

 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Descriptiva	Código/Versión	3.1.3.3.1/01

Considerando las tres edificaciones objeto del presente proyecto (Palacio, Capilla y Torre, y Casa del Guardés), actualmente tienen una superficie útil de 1.686,05 m²; una superficie construida de 2.319,00 m², y una superficie computable de 1.989,00 m². En los planos adjuntos se grafían las superficies y los usos actuales de las tres edificaciones. El presente proyecto tiene como alcance estas tres actuaciones porque son las que se engloban en el área de protección del B.I.C. “Casa-Torre en Roiz” que se encuentra en fase de incoación.

Se presenta en este documento un estudio Patológico en donde se recogen las lesiones observadas en la actualidad en los paramentos de fachada.

En el presente proyecto se propone recuperar el conjunto del Palacio con el esplendor que tenía en su época.

Se preserva el edificio del Palacio mediante la asignación para uso exclusivo de toda la parcela de una zona de protección singular y específica, que se grafía en los planos adjuntos.

Para la rehabilitación del Palacio se propone utilizar los materiales que se utilizaron en la época de construcción (vigas y pontones de madera de recuperación, y losas de piedra antiguas). También se reutilizarán los propios materiales de la demolición efectuada previamente, en busca de una buena economía circular.

Se emplearán también materiales ecológicos con poca o casi nula aportación de agua.

La aportación de energía para las instalaciones de calefacción y ACS se ejecutará con geotermia. Y se dispondrá un huerto fotovoltaico en la zona de menos impacto de la parcela.

La parcela cuenta con suministro de agua y electricidad. Mientras que el saneamiento se encuentra al otro lado de la carretera, cerca del río. Por lo que se dispondrá de un equipo depurador y regenerador de las aguas fecales que permita la reutilización de aguas grises para riego y otros usos admitidos por la normativa.

En la parte alta de la parcela (ya fuera del área de protección del B.I.C.) se dispone una pequeña piscina exterior, con una forma orgánica, que también se integrará y mimetizará con el entorno, mediante el uso de especies arbóreas y elementos de piedra acordes al emplazamiento. El agua de la piscina forma parte de un circuito cerrado que se va depurando constantemente.

El muro de cierre de la parcela se mantiene, disponiéndose en su perímetro, y elevando con piedra su altura hasta donde la normativa lo permita.

Se plantea también una actuación paisajista que respeta el arbolado existente de la parcela, y el tratamiento adecuado del entorno.

En el posterior proyecto de ejecución se incluirá un seguimiento arqueológico del Palacio, en aquellas zonas donde se excaven las soleras existentes y se refuercen los muros de carga actuales.



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Descriptiva	Código/Versión	3.1.3.3.1/01

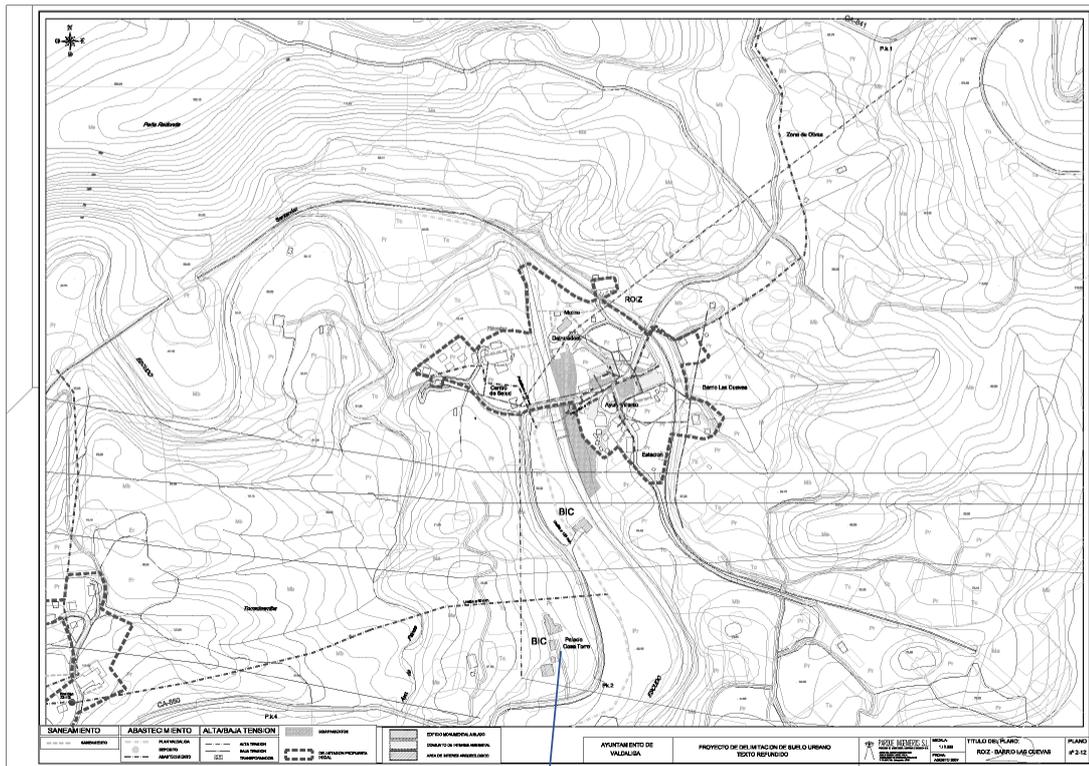
1.2.3- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

El Ayuntamiento de Valdáliga carece de planeamiento municipal. Únicamente tiene un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. La parcela se encuentra fuera del núcleo urbano de Valdáliga, tal y como se aprecia en el plano 2.12 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Término Municipal de Valdáliga (Aprobado en el BOC nº 224, el lunes 19 de noviembre de 2017).

Página 15172

Lunes, 19 de noviembre de 2007

BOC - Número 224



PARCELA

NORMATIVA QUE ES APLICABLE:

LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA

La calificación del suelo será de Suelo Rústico de Especial Protección, de acuerdo al Artículo 46, apartado a, de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismos de Cantabria, que textualmente cita:

“Artículo 46. Suelo rústico.

1. Tendrán la condición de suelo rústico de especial protección los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que estén preservados de su transformación mediante la urbanización por la legislación sectorial de protección o policía del dominio público, de la naturaleza **o del patrimonio cultural.**”



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Descriptiva	Código/Versión	3.1.3.3.1/01

Las obras de rehabilitación propuestas en el presente proyecto básico están dentro de las obras autorizadas (Artículo 49) de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismos de Cantabria, que textualmente cita:

“Artículo 49. Régimen del suelo rústico de especial protección.

1. En los suelos rústicos de especial protección derivada de lo previsto en legislación sectorial de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural o de lo regulado por un instrumento de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en dicha legislación o instrumentos, respectivamente.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas con carácter excepcional, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento urbanístico, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

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

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

Las obras de rehabilitación propuestas en las tres edificaciones (Palacio, Capilla-Torre y Casa del Guardés) se desarrollan en 2.380,95 m² construidos, de los cuales 1.989,95 m² son construidos computables. Actualmente las tres edificaciones presentan 2.319,00 m² construidos, de los cuales 1.989,00 m² son construidos computables. En los planos adjuntos se representan los cuadros de superficies desglosados de todas las edificaciones. De las tres edificaciones citadas, la única que cuenta con protección B.I.C., tal y como se verá posteriormente es el Palacio, denominado “Casa-Torre en Roiz”.

LEY 11/1998, DE 13 DE OCTUBRE, DE PATRIMONIO CULTURAL DE CANTABRIA

La “Casa-Torre en Roiz” figura en el Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria, y tiene ficha de Catálogo en el Ayuntamiento de Valdáliga (Catálogo de edificaciones en suelo rústico, con número de identificación: 274). Se adjunta como Anejo 2 la Ficha del Catálogo.

La “Casa-Torre en Roiz” tiene catalogación de Bien de Interés Cultural (B.I.C.)

De acuerdo a la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria (Artículo 49) entre la tipología descrita, se considera Monumento.

Establecimiento del entorno afectado, según los Artículos 50, 51 y 52 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria), que textualmente citan:

“Artículo 50. De los entornos. Definición.

1. Se entiende por entorno de un bien inmueble declarado de Interés Cultural o catalogado de Interés Local el espacio, edificado o no, próximo al bien, **que permite su adecuada percepción y comprensión, considerando tanto la época de su construcción, como su evolución histórica, que da apoyo ambiental y cultural al mismo y que permite la plena percepción y comprensión cultural del bien y cuya alteración puede afectar a su contemplación o a los valores del mismo.**

.....
Artículo 51. Delimitación del entorno afectado.

