

# PROYECTO BASICO de LA REFORMA Y AMPLIACION DE UNA CUADRA-PAJAR PARA USO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Situación -----

**SITIO FUENTES**

**-POLIGONO 6, PARCELA 31-  
RC 39082A006000310000OS  
MUNICIPIO DE  
SELAYA**

**(CANTABRIA)**

Promotores-----

**MARCELO DAMIAN MORELLI  
Mª SOLEDAD PLACENAVE**

Arquitecto ----- Firmado por-----

**RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA** AZPIAZU SAINZ  
MAZA RAQUEL -  
\*\*\*1342\*\* el  
día 21/11/2023



# INDICE

- **Declaración sobre normativa urbanística**
- **Memoria**
  - 1. Memoria descriptiva
- **Cumplimiento CTE**
  - 1. SI-Seguridad en caso de incendio
- **Cumplimiento otros reglamentos**
  - 1. Medidas mínimas de accesibilidad en los edificios
- **Anexos a memoria**
  - 1. Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición
  - 2. Análisis de Riesgos naturales antrópicos
- **Resumen de presupuesto**
  - **Documentación gráfica**



# DECLARACION SOBRE NORMATIVA URBANISTICA



Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2023GCELC349042

Fecha Registro: 21/11/2023 10:42





**DECLARACION SOBRE  
NORMATIVA  
URBANÍSTICA**

**Proyecto**

**BASICO DE LA REFORMA, RECONSTRUCCION Y AMPLIACION DE UNA EDIFICACION EXISTENTE PARA USO**

Emplazamiento C.P Municipio

SITIO FUENTES, POLIGONO 6, PARCELA 31 39696 SELAYA

Propietario NIF

MARCELO DAMIAN MORELLI Y MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y8554281C, Y8554307T

Arquitecto/s N° Colegiado NIF

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA 1620 20213427S

Planeamiento Vigente <input checked="" type="checkbox"/>	fecha aprobación definitiva	Clasificación del Suelo	Clasificación del Suelo
Planeamiento en tramitación <input type="checkbox"/>			Usos del Suelo

Plan general <input type="checkbox"/>	Urbano <input type="checkbox"/>	Residencial <input checked="" type="checkbox"/>
Normas Subsidiarias <input checked="" type="checkbox"/>	Urbanizable Programado <input type="checkbox"/>	Industrial <input type="checkbox"/>
Normas Provinciales <input type="checkbox"/>	Urbanizable no Programado <input type="checkbox"/>	Agrícola <input checked="" type="checkbox"/>
Plan Parcial <input type="checkbox"/>	Apto para Urbanizar <input type="checkbox"/>	Dotacional <input type="checkbox"/>
Plan Especial <input type="checkbox"/>	No Urbanizable <input checked="" type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
Proyecto D.S.U. <input type="checkbox"/>	(1) Fecha autorización C.R.U.	Observaciones
Estudio de Detalle <input type="checkbox"/>		SNU AG
Proyecto de Urbanización <input type="checkbox"/>		
Otra Regulación		

Según Ordenanzas o Normas Según Proyecto

<b>Condiciones de la Parcela</b>		
Superficie de parcela	5000 m2	14771 m2
Ancho Mínimo de Parcela		
Fondo Mínimo de Parcela		
Ocupación máxima permitida	5% ( 738,55 m2)	0,005 % ( 83,50 m2)

<b>Situación de la Parcela</b>		
Profundidad edificable		
Distancia a eje de calle		
Distancia a colindantes	7 m	>7 m
Distancia a... vial publico	12 m a borde	>12 m

<b>Altura de la edificación</b>		
Altura de Cornisa	6,50 m	<6,50 m
Altura Total	,	,
Número de plantas	PB+1P	PB +PBC
ático/buhardilla		

<b>Superficie Ocupación, Volumen Edificación</b>		
Superficie construida computable		
Coeficiente de edificabilidad	0,06 m2/m2 ( 886,26 m2)	0,010 m2/m2 ( 154,20m2)
Volumen		

<b>Otros Datos</b>		
Vuelo máximo		
patios.....diametros de patios		
patios.....altura de patios		
Plazas de Aparcamiento		
Otras condiciones Dimensión		

**Observaciones**  
LEY 5/2022 Artículo 49. Régimen del suelo rústico de especial protección. H ) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial.....

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)

En SELAYA, NOVIEMBRE de 2023

Conforme La propiedad

Arquitecto/a



# MEMORIA

- Memoria Descriptiva



Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2023GCELC349042

Fecha Registro: 21/11/2023 10:42



# ESTUDIO DE ARQUITECTURA

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA

PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DE UNA  
EDIFICACION EXISTENTE PARA  
USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA,  
MUNICIPIO DE SELAYA

Hoja núm. 1

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600M5r0p-Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j>  
Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000018914\_2023\_DOC\_00M\_00000000000000003569539

## 1\_Memoria descriptiva

Plaza de la Colina6,bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es

Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



# ESTUDIO DE ARQUITECTURA

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA

PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DE UNA  
EDIFICACION EXISTENTE PARA  
USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA,  
MUNICIPIO DE SELAYA

Hoja núm. 3

## 1.1 Agentes

### Promotores:

Don Marcelo Damian Morelli y Doña M<sup>a</sup> Soledad Placenave

### Arquitecto:

Doña Raquel Azpiazu Sainz de la Maza, con documento nacional de identidad número 20213427-S, Arquitecto colegiado nº 1620 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, y domicilio social en la Plaza de la Colina nº6, bajo, 39696 Selaya, Cantabria

### Director de obra:

Doña Raquel Azpiazu Sainz de la Maza, Arquitecto colegiado nº 1620 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

**Director de la ejecución de la obra:** --- Aparejador colegiado --- del Colegio Oficial de Aparejadores de Cantabria.

### Otros técnicos intervinientes:

Instalaciones:

Estructuras:

Telecomunicaciones:

Otros:

### Seguridad y Salud:

Autor del estudio:

Coordinador durante la elaboración del proyecto:

Coordinador durante la ejecución de la obra:

### Otros agentes:

Constructor:

Entidad de Control de Calidad:

Redactor del estudio topográfico:

Redactor del estudio geotécnico:

Otros:

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



## 1.2 Información previa

### Emplazamiento:

Se localiza la parcela, donde se ubica la Edificación objeto de proyecto en el Sitio Fuentes, polígono 6, parcela 31, Municipio de SELAYA, ref. cat. 39082A006000310000OS. Cuya superficie de parcela es de 14.771,00 m<sup>2</sup> ( dicha superficie de parcela corresponde a la parcela bruta según documentación gráfica del catastro). Existe en la parcela una edificación en muy mal estado de conservación, ( se adjunta documentación gráfica justificando la existencia de dicha edificación) . La edificación que se encuentra en mal estado de conservación tiene una superficie construida en planta baja de 67.10 m<sup>2</sup> y en planta primera de 67.10m<sup>2</sup>, resultando una superficie construida total de 134.20 m<sup>2</sup>, sin incluir la escalera existente en la fachada sur de la edificación: ( se adjunta levantamiento del estado actual y fotografías) . Linda la parcela Este, Oeste Y Sur con parcelas colindantes, al Norte con el vial/pista municipal. La parcela tiene acceso desde el vial municipal situado al norte y sur.

Se solicita autorización para la Reforma y Ampliación de la Edificación con uso original de Cuadra y pajar, para uso de vivienda unifamiliar aislada con el cumplimiento de las separaciones correspondientes a las parcelas colindantes y al vial. Y según criterios y autorización de la Comisión Regional de urbanismo.

Se va a realizar la intervención en el volumen de la edificación y se va a variar el uso actual. No se interviene en los cierres de la parcela. Tampoco se realizarán movimientos de tierra. Se solicita ampliación de la edificación que no se encuentra catalogada, con la ampliación en el viento SUR de la edificación con la creación de una solana de acceso con la escalera existente y una ampliación al ESTE con la creación de un anexo abierto, respetando el resto de las fachadas existentes de la edificación principal, y recuperando la escalera de acceso al payo original creando el soportal y solana.

En la intervención proyectada, se amplía la edificación no catalogada dentro del 15% de la superficie construida total, (artículo 49.2.h de la ley 5/2022) .

### Topografía

La parcela tiene forma irregular, con una topografía suave, con una ligera pendiente y desnivel, de la parcela con caída de pendiente hacia el este. Se mantendrá la topografía existente, no se interviene en el acceso a la edificación desde el vial municipal, exclusivamente se realizará la mejora del firme existente en el acceso a la edificación. No se interviene en los cierres de la parcela, exclusivamente se va a realizar la intervención en la edificación existente, según documentación gráfica anexa.

### Antecedentes y condicionantes de partida:

Se localiza en la parcela una edificación aislada, que se desarrolla en dos plantas sobre la rasante natural del terreno, que no va a ser alterado.

La edificación con uso de vivienda unifamiliar se desarrollará en planta baja y b.c. en desuso actualmente, pero que originalmente se utilizó de cuadra y pajar

Plaza de la Colina6,bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



# ESTUDIO DE ARQUITECTURA

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA

PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DE UNA  
EDIFICACION EXISTENTE PARA  
USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA,  
MUNICIPIO DE SELAYA

Hoja núm. 5

Se ha llevado a cabo, el levantamiento actual de la edificación aislada ( SE ADJUNTA ESTADO ACTUAL GRAFIADO DE PLANTAS Y SECCION), resultando una superficie de ocupación en planta baja de 67,10 m2 con uso de cuadra, actualmente la edificación muy deteriorada y una superficie en b.c. de 67,10m2 destinada a pajar.

Resultando un superficie construida total de la edificación principal aislada existente de 134,20 m2.

## Entorno físico:

Se solicita por parte del promotor, el encargo de la reforma y ampliación de una edificación aislada, cuyo uso era de cuadra en planta baja y pajar en planta primera, con acceso desde escalera exterior. Dicha edificación se encuentra aislada en la parcela.

Se plantea la reforma y reconstrucción integral de la edificación, manteniendo todos sus muros de fachada en planta baja y bajo cubierta a la vez que se pretende la ejecución de la ampliación en la fachada sur de la edificación con la creación de un soportal y solana de acceso por la escalera existente y una ampliación en la fachada este con la creación de un anexo abierto.

Por lo cual se plantea la modificación del volumen de la edificación actual. ( según documentación gráfica que se adjunta)

El uso de toda la edificación prevista es de vivienda unifamiliar aislada en planta baja y planta bajo cubierta

Se proyecta la intervención para ser destinada en su totalidad a vivienda y distribuida en zona de soportal, cocina-estar-comedor, baño y escalera, en planta baja y de tres dormitorios, un baño y una solana en planta bajo cubierta. Se intervienen las alturas a cumbre y aleros existentes. La ampliación planteada se proyecta con la ejecución de un anexo situado al este de la edificación existente y el soportal al sur, de superficie construida de 16.40 m2 en planta baja y la creación de la solana al sur de superficie construida 3.60 m2 en planta bajo cubierta. Resultando una ampliación de 20.00 m2, superficie correspondiente a menos del 15% de la superficie construida total de la cabaña original NO catalogada (134.20 m2 (15%)= 20.13 m2)

La parcela se encuentra dentro del suelo calificado en el NNSS de Selaya como Suelo no urbanizable, NU-ag

## Normativa urbanística:

Es de aplicación Las NNSS del Ayuntamiento de SELAYA

Marco Normativo:	Ob	Rec
Ley 141/1991 de Condiciones mínimas de habitabilidad de Cantabria.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 3/1996 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y Decreto 61/1990 de accesibilidad.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 11/1998 del Patrimonio Cultural de Cantabria	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Plaza de la Colina6,bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



# ESTUDIO DE ARQUITECTURA

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA

PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DE UNA  
EDIFICACION EXISTENTE PARA  
USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA,  
MUNICIPIO DE SELAYA

Hoja núm. 6

<b>Planeamiento de aplicación:</b>	
<b>Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio</b>	
Instrumentos de ordenación general de recursos naturales y del territorio	No es de aplicación
Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación Territorial	No es de aplicación
<b>Ordenación urbanística</b>	NNSS <b>Ley de Cantabria 5/2022</b>
<b>Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo</b>	
Clasificación del Suelo	Suelo NO URBANIZABLE
Categoría	AG
<b>Normativa Básica y Sectorial de aplicación</b>	

## Justificación Urbanística:

La parcela se encuentra clasificada como Suelo No urbanizable Agrícola-ganadero según las NNSS de Municipio de Selaya, cuyos parámetros son los siguientes:

SUELO NO URBANIZABLE	NORMAS MUNICIPALES AYTO.	PROYECTO
<b>agrícola ganadero</b>	<b>SELAYA</b>	
Art. 8.4.2.1		
Usos	Usos agrícolas de carácter intensivo vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación y tratamiento de productos o ganado de la finca a la que sirven	
Usos permitidos.	Podrá autorizarse la construcción de una vivienda unifamiliar aislada por cada parcela mínima	Vivienda unifamiliar, parcela existente
Superficie mínima de la parcela	5.000 m <sup>2</sup>	14.771 m <sup>2</sup>
La distancia a linderos	7 m	>7.00 m

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



# ESTUDIO DE ARQUITECTURA

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA

PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DE UNA  
EDIFICACION EXISTENTE PARA  
USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA,  
MUNICIPIO DE SELAYA

Hoja núm. 7

Altura máxima	6.5 m	5.70 m
Edificabilidad máxima	0.06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ( 886.26 m <sup>2</sup> )	0.010 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ( 154,20 m <sup>2</sup> )
Ocupación max.	5 % (738.55 m <sup>2</sup> )	0,56% (83,50 m <sup>2</sup> )
Distancia mínima de la edificación al borde de caminos	12 m	>12 m
Distancia mínima del cierre de la finca al eje de caminos	6 m	>6 m
Materiales permitidos	Fachadas: Sillerías, mampostería concertada, aplacados de piedra, madera, fábrica de ladrillo o de bloque de hormigón revocadas y pintadas y ladrillo cara vista en su color natural Cubiertas: Tejas cerámicas o de hormigón o fibrocemento en color que imite la teja cerámica Carpintería: de madera, pintadas o barnizadas, PVC blanco o imitación de madera, aluminio anodizado en colores bronce o cobre o lacado	Fachadas: Muros de piedra de mampostería a dos caras vistas Cubierta: piedra laja Carpintería: madera con contraventanas interiores de madera

La Edificación no se encuentra dentro del catálogo de edificaciones en suelo rústico, del Municipio de Selaya, **Pudiéndose ampliar hasta un 15% la superficie construida existente, según el artículo 49.2.h de la ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del Territorio y urbanismo de Cantabria. ( Se puede ampliar hasta 20.13 m<sup>2</sup> y se plantea una ampliación de 20,00 m<sup>2</sup>)**

## CRITERIOS PARA LA REGULACIÓN DE LAS AUTORIZACIONES DE CONSTRUCCIONES Y VIVIENDAS EN SUELO RUSTICO.

Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de Julio, de ordenación del territorio y Urbanístico de Cantabria.

Se cumplen los criterios de la ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanístico de Cantabria

Plaza de la Colina6,bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



# ESTUDIO DE ARQUITECTURA

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA

PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DE UNA  
EDIFICACION EXISTENTE PARA  
USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA,  
MUNICIPIO DE SELAYA

Hoja núm. 8

Art. 49. Régimen del suelo rústico de especial protección

LEY 5/2022, de 15 de julio	LEY DE CANTABRIA 5/2022	PROYECTO
<b>Art. 49 Régimen del suelo rústico de especial protección</b>		
<p>Art. 49.2.</p> <p>En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y uso:</p> <p>h)</p>	<p>Obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, aún cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.</p> <p>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% 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% 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</p>	<p>Refoma de edificación existente.</p> <p>Edificación NO catalogada, <u>SE LLEVA A CABO AUMENTO DEL VOLUMEN DE LA EDIFICACION EXISTENTE.</u></p> <p><u>SE PERMITE EL AUMENTO DE 20.13 M2 Y SE PROYECTA EL AUMENTO DE 20.00 M2</u></p> <p><u>SE realiza la ampliación de la edificación para poder dotar a la edificación existente de las medidas mínimas de habitabilidad, en cumplimiento de las exigencias mínimas de superficies útiles y alturas</u></p>

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600M5r0p-Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j> Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000018914\_2023\_DOC\_00M\_00000000000003569539

Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42



### 1.3 Descripción del proyecto

#### Descripción general del edificio.

El objeto del presente Proyecto Básico es la Reforma y ampliación de una edificación existente aislada para uso de Vivienda unifamiliar aislada, teniendo en cuenta todas las Ordenanzas y Criterios de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria y las NNSS de SELAYA y la Ley 5/2022 de 15 de julio , de ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

#### Programa de necesidades:

Se pretende poner en marcha la ejecución de la reforma y ampliación del edificio existente, con uso actual de cuadra y pajar para uso de Vivienda unifamiliar aislada en el sitio Fuentes, polígono 6, parcela 31, que consta en su intervención en planta baja y bajo cubierta

Se realiza la siguiente distribución:

#### Vivienda unifamiliar aislada:

- ▣ Planta baja: Soportal, cocina-estar-comedor, un baño y escalera
- ▣ Planta b.c.: tres dormitorios, baño, distribuidor y solana

Se desarrolla la vivienda unifamiliar en la edificación existente, se conservan los muros existentes en la edificación principal, creando un anexo en la fachada este para ubicar un porche conectado con el estar-comedor-cocina y la creación de un soportal y solana de madera con acceso desde la escalera existente, la cual se reconstruirá, con la apertura y/o modificación de alguno de los huecos existentes cumpliendo las especificaciones de la guía de buenas prácticas de intervención en el territorio pasiego, realizando trabajos de refuerzo si fuese necesario, por motivos de seguridad y salubridad.

La edificación existente se encuentra actualmente en desuso y en muy mal estado de conservación, con lo que se pretende que la edificación, tanto al interior como al exterior, mantengan las referencias estéticas de acuerdo con las tipologías tradicionales de la zona, tanto a nivel de volumen, como en sus acabados y texturas. Se pretende, por tanto, la realización de la vivienda que en su distribución y funcionamiento, se adapten a las necesidades del promotor, con un funcionamiento cómodo y actual. Al tratarse de una edificación cuyo sistema constructivo y materiales empleados no corresponde a la tipología de cabaña pasiega no se ha tenido en cuenta las especificaciones y recomendaciones de la guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico del territorio pasiego.

#### Uso característico del edificio:

El uso característico de la edificación es de Vivienda unifamiliar aislado

#### Otros usos previstos:

No se prevé otros usos.

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



## Relación con el entorno:

Se trata de un edificio aislado, con acceso desde el este a través de vial o camino municipal, la parcela se encuentra colindante a parcelas en sus vientos norte y sur oeste

## 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.**

La dimensión de las dependencias de la vivienda se ha seguido lo dispuesto por el Decreto de habitabilidad en vigor.

La vivienda dispone de todos los servicios básicos: calefacción, electricidad, fontanería, telecomunicaciones y saneamiento.

