

Proyecto de Rehabilitación de un Hotel



Proyecto de Ejecución de Rehabilitación

Proyecto de Ejecución de Rehabilitación del edificio Hotel Don Manolito

Término municipal de Puerto de la Cruz

Encargo: Proyecto Fin de Grado Universidad de La Laguna

Arquitecto Técnico: Omar Miguel Cardona Lorenzo

Arquitecto Técnico: Manoha Bueno Domínguez

Arquitecto Técnico: José Antonio Correia Martín

Fecha: 20 de Marzo 2020

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

Documento I. MEMORIA

OBJETIVO DEL PROYECTO
SITUACIÓN
INMUEBLE OBJETO DE LA ACTUACIÓN
PROMOTOR
EQUIPO REDACTOR

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Datos del emplazamiento
- 1.3. Normativa urbanística aplicable
- 1.4. Ordenación según el Plan General vigente
- 1.5. Parámetros Urbanísticos existentes
- 1.6. Definición geométrica general y superficies
- 1.7. Descripción del proyecto
- 1.8. Normativa observada para la redacción del proyecto
 - 1.8.1. Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación
 - 1.8.2. Cumplimiento de otras normativas
- 1.9. Prestaciones del edificio en relación con las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación
- 1.10. Información catastral
- 1.11. Fases de intervención previstas en el proyecto
- 1.12. Reportaje fotográfico

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 2.1. Actuaciones previas, demoliciones y movimiento de tierra
- 2.2. Sustentación del edificio. Características del suelo
- 2.3. Sistema estructural
- 2.4. Sistema de la envolvente
- 2.5. Sistemas de compartimentación
- 2.6. Sistemas de acabados
- 2.7. Acondicionamiento e instalaciones
- 2.8. Equipamiento

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DEL CTE

- 3.1. DB SE, Seguridad estructural
- 3.2. DB SI, Seguridad en caso de incendio
- 3.3. DB SUA, Seguridad de utilización y Accesibilidad
- 3.4. DB HS, Salubridad
- 3.5. DB HE, Ahorro de energía
- 3.6. DB HR, Protección frente al ruido

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS DE APLICACIÓN

- 4.1. Barreras Arquitectónicas y Accesibilidad (Decreto 227/1997, de 18 de septiembre)
- 4.2. Informe de coordinación con respecto a las disposiciones mínimas en seguridad y salud en las obras de construcción (Decreto 1627/1997, de 24 de octubre)
- 4.3. Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto)
- 4.4. Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08. Real Decreto 1247/2008, de 18 de Julio)

ANEJOS A LA MEMORIA

- Anejo I. Cálculo para elementos de hormigón armado**
- Anejo II. Separata, justificación de instalación eléctrica**
- Anejo III. Estudio básico de seguridad y salud**
- Anejo IV. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición**
- Anejo V. Plan de control de calidad**
- Anejo VI. Relación de maquinaria utilizada para la ejecución de los trabajos**
- Anejo VII. Memoria constructiva de tabiquería PLACO**

Documento II. PLANOS

- I-0. **Nota de interpretación de cotas de nivel**
- S-1. Plano de situación.
- E-2. Plano de emplazamiento.
- T-3. Plano de cotas de nivel. Estado actual.

EDIFICIO 1

Alojamientos. Edificio 1:

- EA-01. Alojamientos. Estado actual. Distribución y acotado.
- DM-02. Alojamientos. Demolición.
- ER-03. Alojamientos adaptados. Estado reformado. Distribución.
- ER-04. Alojamientos adaptados. Estado reformado. Acotado.
- MT-05. Alojamientos adaptados. Estado reformado. Materiales.
- PAV-05. Alojamientos adaptados. Estado reformado. Despiece de pavimento.**
- SL-06. Alojamientos adaptados. Estado reformado. Sección longitudinal/Sección transversal.
- DT-07. Alojamientos adaptados. Detalle sumidero terraza
- DT-08. Alojamientos adaptados. Detalle terraza con el interior.
- ER-08. Alojamientos adaptados. Instalación eléctrica.
- ER-09. Alojamientos adaptados. Instalación de fontanería.
- ER-10. Alojamientos adaptados. Instalación de saneamiento.

Aseos Comunes. Edificio 1:

- EA-11. Aseos comunes edif. 1. Estado actual. Distribución y acotado.
- DM-12. Aseos comunes edif. 1. Elementos a demoler.
- ER-13. Aseo comunes edif. 1. Estado reformado. Distribución.
- ER-14. Aseos comunes edif. 1. Estado reformado. Acotado.
- MT-15. Aseos comunes edif. 1. Estado reformado. Materiales.
- PAV-15. Aseos comunes edif. 1. Estado reformado. Despiece de pavimento.**
- ER-16. Aseos comunes edif. 1. Instalación eléctrica.
- ER-17. Aseos comunes edif. 1. Instalación de fontanería.
- ER-18. Aseos comunes edif. 1. Instalación de saneamiento.

EDIFICIO 2

Aseos Comunes. Edificio 2:

- EA-19. Aseo edif. 2. Estado actual. Distribución y acotado.
- DM-20. Aseo edif. 2. Elementos a demoler.
- ER-21. Aseo edif. 2. Estado reformado. Distribución.
- ER-22. Aseo edif. 2. Estado reformado. Acotado.
- MT-23. Aseo edif. 2. Estado reformado. Materiales.
- PAV-23. Aseo edif. 2. Estado reformado. Despiece de pavimento.**
- ER-24. Aseo edif. 2. Estado reformado. Instalación eléctrica.
- ER-25. Aseo edif. 2. Estado reformado. Instalación de fontanería.
- ER-26. Aseo edif. 2. Estado reformado. Instalación de saneamiento.

SOLARIUM Y ACCESOS

- EA-27. Plano de distribución y acotado. Estado Actual.

- DM-28. Plano de demolición. Estado Actual.
- ER-29. Plano de distribución. Estado reformado.
- ER-30. Plano de acotado. Estado reformado.
- ER-31. Plano de juntas y pendientes solárium. Estado reformado.
- PAV-31. Plano de despiece de pavimento.
- ER-32. Plano de sección longitudinal (SL1-1', SL2-2').
- ER-33. Plano de sección transversal (ST1-1', ST2-2').
- ER-34. Plano esquema y disposición de juntas Itinerario.
- DT-34a. Detalles de juntas de solera-losa.
- DT-34b. Detalles de juntas de muro.
- PAV-35. Plano despiece de pavimento itinerario.
- DT-36. Plano de detalle de junta de dilatación.
- DT-37. Plano de detalle de canaleta con conexión a bajante
- DT-38. Plano de detalle de encuentro de canaleta con fachada
- DT-39. Plano de detalle de encuentro de canaleta con paramento vertical exterior
- DT-40. Plano de detalle de encuentro de canaleta con muro itinerario.
- DT-41. Encuentro de forjado con vaso de piscina.
- DT-42. Detalles tipo de impermeabilización de jardineras y losa puente.
- ER-43. Plano de saneamiento.
- ER-44. Plano de geometría y armado muro y losa tipo/Detalle impermeabilización muro y losa tipo.
- ER-45. Plano de geometría y armado singular de jardineras.