.....
2. En la definición del entorno afectado de un conjunto histórico, la delimitación, debidamente justificada, se efectuará siguiendo los criterios del artículo 48 de esta Ley, **debiendo definir inequívocamente los límites, incluyendo un plano a la escala adecuada.** El ámbito delimitado podrá ser continuo o discontinuo.

Artículo 52. Actuaciones en el entorno afectado.

1. **Toda actuación urbanística en el entorno de protección de un Bien de Interés Cultural o de Interés Local, incluyendo los cambios de uso, en tanto no se haya aprobado la figura urbanística de protección del mismo, será aprobado por la Consejería de Cultura y Deporte, que estará facultada para determinar los criterios y condiciones de intervención, atendiendo a las determinaciones generales de esta Ley y las definidas en el expediente de declaración si las hubiera.**



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdágila)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Descriptiva	Código/Versión	3.1.3.3.1/01

- a) **Alineación exterior o de parcela:** es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso, al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.
- b) **Alineación interior o de la edificación:** es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.
- c) **Alineación obligatoria:** es aquella establecida como vinculante por el planeamiento o, en su defecto, por las presentes Normas.”

Se mantiene la posición de las distintas edificaciones en la parcela, por lo que se mantienen y cumplen las alineaciones interiores. También se mantiene el cierre actual de la parcela, por lo que se respeta y mantiene también la alineación exterior.

“Artículo 57. Otros elementos de la edificación.

Se distinguen los siguientes otros elementos de la edificación:

- a) **Solana:** superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de una prolongación del forjado de viguetas perpendiculares a la fachada, que se asientan sobre una viga apoyada en los muros laterales, superando las dimensiones máximas establecidas para balcones. La profundidad máxima no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio al punto más saliente. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.
- b) **Soportal:** espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre, ya sea público o privado.
- c) **Estragal:** soportal enmarcado bajo la solana, donde se suelen almacenar tradicionalmente la leña y los aperos de labranza, en contacto normalmente con una pieza que hace las veces de vestíbulo, en torno a la cual se articula la distribución de la casa y de donde arranca la escalera de subida a la planta superior.
- d) **Casetón:** cuerpo dispuesto por encima del faldón de cubierta, al objeto de iluminar y ventilar las dependencias de la planta bajo cubierta. Según su disposición respecto a la alineación de fachada puede presentarse retranqueada o en el plano de fachada.
- e) **Terraza:** superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada. La profundidad máxima del entrante no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.
- f) **Azotea:** superficie no cerrada ni cubierta formada como consecuencia del retranqueo de las plantas del edificio respecto a las fachadas de las plantas inferiores.”

En el Palacio se mantienen las solanas de planta primera y segunda y el estragal de planta baja. Y se mantiene también la terraza de planta primera.

“Artículo 58. Longitud y Altura de la edificación.

1. Se entiende por longitud de la edificación la dimensión de la fachada más larga del edificio, medida horizontalmente sobre el plano de fachada, con independencia de los entrantes o salientes que existan en la misma.
2. La altura de la edificación es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde su intersección con la rasante de la vía pública, rasante oficial, o con la resultante del terreno, rasante de proyecto.
3. La altura de la edificación medida en número de plantas es el número de plantas que se sitúan por encima de la rasante, incluso la planta baja y exceptuando la planta bajo cubierta o ático.
4. Dentro de la altura de la edificación se distinguen los siguientes tipos:
 - a) **Altura de cornisa o de alero:** distancia máxima desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de techo de la última planta. A estos efectos no se considera la planta bajo cubierta o ático.
 - b) **Altura de coronación:** distancia desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.”

En el presente proyecto se mantienen las alturas de cornisa de las distintas edificaciones. Se varía ligeramente la altura libre interior, al disponerse un recreado para el paso de las nuevas instalaciones.

“Artículo 60. Tipologías edificatorias.

En función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, se establecen las siguientes tipologías edificatorias:

1. **Edificación aislada:** es la edificación exenta en el interior de una parcela sin que ninguna de sus líneas de edificación esté en contacto con los linderos de la parcela.
2. **Edificación entre medianeras:** es la edificación situada sobre una única parcela, pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales, pudiendo ser:
 - a) **Vivienda en hilera:** es una variante de la edificación entre medianeras que cumple la condición de medianera en sus dos linderos. En el caso de que todas las edificaciones de una agrupación satisfagan tal circunstancia formarán una manzana cerrada
 - b) **Vivienda pareada:** es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos.”

Las edificaciones del presente proyecto son aisladas.



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdóniga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Descriptiva	Código/Versión	3.1.3.3.1/01

“Artículo 61. Separación entre edificaciones y linderos.

1. Se entiende por separación entre edificaciones la menor distancia entre las líneas de edificación de edificios situados bien en la misma parcela bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a ambos lados de un viario.
2. La medición de la separación de edificaciones entre sí o entre edificaciones y sus linderos, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.”

El Palacio y la Capilla-Torre están unidos por un corredor abierto de 6,15 m de longitud. La distancia que separa la Capilla y la Casa del Guardés es de 19,00 metros.

“Artículo 65. Superficie no computable.

Se entiende por superficie no computable la parte de la superficie construida que no se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable correspondiendo a:

- a) Soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos.
- b) Balcones y solanas, siempre que permanezcan abiertos.
- c) Sótanos, ocupando como máximo la planta de la edificación.”

Para el cálculo de la superficie computable del proyecto (reflejada en los planos del proyecto) se ha tenido en cuenta este artículo, y se han excluido los soportales, las solanas, los balcones y los sótanos (incluido el semisótano de la Casa del Guardés, que está enterrado en tres de sus cuatro caras, y la cuarta está abierta, tipo solana).

“Artículo 68. Condiciones de las plantas.

1. En la planta baja el acceso a los locales de uso no residencial de las edificaciones deberá verificarse de forma que no se interfiera en los accesos a los usos residenciales, ya sea directamente desde vía pública, o indirectamente desde un anteportal previo al del resto de los usos.

2. La entreplanta deberá estar vinculada y comunicada directamente con la planta baja, sin poder constituir un local independiente ni tener un uso distinto al de la planta baja.

Deberá quedar siempre retranqueada de la línea exterior de fachada, a una distancia mínima de 3 metros, no pudiendo manifestarse en fachada como una planta más.

La proyección de su superficie no superará nunca los límites del local de planta baja al que está vinculada.

3. La planta ático deberá situarse en toda su extensión dentro del trazado teórico de la cubierta inclinada que se define en esta Normativa.

El espacio de la planta ático podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en edificios residenciales o no.

4. El espacio de la planta bajocubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.

5. La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico derivado de un trazado que se ajustará en todo a las siguientes condiciones:

- a) Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima del 40 %, permitiéndose hasta el 50 % si dicha pendiente fuera la predominante en las construcciones tradicionales del lugar. Su origen de trazado se situará en el plano de fachada a una distancia máxima de 75 centímetros sobre la altura de cornisa o alero.

- b) La altura máxima de coronación del edificio se definirá por un plano horizontal situado 4 metros por encima de la línea de cornisa, salvo en agrupaciones entre medianeras situadas en núcleos tradicionales, en cuyo caso la altura será la que resulte del cumplimiento de las condiciones de pendiente y posición de la edificación.

- c) No se permitirán quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta o en la cumbrera.

- d) Se admitirá la construcción de casetones en las parcelas tipo “C” (a las que se refiere el art. 92) cuando su utilización no sea extraña a la tipología edificatoria del núcleo y así se justifique en la memoria del proyecto constructivo que se presente. A tal efecto el Ayuntamiento podrá solicitar un estudio de integración paisajística y tipológica, como documentación complementaria al proyecto de edificación, donde aparezcan reflejadas el conjunto de edificaciones existentes en el núcleo y los espacios públicos a los que diera frente la edificación propuesta.

6. En edificación unifamiliar situada en entornos periurbanos y fuera de los núcleos o agrupaciones tradicionales no existirán limitaciones al trazado de cubierta, debiendo respetarse, en todo caso, las alturas máximas de coronación definidas.”

En el Palacio se mantiene la planta bajocubierta existente, que cumple el presente artículo. La pendiente de las cubiertas es la existente que es del 43% y del 40%. No se contemplan casetones de cubierta.

En la Capilla-Torre se mantienen las alturas y las cubiertas existentes.

En la Casa del Guardés se mantienen las plantas actuales. No hay planta bajocubierta. Las pendientes de la cubierta son las actuales: 50%. Tampoco se contemplan casetones de cubierta.



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdágila)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Descriptiva	Código/Versión	3.1.3.3.1/01

“Artículo 71. Rehabilitación de edificaciones y elementos singulares.

