

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

Situación -----

**BARRIO ALAR 4, SITIO EL SERRANO**

**-POLIGONO 2, PARCELA 88-**

**RC 000800400VN37C0001IX**

**MUNICIPIO DE**

**SAN PEDRO DEL ROMERAL**

**(CANTABRIA)**

Promotor-----

**Mª INMACULADA**

**PENAGOS MANTECON**

Arquitecto -----

**RAQUEL AZPIAZU**

**SAINZ DE LA MAZA**



# 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: **08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**  
**GOBIERNO DE CANTABRIA**  
CSV: A0600MhOTyR8ItxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
**N.º Registro:** 2024GCELC038970  
**Fecha Registro:** 08/02/2024 10:27





COLEGIO  
OFICIAL DE  
ARQUITECTOS DE  
CANTABRIA

DECLARACION SOBRE  
NORMATIVA  
URBANÍSTICA

Proyecto

BASICO DE LA REFORMAY AMPLIACION DE UNA EDIFICACION EXISTENTE PARA USO DE VIVIENDA UNIFAM

Emplazamiento	C.P	Municipio
SITIO EL SERRANO, POLIGONO 2, PARCELA 88	39686	SAN PEDRO DEL ROMERAL

Propietario	NIF
MARIA INMACULADA PENAGOS MANTECON	72152476G

Arquitecto/s	Nº 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 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 checked="" type="checkbox"/>	(1) Fecha autorización C.R.U.		Observaciones	
Estudio de Detalle	<input type="checkbox"/>			SNU	
Proyecto de Urbanización	<input type="checkbox"/>				
Otra Regulación					

Condiciones de la Parcela	Según Ordenanzas o Normas	Según Proyecto
Superficie de parcela		
Ancho Mínimo de Parcela		
Fondo Mínimo de Parcela		
Ocupación máxima permitida		

Situación de la Parcela		
Profundidad edificable		
Distancia a eje de calle		
Distancia a colindantes		
Distancia a... vial publico		

Altura de la edificación		
Altura de Cornisa		
Altura Total		
Número de plantas		
ático/buhardilla		

Superficie Ocupación, Volumen Edificación		
Superficie construida computable		
Coeficiente de edificabilidad		
Volumen		

Otros Datos		
Vuelo máximo		
patios.....diametros de patios		
patios.....altura de patios		
Plazas de Aparcamiento		
Otras condiciones	Dimensión	

Observaciones
LEY 5/2022Artículo 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 SAN PEDRO DEL ROMERAL, FEBRERO de 2024

Conforme La propiedad

Arquitecto/a

Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC038970

Fecha Registro: 08/02/2024 10:27





# MEMORIA

- Memoria Descriptiva



**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 SAN PEDRO DEL ROMERAL

Hoja núm. 1

**1\_Memoria descriptiva**

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

Firma 1: **08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**

**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0600MhOTyR8ItxeTFjiYrBL6pnjJLYdAU3n8j

**REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)**

**N.º Registro:** 2024GCELCE038970

**Fecha Registro:** 08/02/2024 10:27



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



## 1.1 Agentes

### Promotor:

**Doña M<sup>a</sup> Inmaculada Penagos Mantecón** con documento de identidad 72.152.476-G y dirección postal a efecto de notificaciones en La Plaza Jacobo Roldán Losada, 5, 2º B, 39640, Villacarriedo, Cantabria

### 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 Barrio Alar 4, Municipio de San Pedro del Romeral, ref. cat. 000800400VN37C0001IX. Cuya superficie de parcela es de 4.332,00 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 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 86.10 m<sup>2</sup> y en planta primera de 86.10m<sup>2</sup>, resultando una superficie construida total de 172.20 m<sup>2</sup>, sin incluir la escalera existente en la fachada oeste de la edificación: ( se adjunta levantamiento del estado actual y fotografías) . Linda la parcela al , Norte, Oeste Y Sur con parcelas colindantes, al ESTe con el vial/pista municipal. La parcela tiene acceso desde el vial municipal situado al Este en la parcela.

Se solicita autorización para la Reforma y Ampliación de la Edificación con uso original de Cuadra, vivienda 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 ampliación de la solana existente de acceso tanto en planta baja y en planta bajo cubierta, 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 importante, con una considerada pendiente y desnivel de la parcela con caída de pendiente hacia el este, acceso a la parcela. 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 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.

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



La edificación con uso de vivienda unifamiliar se desarrollará en planta baja y b.c. en uso actualmente, como vivienda unifamiliar y almacén, originalmente se situaba en planta baja la cuadra y en planta bajo cubierta el pajar, junto con la vivienda existente.

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 86,10 m2 con uso de cuadra, actualmente la edificación muy deteriorada y una superficie en b.c. de 86,10m2 destinada a vivienda y pajar.

Resultando un superficie construida total de la edificación principal aislada existente de 172,20 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 vivienda y pajar en planta bajo cubierta, 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 ampliación del soportal y solana de acceso existente, respetando la escalera existente.

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, y almacén en planta baja, escalera exterior y de vestíbulo/estar, cocina, dos dormitorios, un baño y un pasillo en planta bajo cubierta. Se intervienen las alturas a cumbre y aleros existentes. La ampliación planteada se proyecta con la ejecución de la ampliación del soportal y solana existente en 0.60 m, ampliando una superficie construida de 4.2 m2 en planta baja y de 4.20 m2 en planta bajo cubierta. Resultando una ampliación de 8.40 m2, superficie correspondiente a menos del 15% de la superficie construida total de la cabaña original NO catalogada (172.20 m2 (15%)= 25.83 m2)

La parcela se encuentra dentro del suelo calificado en el NNSS de San Pedro del Romeral como Suelo no urbanizable, SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION

Normativa urbanística:

Es de aplicación Las NUR EN SAN PEDRO DEL ROMERAL

Marco Normativo:	Ob Rec	
	I	
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



Planeamiento de aplicación:	
Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio	
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
Ordenación urbanística	NUR Ley de Cantabria 5/2022
Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo	
Clasificación del Suelo	Suelo NO URBANIZABLE
Categoría	
Normativa Básica y Sectorial de aplicación	

Justificación Urbanística:

La parcela se encuentra fuera de la delimitación de suelo urbano del ayuntamiento de San Pedro del Romeral, en suelo rústico, siendo de aplicación los parámetros de las NUR, siguientes:

ARTICULO	DSU (NUR)	PROYECTO
Artículo 84.Obras sobre edificaciones existentes		
1	Con carácter general las obras sobre edificaciones existentes deberán conservar su estructura y composición tipológica pudiéndose permitir ampliaciones de volumen siempre que se aseguren el cumplimiento de las condiciones de edificación en función del tipo de parcela establecido en la presente normativa y sin perjuicio de otras normas de protección aplicables	Se interviene en el volumen de edificación existente. Se mantienen alineaciones de fachadas, se realiza la elevación de las alturas de alero y cumbre existentes, para poder dotar a la edificación de las condiciones mínimas de habitabilidad.

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



2	Las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización e integración con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejados el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro	SE mantiene la tipología existente, respetando acabados, texturas así como materiales, cumpliendo la armonización e integración con el entorno.
3	Cualquier intervención sobre una edificación existente deberá justificar la respuesta tipológica de la solución proyectada, los materiales propuestos en relación con los propios o característicos de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.	La solución tipológica del proyecto es la existente. Respetando materiales característicos de la zona.  DOBLE LIENZO DE PIEDRA EN MUROS DE CARGA, ESTRUCTURA DE MADERA EN FORJADO HORIZONTAL E INCLINADO  CUBIERTA DE PIEDRA DE LASTRA.
6	En el caso de obras de reforma deberán mantenerse las fachadas y respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria.	Se respeta la composición de fachada y los materiales son los existentes. Integrándose compositivamente.  SUBSANANDO LOS ELEMENTOS DISCORDANTES EXISTENTES:  EL CUMBRE DE HORMIGÓN SE REALIZARA EN PIEDRA Y EL TENDIDO ELECTRICO IRÁ SOTERRADO DESDE EL ÚLTIMO POSTE A LA VIVIENDA, QUITANDO LA CAJA DE LA FACHADA.

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 25.83 m2 y se plantea una ampliación de 8,40 m2)**

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





**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

Art. 49. Régimen del suelo rústico de especial protección

LEY 5/2022, de 15 de julio	LEY DE CANTABRIA 5/2022	PROYECTO
Art. 49 Régimen del suelo rústico de especial protección		

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=A0600MhOTyR8ItxeTFjiYrBL6pnjJLYdAU3n8j  
Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000018914\_2024\_DOC\_00M\_00000000000000000435590

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 SAN PEDRO DEL ROMERAL

Hoja núm. 9

<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>Reforma 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 25.83 M2 Y SE PROYECTA EL AUMENTO DE 8.40 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



### 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, las NUR 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, vivienda y pajar para uso de Vivienda unifamiliar aislada en el Barrio Alar, 4, San Pedro del Romeral, que consta en su intervención en planta baja y bajo cubierta

Se realiza la siguiente distribución:

#### Vivienda unifamiliar aislada:

- Planta baja: Soportal, c. aperos y almacén con escalera exterior.
- Planta b.c.: vestíbulo-estar, cocina, dos dormitorios, un baño y distribuidor.