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

Los accesos a la vivienda están proyectados para que sean accesibles a personas con movilidad reducida, según Decreto 61/1990.

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

Se garantizan los servicios de telecomunicaciones (conforme al Decreto Ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales para diez viviendas unifamiliares con un armario de fácil acceso para tales servicios.

- 4. Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.**

Se han proyectado en los cierres de cada parcela los casilleros postales para la vivienda unifamiliar.

## Requisitos básicos relativos a la seguridad:

**Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los**

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



**muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.**

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

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

Condiciones urbanísticas: los edificios son de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo a los edificios cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

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

Las fachadas de la edificación serán resistente al fuego mayor El 60 en una franja de 1 m. sobre el plano de fachada. La edificación dispondrán de una anchura de 0,50 m. cuya resistencia sea El 60 en una franja con el edificio colindante. El encuentro entre la cubierta de las viviendas y el edificio colindante esté conformados por edificios cuya resistencia es > El 60.

Al tratarse de un alojamiento turístico la evacuación de los ocupantes puede alcanzarse directamente al exterior de la misma hasta la parcela de la propiedad o vial público.

La edificación dispondrá de un extintor portátil 21A-113B, cumpliendo el recorrido desde la evacuación menor de 15 m. en la vivienda.

Se dispondrá de la señalización de las instalaciones de los extintores dispuesta en la normativa UNE 23033-1, en general, siendo el tamaño de 420x420 mm. ya que la distancia es < 15 m.

Al tratarse de un edificio cuya altura es menor de 9 m., las condiciones de intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios será directo.

La estructura portante de las viviendas unifamiliares proyectadas tienen una resistencia al fuego en las plantas sobre rasante R 30.

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

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

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

La edificación no disponen de ningún pavimento o suelo con resaltes mayores de 6 mm., ni desniveles superiores a 5 mm. En el interior, los suelos son continuos, sin perforaciones de los mismos. No existen cambios de nivel cuya diferencia de cota sea superior a 0,55 mm.

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



El diseño de las ventanas dispone de una barrera de protección cuya altura es de 900 mm., ya que la altura con respecto a la cota de la calle es inferior a 6 m.

La barandilla de la escalera se dispone la horizontal inclinada a una separación de 50 mm. con respecto a los escalones, y la balaustrada se dispone a una separación no superior a 100 mm. El ancho de la escalera es de 90 cm., la contrahuella de 18,50 cm. y la huella es de 27,50 cm. Se dispone de un pasamanos a un lado, a una altura de 1,00 m., firme y fácil de asir, con separación  $\geq 0,04$  m. del paramento vertical.

La limpieza de los acristalamientos exteriores se realizará desde el interior, comprendiéndose toda la superficie de acristalamiento comprendida entre un radio de 0,85 m. desde algún punto del borde la zona practicable, situada esta a una altura mayor de 1,30 m. Las superficies acristaladas exteriores disponen de una barrera de protección.

Los cerramientos de duchas y bañeras serán de elementos templados que resisten un nivel de impacto 3.

La edificación no dispone de elementos que pudiesen llevar a que el usuario sufra de atropamiento ni aprisionamiento.

El nivel de iluminación mínimo medio a nivel del suelo es de 75 lux en el interior de la escalera y de 50 lux en el resto de las zonas.

No es aplicable el riesgo de ahogamientos al no disponer de piscina, depósitos o pozos.

No es aplicable la seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimientos al estar excluidos los aparcamientos de las viviendas unifamiliares.

La vivienda se sitúan en un área cuya limitación a efectos de descargas eléctricas es pequeña.

Se ha verificado que  $N_e \leq N_a$ , para que la zona y situación de las viviendas son correctos.

**Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:**

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

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

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

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

La edificación dispone 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.

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



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

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

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

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

La edificación proyectada dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima del municipio de SELAYA del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

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

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

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

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

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

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



**Cumplimiento de otras normativas específicas:**

**Cumplimiento de la norma**

**Estatales:**

**Código estructural:**

R.D. 470/2021, DE 29 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL CÓDIGO ESTRUCTURAL.

**NCSE´00**

Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justifican en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución.

**HR**

Se cumple con los parámetros exigidos

**TELECOMUNICACIONES**

R.D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación

**REBT**

Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

**RITE**

Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias. R.D.1751/1998.

**Otras:**

Guía de buenas prácticas de intervención en el patrimonio arquitectónico del territorio pasiego

**Autonómicas:**

**Habitabilidad**

Se cumple con la Ley 141/1991 de Condiciones mínimas de habitabilidad de Cantabria.

**Accesibilidad**

Se cumple LeydeCantabria9/2018 Ley de Cantabria 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad.

**Normas de disciplina urbanística:**

Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria

**Ordenanzas municipales:**

Se cumple con las Normas Subsidiarias

**Otras:**

Se cumple con la Ley 11/1998 del Patrimonio Cultural de Cantabria.

**Descripción de la geometría del edificio:**

La geometría del edificio, en su reforma y ampliación del edificio existente, es la que se recoge en el conjunto de planos que describen el proyecto.

**Volumen:**

El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad ..

**Accesos:**

El acceso a la parcela, y con ello a la edificación se realiza por el vial/camino municipal, con acceso desde el norte a la parcela y desde la fachada sur a la edificación. En dicho acceso se

Plaza de la Colina6,bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



prevé situar contadores de instalaciones. NO SE INTERVIENE NI SE ALTERA LA PARCELA NI LOS CIERRES DE LA MISMA. SE MANTIENEN LOS CIERRES EXISTENTES Y LA TOPOGRAFIA EXISTENTE.

**Evacuación:**

El solar cuenta con el lindero NORTE en contacto con el espacio público.

**Cuadros de superficies útiles, construidas y totales:**

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		SUPERFICIE UTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
PLANTA BAJA	Cocina-estar-comedor	41,60 m <sup>2</sup>	
	Baño-1	4,08 m <sup>2</sup>	
	Escalera	4,00 m <sup>2</sup>	
	Porche	12,89 m <sup>2</sup>	
	Soportal	3,26 m <sup>2</sup>	
	<b>Total planta baja</b>	<b>65,83 m<sup>2</sup></b>	
PLANTA b.c.	Dormitorio_1	12,05 m <sup>2</sup>	
	Dormitorio_2	16,83 m <sup>2</sup>	
	Dormitorio_3	12,16 m <sup>2</sup>	
	Baño-2	4,29 m <sup>2</sup>	
	Distribuidor	3,72 m <sup>2</sup>	
	Solana	3,58 m <sup>2</sup>	
<b>Total planta b.c.</b>	<b>48,63 m<sup>2</sup></b>	<b>70,70 m<sup>2</sup></b>	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>114,46 m<sup>2</sup></b>	<b>154,20 m<sup>2</sup></b>

Se plantea el aumento de superficie construida total de la edificación, para adaptarla a las necesidades de la propiedad y el cumplimiento de habitabilidad de Cantabria, se amplía el volumen, dentro del parámetro máximo del 15 %.

**Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:** (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.)

**A. Sistema estructural:**

**Descripción del sistema:**

Se realizará mediante muro sobre Zapatas aisladas y corridas de cimentación, sobre encachado de piedra, impermeabilización ; realizados con HA-25, según planos del proyecto de ejecución.

**Parámetros**

Se ha estimado una tensión admisible del terreno necesaria para el cálculo de la cimentación, a la espera de la realización del correspondiente estudio geotécnico, si la Dirección Técnica lo cree oportuno, para determinar si la solución prevista para la cimentación, así como sus dimensiones y armados son adecuadas al terreno existente.

Esta tensión admisible es determinante para la elección del sistema de cimentación.

**Tensión admisible del terreno:** 2 kg/cm<sup>2</sup>

**A.2 Estructura portante:**

**Descripción del sistema:**

Plaza de la Colina6, bajo.  
 39696 -Selaya (Cantabria)  
 Teléfono: 942590280 - 636953634  
 E-mail: 01620@coacan.es



El sistema estructural se compone de muros de carga de termoarcilla y pilares de madera aserrada

#### Parámetros

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

La edificación dispone de dos plantas sobre rasante.

El uso previsto del edificio queda definido en el apartado dedicado al programa de necesidades de la presente memoria descriptiva.

Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.

#### A.3 Estructura horizontal:

##### Descripción del sistema:

El sistema estructural a base de forjado de madera con pies derechos de madera laminada y aserrada en forjado horizontal y en forjado de cubierta inclinado.

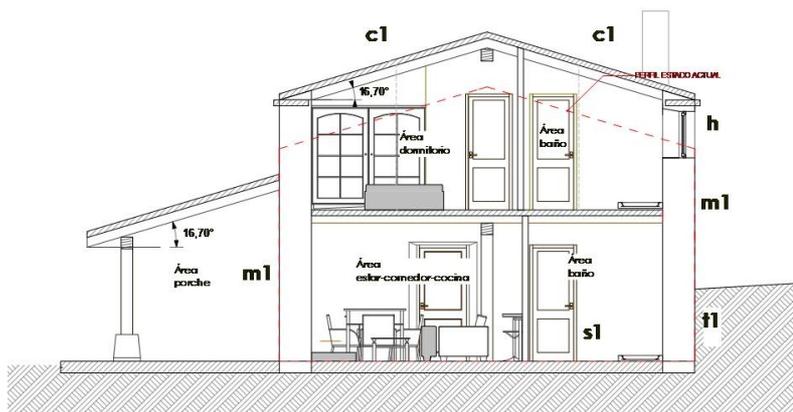
##### Parámetros

#### B. 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.



Esquema de la envolvente térmica de un edificio (CTE, DB-HE)

1. Cubiertas:
  - En contacto con el aire (C1).
2. Fachadas:
  - Muro en contacto con el aire (M1).
  - Huecos (H)
3. Suelos
  - En contacto con EL TERRENO (S1)
4. Cerramientos en contacto con el terreno
  - Muros en contacto con el terreno (T1)

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



**B.1 Fachadas ( son las existentes, se realizará la apertura de nuevos huecos y la rehabilitación de la fachada)**

Los cerramientos de fachada, muros de carga de doble lienzo de piedra de mampostería con rejunteo de mortero de color tanto al interior como al exterior, en las fachadas de las plantas baja y planta primera, las nuevas fachadas del anexo se realizarán por un lienzo de piedra de mampostería al exterior, por bloque cerámico tipo termoarcilla cámara de aire, aislamiento a base de poliestireno extruido tipo STYRODUR de 10 cm. de espesor, y tabicón de ladrillo hueco doble interior, recibido con mortero de cemento CEM II/AP 32,5R y arena de río 1/6, incluso replanteo, nivelación, aplomado, p.p. de enjarjes, mermas y roturas, humedecido de las piezas, rejuntado, limpieza y medios auxiliares

En el anexo a la edificación principal se recubrirá el muro de fachada de termoarcilla, con un lienzo de piedra de mampostería según documentación gráfica.

**Parámetros:**

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

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

**Salubridad: Protección contra la humedad**

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (SELAYA) y el grado de exposición al viento (zona costa/ interior). Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

**Salubridad: Evacuación de aguas**

La evacuación de aguas pluviales se llevará a cabo mediante red de bajantes de cobre sujetas a la fachada mediante abrazaderas del mismo material.

**Seguridad en caso de incendio**

Propagación exterior; resistencia al fuego El para uso residencial Vivienda, Comercial, Administrativo y Aparcamiento.

Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tendrá en cuenta la presencia de una edificación colindante. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto. Accesibilidad por fachada; se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libra o gálibo y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente es inferior a 9 m. La fachada se ha proyectado teniendo en cuenta los parámetros necesarios para facilitar el acceso a cada una de las plantas de la vivienda (altura de alfeizar, dimensiones horizontal y vertical, ausencia de elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio).

**Seguridad de utilización**

La fachada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación. El edificio tiene una altura inferior a 6,50 m.

El diseño de las ventanas dispone de una barrera de protección cuya altura es de 900 mm. debido a que la altura con respecto a la cota de la calle es inferior a 6,00 m.

**Aislamiento acústico**

Se determinará según la HR en el proyecto de ejecución.

**Limitación de demanda energética**

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada: fachada Norte, Sur, Este y Oeste, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada y de cajas de persianas, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.

#### **Diseño y otros**

##### **Parámetros:**

##### **Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo:**

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

##### **Salubridad: Protección contra la humedad**

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (VILLACARRIEDO) y el grado de exposición al viento (zona costa/ interior). Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

##### **Salubridad: Evacuación de aguas**

La evacuación de aguas pluviales se llevará a cabo mediante red de bajantes de cobre sujetas a la fachada mediante abrazaderas del mismo material.

##### **Seguridad en caso de incendio**

Propagación exterior; resistencia al fuego El para uso residencial Vivienda, Comercial, Administrativo y Aparcamiento.

Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tendrá en cuenta la presencia de una edificación colindante. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto. Accesibilidad por fachada; se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libra o gálbo y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente es inferior a 9 m. La fachada se ha proyectado teniendo en cuenta los parámetros necesarios para facilitar el acceso a cada una de las plantas de la vivienda (altura de alfeizar, dimensiones horizontal y vertical, ausencia de elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio).

##### **Seguridad de utilización**

La fachada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación. El edificio tiene una altura inferior a 6,50 m.

El diseño de las ventanas dispone de una barrera de protección cuya altura es de 900 mm. debido a que la altura con respecto a la cota de la calle es inferior a 6,00 m.

##### **Aislamiento acústico**

Se determinará según la HR en el proyecto de ejecución.

##### **Limitación de demanda energética**

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada: fachada Norte, Sur, Este y Oeste, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada y de cajas de

Plaza de la Colina6,bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



persianas, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.

**Diseño y otros**

**B.2 Cubierta**

La cubierta es inclinada a dos aguas, se realizará a base de forjado de madera, tablero hidrófugo o pladur o fило de madera, impermeabilizante y aislamiento térmico de poliestireno extruido de 10 cm. de espesor, y teja curva clavada sobre rastrel de madera. Las cubiertas tendrán la forma indicada en el plano correspondiente. Los faldones describirán un ángulo de 16.70° con respecto a la horizontal, manteniendo la pendiente de la edificación actual.

Los aleros se realizarán en madera vista con madera según detalle o indicaciones de la dirección de obra.

**Parámetros**

**Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo**

El peso propio de los distintos elementos que constituye la cubierta se considera al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

**Salubridad: Protección contra la humedad**

Se ejecutará una cámara ventilada en la cubierta donde circulara el aire evitando las posibles condensaciones y humedades que pudiesen ocasionar las condiciones climatológicas adversas.

**Salubridad: Evacuación de aguas**

La evacuación de aguas pluviales se llevará a cabo mediante canalones de cobre sujetos a la estructura de madera de cubierta.

**Seguridad en caso de incendio**

Se cumplirán las condiciones para limitar el riesgo de propagación exterior, siendo el material de cubierta > El 60.

**Seguridad de utilización**

La vivienda se sitúa en un área cuya limitación a efectos de descargas eléctricas es pequeña. Se verificará que  $Ne \leq Na$ , para la zona y situación de la vivienda en concreto, en el proyecto de ejecución.

**Aislamiento acústico**

Se determinará según la HR en el proyecto de ejecución.

**Limitación de demanda energética**

Se ha tenido en cuenta la ubicación de los edificios en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media (las partes ciegas y puentes integrados) y la transmitancia máxima en partes ciegas.

**Diseño y otros**

**B.3 Paredes interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables**

Descripción del sistema:

Todas las divisiones serán de ladrillo hueco doble colocado a tabicón de 7 cm. de espesor, cámara de aire, fendidas con yeso o enfoscados, según necesidades.

Parámetros

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

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las particiones interiores se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

Salubridad: Protección contra la humedad

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 –Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



Salubridad: Evacuación de aguas

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Seguridad en caso de incendio

Se cumplirán las condiciones para limitar el riesgo de propagación interior, siendo el material de paredes y techos que separan el sector de incendios con el resto de la vivienda > El 60.

Seguridad de utilización

La altura libre de paso así como la altura umbral de puerta será mayor a 2 m. Las puertas que se sitúan en el lateral de los pasillos no invadirán dicho pasillo con el barrido de las mismas.

Aislamiento acústico

Se determinará según la HR.

Limitación de demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de las particiones contra espacios no habitables.

Diseño y otros

#### **B.4 Suelos interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables**

Descripción del sistema:

Los solados de la vivienda en planta baja en estancias y en los locales húmedos se realizarán con gres cerámico antideslizante de 33x33 cm., a determinar en el transcurso de la obra por parte de la Dirección Técnica y/o el Promotor.

Las especificaciones en cuanto al material y colocación son las mismas que en el caso anterior.

Parámetros

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

El peso propio de los distintos elementos que constituyen los solados se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

Salubridad: Protección contra la humedad

Parámetros que determinan las previsiones técnicas.

Salubridad: Evacuación de aguas

Parámetros que determinan las previsiones técnicas.

Seguridad en caso de incendio

Parámetros que determinan las previsiones técnicas.

Seguridad de utilización

La vivienda no dispone de ningún pavimento o suelo con resaltes mayor de 6 mm., ni desniveles superiores a 5 mm. En el interior, los suelos son continuos, sin perforaciones de los mismos. No existen cambios de nivel cuya diferencia de cota sean superiores a 0,55 mm.

Aislamiento acústico

Se determinará según la CA-88.

Limitación de demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además de la transmitancia media (parte ciega y puentes integrados), la transmitancia máxima (en cualquier zona de parte ciega) y la transmitancia local (primer metro de solera de planta baja).

Diseño y otros

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



**B.5 Suelos interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables**

Descripción del sistema:

Los solados de las estancias en planta primera con gres cerámico imitación madera y en bajo cubierta de la vivienda se realizarán con suelo de madera laminada, a determinar en el transcurso de la obra por parte de la Dirección Técnica y/o el Promotor.

Las especificaciones en cuanto al material y colocación son las mismas que en el caso anterior.

Parámetros

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

El peso propio de los distintos elementos que constituyen los solados se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

Salubridad: Protección contra la humedad

Parámetros que determinan las previsiones técnicas.

Salubridad: Evacuación de aguas

Parámetros que determinan las previsiones técnicas.

Seguridad en caso de incendio

Parámetros que determinan las previsiones técnicas.

Seguridad de utilización

Parámetros que determinan las previsiones técnicas.

Aislamiento acústico

Se determinará según la CA-88.

Limitación de demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además de la transmitancia media (parte ciega y puentes integrados), la transmitancia máxima (en cualquier zona de parte ciega) y la transmitancia local (primer metro de solera de planta baja).

Diseño y otros:

**C. Sistema de compartimentación:**

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.

Se entiende por partición interior, conforme al "Apéndice A: Terminología" del Documento Básico HE1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes.

Pueden ser verticales u horizontales.

Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).

Descripción del sistema:

Partición 1 : Tabiquería divisoria dentro de la vivienda

Partición 2: Carpintería interior de las viviendas

Parámetros (Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de incendio, etc.)

