



ANEXO II. EJEMPLOS PRÁCTICOS Y RECOMENDACIONES

Se incluyen a continuación ejemplos y recomendaciones de casos reales, con los cuales se pretende mostrar posibles soluciones que permiten la justificación de ciertos parámetros.

1.1 MEMORIA

A continuación, se muestran extractos de ejemplos de memoria de los diferentes apartados descritos en el apartado 3.1 de la presente guía:

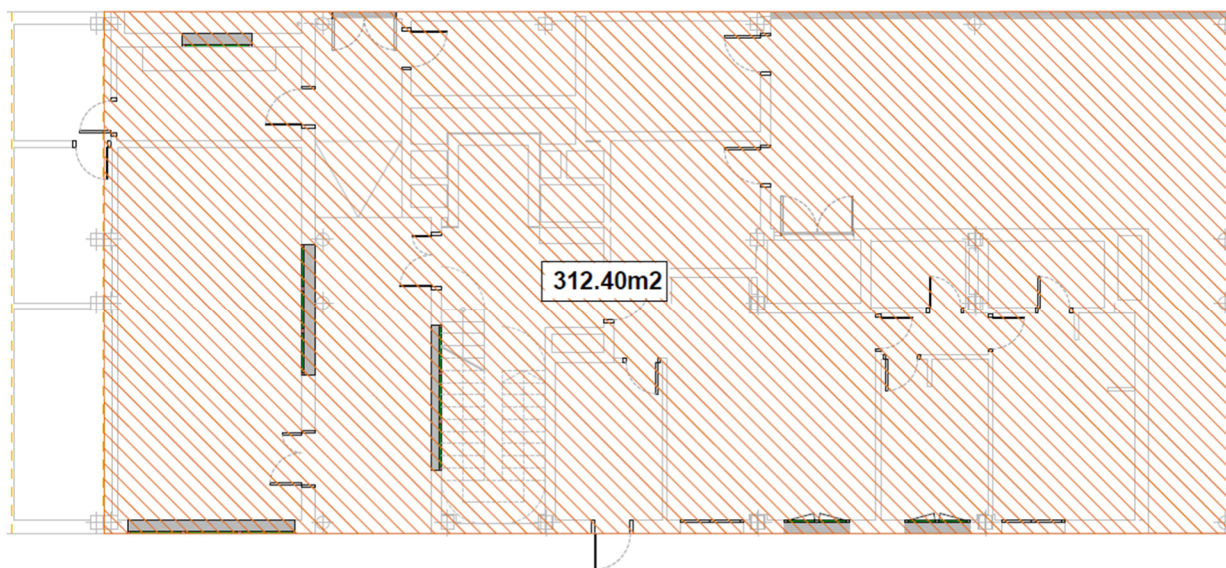
- **Ejemplo nº 1.1**, Descripción de cada una de las instalaciones proyectadas: se realizará una breve descripción de la solución adoptada en el proyecto:
 - *Fontanería de abastecimiento y distribución de agua potable.*
 - *Saneamiento.*
 - *Eléctrica.*
 - *ACS mediante sistema de Aerotermia centralizada en planta cubierta protegido con pantalla, así como depósitos de acumulación en cuarto de instalaciones en cubierta.*
 - *Climatización mediante bombas de calor aire-agua en cubierta, con apoyo de fancoil para el frío. Las unidades terminales serán suelo radiante-refrescante.*
 - *Placas fotovoltaicas (x72Ud) con superficie de captación de 187,15m².*
 - *Comunicaciones.*
 - *Protección contra incendios.*
 - *Ventilación y extracción.*
 - *Infraestructura para recarga de vehículos eléctricos.*
 - *1 ascensores accesibles por portal (total 5ud).*
 - *Piscina con lámina de agua de 122 m².*

1.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A continuación, se muestran ejemplos de planos de los diferentes apartados descritos en el apartado 3.2 de la presente guía, específicamente de los parámetros urbanísticos:

- **Ejemplo nº 2.1**, para la justificación de la edificabilidad, se presentará el “plano de superficies construidas” y el “plano de superficies a excluir” referenciado al artículo por el cual se produce su exclusión de la edificabilidad, en los cuales, se establecerá unas áreas tramadas delimitando el perímetro y señalando la cuantía de los metros cuadrados. Se complementarán con tablas que separen dichas superficies por portales (en los usos que sean necesarios), plantas y usos principales/secundarios e indicando los totales.

Además, se aportará la tabla de cálculo de edificabilidad en formato editable (Excel), coherente con la información representada en el plano.



LEYENDA

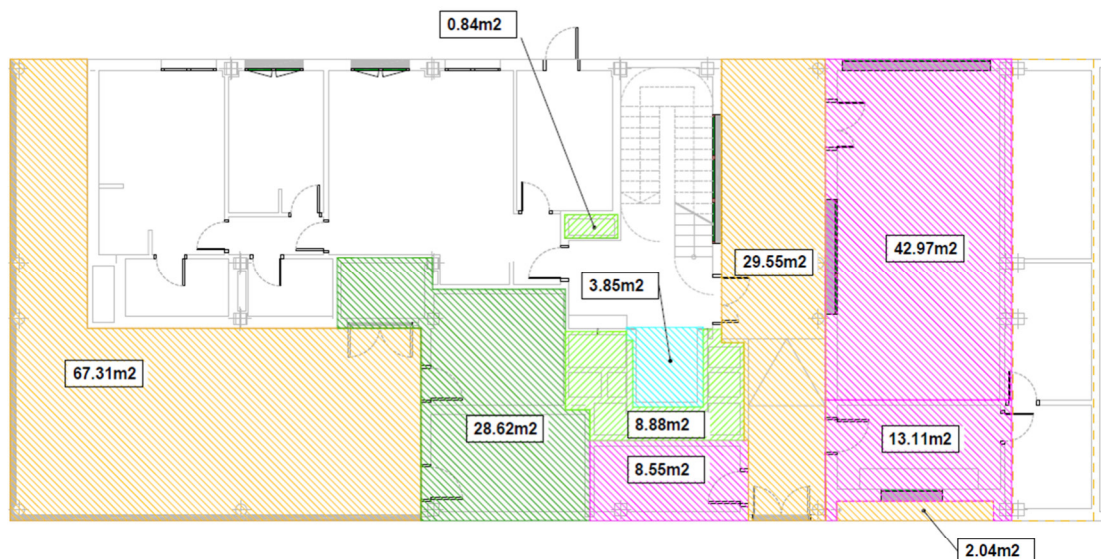
- SUPERFICIE CONSTRUIDA RESIDENCIAL
- SUPERFICIE CONSTRUIDA TERCARIO

POR PORTALES

PLANTA BAJA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	
	RESIDENCIAL	TERCIARIO
PORTAL 1	312,40	0
PORTAL 2	197,05	252,71
PORTAL 3	197,05	252,71
PORTAL 4	312,40	0
TOTAL	1018,90	505,42