1. Para la rehabilitación de las edificaciones singulares, reconocidas administrativamente por la legislación del patrimonio cultural, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones de integración en el entorno, definidas en las presentes Normas, sin perjuicio de que las obras deberán ajustarse a los requisitos sustantivos y procedimentales establecidos en la Ley de Cantabria 11/1998.
2. El cambio de uso será posible sólo en el caso de ser compatible con el carácter del elemento a rehabilitar, o en el caso de que éste cumpla con las determinaciones de estas Normas.”

El Palacio tiene catalogación de Bien de Interés Cultural. Tal y como se ha justificado anteriormente se cumple la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria. Las edificaciones conservan su volumetría, integrándose perfectamente en el entorno inmediato.

“Artículo 82. Condiciones naturales de la parcela.

1. Deberán mantenerse las condiciones naturales de la parcela, evitando en lo posible su alteración, así como la inclusión en la misma de elementos disonantes con el medio.
2. En los núcleos de carácter tradicional y en los entornos rurales, con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener los hábitats que contribuyan a la conservación de la biodiversidad, se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona o de singular valor presente en los terrenos, así como la conservación de los setos y vegetación asociada a los cerramientos de las fincas.”

Se mantiene la orografía natural de la parcela. Sólo se ve ligeramente afectada para la ejecución de unos senderos naturales entre las edificaciones, y por la ejecución de la pista de tenis, que se entierra ligeramente para pasar desapercibida, y se rodea de especies arbóreas de poco porte.

En el entorno el Palacio, se crea una terraza delante del salón (al Este). Se modifica en este punto ligeramente la orografía para reducir la vista del murete de contención de piedra (Ver plano U04.Secciones del terreno, 2 de 2)

En la parte alta de la parcela, fuera del área protegida, se ejecuta una pequeña piscina exterior que también se integrará y mimetizará con el entorno, mediante el uso de especies arbóreas y elementos de piedra acordes al emplazamiento.

Se plantea también, en el presente proyecto básico, una actuación paisajista que respete el arbolado existente de la parcela, y el tratamiento adecuado del entorno. Las nuevas especies arbóreas que se planten serán autóctonas.

“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 asegure 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.
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.
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.
4. Las obras de mantenimiento, conservación y restauración de los edificios, tendentes a la buena preservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.
5. En las obras de consolidación, rehabilitación y reestructuración, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés.
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.
7. Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación de huecos con paños macizos, así como de la proporción de dichos huecos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, considerando las invariantes del entorno y, en su caso, la de las edificaciones colindantes, obligando a adecuar la composición de la nueva fachada a las invariantes de las preexistentes, considerando las referencias correspondientes a aleros, cornisas, impostas, vuelos, zócalos, etc. En todos los casos se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.



	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Descriptiva	Código/Versión	3.1.3.3.1/01

Carreteras una solicitud para poder modificar este último acceso para tener una entrada más holgada, ya que la actual es muy cerrada y angosta.

“Artículo 103. Abastecimiento de agua.

Se admitirán captaciones propias cuando se ostente la correspondiente autorización, debiendo conectarse a la red de distribución urbana siempre que ello sea posible.”

Las edificaciones del proyecto se conectan a la red de suministro de agua existente.

“Artículo 104. Evacuación y saneamiento.

Con carácter general, los vertidos de aguas residuales se realizarán a través de las correspondientes infraestructuras de saneamiento municipales. Cuando la conexión no sea posible, los vertidos de aguas residuales se realizarán mediante un sistema individual previo de depuración efectiva que garantice la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.”

El saneamiento existente se encuentra lejos de la parcela, al otro lado de la carretera, transcurriendo próxima al río. Se dispondrá un equipo depurador y regenerador de las aguas fecales que permita la reutilización de aguas grises para riego y otros usos admitidos por la normativa.

“Artículo 105. Red eléctrica y telefonía.

Se procurará que la red eléctrica y telefónica para las obras de nueva construcción sea subterránea en el recorrido privado por el interior de la parcela.”

Las redes eléctricas propias de las distintas edificaciones se ejecutarán de forma subterránea a través de la parcela.

Actualmente se está tramitando, ante la compañía suministradora de energía eléctrica, la posibilidad de enterrar un tramo de la línea de media tensión que a día de hoy discurre de forma aérea por la parcela.

1.3- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

(PROGRAMA DE NECESIDADES Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA)

El programa respeta las edificaciones existentes.

PALACIO.

En el Palacio se mantiene el volumen actual, procediéndose a una redistribución de los espacios interiores, más acordes a los hábitos de vida actual en el uso de vivienda. Se buscan espacios más abiertos y más diáfanos, respetándose los muros de carga (perimetrales e interiores) del edificio. La planta bajocubierta (que actualmente es un desván) se habilita para vivienda.

En los planos adjuntos se definen los usos y las superficies de las distintas plantas: baja, primera, segunda y bajocubierta. Las superficies del estado reformado del Palacio se resumen en el siguiente cuadro:

PALACIO			
ESTADO REFORMADO			
	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
Planta Baja	327,05 m ²	454,50 m ²	385,30 m ²
Planta Primera	355,25 m ²	469,50 m ²	354,10 m ²
Planta Segunda	283,35 m ²	371,70 m ²	345,40 m ²
Planta Bajocubierta	146,60 m ²	179,10 m ²	179,10 m ²
TOTALES:	1.112,25 m²	1.474,80 m²	1.263,90 m²



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Descriptiva		Código/Versión

Las estancias y las superficies útiles se desglosan en el siguiente cuadro:

ESTADO REFORMADO							
PALACIO							
PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA		PLANTA SEGUNDA		PLANTA BAJOCUBIERTA		
Vestibulo	19,70 m ²	Salón	66,25 m ²	Estar	38,00 m ²	Estar	112,15 m ²
Salón	64,70 m ²	Despacho	35,00 m ²	Dormitorio 1	27,70 m ²	Aseo 1	2,75 m ²
Estar	36,00 m ²	Distribuidor	17,25 m ²	Escal. Dorm. 1	6,35 m ²	Aseo 2	2,20 m ²
Cocina	53,85 m ²	Escalera	15,05 m ²	Dormitorio 2	26,50 m ²	Ducha	1,85 m ²
Comedor	16,45 m ²	Dorm. Princ.	31,55 m ²	Baño 2	6,90 m ²	Estar Dorm. 1	15,45 m ²
Despensa	4,80 m ²	Baño Princ.	19,50 m ²	Distribuidor	20,50 m ²	Baño 1	9,35 m ²
Cuarto lavado	6,90 m ²	Cocina	22,05 m ²	Dormitorio 3	21,35 m ²	Aseo Dorm. 1	2,85 m ²
Escalera	15,15 m ²	Comedor	35,10 m ²	Baño 3	5,30 m ²		146,60 m²
Pasillo 1	6,20 m ²	Pasillo	9,30 m ²	Pasillo	11,30 m ²		
Distribuidor	8,30 m ²	Aseo	2,65 m ²	Dormitorio 4	23,30 m ²		
Pasillo 2	5,45 m ²		253,70 m²	Baño 4	5,30 m ²		
Boots room	4,75 m ²	Solana	22,40 m ²	Dormitorio 5	17,80 m ²		
Trastero	8,40 m ²	Terraza	68,95 m ²	Baño 5	4,25 m ²		
Aseo	4,90 m ²	Corredor	10,20 m ²	Dormitorio 6	24,25 m ²		
Instalaciones	8,60 m ²		101,55 m²	Baño 6	9,10 m ²		
	264,15 m²		355,25 m²	Office	4,35 m ²		
Zaguán	51,30 m ²			Escalera	6,70 m ²		
Porche (Este)	11,60 m ²				258,95 m²		
	62,90 m²			Solana	24,40 m ²		
	327,05 m²				24,40 m²		
					283,35 m²		
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PALACIO:						1.112,25 m²	

CAPILLA Y TORRE.

Se respeta el edificio de la Capilla. La única actuación que se propone es la ejecución de una escalera de caracol que vaya desde la planta baja hasta el pasillo del coro de planta primera. En la Torre únicamente se reforzará la escalera de acceso a la terraza superior y se sustituirán las carpinterías exteriores, incluyendo el elemento de salida a la terraza.

La Capilla presenta dos plantas (baja y primera). La Torre presenta cinco plantas (baja, primera, segunda, tercera y terraza). En los planos adjuntos se definen los usos y las superficies de las distintas estancias.