Partición 1

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



Todas las divisiones interiores serán de ladrillo hueco doble colocado a tabicón de 7 cm. de espesor, cámara de aire, tendidas con yeso o enfoscado, según necesidades en planta baja y de carton-yeso con alma de lana de roca en planta primera y bajo cubierta.

Como normas generales se tendrán en cuenta las siguientes:

1. Se dispondrá junta de dilatación en todos los tabiques que corten a la junta del edificio.
2. El tabique apoyará sobre la cara superior del forjado inferior y deberá llegar hasta la cara inferior del forjado superior.
3. Todas las unidades cerámicas estarán exentas de caliches y presentarán una resistencia no inferior a 30 kg/cm<sup>2</sup>, los huecos de eje serán paralelos a la mayor dimensión del ladrillo y su volumen total superior al 33% del total aparente.

Las condiciones dimensionales y de forma cumplirán lo establecido en el CTE.

#### Partición 2

La carpintería interior será de madera de roble o similar para barnizar o en su defecto sintética de madera laminada

Las hojas deberán cumplir las características según los ensayos que figuran en el anexo III de la Instrucción de la Marca de Calidad para puertas planas de madera.

El cerco con el premarco tendrán las dimensiones mínimas de 70x70 mm. de madera de roble.

Las jambas en madera de 90 mm. de longitud según detalle del plano correspondiente, para barnizar.

Los cercos de madera llevarán quicios con entrega de 5 cm. para anclaje en el pavimento. Vendrán de taller montados, con las uniones ensambladas y con los orificios para el posterior atornillado en obra de patillas de anclaje. La separación entre ellas no será superior a 50 cm. y a 20 cm. de los extremos de los largueros, debiendo ser de acero protegido contra la oxidación.

El cerco se colocará en su correcta posición perfectamente aplomado, alineado y escuadrado, manteniendo durante el tiempo preciso los elementos necesarios para garantizar su indeformabilidad. Así como con una protección para su conservación durante el almacenamiento y puesta en obra.

Estos cercos llevarán los elementos necesarios para garantizar su enlace al tabique.

El acabado será barnizado con tres manos de barniz sintético con poliuretano.

Estas puertas llevarán grabada la Marca Nacional de Calidad en el canto de la hoja, e irán canteadas a tres caras.

Herrajes en latón y seguridad en todas las puertas de acceso a la vivienda

#### D. Sistema de acabados:

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:

Revestimiento 1: Reparación del revoco existente, en la modificación de los huecos planteados

Revestimiento 2: Picado y Rejunteo y revoco de Fachadas

Revestimiento 3: Barniz en viguetas decorativas en forjado interior y carpintería interior.

Revestimiento 4: Carpinterías exteriores de pvc imitación madera y persianas exteriores.

Parámetros que determinan las previsiones técnicas:

Revestimiento 1

Los cerramientos exteriores están formados por muros de dos hojas de piedra natural y revocado al exterior con mortero hidrófugo, el cual debe ser reparado para la creación de los nuevos huecos de fachada.

Plaza de la Colina6,bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



Revestimiento 2

Se picará el revoco existente en las fachadas de la edificación y en alguno punto se revocará de nuevo y se pintará con Pintura al clorocaucho con dos manos a brocha, incluso limpieza de superficies y neutralización, plastecido de grietas y mano de imprimación.

Revestimiento 3

Barniz en viguetas decorativas en alero de cubierta y carpintería exterior e interior.

Revestimiento 3

Barniz en carpintería exterior e interior.

**Revestimientos interiores**

Descripción del sistema:

Revestimiento 1: Guarnecido de yeso Y-12 con enlucido de yeso Y-25

Revestimiento 2: Pintura plástica lisa de color a elegir por la Dirección Técnica y/o el Promotor

Revestimiento 3: Alicatado con piezas cerámicas de pasta

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Revestimiento 1

Los yesos Y-25 e Y-12 se ajustarán a las condiciones fijadas para tales yesos en el Pliego General de Condiciones para la recepción de Yesos y Escayolas en las Obras de Construcción.

La pasta de Y-12 se utilizará inmediatamente después de su amasado sin posterior adicción de agua. Antes de comenzar los trabajos, se limpiará y humedecerá la superficie a revestir. No se realizará cuando la temperatura ambiente en el lugar de aplicación sea inferior a 5° C.

En las aristas verticales de esquina se colocarán guardavivos.

En esquinas, rincones y guarniciones de huecos se dispondrán maestras de yeso verticales de 12 mm. de espesor. La distancia entre maestras en un mismo paño no será superior a 3 m.

La superficie resultante será perfectamente plana, vertical aplomada y estará exenta de coqueas.

El espesor del guarnecido será de 12 mm.

El guarnecido se cortará en las juntas estructurales del edificio y a nivel de pavimento terminado.

Se evitarán los golpes o vibraciones que puedan afectar a la pasta durante su período de fraguado.

En el caso de su utilización en techos previamente se habrán recibido los ganchos y repasado el techo tapando los desperfectos que pudiera haber.

El enlucido de yeso se aplicará una vez que este fraguado el guarnecido y con una consistencia suficiente como para no desprenderse.

La pasta se extenderá apretándola contra la superficie hasta conseguir un espesor de 3 mm.

La superficie quedará perfectamente lisa, plana y exenta de coqueas o resaltos.

Se cortará en las juntas estructurales del edificio.

Los encuentros del enlucido con cajas, ganchos u otros elementos recibidos en paredes y techos deberán quedar perfectamente perfilados.

Se evitarán los golpes ó vibraciones que puedan afectar al yeso durante su período de fraguado.

Los guardavivos se recibirán a partir del nivel del rodapié aplomado y punteado con pasta de yeso la parte desplegada o perforada del mismo.

Colocado este se dispondrá una maestra a cada uno de los lados de forma que queden en el mismo plano vertical que el resto de las maestras.

Los paramentos verticales y horizontales del garaje se enfoscaran con mortero de cemento y arena, de dosificación 1/4 y 350 kg. de cemento.

Plaza de la Colina6,bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



Se dispondrán maestras del mismo material con separaciones no superiores a 1 m. y formando aristas en rincones, esquinas y guarniciones de hueco.

Se humedecerá la superficie y se introducirá el material entre maestras de forma que no queden oquedades y garantizando su adherencia.

La superficie enfoscada no tendrá un defecto de planeidad superior a 3 mm. medido con regla de 1 m.

Se acabará el enfoscado, antes de su final fraguado, con un fratasado pasando el fratás mojado en agua hasta conseguir que la superficie quede plana, con acabado de pintura plástica lisa color blanco o a elegir por la Dirección Técnica y/o el promotor.

Revestimiento 2

Pintura plástica lisa mate aterciopelado de gran resistencia y calidad, sobre paramentos horizontales y verticales, lavable dos manos, incluso imprimación de fondo plastecido y mano de acabado.

Revestimiento 3

Los baños y cocina se alicatarán hasta el techo con piezas cerámicas de pasta, recibidas con Pegolan sobre el revoco de mortero de cemento, con color a determinar en el transcurso de la obra por parte de la Dirección Técnica y/o el Promotor.

Tendrán concedido el Documento de Idoneidad Técnica.

Se extenderá sobre la superficie, con lana rallada, siguiendo las instrucciones del fabricante, el adhesivo. Sobre este se colocarán las piezas cerámicas, el azulejo seco y con la cara posterior limpia.

Los cortes y taladros se harán mecánicamente con instrumentos adecuados de forma que no queden juntas con holguras superiores a 3 mm. entre elemento, la pieza cerámica y de forma que no queden piezas rotas.

El alicatado se comenzará a partir del nivel superior del pavimento y antes de realizar este.

#### **Solados**

Descripción del sistema:

Solado 1: Gres cerámico antideslizante

Solado 2: Tarima de madera de Castaño o tarima flotante. O cerámica imitación madera

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Solado 1

En acceso y locales húmedos de planta baja y primera, se colocará un solado de gres antideslizante de 31x31 cm. y en planta baja, gres cerámico antideslizante de 33x33 cm., a determinar en el transcurso de la obra por parte de la Dirección Técnica y/o el Promotor.

Las especificaciones en cuanto al material y la colocación son las mismas que en el caso anterior.

Sobre la solera ó el forjado se extenderá una capa no inferior a 2 cm. de arena y sobre esta una capa de 2 cm. de mortero cuidando que quede una superficie de asiento continua.

Previamente a la colocación de las baldosas y con el mortero aún fresco se espolvoreará este con cemento y las baldosas se humedecerán. Se dispondrán las piezas de forma que queden juntas de ancho de 1 cm. respetándose las juntas del mortero que se realizarán formando una cuadrícula de lado no mayor de 5 m.

Posteriormente se extenderá una lechada de cemento puro para el relleno de las juntas menores de 3 mm. y de cemento y arena cuando las juntas sean mayores.

Transcurrido el tiempo de secado, se eliminarán los restos de la lechada y se limpiará la superficie.

Para la colocación del rodapié se extenderá sobre la pieza previamente humedecida una capa de mortero cuidando de que se forme una superficie continua en todo el trasdós de la pieza y que el espesor resultante de la capa de mortero no sea inferior a 10 mm.

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



Posteriormente se colocará una capa de lechada de cemento teniendo en cuenta las mismas dosificaciones que en el solado y la forma de limpieza.

Los revestimientos de peldaños exteriores se realizarán con piezas especiales de huella y tabica recibidas de igual forma que el solado.

Nota: Para la colocación de suelos de gres será necesaria la consulta previa a la Dirección Técnica y a la Propiedad, tanto el dibujo en la colocación como la realización ó no de junta de 1 cm. de ancho y del material para su posterior rejunte e incluso la colocación de algún tipo de baldosa decorada. Igualmente en la colocación del alicatado de baños y cocina se realizará la oportuna consulta a la Dirección Técnica y a la Propiedad, la forma, dibujo y cenefa decorada que se pretenda colocar. En el presupuesto de la contrata, para la realización de estos oficios, el Constructor habrá tenido en cuenta todo lo anteriormente expuesto.

Solado 2

Tarima flotante de Roble 1ª calidad o similar de 7x2,2 cm. de sección, sobre rastreles de pino 7,5x2,5 cm. recibidos y nivelados con pasta de yeso negro, acuchillado, lijado y tres manos de barniz de dos componentes P6/8.

#### **Cubierta**

Descripción del sistema:

1. Cubierta 1: No se interviene, la existente en el edificio original.

#### **Otros acabados**

Descripción del sistema:

Otros acabados 1: Imprimación para madera

Otros acabados 2: Barnizado de carpintería interior y estructura de madera interior

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Otros acabados 1

Imprimación para madera a base de aceite de linaza, barniz graso y resinas, previa limpieza de la superficies, aplicada a brocha o pistola.

Otros acabados 2

Barnizado de carpintería interior y estructura exterior con tres manos de barniz sintético satinado, capa de imprimación y lijados.

#### **E. Sistema de servicios:**

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

#### **Abastecimiento y evacuación de agua**

Todas las conducciones de suministro de agua serán de Cobre, para resistir una presión de 15 kg/cm<sup>2</sup>

Se colocará un contador para el consumo, el dimensionamiento de la instalación se basará en las indicaciones de la Norma NTE-IFF y otras publicaciones complementarias, asegurando que la velocidad del agua sea inferior a 1,5 m/seg.

El suministro se independizará para cada local húmedo mediante llaves de paso cromadas. Todas las llaves situadas en el interior serán de este mismo tipo.

Los tramos que discurran por el interior o el exterior se colorifugaran para impedir condensaciones.

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



Todas las instalaciones de la red de saneamiento serán de PVC y los tramos horizontales tendrán una pendiente en ningún caso inferior al 1,5%.

Los lavabos dispondrán siempre de rebosadero individual.

Todas las conducciones de ambas instalaciones tendrán la posibilidad de libre dilatación respecto de sí mismas y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos, por lo que será necesario colocar dilatadores y pasos de muros de fibrocemento.

Presión de servicio  $\geq 10$  m.c.a. -  $\leq 25$  m.c.a.

**Método de cálculo:** Para cada uno de los tramos del recorrido más desfavorable de la red, se cuantificarán las pérdidas de carga tanto unitarias como aisladas; las primeras teniendo en cuenta el límite de velocidad en cualquier tramo y el caudal para cada uno de los tramos, afectados por los correspondientes coeficientes de simultaneidad, las segundas teniendo en cuenta todos los accesorios, dispositivos y aparatos a situar en el tramo y sus equivalencias en longitud de tubería del mismo diámetro.

Los coeficientes de simultaneidad considerados se obtienen en función del número de locales sanitarios servidos, previa obtención del caudal atribuible a las diferentes agrupaciones de aparatos. La pérdida total de carga así obtenida será comparada con la presión máxima de servicio (35 m.c.a.), haciéndose las correcciones de diámetro perimetrales, en los tramos que fuera necesario.

Todos los diámetros de la red figuran en los planos.

Los desagües de inodoros se realizarán directamente a las bajantes, mientras que los lavabos, bañeras y bidés se realizarán a través de bote sifónico de 100 mm. con 50 mm. de cierre hidráulico.

Los lavabos dispondrán siempre de rebosadero individual.

Los criterios tenidos en cuenta para el cálculo de la instalación se basarán en la publicación "Instalaciones Sanitarias" de D. Pedro M<sup>o</sup> Rubio Requena, catedrático de la E.T.S.A.M.

La evacuación de aguas residuales se realizará mediante red general de alcantarillado existente.

Los aparatos sanitarios serán tipo Roca ó similar, en baño, con griferías monomando de Roca serie M2 ó similar, totalmente instalados.

#### Suministro eléctrico, telefonía y telecomunicaciones

Se han seguido las directrices de las siguientes Normas:

- Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
- Normas Tecnológicas NTE-IEB/74.
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía Eléctrica.
- Reglamento de Seguridad e Higiene.

Con carácter general la tensión de servicio será de 220 V. La instalación va provista de 8 circuitos, que irán a un cuadro general colocado en la entrada del edificio. Cada circuito irá provisto de un sistema de protección al comienzo del mismo.

Las tomas de corriente admiten una intensidad de 10 A. en los circuitos de alumbrado, de 16 A. en los circuitos de otros usos y cocina ó elementos similar de 25 A. La canalización de los circuitos se produce bajo tubo de plástico, y en cada cruce se dispone una caja de registro. En todas las tomas de corriente se instalará una toma a tierra.

La separación entre las redes eléctricas y las canalizaciones de agua será mayor de 30 cm.

Los mecanismos serán Simón ó similar, si bien podrán ser cambiados durante el transcurso de las obras por la Dirección Técnica y/ó el Promotor.

Se ha previsto la canalización precisa para la dotación de varios puntos de teléfono en la vivienda, canalización sujeta a las prescripciones de las Normas Técnicas de Calidad, con tendido bajo tubo con cajas registrales,

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



canalización a través de zonas comunes, separaciones mayores de 5 cms. y cumpliendo las especificaciones de la Compañía Telefónica.

Los puntos de luz serán para empotrar en el techo con un mínimo del 50%.

La acometida a instalar en la vivienda será la correspondiente para un nivel de electrificación **ELEVADO**.

**Instalación de puesta a tierra.**- Se realizará esta instalación de puesta a tierra desde los electrodos situados en contacto con el terreno, hasta su conexión con las líneas principales de bajada a tierra de las instalaciones y masas metálicas.

Se conectan a puesta a tierra:

- Los enchufes eléctricos y las masas metálicas comprendidas en baños, según NTE-IEB.
- La instalación de fontanería, gas, calefacción, depósitos, calderas, y en general todo elemento metálico importante, según NTE-IEB.
- La armadura de muros y soportes de hormigón.
- Esta instalación contará con los siguientes elementos:
- Anillo de conducción de entrada siguiendo el perímetro del edificio.
- Conductores enterrados uniendo las conexiones de puesta a tierra situadas en el interior del edificio.
- Conjunto de picas de puesta a tierra.

Durante la ejecución de la obra se colocará una puesta a tierra provisional formada por:

- Cable conductor uniendo las máquinas eléctricas y masas metálicas que no dispongan de doble aislamiento.
- Conjunto de electrodos de picas que se calculará en base a la naturaleza del terreno.

Se realizará la conexión del cable de protección, unido a la línea de equipotencial y a través de la caja general con su correspondiente punto de puesta a tierra.

Cualquiera de los elementos constructivos de esta instalación, se utilizará con exclusividad para este fin, asegurándose una tensión de contacto inferior a 20 Ohmios desde el punto más alejado de la instalación.

#### **Recogida de basura**

Servicio municipal de recogida de residuos

Plaza de la Colina6, bajo.  
39696 -Selaya (Cantabria)  
Teléfono: 942590280 - 636953634  
E-mail: 01620@coacan.es



**1.4 Prestaciones del edificio**

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en 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 la vivienda, 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 de la vivienda.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar la vivienda en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro de la propia vivienda y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal de la vivienda no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de la vivienda 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 peligro 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 de la vivienda. Cumple con la <b>UNE EN ISO 13 370 : 1999</b> "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
Funcionalidad				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio de la vivienda.
		Utilización	<b>ME / MC</b>	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 telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.	

**Limitaciones**

Limitaciones de uso del edificio:

El edificio solo podrá destinarse al uso previsto en el proyecto. 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 licencia nueva. 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.

**Selaya, NOVIEMBRE de 2023**

**Fdo. La Arquitecto**

**Fdo. La Propiedad**  
**MARCELO DAMIAN MORELLI Y MARIA SOLEDAD PLACENAVE**

Plaza de la Colina6, bajo.  
 39696 -Selaya (Cantabria)  
 Teléfono: 942590280 - 636953634  
 E-mail: 01620@coacan.es



# CUMPLIMIENTO CTE

- SI – Seguridad en caso de incendio

Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2023GCELC349042

Fecha Registro: 21/11/2023 10:42



**ESTUDIO DE ARQUITECTURA**  
**RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA**

**Cumplimiento del CTE**  
*Seguridad en caso de incendio*  
Hoja núm. 1

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600M5r0p-Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j>  
Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000018914\_2023\_DOC\_00M\_00000000000000003569539

**Seguridad en caso de incendio**

Plaza de la Colina nº6, Bajo  
39696 – Selaya (Cantabria)  
Teléfonos: 9425902801 - 636953634  
E:mail – 01620@coacan.es

Firma 1: **21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**

**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**

**N.º Registro: 2023GCELC349042**

**Fecha Registro: 21/11/2023 10:42**



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

**Artículo 11. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).**

1. 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 de su *proyecto, construcción, uso y mantenimiento*.
2. Para satisfacer este objetivo, los *edificios* se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, *establecimientos* y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el «Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales», en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación.

**11.1 Exigencia básica SI 1: Propagación interior:** se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el interior del *edificio*.

**11.2 Exigencia básica SI 2: Propagación exterior:** se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el exterior, tanto en el *edificio* considerado como a otros *edificios*.

**11.3 Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes:** 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.

**11.4 Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios:** 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.

