

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

Cumplimiento de otras normativas específicas:	Cumplimiento de la norma
<p>Estatales: EHE R.D. 2661/1998 de 11 de diciembre</p> <p>NCSE 02 R.D. 997/2002 de 27 de septiembre</p> <p>EFHE R.D. 642/2002 de 5 de julio</p> <p>CA 88 R.D. 1909/1981 de 24 de julio R.D. 2115/1982 de 12 de agosto Ord. 28 de septiembre de 1998</p> <p>TELECOMUNICACIONES R.D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero</p> <p>REBT R.D. 842/2002 de 2 de agosto</p> <p>RITE R.D. 1751/1998 de 31 de julio</p> <p>Otras:</p>	<p>Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural.</p> <p>Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justifican en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución.</p> <p>Se cumple con la Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados</p> <p>Se cumple con las determinaciones de la Norma de condiciones acústicas en los edificios</p> <p>Se cumplen las prescripciones del R. D. sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación</p> <p>Se cumple con las prescripciones del reglamento electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias</p> <p>Se cumple con las prescripciones del reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias</p>
<p>Autonómica y Local: Habitabilidad (Normativa VPO) Accesibilidad D. 72/1992 de 5 de mayo, Junta de Andalucía</p> <p>Normas de disciplina urbanística: Normativa municipal: Otras:</p>	<p>Cumple con la normativa de VPO</p> <p>Se cumple con normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía</p> <p>No procede</p> <p>Se cumple el PGOU. de NERJA y el PERI existente.</p>
<p>Descripción de la geometría del edificio:</p>	<p>El solar tiene forma rectangular, de 1.986 m², con unas dimensiones de 90,00 m de largo y 21,50 m de fondo, con una única fachada al vial-2 de 75,00 m. La geometría del conjunto, que se deduce de la aplicación sobre el solar de la ordenanza municipal, es la que se recoge en los planos que describen el proyecto.</p>
<p>Volumen:</p>	<p>El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.</p>
<p>Accesos:</p>	<p>El acceso se produce por la única fachada del solar, coincidente con el lindero Este, comunicando el espacio público (acera y acceso rodado) con los espacios privativos de cada vivienda (acceso peatonal a través del jardín y puerta de garaje).</p>
<p>Evacuación:</p>	<p>El solar cuenta con tres linderos medianeros y una única fachada de contacto con el espacio público, la evacuación se realizará por la fachada a la calle de acceso rodado.</p>

Cuadro de sup. útiles	POR VIVIENDA	SOTANO	BAJA	ALTA						
Vestíbulo ascen.										
Garaje		25,00								
Aljibe										
Trasteros		8,00								
Vestíbulo			2,71							
Escaleras		6,28	8,21	3,69						
Lavadero 50%			1,59							
Cocina			8,43							
Aseo			2,50							
Estar comedor			18,83							
Baño				5,08						
Dormitorio 1				11,57						
Dormitorio 2				10,34						
Dormitorio 3				8,80						
Terraza 50%				1,57						
total		39,28	42,27	41,05						

Superficie útil total 122,60

Cuadro de superficies útiles de dependencias Las superficies útiles de las dependencias se encuentran relacionadas en los planos distribución y superficies.

Cuadro de superficies útiles de los trasteros y aparcamientos del edificio

Recinto	Nº Uds.	Sup. útil	Nivel	Total útil por tipo
Trastero único	13	8,00	-1	104,00
Aparcamiento único	13	25,00	-1	325,00
Sup. útil total				429,00

Cuadro de superficies útiles totales del edificio

Recinto	Nº Uds.	Sup. útil	Total útil por tipo	Calificable
Vivienda Tipo extremo	2	89,60	179,20	179,20
Vivienda Tipo intermedio	11	89,60	985,60	985,60
Garajes	13	25	325,00	325,00
Trasteros	13	8	104,00	104,00
Otros				
Sup. útil total			1.593,80	1.593,80

Cuadro de superficies construidas

	Vivienda extremo	Vivienda intermedia
Sótano	48,16	46,56
planta baja	53,15	51,28
planta primera	56,85	54,75
Vivienda extremo 2 unidades		
Vivienda intermedia 11 unidades		

Superficie total construida sobre rasante **1.383,33**

superficie total construida bajo rasante **608,48**

Cuadro de superficies construidas por usos

	Sc
Residencial (Vivienda)	1.479,93
Trasteros	133,64
Garaje	381,24

Superficie construida total 1.994,81

Superficies construidas a efecto de ordenanzas

Las superficies construidas a efecto de ordenanzas se han computado con las terrazas y los lavaderos al 50%		
	Viv. extremo	Viv. intermedia
Sótano	48,16	46,56
planta baja	51,34	49,46
planta primera	55,03	52,93
Vivienda extremo 2 unidades		
Vivienda intermedia 11 unidades		

Superficie total construida sobre rasante 1.339,03

superficie total construida bajo rasante **608,48**