PISCINA

- EA-01. Estado Actual.
- ER-02. Estado Reformado.

MEMORIA DE CARPINTERÍA

- MC-01. Memoria de carpintería 01.
- MC-02. Memoria de carpintería 02.
- MC-03. Memoria de carpintería 03.
- MC-04. Memoria de carpintería 04.

DETALLES TIPO ACCESIBILIDAD

- AC-01. Detalles tipo de alojamiento adaptado.
- AC-02. Detalles tipo aseo común adaptado.

DETALLES TIPO DE TABIQUERÍA PLACO

- PYL-01. Detalles tabiquería Placo 01.
- PYL-02. Detalles tabiquería Placo 02.

LEVANTAMIENTO Y COMPROBACIÓN DEL ESTADO ACTUAL

Edificio 1. Estado Actual:

- EA-01. Planta sótano. Estado actual. Distribución.
- EA-02. Planta baja. Estado actual. Distribución.
- EA-03. Planta 1ª, 2ª, 3ª. Estado actual. Distribución.
- EA-04. Planta cubierta. Estado actual. Distribución.
- EA-05. Planta sótano. Estado actual. Acotado.
- EA-06. Planta baja. Estado actual. Acotado.
- EA-07. Planta 1ª, 2ª, 3ª. Estado actual. Acotado.
- EA-08. Planta cubierta. Estado actual. Acotado.
- EA-09. Estado actual. Alzado Principal.
- EA-10. Estado actual. Sección Longitudinal 1-1'.
- EA-11. Estado actual. Sección Longitudinal 2-2'.
- EA-12. Estado actual. Sección Transversal.

Edificio 2. Estado Actual:

- EA-01. Planta Sótano. Distribución.
- EA-02. Planta Baja. Distribución.
- EA-03. Planta Primera. Distribución.

- EA-04. Planta Segunda. Distribución.
- EA-05. Planta Tercera. Distribución.
- EA-06. Planta Cubierta. Distribución.
- EA-07. Planta Sótano. Acotado.
- EA-08. Planta Baja. Acotado.
- EA-09. Planta Primera. Acotado.
- EA-10. Planta Segunda. Acotado.
- EA-11. Planta Tercera. Acotado.
- EA-12. Planta Cubierta. Acotado.

DIAGRAMA PERT

DIAGRAMA GANTT

Documento III. **PLIEGO DE CONDICIONES.** (Se adjunta en separata)

- Pliego de cláusulas administrativas
- Pliego de condiciones técnicas particulares

Documento IV. **MEDICIÓN Y PRESUPUESTO** (Se adjunta en separata)

OTROS DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN AL PROYECTO

Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD)

OBJETIVO DEL PROYECTO:

La finalidad del presente Proyecto de Fin de Grado consiste en la elaboración de un Proyecto de Ejecución para la Rehabilitación de un complejo Hotelero, planteado por SINPROMI S.L., Consorcio de Puerto de la Cruz y la Universidad de La Laguna.

En este sentido y en consonancia con la dirección de las actuaciones llevadas a cabo por el ayuntamiento del Puerto de la Cruz, el objeto del proyecto se fundamenta esencialmente en la mejora de la oferta hotelera y en el aumento de la competitividad del destino turístico, esta serie de medidas o dirección de las actuaciones del ayuntamiento vienen dadas por la progresiva obsolescencia acaecida sobre la planta hotelera del municipio, que presenta edificaciones ejecutadas en décadas pasadas y sobre las cuales no se ha producido una paulatina modernización, mejora e incremento de la competitividad turística. Para ello en el presente proyecto se han marcado una serie de objetivos implícitos que servirán como marco básico dentro de las actuaciones llevadas a cabo por el equipo académico.

La Rehabilitación de manera general consiste en actuaciones puntuales que podrían calificarse de adaptación a la normativa vigente, solución técnica a las deficiencias existentes, mejora de las instalaciones y de calidad e implementar el requisito esencial en materia de la accesibilidad universal.

1. Rehabilitación de baños de uso común, alojamientos, zona exterior (Itinerario, Solárium); adaptándose a lo establecido por las Ordenanzas Municipales y al Código Técnico de la Edificación.
2. Condiciones de accesibilidad:
 - Accesibilidad en el exterior del edificio.
 - Accesibilidad entre plantas del edificio.
 - Alojamientos accesibles.
 - Servicios higiénicos accesibles.
 - Equipamiento en piscinas.
3. Reforma para adecuación al reglamento técnico-sanitario de la piscina.
4. Revalorización de la planta hotelera

SITUACIÓN:

El complejo hotelero del presente Proyecto de Ejecución de Rehabilitación se sitúa en la Calle Doctor Madán nº 6, C.P: 38400 en el término municipal de Puerto de la Cruz, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

INMUEBLE OBJETO DE LA ACTUACIÓN:

Hotel Don Manolito.

PROMOTOR:

El presente Proyecto de Ejecución de Rehabilitación promovido por la Universidad de La Laguna, Consorcio del Puerto de la Cruz y SINPROMI S.L.

El complejo hotelero pertenece a **D/Dª/Sociedad** Mi Vaca Y Yo S.L., con D.N.I./ C.I.F. 38035028-B, domicilio en C/ Doctor Madan nº 6, C.P: 38400 Término municipal de Puerto de la Cruz, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

EQUIPO REDACTOR:

En la redacción del presente Proyecto de Fin de Grado han participado los siguientes colaboradores:

D/ Omar Miguel Cardona Lorenzo, de profesión futura Arquitecto técnico, como autor de Proyecto de ejecución de rehabilitación.

D/ Manoha Bueno Domínguez, de profesión futura Arquitecto técnico, como autor de Proyecto de ejecución de rehabilitación.

D/ José Antonio Correia Martín, de profesión futura Arquitecto técnico, como autor de Proyecto de ejecución de rehabilitación.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 ANTECEDENTES:

El edificio objeto del Proyecto de Fin de Grado es un edificio turístico localizado en Santa Cruz de Tenerife, municipio del Puerto de la Cruz. Que en la actualidad se encuentra operativo, siendo su uso hotelero. Durante la visita realizada los alumnos redactores del proyecto comprobaron la existencia de carencias de modernización principalmente en equipamiento y accesibilidad, así como en determinados aspectos relacionados con las condiciones de habitabilidad.