Las superficies del estado reformado de la Capilla y la Torre se resumen en el siguiente cuadro:

CAPILLA-TORRE			
ESTADO REFORMADO			
	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
Planta Baja	122,90 m ²	184,05 m ²	184,05 m ²
Planta Primera	23,05 m ²	46,20 m ²	46,20 m ²
Planta Segunda	8,50 m ²	27,85 m ²	27,85 m ²
Planta Tercera	8,50 m ²	24,80 m ²	24,80 m ²
Planta Terraza	14,10 m ²	24,80 m ²	0,00 m ²
	177,05 m²	307,70 m²	282,90 m²



	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdágua)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Descriptiva	Código/Versión	3.1.3.3.1/01

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 el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio 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 del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en 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 del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370 : 1999 “Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo”.
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad		Utilización	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.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	No procede
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede
Funcionalidad		Utilización	ME	No procede
		Accesibilidad	Apart 4.2	
		Acceso a los servicios	Apart 4.3, 4.4 y otros	

Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos 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.
Limitaciones de uso de las dependencias:	
Limitación de uso de las instalaciones:	

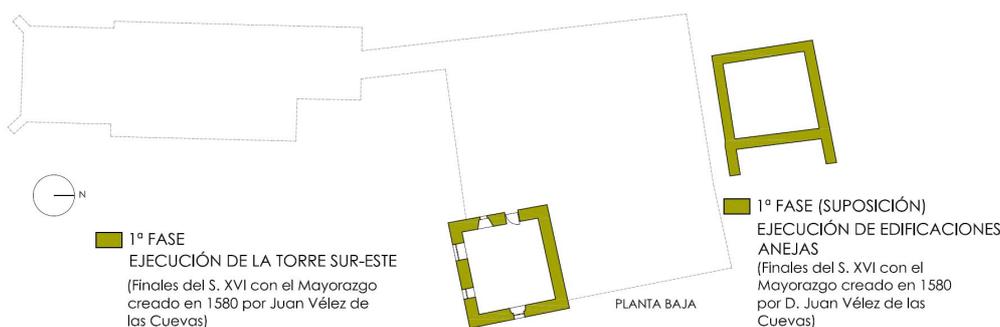


MEMORIA HISTÓRICA

En el término de Roiz, Ayuntamiento de Valdáliga, se encuentra la casa llamada “Torre de las Cuevas” con su capilla y dependencias en el paraje denominado de las Cuevas, de forma irregular y fácilmente se advierten las sucesivas agregaciones con que se ha ido ampliando el edificio en épocas distintas, pero esto mismo le da mayor carácter e interés. Tiene unas armas de gran tamaño adosadas a la parte exterior de la capilla sobre su puerta con el lema “*Estas son las nobles armas de la ilustre Casa Torre de las Cuevas*”.

La casa Torre se inicia como Mayorazgo creado el 1580 por Juan Vélez de las Cuevas. Desde esa fecha fueron renovándose las agregaciones y ampliaciones al Mayorazgo que pasó, por haber recaído dos veces en hembras, al apellido Rubín de Celis el 1757, y este apellido al de Hoyos el 1772.

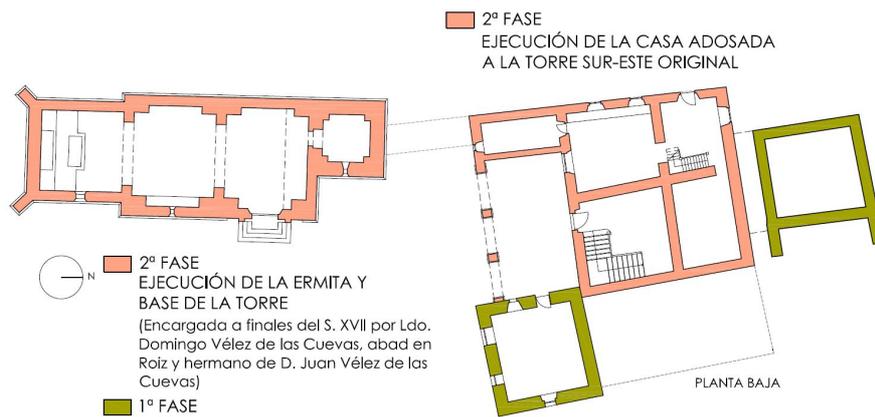
Cuando fue instituido el Mayorazgo el 1580 por Juan Vélez de las Cuevas solo existía como la casa de las Torres de las Cuevas la torre cuadrada y algo de las edificaciones anejas que forman parte del conjunto de los edificios hoy conocido como CASA DE LAS TORRE DE LAS CUEVAS. El resto fue añadido en distintas épocas por aportaciones, tanto de quienes ostentaban el Mayorazgo en cada generación, como por sus hermanos.



Hicieron especiales donaciones los Capitanes Don Juan y Don Antonio Vélez de las Cuevas, residentes en Nuestra Señora de las Charcas, Nueva España, que no solo enviaron sumas importantes para la mejora y aumento del Mayorazgo, sino que instituyeron también distintas capellanías familiares estableciendo que celebrarían misa sus Capellanes en la Capilla de Nuestra Señora de los Remedios.

Al referirse a ella el fundador, Juan Vélez de las Cuevas, hace constar que alude a la Ermita o Capilla que hizo y fabricó el Licenciado Don Domingo Vélez de las Cuevas, hermano del otorgante y Abad en Roiz y que ha de ser Patrono de la Capellanía en cuestión, el Mayorazgo de la Casa de la Torre de las Cuevas. Los documentos al caso referentes se indican por poder otorgado el 1693 por el citado Juan Vélez de las Cuevas para que se funde la primera Capellanía.





En la fundación de esas Capellanías (documento de 18 de octubre de 1707) se dispone que el Patronato recaiga en el Mayorazgo de la Casa de la Torre de las Cuevas, debiendo ser nombrados Capellanes los parientes mas cercanos, no pudiendo intervenir, ninguna autoridad eclesiástica en el nombramiento, pues de ocurrir esto, podría el Patrono disponer de las rentas y darlas a los sacerdotes que estime por oportuno, pariente más cercano, para que digan las misas donde tengan por conveniente.

A poco de fallecer en 1706 el Mayorazgo Francisco Vélez de las Cuevas, se manifiesta la enemiga entre la rama primogénita y la segunda procedente del segundo matrimonio de aquél. Los documentos relativos a los pleitos mantenidos facilitan datos referentes a los dos edificios a que en principio aludimos.

El mismo año de la muerte del citado Francisco Vélez de las Cuevas, se produce un pleito entre su hijo, el Mayorazgo Juan (que murió al poco tiempo) casado con Francisca González Ortiz, ya citada, y su madrastra Juliana Sánchez de La Mota y los hijos de éste, medio hermanos de aquél, entre otros Don Baltasar Antonio Vélez de las Cuevas.

Poco después en el año 1708, murió el Mayorazgo, Juan Vélez de Las Cuevas, hijo de Francisco, y pasó su representación a su hijo Juan, menor de edad, de quien era madre Francisca González Ortiz. Este hecho agudiza las enemistades familiares. Agrava estas dificultades Baltasar Antonio Vélez de las Cuevas, casado con Isabel Margarita Cabeza de Vaca y Pacheco, que debió traer al matrimonio algún caudal de Extremadura donde casó.

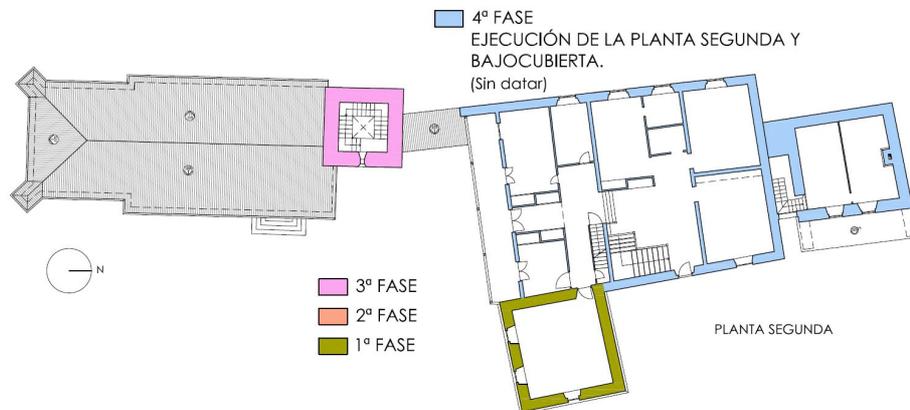
Es interesante para la reconstitución de cuanto a los edificios afecta y a la época de su construcción, que en ese documento consta el convenio celebrado entre Don Baltasar Antonio Vélez de las Cuevas, y Toribio Sánchez de la Madrid, vecino de la Villa de Comillas, maestro de cantería en el cual se dice:

“ Que en 19 de febrero de 1710 otorgaron escritura de obligación de parte a parte y que dicho Toribio Sánchez como tal maestro , se obligaba a hacer y ejecutar el paso que llaman de la Pedriza, que comienza desde los árboles de las casas de las Cuevas en todo lo que corre la Peña hasta llegar a las heredades que confinan con el barrio de la cocina en dicho concejo de Roiz, dando dicho paso franco libre y desembarazado para que con toda seguridad puedan pasar por él caballerías y carretas, como también aquel dicho maestro ha de hacer ejecutar las Capillas en la Ermita de Nuestra Señora de los Remedios , sita frente a dichas casa de las Cuevas , y fenecer y concluir la torre que



El Mayorazgo va aumentando sus funciones y extensiones, que son heredadas en varias ocasiones por rama de mujer hasta que por matrimonios acaba en los Rubín de Celis hacia 1757, y de éstos a los Hoyos en 1772.

