 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 MEMORIA DESCRIPTIVA

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.
- 5.
6. *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.
3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.



 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

1.1 AGENTES Y OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO

Se redacta el presente Proyecto Básico por encargo de D. Ignacio de la Colina Menéndez, con DNI: 50.832.062-S y domicilio en la C/ Almagro nº 46, 7º A, 28010 Madrid.

Redacta el presente proyecto D. Gonzalo Merino Álvarez, colegiado nº 966 del Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias.

El objeto del presente Proyecto Básico es la Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares, situadas en Cuevas, Roiz (Valdáliga, Cantabria), para uso de vivienda unifamiliar.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA.

1.2.1 Memoria Histórica

Se adjunta como *Anejo 1* la Memoria Histórica del proyecto.

1.2.2 Antecedentes.

La propiedad tiene una finca de 59.784,00 m² de superficie. La referencia catastral de la parcela es: 39091A020001630000PZ.

En la actualidad la finca linda al Sur y al Este con carretera comarcal (CA-848 y CA-850), y al Norte y Oeste con otras propiedades.

La parcela se encuentra en el núcleo de población de Las Cuevas, en la localidad de Roiz, que pertenece al municipio de Valdáliga, en la comunidad autónoma de Cantabria.

En la parcela actualmente se ubican varios edificios. Por un lado, está el Palacio, y por otro lado está la Capilla con la Torre, que se conecta con el Palacio por un corredor abierto. Separados de ambos y hacia el Sur se encuentra otra edificación que es la Casa del Guardés. Y, por último, al Oeste, en la parte alta de la parcela se sitúa el Caserío, que no es objeto del presente proyecto.


El presente proyecto tiene por objeto rehabilitar el Palacio, la Capilla con la Torre y la Casa del Guardés, que se encuentran en el área de protección de la "Casa-Torre en Roiz", que fue declarada primero Monumento histórico-artístico de interés provincial el 20 de diciembre de 1984, y posteriormente fue declarado Bien de Interés Cultural (B.I.C.). Actualmente el área de protección vinculada al BIC "Casa-Torre en Roiz" se encuentra en fase de incoación.

Actualmente el Palacio (en el que se considera la Torre original Sur-Este, la casina trasera situada al Norte, y la propia edificación del Palacio) cuenta con cuatro plantas (baja, primera, segunda y bajocubierta), y presenta una superficie útil de 1.091,30 m²; una superficie construida de 1.474,80 m², y una superficie computable de 1.266,10 m². Se encuentra en buen estado de conservación, con lesiones menores (pequeñas humedades, fisuras, manchas, desajustes de la carpintería, etc.) y el desgaste propio del paso del tiempo. (Ver fases constructivas en el Anejo 1: Memoria histórica).

La Capilla se desarrolla en planta baja y primera (coro); y la Torre se desarrolla en cinco plantas (baja, primera, segunda, tercera y terraza). El conjunto de la Capilla y la Torre presentan una superficie útil de 173,95 m²; una superficie construida de 304,55 m², y una superficie computable de 279,75 m². El estado de conservación de la Capilla es bastante bueno. Se conservan las policromías de los techos en buen estado. La Torre también se encuentra en buen estado de conservación, salvo la carpintería que debe ser reparada o sustituida.

La Casa del Guardés se desarrolla en dos plantas (baja y primera) y presenta una superficie útil de 420,80 m²; una superficie construida de 539,65 m², y una superficie computable de 443,15 m². Presenta un estado de conservación bastante deficiente. El volumen principal presenta huecos en la cubierta, y el techo de planta baja del garaje está totalmente caído, siendo inaccesible toda la planta primera. El volumen adosado también presenta fallos estructurales (caída de forjados) en el techo de planta baja, y no se puede acceder a la planta primera.



 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 Valdágila (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 (Valdáliga)	Expediente	EX 23-024 / R04
	Memoria Descriptiva	Código/Versión	3.1.3.3.1/01

DECRETO 65/2010, DE 30 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES.

El presente proyecto básico cumple los requisitos exigidos al suelo rústico en las NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES (Título I, Capítulo V; Título III, Capítulo III; y Título V).

A continuación, se reflejan textualmente los artículos que inciden en el proyecto, y se justifica su cumplimiento:

“Artículo 16. Conservación y realce del patrimonio cultural.