El presente Proyecto de Ejecución de Rehabilitación del complejo hotelero, cuenta con los siguientes antecedentes:

- **1967:** *Construcción del inmueble.*

- **1976:** *Incendio en el edificio.*

El incendio del inmueble provocó pérdidas de documentación relativa a la edificación, por lo que durante la realización del proyecto ha sido necesario realizar una serie de comprobaciones "in situ" de las dimensiones del hotel. También para la proyección de las distintas rehabilitaciones e intervenciones llevadas a cabo se han realizado comprobaciones y se han deducido por diferentes métodos aquellas medidas o dimensiones de las que carecíamos por la mencionada falta de documentación.

Para la redacción del proyecto y obtención de datos se han realizado las siguientes visitas al inmueble:

- **27 de febrero de 2019:** *Primera visita al establecimiento hotelero. Reunión con la propietaria, Cabildo de Tenerife (SINPROMI S.L.) y tutora del proyecto de fin de grado.*

- **29 de febrero de 2019:** *Obtención de la documentación gráfica disponible del establecimiento turístico.*

- **19 de marzo de 2019:** *Visita al establecimiento turístico. Verificación del estado actual con respecto a los planos.*

- **9 abril de 2019:** *Visita para la comprobación y toma de datos del solarium y las instalaciones en aseos comunes del edificio 1.*

- **22 abril de 2019:** *Visita para la comprobación de alturas en el cuarto de instalaciones del edificio 1.*

- **14 de abril de 2019:** *Visita para la comprobación de elementos constructivos existentes.*

1.2 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO:

SITUACIÓN:

El Hotel Don Manolito se localiza entre las Calles Doctor Madan y la Calle San Felipe, ubicadas en el término municipal del Puerto de la Cruz. Comunidad Autónoma de Santa Cruz de Tenerife.

El Puerto de la Cruz es un municipio situado al Norte de la isla de Tenerife, tiene una extensión de 8,7 Km², siendo el municipio más pequeño de la isla con 30.483 habitantes, posee una gran presencia del sector turístico siendo esta una de sus principales actividades y motores económicos.

La unidad de actuación cuenta con dos parcelas diferenciadas que en adelante designaremos como parcela N.º 1 y 2, cuyos datos catastrales pueden consultarse en el apartado **1.11 Información catastral.**

El edificio objeto de la rehabilitación se sitúa en Suelo urbano y su uso característico es residencial público en la modalidad de hotel.

La parcela número 1 tiene una superficie de 2.063 m².

La parcela número 2 tiene una superficie de 222 m².

El edificio 1 tiene unas dimensiones en su perímetro de: fachada principal 25.50m; lindero Norte: 28.50m; lindero Oeste: 24.80m; lindero Este: 22.20m.

El edificio 2 tiene unas dimensiones en su perímetro de: fachada principal 26.70m; lindero Norte: 20.00m; lindero Sur: 25.20m; lindero Oeste: 22.20m.

El edificio 3 tiene unas dimensiones en su perímetro de: fachada principal 25.50m; lindero Norte: 28.50m; lindero Oeste: 24.80m; lindero Este: 22.20m.

COORDENADAS UTM: X: 347.662,80 - Y: 3.144.259,34

1.3 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE:

Será de aplicación, en cuanto a Normas Urbanísticas, la Adaptación del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz a la D.T. 2ª del D.L. 1/2000, aprobado el 3 de Junio de 1993, actualmente en vigor, así como las Ordenanzas Municipales y particulares aplicables en función de su uso característico y ubicación.

- Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz: Adaptación del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz a la D.T. 2ª del D.L. 1/2000.
- Ordenanzas Municipales de Edificación del Puerto de la Cruz. Que regulan todos los aspectos propios de las actividades de edificación, no definitorios de la edificabilidad o el destino del suelo, de acuerdo en lo dispuesto en el artículo 40 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación Del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, del 8 de Mayo.

Será de aplicación todo lo establecido en las Normas Generales, Normas Pormenorizadas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente al municipio de Puerto de la Cruz, así como en todas las Normas, Decretos y Reglamentos de Obligado Cumplimiento.

Dada la naturaleza de la intervención no se verán alterados los parámetros urbanísticos establecidos en el término municipal.

1.4 ORDENACIÓN SEGÚN EL PLAN GENERAL VIGENTE:

La edificación objeto consta de tres edificios diferenciados; dos ubicados en la misma parcela con acceso desde la Calle Doctor Madan y el tercero con frente a la Calle San Felipe, aunque con acceso para la explotación turística desde la parcela en la que se ubican los edificios 1 y 2.

EDIFICIOS	PARCELA CON FRENTE A	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
Edificio 1	Calle Doctor Madan	Zona 4 - Edificación abierta
Edificio 2		
Edificio 3	Calle San Felipe	Zona 1 - Conservación ambiental

Para el análisis de los parámetros Urbanísticos, hemos de tener en cuenta que, tal y como se detalla en el cuadro anterior:

Las edificaciones 1 y 2 se hayan situadas en una parcela calificada como "ZONA 4 – Edificación abierta".

El edificio "3" se ubica en una parcela con calificación de "ZONA 1 – Conservación ambiental".

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano
 Categoría del Suelo: Suelo Urbano Consolidado

Parcela nº1: Calificación Zonal: Zona A en la modalidad de Edificación Abierta.