Se desarrolla la vivienda unifamiliar en la edificación existente, se conservan los muros existentes en la edificación principal, ampliando 60 cms el soportal y solana de madera existente, prolongando las fachadas este y oeste, con acceso a la vivienda desde la escalera exterior, la cual se reconstruirá y adaptará a la nueva rasante del forjado de la planta primera, 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 uso y en 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 corresponde a la tipología de cabaña pasiega 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 SAN ROQUE DE RIOMIERA 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 higrotérmicos 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 este a la parcela y desde la fachada sur y oeste a la edificación.

En dicho acceso se prevé situar contadores de instalaciones.

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





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 ESTE en contacto con el espacio público.

Cuadros de superficies útiles, construidas y totales:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		SUPERFICIE UTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
PLANTA BAJA	C. aperos	4,94 m <sup>2</sup>	
	Área diáfana	7,84 m <sup>2</sup>	
	Soportal	50,01 m <sup>2</sup>	
	Total planta baja	62,79 m <sup>2</sup>	
PLANTA b.c. h>2.50 m	Vestíbulo/estar	10,27 m <sup>2</sup>	
	Cocina	13,10 m <sup>2</sup>	
	Dormitorio_1	8,74 m <sup>2</sup>	
	Dormitorio_2	7,11 m <sup>2</sup>	
	Baño	4,84 m <sup>2</sup>	
	Distribuidor	1,34 m <sup>2</sup>	
Total planta b.c.		45,40 m <sup>2</sup>	90,30 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL		108,19 m <sup>2</sup>	180,60 m <sup>2</sup>

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:

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

Parámetros

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



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.

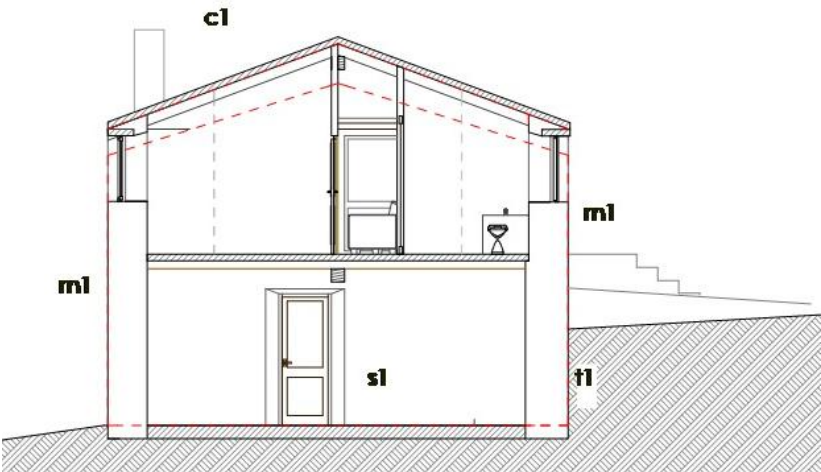
Parámetros

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 (C<sub>i</sub>).
2. Fachadas:
  - Muro en contacto con el aire (M<sub>1</sub>).
  - Huecos (H)
3. Suelos
  - En contacto con EL TERRENO (S<sub>1</sub>)
4. Cerramientos en contacto con el terreno
  - Muros en contacto con el terreno (T<sub>1</sub>)

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 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

**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**

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

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



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 (SAN PEDRO DEL ROMERAL) 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

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.

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



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 tillo de madera, impermeabilizante y aislamiento térmico de poliestireno extruido de 10 cm. de espesor, y piedra lastra sobre solera de arlita. Las cubiertas tendrán la forma indicada en el plano correspondiente. Los faldones describirán un ángulo de 20.30° con respecto a la horizontal, modificando ligeramente la pendiente de la edificación actual.

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 > E1 60.

Seguridad de utilización

La vivienda se sitúa en un área cuya limitación a efectos de descargas eléctricas es pequeña. Se verificará que  $N_e \leq N_a$ , 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, tendidas 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

Salubridad: Evacuación de aguas

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Seguridad en caso de incendio

Plaza de la Colina 6, 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=A0600MhOTyR8ItxeTFjiYrBL6pnjJLYdAU3n8j  
Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000018914\_2024\_DOC\_00M\_00000000000000000435590



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 > EI 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/cm², 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 atomillado 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 la 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 contraventanas interiores.

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 5º 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 coqueras.

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 coqueras 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 fratas 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 llana 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

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=A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j  
Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000018914\_2024\_DOC\_00M\_00000000000000000435590



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 rejunteo 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:

Cubierta 1: Piedra lastra en laja sobre capa compresora de arlita , la existente en la edificación principal

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Cubierta 1

Las piezas de piedra utilizadas deberán tener concedido el documento de Idoneidad Técnica. Además cumplirán los siguientes requisitos:

1. Tendrá un sonido metálico a percusión.
2. No presentará ni desconchones ni caliches ni deformaciones.
3. Carecerá de manchas y eflorescencias y no contendrá sales solubles.
4. Su resistencia a flexión, determinada según UNE 7191 no será menor de 120 kg.
5. La impermeabilidad al agua, determinada según UNE 7191 no será menor de 2 horas.
6. La resistencia a la intemperie en número de ciclos, según UNE 7191 no será inferior a 15.

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.

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



#### 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 calorifugaran para impedir condensaciones.

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.

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



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 se 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, 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	ME / MC	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.

San Pedro del Romeral, FEBRERO de 2024

Fdo. La Arquitecto

Fdo. La Propiedad

Mª INMACULADA PENAGOS MANTECON

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



# CUMPLIMIENTO CTE

- SI – Seguridad en caso de incendio



Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000018914\_2024\_DOC\_00M\_00000000000000000435590  
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=A0600MhOTyR8ItxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j>

**Seguridad en caso de incendio**

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





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>90,30</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.
Zonas com. vivienda	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>
Vivienda	Residencial Vivienda	Madera	Madera	Madera	R-30	R-30

- <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



# CUMPLIMIENTO OTROS REGLAMENTOS

- Medidas mínimas de accesibilidad en los edificios



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=A0600MhOTyR8ItxeTFjiYrBL6pnjJLYdAU3n8j  
Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000018914\_2024\_DOC\_00M\_00000000000000000435590



COLEGIO  
OFICIAL DE  
ARQUITECTOS DE  
CANTABRIA

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	MARIA INMACULADA PENAGOS MANTECON																		
EMPLAZAMIENTO	SITIO EL SERRANO, POLIGONO 2, PARCELA 88																		
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	<table><tr><td>GENERALES</td><td>A ≥ 90 cm</td><td>A =</td><td>&gt; 90 cm</td></tr><tr><td>INTERIOR VIVIENDA</td><td>A ≥ 80 cm</td><td>A =</td><td>&gt; 90 cm</td></tr></table> Prohibidos los peldaños aislados. Los cambios de dirección deben permitir el giro de una silla de ruedas.			GENERALES	A ≥ 90 cm	A =	> 90 cm	INTERIOR VIVIENDA	A ≥ 80 cm	A =	> 90 cm								
GENERALES	A ≥ 90 cm	A =	> 90 cm																
INTERIOR VIVIENDA	A ≥ 80 cm	A =	> 90 cm																
RAMPAS	<table><tr><td>PENDIENTE</td><td>P ≤ 12 %</td><td>P =</td><td>12%</td></tr><tr><td></td><td>P ≤ 10 %</td><td>P =</td><td></td></tr><tr><td></td><td>P ≤ 8 %</td><td>P =</td><td></td></tr></table> Pavimento antideslizante. Elementos de protección y ayuda.			PENDIENTE	P ≤ 12 %	P =	12%		P ≤ 10 %	P =			P ≤ 8 %	P =					
PENDIENTE	P ≤ 12 %	P =	12%																
	P ≤ 10 %	P =																	
	P ≤ 8 %	P =																	
DESNIVEL EXTERIOR-PORTAL	<table><tr><td>Desnivel exterior-portal</td><td>H ≤ 12 cm</td><td>H =</td><td>&lt;12 cm</td></tr><tr><td>Se resuelve con plano inclinado</td><td>P ≤ 60 %</td><td></td><td></td></tr></table>			Desnivel exterior-portal	H ≤ 12 cm	H =	<12 cm	Se resuelve con plano inclinado	P ≤ 60 %										
Desnivel exterior-portal	H ≤ 12 cm	H =	<12 cm																
Se resuelve con plano inclinado	P ≤ 60 %																		
PUERTAS	<table><tr><td>HUECO LIBRE</td><td>A ≥ 70 cm</td><td>A =</td><td>&gt; 725 cm</td></tr><tr><td>Fondo libre a ambos lados de la puerta no barrido por las mismas, (excepto interior viviendas).</td><td>L ≥ 120 cm</td><td>L =</td><td>&gt; 120 cm</td></tr></table>			HUECO LIBRE	A ≥ 70 cm	A =	> 725 cm	Fondo libre a ambos lados de la puerta no barrido por las mismas, (excepto interior viviendas).	L ≥ 120 cm	L =	> 120 cm								
HUECO LIBRE	A ≥ 70 cm	A =	> 725 cm																
Fondo libre a ambos lados de la puerta no barrido por las mismas, (excepto interior viviendas).	L ≥ 120 cm	L =	> 120 cm																
ASCENSORES	<table><tr><td>Puertas automáticas.</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>HUECO LIBRE</td><td>A ≥ 80 cm</td><td>A =</td><td></td></tr><tr><td>DIMENSION Ancho x Fondo</td><td>A x B ≥ 90 x 120 cm</td><td>AxB =</td><td></td></tr><tr><td>Superficie</td><td>S ≥ 1,20 m²</td><td>S =</td><td></td></tr></table>			Puertas automáticas.				HUECO LIBRE	A ≥ 80 cm	A =		DIMENSION Ancho x Fondo	A x B ≥ 90 x 120 cm	AxB =		Superficie	S ≥ 1,20 m²	S =	
Puertas automáticas.																			
HUECO LIBRE	A ≥ 80 cm	A =																	
DIMENSION Ancho x Fondo	A x B ≥ 90 x 120 cm	AxB =																	
Superficie	S ≥ 1,20 m²	S =																	
JUSTIFICACION DE OTRAS SOLUCIONES																			

