

ANTE-PROYECTO

para solicitud de autorización de

la CTU de uso de suelo para:

CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA



AUTOR:

FRANCISCO JOSE LERA TOSTON

PROMOTOR:

EL PRAON S.L.

EMPLAZAMIENTO:

VILLAVERDE DE LA CHIQUITA-
VALDEPOLO-LEÓN

FECHA:

JULIO 2017

Clave: MT 344/17

INDICE DE DOCUMENTOS

1 MEMORIA

| | | |
|---------|--|----|
| 1. | AUTOR DE LA MEMORIA | 1 |
| 2. | AUTOR DEL ENCARGO..... | 1 |
| 3. | OBJETO DE LA MEMORIA | 1 |
| 4. | SITUACION ACTUAL..... | 1 |
| 5. | EMPLAZAMIENTO DE LA OBRA Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA..... | 2 |
| 6. | DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO | 3 |
| 7. | DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD | 4 |
| 8. | JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA. REPERCUSIONES MEDIO-AMBIENTALES | 4 |
| 9. | DOTACIÓN DE SERVICIOS URBANISTICOS | 5 |
| 10. | CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS | 6 |
| 10.1. | MOVIMIENTOS DE TIERRA | 6 |
| 10.2. | CIMENTACION..... | 6 |
| 10.3. | ESTRUCTURA | 7 |
| 10.4. | CUBIERTA..... | 7 |
| 10.5. | SOLERAS | 7 |
| 10.6. | CERRAMIENTOS | 8 |
| 10.7. | ACABADOS | 9 |
| 10.7.1. | Puertas y ventanas..... | 9 |
| | Puertas..... | 9 |
| | Ventanas..... | 9 |
| 10.8. | INSTALACIONES | 9 |
| 10.8.1. | Fontanería y Saneamiento | 9 |
| 10.8.2. | Electricidad | 10 |
| 10.9. | URBANIZACIÓN | 10 |
| 11. | NORMATIVA Y REGLAMENTACIÓN..... | 11 |
| 12. | PRESUPUESTO | 20 |

ANEXO I: INFORMACION CATASTRAL

ANEXO II: FOTOGRÁFICO

ANEXO III: FOTOCOMPOSICIÓN

2 PLANOS

3 PRESUPUESTO

MEMORIA

1. AUTOR DE LA MEMORIA

Memoria realizada por RHAA INGENIEROS S.C, concretamente, por el equipo redactor compuesto por D. Francisco José Lera Tostón, Arquitecto, COAL (Nº colegiado 2905) CIF/NIF: 10.188.192-C; Dirección: C/Santa Engracia nº 21, bajo. León (León).

2. AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta la presente memoria por encargo de EL PRAON S.L. con CIF B 39545215, con domicilio en Villaverde de la Chiquita s/n, 24930, León.

3. OBJETO DE LA MEMORIA

La presente memoria tiene por objeto la descripción y justificación de las obras necesarias para la **construcción de un hotel con piscina**. Y por consiguiente la obtención de los preceptivos permisos y licencias por parte de las diferentes administraciones públicas.

4. SITUACION ACTUAL

Actualmente el promotor dispone de una ganadería de vacas de leche y Wagyu (una raza de origen Japones que actualmente está en un mercado al alza). Se pretende realizar un proyecto que promueva el sector turístico, ya que actualmente es casi nulo en toda la comarca, dando especial importancia a la carne de Wagyu y a la comida ecológica.

5. EMPLAZAMIENTO DE LA OBRA Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El hotel se ubicará en la parcela rústica 3 del polígono 704, perteneciente al Ayuntamiento de Valdepolo. Se trata de una parcela prácticamente llana, que actualmente tiene uso agrícola.

La parcela en catastro tiene una superficie de 11.723 m² y está calificada como **Suelo Rústico Común/Cultivos de Secano**.

| Categorización, clasificación y régimen del suelo | | | |
|---|---|---|--|
| Clasificación del suelo | Suelo rústico común/cultivos de secano | | |
| Planeamiento de aplicación | Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdepolo (NN. UU.) | | |
| Usos sujetos a autorización por la CTU | R3. Alojamiento colectivo, albergues y hoteles de interés público | | |
| Normativa Básica y Sectorial de aplicación | | | |
| Otros planes de aplicación | No existe un planeamiento complementario. | | |
| Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta) | | | |
| Parámetro | Referencia a: | Planeamiento | Proyecto |
| Superficie mínima de parcela | NNUU | 3.000 | 11.723 |
| Distancia a carretera | NNUU | + 18 m | + 18 m |
| Retranqueo a linderos | NNUU | + 3 m | + 3 m |
| Parámetros volumétricos (condiciones de ocupación y edificabilidad) | | | |
| Parámetro | Referencia a: | Planeamiento | Proyecto |
| Tipo edificación | NNUU | aislada | aislada |
| Ocupación máxima | NNUU | < 50 % | 9,40% |
| Edificabilidad máxima | NNUU | < 50 % | 20,5 % |
| Altura máxima cornisa | NNUU | < 7 m | 6 m |
| Altura máxima de cumbrera | NNUU | < 10 m | 10 m |
| Fachada mínima a vía | NNUU | > 15 m | 30 m |
| Número de plantas | NNUU | Baja + 1 | Baja + 1 |
| Pendiente cubierta | NNUU | Entre 25° y 40° | 40° |
| Iluminación bajo cubierta | NNUU | Buhardillas o lucernarios 1,20x1,20 m | Lucernarios 1,20x1,20 m |
| Materiales | NNUU | Materiales tradicionales o imitaciones debidamente justificado. | Materiales tradicionales e imitaciones justificadas. |

Las condiciones estéticas para usos residenciales y dotaciones urbanísticas permitidos y autorizables, nuestro caso, las edificaciones cumplirán las condiciones estéticas exigidas para SU/R/EAI (Para suelo urbano residencial).

Por todo ello, queda totalmente justificada la normativa urbanística del Ayuntamiento de Valdepolo.

6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Se pretende hacer una edificación compuesta por tres volúmenes principales, dos de ellos destinados a hotel, con dos plantas y un bajo cubierta, y el tercer volumen sería para ubicar las zonas dotacionales para el hotel, cocinas, almacenes, vestuarios etc.

Las cubiertas serán a dos aguas con pendientes menores del 83%. Se utilizará para la cobertura, teja de PVC imitación teja mixta cerámica. La altura al alero será menor de 7,00 m y a la cumbre menor de 10,00 m.

A continuación, se adjunta cuadro de superficies proyectadas:

| TABLA DE SUPERFICIES | | | |
|-----------------------------|--|---------------------|----------------------|
| Nivel | Nombre | Área útil m2 | Sup. Const m2 |
| Planta baja | | | |
| | Recepción, salones, comedores, habitaciones, terrazas, cocinas etc. | 1007,13 | 1102,125 |
| Planta primera | | | |
| | Habitaciones, suits y almacén | 585,25 | 645,25 |
| Planta bajo cubierta | | | |
| | Sala de conferencias, biblioteca, sala de masajes, peluquería, habitación personal | 417,97 | 645,25 |
| TOTAL GENERAL | | 2010,35 | 2392,63 |

7. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

El promotor, pretende llevar a cabo un Hotel de 4 estrellas, en el que la gastronomía tradicional y totalmente ecológica sea su principal atractivo.

El promotor dispone de una ganadería de vacas de la raza Wagyu, que se trata de una raza bovina de origen Japonés. Actualmente es una carne muy demandada por el sector más exquisito de comensales, por su sabor, ternura y jugosidad. La granja donde se crían está a escasos 500 m de la parcela donde se ubicará el hotel, por lo que el cliente puede comprobar de primera mano, como la carne es totalmente ecológica, ya que el ganado se cría solo con alimentos totalmente naturales, maíz, alfalfa, cebada y paja de trigo.

Por otro lado, en otra parcela cercana al hotel, se ubicará un invernadero para cultivar todo tipo de vegetales y legumbres que luego se degustarán en el hotel.

A todo esto, podemos añadir una gran sala de reuniones o conferencias a disposición del cliente. Así como una zona de biblioteca o estudio, gimnasio, piscina cubierta, y amplias zonas exteriores para disfrutar de la naturaleza en un lugar idílico.

El hotel dispondrá de 21 habitaciones dobles y 3 suits dobles, con opción de ampliar este número con camas supletorias.

Todos los espacios estarán diseñados para un Hotel de 4 estrellas.

8. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA. REPERCUSIONES MEDIO-AMBIENTALES

Teniendo en cuenta la zona donde se pretende ubicar el hotel, Villaverde de la Chiquita, Valdepolo, es una zona que está prácticamente deshabitada, son zonas de Castilla y León en la que la migración a las ciudades ha dejado los pueblos con muy poca población y envejecida.

Estos motivos hacen que este proyecto sea de interés público, al incidir positivamente para el municipio en aspectos económicos y sociales, se crearían puestos de trabajo indefinidos, y dado el volumen de gente que movería el hotel, podría ayudar a la economía local, directa o indirectamente.

Con los materiales proyectados y las medidas correctoras propuestas, se conseguirá un edificio equilibrado que no generará ningún impacto medio-ambiental de importancia, siempre y cuando se tomen las medidas correctoras fijadas en el correspondiente proyecto de ejecución.

Estas actuaciones no supondrán, en ningún caso, riesgo alguno, tanto natural como antrópico, cumpliendo en todo momento, toda la legislación vigente en materia de medio ambiente e impacto ambiental.

Se adjunta anexo de fotocomposición.

9. DOTACIÓN DE SERVICIOS URBANISTICOS

Las diferentes necesidades de dotaciones urbanísticas para un hotel de estas características se detallan a continuación:

- **ACCESO:** ya se dispone de una vía de acceso público y transitable para vehículos. Se mejorará el pavimento por razones de comodidad y seguridad, debido a que el vial actual no está preparado para la carga de vehículos que tendrá el hotel.
- **ABASTECIMIENTO:** se hará una captación de agua en pozo, con una dotación adecuada a la actividad que se desarrollará, 55 l/día persona para un hotel de 4 estrellas (CTE-HE 4-4.1).
- **SANEAMIENTO:** se realizará mediante fosa séptica ubicada en la propia parcela, con características y dimensiones que puedan soportar los caudales citados en el abastecimiento.