Última fase. Ampliación de las plantas segunda (destinada a habitaciones) y bajocubierta (destinada a desván).



	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Constructiva	Código/Versión	3.1.3.3.2/ 01

2.1. Sustentación del edificio

Se mantiene la cimentación actual del edificio del Palacio, y de la Capilla y la Torre. Puntualmente, en la base de cimentación actual de la Torre se realizarán refuerzos y/o recalces de hormigón armado para consolidar la estabilidad de la Torre, ya que es la edificación más alta del proyecto.

En el Palacio se rebajará la cota actual de planta baja, por lo que se eliminará la solera actual y se ejecutará una nueva solera ventilada.

En la Capilla se levanta y recupera el pavimento actual de piedra, y se pica la solera actual para posteriormente ejecutar una nueva solera ventilada, sobre la que se dispondrá el pavimento de piedra original.

En la Casa del Guardés se reforzará la cimentación existente de todos los muros de carga, ejecutándose un recalce de hormigón armado en ambas caras de muro. Se ejecutarán vigas riostras, también de hormigón armado, que enlacen estos recalces perimetrales. También se levantará la solera actual para ejecutar una nueva solera ventilada.

El terreno es de naturaleza arcillosa, de consistencia media-dura. La tensión admisible del terreno que se considera es de 2 k/cm². Este dato se confirmará con el Estudio Geotécnico que se realizará posteriormente con el Proyecto de Ejecución.

Dado que se van a levantar los suelos actuales, se realizará un seguimiento arqueológico en la proyección vertical de las edificaciones actuales. Este seguimiento se presentará posteriormente en el Proyecto de Ejecución.

2.2 Sistema estructural

PALACIO.

El sistema estructural horizontal actual del Palacio es de vigas y pontones de madera que apoyan en los muros de carga originales. La estructura de la cubierta está resuelta con cerchas y vigas de madera no vistas y enripiado pobre de tablas de madera en el que apoyan las tejas cerámicas.

El sistema estructural vertical actual del Palacio es de muros de carga de mampostería de piedra, conservándose la práctica totalidad de ellos en buen estado.

Se plantea reforzar las vigas de madera existentes mediante la introducción de un perfil laminado (en T) en la cara superior de las vigas. En aquellos casos en que bien por el mal estado de las vigas existentes, o por las nuevas cargas que se consideran, se sustituirán las vigas actuales por nuevas vigas de madera de recuperación (antigüedad superior a 100 años). Igualmente, los pontones actuales que no soporten las nuevas cargas que se consideran, serán sustituidos por pontones de mayor sección de madera de recuperación (antigüedad superior a 100 años).

La estructura de cubierta se sustituirá en su totalidad. Se realizará también con cerchas de madera de recuperación y entramado de vigas y pontones de madera recuperada, que apoyarán en los muros de carga actuales.

Se mantiene la estructura vertical portante, a base de muros de carga de mampostería de piedra. Puntualmente se reforzarán aquellos que lo precisen, y se revestirán con un mortero hidráulico a base de cal y puzolana que sirva para la consolidación de los muros (Tipo MAPEI-ANTIQUÉ o similar).

CAPILLA.

El sistema estructural vertical actual de la Capilla es de muros de carga de mampostería de piedra, conservándose la práctica totalidad de ellos en buen estado. La estructura horizontal está resuelta con bóvedas de arista de piedra que presentan un aspecto cromado. Su estado de conservación es bueno.

No se interviene a nivel estructural en la Capilla. Tan sólo se ejecuta una escalera de caracol de madera que comunica la planta baja (delante de la Sacristía) con el coro de planta primera. En su desembarco, la nueva escalera se enlazará con el forjado de madera del coro que está en buen estado de conservación.



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Constructiva	Código/Versión	3.1.3.3.2/ 01

Exteriormente, en los muros de piedra se aplicará también un mortero hidráulico a base de cal y puzolana que sirva para la consolidación de los muros (Tipo MAPEI-ANTIQUÉ o similar).

TORRE.

El sistema estructural vertical actual de la Torre es de muros de carga de mampostería de piedra, conservándose la práctica totalidad de ellos en buen estado. La estructura horizontal está resuelta con forjados de madera en los que apoyan los distintos tramos de escalera. Estos forjados y tramos de escalera deberán ser reforzados, ya que su estado de conservación no es adecuado.

En su última planta (terrace) el forjado es una losa maciza de hormigón armada, en la que se sitúa el hueco de salida a la terraza.

CASA DEL GUARDÉS.

El sistema estructural horizontal actual de la Casa del Guardés es de vigas y pontones de madera que apoyan en los muros de carga originales. La estructura de la cubierta está resuelta con cerchas y vigas de madera no vistas y enripiado pobre de tablas de madera en el que apoyan las tejas cerámicas. Los forjados de madera, de piso y de cubierta, se encuentran en muy mal estado, y hay zonas en que su deterioro ha provocado la caída de los mismos. Por lo que debe ser sustituidos por nuevos forjados (tanto de piso como de cubierta) de madera de recuperación (antigüedad superior a 100 años).

El sistema estructural vertical actual de la Casa del Guardés es de muros de carga de mampostería de piedra, conservándose la práctica totalidad de ellos en buen estado. En estos muros de piedra se aplicará también un mortero hidráulico a base de cal y puzolana que sirva para la consolidación de los muros (Tipo MAPEI-ANTIQUÉ o similar).

2.3 Sistema envolvente

CERRAMIENTOS EXTERIORES:

Se mantienen los cerramientos exteriores de las tres edificaciones (Palacio, Capilla-Torre y Casa del Guardés). Se procederá al picado exterior de la carga actual de mortero, y será sustituida por una nueva carga de mortero hidráulico a base de cal y puzolana que sirva para la consolidación de los muros (Tipo MAPEI-ANTIQUÉ o similar).

Los muros de cerramiento actuales se trasdosarán con doble placa de cartón-yeso de 13 mm., con estructura y aislante interior.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

La carpintería exterior será toda de nueva ejecución, y básicamente reproducirá la forma, decoración, posición y composición de la carpintería actual. Los nuevos huecos que se plantean se ejecutarán con la misma composición de los huecos existentes en el alzado en el que se plantean. Se realizará en madera de cedro y llevarán doble acristalamiento (6/12/3+3). Se asegurará su resistencia e indeformabilidad, del mismo modo que se garantizará la estanqueidad al agua de lluvia por medio del perfecto sellado de las juntas con las fábricas de cerramiento realizado con silicona.

En el proyecto de ejecución se presentará una memoria de las nuevas carpinterías, de acuerdo al estilo y la época del edificio existente,

CUBIERTA:

En el edificio del Palacio y en la Casa del Guardés se ejecutarán cubiertas inclinadas de teja cerámica curva. Para resolver estas cubiertas sobre el soporte estructural (ejecutado con tabla de madera recuperada) se extenderá el aislante térmico, y se colocará un tablero aglomerado de madera hidrófugo. Posteriormente se



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Constructiva	Código/Versión	3.1.3.3.2/ 01

extenderá una lámina impermeabilizante transpirable de fibras y se dispondrá un rastrel de PVC, sobre el que se clavará la teja cerámica curva.

En la cubierta de la Capilla no se interviene.

En la terraza actual de la Torre se levantará y recuperará el pavimento actual de piedra, y se levantará el recrecido actual. Se ejecutará una nueva nivelación y se impermeabilizará, para posteriormente recuperar el pavimento original de piedra.

Los canalones, y los distintos remates de cubierta se ejecutarán en cobre.

2.4 Sistema de compartimentación

PARTICIONES INTERIORES:

La tabiquería de separación entre habitaciones y entre las distintas estancias previstas será de yeso laminado, ejecutada con doble estructura interior, y placa intermedia de 15 mm de espesor, y exteriormente llevará doble placa de 15 mm a ambos lados. En el interior se dispone doble aislante acústico realizado con lana mineral de 50 mm de espesor. La última placa se realizará siempre con placa con alma de cemento PORTLAND (tipo AQUAPANEL, o similar), siguiendo prescripciones del CTE.

