

PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA

SITUACIÓN:

POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO LOS REBOLLOS
TEZANOS, AYTO. DE VILLAGARRIEDO (CANTABRIA)

PROMOTOR:

JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ
MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ

ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES

TAZON
SALCINES
FRANCISCO -
13748240J

Firmado digitalmente
por TAZON SALCINES
FRANCISCO -
13748240J
Fecha: 2023.02.22
16:21:29 +01'00'



FEBRERO DE 2023

Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36





Proyecto Básico
REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA
Polígono 14, Parcela 5, Sitio Los Rebollos
Tezanos, Ayto. de Villacarriedo (Cantabria)

DATOS GENERALES

Fase de proyecto: **BÁSICO**

Título del Proyecto: **REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA**

Emplazamiento: **POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO LOS REBOLLOS, TEZANOS, AYTO. DE VILLACARRIEDO**

Promotor: **JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ – MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ**

Arquitecto: **FRANCISCO TAZÓN SALCINES**

Usos del edificio

Uso principal del edificio:

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> residencial | <input type="checkbox"/> turístico | <input type="checkbox"/> transporte | <input type="checkbox"/> sanitario |
| <input type="checkbox"/> comercial | <input type="checkbox"/> industrial | <input type="checkbox"/> espectáculo | <input type="checkbox"/> deportivo |
| <input type="checkbox"/> oficinas | <input type="checkbox"/> religioso | <input type="checkbox"/> agrícola | <input type="checkbox"/> educación |

Usos subsidiarios del edificio:

- | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> residencial | <input type="checkbox"/> Garaje | <input type="checkbox"/> Locales | <input type="checkbox"/> Otros: |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|

Datos estadísticos

Tipología edificatoria:	 AISLADA 	Nº Plantas bajo rasante:	 0
Tipo de obra:	 REFORMA 	Nº Plantas sobre rasante:	 2
Protección pública:	 NO 	Nº total de plantas:	 2

Superficies

Superficie total construida s/ rasante:	 190,68 m² 	Superficie total:	 190,68 m²
Superficie total construida b/ rasante:	 0 m² 	Presupuesto Ejecución Material:	 108.000 €

Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36



ÍNDICE GENERAL DEL PROYECTO

I. MEMORIA

01 MD. Memoria Descriptiva

- 01 MD1. Identificación y objeto del proyecto
- 01 MD2. Agentes del proyecto
- 01 MD3. Información previa
- 01 MD4. Descripción del proyecto
- 01 MD5. Prestaciones del Edificio

02 MC. Memoria Constructiva

- 02 MC0. Trabajos previos
- 02 MC1. Sustentación del edificio

03 MNCTE. Cumplimiento del CTE

- 03 MNCTE SI Seguridad en caso de incendio

MA. Anejos a la memoria

- MA01 Declaración sobre Normativa Urbanística
- MA02 Justificación Guía de Intervención sobre Patrimonio Pasiego
- MA03 Análisis de Riesgos Naturales y Antrópicos
- MA04 Conclusiones

II. PRESUPUESTO ESTIMADO

III. PLANOS





Proyecto Básico
REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA
Polígono 14, Parcela 5, Sitio Los Rebollos
Tezanos, Ayto. de Villacarriedo (Cantabria)

MEMORIA

Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36



01MD

Memoria Descriptiva

01 MD1. Identificación y objeto del proyecto

01 MD2. Agentes del Proyecto

01 MD3. Información Previa

01 MD3.1 Antecedentes y condicionantes de partida

01 MD3.2 Datos de Emplazamiento

01 MD3.3 Datos de la Parcela y la Edificación

01 MD3.4 Antecedentes del Proyecto

01 MD3.5 Indicación del Ámbito de Aplicación del CTE

01 MD4. Descripción del Proyecto

01 MD4.1 Descripción General del Edificio

01 MD4.2 Marco Legal Aplicable

01 MD4.3 Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística

01 MD4.4 Descripción General de las Obras. Cuadro de Superficies

01 MD4.5 Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Proyecto.

01 MD5. Prestaciones del Edificio



01 MD1. Identificación y Objeto del Proyecto

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO "LOS REBOLLOS", TEZANOS, AYTO. DE VILLACARRIEDO

El objeto del proyecto es recoger la documentación necesaria para obtener licencia urbanística para llevar a cabo la reforma de una cabaña para cambiar su uso a vivienda unifamiliar aislada.



De manera previa al inicio de las obras se redactará el correspondiente proyecto de ejecución.

01 MD2. Agentes del Proyecto

Promotor:	Nombre:	JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ
	NIF:	44.998.278-C
	Dirección:	C/ LAVOISIER 49, 3-3, 08224 TERRASA (BARCELONA)
Arquitecto:	Nombre:	FRANCISCO TAZÓN SALCINES
	Colegiado:	nº 951 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (COACAN).
	NIF:	13.748.240-J
	Dirección:	Urb. Los Robles, Portal 1, 1º-B 39620 Sarón, Ayto. de Santa María de Cayón (CANTABRIA)

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



01 MD3. Información Previa

01 MD3.1. Antecedentes y Condicionantes de Partida

Por encargo del promotor, se redacta el presente **Proyecto Básico de Reforma de Cabaña con Cambio de Uso a Vivienda**. Las obras proyectadas son de promoción privada.

Se consideran condicionantes de partida: las características físicas del terreno, consideraciones estéticas y los requisitos funcionales de un programa de vivienda, según criterios de lógica constructiva y mejor aprovechamiento de espacios dentro de los requerimientos marcados por la propiedad.

01 MD3.2. Datos de Emplazamiento

Emplazamiento Dirección: Sitio Los Rebollos, Tezanos
Municipio: Ayto. de Villacarriedo (CANTABRIA)

01 MD3.3. Datos de la Parcela y la Edificación

PARCELA

La finca sobre la que está enclavada la edificación, se encuentra en suelo rústico de Tezanos (Ayto. de Villacarriedo), y se corresponde con la referencia catastral 39098A014000050000GE.

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: 39098A014000050000GE														
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA											
Localización: BO TEZANOS-ROZADA 145 Polígono 14 Parcela 5 LOS REBOLLOS, 39649 VILLACARRIEDO [CANTABRIA]			Superficie gráfica: 40.119 m2 Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal											
Clase: RÚSTICO Uso principal: Agrario Superficie construida: 180 m2 Año construcción: 1960														
Construcción <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destino</th> <th>Escalera / Planta / Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AGRARIO</td> <td>/00/01</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>AGRARIO</td> <td>/01/01</td> <td>90</td> </tr> </tbody> </table>						Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²	AGRARIO	/00/01	90	AGRARIO	/01/01	90
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²												
AGRARIO	/00/01	90												
AGRARIO	/01/01	90												
Cultivo <table border="1"> <thead> <tr> <th>Subparcela</th> <th>Cultivo/aprovechamiento</th> <th>Intensidad Productiva</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>PD Prados o praderas</td> <td>05</td> <td>40.026</td> </tr> </tbody> </table>			Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²	0	PD Prados o praderas	05	40.026				
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²											
0	PD Prados o praderas	05	40.026											

La finca cuenta, según datos catastrales, con una superficie gráfica de 40.119 m². Linda por todos sus vientos con otras parcelas, a excepción del lindero noroeste en que lo hace con camino público al que da frente.

La topografía de la finca se caracteriza por estar en pendiente descendente hacia el norte.

Actualmente la finca está destinada a pradería y contiene la cabaña (uso agropecuario) que se pretende reformarse.

Según los planos de zonificación urbanística del ayuntamiento de Villacarriedo, la parcela se encuentra en terreno rústico de especial protección (suelo no urbanizable de protección forestal).



La parcela cuenta con los siguientes *servicios*:

-Acceso: el acceso a la parcela se produce desde el vial situado al noroeste.

-Abastecimiento de agua: sí.

-**Saneamiento:** no existe red municipal de saneamiento en las proximidades; se prevé la disposición de sistema de depuración de aguas residuales procedentes de la vivienda (vertido doméstico de pequeño caudal) para su posterior infiltración en el terreno mediante zanjas drenantes.

-Suministro de energía eléctrica: sí.

EDIFICACIÓN – ESTADO ACTUAL

La cabaña que pretende reformarse se corresponde con una edificación de planta sensiblemente rectangular y dos alturas. Según medición "in situ" reciente, la construcción tiene una superficie construida de 90 m² por planta, lo que hace un total de 180 m² construidos. Su uso principal es el agropecuario; la planta baja está destinada a cuadra, y en planta primera están el pajar y dos estancias de uso vividero (una cocina y un dormitorio).



Constructivamente, la cabaña presenta un sistema constructivo y tipología propios del entorno en el que se ubica. Tiene muros de carga perimetrales de mampostería de piedra, pilares centrales de madera, forjados de piso y cubierta de madera, y cubierta a dos aguas con teja cerámica curva en color rojo como material de cobertura.



01 MD3.4. Antecedentes del Proyecto

No existen.

01 MD3.5. Indicación del Ámbito de Aplicación del CTE

Según el Art. 2 del Libro 1 del CTE:

1. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia a autorización legalmente exigible.

3. Igualmente, el CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.

4. A estos efectos, se entenderá por obras de rehabilitación aquéllas que tengan por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:

a) la adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica;

b) la adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE; o

c) la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.

5. Se entenderá que una obra es de rehabilitación integral cuando tenga por objeto actuaciones tendentes a todos los fines descritos en este apartado.

6. En todo cambio de uso característico de un edificio o establecimiento existente se deberá comprobar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE.

Las obras son de rehabilitación, tendentes tanto a la adecuación estructural como funcional del edificio; existiendo además un cambio de uso.

01 MD4. Descripción del Proyecto

01 MD4.1 Descripción General del Proyecto

Descripción general del edificio y programa de necesidades

Se pretende rehabilitar una cabaña (uso agropecuario) para destinarla a un uso residencial (vivienda unifamiliar). Se llevarán a cabo las obras de reforma para dotar al edificio de la estabilidad, seguridad, estanqueidad e impermeabilidad propias del uso previsto, así como de las instalaciones necesarias según las condiciones estándar de habitabilidad. Las obras conllevan aumento de la superficie en planta del edificio, prolongando la cabaña en sentido oeste, pero manteniendo la fisonomía de la misma.

Uso característico

Vivienda unifamiliar (residencial privado).

Otros usos previstos

No se disponen.

Relación con el entorno, parcela y accesos

Las obras previstas respetarán la tipología original de la cabaña, siendo la predominante en las construcciones del entorno.

La edificación está rodeada de terreno propio de la finca.

Existe acceso rodado hasta la edificación desde vía pública (camino municipal).



01 MD4.2 Marco Legal Aplicable

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

Estatales

CE	Se cumplirá con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural, y que se justificarán en la Memoria de cumplimiento del CTE junto al resto de exigencias básicas de Seguridad Estructural.
NCSE-02	Se cumplirá con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente, y que se justificarán en la Memoria de cumplimiento del CTE junto al resto de exigencias básicas de Seguridad Estructural.
REBT	Se cumplirá con las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC (R.D. 842/2002).
RITE	Se cumplirá con las prescripciones del Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones Técnicas Complementarias ITC (R.D. 1751/1998).
TELECOMUNICACIONES	R.D. Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación. NO es de aplicación en este Proyecto.

Autonómicas

Habitabilidad	DECRETO 141/1991, de 22 de agosto. Regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.
Accesibilidad	CTE

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.

El diseño y dimensiones de todos los elementos y espacios privativos que componen la edificación se ajustan a las especificaciones de las Normas Subsidiarias de la localidad sobre requisitos generales de la edificación, a las condiciones mínimas de habitabilidad conforme al Decreto 141/1991 de 22 de agosto.

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

De conformidad con la Ley 3/1996, de 24 de septiembre, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas y de la Comunicación en Cantabria, el edificio objeto del presente Proyecto no está dentro del ámbito de aplicación de la Ley, pues se trata de una edificación de vivienda unifamiliar aislada cuyo uso no implica concurrencia pública.



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

De conformidad con el artículo 2 del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, el edificio objeto del presente Proyecto no está dentro del ámbito de aplicación, pues se trata de una edificación de uso residencial no acogida al régimen de propiedad horizontal.

La edificación dispondrá de instalaciones 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.

La edificación contará a pie de finca con un casillero postal.