**11.5 Exigencia básica SI 5: Intervención de bomberos:** se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

**11.6 Exigencia básica SI 6: Resistencia al fuego de la estructura:** la estructura portante mantendrá su *resistencia al fuego* durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas

Plaza de la Colina nº6, Bajo  
39696 – Selaya (Cantabria)  
Teléfonos: 9425902801 - 636953634  
E:mail – 01620@coacan.es



**Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del documento básico**

Definición del tipo de proyecto de que se trata, así como el tipo de obras previstas y el alcance de las mismas.

Tipo de proyecto <sup>(1)</sup>	Tipo de obras previstas <sup>(2)</sup>	Alcance de las obras <sup>(3)</sup>	Cambio de uso <sup>(4)</sup>
<b>Básico</b>	<b>Reforma INTEGRAL</b>	<b>REFORMA INTEGRAL Y AMPLIACION</b>	<b>Si</b>

- <sup>(1)</sup> Proyecto de obra; proyecto de cambio de uso; proyecto de acondicionamiento; proyecto de instalaciones; proyecto de apertura...
- <sup>(2)</sup> Proyecto de obra nueva; proyecto de reforma; proyecto de rehabilitación; proyecto de consolidación o refuerzo estructural; proyecto de legalización...
- <sup>(3)</sup> Reforma total; reforma parcial; rehabilitación integral...
- <sup>(4)</sup> Indíquese si se trata de una reforma que prevea un cambio de uso o no.

Los establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD. 2267/2004, de 3 de diciembre) cumplen las exigencias básicas mediante su aplicación.

Deben tenerse en cuenta las exigencias de aplicación del Documento Básico CTE-SI que prescribe el apartado III (Criterios generales de aplicación) para las reformas y cambios de uso.

**SECCIÓN SI 1: Propagación interior**

**Compartimentación en sectores de incendio**

Los edificios y establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendios en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección, mediante elementos cuya resistencia al fuego satisfaga las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 de esta Sección.

A los efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial y las escaleras y pasillos protegidos contenidos en dicho sector no forman parte del mismo.

Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrada debe constituir un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1.

Sector	Superficie construida (m <sup>2</sup> )		Uso previsto <sup>(1)</sup>	Resistencia al fuego del elemento compartimentador <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto
Sector 1 vivienda	2.500	<b>154,20</b>	<b>Residencial Vivienda</b>	EI-60	<b>EI-60</b>

- <sup>(1)</sup> Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.
- <sup>(2)</sup> Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 1.2 de esta Sección.
- <sup>(3)</sup> Los techos deben tener una característica REI, al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.

**Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario**

Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 de esta Sección.

Situación del elemento	Revestimiento			
	De techos y paredes		De suelos	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
<b>Zonas comunes a vivienda</b>	C-s2,d0	<b>C-s2,d0</b>	E <sub>FL</sub>	<b>E<sub>FL</sub></b>
	A2-s1,d0	<b>A2-s1,d0</b>	A2 <sub>FL</sub> -s1	<b>A2<sub>FL</sub>-s1</b>

**SECCIÓN SI 2: Propagación exterior**

**Distancia entre huecos – No procede**

**SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes**

Plaza de la Colina nº6, Bajo  
 39696 – Selaya (Cantabria)  
 Teléfonos: 9425902801 - 636953634  
 E:mail – 01620@coacan.es



**Cálculo de ocupación, número de salidas, longitud de recorridos de evacuación y dimensionado de los medios de evacuación – No procede**

**Protección de las escaleras – No procede**

**Vestíbulos de independencia – No procede**

**SECCIÓN SI 4: Dotación de instalaciones de protección contra incendios**

- La exigencia de disponer de instalaciones de detección, control y extinción del incendio viene recogida en la Tabla 1.1 de esta Sección en función del uso previsto, superficies, niveles de riesgo, etc.
- Aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que deban estar integradas y que deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indica para el uso previsto de la zona.
- El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de las instalaciones, así como sus materiales, sus componentes y sus equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el apartado 3.1. de la Norma, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 1942/1993, de 5 de noviembre) y disposiciones complementarias, y demás reglamentación específica que le sea de aplicación.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
<b>Zonas com. vivienda</b>	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

En caso de precisar otro tipo de instalaciones de protección (p.ej. ventilación forzada de garaje, extracción de humos de cocinas industriales, sistema automático de extinción, ascensor de emergencia, hidrantes exteriores etc.), consígnese en las siguientes casillas el sector y la instalación que se prevé:

Garaje	Ventilación natural
--------	---------------------

**SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos**

**Aproximación a los edificios – No procede: H < 9,00 m.**

**Accesibilidad por fachadas – No procede: H < 9,00 m.**

**SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura (Planta sobre rasante H < 15 m.)**

La resistencia al fuego de un elemento estructural principal del edificio (incluidos forjados, vigas, soportes y tramos de escaleras que sean recorrido de evacuación, salvo que sean escaleras protegidas), es suficiente si:

- alcanza la clase indicada en la Tabla 3.1 de esta Sección, que representa el tiempo en minutos de resistencia ante la acción representada por la curva normalizada tiempo temperatura (en la Tabla 3.2 de esta Sección si está en un sector de riesgo especial) en función del uso del sector de incendio y de la altura de evacuación del edificio;
- soporta dicha acción durante un tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B.

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado <sup>(1)</sup>			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjado	Norma	Proyecto <sup>(2)</sup>
<b>Vivienda</b>	<b>Residencial Vivienda</b>	<b>Madera</b>	<b>Madera</b>	<b>Madera</b>	<b>R-30</b>	<b>R-30</b>

- (<sup>1</sup>) Debe definirse el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)
- (<sup>2</sup>) La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:
- comprobando las dimensiones de su sección transversal obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo con datos en los anejos B a F, aproximados para la mayoría de las situaciones habituales;
  - adoptando otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio;
  - mediante la realización de los ensayos que establece el R.D. 312/2005, de 18 de marzo.
- Deberá justificarse en la memoria el método empleado y el valor obtenido.

Plaza de la Colina nº6, Bajo  
39696 – Selaya (Cantabria)  
Teléfonos: 9425902801 - 636953634  
E:mail – 01620@coacan.es

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600M5r0p-Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000018914\_2023\_DOC\_00M\_00000000000003569539



# CUMPLIMIENTO OTROS REGLAMENTOS

- Medidas mínimas de accesibilidad en los edificios

Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2023GCELC349042

Fecha Registro: 21/11/2023 10:42





**MEDIDAS MÍNIMAS DE  
ACCESIBILIDAD  
EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

DATOS DEL PROYECTO	
PROYECTO	BASICO DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE UNA (1) EDIFICACION EXISTENTE PARA USO D
PROMOTOR	MARCELO DAMIAN MORELLI Y MARIA SOLEDAD PLACENAVE
EMPLAZAMIENTO	SITIO FUENTES, POLIGONO 6, PARCELA 31
ARQUITECTO(S)	RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA

APARTADO	NORMATIVA	PROYECTO	
ITINERARIOS PRACTICABLES MINIMOS	Acceso: comunicación exterior-interior edificio. Edificios en uso público: Comunicación entre acceso y áreas y dependencias de uso público Habilitar al menos un aseo para personas con movilidad reducida Edificios en uso privado: Comunicación acceso del edificio con locales y viviendas servidas por ascensor Acceso al menos a un aseo en cada vivienda o local		
PASILLOS	GENERALES	$A \geq 90 \text{ cm}$	A = <input type="text" value=" &gt; 90 cm"/>
	INTERIOR VIVIENDA Prohibidos los peldaños aislados. Los cambios de dirección deben permitir el giro de una silla de ruedas.	$A \geq 80 \text{ cm}$	A = <input type="text" value=" &gt; 90 cm"/>
RAMPAS	Pavimento antideslizante. Elementos de protección y ayuda.	$P \leq 12 \%$	P = <input type="text" value=" 12%"/>
		$P \leq 10 \%$	P = <input type="text"/>
		$P \leq 8 \%$	P = <input type="text"/>
DESNIVEL EXTERIOR-PORTAL	Desnivel exterior-portal Se resuelve con plano inclinado	$H \leq 12 \text{ cm}$ $P \leq 60 \%$	H = <input type="text" value=" &lt;12 cm"/>
PUERTAS	HUECO LIBRE	$A \geq 70 \text{ cm}$	A = <input type="text" value=" &gt; 725 cm"/>
	Fondo libre a ambos lados de la puerta no barrido por las mismas, (excepto interior viviendas).	$L \geq 120 \text{ cm}$	L = <input type="text" value=" &gt; 120 cm"/>
ASCENSORES	Puertas automáticas. HUECO LIBRE	$A \geq 80 \text{ cm}$	A = <input type="text"/>
	DIMENSION Ancho x Fondo	$A \times B \geq 90 \times 120 \text{ cm}$	AxB = <input type="text"/>
	Superficie	$S \geq 1,20 \text{ m}^2$	S = <input type="text"/>
JUSTIFICACION DE OTRAS SOLUCIONES			

FUENTES, POLIGONO 6 PARCELA 31, NOVIEMBRE de 2023  
EL ARQUITECTO,



# ANEXOS A LA MEMORIA

- Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición
- Análisis Riesgos naturales antrópicos

Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2023GCELC349042

Fecha Registro: 21/11/2023 10:42



# ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION

Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2023GCELC349042

Fecha Registro: 21/11/2023 10:42



## ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS.

(Real Decreto 105/2008 y Decreto 72/2010)

### CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

De acuerdo con el artículo 4 del RD 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y con el artículo 7 del Decreto 72/2010, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria, se presenta el presente Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, conforme a lo dispuesto en el art. 4, con el siguiente contenido:

- 1- Identificación de la obra
- 2- Identificación de los residuos y estimación de la cantidad a generar. (según Orden MAM/304/2002)
- 3- Medidas a adoptar para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
- 4- Operaciones de reutilización, valoración o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- 5- Medidas a adoptar para la separación de los residuos en obra.
- 6- Instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
- 7- Valoración del coste previsto para la correcta gestión de los RCDs, que formará parte del presupuesto del proyecto.

#### **1.- Identificación de la obra**

**Fase de Proyecto.** Proyecto Básico

**Tipo de obra.** Reforma y Ampliación de una edificación existente

**Situación.** Sitio Fuentes, polígono 6, parcela 31, Municipio de Selaya. Cantabria.

**Proyecto.** Básico de la reforma y ampliación de una edificación existente para uso de Vivienda unifamiliar aislada

**Promotor.** . Don Marcelo Damian Morelli y Doña Mª Soledad Placenate

**Generador de los Residuos.** Titular de la licencia urbanística de la obra de construcción.

**Poseedor de los Residuos.** La persona física o jurídica que ejecuta la obra de construcción o demolición, tales como el constructor, los subcontratistas o los trabajadores autónomos.

**Técnico Redactor del Estudio de Gestión de Residuos.** Raquel Azpiazu Sainz de la Maza

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA, Arquitecto

1



## **2.- Estimación de los residuos que se van a generar. Identificación de los mismos, codificados con arreglo a la Lista Europea de Residuos (LER) publicada por Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero o sus modificaciones posteriores.**

### **.- Generalidades.**

Los trabajos de construcción de una obra dan lugar a una amplia variedad de residuos, los cuales sus características y cantidad dependen de la fase de construcción y del tipo de trabajo ejecutado.

Es necesario identificar los trabajos previstos en la obra y el derribo con el fin de contemplar el tipo y el volumen de residuos que se producirán, organizar los contenedores e ir adaptando esas decisiones a medida que avanza la ejecución de los trabajos. En efecto, en cada fase del proceso se debe planificar la manera adecuada de gestionar los residuos, hasta el punto de que, antes de que se produzcan los residuos, hay que decidir si se pueden reducir, reutilizar y reciclar.

La previsión incluso debe alcanzar a la gestión de los residuos del comedor del personal y de otras actividades, que si bien no son propiamente la ejecución material se originarán durante el transcurso de la obra: reciclar los residuos de papel de la oficina de la obra, los toners y tinta de las impresoras y fotocopiadoras, los residuos biológicos, etc.

En definitiva, ya no es admisible la actitud de buscar excusas para no reutilizar o reciclar los residuos, sin tomarse la molestia de considerar otras opciones.

### **.- Clasificación y descripción de los residuos**

**RCDs de Nivel I.-** Residuos generados por el desarrollo de las obras de infraestructura de ámbito local o supramunicipal contenidas en los diferentes planes de actuación urbanística o planes de desarrollo de carácter regional, siendo resultado de los excedentes de excavación de los movimientos de tierra generados en el transcurso de dichas obras. Se trata, por tanto, de las tierras y materiales pétreos, no contaminados, procedentes de obras de excavación.

**RCDs de Nivel II.-** residuos generados principalmente en las actividades propias del sector de la construcción, de la demolición, de la reparación domiciliaria y de la implantación de servicios.

Son residuos no peligrosos que no experimentan transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas.

Los residuos inertes no son solubles ni combustibles, ni reaccionan física ni químicamente ni de ninguna otra manera, ni son biodegradables, ni afectan negativamente a otras materias con las que entran en contacto de forma que puedan dar lugar a contaminación del medio ambiente o perjudicar a la salud humana. Se contemplan los residuos inertes procedentes de obras de construcción y demolición, incluidos los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria sometidas a licencia municipal o no.

Los residuos generados serán tan solo los marcados a continuación de la Lista Europea establecida en la Orden MAM/304/2002. No se consideraran incluidos en el computo general los materiales que no superen 1m<sup>3</sup> de aporte y no sean considerados peligrosos y requieran por tanto un tratamiento

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA, Arquitecto

2



especial. La inclusión de un material en la lista no significa, sin embargo, que dicho material sea un residuo en todas las circunstancias. Un material sólo se considera residuo cuando se ajusta a la definición de residuo de la letra a) del artículo 1 de la Directiva 75/442/CEE, es decir, cualquier sustancia u objeto del cual se desprenda su poseedor o tenga la obligación de desprenderse en virtud de las disposiciones nacionales en vigor.



**.- Estimación de los residuos a generar.**

La estimación se realizará en función de la categorías indicadas anteriormente, y expresadas en Toneladas y Metros Cúbicos tal y como establece el RD 105/2008.

Los residuos generados durante la obra nueva en ausencia de datos más contrastados se manejan parámetros estimativos estadísticos de 15 cm de altura de mezcla de residuos por m<sup>2</sup> construido, con una densidad tipo del orden de 0,5 Tn/m<sup>3</sup>.

En base a estos datos, la estimación completa de residuos en la obra es:

GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)		
<b>Estimación de residuos en OBRA NUEVA</b>		
Superficie Construida total	154,20 m <sup>2</sup>	
Volumen de residuos (S x 0,15)	23,13 m <sup>3</sup>	
Densidad tipo (entre 1,5 y 0,5 T/m <sup>3</sup> )	0,50 Tn/m <sup>3</sup>	
Toneladas de residuos	11,57 Tn	
Estimación de volumen de tierras procedentes de la excavación	16,70 m <sup>3</sup>	
Presupuesto estimado de la obra	72.800,00 €	
Presupuesto de movimiento de tierras en proyecto	590,00 €	(entre 1,00 - 2,50 % del PEM)

**3.- Medidas para la prevención de estos residuos.**

Se establecen las siguientes pautas las cuales deben interpretarse como una clara estrategia por parte del poseedor de los residuos, aportando la información dentro del Plan de Gestión de Residuos, que él estime conveniente en la Obra para alcanzar los siguientes objetivos.

**.- Minimizar y reducir las cantidades de materias primas que se utilizan y de los residuos que se originan son aspectos prioritarios en las obras.**

Hay que prever la cantidad de materiales que se necesitan para la ejecución de la obra. Un exceso de materiales, además de ser caro, es origen de un mayor volumen de residuos sobrantes de ejecución. También es necesario prever el acopio de los materiales fuera de zonas de tránsito de la obra, de forma que permanezcan bien embalados y protegidos hasta el momento de su utilización, con el fin de evitar residuos procedentes de la rotura de piezas.

**.- Los residuos que se originan deben ser gestionados de la manera más eficaz para su valorización.**

Es necesario prever en qué forma se va a llevar a cabo la gestión de todos los residuos que se originan en la obra. Se debe determinar la forma de valorización de los residuos, si se reutilizarán, reciclarán o servirán para recuperar la energía almacenada en ellos. El objetivo es poder disponer los medios y trabajos necesarios para que los residuos resultantes estén en las mejores condiciones para su valorización.

**.- Fomentar la clasificación de los residuos que se producen de manera que sea más fácil su valorización y gestión en el vertedero**

La recogida selectiva de los residuos es tan útil para facilitar su valorización como para mejorar su gestión en el vertedero. Así, los residuos, una vez clasificados pueden enviarse a gestores especializados en el reciclaje o deposición de cada uno de ellos, evitándose así transportes



innecesarios porque los residuos sean excesivamente heterogéneos o porque contengan materiales no admitidos por el vertedero o la central recicladora.

**- Elaborar criterios y recomendaciones específicas para la mejora de la gestión.**

No se puede realizar una gestión de residuos eficaz si no se conocen las mejores posibilidades para su gestión. Se trata, por tanto, de analizar las condiciones técnicas necesarias y, antes de empezar los trabajos, definir un conjunto de prácticas para una buena gestión de la obra, y que el personal deberá cumplir durante la ejecución de los trabajos.

**- Planificar la obra teniendo en cuenta las expectativas de generación de residuos y de su eventual minimización o reutilización.**

Se deben identificar, en cada una de las fases de la obra, las cantidades y características de los residuos que se originarán en el proceso de ejecución, con el fin de hacer una previsión de los métodos adecuados para su minimización o reutilización y de las mejores alternativas para su deposición.

Es necesario que las obras vayan planificándose con estos objetivos, porque la evolución nos conduce hacia un futuro con menos vertederos, cada vez más caros y alejados.

**- Disponer de un directorio de los compradores de residuos, vendedores de materiales reutilizados y recicladores más próximos.**

La información sobre las empresas de servicios e industriales dedicadas a la gestión de residuos es una base imprescindible para planificar una gestión eficaz.

**- El personal de la obra que participa en la gestión de los residuos debe tener una formación suficiente sobre los aspectos administrativos necesarios.**

El personal debe recibir la formación necesaria para ser capaz de rellenar partes de transferencia de residuos al transportista (apreciar cantidades y características de los residuos), verificar la calificación de los transportistas y supervisar que los residuos no se manipulan de modo que se mezclen con otros que deberían ser depositados en vertederos especiales.

**- La reducción del volumen de residuos reporta un ahorro en el coste de su gestión.**

El coste actual de vertido de los residuos no incluye el coste ambiental real de la gestión de estos residuos. Hay que tener en cuenta que cuando se originan residuos también se producen otros costes directos, como los de almacenamiento en la obra, carga y transporte; asimismo se generan otros costes indirectos, los de los nuevos materiales que ocuparán el lugar de los residuos que podrían haberse reciclado en la propia obra; por otra parte, la puesta en obra de esos materiales dará lugar a nuevos residuos. Además, hay que considerar la pérdida de los beneficios que se podían haber alcanzado si se hubiera recuperado el valor potencial de los residuos al ser utilizados como materiales reciclados.