EL SERRANO, Bº ALAR, 4, FEBRERO de 2024  
EL ARQUITECTO,

Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0600MhOTyR8ItxeTFjiYrBL6pnjJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC038970  
Fecha Registro: 08/02/2024 10:27



## ANEXOS A LA MEMORIA

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



Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MhOTyR8ItxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC038970

Fecha Registro: 08/02/2024 10:27



# ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION



Firma 1: **08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**

**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0600MhOTyR8ItxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**

**N.º Registro:** 2024GCELC038970

**Fecha Registro:** 08/02/2024 10:27



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 El Serrano Bº Alar, polígono 2, parcela 88, Municipio de San Pedro del Romeral. Cantabria.

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

**Promotor.** Doña Mª Inmaculada Penagos Mantecón

**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 domiciliar 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 domiciliar 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 1m³ de aporte y no sean considerados peligrosos y requieran por tanto un tratamiento especial. La inclusión de un material en la lista no significa, sin embargo, que dicho material sea un

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA, Arquitecto

2

Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC038970  
Fecha Registro: 08/02/2024 10:27



Proyecto Básico de La Reforma y ampliación de una edificación existente para uso de Vivienda unifamiliar aislada  
 en El Sitio El Serrano, Bº Alar 4, polígono 2, parcela 88, 39686  
 Municipio de SAN PEDRO DEL ROMERAL

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.

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA, Arquitecto



.- **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 m² construido, con una densidad tipo del orden de 0,5 Tn/m³.

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

GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)			
Estimación de residuos en OBRA NUEVA			
Superficie Construida total	90,30	m²	
Volumen de residuos (S x 0,15)	13,54	m³	
Densidad tipo (entre 1,5 y 0,5 T/m³)	0,50	Tn/m³	
Toneladas de residuos	6,77	Tn	
Estimación de volumen de tierras procedentes de la excavación	6,00	m³	
Presupuesto estimado de la obra	54.500,00	€	
Presupuesto de movimiento de tierras en proyecto	540,00	€	(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 podrían 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.**

RAQUEL AZPIAZU SAINZ DE LA MAZA, Arquitecto

5

Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC038970  
Fecha Registro: 08/02/2024 10:27



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 valorización "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.



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)	m³ Volumen de Residuos
1. TIERRAS Y PÉTROS DE LA EXCAVACIÓN				
Tierras y pétros procedentes de la excavación estimados directamente desde los datos de proyecto		9,00	1,50	6,00
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)	m³ Volumen de Residuos
RCD: Naturaleza no pétreo				
1. Asfalto	0,050	0,34	1,30	0,26
2. Madera	0,040	0,27	0,60	0,45
3. Metales	0,025	0,17	1,50	0,11
4. Papel	0,005	0,03	0,90	0,04
5. Plástico	0,015	0,10	0,90	0,11
6. Vidrio	0,005	0,03	1,50	0,02
7. Yeso	0,005	0,03	1,20	0,03
TOTAL estimación	0,145	0,98		1,03
RCD: Naturaleza pétreo				
1. Arena Grava y otros áridos	0,040	0,27	1,50	0,18
2. Hormigón	0,245	1,66	1,50	1,11
3. Ladrillos , azulejos y otros cerámicos	0,400	2,71	1,50	1,81
4. Piedra	0,060	0,41	1,50	0,27
TOTAL estimación	0,745	5,04		3,36
RCD: Potencialmente peligrosos y otros				
1. Basuras	0,070	0,47	0,90	0,53
2. Potencialmente peligrosos y otros	0,040	0,27	0,50	0,54
TOTAL estimación	0,110	0,74		1,07

.- 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)

X	Eliminación previa de elementos desmontables y/o peligrosos
X	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
	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	6,00	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	3,36	6,00	20,17	0,04%
RCDs Naturaleza no Pétreo	1,03	6,00	6,15	0,01%
RCDs Potencialmente peligrosos	1,07	6,00	6,41	0,01%
Presupuesto aconsejado límite mínimo del 0,2% del presupuesto de la obra				<b>0,06%</b>
<b>.- RESTO DE COSTES DE GESTIÓN</b>				
6.1.- % Presupuesto hasta cubrir RCD Nivel I			10,00	0,07%
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>62,57</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 Sitio El Serrano, Bº Alar 4, San Pedro del Romeral , FEBRERO de 2024  
 La arquitecto:



# INFORME ANALISIS DE RIESGOS NATURALES Y ANTROPICOS



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

IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

**Razón Social:** Doña Mª Inmaculada Penagos Mantecón  
**C.I.F.:** 72.152.476-G  
**Domicilio:** Plaza Jacobo Roldán Losada, 5, 2º B, 39640,  
Villacarriedo, Cantabria

IDENTIFICACION DE LA PARCELA

Situación, superficie y servicios urbanísticos:

La parcela se encuentra en el Polígono26, Parcela 88, Barrio El Alar 4, próximo al núcleo Rural de San Pedro del Romeral, **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
39071A002000880000MI	4.332 m2	Rústico ( Existe una edificación en la parcela en uso actualmente como cuadra en la planta baja , vivienda y pajar en la planta bc )

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=A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjJLYdAU3n8j  
Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000018914\_2024\_DOC\_00M\_00000000000000000435590

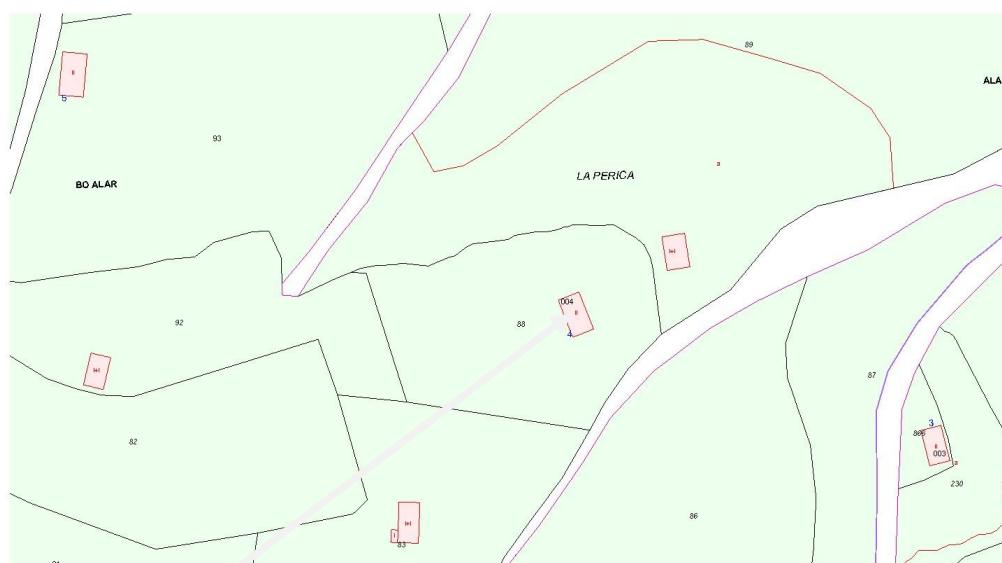


Foto aérea y vista de la situación del entorno de la parcela:



PARCELA.

Edificación existente en la parcela.



PARCELA.

(Existiendo en la parcela una única edificación, alrededor de dicha parcela se encuentran varias edificaciones de uso residencial y agrario. La edificación objeto de proyecto se encuentra en no muy buen estado de conservación, actualmente en uso de cuadra, almacén y vivienda)

Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC038970

Fecha Registro: 08/02/2024 10:27



## 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 oeste que da acceso a la planta b. Realizada la construcción por muros de carga de piedra arenisca a dos caras vistas, estructura de madera en forjado horizontal y en forjado inclinado de 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 este 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 se encuentra en menos de 100 m de un arroyo innominado el cual no se va a modificar y la edificación existente, se localizan a más de 100 m del cauce de cualquier arroyo, río o regato
- San Pedro del Romeral no dispone de catálogo de edificaciones en Suelo rustico .
- 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 reforma de la edificación existente y la ampliación de la solana y soportal existente para poder cumplir los criterios de habitabilidad en la vivienda que se modifica en la planta bajo cubierta, 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
PLANTA BAJA	C. aperos	4,94 m <sup>2</sup>	
	Área diáfana	7,84 m <sup>2</sup>	
	Soportal	50,01 m <sup>2</sup>	
	<b>Total planta baja</b>	<b>62,79 m<sup>2</sup></b>	
PLANTA b.c. h>2.50 m	Vestíbulo/estar	10,27 m <sup>2</sup>	
	Cocina	13,10 m <sup>2</sup>	
	Dormitorio_1	8,74 m <sup>2</sup>	
	Dormitorio_2	7,11 m <sup>2</sup>	
	Baño	4,84 m <sup>2</sup>	
	Distribuidor	1,34 m <sup>2</sup>	
<b>Total planta b.c.</b>		<b>45,40 m<sup>2</sup></b>	<b>90,30 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>108,19 m<sup>2</sup></b>	<b>180,60 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 ampliación del soportal y solana ( 60 cms ) característica en la fachada corta bien orientada dentro del máximo del 15% de la ampliación permitida.