Requisitos básicos relativos a la seguridad

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

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

2. Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y 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 serán resistentes al fuego durante un tiempo superior al exigido.

El acceso desde el exterior de la fachada está garantizado.

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

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

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

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



Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

La edificación reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

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

La edificación objeto de proyecto dispondrá de los medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispondrá de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

La edificación proyectada dispondrá de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ella de forma acorde con el sistema público de recogida.

La edificación proyectada dispondrá 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.

La edificación proyectada dispondrá 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.

La edificación proyectada dispondrá de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

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

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

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

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

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

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

Se tendrá 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 demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la instalación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía renovable.



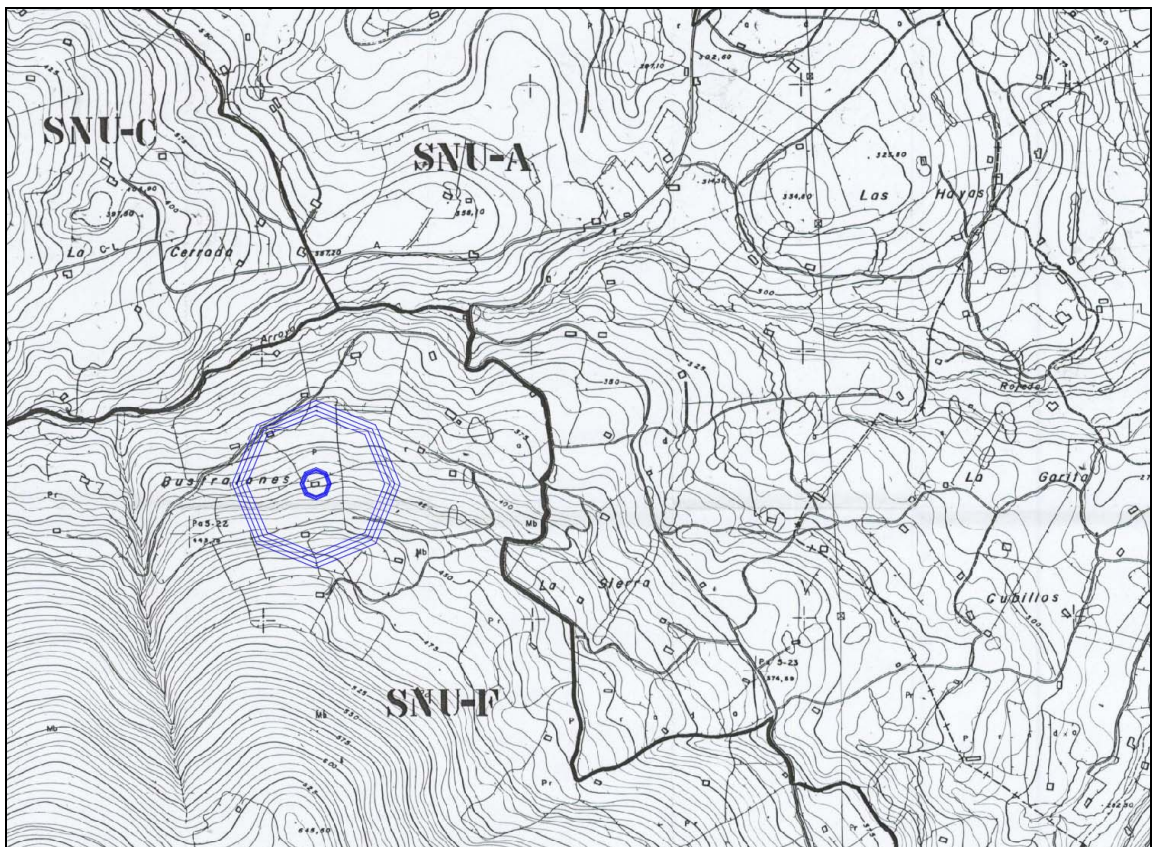
01 MD4.3 Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística

Marco Normativo

- * Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- * Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- * Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.
- * Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
- * NN.SS. del ayuntamiento de Villacarriedo.

Clasificación del Suelo

La finca en la que se enclava la edificación se encuentra calificada como SNU-F, Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, es decir, suelo rústico de especial protección.



Las NN.SS. del Ayto. no definen parámetros urbanísticos para las construcciones en SNUF. Según el artículo 10.3.6. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, se permite y recomienda el uso vivienda en la rehabilitación de los invernales y las cabañas tradicionales existentes.

OBSERVACIONES:

La cabaña está incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del Ayuntamiento de Villacarriedo: Ficha 354 (se adjunta copia).



AYUNTAMIENTO DE VILLACARRIEDO

CATALOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

DATOS GENERALES

DENOMINACIÓN

Cabaña

LOCALIZACIÓN

LOS REBOLLOS

POLIGONO

14

PARCELA

5

COORDENADAS (UTM 30 ETRS89)

X:432489 / Y:4784045

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

39098A014000050000GE

Nº ID

354

PLANO

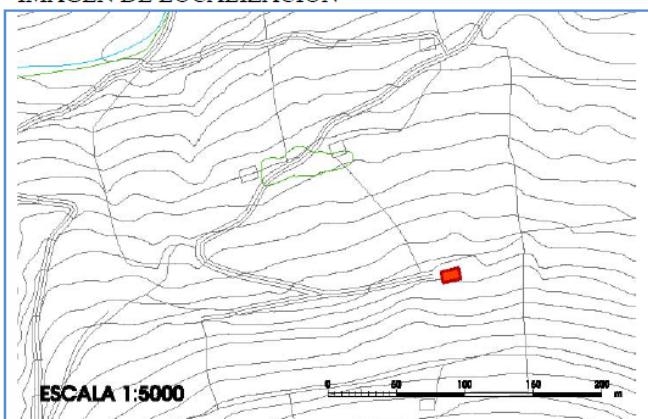
C 2.5

SUP.CATASTRO

-

DATOS DESCRIPTIVOS

IMAGEN DE LOCALIZACIÓN



PARCELA

Uso	Agrario
Clasificación	Suelo no urbanizable
Calificación	Protección Forestal
Afecciones*	-
Acceso e infraestructuras	Electricidad

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



EDIFICACIÓN

Uso original	Cabaña
Uso actual	Cabaña
Sup. Catastro	-
Sup. Real	-
Tipología	Edificación aislada
Nº plantas	2
Valor	Etnográfico
Conservación	Conservado
Fecha	-

CARACTERÍSTICAS

Inmueble de planta rectangular, con cubierta a dos aguas de teja roja y fachada de piedra.

** El posible error u omisión en cuanto a las afecciones sectoriales que conciernen a esta edificación, no la eximen de ellas. Los usos admisibles estarán en función de la normativa sectorial o territorial más restrictiva aplicable.*



Justificación urbanística

Según la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su artículo 49, régimen del suelo rústico de especial protección, en este tipo de suelo podrán ser autorizadas (entre otras):

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Las obras aquí contempladas tratan la reforma de una cabaña (uso agropecuario) para destinarla a vivienda unifamiliar.

En el proceso de rehabilitación se mantendrán y potenciarán los caracteres arquitectónicos más relevantes de la edificación, los cuales le hicieron merecedora de estar incluida en Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

La rehabilitación de la cabaña, lleva aparejada un aumento de la superficie en planta de la edificación. En su estado actual, la cabaña cuenta con una superficie construida de 180 m² (dos plantas de 90 m² cada una); una vez rehabilitada, la cabaña tendrá una superficie en planta 107,75 m², lo que hacen un total de 215,50 m² computables a estos efectos (sin descontar huecos de escalera o espacios a doble altura). Esto supone que el volumen de la edificación se verá incrementado en un 19,72%, es decir, inferior al máximo permitido, establecido en un 20% (artículo 49h) de la Ley de Cantabria 5/2022).

OTROS ASPECTOS:

No se prevén movimientos de tierra relevantes; se mantendrán en esencia las rasantes actuales del terreno. Cualquier movimiento de tierra planteado deberá cumplir el artículo 38 de las NUR (Normas Urbanísticas Regionales).

Existe vial interior rodado, desde vía pública hasta el edificio. Dicho camino interior se adapta perfectamente a la orografía del terreno, y no se modificará, más allá de ser mejorado mediante material granular compactado y posterior tratamiento asfáltico superficial. En cualquier caso, quedará una amplísima superficie de parcela de zona verde.

El recorrido de nuevas canalizaciones será subterráneo, evitando la instalación de cualquier elemento discordante con el medio.

La parcela se encuentra fuera de la zona de afección con respecto de cauces o carreteras, por lo que no resulta necesaria la aportación de informes sectoriales a tal efecto.

La parcela no forma parte del dominio público forestal; se adjunta en la página siguiente documento acreditativo al respecto.





AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023-2024



cantabria
años de autonomía

Dirección General de Biodiversidad,
Medio Ambiente y Cambio Climático
Subdirección General de Medio Natural

Servicio de Montes

C/ Albert Einstein, 2 (PCTCAN)
39011 Santander - CANTABRIA
dgbiodiversidad@cantabria.es

Asunto: Informe de afección al dominio público forestal.

Nº Ref: DPF-172/2022-SF4

Vista su solicitud (registro de entrada número 2022GA015E000953 de 14/06/2022) de informe sobre afectación al dominio público forestal de la parcela:

Referencia catastral	Tipo	Término Municipal
39098A014000050000GE	Rústica	Villacarriedo

Visto el Informe de la Sección Forestal IV, esta Jefatura informa que dicha parcela **no forma parte del dominio público forestal en Cantabria**, si bien colinda por sus vientos norte, oeste y sur con el monte "Carcoba", número 390-sexies del CUP, perteneciente al pueblo de Tezanos, en el municipio de Villacarriedo, en cumplimiento del artículo 77.1 del Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes, dicha circunstancia deberá constar expresamente en la descripción de las fincas.

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes, no se autorizarán ni inscribirán las escrituras de fincas colindantes con monte público sin haber notificado fehacientemente a la entidad dueña del monte los datos relativos al precio y características de la transmisión proyectada, con el fin de que pueda ejercer el derecho de adquisición preferente. Según lo dispuesto en el apartado 2 de dicho artículo 25 este derecho corresponderá a la Administración titular del monte público colindante o que contenga el enclavado.

En Santander a fecha de la firma electrónica
EL JEFE DEL SERVICIO DE MONTES

Javier Espinosa Rubio de la Torre

D^a. MARÍA DEL CARMEN COBO DIEGO



Firma 1: 29/11/2022 - FRANCISCO JAVIER ESPINOSA RUBIO DE LA TOR
JEFE DE SERVICIO DE MONTES - D.G. BIODIVERSIDAD, MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMATICO
CSV: A0600NmepUKY8xmrxTX+5EP4WL1TJLYdAU3n8j

REGISTRO AUXILIAR... (GA001)
N.º Registro: 2022GA0015043555
Fecha Registro: 01/12/2022 12:35

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



01 MD4.5 Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Proyecto.

Se entiende como tales, todos aquellos parámetros que nos condicionan la elección de los concretos sistemas del edificio. Estos parámetros pueden venir determinados por las condiciones del terreno, de las parcelas colindantes, por los requerimientos del programa funcional, etc.).

Todos los elementos proyectados cumplen con las exigencias básicas del CTE, ajustándose a sus Documentos Básicos.

3.4.1. Sistema estructural

Cimentación

Descripción del sistema	No se interviene sobre la cimentación de los muros actuales de mampostería de piedra. La cimentación de la zona ampliada se resolverá mediante zapata corrida de hormigón armado para apoyo de las fachadas. Se dispondrán dos zapatas aisladas para apoyo de los pilares interiores.
--------------------------------	--

Parámetros	Se estimará la tensión admisible del terreno necesaria para el cálculo de la cimentación, y una agresividad del mismo, en base a la información geotécnica del terreno.
-------------------	---

Tensión admisible del terreno	Según información geotécnica del terreno; se recabará la información de las características del terreno previamente a la redacción del correspondiente proyecto de ejecución.
--------------------------------------	---

Estructura portante

Descripción del sistema	<p>Muros de carga existente de mampostería de piedra de 60 cm. de espesor medio.</p> <p>La fachada de la zona ampliada será de carga, formada por doble hoja con aislamiento entre ambas hojas. La hoja interior será de termoarcilla de 24 cm. de espesor y la exterior de mampostería de piedra de 20 cm. de espesor medio.</p> <p>Los pilares centrales del interior serán de madera laminada GL-24h. de 20x20 cm.</p>
--------------------------------	---

Parámetros	<p>Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva y la modulación estructural.</p> <p>La estructura es de una configuración sencilla, adaptándose al programa funcional de la vivienda.</p> <p>Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.</p>
-------------------	--

Estructura horizontal

Descripción del sistema	Forjado horizontal de piso (techo de baja) planteado con vigas y viguetas de madera laminada GL-24h.
	Forjado inclinado de cubierta, con faldones a dos aguas, pendiente de los faldones 33%, planteado con vigas y viguetas de madera laminada GL24h.