1. Al objeto de su adecuada regulación y preservación, el planeamiento municipal identificará, a través del Catálogo previsto en el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, los elementos con valores naturales y culturales que deben ser conservados, ya sean edificios, grupos de edificios, elementos naturales, caminos históricos o mosaicos de cercas, así como aquellos otros de interés tales como puentes, azudes, molinos, balnearios, ermitas, crueros, capillas de ánimas, campos de feria y romería, ventas, fuentes, humilladeros, abrevaderos, alberguerías u otros de similares características y los yacimientos o zonas arqueológicas incluidos en el Inventario Arqueológico Regional.

2. Se velará por el mantenimiento de los caminos tradicionales y rutas culturales. Igualmente, el planeamiento prestará especial atención al tratamiento de los puntos singulares de intersección de la red caminera con los ríos, los cruces con los cordales montañosos, las entradas y salidas de los pueblos, así como a los ejidos, donde se suelen concentrar elementos de interés."

Se preserva el Bien Catalogado como B.I.C. (con Número de Identificación: 274): "Casa-Torre en Roiz"

“Artículo 23. Red de abastecimiento.

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial competente, las redes de abastecimiento de agua se diseñarán siguiendo el viario o los espacios libres públicos, según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras, excepto cuando no existan éstas o se trate de calles de trazado irregular, en cuyo caso podrán situarse bajo la vía pública o en un margen de la misma.

2. La red de distribución de agua deberá ir por encima de la red de saneamiento, con la debida protección contra las heladas. Asimismo, deberá contar con la protección contra las cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada."

La parcela cuenta actualmente con suministro de agua.

“Artículo 24. Red de depuración de aguas residuales

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial competente, las redes de evacuación de aguas residuales se diseñarán siguiendo el viario o los espacios libres públicos, según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras, excepto cuando no existan éstas o se trate de calles de trazado irregular, en cuyo caso podrán situarse bajo la vía pública o en un margen de la misma.

2. La eliminación de las aguas residuales mediante sistemas individuales de depuración sólo será admisible cuando la distancia a la red general en servicio sea superior a 200 metros, se precise atravesar fincas particulares o sea imposible debido a las condiciones topográficas."

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 26. Gestión de residuos.


1. Los contenedores deberán estar adecuadamente señalizados e integrados en el entorno de manera que no entorpezcan el tráfico rodado ni el peatonal y sean lo suficientemente accesibles tanto para las personas usuarias como para los servicios de recogida.

Siempre que la morfología del núcleo lo permita, deberán preverse puntos de almacenamiento de basuras para su recogida de forma tal que la distancia a recorrer desde las edificaciones no sea elevada.

2. En el caso de basuras u otros residuos sólidos que por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliar, deberán ser trasladados directamente a un lugar adecuado para su vertido por quien sea titular de la actividad."

En el presente proyecto básico se incluye un apartado de Gestión de Residuos durante la duración de la obra. Posteriormente será la propiedad la encargada de seleccionarlos y depositarlos en los contenedores específicos.



 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

“Artículo 27. Integración de las construcciones en el medio.

1. Con la finalidad de fomentar el uso de prácticas edificatorias que aminoren la afección al medio ambiente, se utilizarán materiales y tecnologías adecuadas, prestando la necesaria atención a los aislamientos, las orientaciones y las ventilaciones e iluminaciones naturales.
2. Se favorecerá el que las nuevas construcciones prevean espacios y condiciones técnicas para la implantación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa que sean suficientes para satisfacer las necesidades domésticas y de servicio propias de la edificación, siempre que las mismas no produzcan impactos visuales y paisajísticos significativos.”

Se emplearán materiales ecológicos con poca o casi nula aportación de agua, y se dispondrá un huerto fotovoltaico en la zona de menos impacto de la parcela.

“Artículo 29. Protección de especies vegetales.

1. Con carácter general la vegetación autóctona o de singular valor no se suprimirá, salvo en casos debidamente justificados en los que deberá reubicarse en otros lugares del propio municipio y, de no ser posible, preverse la plantación del doble de ejemplares de especies equivalentes.
2. Los ejemplares vegetales más destacados del municipio se incluirán en el catálogo municipal del artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio. Estos ejemplares irán acompañados en su inscripción de su localización exacta, su régimen de propiedad y su estado de conservación. La inclusión en el catálogo implicará el deber de mantener y conservar el ejemplar de forma que se garantice la permanencia de sus características intrínsecas.”