- Fachadas

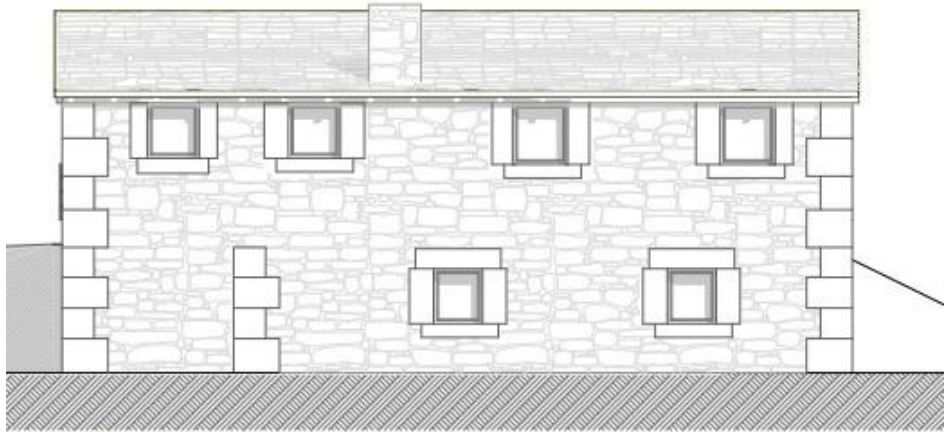
Se conservan las soluciones geométricas y constructivas de las puertas, se han aumentado las alturas conservando las jambas de piedra existentes. Todas las ventanas y puertas de madera o imitación madera con contraventanas interiores

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.



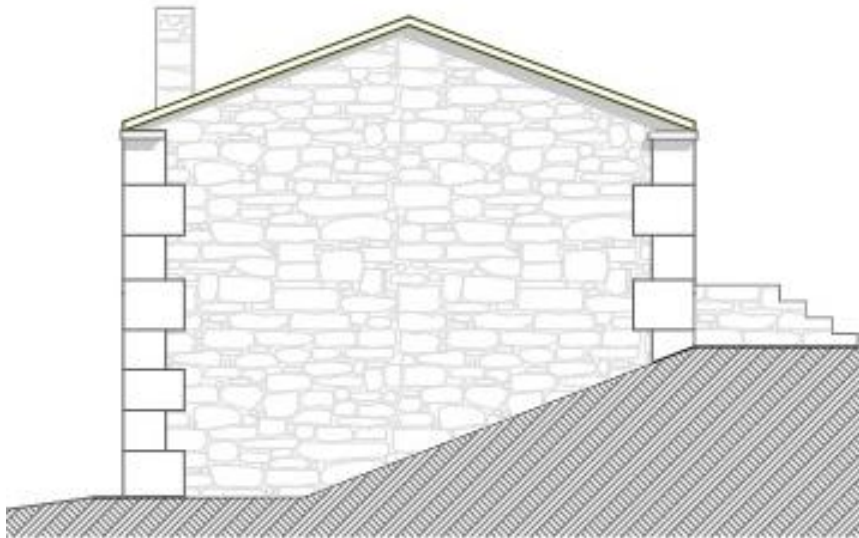


FACHADA LATERAL BIEN ORIENTADA SE ADMITE LA APERTURA DE UN MÁXIMO DE TRES HUECOS, SIEMPRE QUE EL NÚMERO TOTAL NO SEA MAYOR DE SEIS. LA SUPERFICIE TOTAL DE LOS HUECOS NUEVOS Y EXISTENTES SERÁ INFERIOR AL 20%.  
 APERTURA DE TRES HUECOS NUEVOS Y MODIFICACIÓN DE LOS OTROS TRES HUECOS EXISTENTE [ Superficie fachada = 58,10 m<sup>2</sup> ]  
 superficie huecos totales 4,80 m<sup>2</sup> < 11,42 m<sup>2</sup> ( 20% superficie total fachada)  
 Tamaños de los huecos son similares a los existentes.  
 Carpinterías exteriores de madera natural con contraventanas interiores.



ALZADO ESTE

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  
 NO SE REALIZA LA APERTURA DE NINGÚN HUECO



ALZADO NORTE

Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

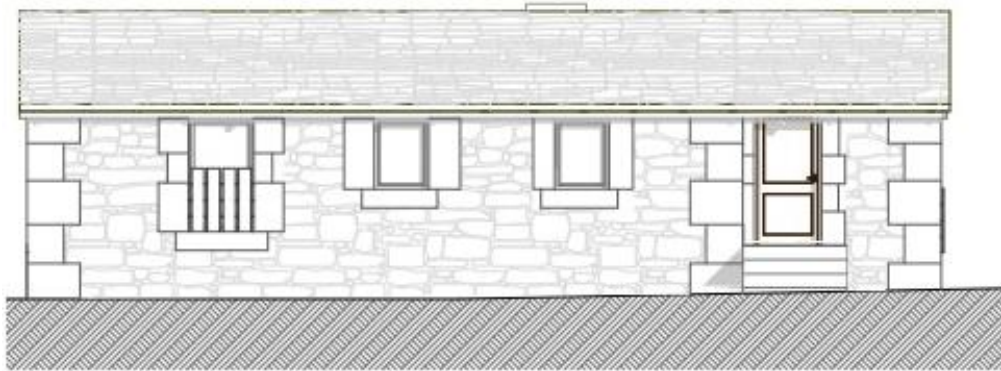
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC038970

Fecha Registro: 08/02/2024 10:27



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.  
 SE RESPETAN LOS TRES HUECOS EXISTENTES EN DIMENSIONES Y SITUACIÓN.  
 APERTURA DE UN ÚNICO HUECO NUEVO  
 SUPERFICIE DE FACHADA 32,50 m<sup>2</sup> ( 12% = 3,90 m<sup>2</sup> )  
 Superficie total de huecos en fachada 4,80 m<sup>2</sup>



ALZADO OESTE

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.  
 SE RECUPERA LA SOLANA DE MADERA, MANTENIENDO LA PUERTA DE ACCESO A CUADRA.



ALZADO SUR





- **Muros**  
Los muros de piedra de mampostería a dos caras vistas, con la sillería en los esquinares 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 recuperación y ampliación del 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 de la estructura .
- **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 San Pedro del Romeral*  
*El núcleo urbano de San Pedro del Romeral, 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 San Pedro Romeral, 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, laureles, arbustos, etc., con carácter ganadero.*



**La Vivienda que se proyecta tras la reforma de la edificación existente,** de dos plantas, ( reforma 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.

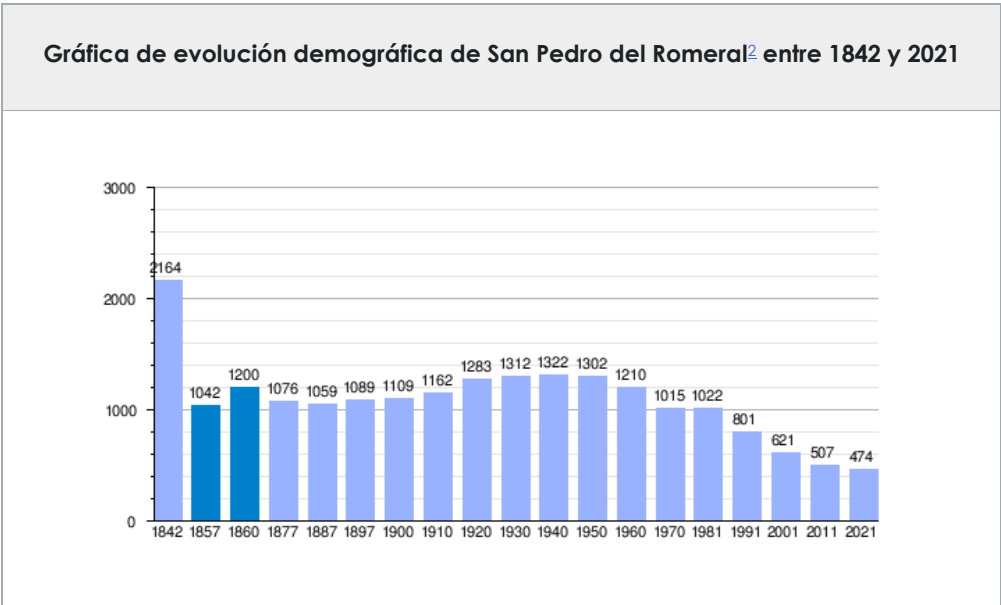
**No se estima alteración ambiental.**



**Economía**

Un 49,5 % de la población del municipio se dedica al sector primario, un 20,7 % a la construcción, un 5,6 % a la industria y un 24,2 % al sector terciario. En el municipio la tasa de actividad es de 46,7 % y la tasa de paro es de 23,00 %, mientras que la media en Cantabria está en torno al 52,5 % y 14,2 % respectivamente. Predomina por tanto, en el municipio de San Pedro del Romeral, el sector primario.