- **ENERGÍA ELECTRICA:** será mediante red de baja tensión, con acometida según documentación gráfica, con una dotación mínima de 50 vatios por metro cuadrado.
- **TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES:** con redes privadas de varios operadores.
- **RECOGIDA DE BASURAS:** sistema de recogida de basuras centralizada de contenedores, a recoger periódicamente por el servicio municipal.

10. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

10.1. MOVIMIENTOS DE TIERRA

Se realizará la excavación de la zona que va a ser ocupada por el hotel, con retirada de tierra y nivelado del terreno. Esta excavación se ejecutará con medios mecánicos.

Posteriormente y, una vez replanteada la cimentación, se procederá a la apertura de zanjas para zapatas, hasta llegar a un plano firme para apoyo de las mismas.

Estos extremos deberán ser revisados y aprobados por la Dirección Técnica.

10.2. CIMENTACION

La cimentación del edificio se realizará mediante zapatas y vigas de atado de hormigón armado.

Para la piscina se dispondrán muros de hormigón armado de 30 cm de espesor que se apoyarán sobre la zapata corrida. Se utilizará hormigón del tipo HA 25/B/IIa.

10.3. ESTRUCTURA

La estructura del edificio estará constituida por pórticos de acero laminado en caliente. Las correas serán de acero conformado.

10.4. CUBIERTA

La cubierta de la nave estará formada tablero, aislante y teja de PVC imitación teja roja cerámica anclada a rastreles de madera. El acabado y la colocación es totalmente igual a la teja mixta cerámica, y el fabricante da una garantía de durabilidad de 25 años.

Técnicamente se puede decir que pesa mucho menos, la cerámica pesa 40,00 kg/m² y esta 6,00 kg/m² por lo que la estructura se aligera notablemente. Y económicamente también está muy por debajo de la teja cerámica, y teniendo en cuenta las dimensiones del edificio, el ahorro final es considerable, tanto en estructura como en teja.

10.5. SOLERAS

Los solados exteriores serán:

Parking: aglomerado asfáltico compactado.

Aceras: cerámica sobre solera de hormigón.

Zona piscina y zona entrada: cerámica sobre solera de hormigón.

Solados en planta baja:

Zonas comunes: parquet flotante sobre suelo de hormigón con film anti-impacto.

Zona de cocinas, oficinas y almacenes: solado cerámico tipo gres sobre suelo de hormigón pulido.

Zonas de habitaciones: parqué flotante sobre suelo de hormigón con film anti-impacto.

Solados en planta primera: parqué flotante sobre suelo de hormigón con film anti-impacto.

10.6. CERRAMIENTOS

El cerramiento de todo el edificio será de termoarcilla de 24 cm, recubierta con paneles de PVC imitación madera, con cámara de aire y aislamiento térmico.

Son paneles de revestimiento de fachadas con texturas de madera sin apenas diferencia con la madera natural, como detalle tiene visibles las marcas verticales de sierra y el aspecto mate de la madera sin cepillar. Son paneles que aportan una estética rústica y natural y original a las viviendas además de contar con todas las prestaciones de los revestimientos como resistencia, durabilidad y escaso mantenimiento.

Tabiquería interior:

Los repartos interiores se realizarán en paneles de cartón yeso tipo “pladur”.

Trasdosado sobre omega metálica y aislamiento de lana en interior de muros de fachada.

Tabique 13+44+13(70) en repartos que no lleven canalizaciones de fontanería.

Tabique 13+74+13 (100) con panel “verde” hidrófugo en el lado húmedo en repartos con canalizaciones de fontanería.

Tabicón 15+44+15+15+44+15 (148) con manta de fibra de vidrio en separación de habitaciones y apartamento y en zonas de ruido (cocinas) en espacios comunes.

Todo ello acabado en pintura plástica, excepto en zonas de duchas que irán alicatadas con gres, y en cocinas y oficios alicatadas con azulejo de 20x20 blanco.

Los techos, irán recubiertos de paneles de pladur, se acabarán con pintura plástica a pistola.

10.7. ACABADOS

10.7.1. Puertas y ventanas

La carpintería de las fachadas se realizará en aluminio con puente térmico lacado en negro. Acristalamiento tipo climalit “standard” en carpinterías de aluminio y tipo “securit” en entrada y formación de cancela (con accionamiento eléctrico con célula).

Puertas

Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico lacado en color negro.

Carpintería interior de madera de pino lacada en puertas, jambas y rodapiés.

Ventanas.

Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico lacado en color negro y acristalamiento tipo climalit.

10.8. INSTALACIONES

10.8.1. Fontanería y Saneamiento

Para el abastecimiento de agua potable, se proyecta la realización de un sondeo y posterior tratamiento de potabilización de estas aguas.

Para el saneamiento, se realizará una fosa séptica acorde con las necesidades de un hotel como el diseñado, que estará gestionada por un gestor autorizado.

Las aguas pluviales se recogerán y se utilizarán para el riego de la propia finca.

Ver documento planos para su ubicación.

10.8.2. Electricidad

Para llevar a cabo el suministro eléctrico, se proyecta la extensión desde el punto más cercano autorizado por la compañía eléctrica. Se encuentra a unos 520,00 ml.

La instalación eléctrica se realizará según lo establecido por el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Decreto 842/2002 del Ministerio de Ciencia y Tecnología e Instrucciones Complementarias, y será realizado por un instalador autorizado.

Constará de:

- ✓ Un circuito principal de alimentación y varios circuitos secundarios, unos para elementos luminosos y otros para fuerza.
- ✓ Cada circuito dispondrá de conexiones, dispositivos de protección, interruptores, enchufes y tomas de tierra.

10.9. URBANIZACIÓN

Se prevé la nivelación del entorno del edificio para acondicionarlo como aparcamiento. Para ello se utilizará un firme de aglomerado en caliente.

Se dispondrá una línea de arbolado en la parte oeste de la parcela para minimizar el posible impacto visual de la edificación existente. Para ello se utilizarán especies autóctonas como el roble, fresno o nogal.

También se hace necesario realizar un vallado de la parcela, el cual se ejecutará con elementos de madera en su totalidad.

Por último, se ha proyectado una piscina.

11. NORMATIVA Y REGLAMENTACIÓN.

Se han tenido presentes en la redacción de la presente memoria, la legislación, preceptos y ordenanzas vigentes que le son aplicables como:

Normativa de Obligado Cumplimiento

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

ÍNDICE DE MATERIAS

1. Abastecimiento de agua, vertido y depuración.
2. Acciones en la Edificación
3. Aislamiento
4. Cemento
5. Cimentaciones
6. Cubiertas e Impermeabilizaciones
7. Electricidad e Iluminación
8. Estructuras de acero
9. Estructuras de Fábrica
10. Estructura de hormigón
11. Fontanería
12. Medio Ambiente e Impacto Ambiental
13. Protección contra Incendios
14. Proyectos
15. Residuos
16. Seguridad, Salud en el Trabajo y Prevención de Riesgos
17. Vidriería

NORMATIVA TÉCNICA APLICABLE

1 Abastecimiento de agua, vertido y depuración

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB HS 4 Salubridad, Suministro de agua*.
- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB HS 5 Salubridad, Evacuación de aguas*
- Orden ITC/279/2008, de 31 de enero, por la que se regula el control metrológico del Estado de los contadores de agua fría, tipos A y B.
- Real Decreto 889/2006, de 21 de julio, por el que se regula el control metrológico del Estado sobre instrumentos de medida.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

2 Acciones en la edificación

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB SE AE Seguridad Estructural, Acciones en la Edificación*.
- Real Decreto 997/2008 del 27 de septiembre del 2002 por el que se aprueba *Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSR-02)*.

3 Aislamiento

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB HE 1 Ahorro de energía, Limitación de demanda energética*.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del *Ruido*.
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto 683/2003, de 12 de junio, por el que se derogan diferentes disposiciones en materia de normalización y homologación de productos industriales de construcción

4 Cementos

- Real Decreto 956/2008, de 6 de junio, por el que se aprueba la instrucción para la *Recepción de Cementos (RC-08)*.
- Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, por el que se declara *Obligatoria la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados*.
- Orden Pre/3796/2006, de 11 de diciembre que modifica el anexo del Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, por el que se declara *Obligatoria la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados*.
- Orden Pre/2829/2002, de 11 de diciembre que modifica el anexo del Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, por el que se declara *Obligatoria la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados*.
- Orden de 21 de mayo de 1997 que modifica las referencias a normas UNE del anexo del Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, por el que se declara *Obligatoria la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados*.
- Orden de 4 de febrero de 1992 que modifica las referencias a normas UNE del anexo del Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, por el que se declara *Obligatoria la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados*.
- Orden de 28 de junio de 1989 que modifica las referencias a normas UNE del anexo del Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, por el que se declara *Obligatoria la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados*.

5 Cimentaciones

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB SE C Seguridad Estructural, Cimientos*.

6 Cubiertas e impermeabilizaciones

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB HS 1 Salubridad, Protección frente a la Humedad*.

7 Estructuras de Fábrica

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB SE F Fábrica*.
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

8 Electricidad e Iluminación

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión
- Instrucciones complementarias M1 BT (O.M. de Industria de 31-X-1973 y 19-XII-1977).
- Reglamento de líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por Decreto 3151/1968 y legislación complementaria posterior.
- Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior (RD 1890/2008)
- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB HE 5 Ahorro De Energía, Contribución Fotovoltaica Mínima De Energía Eléctrica*

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB HE 3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación*
- Distancias A Líneas Eléctricas De Energía Eléctrica. Real Decreto 1955/2000 de 1-DIC-00
- *Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico*. Resolución de 18-ene-88, de la Dirección General de Innovación Industrial
- *Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación*. Real Decreto 3275/1982, de 12-NOV, del Ministerio de Industria y Energía
- *Desarrollo y cumplimiento del real decreto 7/1988 de 8-ene, sobre exigencias de seguridad de material eléctrico*. Orden de 6-jun-89, del Ministerio de Industria y Energía

9 Estructuras de acero

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB SE A Seguridad Estructural, Acero*.