Parámetros	<p>Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva y la modulación estructural.</p> <p>Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.</p> <p>Los forjados se han diseñado y predimensionado adoptando lo cantos mínimos exigidos por el código estructural.</p>
-------------------	---



3.4.2. Sistema envolvente

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

Envolvente edificatoria: Se compone de todos los *cerramientos* del edificio.

Envolvente térmica: Se compone de los *cerramientos* del edificio que separan los *recintos habitables* del ambiente exterior y las *particiones interiores* que separan los *recintos habitables* de los *no habitables* que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

Fachadas

Descripción del sistema

M1 – Cerramiento tipo de las fachadas, compuesto (de exterior a interior) por: muro de mampostería existente de 60 cm. de espesor medio, enfoscado por el interior con 1,5 cm de mortero de cemento hidrófugo, cámara de aire, aislante térmico a base de paneles de poliestireno extruido de 10 cm de espesor, y trasdosado interior con tabicón de ladrillo hueco doble.

La piedra quedará vista al exterior, y se rejuntará debidamente.

Para los huecos se utilizarán carpinterías de PVC imitación madera, perfiles de 5 cámaras, con un nivel de estanqueidad de clase 4, con aberturas de admisión, doble acristalamiento 6+16+4 mm., con lunas de baja emisividad, cristal de seguridad 3+3/12/3+3 (según zonas), también con cristales de baja emisividad. Como sistema de oscurecimiento de las estancias se colocarán: persianas cuando sea posible, y contraventanas interiores en el resto de los casos.

M2 – Cerramiento de la zona ampliada, compuesto (de exterior a interior) por: muro de mampostería de 20 cm. de espesor medio, enfoscado por el interior con 1,5 cm de mortero de cemento hidrófugo, cámara de aire, aislante térmico a base de paneles de poliestireno extruido de 10 cm de espesor, y trasdosado interior con tabicón de ladrillo hueco doble.

La piedra quedará vista al exterior, y se rejuntará debidamente.

Para los huecos se utilizarán carpinterías de PVC imitación madera, perfiles de 5 cámaras, con un nivel de estanqueidad de clase 4, con aberturas de admisión, doble acristalamiento 6+16+4 mm., con lunas de baja emisividad, cristal de seguridad 3+3/12/3+3 (según zonas), también con cristales de baja emisividad. Como sistema de oscurecimiento de las estancias se colocarán: persianas cuando sea posible, y contraventanas interiores en el resto de los casos.

Cubiertas

Descripción del sistema

C1 - Cubierta inclinada a dos aguas, con faldones con el 33% de pendiente.

Sobre la estructura de cubierta se dispondrá un tillo de pino, un aislamiento térmico a base de paneles de poliestireno extruido de 8 cm de espesor, rastrel vertical (perpendicular a la línea de cumbre), lámina de polietileno microperforado (impermeable y transpirable), aislamiento reflexivo tipo Boltherm 236P, rastrel horizontal (paralelo a la línea de cumbre), y finalmente, cobertura de teja cerámica en color rojo colocada sobre este último rastrel.

Parámetros

Seguridad estructural: peso propio, sobrecarga de uso, nieve, viento y sismo

El peso propio de los distintos elementos que constituye la cubierta se considera como cargas permanentes. La zona climática de invierno considerada a efectos de sobrecarga de nieve es la 1.

Seguridad en caso de incendio

Se considera la resistencia al fuego de la cubierta para garantizar la reducción del riesgo de propagación exterior. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones.

Seguridad de utilización

No es de aplicación.



Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta su tipo y uso, la condición higrotérmica, la existencia de barrera contra el paso de vapor de agua, el sistema de formación de pendiente, la pendiente, el aislamiento térmico, la existencia de capa de impermeabilización, y el material de cobertura, parámetros exigidos en el DB HS 1.

Protección frente al ruido

Se considera el aislamiento acústico a ruido aéreo de la cubierta como un elemento constructivo horizontal.

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática D1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además, la transmitancia media de la cubierta con sus correspondientes orientaciones. Para la comprobación de las condensaciones se verifica la presión de vapor de cada una de las capas de la envolvente partiendo de los datos climáticos de invierno más extremos.

Suelos en contacto con el terreno

Descripción del sistema

S1 – Se picará el suelo actual y se excavará ligeramente el interior de la cabaña para proceder a su saneado y adecuada impermeabilización. A partir del terreno natural se dispondrá: encachado de material drenante compactado de 10-15 cm., cama de arena, lámina impermeable de polietileno de 800 galgas, solera de hormigón armado de 15 cm. de espesor, aislante térmico de 8 cm de poliestireno extruido, compresora de mortero de 3-4 cm., y finalmente, solado de gres.

Parámetros

Seguridad estructural: peso propio, sobrecarga de uso, viento y sismo

El peso propio de los distintos elementos que constituyen este componente de la envolvente se consideran al margen de las sobrecargas de usos, tabiquerías, acciones de viento y sísmicas. Se determina la tensión admisible máxima del terreno en base a un reconocimiento del terreno.

Seguridad en caso de incendio

No es de aplicación.

Seguridad de utilización

Se ha tenido en cuenta la resbaladidad de los acabados.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente al suelo, se ha tenido en cuenta su tipo y el tipo de intervención en el terreno, la presencia de agua en función del nivel freático, el coeficiente de permeabilidad del terreno y el grado de impermeabilidad, parámetros exigidos en el DB HS 1.

Protección frente al ruido

No es de aplicación.

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática D1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta la transmitancia media del suelo.

Diseño y otros

3.4.3. Sistema de compartimentación

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y las particiones interiores.

Se entiende por partición interior, conforme al "Apéndice A: Terminología" del DB HE 1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.

Descripción del sistema La compartimentación en el interior de toda la vivienda se hará con tabicón de ladrillo hueco doble. Las puertas de paso serán de madera de roble.

Parámetros

- En la elección de la tabiquería se han considerado criterios de idoneidad para la consecución de los niveles de confortabilidad adecuados en cuanto al aislamiento acústico entre dependencias de usos distintos.
- La facilidad de ejecución y su funcionalidad como soporte de distintos acabados e instalaciones son condicionantes favorables en la elección del sistema de tabiquería.

3.4.4. Sistema de acabados

Se definen en este apartado una relación y descripción de los acabados empleados en el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

Revestimientos exteriores

Descripción del sistema La mampostería quedará vista al exterior. Deberá rejuntarse adecuadamente para evitar la filtración de agua.

Parámetros

- En la elección de los acabados han primado criterios de diseño para conseguir una imagen formal atractiva.
- La calidad final, la facilidad de ejecución, su durabilidad y su resistencia a condiciones climáticas adversas han sido criterios favorables considerados en la elección de los acabados.
- Protección frente a la humedad: se ha tenido en cuenta el grado de permeabilidad de las fachadas, la zona pluviométrica, el grado de exposición al viento del emplazamiento del edificio y la altura del mismo, conforme a lo exigido en DB HS 1.

Revestimientos interiores

Descripción del sistema

- Guarnecido y enlucido de yeso de 15 mm de espesor, con acabado de pintura plástica en paredes de todas las estancias de vivienda, excepto en frente de cocina, cuarto de lavado y baños.
- Alicatado de piezas de gres en frente cocina y baños.
- Enfoscado de mortero de cemento hidrófugo en paramentos verticales de: frente de cocina, baños y cuarto de lavado.

Parámetros

- En la elección de los acabados han primado criterios de diseño para conseguir una imagen formal atractiva.
- La calidad final, la facilidad de ejecución, su durabilidad y su resistencia han sido criterios favorables considerados en la elección de los acabados.
- Yesos; seguridad en caso de incendio: para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.
- Alicatado; Protección frente a la humedad: Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la previsión de impedir la penetración de humedad en el interior de las paredes proveniente del uso habitual de la cocina, los baños y el cuarto de lavado.

Solados

Descripción del sistema Pavimento de baldosas de gres recibidas con adhesivo en todas las dependencias de la vivienda, siendo antideslizante en la zona de acceso y baños.

Parámetros

- En la elección de los acabados han primado criterios de diseño para conseguir una imagen formal atractiva.
- La calidad final, la facilidad de ejecución, su durabilidad y su resistencia han sido criterios favorables considerados en la elección de los acabados.
- Seguridad en caso de incendio: Para la adopción de estos materiales se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.



- Seguridad en utilización: para la adopción de estos materiales se ha tenido en cuenta la resbaladizidad del suelo.

3.4.5. Sistema de acondicionamiento ambiental

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

Se definen en este apartado los parámetros establecidos en el Documento Básico HS de Salubridad.

Parámetros que determinan las previsiones técnicas	
HS 1 Protección frente a la humedad	<p>Suelos: Se ha tenido en cuenta la presencia del agua en el terreno en función de la cota del nivel freático y del coeficiente de permeabilidad del terreno, el grado de impermeabilidad, el tipo de muro con el que limita, el tipo constructivo del suelo y el tipo de intervención en el terreno.</p> <p>Fachadas. Se ha tenido en cuenta la zona pluviométrica, la altura de coronación del edificio sobre el terreno, la zona edílica, la clase del entorno en que está situado el edificio, el grado de exposición al viento, el grado de impermeabilidad y la existencia de revestimiento exterior.</p> <p>Cubiertas. Se ha tenido en cuenta su tipo y uso, la condición higrotérmica, la existencia de barrera contra el paso de vapor de agua, el sistema de formación de pendiente, la pendiente, el aislamiento térmico, la existencia de capa de impermeabilización, el material de cobertura, y el sistema de evacuación de aguas.</p>
HS 2 Recogida y evacuación de residuos	<p>Para las previsiones técnicas de esta exigencia básica se ha tenido en cuenta el sistema de recogida de residuos de la localidad, la tipología de vivienda unifamiliar en cuanto a la no dotación del almacén de contenedores de edificio y al espacio de reserva para recogida, y el número de personas ocupantes habituales de la misma para la capacidad de almacenamiento de los contenedores de residuos.</p>
HS 3 Calidad del aire interior	<p>Para las previsiones técnicas de esta exigencia se ha tenido en cuenta los siguientes factores: número de personas ocupantes habituales, sistema de ventilación empleado, clase de las carpinterías exteriores utilizadas, sistema de cocción de la cocina, tipo de caldera y su situación, superficie de cada estancia, zona térmica, número de plantas de la vivienda y clase de tiro de los conductos de extracción.</p>

3.5.6. Sistema de servicios

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

Se definen en este apartado una relación y descripción de los servicios que dispondrá el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos. Su justificación se desarrolla en la Memoria de cumplimiento del CTE y en la Memoria de cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.

Parámetros que determinan las previsiones técnicas	
Abastecimiento de agua	La edificación cuenta con abastecimiento de agua con presión suficiente.
Evacuación de aguas	Fosa séptica para depurar las aguas residuales de la vivienda previamente a su infiltración en el terreno, mediante zanjas en parcela propia rellenas de material filtrante. Aguas pluviales conectadas a zanjas filtrantes en parcela propia.
Suministro eléctrico	Red de distribución pública de baja tensión según el esquema de distribución "TT", para una tensión nominal de 230 V en alimentación monofásica, y una frecuencia de 50 Hz. Instalación eléctrica para alumbrado y tomas de corriente para aparatos electrodomésticos y usos varios de vivienda unifamiliar.
Telefonía	Redes privadas de varios operadores.
Telecomunicaciones	Redes privadas de varios operadores.
Recogida de basuras	Sistema de recogida de residuos centralizada con contenedores de calle en superficie.