**Demografía**

Cuenta con una población de 445 habitantes



 [Población de derecho](#) según los [censos de población](#) del [INE](#).  [Población de hecho](#) según los censos de población del INE.

**El carácter rural del municipio y su aislamiento ha favorecido el descenso de la población** que se inició en los años 40 y que ha sido constante desde entonces hasta alcanzar cifras bajas en la actualidad.

### Arquitectura

Bolera de San Pedro del Romeral

Destacan del municipio, así como de toda la comarca, **las cabañas pasiegas**, típicas de la arquitectura rural cántabra, así como la iglesia parroquial de la capital, del siglo XVIII.

## 2.2 Patrimonio:

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 aún existiendo laderas o masas forestales importantes de terreno en las proximidades, se encuentra la edificación alejada de las mismas.

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 edificación existente, con uso en parte de la planta bajo cubierta de vivienda, cuenta con los servicios de suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable municipal y saneamiento de las aguas fecales de la vivienda mediante la conexión a red general de saneamiento municipal, por lo cual se considera que no se van a producir anomalías producidas por los servicios de suministro e infraestructuras necesarias para el uso de vivienda, porque ya se disponen en la vivienda existente.

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 y no se van a realizar movimientos de tierra con respecto a la edificación existente en la reforma y ampliación planteada.

Se encuentra la edificación a una distancia superior a 25 m de distancia de la masa forestal H04- Bosque Mixto, con superficie superior a 1 hectárea siendo riego 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 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 para el uso de vivienda se reformará la edificación principal con la demolición del forjado interior y la cubierta, así como la ampliación de las fachadas este y oeste para ampliar el espacio de soportal y solana existente, según permite la guía de buenas prácticas



para la intervención en el patrimonio pasiego para las cabañas no catalogadas con la creación del espacio tan característico de la solana pasiega, respetando el volumen original con la ampliación permitida. La reforma y ampliación se realizará con doble lienzo de mampostería de muros de carga, estructura de madera, piedra lastra en cubierta y carpinterías exteriores de madera o imitación a madera con contraventanas interiores .

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 San Pedro del Romeral ( Municipio del Territorio pasiego, Villa Pasiega)
- 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 de los 60 cms de la edificación en la parcela, se mantiene el soterramiento de la edificación en su fachada oeste.

## **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 y ampliación de una edificación existente que en su origen se proyectó para las necesidades ganaderas y vividoras 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.

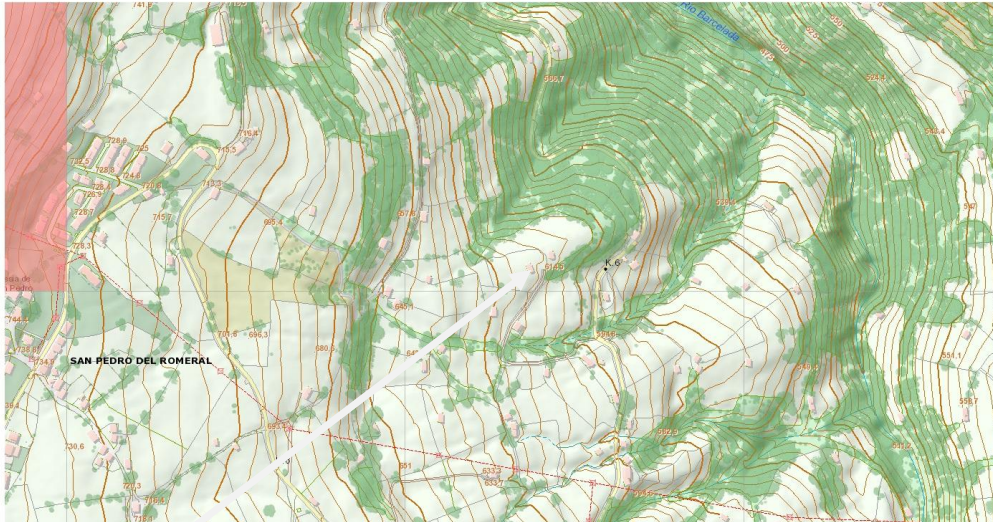
Mapas de Cantabria:

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

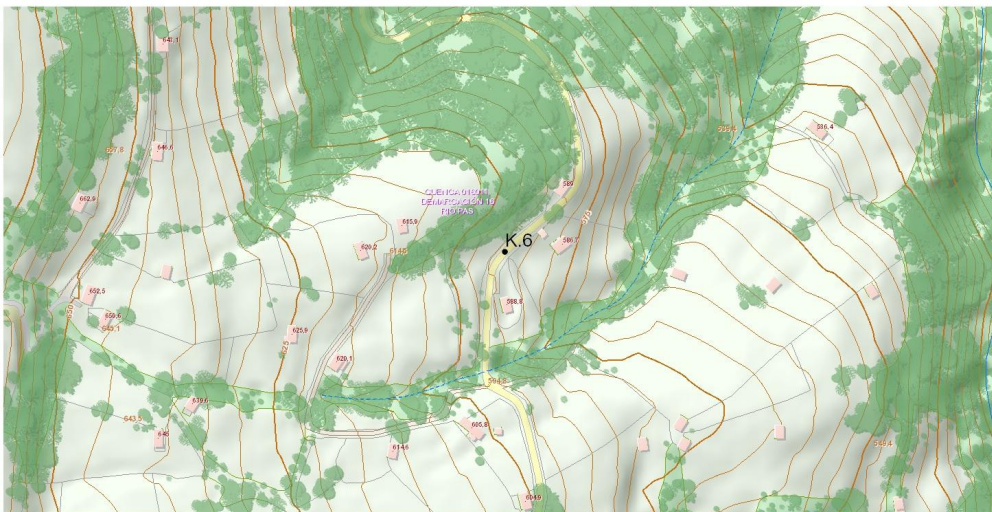


Patrimonio y cultura

(PAISAJE DEL TERRITORIO PASIEGO, rehabilitación Y ampliación de una edificación existente en un estado de conservación no adecuado para su uso)



*Edificación situada fuera de la zona de peligrosidad*



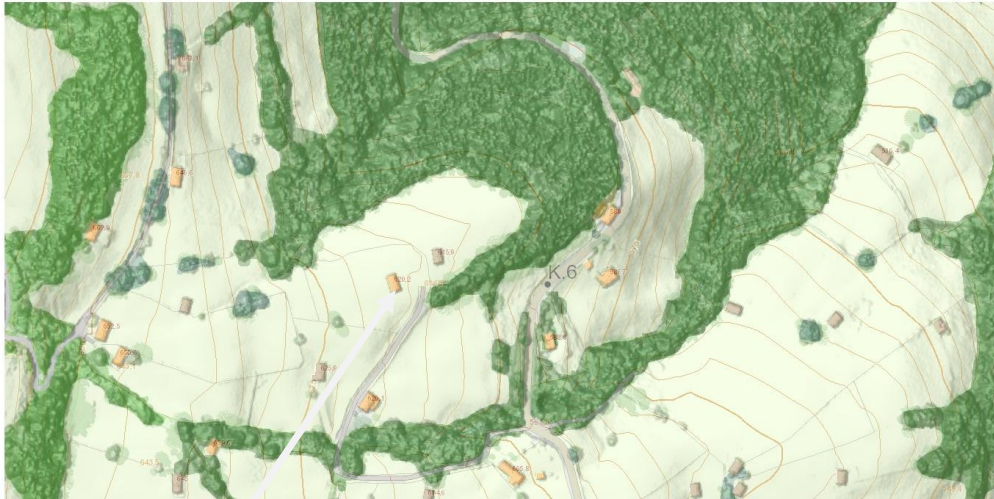
*Peligrosidad e hidrografía*

*La edificación se sitúa fuera de la afección por inundabilidad*

*El cierre de parcela se sitúa a menos de 100 m de un arroyo innominado, pero no se interviene en él, y la edificación se sitúa a más de 100 m del arroyo innominado que es el más cercano a la edificación*







#### Usos y cobertura

La edificación se encuentra alejada de masa arbórea, a más de 25 m de la masa forestal H04. Bosque mixto



#### Gestión forestal y de montes

La parcela se encuentra fuera del área de Montes.