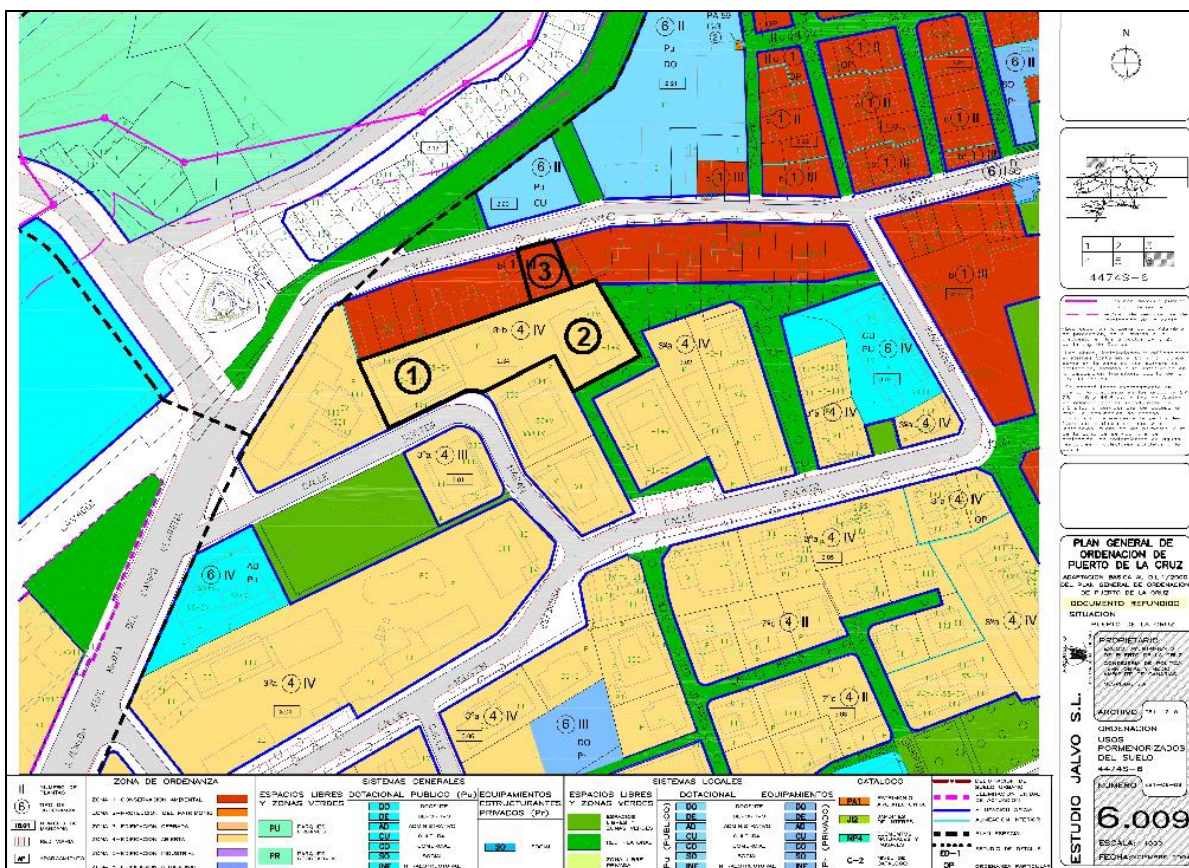
Zona 4 – Edificación abierta
 Grado 3b.
 Coeficiente de edificabilidad 1m²/m²
 Ordenanza nº4
 Nº de Manzana: 2.34

Parcela nº2:

Zona 1-b Conservación ambiental
 Grado 3b.
 Coeficiente de edificabilidad 1m²/m²
 Ordenanza nº1
 Ocupación: 100%

Dada la naturaleza de la intervención no se verán alterados los parámetros urbanísticos establecidos en el término municipal. Sin embargo y con el fin de llevar un control sobre aquellos parámetros sensibles de verse alterados, se ha recavado la información pertinente para comprobar que en aquellas intervenciones llevadas a cabo, efectivamente las condiciones urbanísticas del inmueble permanecerán inalteradas.

CARTOGRAFÍA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN VIGENTE



Ordenación del P.G.O. Vigente de la parcela en la que se ubican el “Edificio 1” y “Edificio 2”.

Tipología edificatoria	ZONA 4 – Edificación abierta
Uso característico	Residencial
N.º máximo de plantas	4 plantas
Grado y nivel	3º B
Separación a linderos	6,00 m. a lindero frontal 3.00 m. al resto de linderos (siempre mayor que la mitad de la altura de cornisa)
Separación entre edificios	En una misma parcela, separación entre edificios igual a su altura de cornisa
Ocupación	35% (35% de 2.063 m ² = 722.05 m ²)
Edificabilidad	1.00 m ² SCR/ m ² SS
Pacios	Quedan prohibidos los patios de la parcela
Densidad	Una persona / cada 25 m ² de solar (83 personas)
Condiciones estéticas	-Los edificios no pueden superar una longitud de 100 m. -La forma de la edificación debe inscribirse en un círculo de 100 m. de diámetro -Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, instalaciones deportivas o aparcamientos en superficie
Parcela mínima	360 m ²
Usos compatibles	Sólo resulta compatible con el característico de residencial, el uso industrial en categoría 5ª y el uso terciario en la clase de oficinas de categoría 5ª

Ordenación del P.G.O. Vigente de la parcela en la que se ubican el “edificio 3”.

Tipología edificatoria	ZONA 1 – Conservación Ambiental
Uso característico	Residencial
N.º máximo de plantas	3 plantas
Parcela mínima	Aquella que sea capaz de acoger un programa de una vivienda.
Agrupación de parcelas	No se permite la agrupación ni segregación de parcelas, con objeto de mantener el parcelario actual. En casos excepcionales y a criterio del Ayuntamiento, justificando el no producir una imagen urbana diferente a la que resultará de construir sobre las parcelas actuales, se permitirá la agrupación de dos parcelas siempre que no supere la longitud de 15 m. se excluye de estas condiciones las parcelas que se dediquen a usos dotacionales.
Separación a linderos	0.00m. a todos los linderos (edificación cerrada)
Ocupación	100% en las plantas que queden por debajo de todas las rasantes de las vías a las que de frente la parcela. En el resto de las plantas la ocupación vendrá determinada por la aplicación de las condiciones higiénicas de los patios de parcela que se realicen por disposición de los usos que se ubiquen
Edificabilidad	3.00 m ² . SCR/M ² SS. = Ocupación x 3 plantas de altura.
Condiciones estéticas	El PGO establece condicionantes acerca de la composición de la fachada, tamaño de los huecos y relación entre los mismos, balcones, aleros, carpinterías, cubiertas, materiales de acabados y condiciones de composición de las fachadas en cuanto a su simetría y proporción de los huecos de la misma, asimilando a lo que se denomina “Arquitectura Canaria”
Usos no característicos Usos Compatibles	Nivel "B" a) El uso turístico en edificios exclusivo en categoría 1ª y 2ª. b) El uso industrial en categorías 4ª y 5ª. c) El uso de servicios terciarios. -En la clase de comercios se admiten en categorías 4ª y 5ª. -En la clase oficinas en categorías 4ª y 5ª. -En la clase salas de reunión en categoría 1ª en los grupos b. y d. y en categoría 3ª en los grupos a. y b. d) El uso dotacional en todas sus clases en edificios exclusivos y en plantas bajas, inferiores a la baja y 1ª siempre que los usos que se ubiquen en el resto del inmueble no sean residenciales y turísticos.