10 Estructuras de hormigón

- Real Decreto 1247/2008 de 18 de julio por el que se aprueba la *Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08)*
- Real Decreto 2365/1985 de 20 de noviembre, por el que se *Homologan las armaduras activas de acero para hormigón pretensado, por el Ministerio de Industria y Energía*.

11 Fontanería

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación HS 4 Salubridad, Suministro de agua*.
- Orden de 15 de abril de 1985 sobre *Normas Técnicas de las griferías sanitarias para utilizar en locales de higiene corporal, cocinas y lavaderos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía*.

- Orden de 14 de mayo de 1986 por la que se declaran de obligado cumplimiento las *Especificaciones técnicas de los aparatos sanitarios cerámicos para utilizar en locales de higiene corporal, cocinas y lavaderos para su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.*, salvo la parte derogada indicadas en el Real Decreto 1220/2009 de 17 de julio y el Real Decreto 442/2007 de 3 de abril.
- Orden de 23 de diciembre de 1986 que modifica la Orden de 14 de mayo de 1986 por la que se declaran de obligado cumplimiento las *Especificaciones técnicas de los aparatos sanitarios cerámicos para utilizar en locales de higiene corporal, cocinas y lavaderos para su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.*
- Orden 15/4/1985 de 15 de abril *Normas Técnicas sobre condiciones para homologación de griferías*
- Real Decreto 2708/1985, de 27 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las *Especificaciones técnicas de las soldaduras blandas de estaño/ plata y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.*

12 Medio ambiente e impacto ambiental

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el *Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.*
- Orden de 15 de Marzo de 1963, por la que se aprueba una Instrucción que dictan normas complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley 17/2006 de *Control Ambiental Integrado.*
- Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado
- Decreto 71/2010, de 14 de octubre, por el que se modifica el Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de *Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera*
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la *Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.*

- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las *Emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre*.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de *Prevención y Control Integrados de la Contaminación*.
- Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al *Ozono en el aire ambiente*.

13 Protección Contra Incendios

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación DB SI C Seguridad en caso de Incendio*.
- *Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales*. Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio
- *Reglamento de instalaciones de protección contra incendios*. Real Decreto 1942/1993, de 5-NOV, del Ministerio de Industria y Energía
- *Protección contra incendios. extintores. reglamento de instalaciones*. Orden 16-ABR-1998, del Ministerio de Industria y Energía.

14 Proyectos

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación*
 - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de *Ordenación de la Edificación*
 - Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, por el que se modifican los Decretos 462/1971, de 11 de marzo, y 469/1972, de 24 de febrero, referentes a *Dirección de obras de edificación y cédula de habitabilidad*
 - Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la *Ley de Contratos de las Administraciones Públicas* (artículos 253 a 260).
 - Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el *Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas*.
- Ley 30/2007, de 30 de octubre, de *Contratos del Sector Público*.

15 Residuos

- Real Decreto 314/2006, del Ministerio de la Vivienda del 17 de marzo de 2006 por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación HS 2 Salubridad, Recogida y evacuación de residuos*.

16 Seguridad e higiene en el trabajo

- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de *Prevención de Riesgos Laborales*.
- Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.
- Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del *Marco normativo de la prevención de riesgos laborales*.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen *Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción*
- Real Decreto 604/2006, de 19 de mayo, por el que se modifican el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, y el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen *Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción*
- Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre *Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo*.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las *Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo*.
- Real Decreto, de 8 de junio, 614/2001, sobre *Disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico*.
- Real Decreto 1316/1989, de 27 de octubre. B.O.E. 2 de noviembre *Medidas de Protección de los Trabajadores frente a los Riesgos derivados de su Exposición al Ruido*.
- Real Decreto 216/1999, de 5 de febrero, sobre *Disposiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo en el ámbito de las empresas de trabajo temporal*.

- Real Decreto 2177/2007, de 12 de noviembre que modifica el Anexo del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las *Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo*.
- Real Decreto 411/1997, de 21 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el *Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y Seguridad Industrial*.
- Real Decreto 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de los servicios de prevención*.
- Real Decreto 67/2010, de 29 de enero, de adaptación de la legislación de *Prevención de Riesgos Laborales a la Administración General del Estado*.

17 Vidriería

- Real Decreto 442/2007, de 3 de abril, por el que se derogan diferentes disposiciones en materia de normalización y homologación de productos industriales.
- Real Decreto 1116/2007, de 24 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 168/1988, de 26 de febrero, por el que se establecen determinadas condiciones técnicas para el vidrio-cristal.

12. PRESUPUESTO

El presupuesto de ejecución material de la presente memoria asciende a la cantidad de **UN MILLON QUINIENTOS MIL EUROS (1.500.000,00 €)**.

En Camaleño, Julio de 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of several horizontal strokes and a vertical stroke, positioned centrally on the page.

Fdo.: Francisco José Lera Tostón

Arquitecto

PRESUPUESTO

| PRESUPUESTO ESTIMATIVO | | |
|------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Nº ORDEN | DESCRIPCIÓN | IMPORTE (€) |
| 1 | MOVIMIENTO DE TIERRAS | 25.000,00 € |
| 2 | CIMENTACIÓN | 84.000,00 € |
| 3 | SANEAMIENTO | 57.000,00 € |
| 4 | ESTRUCTURA | 400.000,00 € |
| 5 | CUBIERTA | 290.000,00 € |
| 6 | FACHADAS Y PARTICIONES | 155.000,00 € |
| 7 | CARPINTERÍA | 135.000,00 € |
| 8 | INSTALACIÓN FONTANERÍA | 85.000,00 € |
| 9 | INSTALACIÓN ELÉCTRICA | 96.000,00 € |
| 10 | PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS | 15.000,00 € |
| 11 | PINTURAS | 45.000,00 € |
| 12 | URBANIZACIÓN | 70.000,00 € |
| 13 | PLAN DE CONTROL | 12.000,00 € |
| 14 | GESTION DE RESIDUOS | 16.000,00 € |
| 15 | SEGURIDAD Y SALUD | 15.000,00 € |
| | TOTAL PRESUPUESTO ESTIMATIVO | 1.500.000,00 |

Asciende el presente presupuesto estimativo de ejecución material a la cantidad **UN MILLON QUINIENTOS MIL EUROS (1.500.000,00 €)**.

En Camaleño, Julio de 2017

Fdo.: Francisco José Lera Tostón

Arquitecto

ANEJO I: Certificado catastral



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

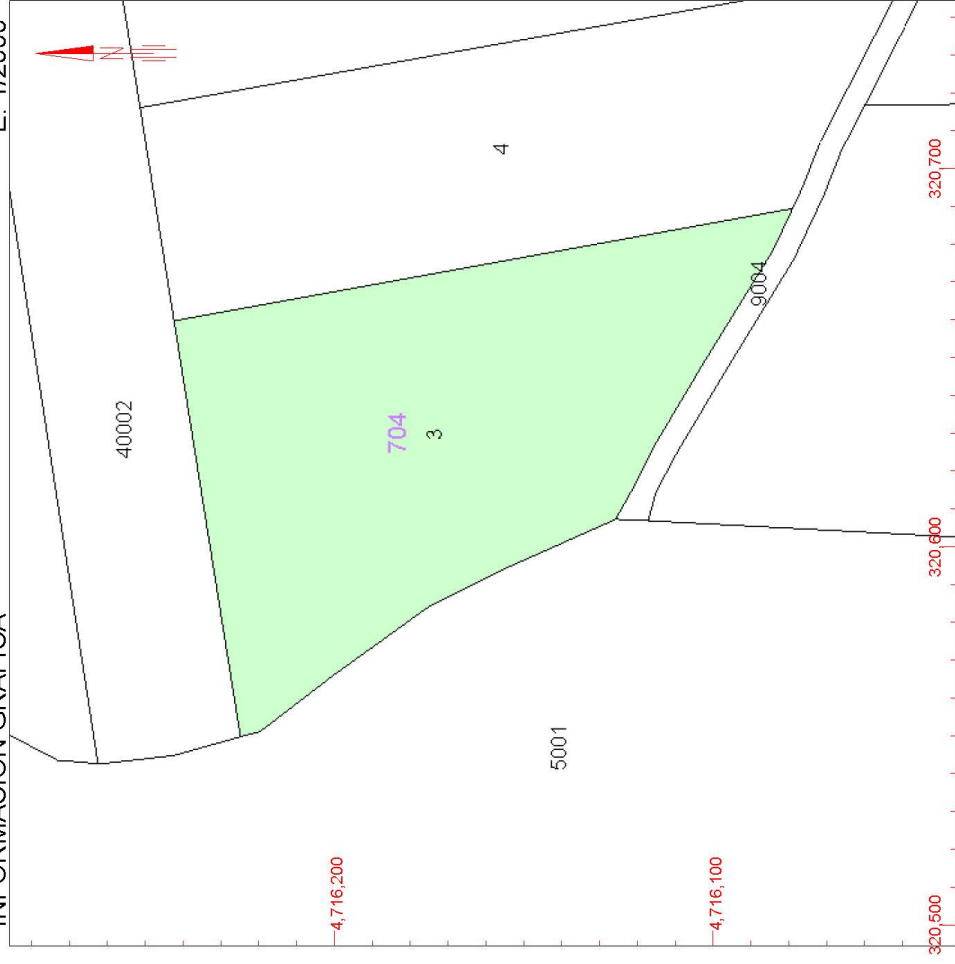
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

24183A704000030000MK

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

| | | | |
|---------------|--------------------------------------|---|----|
| LOCALIZACIÓN | Polígono 704 Parcela 3 | | |
| | EL MONTICO. VALDEPOLO [LEÓN] | | |
| USO PRINCIPAL | Agrario [Labor o Labradío secano 03] | AÑO CONSTRUCCIÓN | -- |
| | COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | -- |
| | 100,000000 | | |

PARCELA CATASTRAL

| | | |
|---|------------------------------|--|
| SITUACIÓN | Polígono 704 Parcela 3 | |
| | EL MONTICO. VALDEPOLO [LEÓN] | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | 11.723 | SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA |
| -- | | -- |

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 5 de Junio de 2017

320,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- 320,700 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

ANEJO II: Fotografías.