San Pedro del Romeral , 6 de Febrero de 2024

FDO. EL SOLICITANTE

**Mª Inmaculada Penagos Mantecón**



# RESUMEN PRESUPUESTO



Firma 1: **08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**  
**GOBIERNO DE CANTABRIA**  
 CSV: A0600MhOTyR8ItxeTFjiYrBL6pnjJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC038970  
 Fecha Registro: 08/02/2024 10:27



ROYECTO BASICO DE LA REFORMA Y AMPLIACION DE UNA (1) cabaña  
 vividora EXISTENTE PARA USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN EL  
 SITIO EL SERRANO,  
 POLIGONO 2, PARCELA 88  
 MUNICIPIO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL , (CANTABRIA),  
 PARA DOÑA Mª INMACULADA PENAGOS MANTECON

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Capítulo 01	Actuaciones previas y Movimiento de tierras	3685,57€
Capítulo 02	Red de saneamiento	3126,06€
Capítulo 03	Cimentación	4749,57€
Capítulo 04	Estructura	5946,77€
Capítulo 05	Albañilería y revestimientos	9010,34€
Capítulo 06	Aislamientos e impermeabilizaciones	2180,29€
Capítulo 07	Cubierta	4735,06€
Capítulo 08	Carpintería y cerrajería	2932,61€
Capítulo 09	Solados, alicatados y chapados	3625,30€
Capítulo 10	Instalación de electricidad	3513,92€
Capítulo 11	Instalación de fontanería y aparatos sanitarios	2592,57€
Capítulo 12	Instalación de calefacción y A.C.S.	2820,64€
Capítulo 13	Protección contra incendios	29,04€
Capítulo 14	Pinturas y vidrios	2019,45€
Capítulo 15	Urbanización	1473,83€
Capítulo 16	Control de calidad	409,20€
Capítulo 17	Estudio gestión residuos construcción/demolición	74,87€
Capítulo 18	Estudio básico de seguridad y salud	1574,76€
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL:</b>		<b>54.500,00€</b>
Beneficio Industrial (6%):		3.270,00 €
Gastos generales (13%):		7.085,00 €
Suma:		64.855,00 €
I.V.A. (10%):		6.485,50 €
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA:</b>		<b>71.340,50 €</b>

Asciede el Presupuesto de Contrata a la expresada cantidad de **SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS DE EURO**

SAN PEDRO DEL ROMERAL, FEBRERO de 2024

LA PROPIEDAD

Doña Mª Inmaculada Penagos Mantecón

LA ARQUITECTO

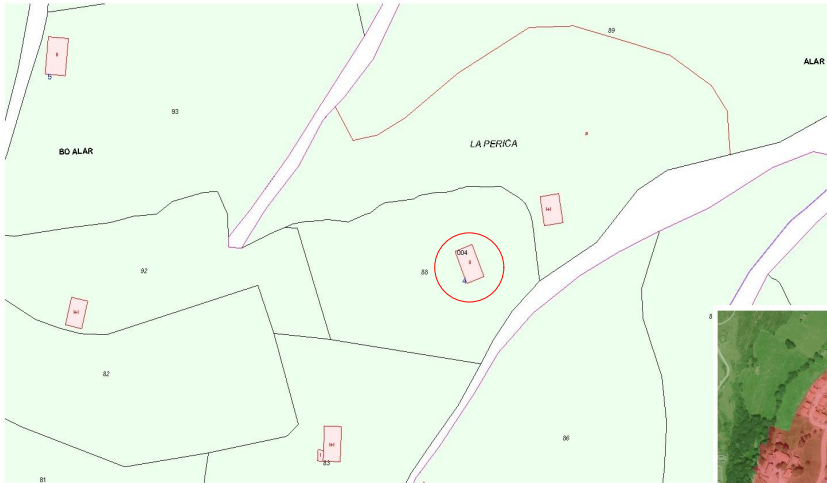
Raquel Azpiazu Sainz de la Maza



■ Documentación gráfica







SITUACION  
 PLANO CATASTRAL  
 SAN PEDRO DEL ROMERAL  
 RC39071A002000880000MI



SITUACION  
 SAN PEDRO DEL ROMERAL  
 suelo no urbanizable  
 de especial protección



SITUACION  
 VISTA AEREA

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

SITUACION

BARRIO ALAR 4  
 RC.: 000800400VN37C00011X  
 SAN PEDRO DEL ROMERAL  
 (CANTABRIA)

PROMOTOR

Mº INMACULADA  
 PENAGOS MANTECON

ARQUITECTO

RAQUEL  
 AZPIAZU  
 SAINZ DE LA MAZA

PLANO

SITUACION

FECHA  
 FEBRERO  
 2024  
 ESCALA  
 E:S/E

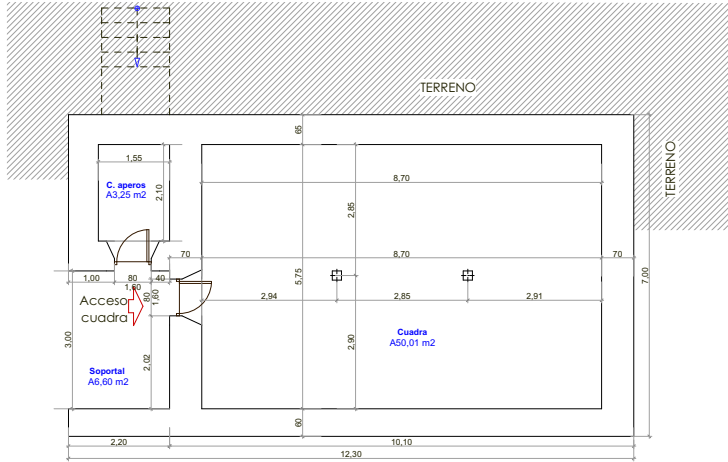
Nº PLANO  
 01



Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA  
 CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC038970  
 Fecha Registro: 08/02/2024 10:27





Estado actual  
 Planta baja  
 e:1/100



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

#### SITUACION

BARRIO ALAR 4  
 RC.: 000800400VN37C00011X  
 SAN PEDRO DEL ROMERAL  
 (CANTABRIA)

#### PROMOTOR

Mº INMACULADA  
 PENAGOS MANTECON

#### ARQUITECTO

RAQUEL  
 AZPIAZU  
 SAINZ DE LA MAZA

#### PLANO

ESTADO ACTUAL  
 planta baja y bc

FECHA

Nº PLANO

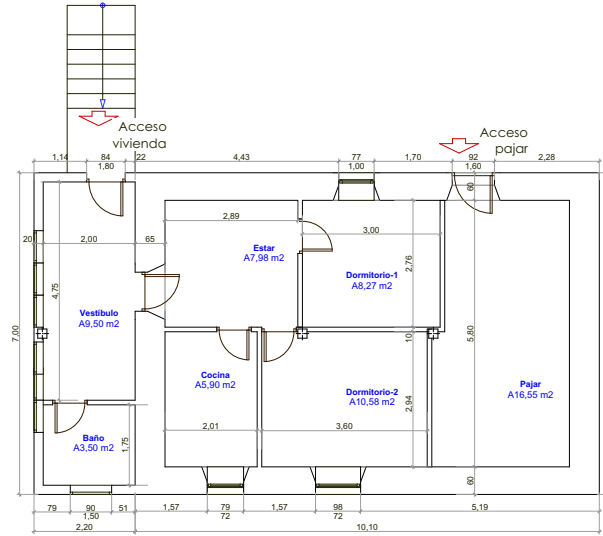
FEBRERO

2024

ESCALA

E:1/ 100

02



Estado actual  
 Planta bajo cubierta  
 e:1/100

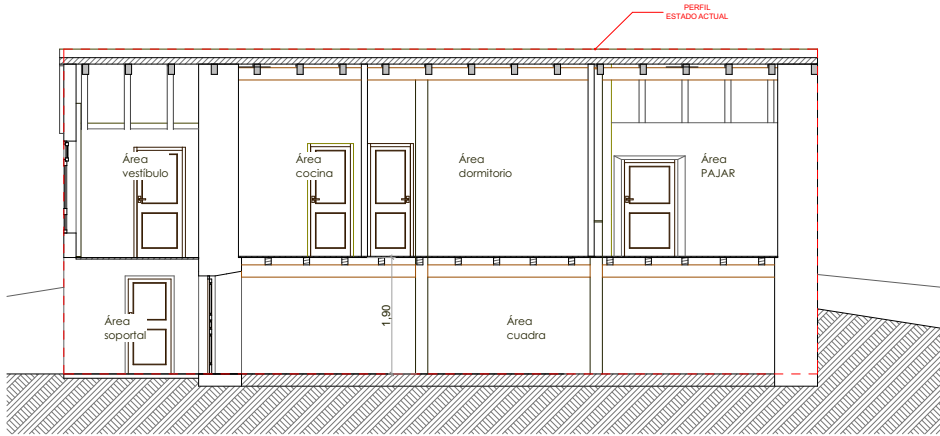


Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA

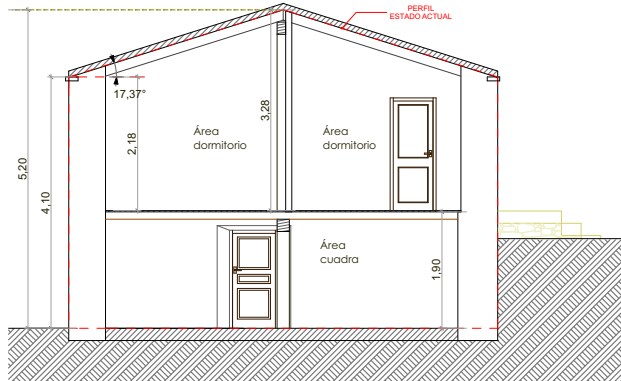
CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC038970  
 Fecha Registro: 08/02/2024 10:27