EDIFICIO

PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	
	RESIDENCIAL	TERCIARIO
S2	2826,54	0
S1	2826,54	0
PB	1018,90	505,42
P1	1542,44	0
P2	1533,68	0
P3	1542,44	0
P4	1247,26	0
TO	63,92	0
TOTAL	12601,72	505,42

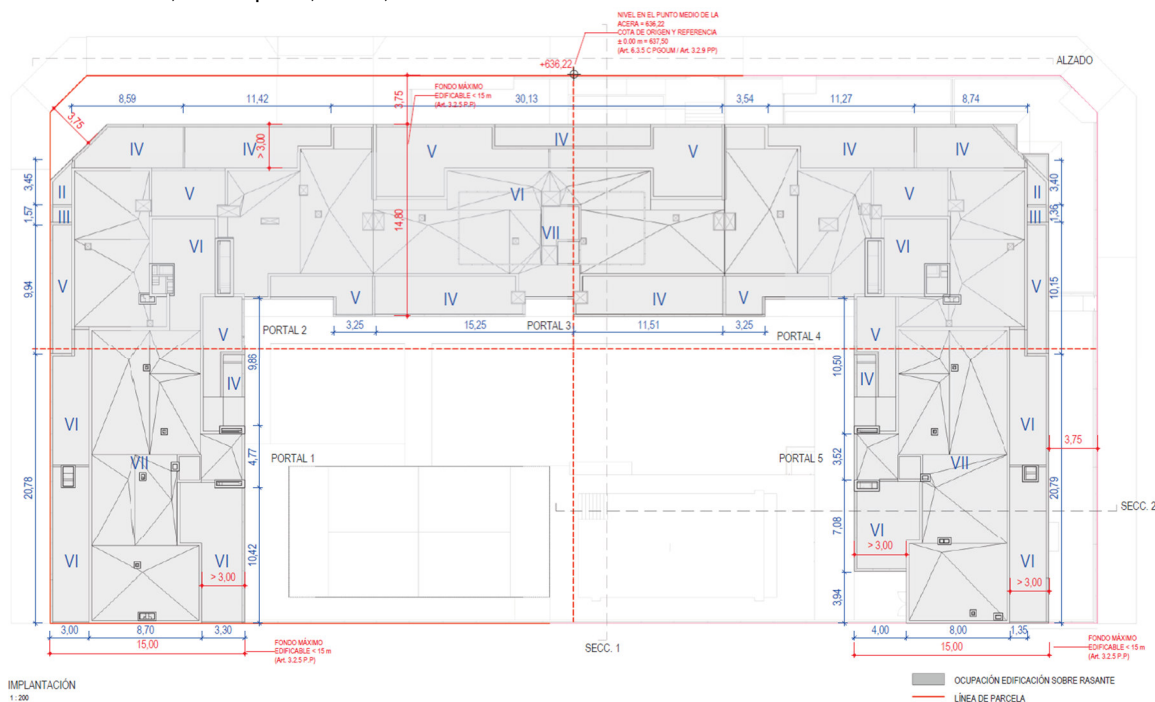


LEYENDA

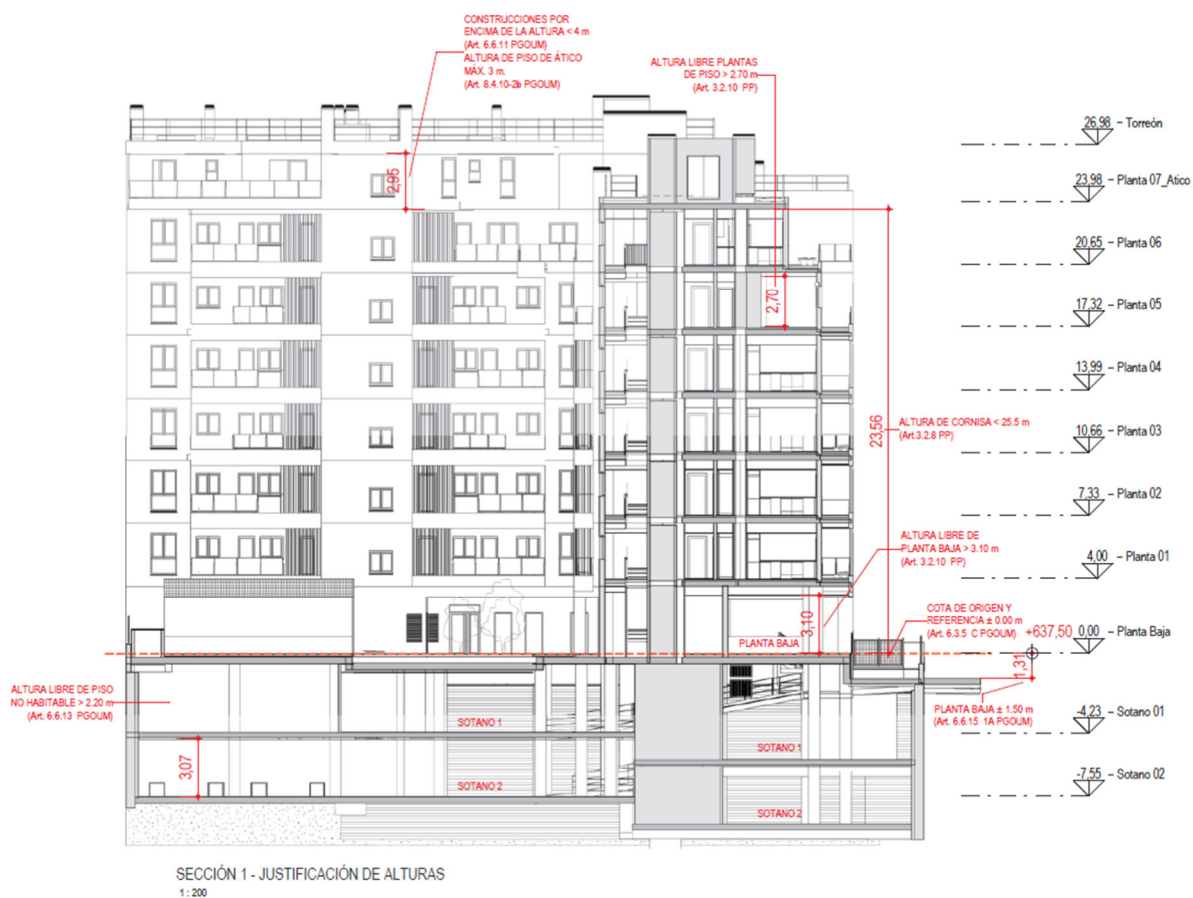
- ESPACIOS DIÁFANOS EN PB (art.6.5.3.a)
- LOCALES INSTALACIONES (art.6.5.3.f)
- CHIMENEAS, Y CONDUCTOS >0.25m2 (art.6.5.3.i)
- HUECOS APARATOS ELEVADORES (art.6.5.3.j)
- ZONAS COMUNITARIAS (art.6.5.3.o)