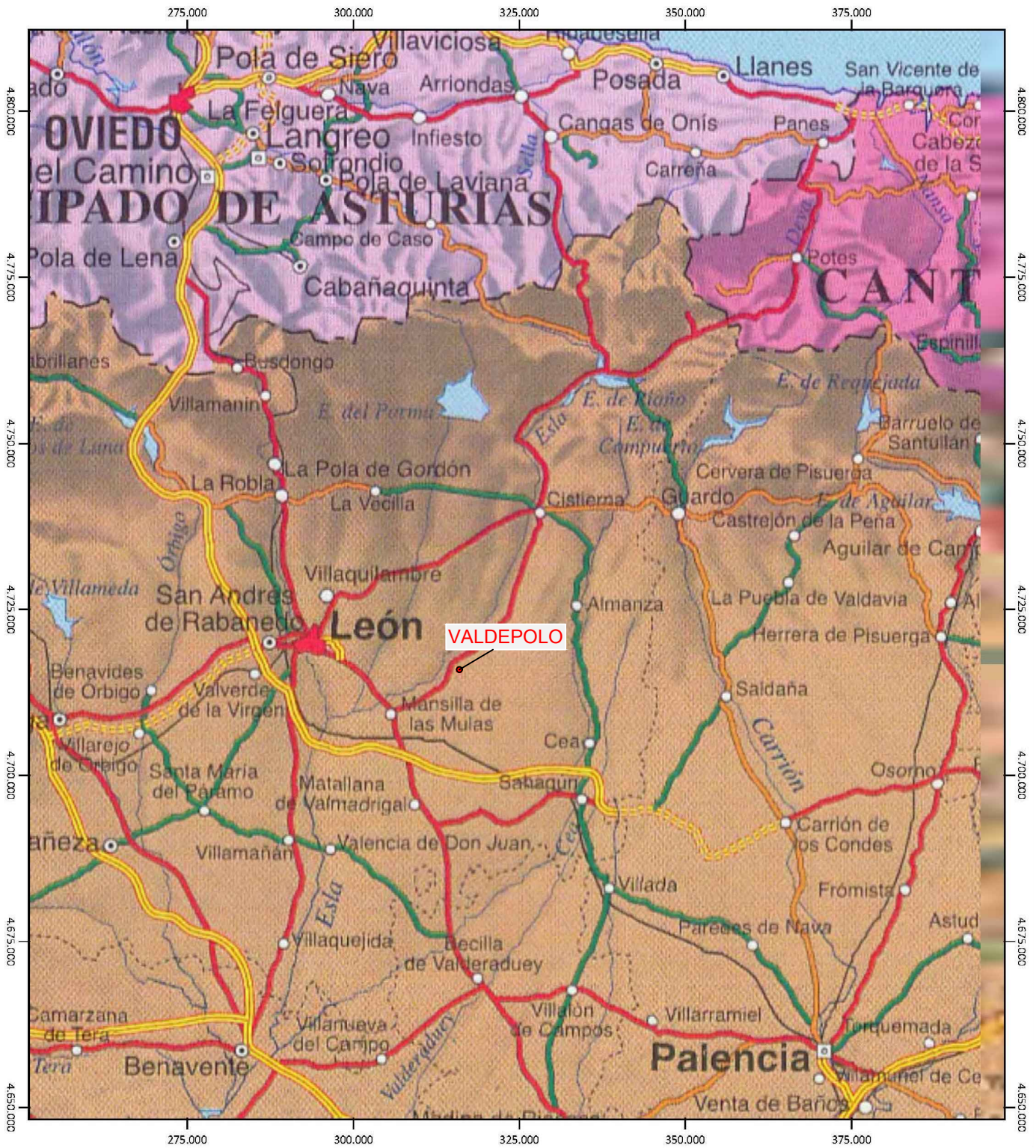
ANEJO III: Fotocomposición







PLANOS



MEMORIA:

CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA

PROMOTOR:

EL PRAON S.L.

ESCALA:

1:852.500

FECHA:

JULIO/17

REF:

MT 344/17

EMPLAZAMIENTO

VILLAVERDE DE LA CHIQUITA VALDEPOLO

PLANO DE:

LOCALIZACIÓN

Nº:

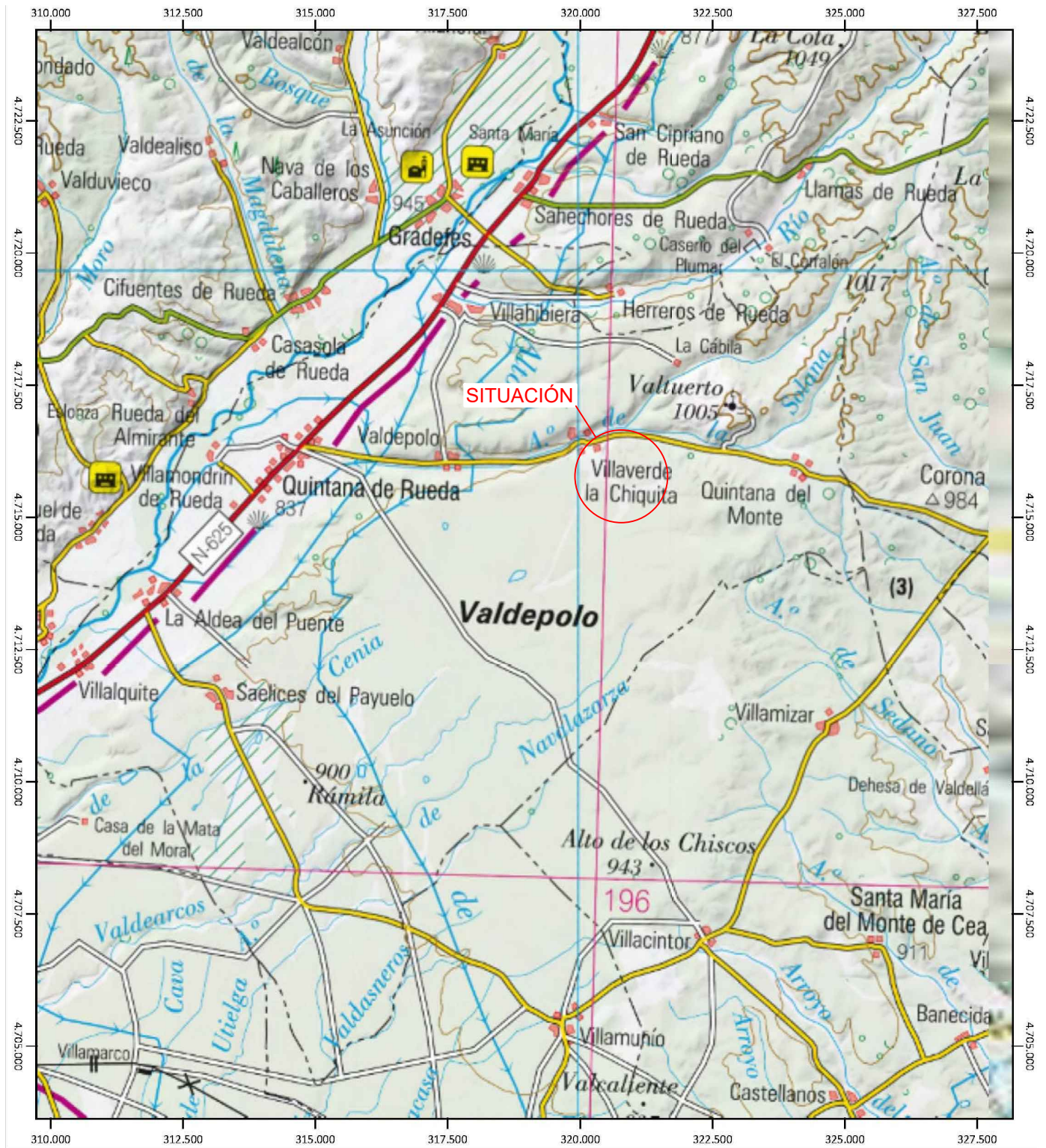
1

Sustituye a:

ARQUITECTO:

FRANCISCO JOSE LERA TOSTON
Arquitecto COAL Nº 2905

Queda permitida la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización, sin autorización del técnico firmante, de quien es propiedad legal



MEMORIA:

CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA

PROMOTOR:

EL PRAON S.L.

ESCALA:

1:107.000

FECHA:

JULIO/17

REF:

MT 344/17

EMPLAZAMIENTO

VILLAVERDE DE LA CHIQUITA VALDEPOLO

PLANO DE:

SITUACIÓN

Nº:

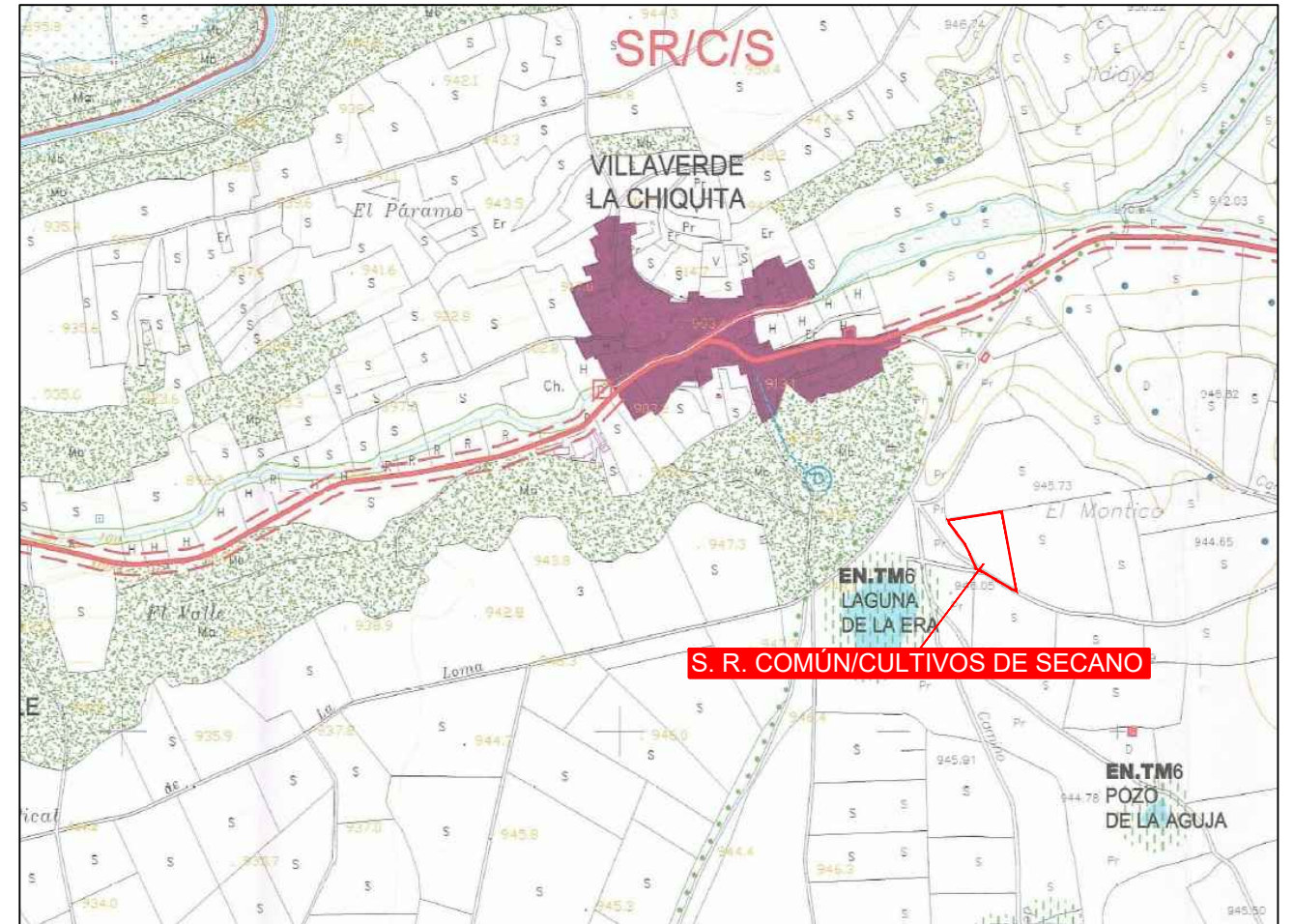
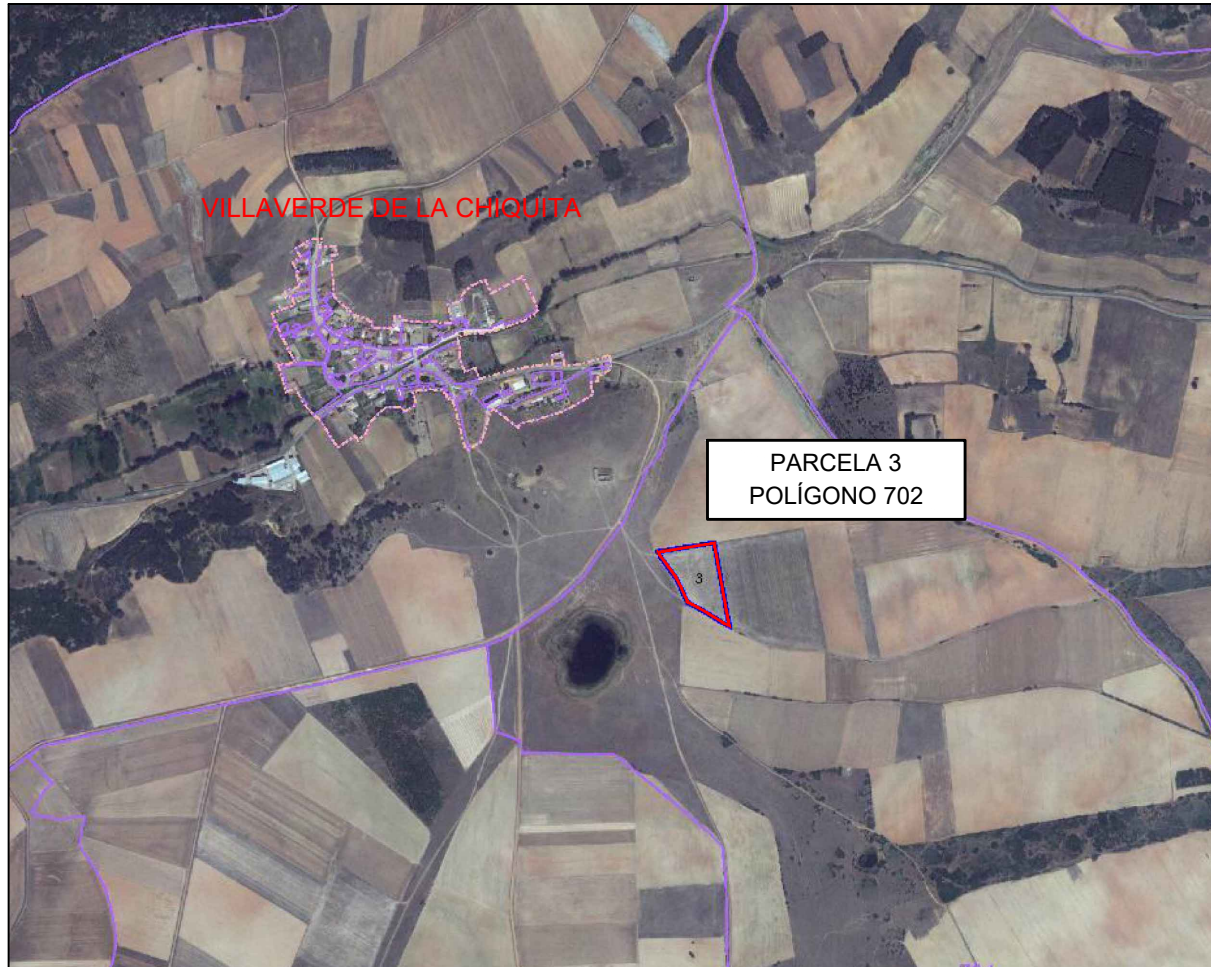
2

Sustituye a:

ARQUITECTO:

FRANCISCO JOSE LERA TOSTON
Arquitecto COAL Nº 2905

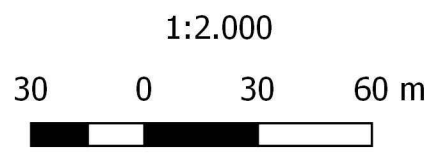
Queda prohibida la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización sin autorización del técnico firmante, de quien es propiedad legal



| | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|---|
| | MEMORIA: CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA | ESCALA: 1:15.000 | FECHA: JULIO/17 | REF: MT 344/17 | EMPLAZAMIENTO VILLAVERDE DE LA CHIQUITA VALDEPOLO |
| | PROMOTOR: EL PRAON S.L. | PLANO DE: EMPLAZAMIENTO | | Nº: 3 | Sustituye a: |
| ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE LERA TOSTON Arquitecto COAL N° 2905 | | | | | |
| Queda prohibida la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización sin autorización del técnico firmante, de quien es propiedad legal | | | | | |



PARCELA 3
POLÍGONO 702




| | | | | | |
|--|--|---|---------------------------|--------------------------|---|
| | MEMORIA: CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA | ESCALA: 1:2.000 | FECHA: JULIO/17 | REF: MT 344/17 | EMPLAZAMIENTO VILLAVERDE DE LA CHIQUITA VALDEPOLO |
| | PROMOTOR: EL PRAON S.L. | PLANO DE: SERVICIOS | | Nº: 4 | Sustituye a: |
| | | ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE LERA TOSTON Arquitecto COAL N° 2905 | | | |

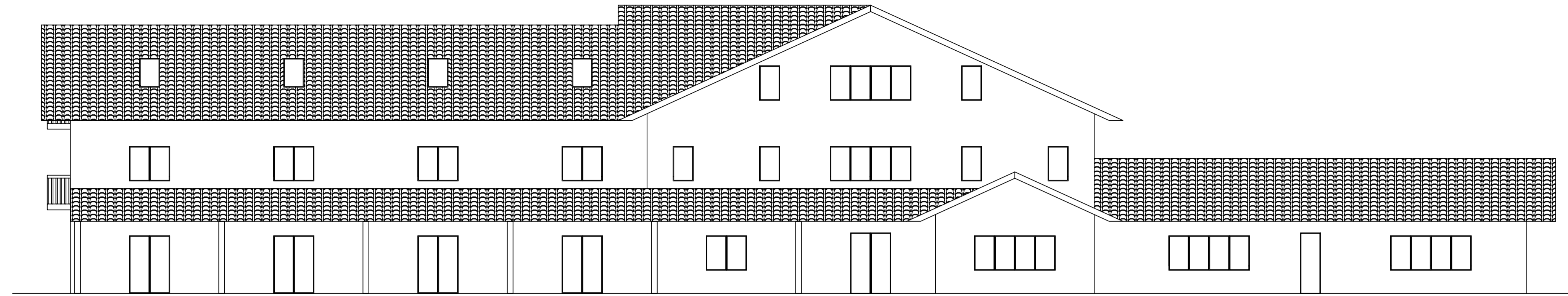
Queda prohibida la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización sin autorización del técnico firmante, de quien es propiedad legal.