1.5 PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES:

Tipología edificatoria	Edificación abierta (Con planta de semisótano adosada a los linderos frontales y de fondo y planta baja adosados al lindero de fondo - Norte).
Usos	Turístico (Hotelero).
Nº de plantas	4 Plantas hacia el Este, Norte y Sur (+5ª planta caja escalera e instalaciones) 5 Plantas con respecto al Oeste (restaurante)(+6ª planta caja de escaleras).
Superficie de parcelas	2.068,93 m ² (común para las construcciones "1 y 2"). (Superficie según realidad existente – Levantamiento topográfico reciente).
Separación a linderos	<ul style="list-style-type: none"> -Lindero frontal (S): 0.00m. en planta de semisótano 2.5 m. el resto de plantas (plantas baja a 4ª). -Lindero de Fondo (Norte) 0.00m. en la plantas de semisótano y baja 2.72m. mín. y 4.45m. máx. el resto de plantas (Plantas 1ª a 4ª). -Lindero (Oeste): 2.84m. mín. y 2.93m. máx. (en todas las plantas). -Lindero (Este): La fachada Este dista una medidad media de 54 m. con respecto a la lindero Este de la parcela. En este espacio se ubica la piscina, espacios libres ajardinados y el edificio 2
En Separación entre edificios	Los edificios "1 y 2", ubicados en la misma parcela, se hayan separados entre sí unos 33 m., por lo que se cumple sobradamente con la separación establecida, que debe ser como mínimo igual a su altura de cornisa.
Ocupación	Ocupación = 695.52 m ² (33.62% de la parcela en la que se ubican los edificios 1 y 2 = 2.068,93m ²).
Edificabilidad	Superficie construida total = 2584,58 m ² . Edificabilidad = 1.889,86 m ² . Construidos (Superficie computable) 0.92 m ² .SCR/m ² .SS (Considerando la parcela que en que se ubican los edificios 1 y 2).
Condiciones estéticas	Cumple las condiciones establecidas en el PGO vigente.

1.6 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA GENERAL Y SUPERFICIES:

El hotel Don Manolito se halla en dos parcelas diferentes s/catastro, en la **parcela 1** se encuentra el edificio 1 y edificio 2, cuyos accesos se efectúan desde la calle Doctor Madan. La **parcela 2** contiene el edificio 3 y su acceso se da desde la calle San Felipe, quedando su acceso para explotación hotelera desde la parcela de los edificios 1 y 2.

Edificio 1.

- Planta Semisótano	679,50 m ²
- Planta Baja con acceso desde la calle Doctor Madan	497,75 m ²
- Planta Primera	436,73 m ²
- Planta Segunda	436,73 m ²
- Planta Tercera	436,73 m ²
- Planta de Cubierta	97,14 m ²

SUPERFICIE CONSTRUIDA

TOTAL = **2584,58 m²**

Edificio 2.

- Planta Sótano	376,43 m ²
- Planta Baja	387,66 m ²
- Planta Primera	352,41 m ²
- Planta Segunda	350,53 m ²
- Planta Tercera	299,69 m ²
- Planta de Cubierta	93,77 m ²

TOTAL = **1860,49 m²**

Edificio 3.

- Planta Baja con acceso desde la calle San Felipe	235,03 m ²
- Planta Primera	242,79 m ²
- Planta Segunda	245,95 m ²
- Planta Ático	123,26 m ²

TOTAL = **847,03 m²**

El cuadro anterior representa las superficies construidas existentes en la edificación actual. Se hace constar que la totalidad de las tres plantas por encima de la rasante de la Calle San Felipe, se hallan construidas de forma legal, según proyecto, y con licencia otorgada por el Excmo. Ayuntamiento, mientras que la planta 3^a (equivalente a la cuarta planta retranqueada con respecto a la Calle San Felipe y la tercera planta con respecto a la rasante interior de la parcela del hotel, se halla sin legalizar, ya que el Excmo. Ayuntamiento no la admitió por considerar que se halla fuera de ordenación, al sobrepasar las tres plantas permitidas en la zona del fondo de la parcela. Dicha situación y sus superficies se diferencian a continuación.

		Superficie Construida
Superficie legal (Admitida por el Ayuntamiento)	Las tres plantas con respecto a la Calle San Felipe (Incluyendo terrazas techadas hacia Calle San Felipe)	(674.09+8.02+7.66+3.11+6.27) = 699.15 m ²
Superficie no legalizada (Por hallarse fuera de ordenación según el Ayuntamiento)	Planta 3 ^a (Azotea)	123.26 m ²
	Balcones o terrazas cubiertas hacia parcela interior del hotel	(12.31x2 plantas) = 24.62 m ²
		847.03 m²

1.7 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto consiste en la rehabilitación y mejora de la oferta del hotel hacia los huéspedes en zonas puntuales del complejo. Apoyándose fundamentalmente en la adaptación al Código Técnico de la Edificación y Ordenanzas de edificación y urbanización del Término Municipal.

Obras relativas a los baños de uso común:

- Adaptación al número mínimo de servicios higiénicos exigidos por las Ordenanzas Municipales y servicios higiénicos accesibles exigidos por el Código Técnico de la Edificación (Edificios 1 y 2).
- Reubicación de los vestuarios femeninos de los empleados (Edificio 1).

Obras relativas a los alojamientos:

- Disposición del número de alojamientos accesibles exigidos por Código Técnico de la edificación. (Edificio 1).

Obras relativas en la comunicación de las diferentes partes del complejo hotelero.

- Entrada al edificio accesible.
- Accesibilidad entre plantas del edificio, con la disposición de un ascensor accesible (Edificio 1).
- Itinerario accesible.

Obras relativas a la piscina.

- Reforma para adecuación al reglamento técnico-sanitario de la piscina.
- Disposición de grúa para piscina para usuarios en silla de ruedas.

Los condicionantes y requisitos que han servido de premisa para este proyecto son: Implementar la accesibilidad, mejora de la calidad y revalorización de la planta hotelera.

1.8 NORMATIVA OBSERVADA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO:

En cumplimiento del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación se relacionan a continuación las normas a las que se ha ajustado la redacción del presente proyecto:

1.8.1 CUMPLIMIENTO DEL CTE:

DB-SE Seguridad estructural (*No se contempla*)
DB-SI Seguridad en caso de incendio
DB-SUA Seguridad de utilización y Accesibilidad
DB-HS Salubridad
DB-HE Ahorro de energía (*No se contempla*)
DB-HR Protección frente al ruido

1.8.2 CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS:

Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz: Adaptación del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz a la D.T. 2ª del D.L. 1/2000.

Ordenanzas Municipales de Edificación del Puerto de la Cruz. Que regulan todos los aspectos propios de las actividades de edificación, no definitorios de la edificabilidad o el destino del suelo, de acuerdo en lo dispuesto en el artículo 40 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación Del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, del 8 de Mayo.

1.9 PRESTACIONES DEL EDIFICIO EN RELACIÓN CON LAS EXIGENCIAS BÁSICAS DEL CTE:

Los requisitos básicos del edificio son las exigencias básicas del CTE, por lo que no se establecen requisitos particulares que superen los umbrales establecidos en el CTE.