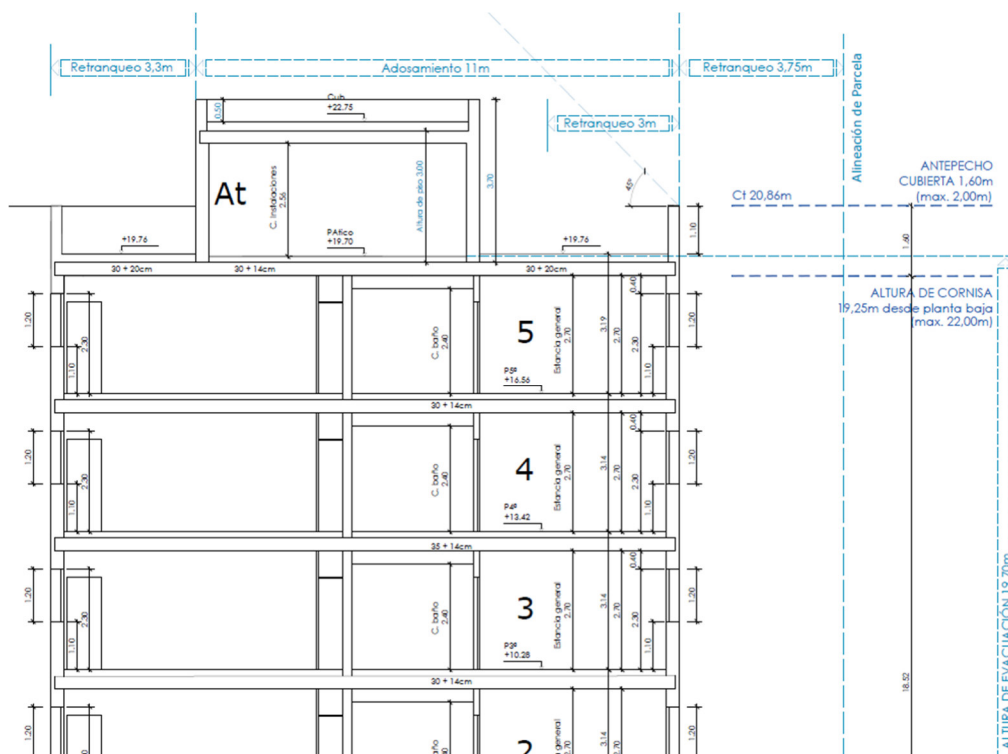
Nº plant a	Tipo de planta	Sobre Rasante (SR) / Bajo Rasante (BR)	Uso	Altura libre (m)	Altura piso (m)	Nº unidades	Sup. Const. (m2)	Superficie no computable (m2) Art.6.5.3										TOTAL	Sup. Computable (m2) Edificabilidad	Afora
								Garajes, rampas, carga y descarga	Terrazas / Tendederos	Soportos o bala portada	Instalaciones y construcciones auxiliares	Huones instalaciones / Almacenes	Tanques	Zonas comunitarias y guarderías	Obras ediles, Accesibilidad / Torres de ascensor / Escaleras, Pasillos / Portales	Escaleras / Zonas refugio / Pasillos / Portales	Locales uso detacional	Pavos para cobiertos / Entrepisos	Otros	
PB	Planta baja	SR	Residencial			1	312,4													
PB	Planta baja	SR	Servicios terciarios			0	0													
P1	Planta de piso	SR	Residencial			3														
P2	Planta de piso	SR	Residencial			3														
P3	Planta de piso	SR	Residencial			3														
P4	Planta de piso	SR	Residencial			2														
TO	Torreón	SR	Residencial			0														
TOTAL							312,4												205,72	106,68
Total Bajo Rasante						0	0													
Total Sobre Rasante						12	312,4													

- **Ejemplo n° 2.2**, en este caso se puede analizar varios parámetros urbanísticos simultáneamente: alineaciones oficiales, fondo máximo, retranqueos, áticos, entre otros:

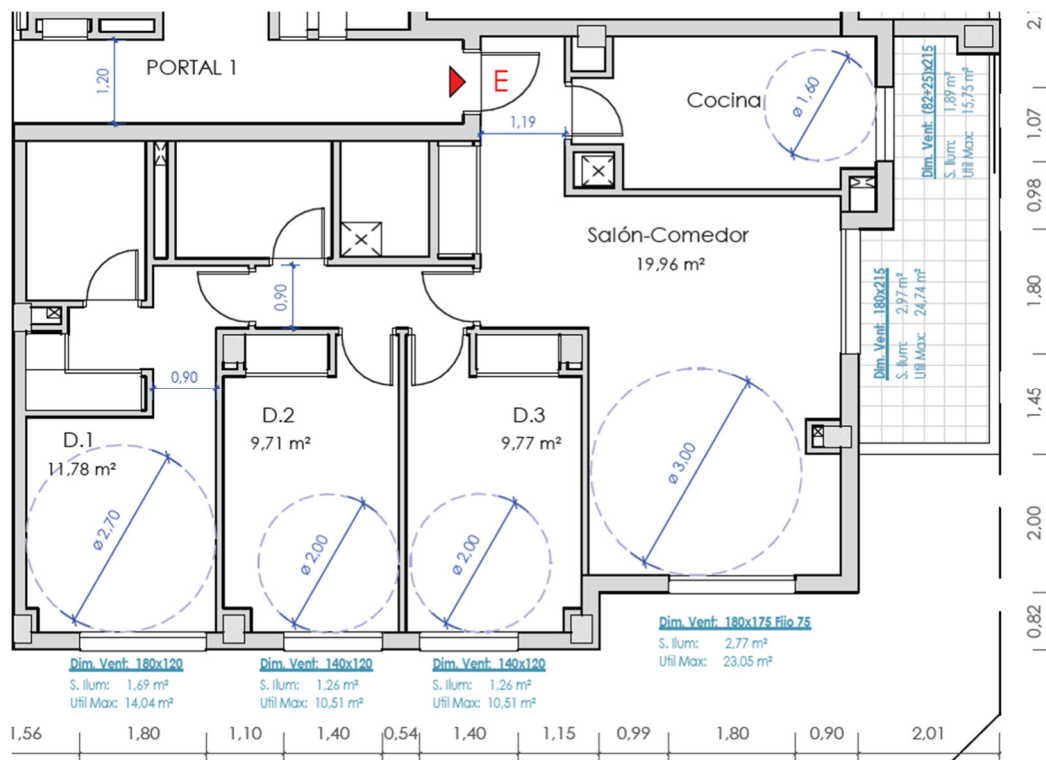


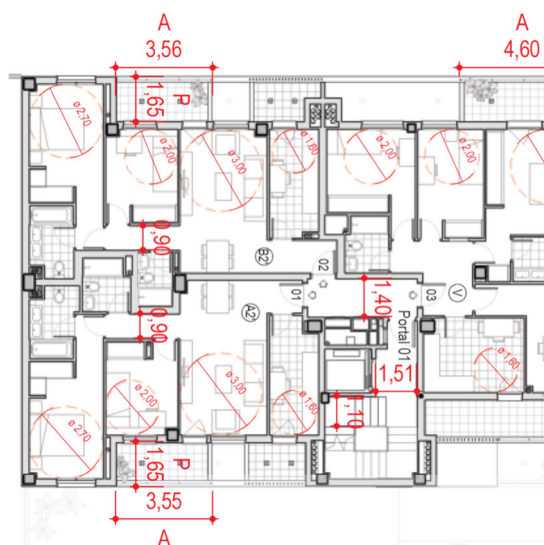
En el alzado se puede comprobar la altura de cornisa, alturas de piso, alturas libre de piso, construcciones por encima de altura, entre otros:





- **Ejemplo nº 2.3**, en este caso se puede analizar varios parámetros urbanísticos simultáneamente: dimensiones mínimas, terrazas, iluminación, condición de forma de las piezas, entre otros:





- Ejemplo nº 2.4, la justificación del factor verde indicando la infraestructura verde utilizada:

FACTOR VERDE:

$$FV = Ct * Co * \Sigma Ci * Si / Sp \geq 0,35$$

Ct: Coeficiente de tipología edificatoria	Manzana cerrada: 0,75
Co: Coeficiente de tipo de obra	Nueva planta y sustitución: 3,20
Ci: Coeficiente de infraestructura verde	0,66 / 0,46 / 0,8
Si: Superficie de cada infraestructura verde	Sobre terreno (0,66) + Sobre edificación subterránea (0,46) + 8 árboles (0,8)
Sp: Superficie total de la parcela	5.561 m ²

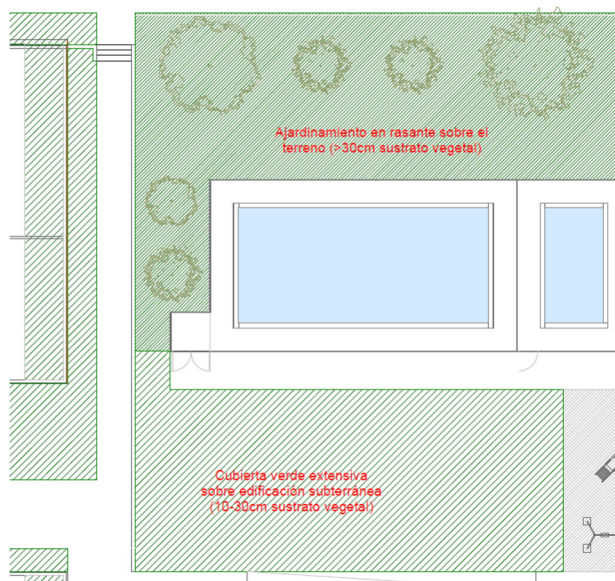
AJARDINAMIENTO: art.3.2.14-3 Ord. Reg.

Superficie urbanización descubierta:	2.573,02 m ²
Superficie ajardinada:	1.290,28 m ² > 50%

$$FV = 0,75 * 3,20 * [(301,85 \text{ m}^2 * 0,66) + (680,28 \text{ m}^2 * 0,46) + (0,8 * 50 \text{ m}^2 * 8 \text{ árboles})] / 5.561 \text{ m}^2 = 0,35914$$



8 árboles:
- 4 Cedrus Deodara
- 4 Prunus Pissardii



1.3 CTE

A continuación, se muestran ejemplos de planos de los diferentes apartados descritos en el apartado 3.2 de la presente guía, específicamente del cumplimiento del SI y del SUA:

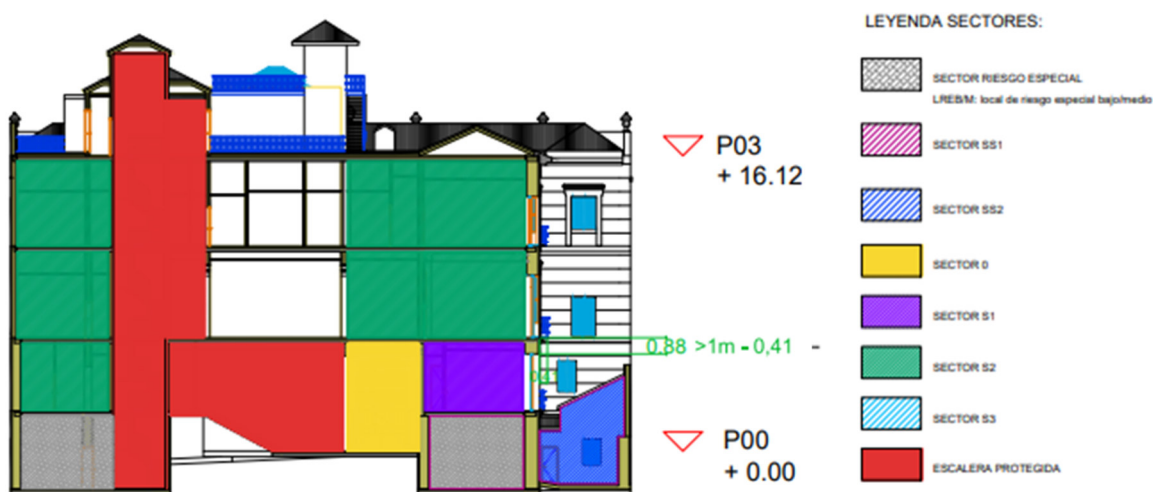
- **Ejemplo nº 3.1, Planos CTE SI. Se justificará, al menos:**