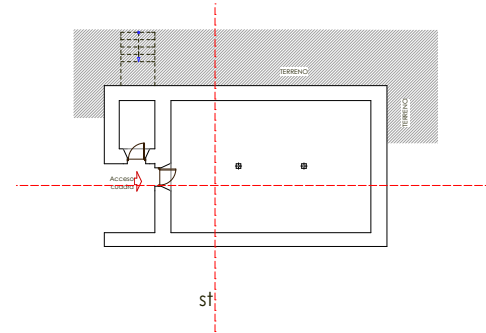




Estado actual  
 Sección Longitudinal  
 e:1/75



Estado actual  
 Sección Transversal  
 e:1/75



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

SITUACION

BARRIO ALAR 4  
 RC.: 000800400VN37C00011X  
 SAN PEDRO DEL ROMERAL  
 (CANTABRIA)

PROMOTOR

Mº INMACULADA  
 PENAGOS MANTECON

ARQUITECTO

RAQUEL  
 AZPIAZU  
 SAINZ DE LA MAZA

PLANO

ESTADO ACTUAL  
 secciones

FECHA

Nº PLANO

FEBRERO

2024

ESCALA

E:1/ 75

03



Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC038970  
 Fecha Registro: 08/02/2024 10:27





04

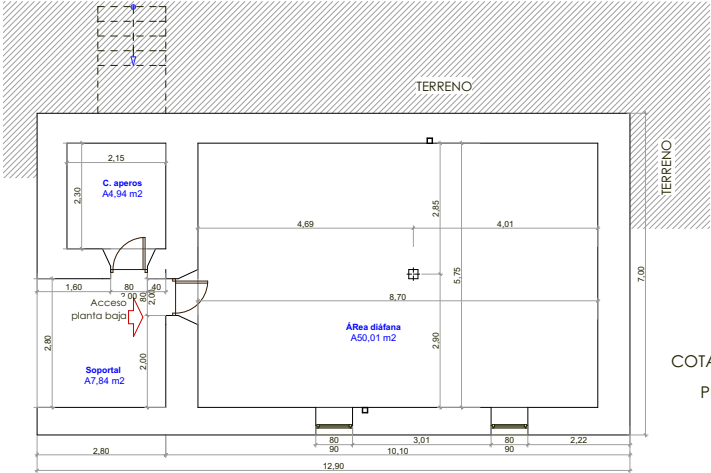






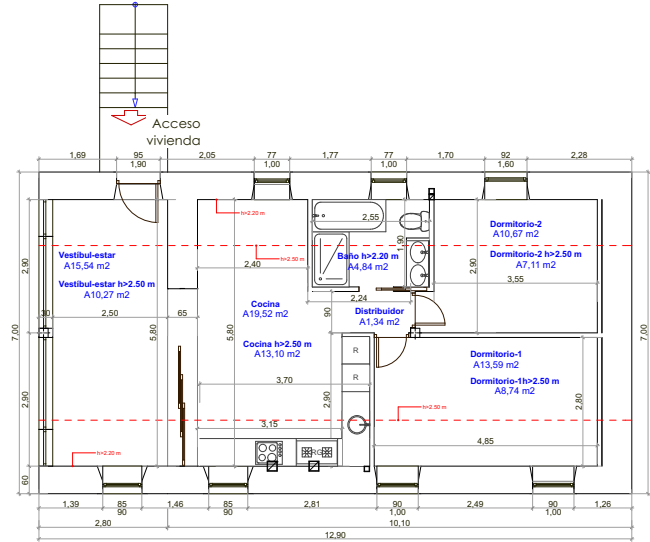
Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjYrBL6pnjLLYdAU3n8j



SUP. CONST. PLANTA BAJA  
 A90,30 m²

COTAS Y SUPERFICIES  
 PLANTA BAJA  
 E:1/100



SUP. CONST. PLANTA BAJO CUBIERTA  
 A90,30 m²

COTAS Y SUPERFICIES  
 PLANTA B.C.  
 E:1/100

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

SITUACION

BARRIO ALAR 4  
 RC.: 000800400VN37C00011X  
 SAN PEDRO DEL ROMERAL  
 (CANTABRIA)

PROMOTOR

Mº INMACULADA  
 PENAGOS MANTECON

ARQUITECTO

RAQUEL  
 AZPIAZU  
 SAINZ DE LA MAZA

PLANO

COTAS Y SUPERFICIES

Planta baja y b.c.

FECHA

Nº PLANO

FEBRERO

2024

ESCALA

E:1/ 100

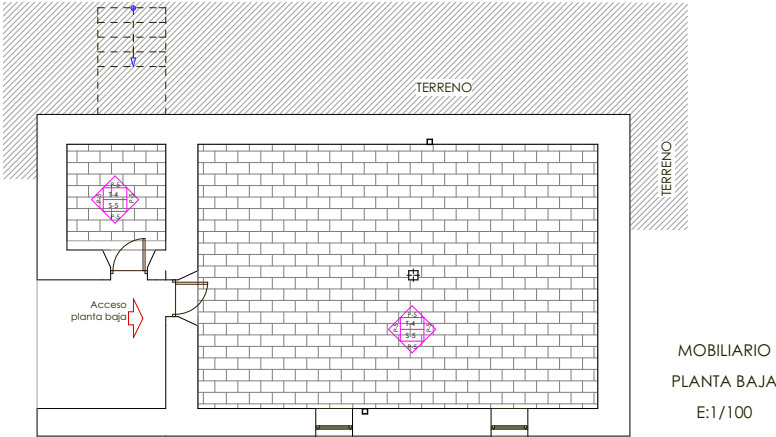
05

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC038970  
 Fecha Registro: 08/02/2024 10:27

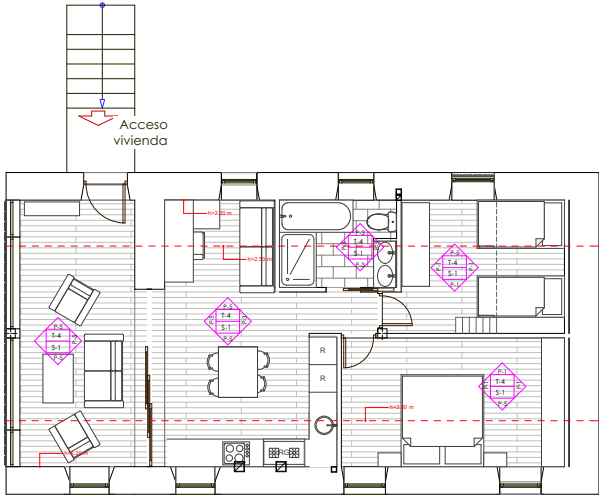




Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA  
 CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLLYdAU3n8j



ACABADOS INTERIORES		
PAREDES (P)	TECHOS (T)	SUELOS (S)
P-1: PINTURA PLÁSTICA USA BLANCO/COLOR	T-1: ACABADO PINTURA PLÁSTICA USA	S-1: PAVIMENTO PORCELANICO IMITACIÓN MADERA
P-2: ALCATADO GRES CERÁMICO	T-2: FALSO TECHO ESCAYOLA, PINTURA PLÁSTICA	S-2: PAVIMENTO TARIMA FLOTANTE ACABADO BOBLE
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 ANTIDESLIZANTE
P-5: Rejunteo mortero en color crema		S-5: HORMIGÓN PULIDO



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

SITUACION  
 BARRIO ALAR 4  
 RC.: 000800400VN37C00011X  
 SAN PEDRO DEL ROMERAL  
 (CANTABRIA)

PROMOTOR  
 Mª INMACULADA  
 PENAGOS MANTECON

ARQUITECTO  
 RAQUEL  
 AZPIAZU  
 SAINZ DE LA MAZA

PLANO  
 MOBILIARIO

Planta baja y b.c.