01 MD5. Prestaciones del edificio

Prestaciones por requisitos básicos y en relación con las exigencias del CTE

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

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

Limitaciones de uso del edificio

El edificio solo podrá destinarse al uso previsto de **vivienda unifamiliar aislada**. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso, que será objeto de una nueva licencia urbanística. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio, ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Limitaciones de uso de las instalaciones

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



CTE

02 MC. Memoria Constructiva

- 02 MC0. Trabajos previos, replanteo general y adecuación del terreno**
- 02 MC1. Sustentación del edificio**
- 02 MC2. Sistema estructural**



02MC0. Trabajos previos

Se procederá inicialmente al desmontado de la cubierta, y del forjado intermedio, conservando los muros de piedra de las fachadas principales.

Se desmontará la fachada oeste, ya que será en ese sentido en el cual se recrecerá la edificación hasta el máximo permitido por la normativa urbanística de aplicación.

Se procederá al saneo de los muros, con limpieza y rejuntado. Se realizará la apertura de nuevos huecos y cegado de los no utilizados. Se eliminará la solera existente para su sustitución por una nueva.

Se procederá a la restauración de la escalera exterior existente recomponiendo los elementos peor conservados.

Todo ello se llevará a cabo de acuerdo con las correspondientes medidas de seguridad.

02 MC1. Sustentación del edificio

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

1.1. Bases de cálculo

Método de cálculo	El dimensionado de secciones se realizará según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
Verificaciones	Las verificaciones de los Estados Límites estarán basadas en el uso de un modelo adecuado para el sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.
Acciones	Se considerarán las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 - 4.4 - 4.5).

1.2. Informe geotécnico

Generalidades	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la edificación.
Tipo de reconocimiento	Inspección visual del terreno una vez realizada la excavación para alojamiento de cimientos. Observaciones e informaciones locales.
Descripción del terreno	De manera previa a la redacción del proyecto de ejecución se recabará la información geotécnica necesaria, que determinará las condiciones del terreno, en base a la cual se determinará tanto el tipo de cimentación como la cota de la misma.



02 MC2. Sistema estructural

Se establecen los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.

2.1. Procedimientos y métodos empleados para todo el sistema estructural

El proceso seguido para el cálculo estructural es el siguiente: primero, determinación de situaciones de dimensionado; segundo, establecimiento de las acciones; tercero, análisis estructural; y cuarto dimensionado. Los métodos de comprobación utilizados son el de *Estado Límite Último* para la resistencia y estabilidad, y el de *Estado Límite de Servicio* para la aptitud de servicio. Para más detalles consultar la *Memoria de Cumplimiento del CTE*, Apartados SE 1 y SE 2.

2.2. Cimentación

Datos e hipótesis de partida	El terreno sobre el que se pretende actuar tiene una topografía favorable, que no requiere de movimientos de tierra reseñables. Todo hace indicar que las características geotécnicas del terreno son adecuadas para una cimentación de tipo superficial, sin problemas de nivel freático.
Programa de necesidades	No se interviene sobre la cimentación de los muros actuales de mampostería de piedra. La cimentación de la zona ampliada se resolverá mediante zapata corrida de hormigón armado para apoyo de las fachadas. Se dispondrán dos zapatas aisladas para apoyo de los pilares interiores.
Bases de cálculo	El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos y los Estados Límites de Servicio. El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
Descripción constructiva	<p>Por las características del terreno se adopta una cimentación de tipo superficial; cimentación estimada con zapatas corridas/aisladas de hormigón armado.</p> <p>La profundidad estimada del firme de la cimentación será la cota definida en los correspondientes planos, a cara inferior de la zapata (siendo ésta cota susceptible de ser modificada por la dirección facultativa a la vista del terreno).</p> <p>Se harán las excavaciones hasta las cotas apropiadas, rellenando con hormigón en masa HM-20 todos los pozos negros o anomalías que puedan existir en el terreno hasta alcanzar el firme. Para garantizar que no se deterioren las armaduras inferiores de cimentación, se realizará una base de hormigón de limpieza en el fondo de las zanjas y zapatas de 10 cm. de espesor.</p> <p>La excavación se ha previsto realizarse por medios mecánicos. Los perfilados y limpiezas finales de los fondos se realizarán a mano. La excavación se realizará por puntos o bataches en aquellas zonas que así lo considere la dirección facultativa.</p> <p>Se procederá al entibado de las tierras siempre que la excavación se realice a más de 1,30 m. de profundidad y el corte sea vertical.</p>
Características de los materiales	Hormigón armado HA-25, acero B500S para barras corrugadas y acero B500T para mallas electrosoldadas.



03MNCTE

Cumplimiento del CTE

Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE.

03 MNCTE SI Seguridad de incendio

- | | |
|------|---|
| SI 1 | Propagación interior |
| SI 2 | Propagación exterior |
| SI 3 | Evacuación de ocupantes |
| SI 4 | Detección, control y extinción del incendio |
| SI 5 | Intervención de los bomberos |
| SI 6 | Resistencia al fuego de la estructura |

Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36



03MNCTE – SI

Seguridad en caso de Incendio

El objetivo del requisito básico “Seguridad en caso de Incendio” consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del proyecto y construcción del edificio, así como de su mantenimiento y uso previsto (Artículo 11 de la Parte I de CTE).

El cumplimiento del Documento Básico de “Seguridad en caso de Incendio” en edificios de viviendas de nueva construcción, se acredita mediante el cumplimiento de las 6 exigencias básicas SI y de la Guía de aplicación del CTE DAV-SI (Documento de Aplicación a edificios de uso residencial Vivienda).

Por ello, los elementos de protección, las diversas soluciones constructivas que se adopten y las instalaciones previstas, no podrán modificarse, ya que quedarían afectadas las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.

La puesta en funcionamiento de las instalaciones previstas requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora firmado por un técnico titulado competente de su plantilla (Art. 18 del RIPCI).

Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del Documento Básico SI

Tipo de proyecto: BÁSICO
Tipo de obras previstas: OBRA DE REFORMA
Uso: RESIDENCIAL PRIVADO - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Características generales de la vivienda

Sup. útil de vivienda: 125,75 m²
Número total de plantas: 2 (BAJA + 1ª)
Máxima longitud de recorrido de evacuación: 0 m
Altura máxima de evacuación ascendente: 0 m
Altura máxima de evacuación descendente: 0 m
Longitud de la rampa: no procede
Pendiente de la rampa: no procede

Exigencias Básicas

- SI 1 Propagación interior
- SI 2 Propagación exterior
- SI 3 Evacuación de ocupantes
- SI 4 Instalaciones de protección contra incendios
- SI 5 Intervención de los bomberos
- SI 6 Resistencia al fuego de la estructura



SI 1 Propagación interior

EXIGENCIA BÁSICA SI 1: Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio.

1. Compartimentación en sectores de incendio

Toda la vivienda constituye un único sector de incendio.

2. Locales y zonas de riesgo especial

No existen en el edificio locales de riesgo especial.

3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación

No existen elementos de compartimentación de incendios, por lo que no es preciso adoptar medidas que garanticen la compartimentación del edificio en espacios ocultos y en los pasos de instalaciones.

4. Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Elementos constructivos:

-Revestimientos

De techos y paredes

De suelos

Zonas ocupables

C-s2, d0

E FL

La justificación de que la reacción al fuego de los elementos constructivos empleados cumple las condiciones exigidas, se realizará mediante el marcado CE. Para los productos sin marcado CE la justificación se realizará mediante Certificado de ensayo y clasificación conforme a la norma UNE EN 13501-1:2002, suscrito por un laboratorio acreditado por ENAC, y con una antigüedad no superior a 5 años en el momento de su recepción en obra por la Dirección Facultativa.

Los materiales de construcción y revestimientos interiores de la vivienda serán en su mayoría piezas de arcilla cocida, pétreos, cerámicos, vidrios, morteros, hormigones y yesos, materiales de clase A1 y A1_{FL} conforme al R.D. 312/2005 sin necesidad de ensayo.

Todos los elementos constructivos compuestos tienen en su cara expuesta al fuego una resistencia al fuego superior a EI 30.

SI 2 Propagación exterior

EXIGENCIA BÁSICA SI 2: Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto por el edificio considerado como a otros edificios.

1. Cubiertas

No existen edificaciones colindantes. La cubierta en la vivienda será inclinada, con cubrición de teja cerámica. Resistencia al fuego >REI-60, garantizando la reducción del riesgo de propagación lateral por cubierta.

La clase de reacción al fuego del material de acabado de la cubierta en la vivienda es B_{ROOF}(t1).

SI 3 Evacuación de ocupantes

EXIGENCIA BÁSICA SI 3: El edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación

El edificio proyectado tiene uso de vivienda unifamiliar aislada.



2. Cálculo de la ocupación

El cálculo de la ocupación a efectos de las exigencias relativas a la evacuación es el siguiente, según tabla 2.1:

USO	Zona	Sup. Útil m ²	Densidad (m ² /persona)	Ocupación personas
VIVIENDA	PLANTA BAJA + PLANTA PRIMERA	125,75	20	6

3. Número de Salidas y longitud de los recorridos de evacuación

La vivienda posee acceso independiente desde el exterior.

Número de salidas:

Una única salida ya que se cumple:

- Ocupación < 100 personas.
- No existe evacuación ascendente.
- Longitud de recorrido de evacuación a salida < 25 m.
- La altura de evacuación es como máximo la segunda planta por encima de la salida del edificio

4. Dimensionado de los medios de evacuación

Puerta de 0,80 m: 1 > 5/200
anchura mínima: 0,80 m

Escalera de 0,85 m: no protegida, evacuación descendente (altura de evacuación menor de 28 metros y está prevista para una evacuación de menos de 100 personas)

5. Protección de las escaleras

En las viviendas unifamiliares no existen recorridos de evacuación, y por lo tanto la escalera no está considerada como un elemento de evacuación.

6. Puertas situadas en recorridos de evacuación

La puerta de salida está prevista para la evacuación de menos de 50 personas. Será abatible con eje de giro vertical, con manilla o pulsador según norma UNE EN 179:2003 (CE) como dispositivo de apertura, no siendo obligatoria la apertura en sentido de la evacuación.

7. Señalización de los medios de evacuación

Para el uso Residencial de vivienda unifamiliar no se exige la señalización de los medios de evacuación.

8. Control del humo del incendio

No se exige la instalación de un sistema de control de humos de incendio.

SI 4 Detección, control y extinción del incendio

EXIGENCIA BÁSICA SI 4: El edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Dado el uso de vivienda unifamiliar, no es exigible la disposición de extintor.



SI 5 Intervención de los bomberos

EXIGENCIA BÁSICA SI 5: Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

1. Condiciones de aproximación y de entorno. Condiciones del espacio de maniobra

El emplazamiento del edificio garantiza las condiciones de aproximación y de entorno para facilitar la intervención de los bomberos.

Condiciones de los viales de aproximación a los espacios de maniobra del edificio:

Anchura libre:	6,5 m. > 3,50 m.
Altura libre o de gálibo:	∞ > 4,50 m.
Capacidad portante:	20 kN/m ² .
Anchura libre en tramos curvos:	6,20 m. a partir de una radio de giro mínimo de 5,30 m.

Condiciones de espacio de maniobra junto al edificio:

Anchura libre:	5.20 m. > 5,00 m.
Altura libre o de galibo:	∞ m. > la del edificio 7 m.
Pendiente máxima:	0% < 10%
Resistencia al punzonamiento:	10 toneladas sobre un círculo de diámetro 20 cm.
Separación máxima del vehículo al edificio:	0 m. < 23 m.
Distancia máxima hasta el acceso principal:	0 m. < 30 m.
Condiciones de accesibilidad:	Libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, u otros obstáculos.

2. Accesibilidad por fachada

El edificio tiene una altura de evacuación menor de 9 m., por lo que no es exigible disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal de servicio de extinción de incendios.

SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

EXIGENCIA BÁSICA SI 6: La estructura portante mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

1. Generalidades

La justificación de que el comportamiento de los elementos estructurales cumple los valores de resistencia al fuego establecidos en el DB-SI, se realizará obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de los Anejos B, C, D, E y F del DB-SI.

2. Resistencia al fuego de la estructura

La justificación de que el comportamiento de los elementos estructurales cumple los valores de resistencia al fuego establecidos en el DB-SI, se realizará obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de los Anejos B, C, D, E y F del DB-SI.