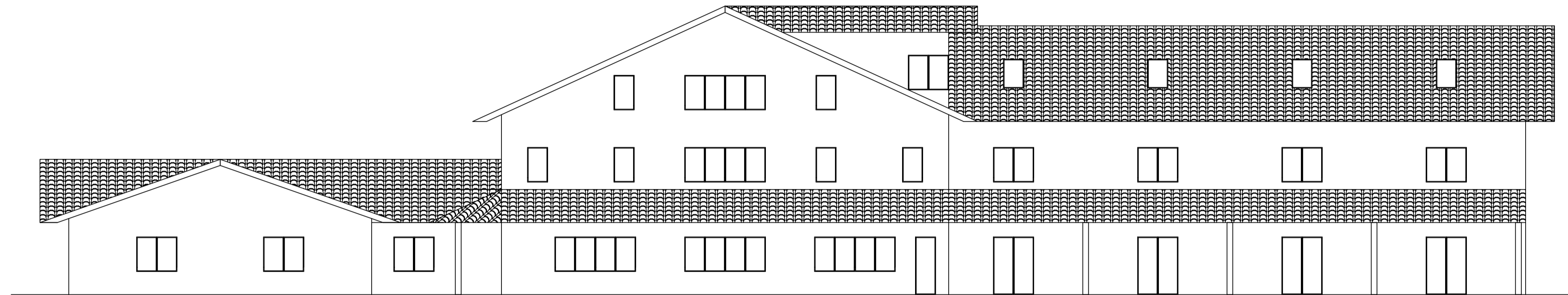
PARCELA 3
POLÍGONO 702

| | | | | | |
|---|--|---|---------------------------|--------------------------|---|
| RITA INGENIEROS | MEMORIA: CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA | ESCALA: 1:1.000 | FECHA: JULIO/17 | REF: MT 344/17 | EMPLAZAMIENTO VILLAVERDE DE LA CHIQUITA VALDEPOLO |
| | PROMOTOR: EL PRAON S.L. | PLANO DE: PARCELA | | Nº: 5 | Sustituye a: |
| ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE LERA TOSTON Arquitecto COAL N° 2905 | |  <small>Queda prohibida la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización sin autorización del técnico firmante, de quien es propiedad legal</small> | | | |

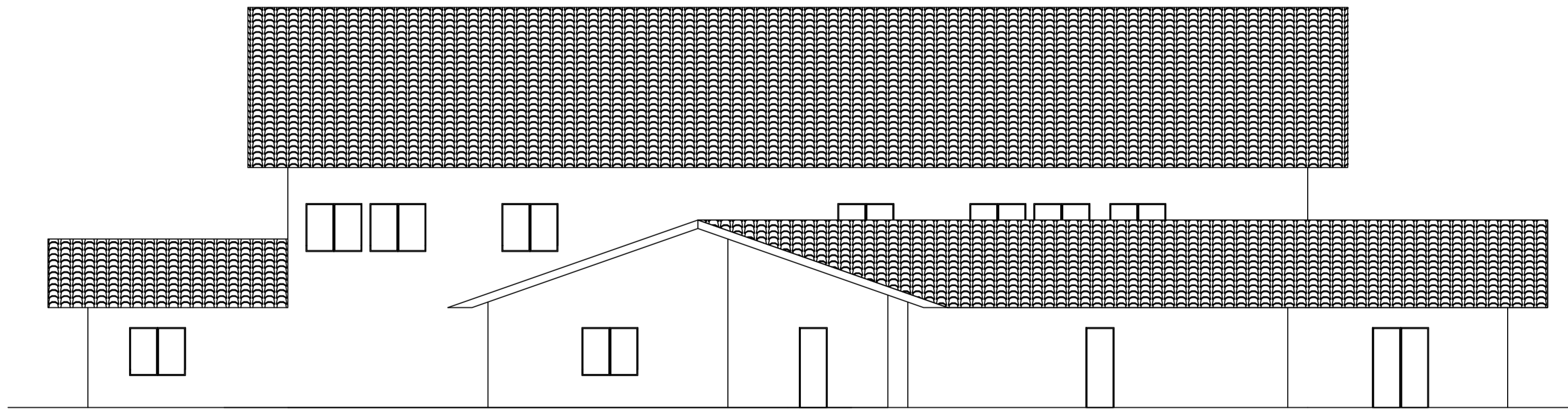
ALZADO NORTE



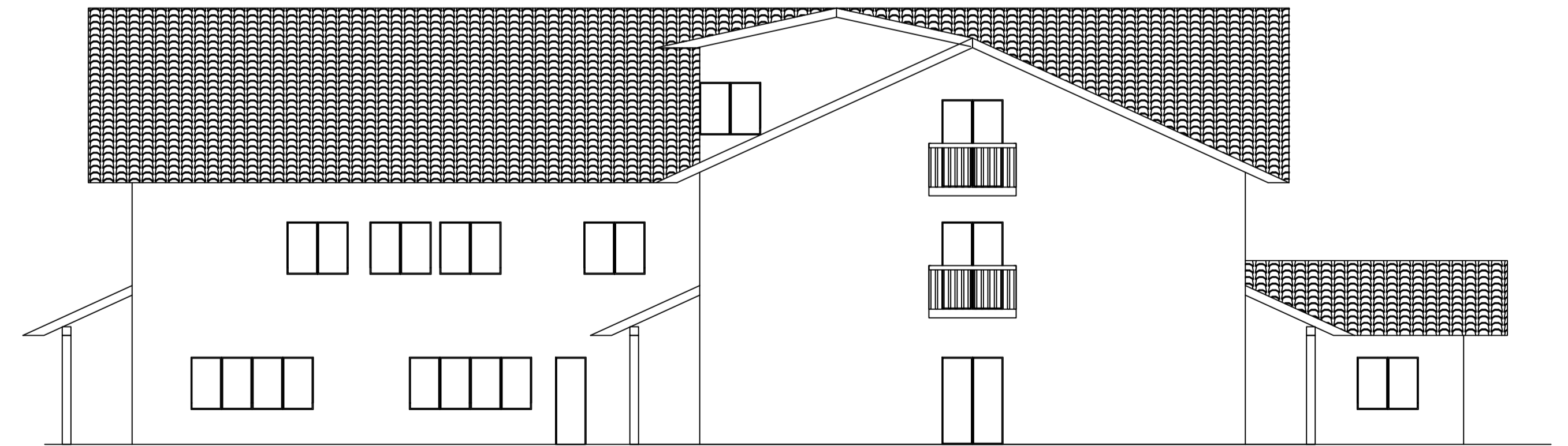
ALZADO SUR



ALZADO OESTE



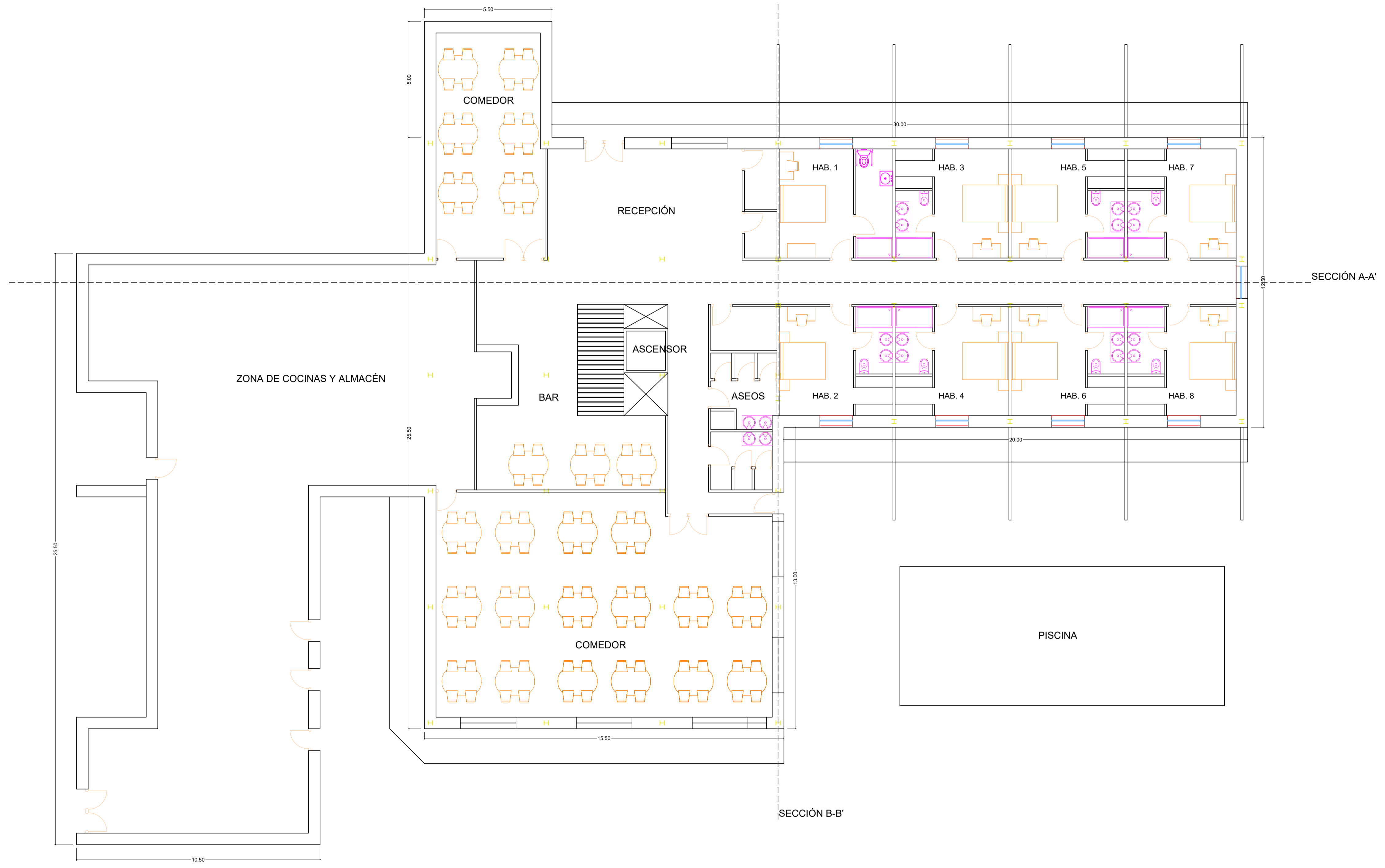
ALZADO ESTE



| | | | | | |
|---------------------------|--|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|---|
| RIPA INGENIEROS | MEMORIA: CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA | ESCALA: 1:100 | FECHA: JULIO/17 | REF: MT 344/17 | EMPLAZAMIENTO: VILLAVIEJA DE LA OROTA/VALDEPOLO |
| | PROMOTOR: EL PRAON S.L. | PLANO DE: ALZADOS | | Nº: 6 | Sustituye a: |
| | ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE LERMA TOSTON Arquitecto COAL Nº 295 | | | | |
| | <small>Se prohíbe la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización o autorización del mismo sin el consentimiento escrito de quien es propiedad legal.</small> | | | | |