Las limitaciones de uso del edificio son aquellas establecidas como exigencias básicas en el CTE en general.

No obstante, al tratarse de una actuación en un edificio construido con anterioridad a la entrada en vigor del CTE, sus limitaciones de uso son las que establecía la normativa vigente en el momento en que se proyectó el edificio.

1.10 INFORMACIÓN CATASTRAL

El Hotel Don Manolito cuenta con 3 edificios de apartamentos destinados a uso hotelero, el mismo cuenta con dos parcelas diferenciadas según catastro.

PARCELA Don Manolito nº1. Edificio nº01 y Edificio nº02.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7642630CS4474S0001HJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL DOCTOR MADAM 6 HT DON MANOLITO CASCO
38400 PUERTO DE LA CRUZ [PUERTO CRUZ] [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: **Ocio,Hostelería** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1970**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **3.162**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL DOCTOR MADAM 6 HT DON MANOLITO CASCO
PUERTO DE LA CRUZ [PUERTO CRUZ] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **3.162** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **2.063** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	SM	01	235
ALMACEN	2	-1	01	345
DEPORTIVO	1	00	02	94
HOTELERO	1	00	01	440
HOTELERO	2	00	01	368
HOTELERO	2	01	01	279
HOTELERO	2	02	01	279
HOTELERO	2	03	01	262
ALMACEN	2	04	01	51
ALMACEN	1	03	01	73
HOTELERO	1	01	01	368
HOTELERO	1	02	01	368

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/1000

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.

Miércoles , 18 de Enero de 2017

PARCELA Don Manolito nº2. Edificio nº3.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7642605CS4474S0002AK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SAN FELIPE 87 Es:1 PI:01 Pt:01
38400 PUERTO DE LA CRUZ [PUERTO CRUZ] [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1970**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **90,197000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **462**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SAN FELIPE 87
PUERTO DE LA CRUZ [PUERTO CRUZ] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **678** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **222** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	01	207
VIVIENDA	1	02	01	207
ALMACEN	1	03	01	48

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

347,700 347,680 347,660 347,640 347,700 347,640 347,660 347,680 347,700

Lunes , 30 de Enero de 2017

347,700 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84

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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7642605CS4474S0001PJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SAN FELIPE 87 Es:1 PI:00 Pt:01
38400 PUERTO DE LA CRUZ [PUERTO CRUZ] [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: **Comercial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1980**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **9,803000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **216**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SAN FELIPE 87
PUERTO DE LA CRUZ [PUERTO CRUZ] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **678** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **222** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

1.11 FASES DE INTERVENCIÓN PREVISTAS EN EL PROYECTO:

Dada la naturaleza heterogénea de las actividades a abordar en la ejecución del proyecto se ha optado por diferenciar acorde a las siguientes fases, con el fin de facilitar la labor de control y programación de obra.

Fase	Intervención
1.-Habitaciones	1.-Alojamientos adaptados
2.-Aseos comunes edificio 1	2.-Aseos zonas comunes 3.-Vestuarios empleadas
3.-Aseos comunes edificio 2	4.-Aseos zonas comunes
4.-Itinerario y solárium	5.-Cambio de sistema de piscina 6.-Solarium 7.-Acceso secundario e Itinerario

1.12 REPORTAJE FOTOGRÁFICO:

- Fachada. Edificio 1:



- **Acceso principal al hotel. Edificio 1:**



Acceso principal al hotel, presenta un gran desnivel

- **Acceso secundario. Fachada principal:**



Acceso secundario al hotel



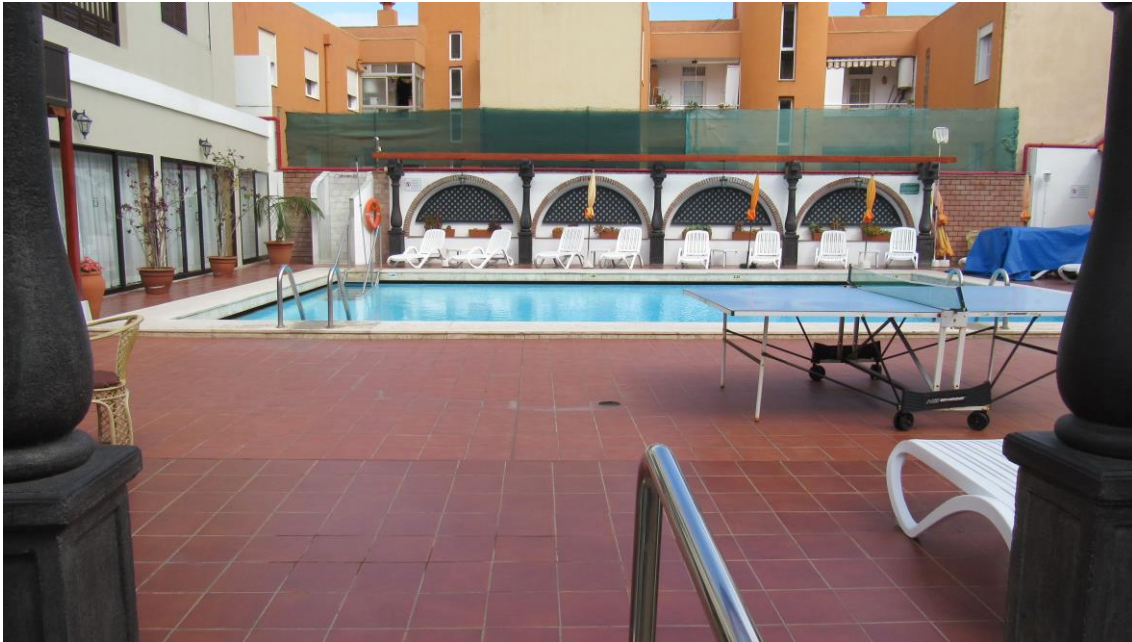
Acceso secundario al hotel, actualmente en desuso, además cuenta con una rampa de pendiente aproximadamente del 30%