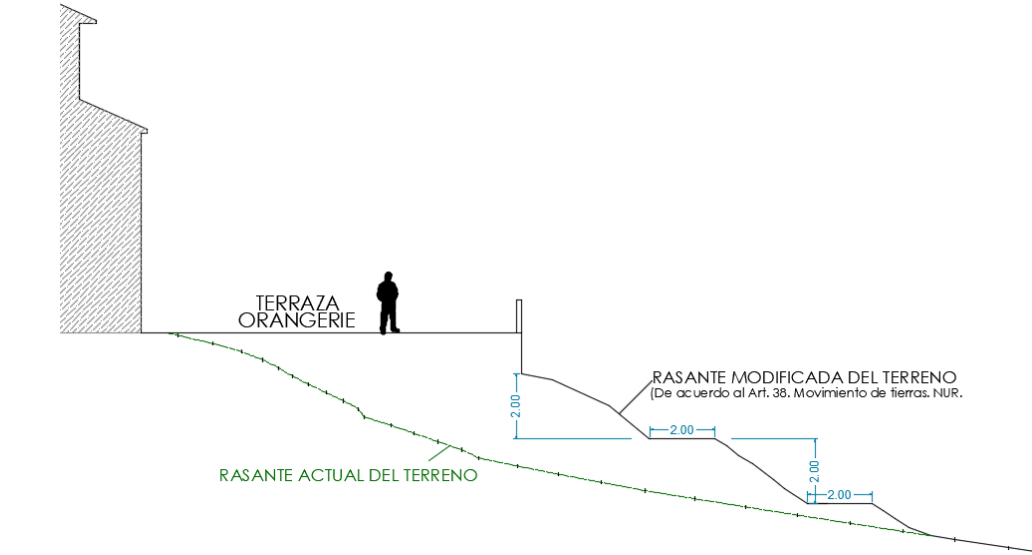
No consta que ningún ejemplar vegetal esté incluido en el Catálogo Municipal. No obstante, en el paisajismo propuesto para la parcela se mantienen los ejemplares arbóreos existentes, y se dispondrán más ejemplares de especies similares o equivalentes a la vegetación autóctona del entorno.


“Artículo 38. Movimiento de tierras.

Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros.
- b) En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros, la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela.
- c) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.
- e) Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.

Los movimientos de tierra planteados en la parcela se ajustan al citado Artículo 38. Los rellenos se harán con material propio de la excavación. Se minora el impacto de los muros de contención de piedra.



 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

“Artículo 48. Clases de obras.

1. A los efectos del presente Decreto, se distinguen las obras generales de mantenimiento y mejora, las obras sobre edificaciones preexistentes, las obras de nueva edificación y las obras de demolición.

2. Entre las obras generales se distinguen:

• • • • •

3. Entre las obras sobre edificaciones preexistentes se distinguen:

a) **Restauración:** son las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, siempre que se trate de edificios con interés histórico o arquitectónico. Constituyen el grado máximo de conservación. Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados u otros de similares características.

b) Consolidación: son las destinadas a la renovación o refuerzo de los elementos estructurales.

c) **Rehabilitación:** son las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad.

d) **Reestructuración:** son aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera. Se incluyen las obras tendientes a nuevos aprovechamientos de bajocubierta y entreplantas.

e) **Renovación y Reforma:** son las de consolidación, rehabilitación y reestructuración.

c) Reno

El presente proyecto básico plantea una obra de Rehabilitación.

“Artículo 49. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Las edificaciones deberán reunir en todo momento condiciones de seguridad, salubridad y ornato, adoptándose a tal fin las siguientes medidas:

a) Seguridad:

Los cerramientos y cubiertas deberán ser estancos al paso del agua. Los elementos de protección frente a caídas se mantendrán en condiciones adecuadas de funcionamiento.

La estructura deberá contar con la adecuada protección frente a la acción del fuego y conservarse de modo que se garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola a tal efecto de los agentes agresores y la corrosión, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

Los materiales que forman parte de la fachada y de las cubiertas se conservarán de manera que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) *Salubridad:*

Se deberán mantener en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias y las condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas y su régimen de utilización.

Se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Se deberán conservar en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas, así como de cualquier elemento destinado a la disminución del impacto en el medio ambiente.

c) *Ornato*:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento y carpinterías."