La resistencia al fuego de los elementos estructurales es la siguiente:

Elementos estructurales principales y secundarios		Descripción	Valor estimado	Valor exigido
Del edificio				
	Residencial	Forjado interior y de cubierta de madera laminada sobre muros de carga (mampostería de piedra con un espesor medio de 60 cm) y pilares de madera.	R 30	R 30





Proyecto Básico
REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA
Polígono 14, Parcela 5, Sitio Los Rebollos
Tezanos, Ayto. de Villacarriedo (Cantabria)

ANEJOS

Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36





COLEGIO
OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE
CANTABRIA

DECLARACION SOBRE NORMATIVA URBANÍSTICA

Proyecto

BÁSICO DE REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA

Emplazamiento

C.P

Municipio

POLÍGONO 14, PARCELA 5, LOS REBOLLOS, TEZANOS

39649

VILLACARRIEDO

Propietario

NIF

JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ (44.998.278-C) - MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ

44.998.277-L

Arquitecto/s

Nº Colegiado

NIF

FRANCISCO TAZÓN SALCINES

951

13.748.240-J

Planeamiento Vigente



fecha
aprobación
definitiva

Planeamiento en tramitación



Clasificación del Suelo

Clasificación del Suelo
Usos del Suelo

Plan general



Normas Subsidiarias



Normas Provinciales



Plan Parcial



Plan Especial



Proyecto D.S.U.



Estudio de Detalle



Proyecto de Urbanización



Otra Regulación



Urbano



Urbanizable Programado



Urbanizable no Programado



Apto para Urbanizar



No Urbanizable



(1) Fecha autorización C.R.U.

Residencial



Industrial



Agrícola



Dotacional



Otros



Observaciones
RÚSTICO DE PROTECCIÓN
FORESTAL

Según Ordenanzas o Normas

Según Proyecto

Condiciones de la Parcela

Superficie de parcela

Ancho Mínimo de Parcela

Fondo Mínimo de Parcela

Ocupación máxima permitida

Situación de la Parcela

Profundidad edificable

Distancia a eje de calle

Distancia a colindantes

Distancia a...

Altura de la edificación

Altura de Cornisa

Altura Total

Número de plantas

ático/buhardilla

Superficie Ocupación, Volumen Edificación

Superficie construida computable

Coefficiente de edificabilidad

Volumen

Otros Datos

Vuelo máximo

patios.....diámetros de patios

patios.....altura de patios

Plazas de Aparcamiento

Otras condiciones

Observaciones

Las NN.SS. del Ayto. no definen parámetros urbanísticos para las construcciones en SNUF; sí permiten y recomiendan el uso vivienda en la rehabilitación de las cabañas tradicionales existentes. Obras permitidas según el artículo 49h) de la Ley de Cantabria 5/2022, incluso el aumento de superficie hasta un 20%.

Declaración que formula el arquitecto que suscribe bajo su responsabilidad sobre las circunstancias y normativa urbanística de aplicación en el presente proyecto (en cumplimiento del Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

FEBRERO DE 2023

Conforme La propiedad

Arquitecto/a

Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36



MA02 JUSTIFICACIÓN DE LA GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL TERRITORIO PASIEGO

ÁMBITO DE APLICACIÓN

La cabaña que pretende rehabilitarse se encuentra en el municipio de Villacarriedo, por lo que se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Guía.

Esta guía se aplicará a los usos del artículo 49h de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, que dispone lo siguiente: las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural...

JUSTIFICACIÓN DE LA GUÍA

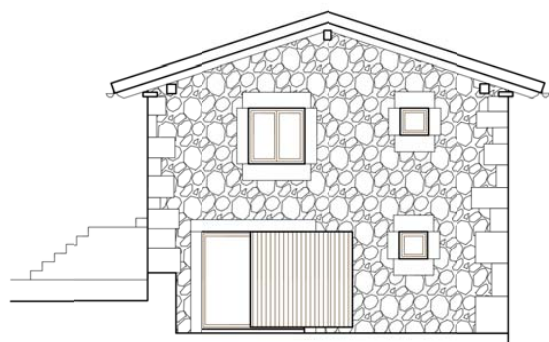
VOLUMEN

La reforma que se plantea respeta la fisonomía esencial de la cabaña. Si bien se proyecta un aumento de volumen, éste no distorsiona en absoluto la forma de la edificación. Se prevé desmontar el hastial oeste, para prolongar la cabaña en ese sentido, y reconstruirla después, para hacer la edificación más larga (algo más de 2 m.); todo ello por razones del programa funcional, en aras de conseguir un mejor aprovechamiento del edificio, y siempre manteniendo y potenciando los caracteres arquitectónicos del mismo.

FACHADAS – HUECOS

Cuando los nuevos programas de la cabaña, básicamente residenciales, exijan una mayor iluminación/ventilación de los espacios interiores o una mayor relación entre los espacios interiores y exteriores se permitirá (...) la ampliación de huecos existentes o nuevas aperturas con las siguientes condiciones:

- En la fachada corta principal, cuando se localizan en ella las dos puertas de acceso a la cuadra y al payo, no se admite la ejecución de nuevas aperturas, salvo que se construya un nuevo colgadizo con fachada de madera, en cuyo caso se permitirá interrumpir la tabazón de madera con un hueco o una banda de vidrio.

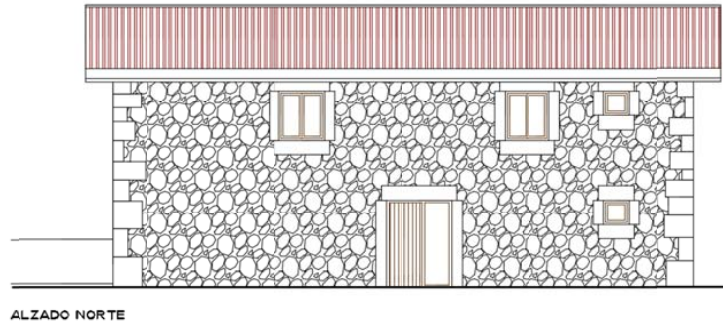


ALZADO ESTE

La fachada corta orientada al este ya no se corresponde con la fachada tradicional con dos puertas de acceso a cuadra y pajar. Se elimina el hueco existente sobre la zona vividera actual. Se plantea modificar las dimensiones de los huecos teniendo en cuenta las estancias de vivienda del nuevo programa. En esencia, se mantiene la configuración de fachada. La puerta planteada se prevé con contraventana exterior corredera de madera.



- En la fachada lateral bien orientada se admite la apertura de un máximo de tres huecos, siempre que el número total no sea mayor de seis. La superficie total de los huecos nuevos y existentes será inferior al 20% de la superficie de la fachada.

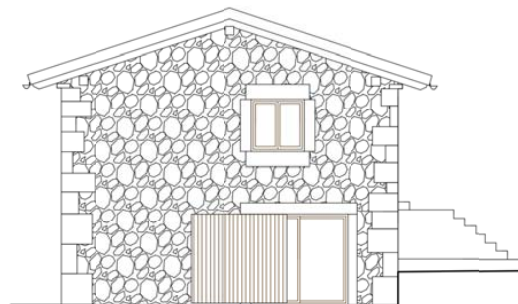


ALZADO NORTE

Se plantea la apertura de tres huecos. La superficie de los huecos representa aproximadamente un 10% sobre el total de la fachada (<20%).

- En las fachadas posteriores, corta y larga, el número máximo de apertura de huecos será dos en cada una, siempre que el número total no sea mayor de tres o cuatro, y la superficie total de huecos será inferior al 12 % de la superficie de cada una de las fachadas.

FACHADA CORTA



ALZADO OESTE

Se plantea la apertura de dos huecos. El número total será de dos. La superficie de huecos con respecto del total de fachada es del 12%. La puerta planteada se prevé con contraventana exterior de madera corredera.

FACHADA LARGA



Se plantea la apertura de dos huecos. El número total será de cuatro. La superficie de huecos con respecto del total de fachada es del 10%.

La disposición de los nuevos huecos seguirá los criterios establecidos por la Guía, y por tanto, se recerarán con jambas de piedra; el material a utilizar para las carpinterías será PVC, pero en color madera, los vidrios serán incoloros y no reflectantes, no se dispondrán persianas, sino contraventanas interiores. Las dimensiones de los mismos serán acordes a las necesidades del nuevo uso. Las puertas de mayores dimensiones, se plantean con contraventana exterior corredera de madera.

CUBIERTA

Se mantendrá la solución de cubierta, terminada mediante teja cerámica en color rojo. Se mantendrán los enrabaderos, que marcan la altura de cornisa. También se prevé mantener la pendiente de cubierta.

La cabaña, dado que tiene una zona vividera, dispone de chimenea. No obstante, las exigencias funcionales del nuevo programa requerirán anular la existente y crear dos nuevas, las cuales se ejecutarán con las tipologías, técnicas y materiales tradicionales.

ESCALERA EXTERIOR

Las intervenciones en las cabañas mantendrán, efectuando las restauraciones adecuadas, las escaleras existentes.

Se procederá a la restauración de la escalera exterior existente recomponiendo los elementos más deteriorados.

ELEVACIONES

Dado que se introduce el uso residencial, será necesario elevar, tanto la altura del forjado horizontal (con un máximo de 20 cm.) como la línea de cornisa (con un máximo de 20 cm.).

La cumbrera se verá elevada por dos motivos, por la elevación de 20 cm. en cornisa y por la solución constructiva de cubierta. En cualquier caso, la sobrelevación de la altura de cumbre será siempre inferior a 60cm.

MOVIMIENTOS DE TIERRA - URBANIZACIONES

Se conservarán las condiciones topográficas de la parcela, minimizando los movimientos de tierra salvo los estrictamente necesarios por razones funcionales.

No se prevén movimientos de tierra relevantes; se mantendrán en esencia las rasantes actuales del terreno. Cualquier movimiento de tierra planteado deberá cumplir el artículo 38 de las NUR (Normas Urbanísticas Regionales).

Se mantiene la tipología de edificación implantada en terreno en ladera, con parte de la fachada sur enterrada.

En la fachada de acceso, habitualmente un alzado corto, y en la fachada larga bien orientada se admite la creación de una superficie sensiblemente explanada con un fondo máximo de 3 metros.

Ya existen zonas explanadas en las fachadas este y norte. No se prevé necesidad de mayor superficie de explanación.

Existe vial interior rodado, desde vía pública hasta el edificio. Dicho camino interior se adapta perfectamente a la orografía del terreno, y no se modificarán, ni su trazado ni sus rasantes. Si se procede al acondicionamiento del vial existente, éste se propone mediante zahorra compactada, terminada con riego asfáltico y árido de terminación.



MA03 ANÁLISIS DE POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS DEBIDO AL RIESGO DE INCENDIOS

Evaluación de amenazas.

- Naturales:

En general, la posibilidad de riesgo de incendio por causas naturales se debe a la suma de varios factores, el rayo, elevadas temperaturas y sequedad del entorno (hojas, ramas, árboles, acumulación de maleza, etc.).

- Antrópicos:

Los seres humanos influyen en el medio, desde el punto de vista de los incendios, desde la prevención, extinción y causalidad.

Desde el incendio provocado, al originado accidentalmente, pasando por los derivados de una falta de concienciación de los posibles peligros que se derivan en determinadas situaciones (colillas no apagadas, maquinaria en mal estado, etc.).

Niveles de riesgo.

Desde el punto de vista del expediente, se evalúan dos sentidos para el riesgo de incendio:

A) Que el uso residencial de vivienda unifamiliar genere o aumente el nivel de riesgo de la zona.

B) Que el riesgo de incendio en el área de la edificación imposibilite el uso de vivienda unifamiliar.

Los niveles de riesgo pueden ser evaluados como altos, medios o bajos.

El caso A) tiene que ver con los riesgos antrópicos.

Dejando al margen el incendio provocado, la cabaña está lejos de cualquier masa arbórea, lo que disminuye el riesgo de incendio en caso de tormentas eléctricas.

El uso en sí no constituye un riesgo de incendio y si bien se podría hablar de una probabilidad de riesgo causada por un mal uso o un mal mantenimiento de determinadas instalaciones que provoquen incendio en la edificación y se propaguen al entorno, las características de la construcción anulan tal probabilidad:

1.- La cabaña, exteriormente se ejecutará con materiales A1, no combustibles como son la piedra, mortero, y teja cerámica. Solamente la madera de la cubierta es un material combustible.