Los tabiques de separación dentro de las habitaciones se ejecutarán con estructura interior y doble placa de 15 mm a ambos lados. Interiormente se dispone el aislante acústico realizado con lana mineral de 50 mm de espesor. Como en el caso anterior, la última placa se realizará siempre con placa con alma de cemento PORTLAND (tipo AQUAPANEL, o similar), siguiendo prescripciones del CTE.

Las puertas interiores serán de serie comercial con hoja ciega de doble tablero de media densidad, con acabado lacado en ambas caras, y poseerán herrajes de latón cromado.

2.5 Sistemas de acabados

PAVIMENTOS:

Los pavimentos de las plantas bajas (Palacio y Casa del Guardés) serán de losas de piedra de recuperación. Los pavimentos de las plantas superiores serán de tarima de madera realizado con tabla de madera recuperada.

Los baños de las habitaciones y los aseos se pavimentarán con losas de piedra, también recuperadas, de poco espesor.

En la planta sótano de la Casa del Guardés, el almacén llevará un pavimento de grés porcelánico.

REVESTIMIENTOS:

Las paredes de las cocinas, los baños y de los aseos se alicatarán con grés porcelánico (en distintos formatos, a escoger por la Dirección Facultativa).

El resto de paramentos verticales llevarán un revestimiento de mortero de cal coloreada.

FALSOS TECHOS:

Se disponen de forma puntual en los baños para ocultar las instalaciones, serán de madera, reproduciendo el esquema de pontones y tabla de madera vista. En el resto de techos, la estructura de madera recuperada quedará vista desde el interior.



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Constructiva	Código/Versión	3.1.3.3.2/ 01

2.6 Sistemas de acondicionamiento de instalaciones

FONTANERÍA:

Los conductos de agua fría y caliente serán de polipropileno; los desagües y bajantes de PVC, y tanto su sección como su puesta en obra se sujetarán a la normativa vigente.

El agua caliente sanitaria (ACS) se produce mediante una instalación centralizada de bomba de calor geotérmica.

CALEFACCIÓN:

La calefacción será por medio de suelo radiante con bomba de calor geotérmica.

ELECTRICIDAD:

Los mecanismos serán de calidad alta y la instalación se regirá por el reglamento electrotécnico de baja tensión. Se dispondrá un huerto fotovoltaico en la zona de menos impacto de la parcela.

SANEAMIENTO:

Se dispondrá un equipo depurador y regenerador de las aguas fecales que permita la reutilización de aguas grises para riego y otros usos admitidos por la normativa.

TELECOMUNICACIONES:

Se ejecutará una instalación de telecomunicaciones y se instalarán tomas de teléfono y televisión en todas las habitaciones, cocinas y salones, llevando implícita la instalación de la correspondiente antena de TV y FM. Incluye videopuerto automático.

2.7 Equipamiento

APARATOS SANITARIOS:

A definir en obra por la Dirección Facultativa. Se adecuarán a la época del Palacio.

ASCENSOR:

En el Palacio se sustituirá el ascensor existente (en desuso), por un ascensor hidráulico para vivienda unifamiliar.

2.8 Otros.

CONTROL DE CALIDAD:

Se realizará un control de calidad de todas las edificaciones que incluirá cimentación, estructuras y materiales, todo ello equivalente en presupuesto al 1,5% del total de ejecución material de la obra.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN EN BASE AL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA:

La solución adoptada refleja el cumplimiento del programa de vivienda.

Fdo: Gonzalo Merino Álvarez
Arquitecto



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R01
	Índice Cumplimiento del CTE	Código/Versión	3.1.3.3.0/01

3.0.0. CUMPLIMIENTO DEL CTE (INDICE)

- 3.0 Cumplimiento del CTE
- 3.1 Seguridad contra incendios
- 3.2 Accesibilidad



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio "Casa-Torre en Roiz" y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R01
	Seguridad en caso de incendio	Código/Versión	3.1.3.3.1/ 01

3.1 Seguridad en caso de incendio

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 ⁽¹⁾	Tipo de obras previstas ⁽²⁾	Alcance de las obras ⁽³⁾	Cambio de uso ⁽⁴⁾
Ejecución	Reforma	Rehabilitación integral	No

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

SECCIÓN SI 1: Propagación interior

El proyecto contempla la rehabilitación de un Palacio y una vivienda anexa. El uso de ambas edificaciones es residencial vivienda. Cada edificio se considera un solo sector de incendios. No presenta locales de riesgo especial ni espacios ocultos, ni pasos a través de elementos de compartimentación. La reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario cumple con los requerimientos de esta sección.

SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

Los huecos de fachada y cubierta cumplen los requerimientos de esta sección.

SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

Por tratarse de una vivienda unifamiliar no procede justificar esta sección.

SECCIÓN SI 4: Instalaciones de protección contra incendios

La vivienda y su anexo contará con un extintor por planta de eficacia 21A-113B.

SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

Las condiciones de aproximación y entorno y la accesibilidad pro fachada cumplen los requisitos exigidos en esta sección.

SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

No procede su justificación en el alcance de un proyecto básico.



	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R01
	Normativa	Código/Versión	3.1.3.3.4.1/ 01

Contenido	Disposición	BOE/BOPA		
ACTIVIDAD PROFESIONAL				
FUNCIONES				
<input type="checkbox"/> Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)	Ley 38/99	05-11-99	J.Est.	06-11-99
Modificación (Ley Omnibus)	Ley 25/09	22-12-09	J.Est.	23-12-09
Modificación	Ley 8/13	26-06-13	J.Est.	27-06-13
Modificación	Ley 9/14	09-05-14	J.Est.	10-05-14
Modificación	Ley 20/15	14-07-15	J. Est.	15-07-15
<input type="checkbox"/> Ley reguladora de los colegios profesionales.	Ley 02/74	13-02-74	J.Est.	15-02-74
Modificación	R.D.L. 5/96	07-06-96	J.Est.	07-06-96
Modificación.Ley Omnibus .	Ley 25/09	22-12-09	J.Est.	22-12-09
Visado colegial obligatorio	R.D.1000/10	05-08-09	M.Ec.Hac	06-08-10
Modificación	Ley 5/2012	06-07-12	J.Est.	07-07-12
<input type="checkbox"/> Arquitecto. Funciones.	D	16-07-35	M.Gobern.	18-07-35
Corrección de errores.	--	--	--	19-07-35
<input type="checkbox"/> Tarifas de honorarios arquitectos. (Derogada parcialmente)	RD 2512/77	17-06-77	M.Viv.	30-09-77
Modificación.	RD 2356/85	04-12-85	--	--
Modificación.	RD 84/90	19-01-90	--	25-01-1990
Derogación aspectos económicos	Ley 07/97	14-04-97	--	15-04-97
<input type="checkbox"/> Aparejadores. Funciones.	D	16-07-35	--	18-07-35
Corrección de errores.	--	--	--	19-07-35
<input type="checkbox"/> Arquitectos técnicos. Facultades y competencias.	D 265/71	19-02-71	M.Viv.	20-02-71
<input type="checkbox"/> Tarifas de honorarios de arquitectos técnicos y aparejadores.	RD 314/79	19-01-79	MOPU	24-02-79
Derogación aspectos económicos	RD 314/79	19-01-79	--	15-04-97
Derogación aspectos económicos	Ley 07/97	14-04-97	--	15-04-97
<input type="checkbox"/> Ley de atribuciones.	Ley 12/86	01-04-86	J.Est.	02-04-86
Corrección de errores.	--	--	--	26-04-86
Modificación parcial	Ley 33/92	09-12-92	--	--
<input type="checkbox"/> Funciones de contratistas y constructores.	D	16-07-35	M.Gob.	18-07-35
Corrección de errores.	--	--	--	19-07-35
<input type="checkbox"/> Responsabilidades de constructores en VPO.	Orden	22-10-63	--	16-11-63
CONDICIONES TECNICAS DE LA EDIFICACION				
PROYECTO Y DIRECCION DE OBRA				
<input type="checkbox"/> Código Técnico de la Edificación (CTE)	RD 314/06	17-03-06	M.Viv.	28-03-2006
<input type="checkbox"/> Modificación RD 314/06. Nuevo DB-HR Protección frente al ruido.	RD 1371/07	19-10-07	M.Viv.	23-10-2007
Corrección errores RD 1371/07.	--	--	M.Viv.	20-12-2007
Corrección errores RD 1371/07.	--	--	M.Viv.	25-01-2008
Corrección de errores RD 314/06	--	--	M.Viv.	25-03-08
<input type="checkbox"/> Modificación RD 1371/2008. Transitoriedad NBE CA 88.	RD 1675/08	17-10-08	M.Viv.	18-10-08
<input type="checkbox"/> Modificación RD 314/06. Parte 2.	O.Viv.984/09	15-04-09	M.Viv.	23-04-09
Corrección errores O.Viv.984/09	--	--	M.Viv.	23-09-09
<input type="checkbox"/> Modificación RD 314/06. Nuevo DB SUA.	RD 173/10	19-02-10	M.Viv.	11-03-2010
<input type="checkbox"/> Modificación RD 314/06. Requisitos entidades control calidad y laboratorios	RD 410/10	31-03-10	M.Viv.	22-04-2010
<input type="checkbox"/> Modificación RD 314/06. Parte 1. Intervención edificios existentes	Ley 8/13	26-06-13	J.Est.	27-06-2013
<input type="checkbox"/> Actualización del documento básico, DB-HE del CTE	O.Fom.1635/13	10-09-13	M.Fom.	12-09-2013
Corrección errores O.Fom.1635/13	--	--	M.Fom.	08/11/2013
<input type="checkbox"/> Modificación RD 314/06. DB HE, nueva HS3	O.Fom/588/17	15-06-17	M.Fom.	23-06-17
<input type="checkbox"/> Modificación RD 314/06. Parte 1, DB SI, nuevo DB HE, nueva HS6.	RD 732/2019	20/12/19	M.Fom.	27-12-2019
<input type="checkbox"/> Normas sobre proyectos y dirección de obras. (Parcialmente derogada)	D 462/71	11-03-71	M.Viv.	24-03-71
Modificación D 462/71.	RD 129/85	23-01-85	MOPU	07-02-85
<input type="checkbox"/> Normas sobre libro de ordenes y asistencias.	Orden	09-06-71	M.Viv.	17-06-71
Corrección de errores, Orden 09/06/71.	--	14-06-71	--	06-07-71
Modificación, Orden 09/06/71.	Orden	17-07-71	M.Viv.	24-07-71
<input type="checkbox"/> Certificado final de dirección de obras.	Orden	28-01-72	M.Viv.	10-02-72
<input type="checkbox"/> Información compraventa y arrendamiento viviendas.	RD 515/89	21-04-89	M.San.C.	17-05-89
PRINCIPADO DE ASTURIAS				
<input type="checkbox"/> Norma de Calidad en la edificación.	D 64/90	12-07-90	P.Ast.	24-07-90
<input type="checkbox"/> Instrucción complementaria ensayos supletorios estructuras hormigón.	D 78/98	17-12-99	P.Ast.	15-01-99
Corrección de errores, D 78/1998.	--	--	--	04-03-99
<input type="checkbox"/> Instrucción complementaria control de calidad producción y recepción de elementos prefabricados forjados unidirec. hormigón armado y pretensado.	Resolución	12-04-99	P.Ast.	11-05-99
<input type="checkbox"/> Estadística de edificación y vivienda.	Resolución	19-02-90	P.Ast.	15-03-90
SUPRESION DE BARRERAS				
<input type="checkbox"/> Texto refundido Ley General de derechos de las personas con discapacidad y	RDL 1/2013	29-11-13	J.Estado	03-12-13