FECHA  
 FEBRERO  
 2024  
 ESCALA  
 E:1/100

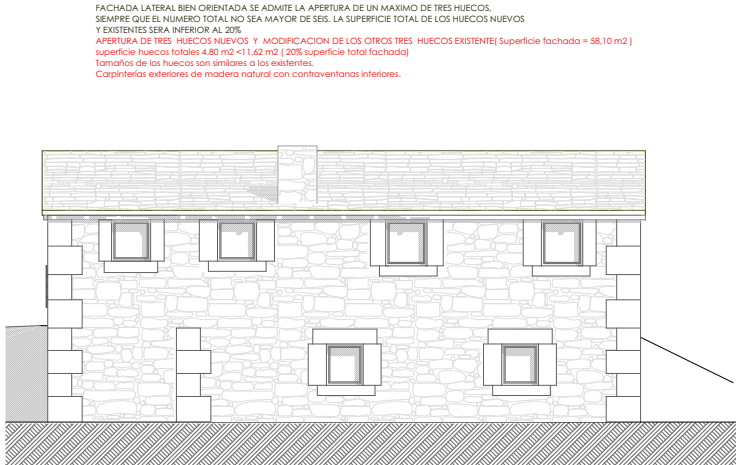
N° PLANO  
 06

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC038970  
 Fecha Registro: 08/02/2024 10:27

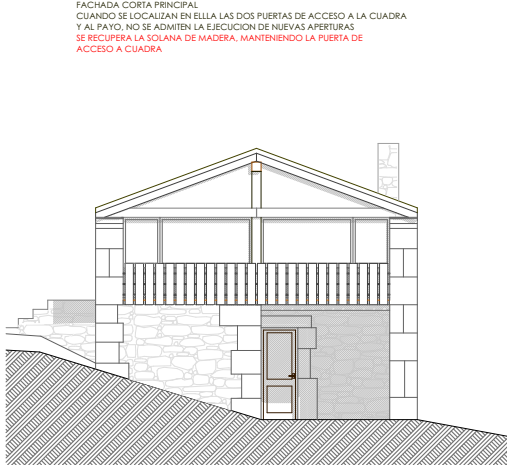




Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA  
 CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLLYdAU3n8j



ALZADO ESTE  
 E:1/100



ALZADO SUR  
 E:1/100



ALZADO NORTE  
 E:1/100



ALZADO OESTE  
 E:1/100

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

SITUACION

BARRIO ALAR 4  
 RC.: 000800400VN37C00011X  
 SAN PEDRO DEL ROMERAL  
 (CANTABRIA)

PROMOTOR

M<sup>º</sup> INMACULADA  
 PENAGOS MANTECON

ARQUITECTO

RAQUEL  
 AZPIAZU  
 SAINZ DE LA MAZA

PLANO

ALZADOS

FECHA

FEBRERO

2024

ESCALA

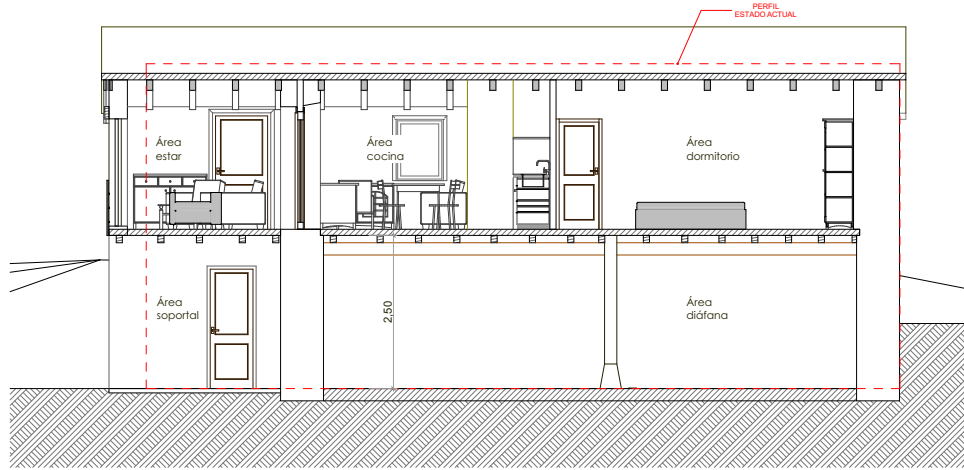
E:1/ 100

Nº PLANO

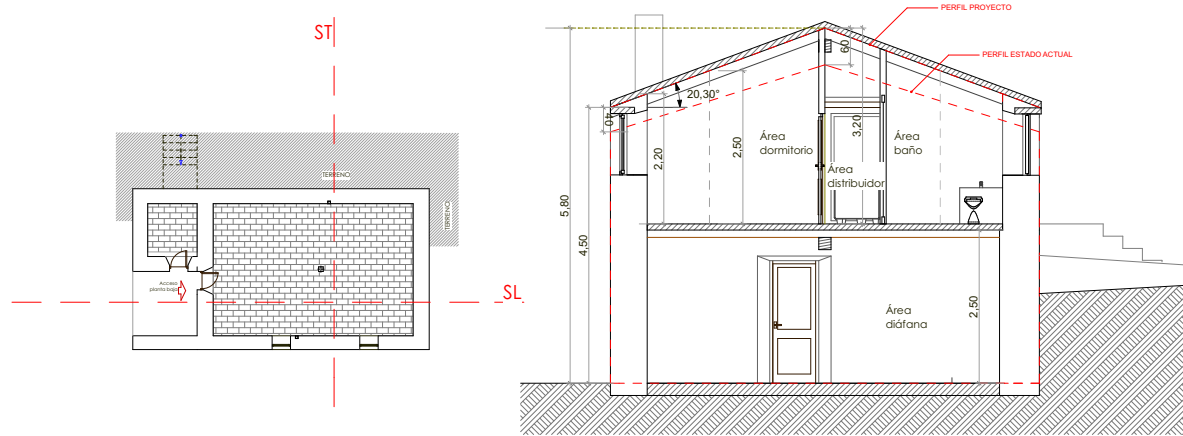
07

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC038970  
 Fecha Registro: 08/02/2024 10:27





SECCION L  
E:1/75



SECCION T  
E:1/75

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

#### SITUACION

BARRIO ALAR 4  
RC.: 000800400VN37C00011X  
SAN PEDRO DEL ROMERAL  
(CANTABRIA)

#### PROMOTOR

Mº INMACULADA  
PENAGOS MANTECON

#### ARQUITECTO

RAQUEL  
AZPIAZU  
SAINZ DE LA MAZA

#### PLANO

#### SECCIONES

FECHA  
FEBRERO  
2024  
ESCALA  
E:1/ 75

Nº PLANO  
**08**

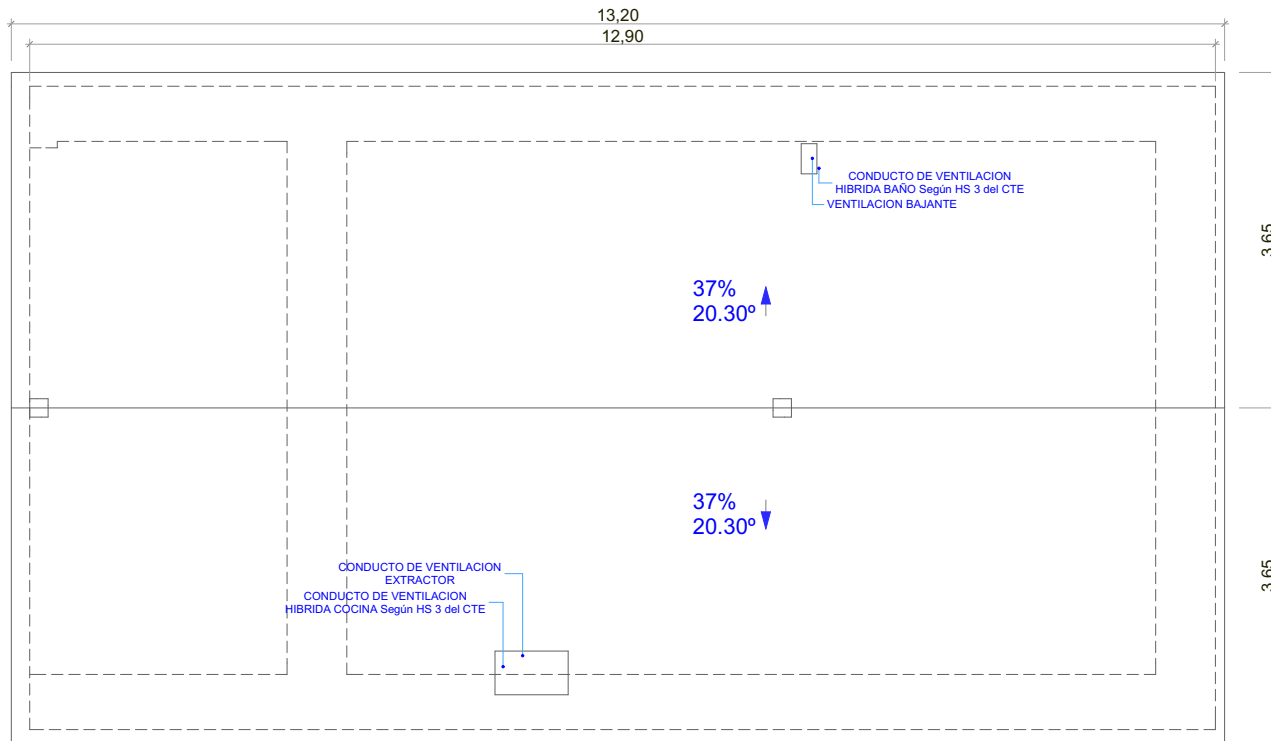


Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC038970  
Fecha Registro: 08/02/2024 10:27





COTAS  
 PLANTA CUBIERTA  
 E:1/50

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

SITUACION

BARRIO ALAR 4  
 RC.: 000800400VN37C00011X  
 SAN PEDRO DEL ROMERAL  
 (CANTABRIA)

PROMOTOR

Mº INMACULADA  
 PENAGOS MANTECON

ARQUITECTO

RAQUEL  
 AZPIAZU  
 SAINZ DE LA MAZA

PLANO

COTAS  
 PLANTA CUBIERTA

FECHA N° PLANO

FEBRERO

2024

ESCALA

E:1/ 50

09



Firma 1: 08/02/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MhOTyR8ltxeTFjiYrBL6pnjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC038970  
 Fecha Registro: 08/02/2024 10:27