**- Los contratos de suministro de materiales deben incluir un apartado en el que se defina claramente que el suministrador de los materiales y productos de la obra se hará cargo de los embalajes en que se transportan hasta ella.**



Se trata de hacer responsable de la gestión a quien origina el residuo. Esta prescripción administrativa de la obra también tiene un efecto disuasorio sobre el derroche de los materiales de embalaje que padecemos.

**.- Los contenedores, sacos, depósitos y demás recipientes de almacenaje y transporte de los diversos residuos deben estar etiquetados debidamente.**

Los residuos deben ser fácilmente identificables para los que trabajan con ellos y para todo el personal de la obra. Por consiguiente, los recipientes que los contienen deben ir etiquetados, describiendo con claridad la clase y características de los residuos. Estas etiquetas tendrán el tamaño y disposición adecuada, de forma que sean visibles, inteligibles y duraderas, esto es, capaces de soportar el deterioro de los agentes atmosféricos y el paso del tiempo.

**4.- Operaciones de reutilización, valoración o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.**

**.- Previsión de operaciones de reutilización en la misma obra o en emplazamientos externos (en este caso se identificará el destino previsto).**

Se marcan las operaciones previstas y el destino previsto inicialmente para los materiales (propia obra o externo)

	OPERACIÓN PREVISTA	DESTINO INICIAL
X	No hay previsión de reutilización en la misma obra o en emplazamientos externos, simplemente serán transportados a vertedero autorizado	Externo
	Reutilización de tierras procedentes de la excavación	No hay previsión de reutilización de tierras procedentes de la excavación
	Reutilización de residuos minerales o pétreos en áridos reciclados o en urbanización	
	Reutilización de materiales cerámicos	
	Reutilización de materiales no pétreos: madera, vidrio...	
	Reutilización de materiales metálicos	
	Otros (indicar)	

**.- Previsión de operaciones de valoración "in situ" de los residuos generados.**

Se marcan las operaciones previstas y el destino previsto inicialmente para los materiales (propia obra o externo)

	OPERACIÓN PREVISTA
X	No hay previsión de reutilización en la misma obra o en emplazamientos externos, simplemente serán transportados a vertedero autorizado



	OPERACIÓN PREVISTA
	Utilización principal como combustible o como otro medio de generar energía
	Recuperación o regeneración de disolventes
	Reciclado o recuperación de sustancias orgánicas que utilizan no disolventes
	Reciclado o recuperación de metales o compuestos metálicos
	Reciclado o recuperación de otras materias orgánicas
	Regeneración de ácidos y bases
	Tratamiento de suelos, para una mejora ecológica de los mismos
	Acumulación de residuos para su tratamiento según el Anexo II.B de la Comisión 96/350/CE
	Otros (indicar)

**.- Destino previsto para los residuos no reutilizables ni valorizables "in situ".**

Las empresas de Gestión y tratamiento de residuos estarán en todo caso autorizadas por el Gobierno de Cantabria para la gestión de residuos no peligrosos, indicándose por parte del poseedor de los residuos el destino previsto para estos residuos.

**.- Se indican a continuación las características y cantidad de cada tipo de residuos.**

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA, Arquitecto

7



RCDs Nivel I				
		Tn	d	V
Evaluación teórica del peso por tipología de RDC		Toneladas de cada tipo de RDC	Densidad tipo (entre 1,5 y 0,5)	m <sup>3</sup> Volumen de Residuos
<b>1. TIERRAS Y PÉTROS DE LA EXCAVACIÓN</b>				
Tierras y pétreos procedentes de la excavación estimados directamente desde los datos de proyecto		25,05	1,50	16,70
RCDs Nivel II				
	%	Tn	d	V
Evaluación teórica del peso por tipología de RDC	% de peso	Toneladas de cada tipo de RDC	Densidad tipo (entre 1,5 y 0,5)	m <sup>3</sup> Volumen de Residuos
<b>RCD: Naturaleza no pétreo</b>				
1. Asfalto	0,050	0,58	1,30	0,44
2. Madera	0,040	0,46	0,60	0,77
3. Metales	0,025	0,29	1,50	0,19
4. Papel	0,005	0,06	0,90	0,06
5. Plástico	0,015	0,17	0,90	0,19
6. Vidrio	0,005	0,06	1,50	0,04
7. Yeso	0,005	0,06	1,20	0,05
<b>TOTAL estimación</b>	<b>0,145</b>	<b>1,68</b>		<b>1,75</b>
<b>RCD: Naturaleza pétreo</b>				
1. Arena Grava y otros áridos	0,040	0,46	1,50	0,31
2. Hormigón	0,245	2,83	1,50	1,89
3. Ladrillos, azulejos y otros cerámicos	0,400	4,63	1,50	3,08
4. Piedra	0,060	0,69	1,50	0,46
<b>TOTAL estimación</b>	<b>0,745</b>	<b>8,62</b>		<b>5,74</b>
<b>RCD: Potencialmente peligrosos y otros</b>				
1. Basuras	0,070	0,81	0,90	0,90
2. Potencialmente peligrosos y otros	0,040	0,46	0,50	0,93
<b>TOTAL estimación</b>	<b>0,110</b>	<b>1,27</b>		<b>1,82</b>

**- Proceso de gestión de residuos sólidos, inertes y materiales de construcción.**

De manera esquemática, el proceso a seguir en la Planta de Tratamiento es el siguiente:

- Recepción del material bruto.
- Separación de Residuos Orgánicos y Tóxicos y Peligrosos (y envío a vertedero o gestores autorizados, respectivamente).
- Stokaje y reutilización de tierras de excavación aptas para su uso.
- Separación de voluminosos (Lavadoras, T.V., Sofás, etc.) para su reciclado.
- Separación de maderas, plásticos cartones y férricos (reciclado)
- Tratamiento del material apto para el reciclado y su clasificación.
- Reutilización del material reciclado (áridos y restauraciones paisajísticas)
- Eliminación de los inertes tratados no aptos para el reciclado y sobrantes del reciclado no utilizado.

La planta de tratamiento dispondrá de todos los equipos necesarios de separación para llevar a cabo el proceso descrito. Además contará con una extensión, lo suficientemente amplia, para la eliminación de los inertes tratados, en la cual se puedan depositar los rechazos generados en el proceso, así como los excedentes del reciclado.

**5.- Medidas a adoptar para la separación de los residuos en obra.**



En base al artículo 5.5 del RD 105/2008, los residuos de construcción y demolición se separarán, ya que de forma individualizada para cada una de dichas fracciones la cantidad prevista de generación para el total de la obra es superior a las siguientes cantidades:

Hormigón	0,06 T
Ladrillos, tejas, cerámicos	0,09 T
Metales	0,01 T
Madera	0,01 T
Vidrio	0,001 T
Plásticos	0,001 T
Papel y cartón	0,001 T

Medidas empleadas (se marcan las casillas según lo aplicado)

<input checked="" type="checkbox"/>	Eliminación previa de elementos desmontables y/o peligrosos
<input checked="" type="checkbox"/>	Derribo separativo / segregación en obra nueva (ej.: pétreos, madera, metales, plásticos + cartón + envases, orgánicos, peligrosos...). Solo en caso de superar las fracciones establecidas en el artículo 5.5 del RD 105/2008
<input type="checkbox"/>	Derribo integral o recogida de escombros en obra nueva "todo mezclado", y posterior tratamiento en planta

**6.- Instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.**

Los residuos se recogerán en contenedores para posteriormente ser recogidos por empresas especializadas.

**7.- Valoración del coste previsto para la correcta gestión de los RCDs. (Este presupuesto, formará parte del PEM de la Obra, en capítulo aparte).**

A continuación se desglosa el capítulo presupuestario correspondiente a la gestión de los residuos de la obra, repartido en función del volumen de cada material.



Tipología RCDs	Estimación (m³)	Precio gestión en Planta / Vestadero / Cantera / Gestor (€/m³)	Importe (€)	% del presupuesto de Obra
<b>RCDs Nivel I se recupera en la propia parcela</b>				
Tierras y pétreos de la excavación	16,70	0,00	0,00	0,00%
Orden 2690/2006 CAM establece límites entre 40 - 60.000 €				<b>0,00%</b>
<b>RCDs Nivel II</b>				
RCDs Naturaleza Pétreo	5,74	6,00	34,46	0,05%
RCDs Naturaleza no Pétreo	1,75	6,00	10,51	0,01%
RCDs Potencialmente peligrosos	1,82	6,00	10,95	0,02%
Presupuesto aconsejado límite mínimo del 0,2% del presupuesto de la obra				<b>0,08%</b>
<b>.- RESTO DE COSTES DE GESTIÓN</b>				
6.1.- % Presupuesto hasta cubrir RCD Nivel I			20,00	0,05%
6.2.- % Presupuesto hasta cubrir RCD Nivel II			9,00	0,00%
6.3.- % Presupuesto de Obra por costes de gestión, alquileres, etc...			10,84	0,00%
<b>TOTAL PRESUPUESTO PLAN GESTION RCDs</b>			<b>86,76</b>	<b>0,13%</b>

Los residuos de la construcción, se reutilizarán en el acondicionamiento de la parcela, en los trabajos de urbanización y acondicionamiento del terreno. No se llevarán a planta, sino que serán reutilizados en la propia parcela.

Para los RCDs de Nivel I se utilizarán los datos de proyecto de la excavación, mientras que para los de Nivel II se emplean los datos del apartado 1 del Estudio de Gestión de Residuos.

Se establecen los siguientes precios obtenidos de análisis de obras de características similares, si bien, el contratista posteriormente se podrá ajustar a la realidad de los precios finales de contratación y especificar los costes de gestión de los RCDs de Nivel II por las categorías LER (Lista Europea de Residuos según Orden MAM 304/2002/) si así lo considerase necesario.

Además de las cantidades arriba indicadas, se establecen otros "Costes de Gestión", que incluyen los siguientes:

- 6.1.- Porcentaje del presupuesto de obra que se asigna si el coste del movimiento de tierras y pétreos del proyecto supera un cierto valor desproporcionado con respecto al PEM total de la Obra.
- 6.2.- Porcentaje del presupuesto de obra asignado hasta completar el mínimo porcentaje conforme al PEM de la obra.
- 6.3.- Estimación del porcentaje del presupuesto de obra del resto de costes de la Gestión de Residuos, tales como alquileres, portes, maquinaria, mano de obra y medios auxiliares en general.

En Fuentes, Selaya, Noviembre de 2023

La arquitecto:

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA, Arquitecto

10

Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2023GCELC349042

Fecha Registro: 21/11/2023 10:42



# INFORME ANALISIS DE RIESGOS NATURALES Y ANTROPICOS

Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2023GCELC349042

Fecha Registro: 21/11/2023 10:42



ANÁLISIS DE POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS Y VALORES  
AMBIENTALES, CULTURALES, ETC.

**IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE**

**Razón Social:** Don Marcelo Damian Morelli y  
Doña M<sup>a</sup> Soledad Placenate  
**C.I.F.:** Y 8554281 X e Y 8554307T  
**Domicilio:** Calle Santa M<sup>a</sup> Urbanización 8b, Chalet 10, 39600,  
Muriedas, Camargo, Cantabria

**IDENTIFICACION DE LA PARCELA**

**Situación, superficie y servicios urbanísticos:**

La parcela se encuentra en el Polígono 6, Parcela 31, Sitio Fuentes, próximo al núcleo Rural de Pisueña, **Municipio de Selaya, Cantabria.**

Según la Dirección General del Catastro es una única parcela catastral, en suelo rústico, con la siguiente superficie y referencia catastral:

Referencia catastral	Superficie	Tipo de Suelo
39082A006000310000OS	14.771 m <sup>2</sup>	Rústico ( Existe una edificación en la parcela en desuso actualmente Y en muy mal estado de conservación )

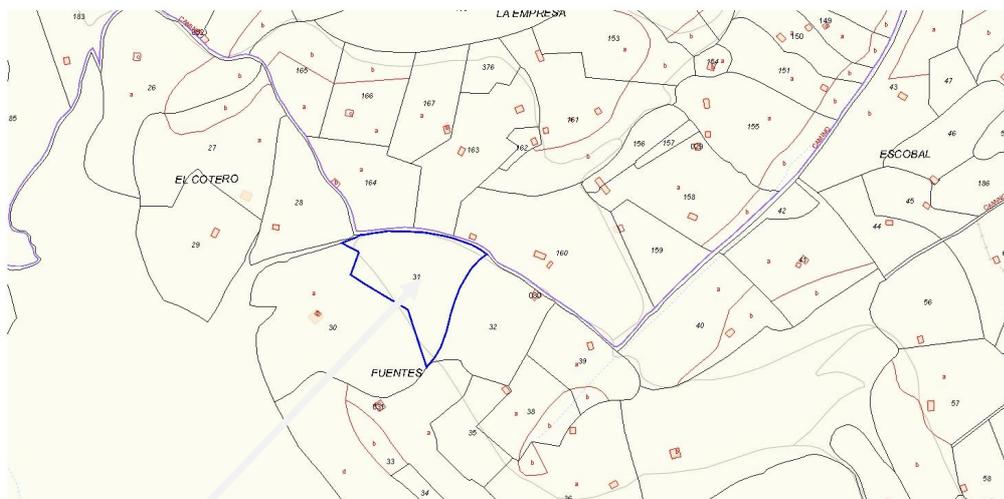


**Foto aérea y vista de la situación del entorno de la parcela:**



PARCELA.

**Edificación existente en la parcela.**



PARCELA.

**(Existiendo en la parcela una única edificación, no grafiada en el catastro, debido previsiblemente a su mal estado de conservación, alrededor de dicha parcela se encuentran varias edificaciones de uso residencial y agrario. La edificación objeto de proyecto se encuentra en muy mal estado de conservación, actualmente en desuso, originalmente de uso agrario)**



## 1.- OBJETO:

### 1.1 memoria descriptiva de las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades solicitadas

Las obras que se pretenden realizar y para lo que se solicita la presente autorización de construcción en suelo rústico, es la realización de la Reforma y ampliación de la edificación existente que se encuentra en mal estado de conservación para uso de vivienda unifamiliar aislada.

La edificación consta de dos plantas de forma rectangular, con cubierta a dos aguas, y su punto más alto no supera la altura máxima de 6.00 m desde el terreno, tiene una escalera anexa en sus fachada sur que da acceso a la planta bc, realizada la construcción por muros de carga de piedra arenisca a dos caras vistas, la estructura de madera en forjado horizontal e inclinado está demolida en su totalidad, así como la cubierta. La edificación se encuentra en un municipio perteneciente al territorio pasiego, debiendo cumplir los parámetros de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico pasiego debido al sistema constructivo y materiales empleados.

- La vivienda se adapta al terreno de forma natural, no se modifica la implantación de la edificación existente en la topografía del terreno
- La parcela tiene todo el frente norte a vial/camino municipal. No se interviene en el acceso ni en los cierres de la parcela, se mantienen los existentes. Solamente se consolidará el firme de acceso a la parcela a través de un camino con grava compactada.
- La parcela y edificación existente, se localizan a más de 100 m del cauce de cualquier arroyo, río o regato
- La cabaña no se encuentra catalogada dentro del catálogo de edificaciones en suelo rústico del Municipio de Selaya .
- La vivienda en su aspecto formal y en cuanto a materiales se corresponde con ciertas tipologías de las construcciones de la zona para uso agrario, empleando la madera en su estructura, los muros de carga de piedra mampostería a dos caras vistas, piedra lastra en cubierta , carpintería de madera o pvc imitación madera con contraventanas interiores, etc
- Se solicita la creación de una solana y soportal con acceso desde



la escalera existente, y la creación de un anexo en fachada este con uso de porche, con la recuperación de la escalera de acceso al payo original y por necesidades de la propiedad se solicita la ampliación de la edificación original, respetando los mecanismos de ampliación de la guía de buenas prácticas de intervención en el territorio pasiego.

La edificación constará de dos plantas, siendo su superficie total construida aproximada la siguiente:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		SUPERFICIE UTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
<b>PLANTA BAJA</b>	Cocina-estar-comedor	41,60 m <sup>2</sup>	
	Baño-1	4,08 m <sup>2</sup>	
	Escalera	4,00 m <sup>2</sup>	
	Porche	12,89 m <sup>2</sup>	
	Soportal	3,26 m <sup>2</sup>	
	<b>Total planta baja</b>	<b>65,83 m<sup>2</sup></b>	
<b>PLANTA b.c.</b>	Dormitorio_1	12,05 m <sup>2</sup>	
	Dormitorio_2	16,83 m <sup>2</sup>	
	Dormitorio_3	12,16 m <sup>2</sup>	
	Baño-2	4,29 m <sup>2</sup>	
	Distribuidor	3,72 m <sup>2</sup>	
	Solana	3,58 m <sup>2</sup>	
<b>Total planta b.c.</b>	<b>48,63 m<sup>2</sup></b>	<b>70,70 m<sup>2</sup></b>	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>114,46 m<sup>2</sup></b>	<b>154,20 m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Justificación cumplimiento guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico del territorio pasiego

- Volumen

En la intervención presentada se solicita la reforma del volumen esencial y compacto original de la cabaña. Actualmente se puede acreditar el volumen en dos alturas de la edificación principal

La reforma planteada respeta el volumen original con la ampliación cumpliendo el artículo 5.3.3 nuevas ampliaciones. Se plantea la creación de un soportal y solana característica en la fachada corta bien orientada y la creación de un cobertizo abierto en la fachada larga bien orientada, dentro del máximo del 15% de la ampliación permitida.

- Fachadas

Se conservan las soluciones geométricas y constructivas de las puertas, se han aumentado las alturas conservando las jambas de piedra existentes. Todas las ventanas y puertas de madera o imitación madera con contraventanas interiores

SE realizan nuevos huecos para el nuevo uso planteado, respetando los criterios planteado en el artículo 5.1.2. de la guía según documentación gráfica adjunta.