PLANTA BAJA



| TABLA DE SUPERFICIES | | | |
|----------------------|--|----------------|----------------|
| Nivel | Nombre | Área util m2 | Sup. Const m2 |
| Planta baja | Recepción, salones, comedores, habitaciones, terrazas, cocinas etc. | 1007,13 | 1102,125 |
| | Habitaciones, suits y almacén | 585,25 | 645,25 |
| Planta bajo cubierta | Sala de conferencias, biblioteca, sala de masajes, peluquería, habitación personal | 417,97 | 645,25 |
| | TOTAL GENERAL | 2010,35 | 2392,63 |

| | | | | | |
|--|--|---|---------------------------|--------------------------|---|
| | MEMORIA: CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA | ESCALA: 1:100 | FECHA: JULIO 17 | REF: MT 344/17 | EMPLAZAMIENTO: VILLAVIEDE DE LA OROTAVA VALDEPOLO |
| | PLANO DE: PLANTA BAJA | Nº: 7 | | Sustituye a: | |
| | PROMOTOR: EL PRAON S.L. | ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE LERMA TOSTON Arquitecto COAL Nº 295 | | | |

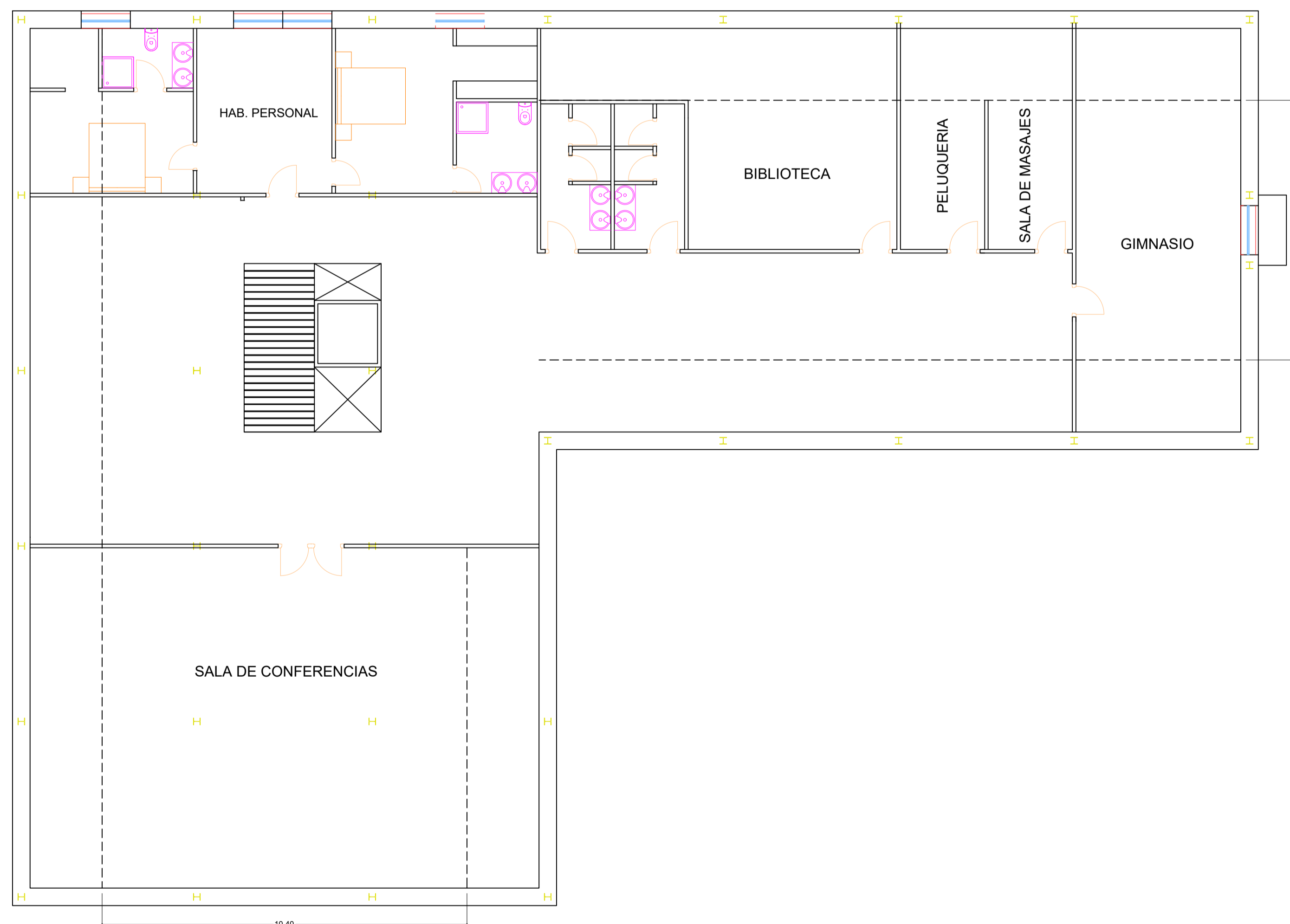
Se prohíbe la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización no autorizada del nombre del autor, de quien es propiedad legal.



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJO CUBIERTA

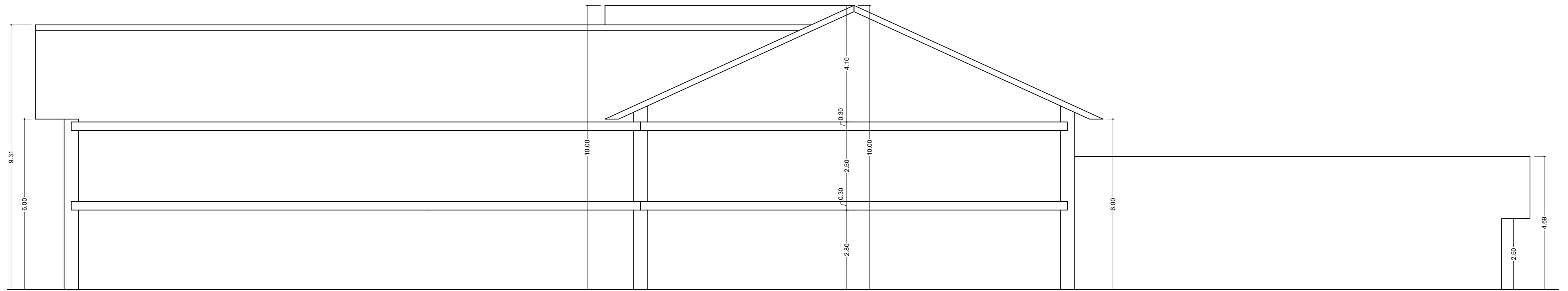


| TABLA DE SUPERFICIES | | | |
|----------------------|--|----------------|----------------|
| Nivel | Nombre | Área util m2 | Sup. Const m2 |
| Planta baja | Recepción, salones, comedores, habitaciones, terrazas, cocinas etc. | 1007,13 | 1102,125 |
| Planta primera | Habitaciones, suits y almacén | 585,25 | 645,25 |
| Planta bajo cubierta | Sala de conferencias, biblioteca, sala de masajes, peluquería, habitación personal | 417,97 | 645,25 |
| TOTAL GENERAL | | 2010,35 | 2392,63 |

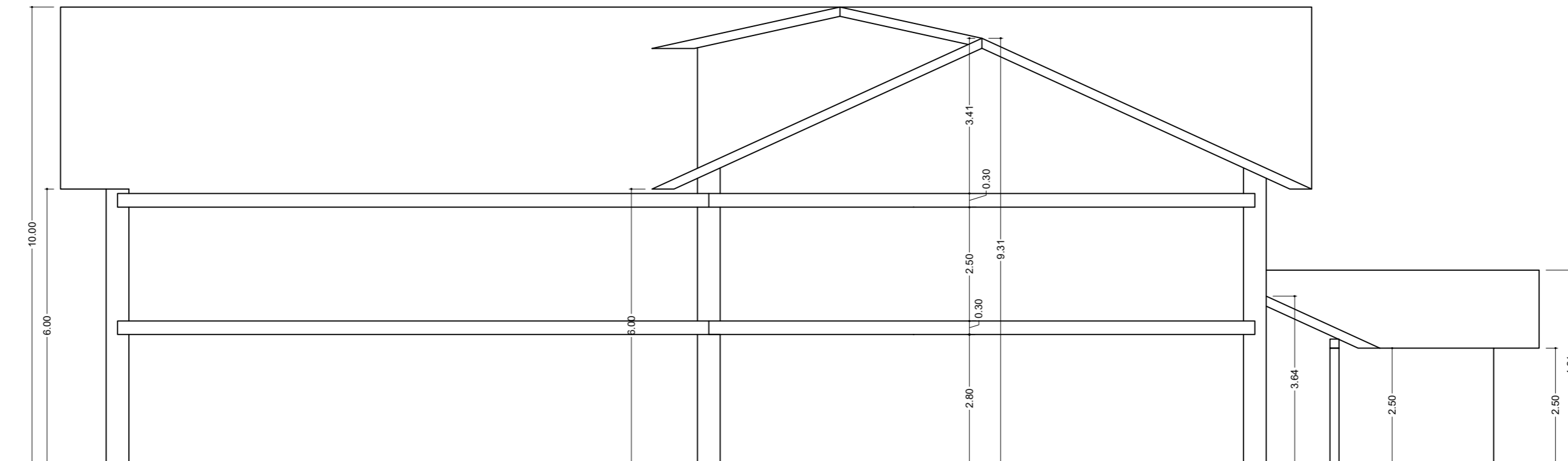
| | | | | | |
|--|--|---|---------------------------|--------------------------|---|
| | MEMORIA: CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA | ESCALA: 1:100 | FECHA: JULIO/17 | REF: MT 344/17 | EMPLAZAMIENTO: VILLAVIEDE DE LA OROTA/VALDEPOLO |
| | PLANO DE: PLANTA PRIMERA Y BAJO CUBIERTA | Nº: 8 | Sustituye a: | | |
| | PROMOTOR: EL PRAON S.L. | ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE LERMA TOSTON Arquitecto COAL Nº 295 | | | |

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación total o parcial de este plano, así como la utilización o reproducción del mismo, de quien es propiedad legal.