En la Rehabilitación planteada para las edificaciones actuales se da cumplimiento al presente artículo. En el posterior proyecto de ejecución se definirán los materiales y las soluciones constructivas del proyecto que garantizan el cumplimiento del presente artículo.

“Artículo 51. Linderos.

Se entiende por linderos las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes, pudiendo ser de dos tipos:

a) **Lindero frontal:** aquel que define el límite de la parcela con el vial o espacios libres públicos. Cuando la parcela tenga varios linderos, se entenderá por lindero frontal o frente de parcela el que dé a la calle de mayor jerarquía. En el caso de linderos junto a vial de similar jerarquía se entenderá por frente de parcela el de mayor longitud.

b) **Lindero lateral:** aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes o, en su caso, del viario público.”


En el presente proyecto se respetan los linderos existentes (frontales y laterales).

“Artículo 52. Alineaciones.

1. Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las edificaciones o cierres de parcelas resultantes, bien por la aplicación de los retranqueos obligados, bien por estar expresamente señaladas gráficamente.

2. Se establecen los tipos siguientes:



 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

- 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 baja cubierta. Según su disposición respecto a la alineación de fachada puede presentarse retranqueado 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 cumbre 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 recrecido 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 (Valdáliga)	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.

- d) Se admitirá la construcción de casetones en las parcelas tipo¹ 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 (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

Página 14 de 22



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

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



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

ESTADO REFORMADO			
CAPILLA-TORRE			
PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGUNDA	PLANTA TERRAZA
Capilla 112,80 m ²	Coro 12,35 m ²	Torre 8,50 m ²	Terraza 14,10 m ²
Sacristía 10,10 m ²	Acceso Palac. 10,70 m ²	8,50 m ²	14,10 m ²
122,90 m ²	23,05 m ²		
		PLANTA TERCERA	
		Torre 8,50 m ²	
		8,50 m ²	
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL CAPILLA - TORRE:			177,05 m ²

CASA DEL GUARDÉS

Se respeta el volumen actual de los dos cuerpos que componen esta edificación, a la que se asignan usos complementarios al uso de vivienda. Por un lado, el volumen principal se destina a usos polivalentes de ocio para disfrute de los usuarios de la vivienda. Mientras que el volumen paralelo (situado al Oeste de la edificación principal) se destina a usos deportivos (gimnasio y piscina).

Ambos volúmenes se desarrollan en dos plantas. El cuerpo principal se desarrolla en planta baja y primera. Mientras que en el cuerpo paralelo al Oeste, la planta baja por el propio desnivel de la parcela se convierte en semisótano (en el que se sitúa el porche), este elemento se encuentra totalmente enterrado en tres de sus cuatro caras, y la cuarta se encuentra abierta hacia el patio, tipo solana. A continuación de este cuerpo (hacia el Sur) y aprovechando la orografía de la parcela se dispone un almacén que queda totalmente enterrado (sótano). En los planos adjuntos se definen los usos y las superficies de las distintas estancias.


En el diseño de las fachadas predomina el macizo sobre el hueco, tal y como están configuradas las fachadas actuales.

Las superficies del estado reformado de la Casa del Guardés se resumen en el siguiente cuadro:

CASA GUARDÉS			
ESTADO REFORMADO			
	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
Planta Sótano	50,95 m ²	63,60 m ²	0,00 m ²
Planta Semisótano	65,25 m ²	84,50 m ²	0,00 m ²
Planta Baja	108,70 m ²	144,00 m ²	144,00 m ²
Planta Primera	215,30 m ²	306,35 m ²	299,15 m ²
	440,20 m ²	598,45 m ²	443,15 m ²

Las estancias y las superficies úriles se deglosan en el siguiente cuadro:



 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

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL CAPILLA - TORRE:	177,05 m ²
--	-----------------------

ESTADO REFORMADO

CASA GUARDÉS

PLANTA SÓTANO	
Almacén	50,95 m ²
50,95 m²	
PLANTA SEMISÓTANO	
Porche	65,25 m ²
65,25 m²	
PLANTA BAJA	
Uso polival.	103,15 m ²
Distr. Aseos	1,95 m ²
Aseo 1	1,80 m ²
Aseo 2	1,80 m ²
108,70 m²	
PLANTA PRIMERA	
Uso polival. 1	76,85 m ²
Escalera	7,15 m ²
Uso polival. 2	62,15 m ²
Gimna.-Pisc.	58,95 m ²
Bañõ	3,90 m ²
209,00 m²	
Corredor	6,30 m ²
6,30 m²	
215.30 m²	

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL CASA GUARDÉS:	440,20 m ²
-------------------------------------	-----------------------

Las tres edificaciones (Palacio, Capilla-Torre y Casa del Guardés) presentan una superficie útil de 1.729,50 m²; una superficie construida de 2.380,95 m²; y una superficie computable de 1.989,95 m².