2.- Interiormente el forjado se ejecutará de madera con una solera de hormigón de unos 5cm sobre las viguetas. Distribución tabiquería de yeso y aislamiento ignífugo en fachadas y techos.

3.- Instalaciones:

Electricidad, ventilación y fontanería, con calefacción por biomasa.

Energía de activación:

En consecuencia, el único combustible es la madera de la estructura y el mobiliario, ambos son interiores, y sobre los que se puede actuar con la disposición de extintores para evitar la propagación en caso de incendio. Las instalaciones, salvo la electricidad, no son energía de activación. La instalación eléctrica, de nueva creación, cumplirá con el Reglamento de Baja Tensión de manera que se colocarán los dispositivos que anulen cualquier incidencia en la red.

En consecuencia el riesgo sería bajo o nulo si se cumplen los protocolos de prevención.



El caso B) tendría que ver con los riesgos naturales afectando al uso de la vivienda (no se considera la posibilidad de actuaciones externas).

Como ya se ha mencionado más arriba, la cabaña está lejos de cualquier masa arbórea, por tanto se evitan los riesgos a la edificación. Con más razón el entorno inmediato de la vivienda se dejará libre de arbolado, siendo que el tipo y características de la vivienda una protección, una prevención respecto de un fuego externo.

El cumplimiento del CTE, en concreto el DB SUA8, seguridad frente al rayo, rebajará la probabilidad de caída de un rayo y por tanto aumentará la probabilidad de que no se generen fuegos en el entorno de la vivienda.

Por último, de los datos ofrecidos por la Subdirección Gral. del Medio Natural, DGBMA y CC, hay dos tipologías de incendios en Cantabria, aquellos que se producen en invierno y primavera y los que tienen lugar a lo largo del verano y el otoño.

Según sus datos, los primeros constituyen el 80% de los registrados anualmente y su origen es, por lo general, intencionado. En este caso, el promotor tiene conciencia respecto de los riesgos que implica y sus consecuencias.

Siguiendo con el informe de la subdirección, los incendios de verano tienen que ver mayormente con negligencias, y suponen un 20% del total.

Es evidente que la persona que quiere rehabilitar la cabaña, además de cumplir con los aspectos técnicos posibles para rebajar los riesgos de incendio, no va a sumarse a las personas negligentes ni a los que no tienen conciencia de los riesgos en las actuaciones.

CONCLUSIÓN:

No se considera un riesgo de incendio el uso de vivienda en la construcción respecto de su entorno, ni supone un riesgo inaceptable para los que habitarán la vivienda. Al contrario, su rehabilitación y su utilización, y su conciencia sobre el entorno rebajará considerablemente cualquier riesgo, ya sea antrópico o natural.

Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36



MA04

Conclusiones

Con los datos que anteceden, memoria y documentación gráfica, queda la obra suficientemente definida en sus aspectos técnicos A NIVEL DE PROYECTO BÁSICO.

Previo al inicio de las obras se redactará el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Sarón, Febrero de 2023.

El Arquitecto:



Francisco Tazón Salcines

El promotor:

Jana Pérez Domínguez

Mayra Pérez Domínguez



RESUMEN DE PRESUPUESTO (ESTIMADO)

Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36



Resumen de presupuesto

RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULO

CAPÍTULO 01: ACTUACIONES PREVIAS	9.900
CAPÍTULO 02: MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	850
CAPÍTULO 03: CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO.....	5.150
CAPÍTULO 04: ESTRUCTURA	16.250
CAPÍTULO 05: CUBIERTA.....	6.200
CAPÍTULO 06: ALBAÑILERIA	19.150
CAPÍTULO 07: AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN.....	4.950
CAPÍTULO 08: REVESTIMIENTOS – PINTURAS - SOLADOS.....	9.200
CAPÍTULO 09: INSTAL. DE ELECTRICIDAD E INCENDIOS	4.650
CAPÍTULO 10: INSTAL. DE FONTANERÍA Y ACS.....	3.850
CAPÍTULO 11: INSTAL. DE CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN.....	9.800
CAPÍTULO 12: CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	8.200
CAPÍTULO 13: URBANIZACION INTERIOR	6.550
CAPÍTULO 14: SEGURIDAD Y SALUD	2.500
CAPÍTULO 15: CONTROL DE CALIDAD	350
CAPÍTULO 16: GESTIÓN DE RESIDUOS.....	450

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 108.000

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de CIENTO OCHO MIL EUROS (108.000€).

13% GASTOS GENERALES.....	14.040 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL.....	6.480 €

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA 128.520 €

Asciende el Presupuesto de Contrata a la expresada cantidad de CIENTO VEINTIOCHO MIL, QUINIENTOS VEINTE EUROS (128.520€).

Sarón, Febrero de 2023.

El Arquitecto:



Francisco Tazón Salcines

El promotor:

Jana Pérez Domínguez

Mayra Pérez Domínguez

Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36





Proyecto Básico
REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA
Polígono 14, Parcela 5, Sitio Los Rebollos
Tezanos, Ayto. de Villacarriedo (Cantabria)

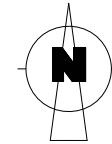
PLANOS

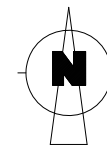
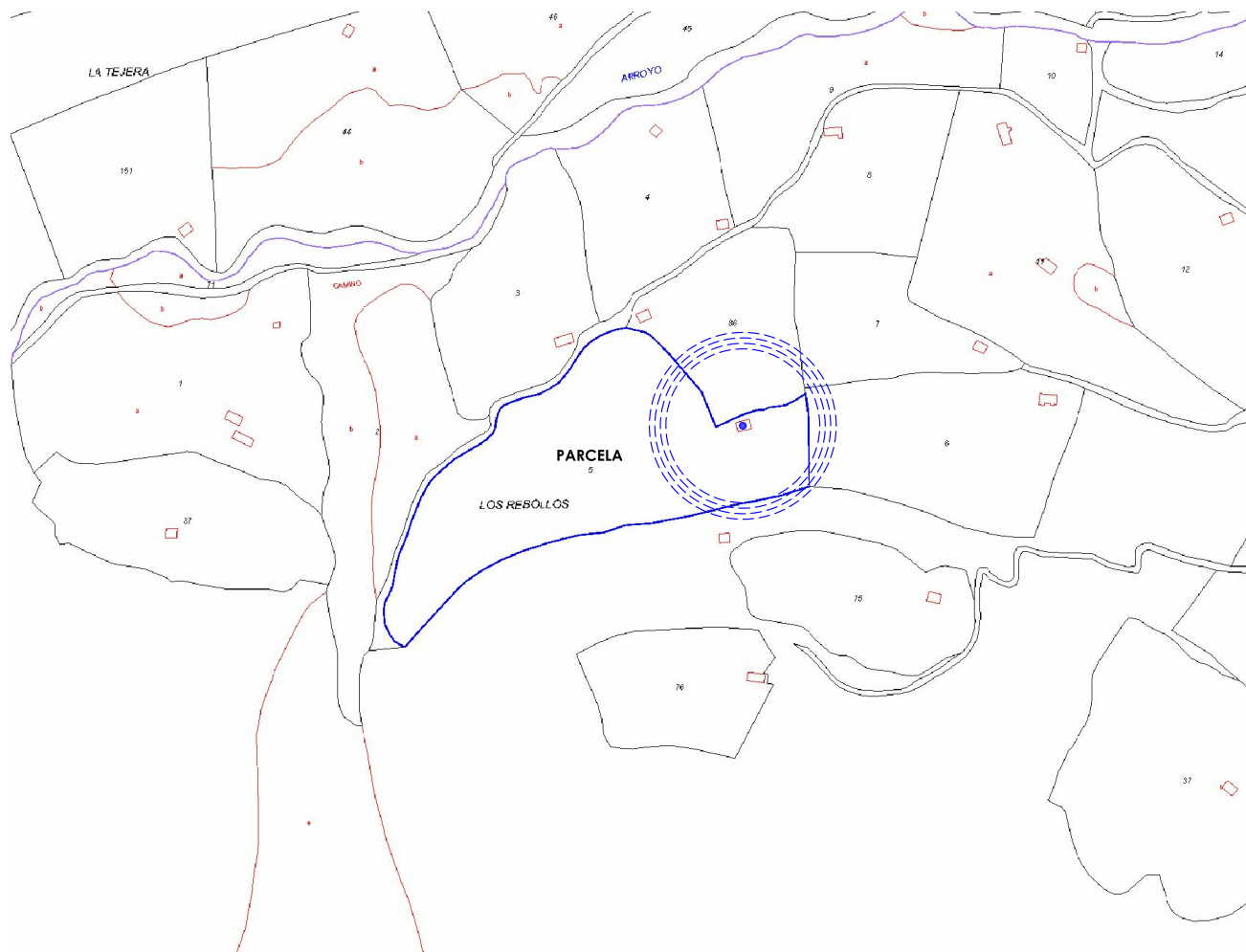
Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36







PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO LOS REBOLLOS
TEZANOS, AYTO. DE VILLACARRIEDO (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

SITUACIÓN
SOBRE PLANO CATASTRAL

02

FECHA: FEBRERO 2023

SIN ESCALA

PROMOTOR: JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ - MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ

FDO. EL ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN

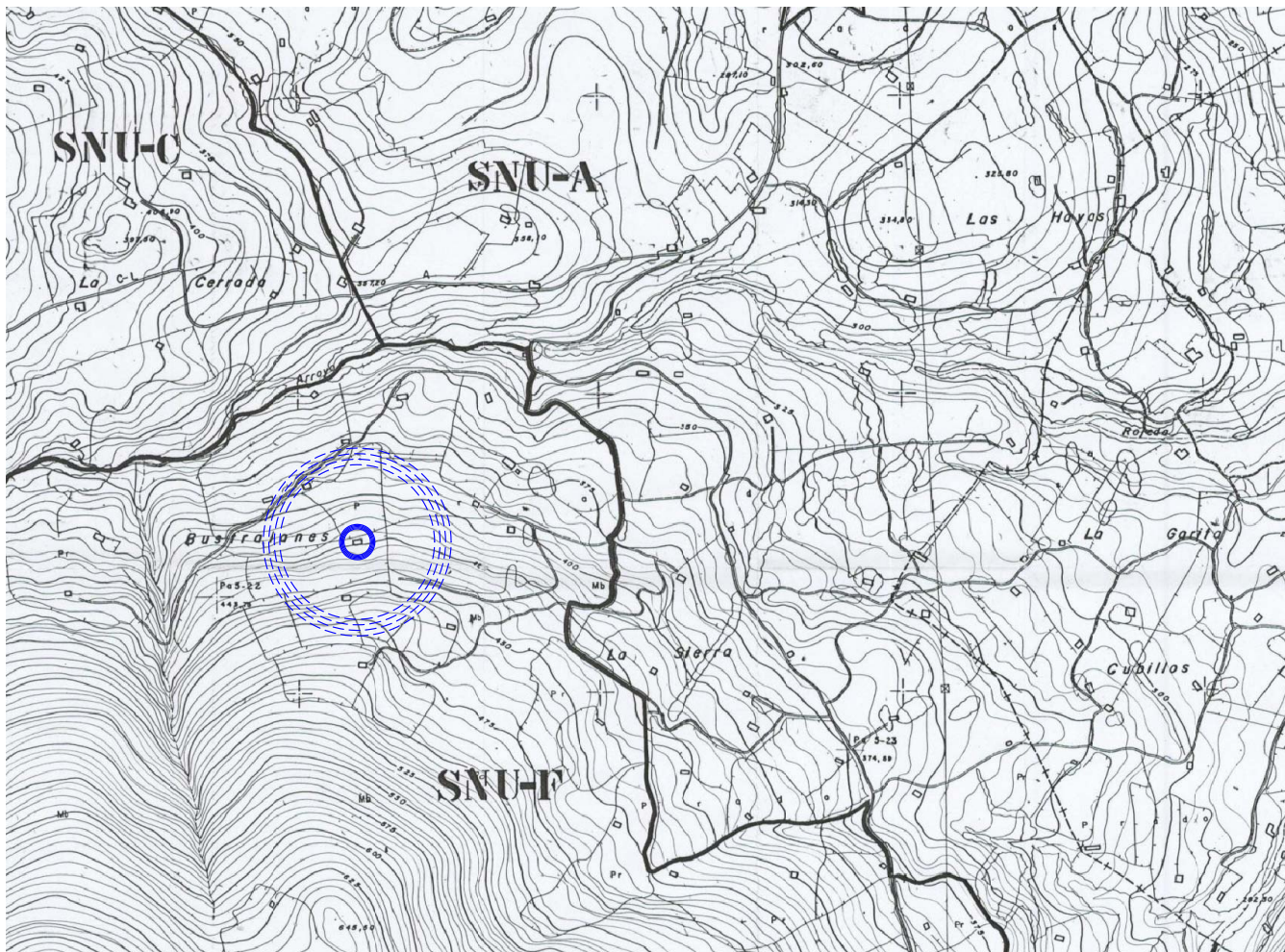


Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

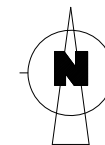
CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36





Según los planos de zonificación urbanística del ayuntamiento de Villacarriedo, la edificación se encuentra en Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (suelo rústico de especial protección).