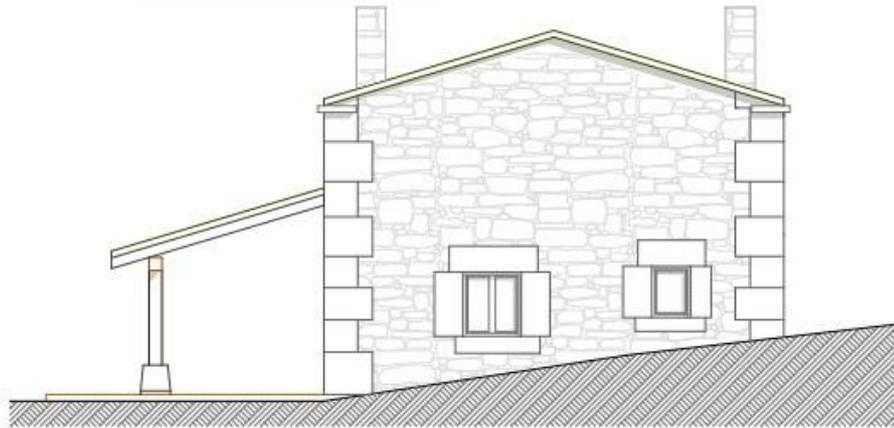


FACHADA LATERAL BIEN ORIENTADA SE ADMITE LA APERTURA DE UN MÁXIMO DE TRES HUECOS, SIEMPRE QUE EL NÚMERO TOTAL NO SEA MAYOR DE SEIS. LA SUPERFICIE TOTAL DE LOS HUECOS NUEVOS Y EXISTENTES SERA INFERIOR AL 20%  
APERTURA DE DOS HUECOS NUEVOS Y MODIFICACION DEL HUECO EXISTENTE (Superficie fachada = 42.45 m<sup>2</sup>)  
superficie huecos totales 5.60 m<sup>2</sup> < 8.49 m<sup>2</sup> ( 20% superficie total fachada)  
Tamaños de los huecos son similares a los existentes, salvo un hueco de mayor dimensiones  
Carpinterías exteriores de madera natural con controventanas interiores.



ALZADO NORTE

FACHADA POSTERIORES, CORTA Y LARGA  
EL NÚMERO MÁXIMO DE APERTURA DE HUECOS SERA DOS EN CADA UNA  
SIEMPRE QUE EL NÚMERO TOTAL NO SEA MAYOR DE TRES O CUATRO Y  
LA SUPERFICIE TOTAL SERA INFERIOR AL 12% DE LA SUPERFICIE DE CADA UNA DE LAS FACHADAS  
APERTURA DE UN NUEVO HUECO Y  
MODIFICIÓN DEL HUECO EXISTENTE EN LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL ( Superficie fachada = 33.75 m<sup>2</sup>)  
superficie apertura 1.80 m<sup>2</sup> < 4.05 m<sup>2</sup> ( 12% superficie total fachada)  
Huecos de dimensiones similares a los existentes



ALZADO OESTE

Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

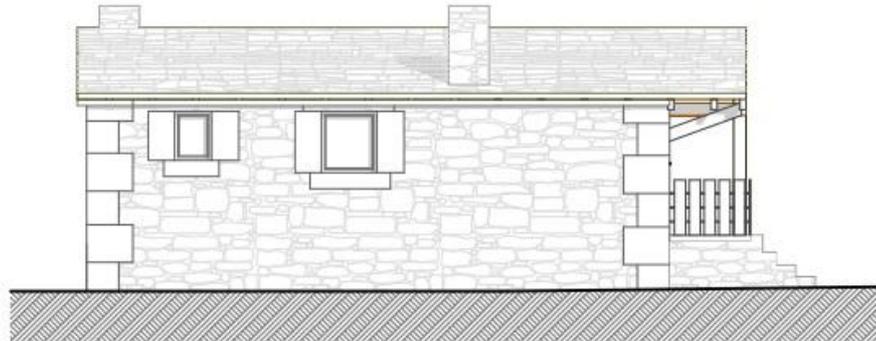
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2023GCELC349042

Fecha Registro: 21/11/2023 10:42



FACHADA 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 SERÁ INFERIOR AL 12% DE LA SUPERFICIE DE CADA UNA DE LAS FACHADAS  
APERTURA DE DOS NUEVOS HUECOS ( Superficie fachada = 28,60 m<sup>2</sup> )  
superficie apertura 1,40 m<sup>2</sup> < 3,45 m<sup>2</sup> ( 12% superficie total fachada )  
Huecos de dimensiones proporcionadas y similares a los existentes



ALZADO SUR

FACHADA CORTA PRINCIPAL  
CUANDO SE LOCALIZAN EN ELLA LAS DOS PUERTAS DE ACCESO A LA CUADRA  
Y AL PAYO, NO SE ADMITEN LA EJECUCION DE NUEVAS APERTURAS  
NO SE MODIFICA LA FACHADA CORTA PRINCIPAL  
SE APROVECHA LA ESCALERA EXTERIOR EXISTENTE Y SE CREA UNA SOLANA  
Y SOPORTAL DE ACCESO A LA CABAÑA



ALZADO ESTE

- Muros  
Los muros de piedra de mampostería a dos caras vistas, con la sillería en los esquineros de la edificación, así como en jambas y dinteles de los huecos existentes y los nuevos creados. Se ejecutarán con piedras, aparejos, morteros y rejunteos similares a los de los muros existentes.
- Cerramientos de Madera  
Se plantea la creación de un soportal y solana característica en la fachada corta bien orientada en madera en planta baja y planta bajo



cubierta, con acceso desde la escalera exterior existente. Con tablazones en vertical con travesaños de atado

- **Cubiertas**

Se respetará la cubierta de lastra original de la edificación, sobre estructura de madera en forjado horizontal e inclinado, manteniendo el enrabadero original y dentro de las determinaciones planteadas como pendiente máxima y elevación máxima de alero y cumbre en el artículo 5.1.5 cubiertas

El forjado interior así como la cubierta se elevan con respecto de la edificación original para poder dotar a la nueva edificación de las alturas mínimas en cumplimiento del decreto de habitabilidad y del alojamiento turístico del gobierno de Cantabria.

## **2.- DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL ENTORNO DEL PROYECTO.**

### **2.1 -Entorno del Proyecto. Patrimonio, Naturaleza y paisaje, Socio-económico, Demográfico, Flora, Fauna**

*La parcela se encuentra dentro de un área donde se ubican decenas de cabañas pasiegas y/o edificaciones agrarias o residenciales, a más o menos un kilómetro del núcleo urbano de Selaya*

*El núcleo rural de Pisueña, el más próximo a la parcela está constituido por viviendas unifamiliares aisladas con parcela y edificios de uso residencial público y comercial también con parcela de reciente construcción. Todo el conjunto de Selaya, próximo a la parcela es de carácter urbano tipo núcleo rural, y rodeado de parcelas con pequeñas zonas de arbolado autóctono, de castaños o fresnos del cantábrico, robles, arbustos, etc., con carácter ganadero.*

**La Vivienda que se proyecta tras la reforma de la edificación existente,** de dos plantas, ( reforma, reconstrucción y ampliación de la edificación existente) y cubierta a dos aguas, por su volumen, altura, materiales exteriores, texturas, etc., **se adapta al entorno,** tanto a la zona de suelo no urbanizable, pequeñas viviendas unifamiliares, dispersas, con parcela, con una tipología predominante de carácter tradicional y a la zona rústica y característica pasiega del entorno próximo, con edificaciones de dos alturas, de pequeños volúmenes y de uso principalmente unifamiliar y ganadero.

*No se realizan ningún movimiento de tierra al mantener al 100% la configuración actual de la parcela, zona con caída hacia la parcela en el acceso desde el vial municipal y al norte de la parcela, en donde se*



sitúa la edificación, todo ello se mantiene con aportación de nuevas plantaciones de jardinería y arbolado.

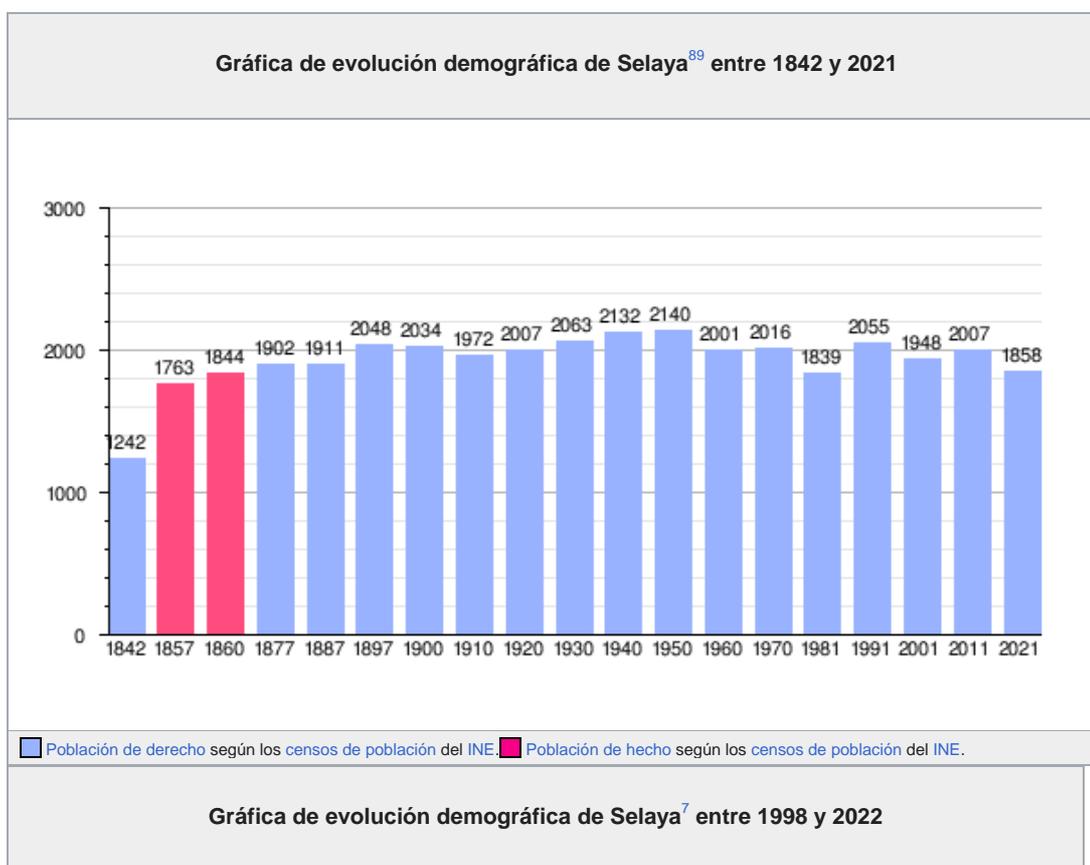
**No se estima alteración ambiental.**

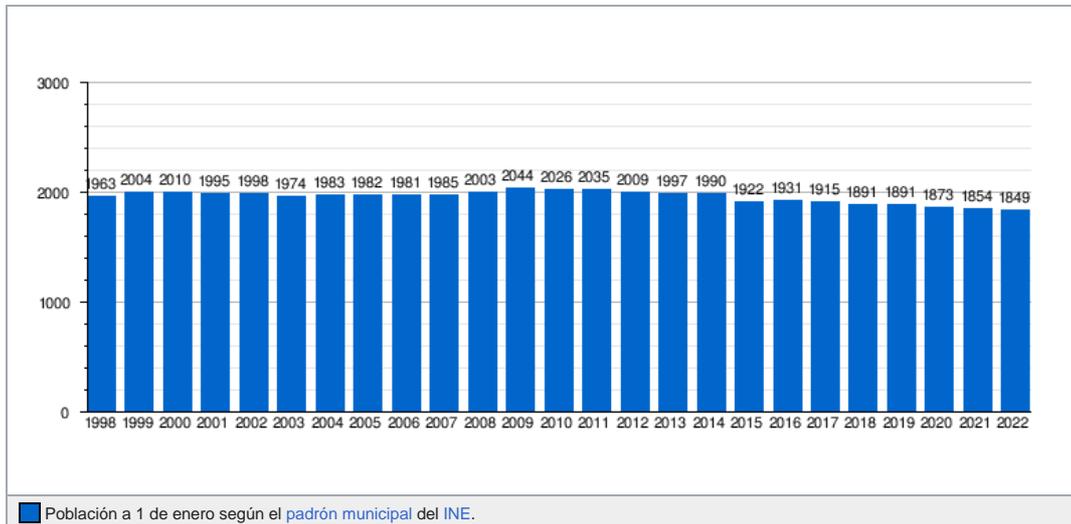
#### **Economía:**

Un 26,9 % de la población del municipio se dedica al [sector primario](#), un 18,3 % a la [construcción](#), un 12,9 % a la [industria](#) y un 41,9 % al [sector terciario](#). En el [municipio](#) la tasa de actividad es de 52,2 % y la tasa de paro es de 11,9 %, mientras que la media en [Cantabria](#) está en torno al 52,5 % y 14,2 % respectivamente. Predomina por tanto en el municipio de Selaya el [sector servicios](#).

#### **Demográfico:**

El municipio tiene una superficie de 39.12 km<sup>2</sup>.<sup>6</sup> En 2022 tenía una población de 1849 habitantes<sup>7</sup> y una densidad de 47.26 hab/km<sup>2</sup>.





La trayectoria poblacional del municipio ha estado marcada por continuos altibajos, aunque no muy acentuados, puesto que, en general, a lo largo del siglo xx y en los primeros años del siglo xxi se ha mantenido el número de habitantes en torno a los 2000, descendiendo en algunos momentos hasta los poco más de 1800 y recuperándose después hasta alcanzar de nuevo la cifra inicial.

Selaya presenta un perfil demográfico adulto-viejo, pues el primero de estos dos grupos de edad supone el 67,9 % de la población total, mientras los mayores de 65 años representan un 19,3 % y los jóvenes un 12,8 %. De esta forma, el índice de envejecimiento supera el 150 % y la edad media se sitúa en torno a los 42 años.

Evolución demográfica												
1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
1937	1855	2150	2046	2091	2043	1983	2019	1821	2086	2010	2026	1873

## 2.2 Patrimonio:

Destacan los [Cubos del término municipal y rollo heráldico](#), [bien de interés cultural](#) con categoría de monumento. Además, hay dos Bienes de interés local, la **Casona de Miera** y el **Palacio de La Colina o de Donadío**.

Junto al [Santuario de la Virgen de Valvanuz](#), en el edificio conocido como la Casa de la Beata, se ubica el [Museo de Las Amas de Cría Pasiegas](#), dedicado a las mujeres de los [Valles Pasiegos](#) que dejaron sus casas para ejercer de [amas de cría](#) de hijos que no eran suyos, es decir, mujeres que amamantaban niños ajenos.

Su paisaje característico de uno de los pueblos del paisaje pasiego, con las características construcciones pasiegas, que crean un paisaje característico y singular. Patrimonio arquitectónico del territorio de Cantabria.



## **2.3 Definición de los Riesgos naturales y antrópicos:**

### **2.3.1 Riesgos naturales**

Son aquellos que tienen su origen en fenómenos naturales (factores geográficos y meteorológicos), siendo los accidentes que provocan múltiples y variados. Dado su origen, la presencia de esta clase de riesgos está condicionada cuantitativamente por las características particulares de cada región.

Son *riesgos naturales*:

#### **Inundaciones:**

Crecidas o avenidas.

Acumulaciones Pluviales.

Rotura de presas o daños graves.

#### **Movimientos gravitatorios:**

Desprendimientos.

Deslizamientos.

Hundimientos del terreno.

#### **Asociados a fenómenos atmosféricos:**

Nevadas.

Heladas.

Aludes.

Olas de frío.

Granizo.

Lluvias torrenciales.

Vendavales.

Oleaje en el mar.

Sequía.

Incendios forestales.

#### **2.3.1.1 Valoración de los Riesgos Naturales.**

*- Por la situación de la parcela, próximo al núcleo urbano y la existencia de varias edificaciones a reformar y ampliar, además se sitúa la edificación a más de 100 m de cualquier cauce y no existiendo laderas o masas forestales importantes de terreno en las proximidades.*



Las características del terreno con prados para el ganado . Por ello, las posibilidades de la existencia de algún riesgo originado por inundaciones, movimientos gravitatorios o fenómenos atmosféricos son prácticamente **NULOS-**

### 2.3.2 Riesgos antrópicos

Son los producidos por actividades humanas que se han ido desarrollando a lo largo del tiempo. Están directamente relacionados con la actividad y el comportamiento del hombre

Son riesgos antrópicos:

#### Anomalías en el suministro que dependan de redes físicas:

Agua.

Gas.

Electricidad.

Teléfono.

Otras redes.

#### Anomalías en el suministro de productos esenciales:

Alimentos primarios.

Productos farmacéuticos.

Productos energéticos.

Otros abastecimientos básicos.

#### Desplome o fallos en obra civil (edificios e infraestructura).

Incendios:

Urbanos.

Industriales.

Forestales.

#### 2.3.2.1 Valoración de los Riesgos Antrópicos.

- La parcela no cuenta con los servicios de suministro eléctrico, ni abastecimiento de agua, y se deberá realizar el saneamiento de las aguas fecales de la vivienda mediante fosa séptica, por lo cual se considera que la anomalías que se pueden producir son las corrientes a las redes de las compañías suministradoras- Tanto el suministro eléctrico como el abastecimiento de agua se van a realizar a través del camino municipal por el cual se accede a la parcela, según informes emitidos por las empresas de suministro de agua y electricidad



No existen riesgos de desplomes o fallos en la obra civil que puedan afectar a la Edificación existente, ya que se realizarán por el vial existente.

Se encuentra próxima la edificación a masa forestal H06- con superficie inferior a 1 hectárea (2.204, 80 m<sup>2</sup>) siendo riesgo de incendio forestal, bajo.

Por todo ello se considera que los riesgos antrópicos son prácticamente **BAJOS-**

#### **2.4 -Impactos**

**No se considera necesario realizar grandes medidas correctoras** para minimizar la incidencia sobre el territorio de la reforma, reconstrucción y ampliación solicitada y de impacto y de adaptación al entorno de las construcciones y usos que se solicitan.

La Vivienda se adapta tanto en texturas como en volumen a las existentes en la zona, manteniendo y reconstruyendo las edificaciones de uso agrario existentes.

Obras a realizar.

La Edificación existente que se encuentra en mal estado de conservación se reformará la edificación principal con la demolición de los dos anexos situados al este y sur, se reconstruirá el espacio original de estercolero y se ampliará en su fachada sur con la continuación del faldón de cubierta, creando un anexo según permite la guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio pasiego para las cabañas catalogadas, respetando el volumen original con la ampliación permitida. La reconstrucción, ampliación y reforma se realizará con doble lienzo de mampostería de muros de carga, estructura de madera, teja cerámica en cubierta y carpinterías exteriores de madera o imitación a madera. No se interviene en los cierres de parcela, manteniendo los existentes.

Las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción son:

- Empleo de materiales en las fachadas, que se adaptan a los empleados tradicionalmente en la zona de Selaya ( Municipio del Territorio pasiego)
- La parcela consta de arbolado autóctono, manteniendo y respetando dichos arbolado autóctonos en las obras que se solicitan o en su caso siendo sustituidos.
- Se tendrá especial cuidado con los movimientos de tierras para la implantación de la ampliación y reconstrucción de la edificación en la parcela, se mantiene el soterramiento de la edificación en su fachada sur.



## **2.5 Conclusiones:**

Por lo descrito del análisis de afecciones del Proyecto del Medio Físico-Químico, Medio Biológico, Medio Socio-económico se desprende una **AFECCIÓN NULA**.