	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R01
	Normativa	Código/Versión	3.1.3.3.4.1/ 01

<input type="checkbox"/> Reglamento infraestructura Calidad y Seg. Industrial	RD 2200/95	28-12-95	MIE	06-02-96
Corrección errores	--	--	--	06-03-96
Modificación	RD 411/1997	21-03-97	MIE	26-04-97
Modificación	RD 338/2010	19-03-10	MITC	07-04-10
Derogación parcial	RD 1715/2010	17-12-10	MITC	08-01-11
Derogación parcial	RD 239/2013	05-04-13	M.Pres	13-04-13
Modificación	RD 1072/2015	17-11-15	MIET	14-12-15
<input type="checkbox"/> Ley de Metrología.	Ley 32/14	22-12-14	P.Gob.	23-12-2014
<input type="checkbox"/> Medidas urgentes impulso competitividad economica sector ind. y comercio.	RDL 20/18	07-12-18	P.Gob.	08-12-2018

ACREDITACION Y NORMALIZACION

<input type="checkbox"/> Reglamento UE normalización europea, modifica varias directivas	UE 1025/2012	25-10-12	CE	DOUE 14-11-2008
<input type="checkbox"/> Reglamento CE Requisitos de acreditación y vigilancia del mercado relativos a la comercialización de los productos.	CE 765/2008	09-07-08	CE	DOUE 13-08-2008
<input type="checkbox"/> Reglamento europeo de productos de construcción (sustituye 89/106/CE).	UE 305/2011	09-03-11	CE	DOUE 04-04-2011
<input type="checkbox"/> Reglamento europeo sobre requisitos de acreditación y vigilancia del mercado relativos a la comercialización de los productos.	CE 765/2008	09-07-08	CE	DOUE 13-08-2008
<input type="checkbox"/> Decisión CE sobre marco común para comercialización de productos.	768/2008/CE	09-07-08	CE	DOUE 13-08-2008
<input type="checkbox"/> Decisión de ejecución UE norma armonizada evaluación conformidad	UE 2019/1729	15-10-19	CE	DOUE 16-10-2019



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R01
	Gestión de Residuos	Código/Versión	3.1.3.3.4.2/01

Código	RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN	Peso (t)	Vol. (m³)
De naturaleza pétreo			
17 01 01	Hormigón	S x 0,024	S x 0,016
17 01 07	Mezclas de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos, distintas a las especificadas en el código 17 01 06 (1)	S x 0,11	S x 0,07
17 02 02	Vidrio	S x 0,001	S x 0,0007
17 09 04	Residuos mezclados de construcción y demolición distintos a los especificados en los códigos 17 09 01(2), 17 09 02 (3) y 17 09 03 (4)	S x 0,01	S x 0,007
De naturaleza no pétreo			
17 02 01	Madera	S x 0,0008	S x 0,0015
17 02 03	Plástico	S x 0,03	S x 0,05
17 03 02	Mezclas bituminosas distintas a las especificadas en el código 17 03 01 (5)	S x 0,01	S x 0,01
17 04 07	Metales mezclados	S x 0,005	S x 0,002
17 04 11	Cables distintos a los especificados en el código 17 04 10 (6)	S x 0,0002	S x 0,0002
17 06 04	Materiales de aislamiento distintos a los especificados en los códigos 17 06 01(7) y 17 06 03 (8)	S x 0,001	S x 0,01
17 08 02	Materiales de construcción a partir de yeso distintos a los especificados en el código 17 08 01 (9)	S x 0,0004	S x 0,001
Potencialmente peligrosos y otros			
15 01 06	Envases mezclados	S x 0,001	S x 0,005
15 01 10 *	Envases que contienen restos de sustancias peligrosas o están contaminados por ellas	S x 0,0001	S x 0,0005
17 04 10 *	Cables que contienen hidrocarburos, alquitrán de hulla y otras sustancias peligrosas	S x 0,0002	S x 0,0002
20 03 01	Mezcla de residuos municipales (basura)	S x 0,014	S x 0,02
NOTAS :			
(1) 17 01 06 – Mezclas, o fracciones separadas, de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos, que contienen sustancias peligrosas.			
(2) 17 09 01 – Residuos de construcción y demolición que contienen mercurio.			
(3) 17 09 02 – Residuos de construcción y demolición que contienen PCB.			
(4) 17 09 03 – Otros residuos de construcción y demolición (incluidos los residuos mezclados) que contienen sustancias peligrosas.			
(5) 17 03 01 – Mezclas bituminosas que contienen alquitrán de hulla.			
(6) 17 04 10 – Cables que contienen hidrocarburos, alquitrán de hulla y otras sustancias peligrosas.			
(7) 17 06 01 – Materiales de aislamiento que contienen amianto.			
(8) 17 06 03 – Otros materiales de aislamiento que consisten en, o contienen, sustancias peligrosas.			
(9) 17 08 01 – Materiales de construcción a partir de yeso contaminados con sustancias peligrosas.			

2.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RESIDUOS EN LA OBRA OBJETO DEL PROYECTO

En la lista anterior puede apreciarse que la mayor parte de los residuos que se generarán en la obra son de naturaleza no peligrosa. Entre ellos predominan los residuos precedentes de la apertura de rozas en la albañilería y/o la estructura (forjados) para el paso y la colocación de instalaciones empotradas, así como otros restos de materiales inertes. Para este tipo de residuos no se prevé ninguna medida específica de prevención más allá de las que implica un manejo cuidadoso.

Con respecto a las moderadas cantidades de residuos contaminantes o peligrosos procedentes de restos de materiales o productos industrializados, así como los envases desechados de productos contaminantes o peligrosos, se tratarán con precaución y preferiblemente se retirarán de la obra a medida que se vayan empleando.

En este sentido, el Constructor se encargará de almacenar separadamente estos residuos hasta su entrega al “gestor de residuos” correspondiente y, en su caso, especificará en los contratos a formalizar con los subcontratistas la obligación que éstos contraen de retirar de la obra todos los residuos generados por su actividad, así como de responsabilizarse de su gestión posterior.