- Planos de propagación interior:

- La compartimentación y los sectores se podrán diferenciar de forma sencilla mediante un tramado o delimitación, y dispondrá de las características más relevantes para poder comprobar su validez.

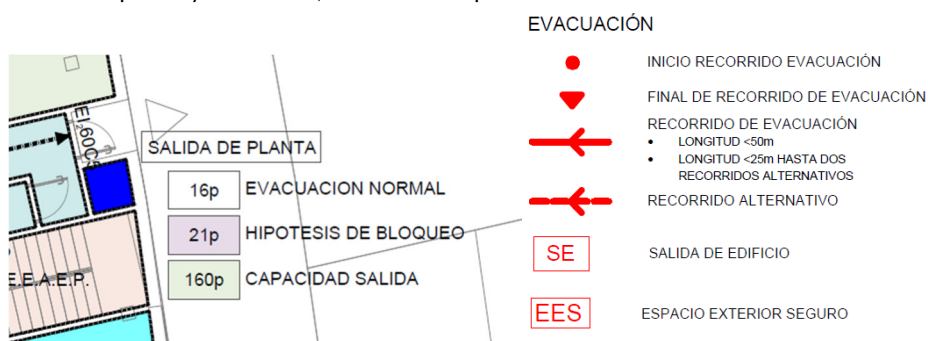
	SECTOR VIVIENDA (h: 15 < h ≤ 28m)	
	RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA PORTANTE	R90
	RESISTENCIA AL FUEGO DE LAS PAREDES QUE DELIMITAN LA ZONA	EI90
	CLASES DE REACCION DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DE ZONAS COMUNES:	
	SUELOS	E _{fl}
	PAREDES Y TECHOS	C-s2,d0
	ELEMENTOS DE SEPARACION ENTRE VIVIENDAS SERA AL MENOS	EI60
	SECTORES EDIFICIO USOS ASOCIADOS (Superficies construidas)	
	SECTOR E1	Superficie = 2061.67m ²
	Planta baja	Superficie = 1514.31m ²
	Entrepanta	Superficie = 547.36m ²
	SECTOR E2.1	Superficie = 1808.04 m ²
	Locales de Riesgo	Superficie = 92.72m ²

- Localización de los Locales de riesgo especial, indicando sus principales características.
 - Se justificarán los vestíbulos de independencia y el grado de protección de las escaleras, con sus características más relevantes.
 - Resistencia al fuego de la estructura.
 - Planos de propagación exterior:
 - Justificación de las resistencias y clasificación al fuego y separaciones mínimas, de fachadas y medianerías, así como de cubiertas.

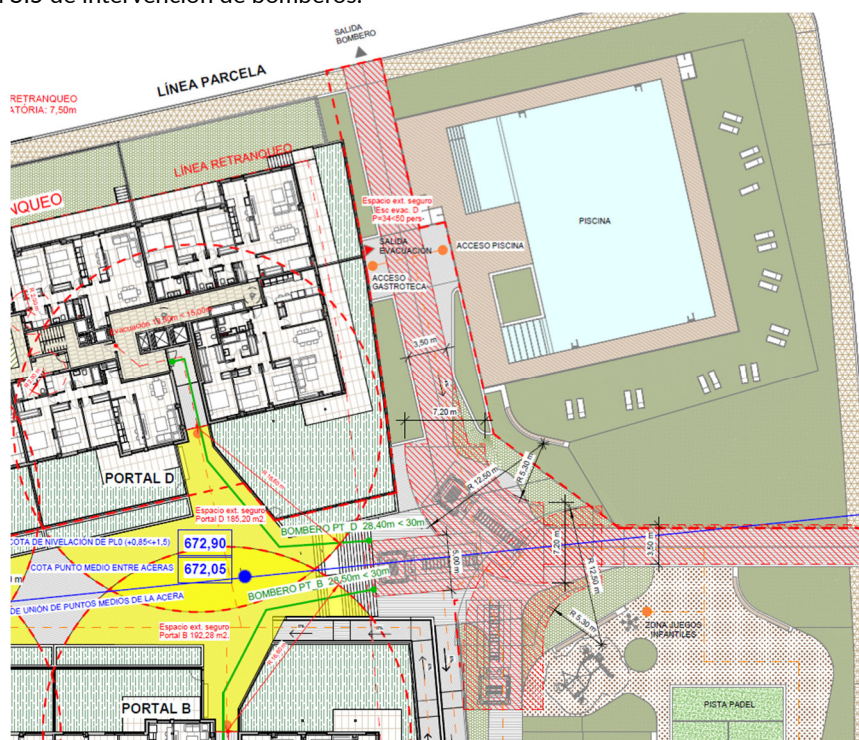


- Planos de evacuación de ocupantes:

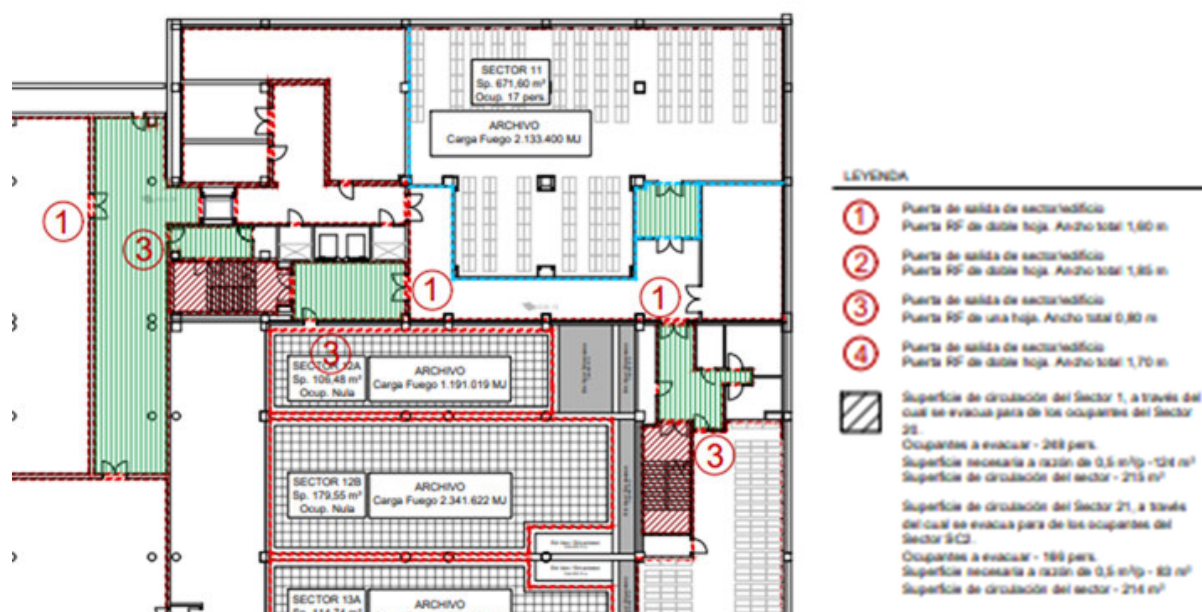
- Ocupación, así como la justificación si es de carácter simultáneo o alternativo.
 - Las salidas de planta y de edificio, así como la capacidad de evacuación de la misma.

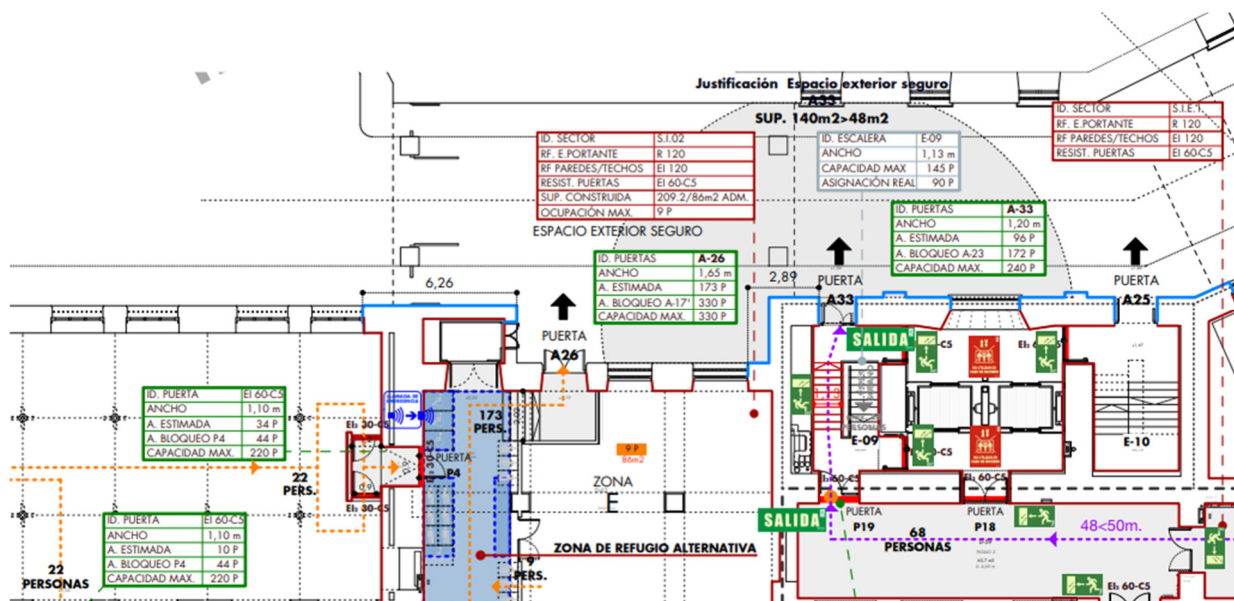


- Recorridos de evacuación, recorridos alternativos y origen de evacuación.
- Dimensión de los medios de evacuación.
- Plano de señalización de medios de evacuación.
- Evacuación de personas con discapacidad.
- Las instalaciones de PCI y de control de humos, se realizará, siempre que sea posible, de forma independiente a los puntos anteriores. Se incluirá las instalaciones de ventilación y climatización que afecta al DB-SI.
- Justificación del SI5 de intervención de bomberos.