Se plantea en esta intervención la reforma, reconstrucción y ampliación de una edificación existente que en su origen se proyectó para las necesidades ganaderas de la propiedad y que debido al cambio económico y social del momento han de ser reconstruidos bien para uso residencial privado o residencial público ya que el uso ganadero está desapareciendo en dichos núcleos rurales o se están desarrollando en otros tipos de edificaciones más apropiadas para dicho uso.

Apartados:

- .-Entorno del Proyecto. Patrimonio, Naturaleza y paisaje, Socio-económico, Demográfico, Flora, Fauna.**
- .-Valores culturales.**
- .- Riesgos naturales.**
- .-Riesgos antrópicos.**

2.5.1 Se ha realizado la consulta al Visor de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria – Mapas de Cantabria.

Bibliografía: Internet.

Mapas de Cantabria:

- .-Patrimonio y cultura.**
- .-Peligrosidad y riesgos.**
- .-Hidrografía.**
- .-Usos y cobertura del suelo.**





### Patrimonio y cultura

(PAISAJE DEL TERRITORIO PASIEGO, rehabilitación y reconstrucción de una edificación existente que amenaza ruina)



### Peligrosidad e hidrografía

La edificación se sitúa fuera de la afectación por inundabilidad

Y la edificación y el cierre de parcela a vial municipal a más de 100 m del río pisueña y a un arroyo innominado que son los más cercanos a la edificación





Usos y cobertura

La edificación se encuentra alejada de masa arbórea



Gestión forestal y de montes

La parcela se encuentra fuera del área de Montes.

Selaya, 20 de Noviembre de 2023

FDO. EL SOLICITANTE

**Marcelo Damian Morelli y M<sup>a</sup> Soledad Placenate**



# RESUMEN PRESUPUESTO

Firma 1: **21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**

**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**

**N.º Registro:** 2023GCELC349042

**Fecha Registro:** 21/11/2023 10:42



**ROYECTO BASICO DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE UNA (1)  
EDIFICACION EXISTENTE PARA USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
EN EL SITIO FUENTES ,  
POLIGONO 6, PARCELA 31  
MUNICIPIO DE SELAYA , (CANTABRIA),  
PARA DON MARCELO DAMIAN MORELLI Y DOÑA MARIA SOLEDAD PLACENAVE**

**RESUMEN DEL PRESUPUESTO**

Capítulo 01	Actuaciones previas y Movimiento de tierras	4914,10€
Capítulo 02	Red de saneamiento	4168,09€
Capítulo 03	Cimentación	6332,76€
Capítulo 04	Estructura	7929,03€
Capítulo 05	Albañilería y revestimientos	12013,79€
Capítulo 06	Aislamientos e impermeabilizaciones	2907,06€
Capítulo 07	Cubierta	4980,09€
Capítulo 08	Carpintería y cerrajería	3910,15€
Capítulo 09	Solados, alicatados y chapados	3500,41€
Capítulo 10	Instalación de electricidad	3351,90€
Capítulo 11	Instalación de fontanería y aparatos sanitarios	3456,77€
Capítulo 12	Instalación de calefacción y A.C.S.	3760,86€
Capítulo 13	Protección contra incendios	38,73€
Capítulo 14	Pinturas y vidrios	2692,61€
Capítulo 15	Urbanización	6098,45€
Capítulo 16	Control de calidad	545,61€
Capítulo 17	Estudio gestión residuos construcción/demolición	99,83€
Capítulo 18	Estudio básico de seguridad y salud	2099,68€
	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL:</b>	<b>72800,00€</b>
	Beneficio Industrial (6%):	4.368,00 €
	Gastos generales (13%):	9.464,00 €
	Suma:	86.632,00 €
	I.V.A. (10%):	8.663,20 €
	<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA:</b>	<b>95.295,20 €</b>

Asciende el Presupuesto de Contrata a la expresada cantidad de **NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS Y VEINTE CENTIMOS**

SELAYA, NOVIEMBRE de 2023

**LA PROPIEDAD**

Don Marcelo Damian Morelli  
y Doña M<sup>a</sup> Soledad Placenave

**LA ARQUITECTO**

Raquel Azpiazu Sainz de la Maza

Firma 1: **21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**

**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42



## ■ Documentación gráfica

Firma 1: **21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**

**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**

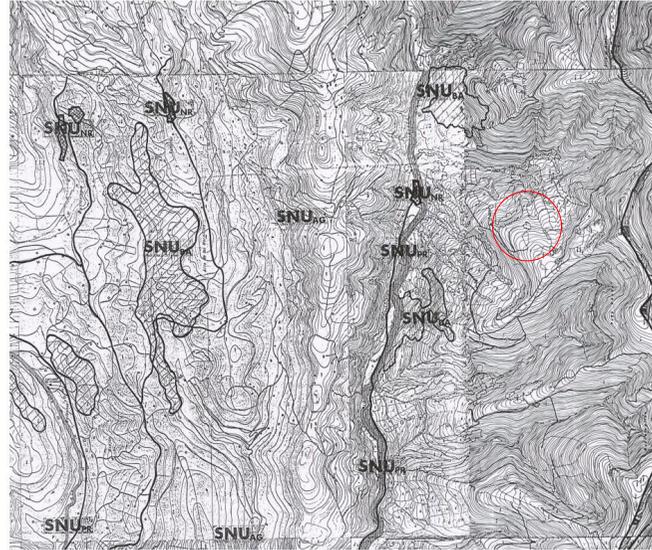
**N.º Registro: 2023GCELC349042**

**Fecha Registro: 21/11/2023 10:42**

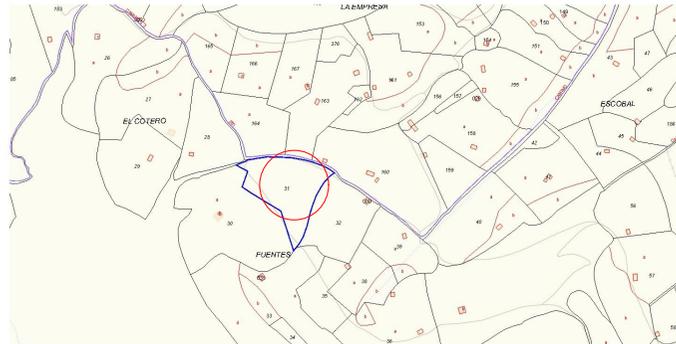




SITUACION  
VISTA AEREA



SITUACION  
NNSS SELAYA  
SNU-AG



SITUACION  
PLANO CATASTRAL  
SELAYA  
RC 39082A006000310000OS

PROYECTO BASICO  
DE LA REFORMA  
Y AMPLIACION  
DE UNA  
CUADRA-PAJAR  
PARA USO DE  
VIVIENDA UNIFAMILIAR

**SITUACION**

SITIO FUENTES  
POLIGONO 6, PARCELA 31  
RC39082A006000310000OS  
SELAYA  
(CANTABRIA)

**PROMOTORES**

MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y  
MARCELO DAMIAN MORELLI

**ARQUITECTO**

RAQUEL  
AZPIAZU  
SAINZ DE LA MAZA

**PLANO**

SITUACION

FECHA

NOVIEMBRE

2023

ESCALA

E:1/ s e

Nº PLANO

01

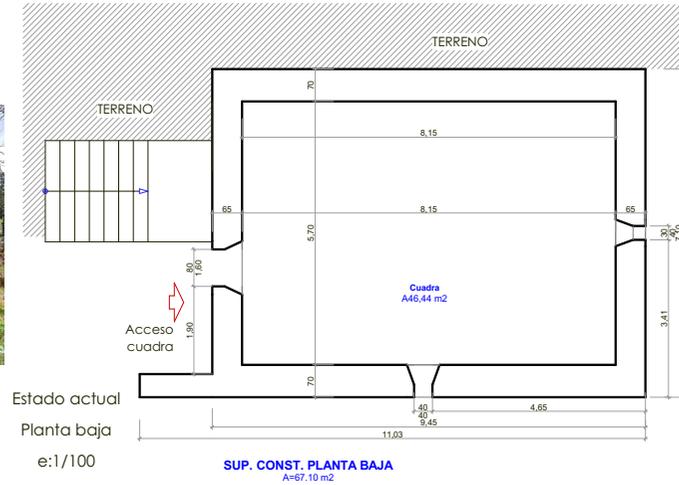


Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

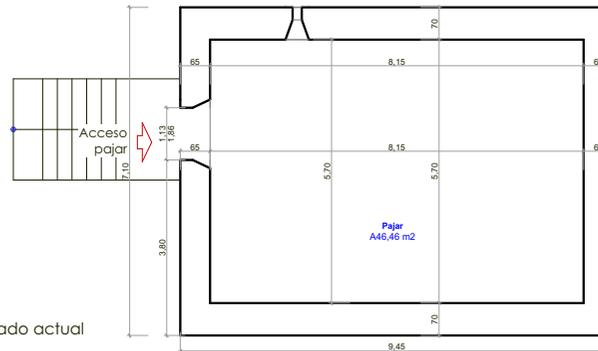
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42





Estado actual  
Planta baja  
e:1/100

SUP. CONST. PLANTA BAJA  
A=67.10 m<sup>2</sup>



Estado actual  
Planta bajo cubierta  
e:1/100

SUP. CONST. PLANTA BAJA CUBIERTA  
A=67.10 m<sup>2</sup>

# PROYECTO BASICO DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE UNA CUADRA-PAJAR PARA USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

**SITUACION**  
SITIO FUENTES  
POLIGONO 6, PARCELA 31  
RC39082A006000310000OS  
SELAYA  
(CANTABRIA)

**PROMOTORES**  
MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y  
MARCELO DAMIAN MORELLI

**ARQUITECTO**  
RAQUEL  
AZPIAZU  
SAINZ DE LA MAZA

**PLANO**  
ESTADO ACTUAL

planta baja y bc  
FECHA \_\_\_\_\_ N° PLANO \_\_\_\_\_  
NOVIEMBRE  
2023  
ESCALA \_\_\_\_\_  
E:1/ 100

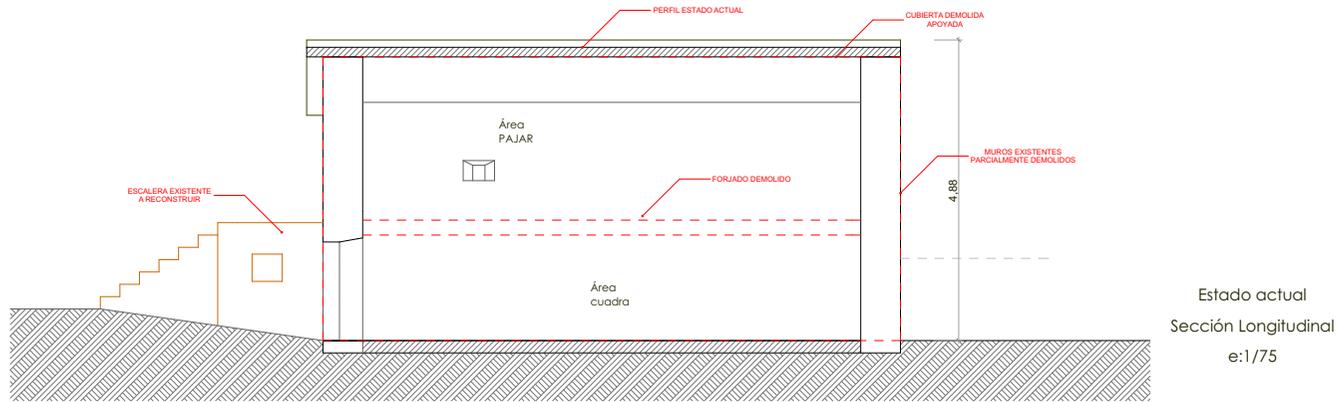
# 02



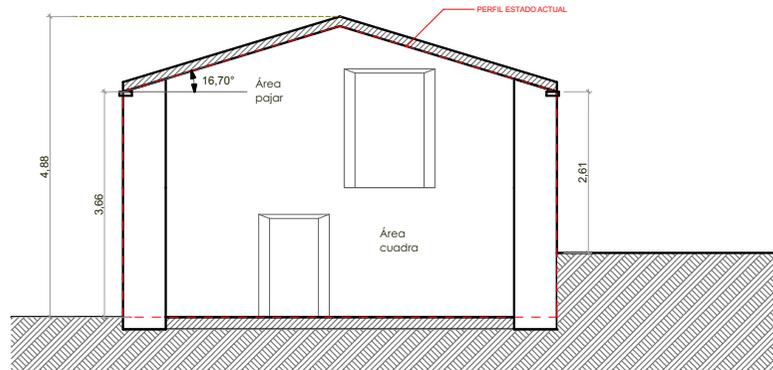
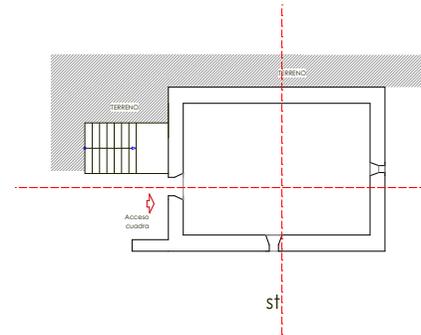
Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
**GOBIERNO DE CANTABRIA**  
CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42





Estado actual  
Sección Longitudinal  
e:1/75



Estado actual  
Sección Transversal  
e:1/75

PROYECTO BASICO  
DE LA REFORMA  
Y AMPLIACION  
DE UNA  
CUADRA-PAJAR  
PARA USO DE  
VIVIENDA UNIFAMILIAR

**SITUACION**

SITIO FUENTES  
POLIGONO 6, PARCELA 31  
RC39082A006000310000OS  
SELAYA  
(CANTABRIA)

**PROMOTORES**

MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y  
MARCELO DAMIAN MORELLI

**ARQUITECTO**

RAQUEL  
AZPIAZU  
SAINZ DE LA MAZA

**PLANO**

ESTADO ACTUAL

secciones

FECHA — N° PLANO —

NOVIEMBRE

2023

ESCALA —

E:1/75

03

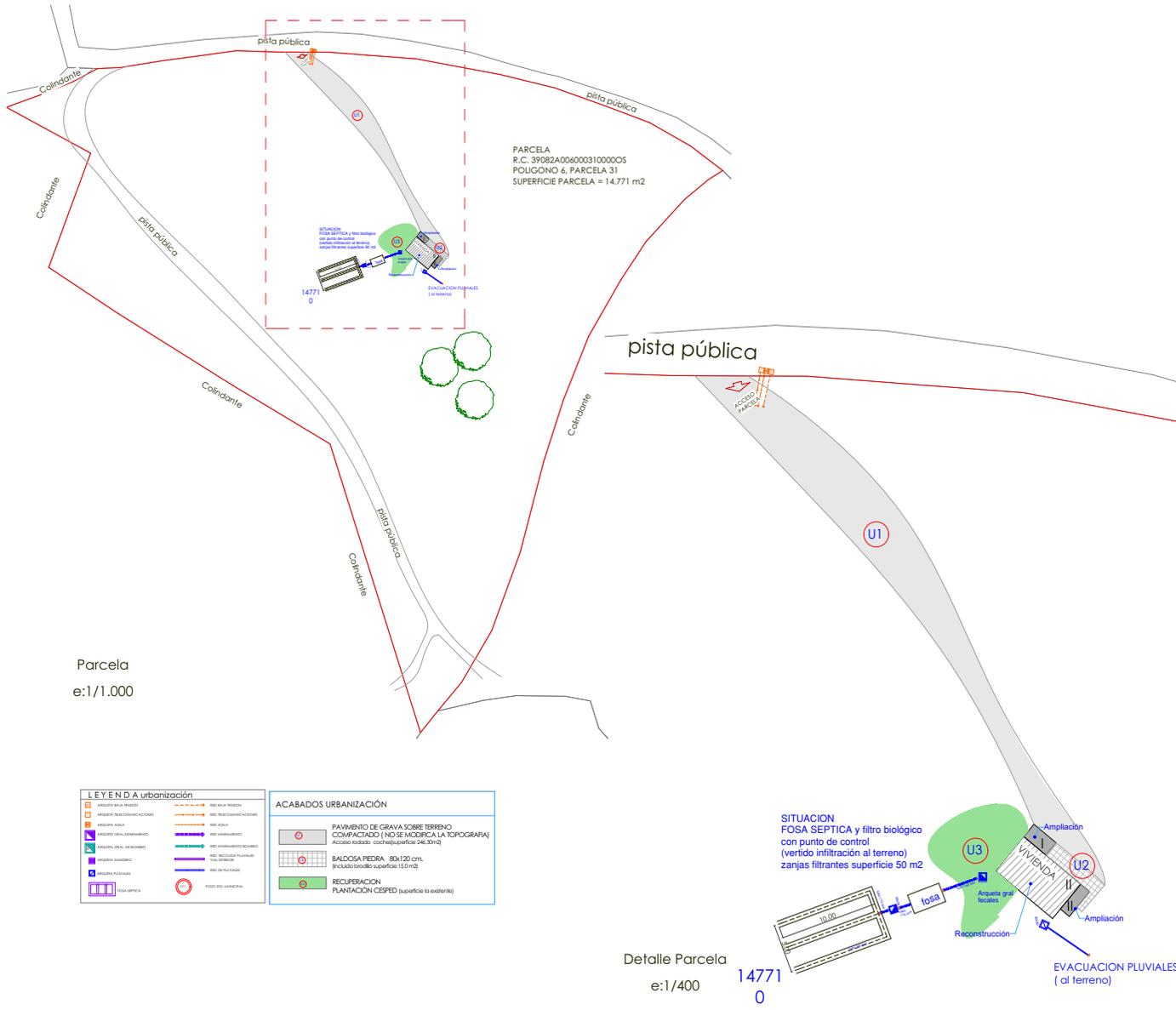


Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42





**PROYECTO BASICO**  
**DE LA REFORMA**  
**y AMPLIACION**  
**DE UNA**  
**CUADRA-PAJAR**  
**PARA USO DE**  
**VIVIENDA UNIFAMILIAR**

**SITUACION**

SITIO FUENTES  
 POLIGONO 6, PARCELA 31  
 RC39082A006000310000OS  
 SELAYA  
 (CANTABRIA)

**PROMOTORES**

MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y  
 MARCELO DAMIAN MORELLI

**ARQUITECTO**

RAQUEL  
 AZPIAZU  
 SAINZ DE LA MAZA

**PLANO**

**PARCELA**

**FECHA** **Nº PLANO**

NOVIEMBRE

2023

**04**

**ESCALA**

E:1/ 750

1/200



**Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**  
**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
**N.º Registro: 2023GCELC349042**  
**Fecha Registro: 21/11/2023 10:42**





Año 1946



Años 77/86

Vistas aéreas territorio de Cantabria, para acreditar la existencia de la edificación a REforma y ampliar  
(Actualmente se encuentra parcialmente demolida)



Años 56/57



Año 2020

PROYECTO BASICO  
DE LA REFORMA  
y AMPLIACION  
DE UNA  
CUADRA-PAJAR  
PARA USO DE  
VIVIENDA UNIFAMILIAR

SITUACION

SITIO FUENTES  
POLIGONO 6, PARCELA 31  
RC39082A006000310000OS  
SELAYA  
(CANTABRIA)