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO LOS REBOLLOS TEZANOS, AYTO. DE VILLACARRIEDO (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

SITUACIÓN SOBRE PLANO URBANÍSTICO

03

FECHA: FEBRERO 2023

SIN ESCALA

PROMOTOR: JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ - MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ

Fdo. EL ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN



Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36

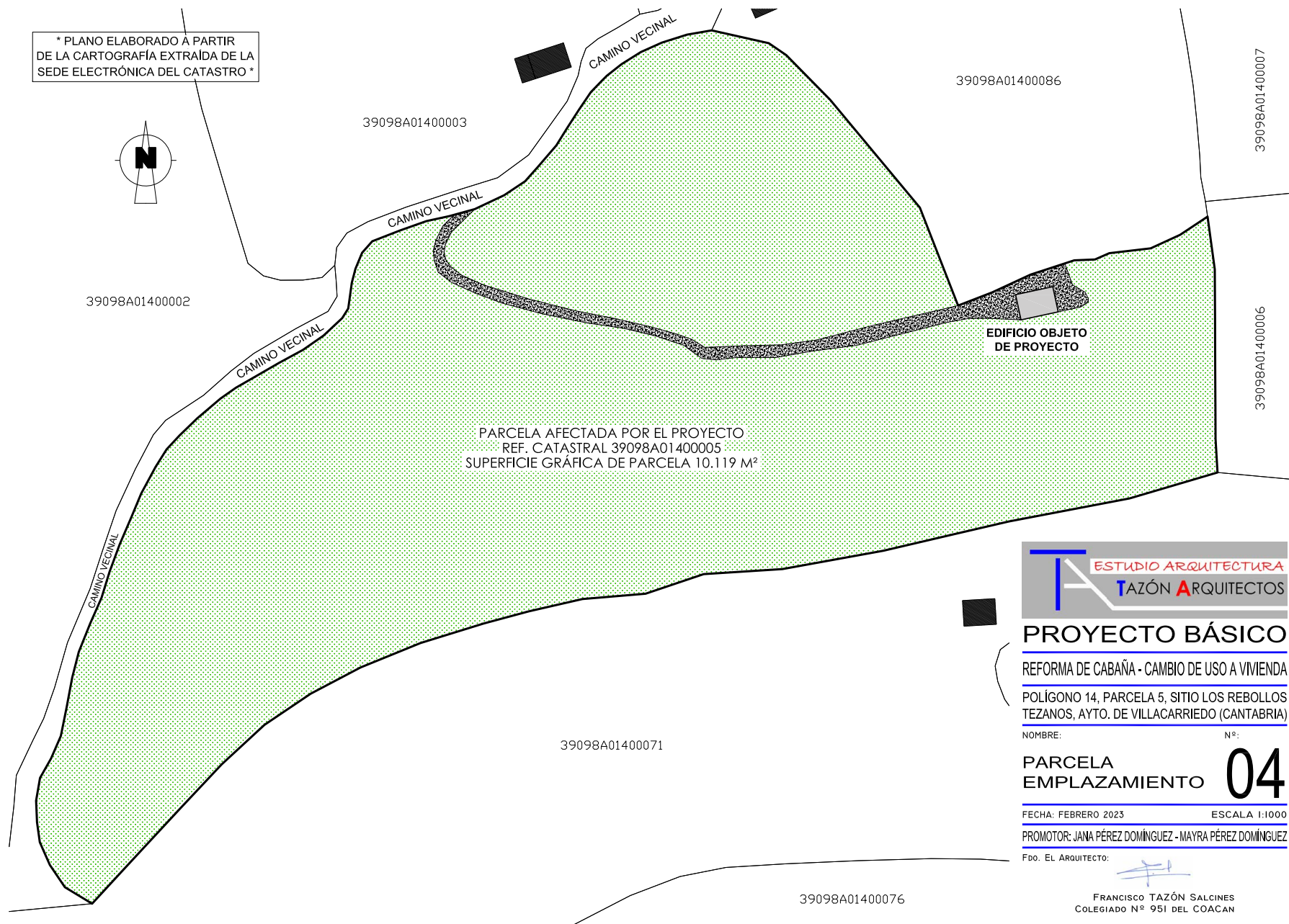




Firma 1: FRANCISCO TAZON SALCINES

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

* PLANO ELABORADO A PARTIR DE LA CARTOGRAFÍA EXTRAÍDA DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO *



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO LOS REBOLLOS
TEZANOS, AYTO. DE VILLACARRIEDO (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

PARCELA
EMPLAZAMIENTO

04

FECHA: FEBRERO 2023

ESCALA 1:1000

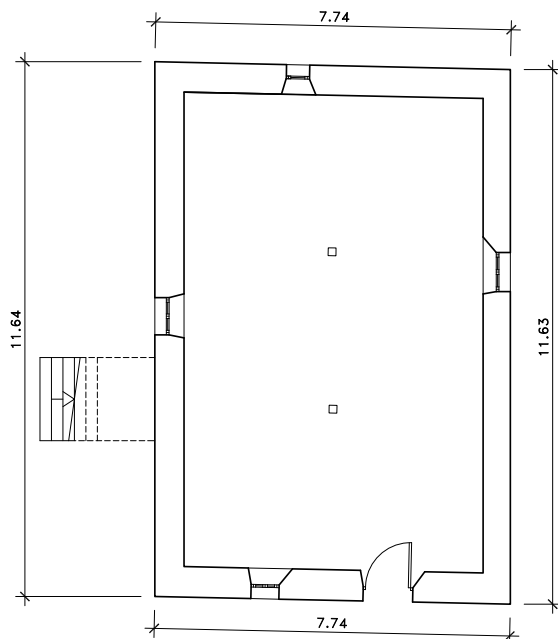
PROMOTOR: JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ - MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ

FDO. EL ARQUITECTO:

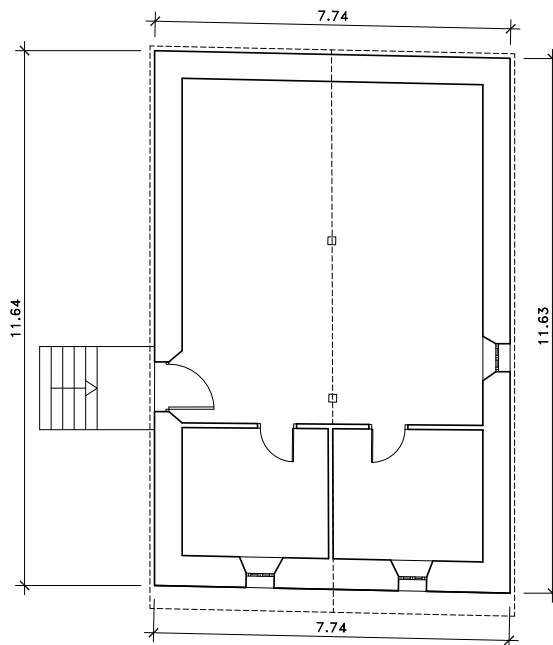
FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36

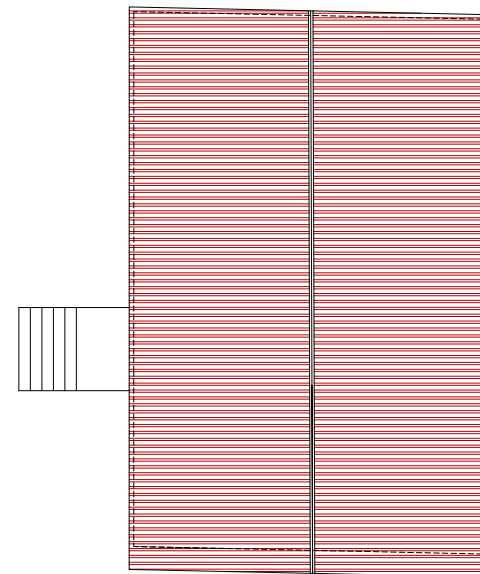




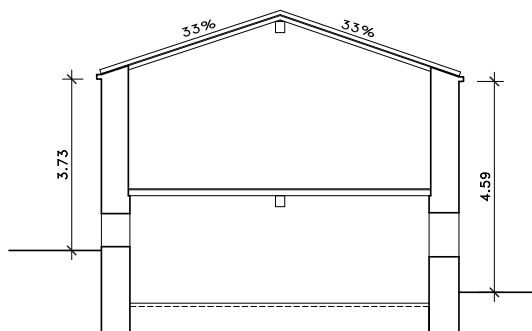
PLANTA BAJA
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 90 m²



PLANTA PRIMERA
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 90 m²



PLANTA DE CUBIERTAS



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO LOS REBOLLOS
TEZANOS, AYTO. DE VILLACARRIEDO (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

ESTADO ACTUAL
PLANTAS Y SECCIÓN

05

FECHA: FEBRERO 2023 ESCALA 1:100

PROMOTOR: JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ - MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ

FDO. EL ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN

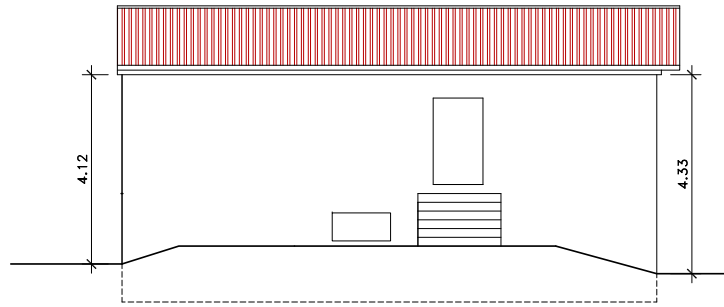


Firma 1: FRANCISCO TAZON SALCINES

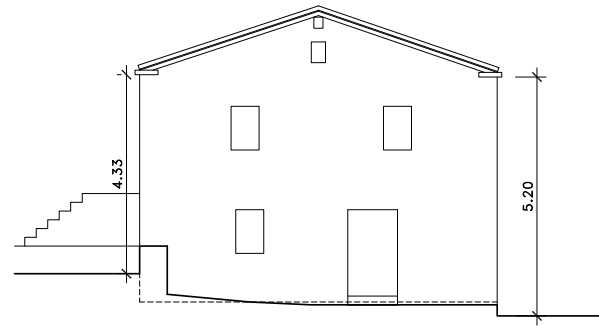
CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36

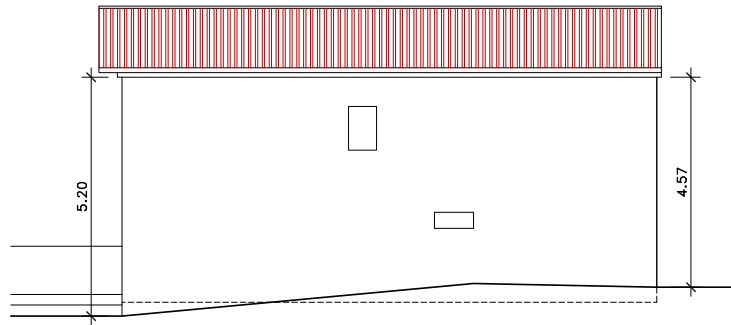




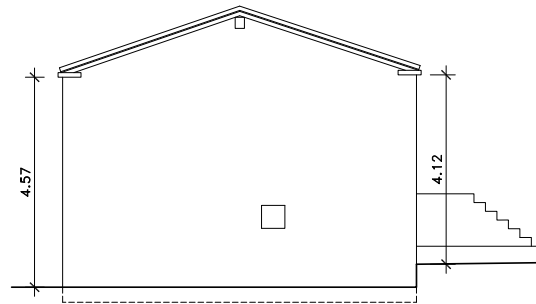
ALZADO SUR



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



ALZADO OESTE



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO LOS REBOLLOS
TEZANOS, AYTO. DE VILLACARRIEDO (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