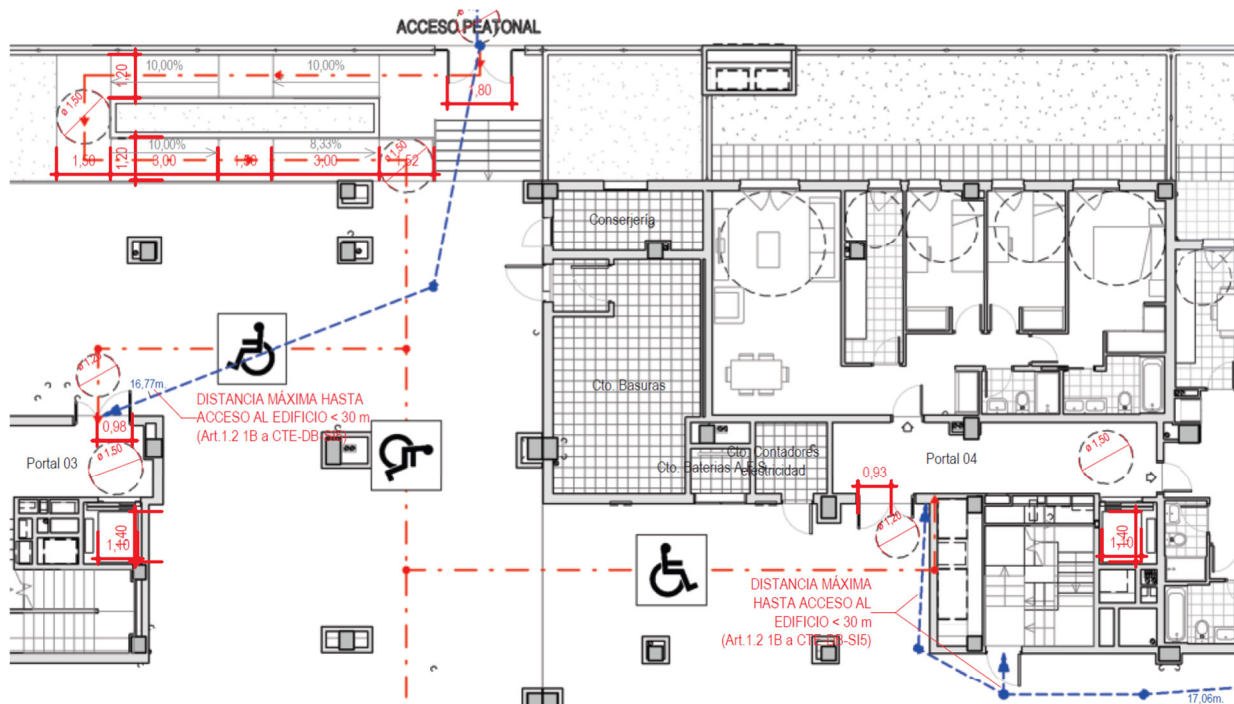


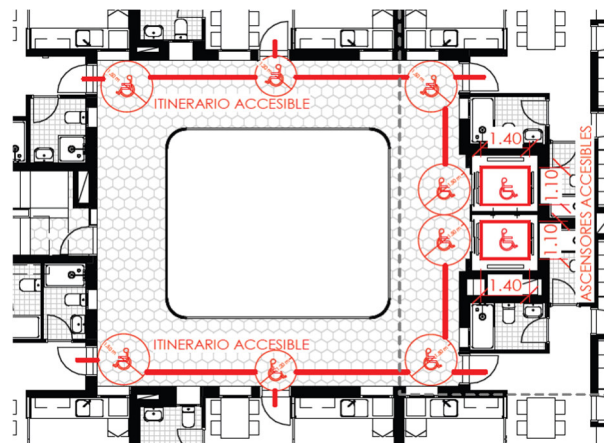
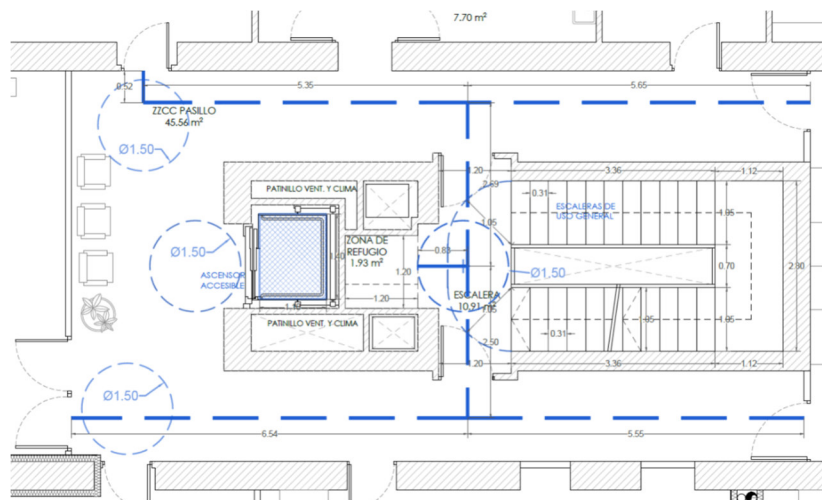
- Otros ejemplos que combinan algunos de los anteriores puntos:



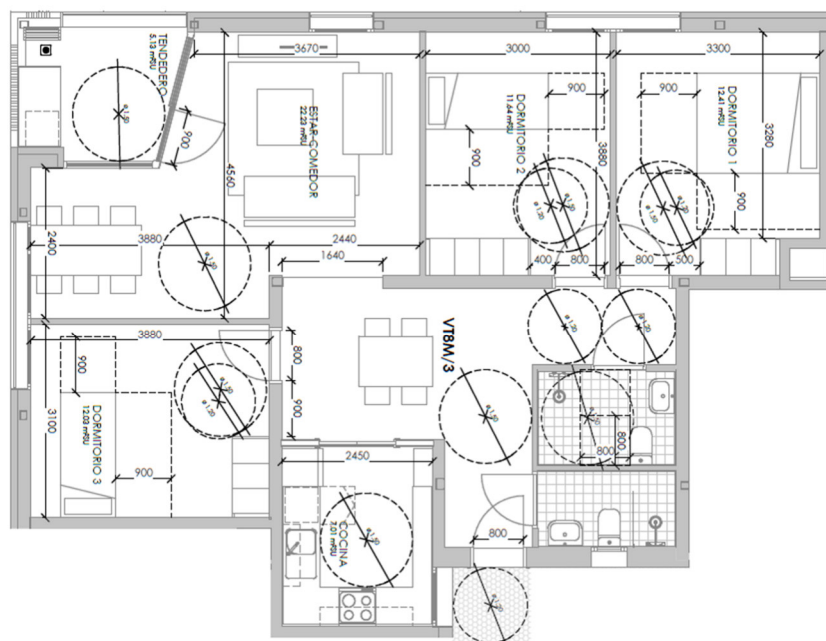


- **Ejemplo nº 3.2, Planos CTE SUA.** Se justificará, al menos:
 - Protección de desniveles, alturas y referencias a la memoria de carpintería y de barreras de protección.
 - Características de las escaleras y rampas: indicando la dimensión de los tramos y mesetas, dimensiones y cantidad de huellas y contrahuella, pendientes y pasamanos.
 - Planos de alumbrado de emergencia.
 - Características de la piscina, relacionadas con la seguridad frente al riesgo de ahogamiento.
 - Planos de accesibilidad: indicando los itinerarios accesibles (señalando dimensiones y los diámetros libres, en su caso), las dotaciones de elementos accesibles, dimensiones interiores del ascensor accesible, ...