ENTORNO

Tal y como se ha citado anteriormente, se asigna al Palacio (catalogado como B.I.C.) un área de protección singular y específica (reflejada en los planos adjuntos).

En esta zona de protección se plantea una actuación paisajista que respeta el arbolado existente de la parcela, y se plantea el tratamiento exterior de esta zona con la implantación de más especies respetuosas con el entorno. Se dispone el aparcamiento en la zona baja de la parcela, y una pista de tenis en la parte más plana de la parcela. Estas actuaciones se mimetizarán con el entorno a través con la introducción de elementos arbóreos de poco porte.

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.



 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

DATOS ESTADÍSTICOS:

PROYECTO BASICO DE: Rehabilitación del Palacio "Casa-Torre en Roiz" y sus edificaciones auxiliares, para uso de vivienda.

TIPO DE PROMOCIÓN: Privada.

EMPLAZAMIENTO: Cuevas, Roiz (Valdáliga).

PROPIEDAD: D. Ignacio de la Colina Menéndez

PLANTAS SOBRE RASANTE: Palacio: CUATRO (Baja, Primera, Segunda y Bajo cubierta).
Capilla: DOS (Baja y Primera).
Torre: CINCO (Baja, Primera, Segunda, Tercera y Terraza).
Casa del Guardés (Volumen principal): DOS (Baja y Primera).
Casa del Guardés (Volumen paralelo): UNA (Primera)

PLANTAS BAJO RASANTE: Casa del Guardés (Volumen paralelo): UNA (Sótano - Semisótano)

NÚMERO DE EDIFICACIONES: TRES (Palacio, Capilla-Torre, y Casa del Guardés).

DESGLOSE DE SUPERFICIES UTILES Y CONSTRUIDAS DE ACUERDO CON EL USO DE LAS MISMAS:


	Superficie Útil	Superficie Construida	Superficie Computable
Palacio	1.112,25 m²	1.474,80 m²	1.263,90 m²
Capilla - Torre	177,05 m²	307,70 m²	282,90 m²
Casa del Guardés	440,20 m²	598,45 m²	443,15 m²
TOTAL	1.729,50 m²	2.380,95 m²	1.989,95 m²

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL TOTAL: 1.903.369,00 €

Llanes, Agosto de 2024

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 / 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 v 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:	

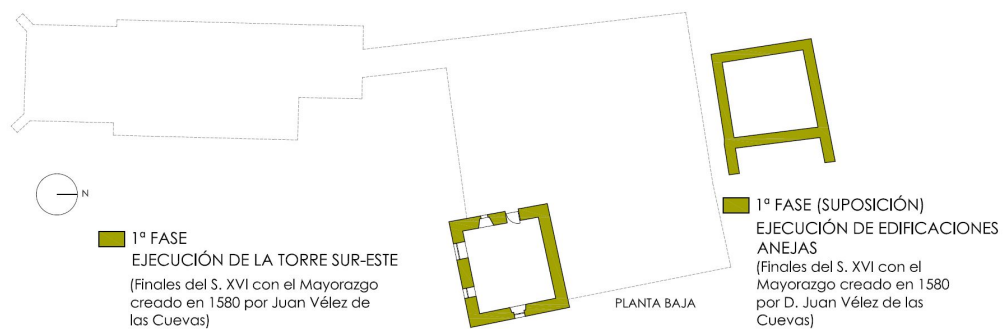


MEMORIA HISTÓRICA

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.