SECCIÓN A-A'



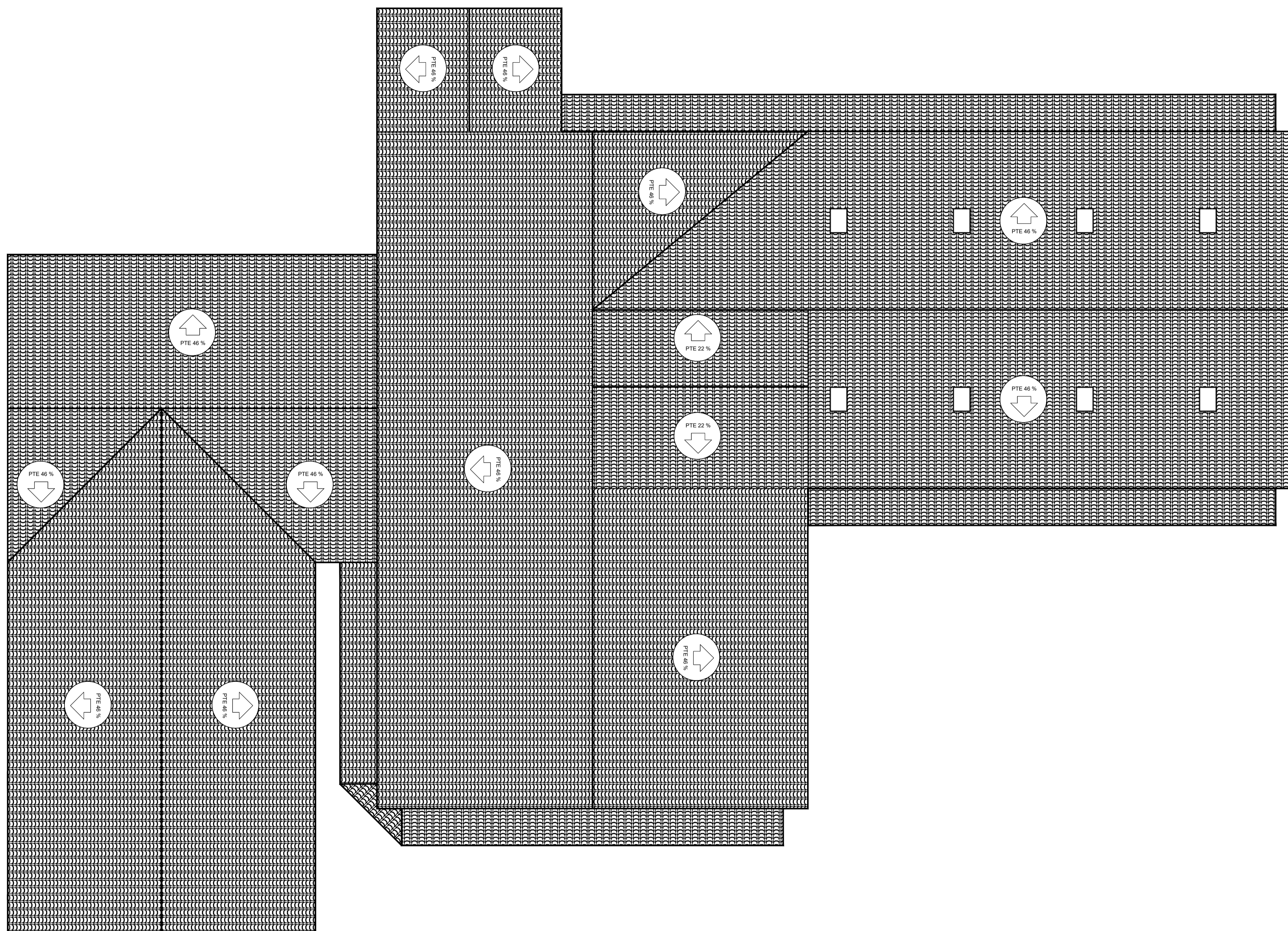
SECCIÓN B-B'



| | | | | | |
|----------------------------------|---|-------------------------------|--|--------------------------|--|
| RUTA INGENIEROS | MEMORIA: CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA | ESCALA: 1:100 | FECHA: JULIO/17 | REF: MT 344/17 | EMPLAZAMIENTO VILLAVEVERE DE LA CHIQUITA/VALDEPOLO |
| | PROMOTOR: EL PRAON S.L. | PLANO DE: SECCIONES | | Nº: 9 | Sustituye a: |
| | ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE LERA TOSTON Arquitecto COAL Nº 2906 | | [Signature] <small>Queda permitida la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización sin autorización del técnico firmante, de quien es propiedad legal.</small> | | |

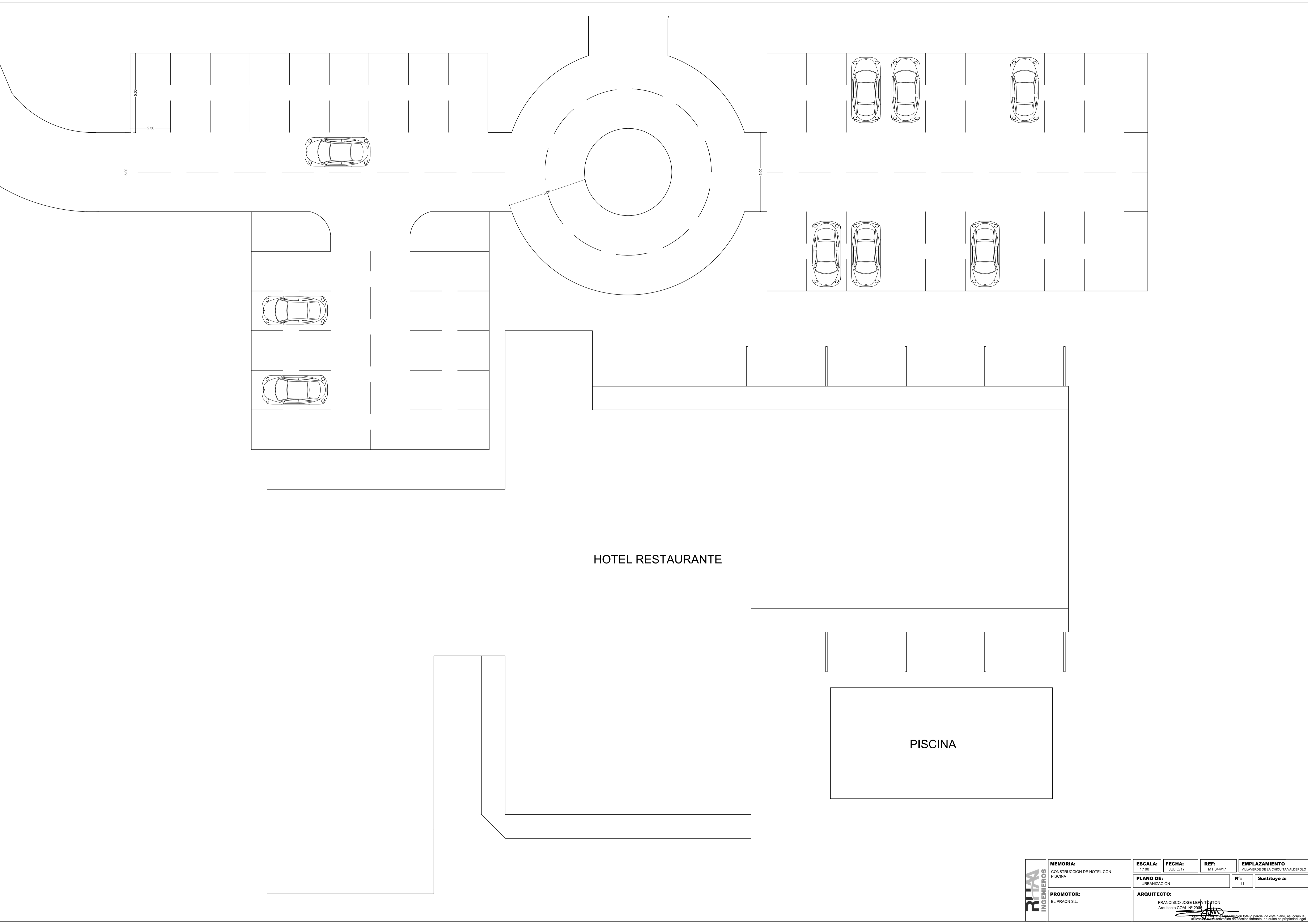


PLANTA CUBIERTA



| | | | | | |
|---------------------------|---|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---|
| RIIA INGENIEROS | MEMORIA: CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA | ESCALA: 1:100 | FECHA: JULIO 17 | REF: MT 344/17 | EMPLAZAMIENTO: VILLAVIEDE DE LA OROTA Y VALDEPOLO |
| | PROMOTOR: EL PRAON S.L. | PLANO DE: PLANTA CUBIERTA | | Nº: 10 | Sustituye a: |
| | ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE LERMA TOSTON Arquitecto COAL Nº 299 | | | | |

Se prohíbe la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización no autorizada del nombre del firmante, de quien es propiedad legal.



HOTEL RESTAURANTE

PISCINA

| | | | | | |
|---------------------------|---|--|---------------------------|--------------------------|---|
| RITA INGENIEROS | MEMORIA: CONSTRUCCIÓN DE HOTEL CON PISCINA | ESCALA: 1:100 | FECHA: JULIO 17 | REF: MT 344/17 | EMPLAZAMIENTO VILLAVIEDE DE LA OROITA VALDEPOLO |
| | PROMOTOR: EL PRAON S.L. | PLANO DE: URBANIZACIÓN | Nº: 11 | Sustituye a: | |
| | ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE LERMA TOSTON Arquitecto COAL Nº 295 | <small>Queda permitida la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización para autorización del técnico firmante, de quien es propiedad legal.</small> | | | |