	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R01
	Gestión de Residuos	Código/Versión	3.1.3.3.4.2/ 01

3.- OPERACIONES DE REUTILIZACIÓN, VALORIZACIÓN O ELIMINACIÓN A QUE SE DESTINARÁN LOS RESIDUOS QUE SE GENERARÁN EN LA OBRA

En la tabla siguiente se indican los tipos de residuos que van a ser objeto de **valorización** dentro de la obra, así como el sistema a emplear por el Constructor para conseguir dicha valorización.

Código	RESIDUOS A VALORIZAR EN LA OBRA	Sistema
17 01 01	Hormigón	RELLENOS
17 01 07	Mezclas de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos, distintas a las especificadas en el código 17 01 06	RELLENOS
17 02 02	Vidrio	RELLENOS
17 08 02	Materiales de construcción a partir de yeso distintos a los especificados en el código 17 08 01	RELLENOS
17 09 04	Residuos mezclados de construcción y demolición distintos a los especificados en los códigos 17 09 01(2), 17 09 02 (3) y 17 09 03 (4)	RELLENOS

En el plano que se incluye en el punto 5 de este estudio, se señalan las zonas de la obra donde se irán colocando estos residuos, que antes de ser recubiertos con otros materiales más superficiales serán objeto de regularización, riego, nivelación y compactación.

No se prevén actividades de **reutilización** o **eliminación** de los residuos de construcción y demolición generados en la obra definida en el presente proyecto, si bien posteriormente podrían ser desarrolladas por parte del “gestor de residuos” o las empresas con las que éste se relacione, una vez efectuada la retirada de la obra.

En la tabla siguiente se indican los tipos de residuos que van a ser objeto de **entrega a un gestor de residuos**, con indicación de la frecuencia con la que su retirada deberá llevarse a cabo.

Código	RESIDUOS A ENTREGAR A UN GESTOR	Frecuencia
17 02 01	Madera	ESPORÁDICA
17 02 03	Plástico	ESPORÁDICA
17 03 02	Mezclas bituminosas distintas a las del código 17 03 01	ACELERADA
17 04 07	Metales mezclados	ACELERADA
17 04 10 *	Cables que contienen hidrocarburos, alquitrán de hulla y otras sustancias peligrosas	ACELERADA
17 04 11	Cables distintos a los especificados en el código 17 04 10	ACELERADA
17 06 04	Materiales de aislamiento distintos a los especificados en los códigos 17 06 01 y 17 06 03	ESPORÁDICA
15 01 06	Envases mezclados	ESPORÁDICA
15 01 10 *	Envases que contienen restos de sustancias peligrosas o están contaminados por ellas	ACELERADA
20 03 01	Mezcla de residuos municipales (basura)	ACELERADA (1)

La frecuencia **ESPORÁDICA** puede consistir en la retirada de los residuos cada vez que el contenedor instalado a tal efecto esté lleno; o bien de una sola vez, en la etapa final de la ejecución del edificio.

La frecuencia **ACELERADA** indica que los residuos se irán retirando separadamente (preferiblemente cada día) a medida que se vayan generando. A esta categoría corresponden los residuos producidos por la actividad de los subcontratistas.

(1) – La basura doméstica generada por los operarios de la obra se llevará diariamente a los contenedores municipales.



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R01
	Gestión de Residuos	Código/Versión	3.1.3.3.4.2/ 01

4.- MEDIDAS PARA LA SEPARACIÓN DE LOS RESIDUOS EN OBRA

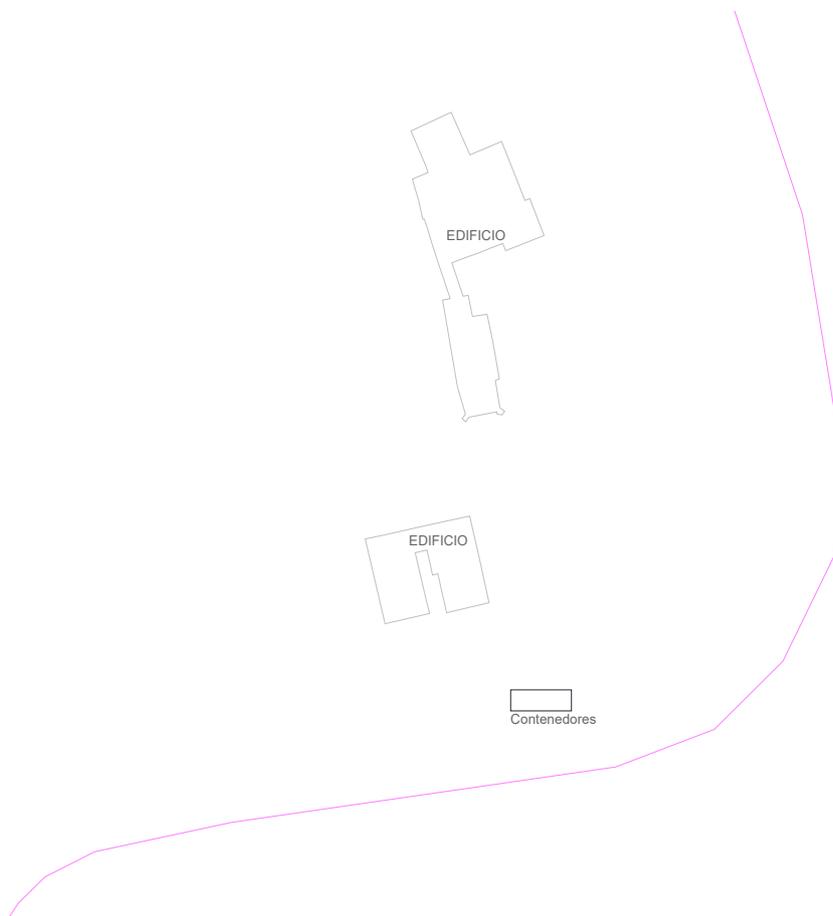
Dado que las cantidades de residuos de construcción y demolición estimadas para la obra objeto del presente proyecto son inferiores a las asignadas a las fracciones indicadas en el punto 5 del artículo 5 del RD 105/2008, no será obligatorio separar los residuos por fracciones.

No obstante, los residuos de las categorías a las que se ha asignado una eliminación ACELERADA se retirarán de la obra separadamente, de acuerdo con sus características.

Aquellos a los que se ha asignado una eliminación de tipo ESPORÁDICO, podrán ser almacenados en un contenedor temporal de modo conjunto.

Los residuos previstos para VALORIZAR en la obra para la creación de rellenos se irán vertiendo progresivamente en las zonas señaladas para ello.

5.- PLANO DE LAS 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



	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	EX 23-024 / R04
	RESUMEN DE CAPÍTULOS	Código: 3.1.3.3.6.1

6.0 RESUMEN DE CAPÍTULOS:

CAPÍTULO	IMPORTE	%
1 DEMOLICIONES Y APEOS	35.212,33	1,85%
2 ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	26.837,50 €	1,41%
3 CIMENTACIÓN	59.956,12 €	3,15%
4 SANEAMIENTO HORIZONTAL	19.224,03 €	1,01%
5 ESTRUCTURA	224.787,88 €	11,81%
6 ALBAÑILERÍA	219.648,78 €	11,54%
7 AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN	51.200,63 €	2,69%
8 CUBIERTA	133.616,50 €	7,02%
9 REVESTIMIENTOS	263.616,61 €	13,85%
10 CARPINTERIA	152.650,19 €	8,02%
11 ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	59.194,78 €	3,11%
12 PROTECCIÓN	23.792,11 €	1,25%
13 VENTILACIÓN Y CLIMATIZACIÓN	85.080,59 €	4,47%
14 CALEFACCIÓN Y A.C.S.	94.787,78 €	4,98%
15 FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS	95.358,79 €	5,01%
16 PINTURAS	78.799,48 €	4,14%
17 URBANIZACIÓN	232.972,37 €	12,24%
18 CONTROL DE CALIDAD	28.550,54 €	1,50%
19 GESTIÓN DE RESIDUOS	18.082,01 €	0,95%
	1.903.369,00	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.):	1.903.369,00 €	100,00%

Asciende el presupuesto de ejecución material (P.E.M.) a la cantidad de un millón novecientos tres mil trescientos sesenta y nueve euros. **(1.903.369,00 €).**

Fdo.: Gonzalo Merino Álvarez
Arquitecto.

Considerando el Beneficio Industrial (6%) y los Gastos Generales (13%), el Presupuesto de Contrata asciende a dos millones doscientos sesenta y cinco mil nueve euros, con once céntimos de euro (2.265.009,11 €).