- **Fachada Este. Edificio 1:**

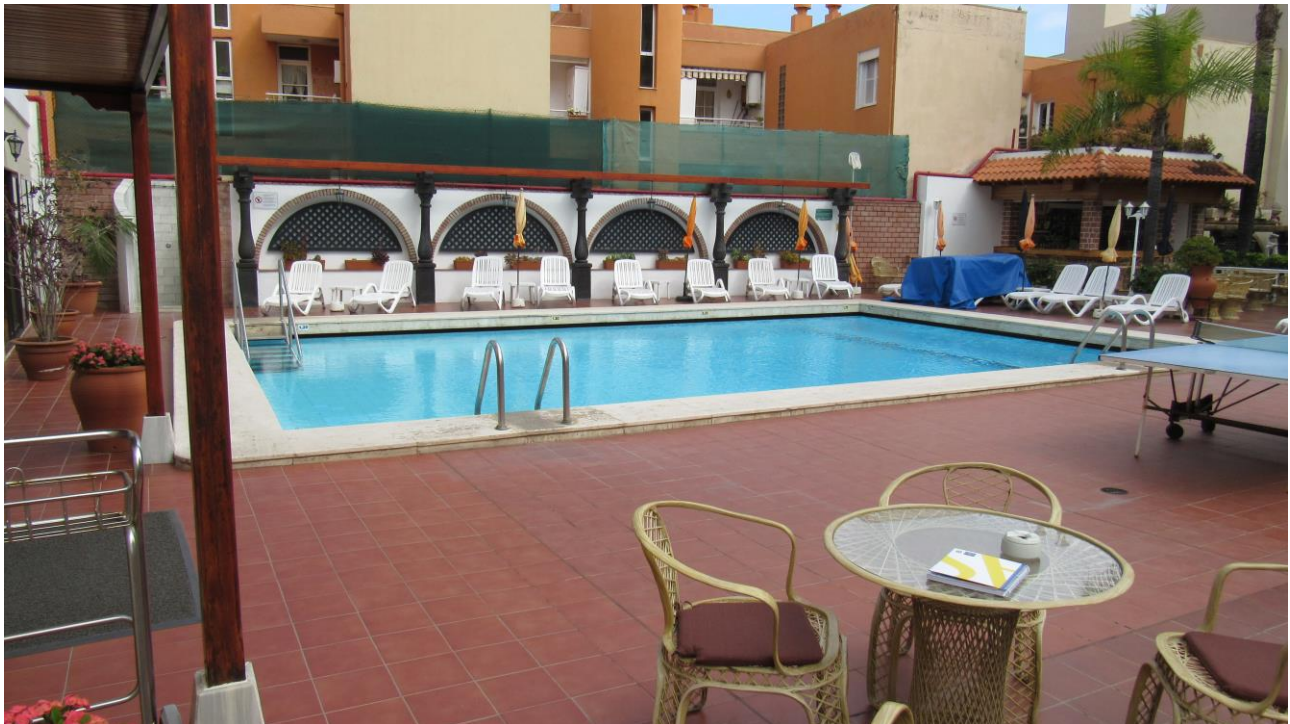


Zona exterior:

- **Solárium:**



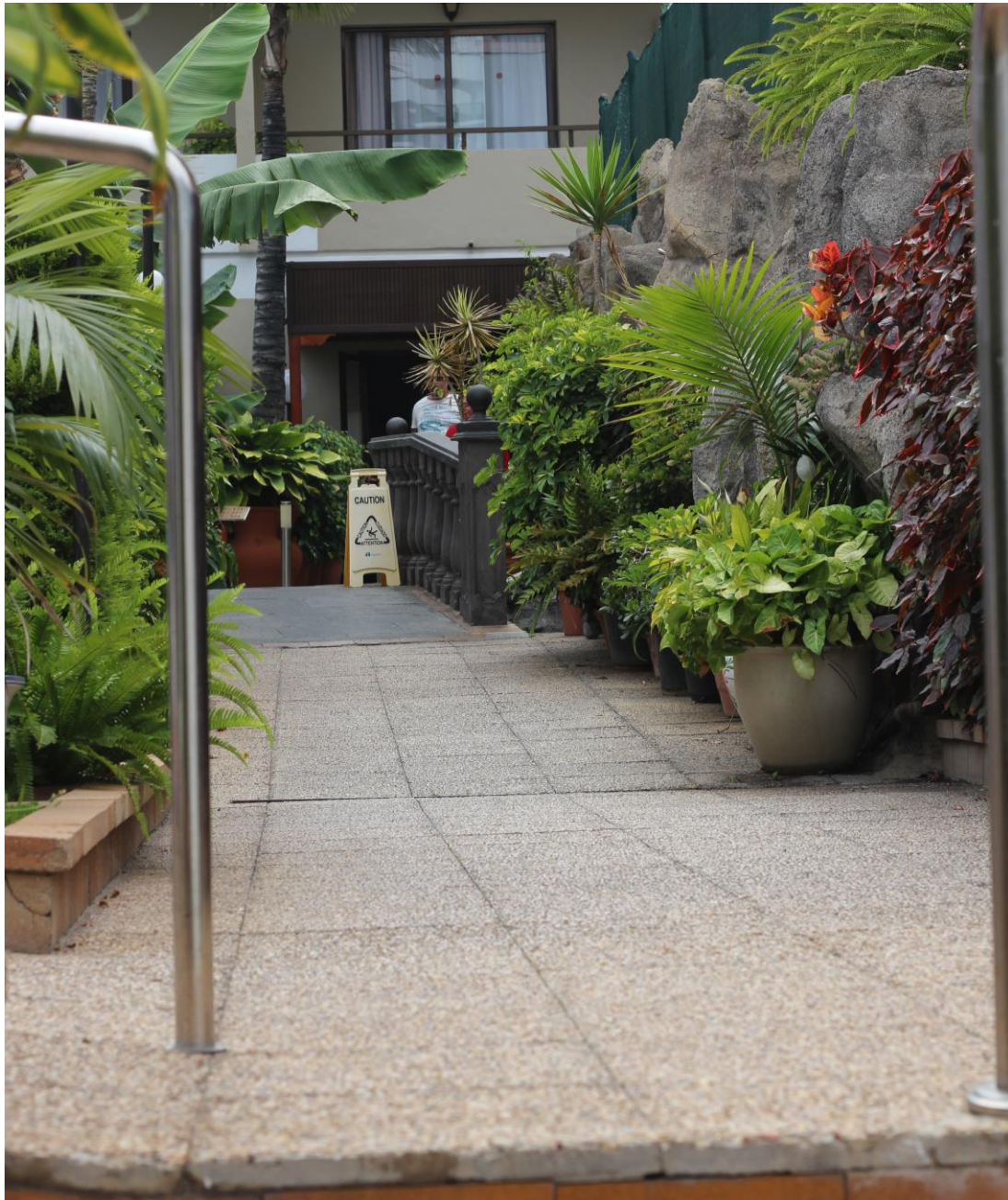
El acceso se hace desde la fachada principal con el desnivel anteriormente citado (Inaccesible para personas con movilidad reducida)