PROMOTORES

MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y  
MARCELO DAMIAN MORELLI

ARQUITECTO

RAQUEL  
AZPIAZU  
SAINZ DE LA MAZA

PLANO

VISTAS TERRITORIO / JUSTIFICACION

existencia EDIFICACION

FECHA N° PLANO

NOVIEMBRE

2023

05

ESCALA

Es/e

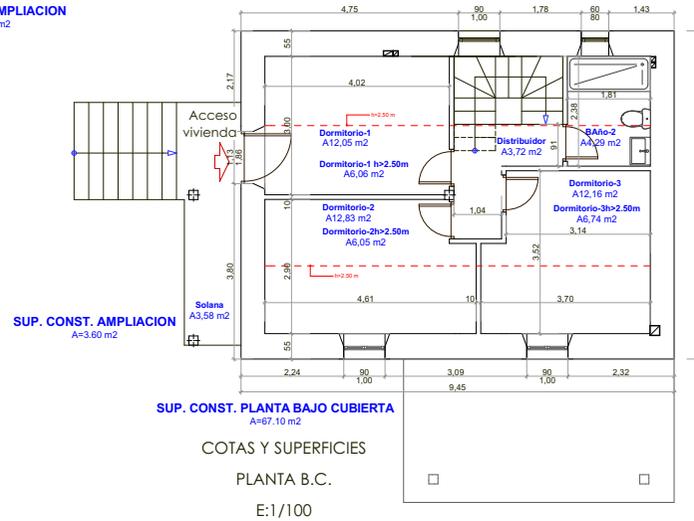
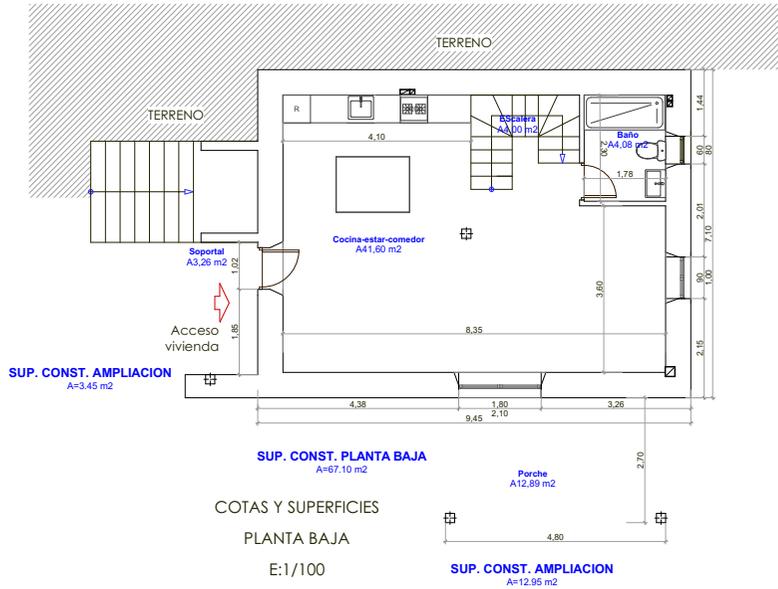


Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42





PROYECTO BASICO  
DE LA REFORMA  
Y AMPLIACION  
DE UNA  
CUADRA-PAJAR  
PARA USO DE  
VIVIENDA UNIFAMILIAR

**SITUACION**  
SITIO FUENTES  
POLIGONO 6, PARCELA 31  
RC39082A0060003100000S  
SELAYA  
(CANTABRIA)

**PROMOTORES**  
MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y  
MARCELO DAMIAN MORELLI

**ARQUITECTO**  
RAQUEL  
AZPIAZU  
SAINZ DE LA MAZA

**PLANO**  
COTAS Y SUPERFICIES  
Planta baja y b.c.

FECHA  
NOVIEMBRE  
2023  
ESCALA  
E:1/ 100

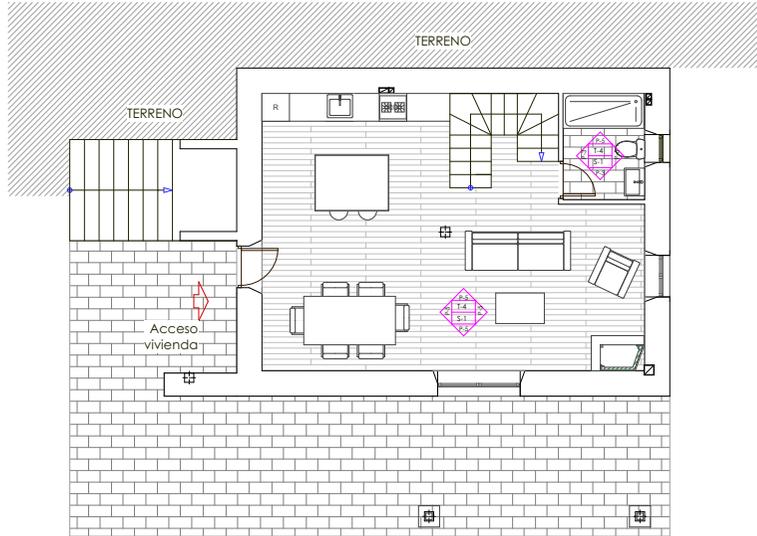
Nº PLANO  
**06**



Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
**GOBIERNO DE CANTABRIA**  
CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42





MOBILIARIO  
PLANTA BAJA  
E:1/100

ACABADOS INTERIORES		
PAREDES (P)	TECHOS (T)	SUELOS (S)
P.1: PINTURA PLÁSTICA LISA BLANCO/COLOR	T.1: ACABADO PINTURA PLÁSTICA LISA	S.1: PAVIMENTO PORCELANICO IMITACIÓN MADERA
P.2: ALCATADO GRES CERÁMICO	T.2: FALSO TECHO EICAYOLA PINTURA PLÁSTICA	S.2: PAVIMENTO TARIMA FLOTANTE ACABADO ROBLE
P.3: ALCATADO AZULEJO	T.3: ACABADO PINTURA PLÁSTICA EN GARAJE	S.3: BALDOSA GRES
P.4: PINTURA PLÁSTICA ACABADO RUGOSO EN GARAJE	T.4: ACABADO ESTRUCTURA MADERA, TRATADA	S.4: BALDOSA DE GRES CERÁMICO ANTEDESIZANTE
P.5: Rejunteo mortero en color crema		S.5: HORMIGÓN PULIDO



MOBILIARIO  
PLANTA B.C.  
E:1/100

PROYECTO BASICO  
DE LA REFORMA  
Y AMPLIACION  
DE UNA  
CUADRA-PAJAR  
PARA USO DE  
VIVIENDA UNIFAMILIAR

SITUACION

SITIO FUENTES  
POLIGONO 6, PARCELA 31  
RC39082A006000310000OS  
SELAYA  
(CANTABRIA)

PROMOTORES

MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y  
MARCELO DAMIAN MORELLI

ARQUITECTO

RAQUEL  
AZPIAZU  
SAINZ DE LA MAZA

PLANO

MOBILIARIO  
Planta baja y b.c.

FECHA N° PLANO

NOVIEMBRE  
2023

ESCALA  
E:1/100

07



Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42

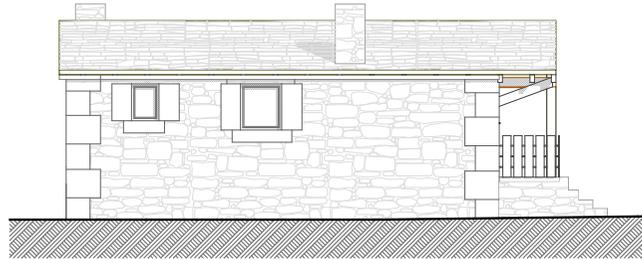


FACHADA LATERAL BIEN ORIENTADA. SE ADMITE LA APERTURA DE UN MÁXIMO DE TRES HUECOS. SIEMPRE QUE EL NÚMERO TOTAL NO SEA MAYOR DE SEIS. LA SUPERFICIE TOTAL DE LOS HUECOS NUEVOS Y EXISTENTES SERÁ INFERIOR AL 20%.  
APERTURA DE DOS HUECOS NUEVOS Y MODIFICACIÓN DEL HUECO EXISTENTE (Superficie fachada = 42,45 m<sup>2</sup>)  
superficie huecos totales: 5,60 m<sup>2</sup> < 8,49 m<sup>2</sup> ( 20% superficie total fachada)  
Tamaños de los huecos son similares a los existentes, salvo un hueco de mayor dimensión.  
Carpinterías exteriores de madera natural con contraventanas interiores.



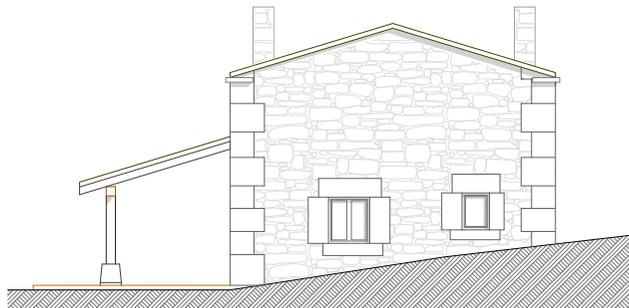
ALZADO NORTE  
E:1/100

FACHADA 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 SERÁ INFERIOR AL 12% DE LA SUPERFICIE DE CADA UNA DE LAS FACHADAS.  
APERTURA DE DOS NUEVOS HUECOS ( Superficie fachada = 28,60 m<sup>2</sup>)  
superficie apertura 1,40 m<sup>2</sup> < 3,45 m<sup>2</sup> ( 12% superficie total fachada)  
Huecos de dimensiones proporcionadas y similares a los existentes



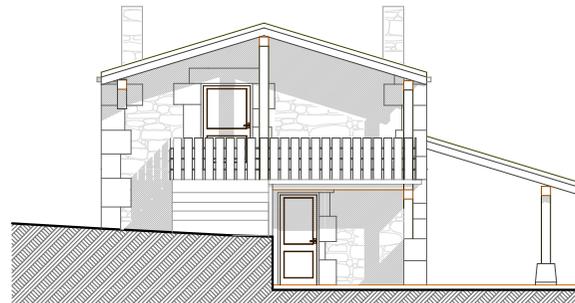
ALZADO SUR  
E:1/100

FACHADA 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 SERÁ INFERIOR AL 12% DE LA SUPERFICIE DE CADA UNA DE LAS FACHADAS.  
APERTURA DE UN NUEVO HUECO Y MODIFICACIÓN DEL HUECO EXISTENTE EN LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL ( Superficie fachada = 33,75 m<sup>2</sup>)  
superficie apertura 1,80 m<sup>2</sup> < 4,05 m<sup>2</sup> ( 12% superficie total fachada)  
Huecos de dimensiones similares a los existentes



ALZADO OESTE  
E:1/100

FACHADA CORTA PRINCIPAL. CUANDO SE LOCALIZAN EN ELLA LAS DOS PUERTAS DE ACCESO A LA CUADRA Y AL PAYO, NO SE ADMITEN LA EJECUCIÓN DE NUEVAS APERTURAS. NO SE MODIFICA LA FACHADA CORTA PRINCIPAL SE APROXIMA LA ESCALERA EXTERIOR EXISTENTE Y SE CREA UNA SOLANA Y SOPORTAL DE ACCESO A LA CABAÑA



ALZADO ESTE  
E:1/100

## PROYECTO BASICO DE LA REFORMA y AMPLIACION DE UNA CUADRA-PAJAR PARA USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

### SITUACION

SITIO FUENTES  
POLIGONO 6, PARCELA 31  
RC39082A0060003100000S  
SELAYA  
(CANTABRIA)

### PROMOTORES

MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y  
MARCELO DAMIAN MORELLI

### ARQUITECTO

RAQUEL  
AZPIAZU  
SAINZ DE LA MAZA

### PLANO

### ALZADOS

FECHA

NOVIEMBRE

2023

ESCALA

E:1/ 100

Nº PLANO

08

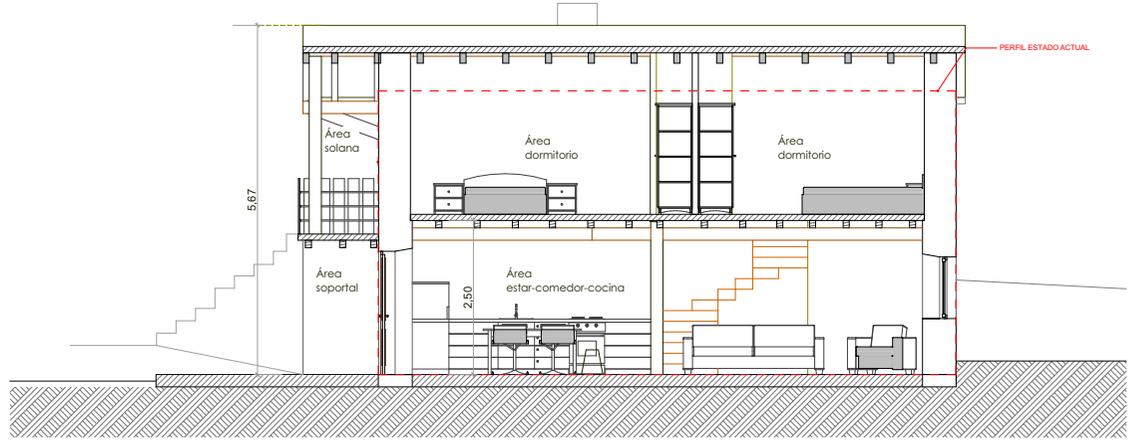


Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

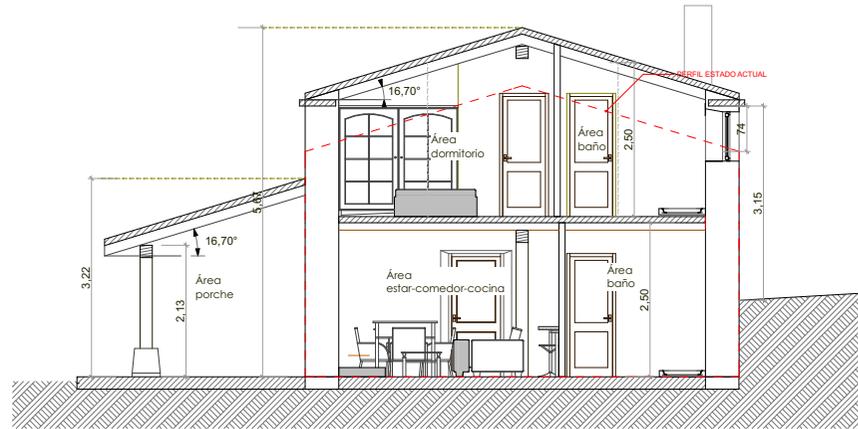
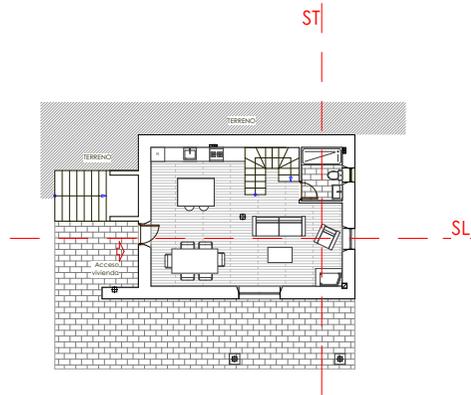
CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42





SECCION L  
E:1/75



SECCION T  
E:1/75

PROYECTO BASICO  
DE LA REFORMA  
Y AMPLIACION  
DE UNA  
CUADRA-PAJAR  
PARA USO DE  
VIVIENDA UNIFAMILIAR

SITUACION

SITIO FUENTES  
POLIGONO 6, PARCELA 31  
RC39082A006000310000OS  
SELAYA  
(CANTABRIA)

PROMOTORES

MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y  
MARCELO DAMIAN MORELLI

ARQUITECTO

RAQUEL  
AZPIAZU  
SAINZ DE LA MAZA

PLANO

SECCIONES

FECHA

NOVIEMBRE  
2023

ESCALA

E:1/75

Nº PLANO

09

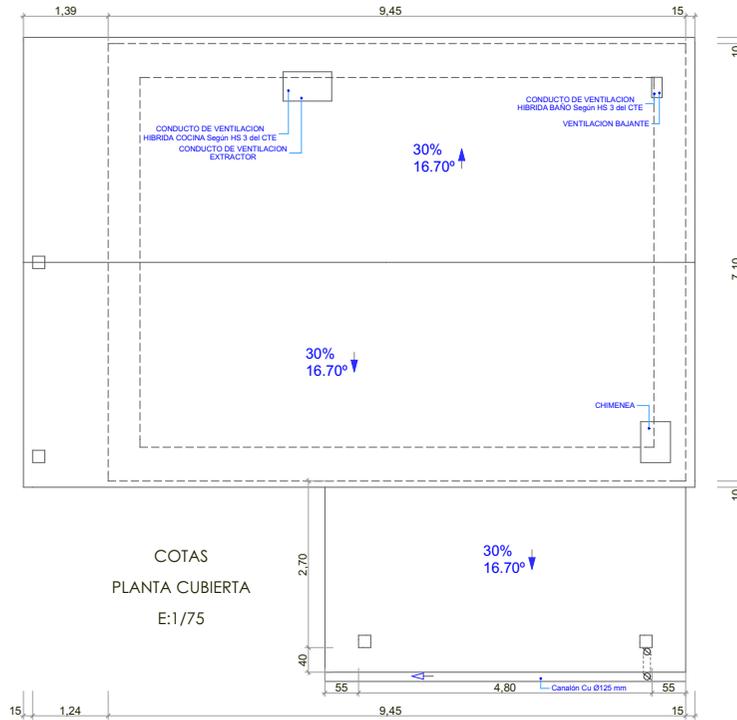


Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42





PROYECTO BASICO  
DE LA REFORMA  
y AMPLIACION  
DE UNA  
CUADRA-PAJAR  
PARA USO DE  
VIVIENDA UNIFAMILIAR

**SITUACION**

SITIO FUENTES  
POLIGONO 6, PARCELA 31  
RC39082A006000310000OS  
SELAYA  
(CANTABRIA)

**PROMOTORES**

MARIA SOLEDAD PLACENAVE Y  
MARCELO DAMIAN MORELLI

**ARQUITECTO**

RAQUEL  
AZPIAZU  
SAINZ DE LA MAZA

**PLANO**

COTAS  
PLANTA CUBIERTA

FECHA \_\_\_\_\_ N° PLANO \_\_\_\_\_

NOVIEMBRE  
2023

ESCALA \_\_\_\_\_

10

E:1/75



Firma 1: 21/11/2023 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M5r0p+Mv1dnSR4cVegUGtoDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2023GCELC349042  
Fecha Registro: 21/11/2023 10:42