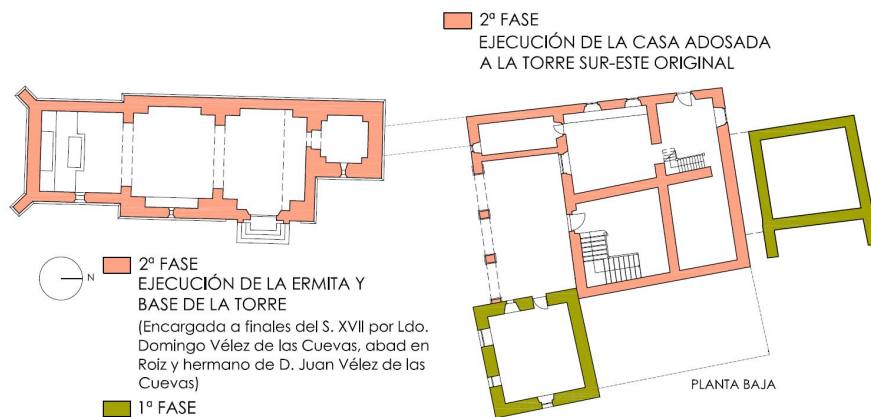
Cuando fue instituido el Mayorazgo el 1580 por Juan Vélez de las Cuevas solo existía como la casa de las Torres de las Cuevas la torre cuadrada y algo de las edificaciones anejas que forman parte del conjunto de los edificios hoy conocido como CASA DE LAS TORRE DE LAS CUEVAS. El resto fue añadido en 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


está cimentada delante de la Ermita, hacer desde ella pasadizo con techo de madera y teja hasta la sala y corredor principal de dichas casas y así mismo que dicho maestro ha de hacer una portada delante de ella, todo con diferentes condiciones según arte y con la que en dicha portada han de estar esculpidas las armas de dichas casas y fenecer dichas obras para el día de San Juan, veinticuatro de Junio de mil setecientos doce, primero que viene, y darlas según dichas condiciones a satisfacción de maestros nombrados para este efecto por una y otra parte. A lo cual se obligó dicho maestro y como también el dicho Baltasar Vélez de darle y pagarle por esta razón dos mil cuatrocientos pesos escudos de plata en tres pagas. La primera que le corresponde a presente. La segunda en habiendo ejecutado la mitad de dichas obras y la tercera en habiendo concluido, quedando a cargo de dicho Baltasar la conducción de dichos materiales como todo más largamente consta en dicha escritura en virtud de la cual dicho maestro se haya ejecutando dicho paso de la Pedriza y , dice la certificación, para que conste donde convenga de pedimiento de dicho Baltasar Antonio Velez, doy el presente, signo y firmo en dicho consejo de Roiz a veinte del mes de Julio de mil setecientos once años. En testimonio de verdad."



 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

Anejo 2: Ficha del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del Ayuntamiento de Valdáliga.



 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. MEMORIA CONSTRUCTIVA

Descripción de las soluciones adoptadas

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)

2. Memoria constructiva: Descripción de las soluciones adoptadas:

2.1 Sustentación del edificio*.

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

2.2 Sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal).

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

2.3 Sistema envolvente.

Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y sus bases de cálculo.

El Aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectado según el apartado 2.6.2.

2.4 Sistema de compartimentación.

Definición de los elementos de compartimentación con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.

2.5 Sistemas de acabados.

Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

2.6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones.


Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes:

1. Protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc.
2. Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

2.7 Equipamiento.

Definición de baños, cocinas y lavaderos, equipamiento industrial, etc



 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-ANTIQUE 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-ANTIQUE 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-ANTIQUE 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 llevará 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 023-024 / R01
	Cumplimiento del CTE	Código/Versión	3.1.3.3.0/ 01


3.0 Cumplimiento del CTE

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

También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

3. Cumplimiento del CTE	DB-SE 3.1	Exigencias básicas de seguridad estructural	NO PROCEDE SU JUSTIFICACIÓN EN UN PROYECTO BÁSICO
	DB-SI 3.2	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio	
	SI 1	Propagación interior	
	SI 2	Propagación exterior	
	SI 3	Evacuación	
	SI 4	Instalaciones de protección contra incendios	
	SI 5	Intervención de bomberos	
	SI 6	Resistencia al fuego de la estructura	
	DB-SUA 3.3	Exigencias básicas de seguridad de utilización	NO PROCEDE SU JUSTIFICACIÓN EN UN PROYECTO BÁSICO
	DB-HS 3.4	Exigencias básicas de salubridad	NO PROCEDE SU JUSTIFICACIÓN EN UN PROYECTO BÁSICO
DB-HR 3.5	Exigencias básicas de protección frente el ruido	NO PROCEDE SU JUSTIFICACIÓN EN UN PROYECTO BÁSICO	
DB-HE 3.6	Exigencias básicas de ahorro de energía	NO PROCEDE SU JUSTIFICACIÓN EN UN PROYECTO BÁSICO	




 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	3.1.3.3.3.1/ 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.