ESTADO ACTUAL
ALZADOS Y FOTOGRAFÍAS

06

FECHA: FEBRERO 2023

ESCALA 1:100

PROMOTOR: JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ - MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ

FDO. EL ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN

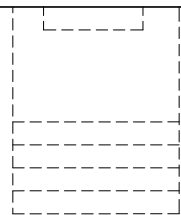


Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

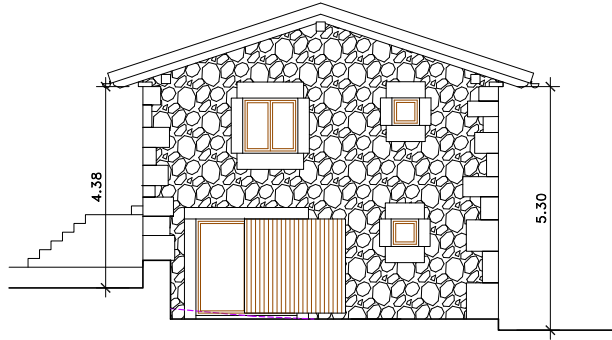
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36



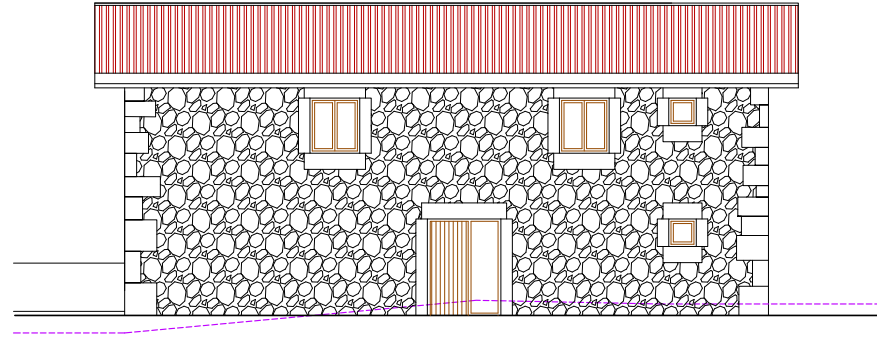


<u>PLANTA BAJA</u>		<u>PLANTA PRIMERA</u>	
SALÓN-COCINA-COMEDOR	22.61 m ²	SALA ESTAR 1	21.53 m ²
ENTRADA	2.42 m ²	SALA ESTAR 2	21.22 m ²
ASEO	2.27 m ²	BAÑO 3	4.27 m ²
C.LAVADO	2.58 m ²	BAÑO 4	4.27 m ²
VESTIDOR 1	2.53 m ²	SUP. ÚTIL P1	51.29 m ²
BAÑO 1	3.13 m ²		
DORMITORIO-1	16.51 m ²	SUP. CONST. P1	82.93 m ²
VESTIDOR 2	2.53 m ²	(descontado huecos a doble altura)	
BAÑO 2	3.06 m ²	<u>SUPERFICIES TOTALES</u>	
DORMITORIO-2	16.82 m ²		
SUP.ÚTIL PB	74.46 m ²	SUP. ÚTIL PB+P1	125.75 m ²
SUP.CONST. PB	107.75 m ²	SUP. CONST. PB+P1	190.68 m ²

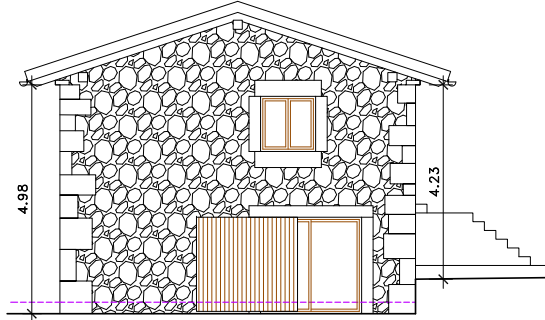




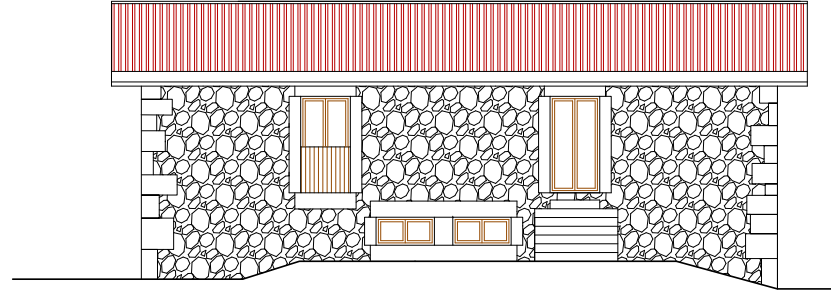
ALZADO ESTE



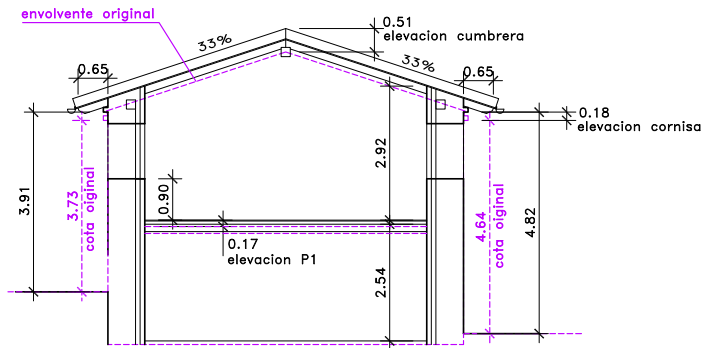
ALZADO NORTE



ALZADO OESTE



ALZADO SUR



SECCIÓN GENERAL



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO LOS REBOLLOS
TEZANOS, AYTO. DE VILLACARRIEDO (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

ESTADO REFORMADO

ALZADOS

09

FECHA: FEBRERO 2023

ESCALA 1:100

PROMOTOR: JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ - MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ

FDO. EL ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN



Firma 1: **FRANCISCO TAZÓN SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

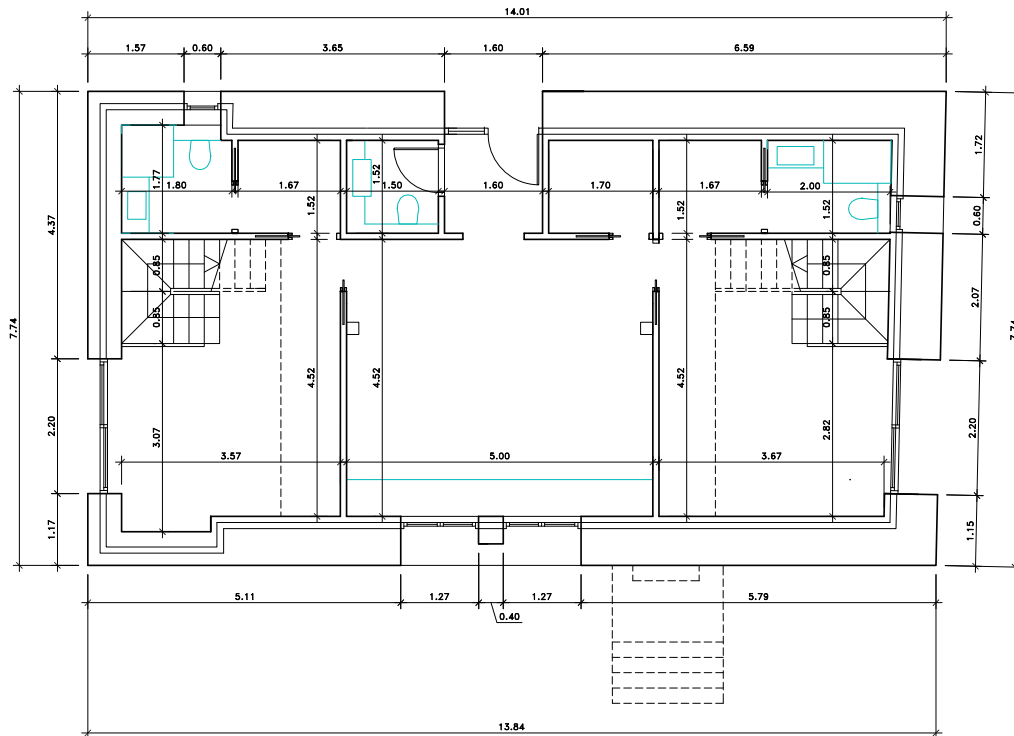
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36





Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5lYEHU4DJLYdAU3n8j



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO LOS REBOLLOS
TEZANOS, AYTO. DE VILLACARRIEDO (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

ESTADO REFORMADO: PLANTA BAJA

COTAS

FECHA: FEBRERO 2023

ESCALA 1:75

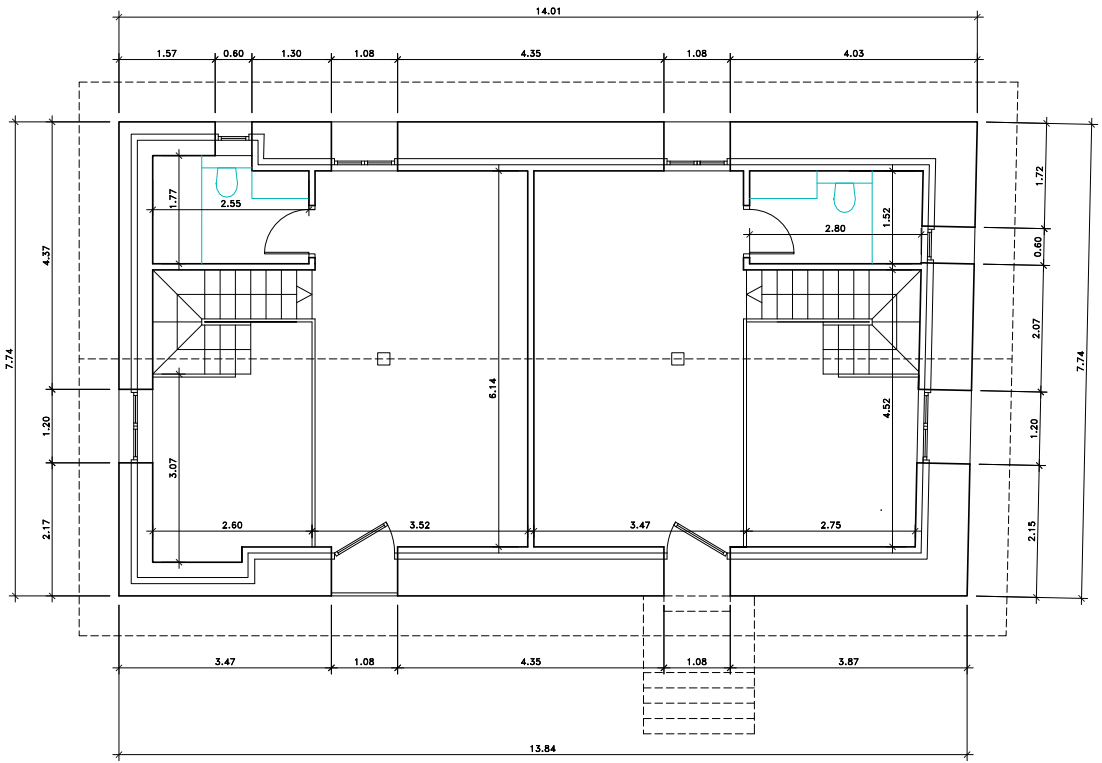
PROMOTOR: JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ - MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ

FDO. EL ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELCCE055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36





PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 14, PARCELA 5, SITIO LOS REBOLLOS
TEZANOS, AYTO. DE VILLACARRIEDO (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

ESTADO REFORMADO
COTAS

11

FECHA: FEBRERO 2023 ESCALA 1:75

PROMOTOR: JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ - MAYRA PÉREZ DOMÍNGUEZ

Fdo. EL ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN



Firma 1: **FRANCISCO TAZON SALCINES**

CSV: A0600M4yLLn/5dXbn40f5IYEHU4DJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2023GCELC055343
Fecha Registro: 22/02/2023 17:36