Salida del edificio 1 al solárium

- **Acceso al edificio 2:**





Itinerario



Puente de paso de solárium a Edificio 2 y 3

- **Edificio 2:**



- **Acceso al edificio 3:**



Acceso al edificio 3, presenta un desnivel de 51cm

- **Acceso al edificio 3:**



Acceso principal al edificio 3

- **Comedor Edificio 1:**





- **Aseos Edificio 1:**



Acceso a los aseos del comedor, presenta un desnivel de 10cm



Pasillo de entrada a los aseos



Baños del comedor inaccesibles, además presentan un estado de deteriorado

- **Alojamiento. Planta Baja Edificio 1:**



Silla motorizada en los pasillos del hotel, no pudiendo acceder al interior de los alojamientos



Pasillo de entrada a los alojamientos

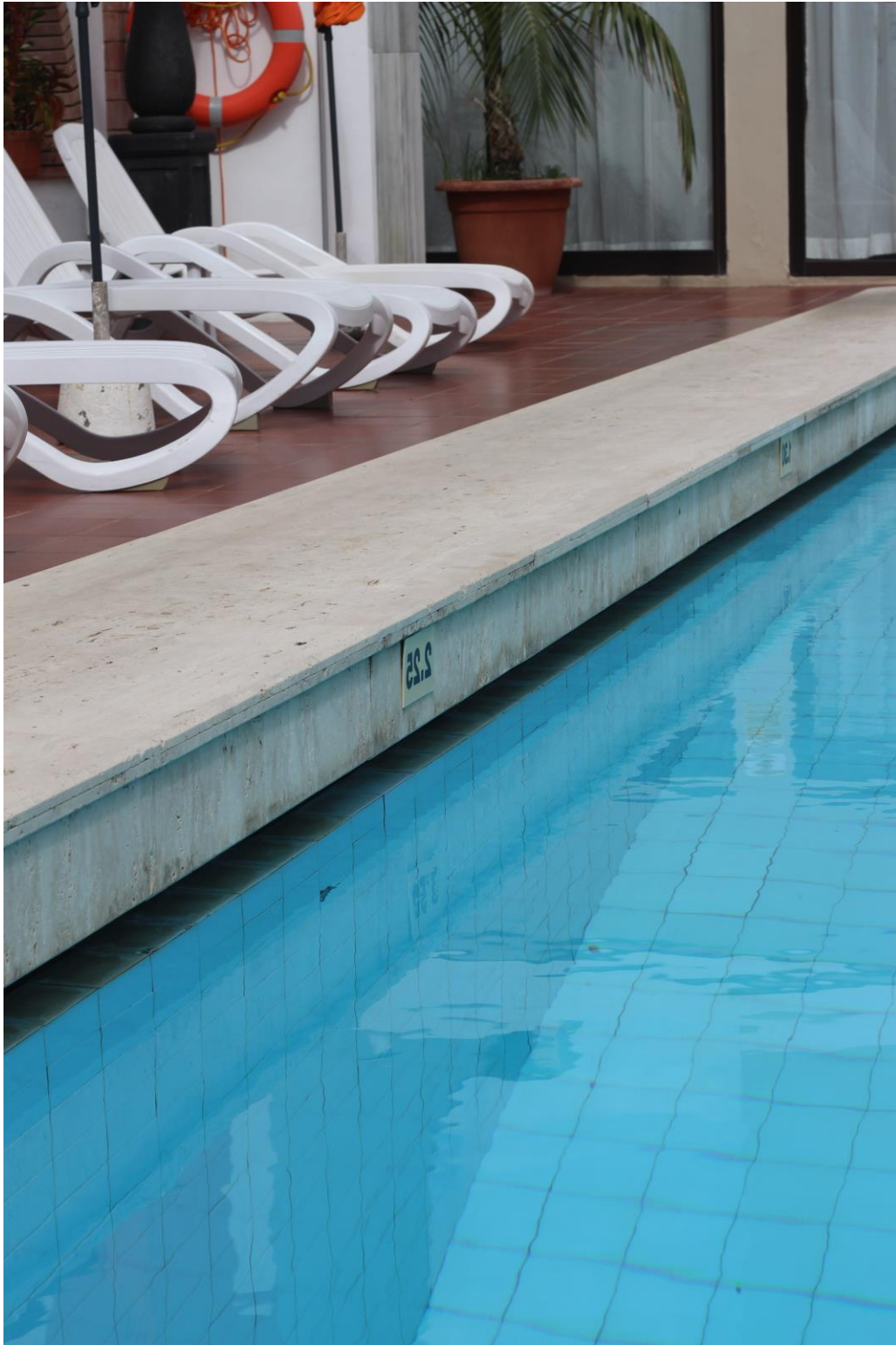


Dormitorio de los alojamientos

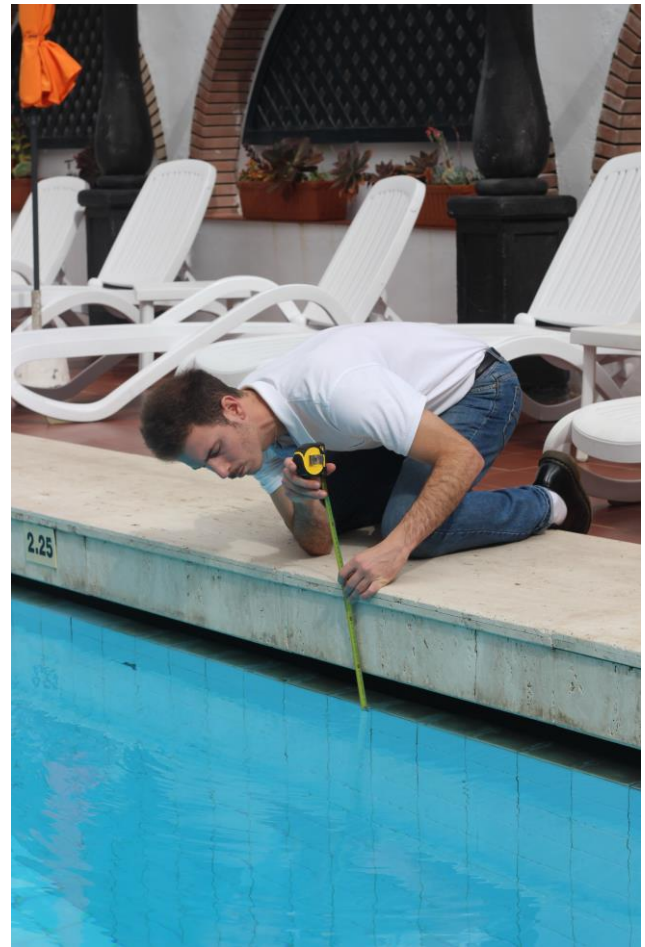


Baños de los alojamientos

- **Puntos singulares:**



Sistema Skymmer



Esquema sistema piscina y comprobación de red de saneamiento



Comprobación de imbornales, arquetas y carpinterías