 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	Proyecto Básico de Rehabilitación del Palacio “Casa-Torre en Roiz” y sus edificaciones auxiliares en Cuevas, Roiz (Valdáliga)	Expediente	EX 23-0324/ R01
	Anejos a la memoria	Código/Versión	3.1.3.3.4.0/ 01

4.0 Anejos a la memoria

4.1 Normativa

4.2 Gestión de residuos




 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
	Normativa	Código/Versión	3.1.3.3.4.1/ 01

RELACION DE NORMATIVA QUE DEBE OBSERVARSE EN EL PROYECTO Y EJECUCION DE LA OBRA

Firma 1: 10/09/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MUPzWk3FGQgokpApI09mmDjJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC299101
Fecha Registro: 10/09/2024 10:20



 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
	Normativa	Código/Versión	3.1.3.3.4.1/ 01

Contenido	Disposición	BOE/BOPA
-----------	-------------	----------

ACTIVIDAD PROFESIONAL

FUNCIONES

□ 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
□ 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
□ Arquitecto. Funciones.	D	16-07-35	M.Gobern.	18-07-35
Corrección de errores.	--	--	--	19-07-35
□ 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
□ Aparejadores. Funciones.	D	16-07-35	--	18-07-35
Corrección de errores.	--	--	--	19-07-35
□ Arquitectos técnicos. Facultades y competencias.	D 265/71	19-02-71	M.Viv.	20-02-71
□ Tarifas de honorarios de arquitectos técnicos y aparejadores.	RD 314/79	19-01-79	MOPU	24-02-79
Derogación aspectos económicos RD 314/79	Ley 07/97	14-04-97	--	15-04-97
□ 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	--	--
□ Funciones de contratistas y constructores.	D	16-07-35	M.Gob.	18-07-35
Corrección de errores.	--	--	--	19-07-35
□ Responsabilidades de constructores en VPO.	Orden	22-10-63	--	16-11-63

CONDICIONES TECNICAS DE LA EDIFICACION

PROYECTO Y DIRECCION DE OBRA

□ Código Técnico de la Edificación (CTE)	RD 314/06	17-03-06	M.Viv.	28-03-2006
□ 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
□ Modificación RD 1371/2008. Transitoriedad NBE CA 88.	RD 1675/08	17-10-08	M.Viv.	18-10-08
□ 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
□ Modificación RD 314/06. Nuevo DB SUA.	RD 173/10	19-02-10	M.Viv.	11-03-2010
□ Modificación RD 314/06. Requisitos entidades control calidad y laboratorios	RD 410/10	31-03-10	M.Viv.	22-04-2010
□ Modificación RD 314/06. Parte 1. Intervención edificios existentes	Ley 8/13	26-06-13	J.Est.	27-06-2013
□ 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
□ Modificación RD 314/06. DB HE, nueva HS3	O.Fom/588/17	15-06-17	M.Fom.	23-06-17
□ Modificación RD 314/06. Parte 1, DB SI, nuevo DB HE, nueva HS6.	RD 732/2019	20/12/19	M.Fom.	27-12-2019
□ 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
□ 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
□ Certificado final de dirección de obras.	Orden	28-01-72	M.Viv.	10-02-72
□ Información compraventa y arrendamiento viviendas.	RD 515/89	21-04-89	M.San.C.	17-05-89

PRINCIPADO DE ASTURIAS

□ Norma de Calidad en la edificación.	D 64/90	12-07-90	P.Ast.	24-07-90
□ 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
□ 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
□ Estadística de edificación y vivienda.	Resolución	19-02-90	P.Ast.	15-03-90

SUPRESION DE BARRERAS

□ Texto refundido Ley General de derechos de las personas con discapacidad y	RDL 1/2013	29-11-13	J.Estado	03-12-13
--	------------	----------	----------	----------

Firma 1: 10/09/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA


CSV: A0600MUPzWk3FGQgokpApI09mmDjJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELCF299101


Fecha Registro: 10/09/2024 10:20



 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
	Normativa	Código/Versión	3.1.3.3.4.1/ 01