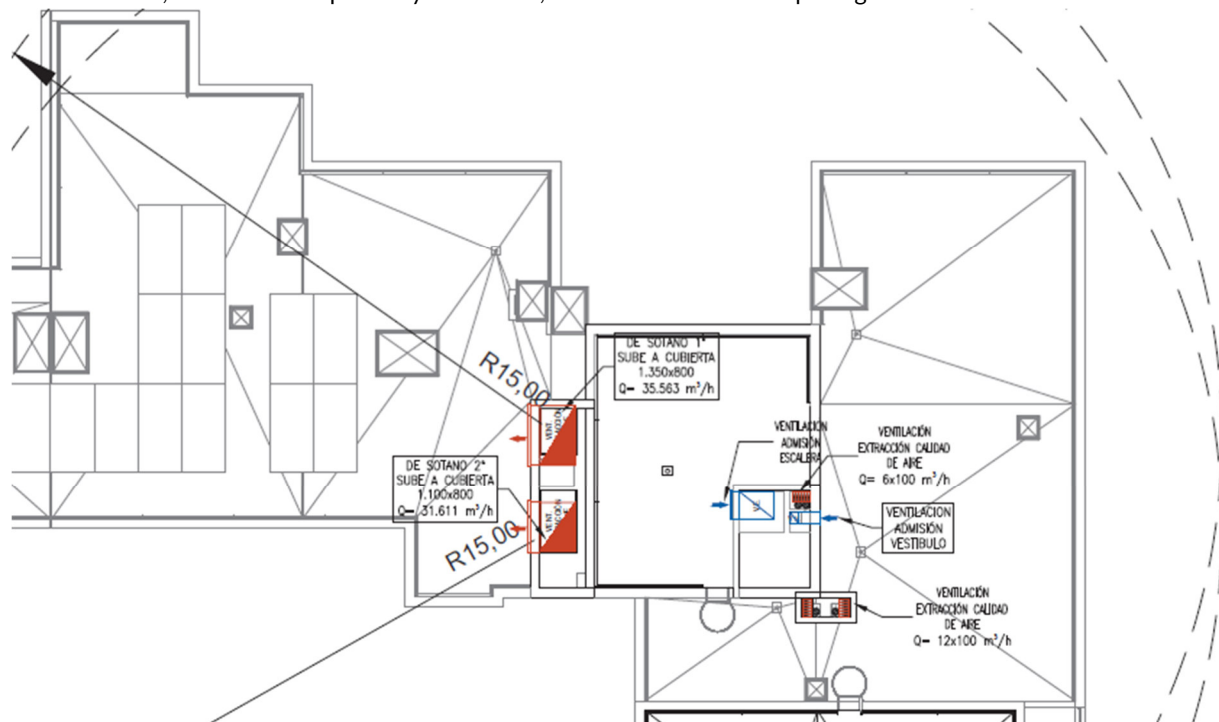
- **Ejemplo nº 3.3, Planos CTE SUA de viviendas accesibles:**



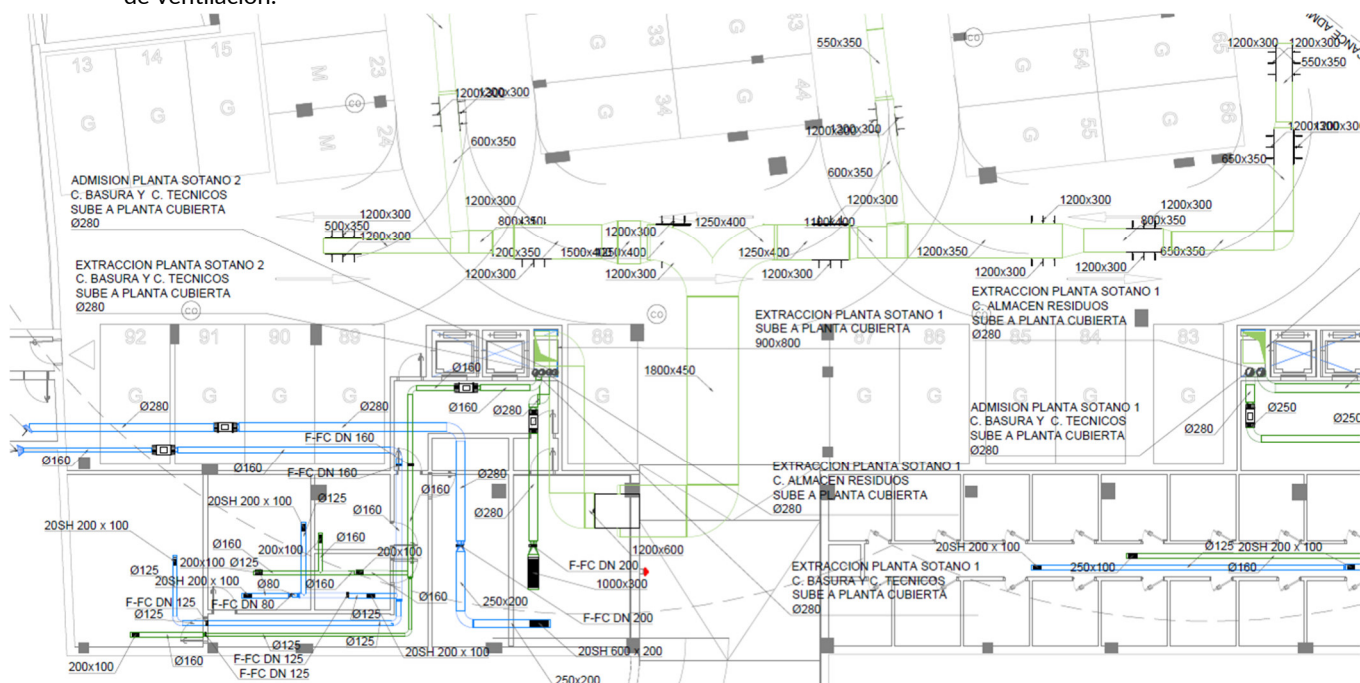
1.4 ORDENANZAS

A continuación, se muestran ejemplos de planos de los diferentes apartados descritos en el apartado 3.2 de la presente guía, específicamente del cumplimiento del HS3 y de la OCAS:

- **Ejemplo nº 4.1, Planos CTE HS3 y OCAS:** Se justifica en un plano de cubierta y/o alzados la procedencia de la chimenea, el caudal de expulsión y en su caso, las distancias mínimas que regulen ambas normativas:



- **Ejemplo nº 4.2, Planos CTE HS3 y OCAS de garaje-aparcamiento:** Se justificará en las diferentes plantas el sistema de ventilación:





1.5 ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

A continuación, se muestran ejemplos para actuaciones en edificios catalogados descritos en el apartado 4.1 de la presente guía:

- **Ejemplo nº 5.1, Plano de vista general de un elemento de restauración obligatoria en un edificio catalogado.**



- **Ejemplo nº 5.2, Plano en detalle de un elemento de restauración obligatoria en un edificio catalogado.**