Modificación	RD 1011/09	19-06-09	MITC	20-06-09
Modificación	RD 198/10	26-02-10	MITC	13-03-10
Modificación	RD 1699/11	18-11-11	MITC	08-12-11
Derogación parcial	RD 1718/12	28-12-12	MIET	14-01-13
Derogación parcial	RD 1048/13	27-12-13	MIET	30-12-13
Derogación parcial	RD 900/15	09-10-15	MIET	10-10-15
Modificación	RD 1073/15	27-11-15	MIET	18-11-15
Modificación	RD 1074/15	27-11-15	MIET	04-12-15
Modificación	RD 56/16	12-02-16	MIET	13-02-16
Modificación	RD 897/17	06-10-17	METAD	07-10-17
Modificación	RDL 15/18	05-10-18	J. Est	06-10-18
⌚ Autorización sistema instalación: Conductores aislados b/ canales protegidos.	Resolución	18-01-88	DGI.T.	19-02-88
⌚ Exigencias de seguridad del material eléctrico	RD 187/2016	06-05-16	MIET	10-05-16
⌚ Reglamento Centros Transformación: Instrucción Técnica MIE-RAT-14.	Orden	06-07-84	MIE	01-08-84
Actualización MIE-RAT 13 y 14.	Orden	27-11-87	MIE	05-12-87
Corrección de errores, Orden 27-11-87.	--	--	--	03-03-88
Modificación	Orden	10-03-00	MIE	24-03-00
⌚ Reglamento sobre condiciones técn. y garantías de seg. en líneas eléctricas de alta tensión y sus ITC-LAT 01 a 09	RD 223/08	15-02-08	MITC	19-03-08
Corrección de errores			MITC	17-05-08
Corrección de errores			MITC	19-07-08
Modificación	RD 560/10	07-05-10	MITC	22-05-10
APARATOS ELEVADORES				
⌚ Instrucción técnica complementaria AEM 1 "Ascensores" del RAE	RD 88/2013	08-02-13	MIET	22-02-13
Corrección de errores			MIET	09-05-13
Modificación	RD 203/2016	20-05-16	MIET	25-15-16
⌚ Requisitos esenciales de seguridad para comercialización de ascensores y sus componentes	RD 203/2016	20-05-16	MIET	25-05-16
⌚ Reglamento de aparatos de elevación y manutención.	RD 2291/85	08-11-85	MIE	11-12-85
Derogación parcial	RD 1314/97	01-08-97	MIE	30-19-97
Modificación	RD 560/2010	07-05-10	MITC	22-05-10
Derogación parcial y aprobación de ITC MIE-AEM 1	RD 88/2013	08-02-13	MIET	22-02-13
⌚ Disposiciones de aplicación de la Directiva Comunitaria 84/528/CEE	RD 474/88	30-03-88	MIE	20-05-88
⌚ Autorización de ascensores sin cuarto de máquinas	Resolución	03-04-97	DGTSI	23-04-97
⌚ Autorización de ascensores con máquinas en foso	Resolución	10-09-98	DGTSI	25-09-98
PLIEGOS DE CONDICIONES				
⌚ Pliego Condiciones Técnicas Dir. Gral. Arquitectura 1960. (O. Oficiales).	Orden	04-06-73	M.Viv.	13→26-06-73
⌚ RC-16 Instrucción para la recepción de cementos	RD 256/2016	10-06-16	M.Pres.	25-06-16
Corrección de errores			M.Pres.	27-10-17
⌚ Pliego trabajos de topografía y geotécnia en obras oficiales.	Resolución	22-03-79	MEC	31-07-79
⌚ Pliego Prescrip. Técnicas Tuberías de Abastecimiento Agua (O. Oficiales).	Orden	28-07-74	MOP	02,03, 30-10-74
⌚ Pliego de Prescripciones Técnicas Tuberías de Saneamiento. (O. Oficiales).	Orden	15-09-86	MOPU	23-09-86
⌚ Prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes, relativos a firmes y pavimentos.	Orden	01-03-04	M.FOM	06-04-04
Corrección de erratas	FOM/0891/04		M.FOM	25-05-04
CONDICIONES RELATIVAS AL USO				
URBANISMO				
REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION DEL TERRITORIO				
⌚ Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	RDL 7/2015	30-10-15	M.Fom.	31-10-15
SERVIDUMBRES				
⌚ Servidumbres: Código civil. Titulo VII. Ultima edición modificada.	Ley 30/81	07-07-81	J.Estado	20-07-81
⌚ Distancia entre arbolado y fincas colindantes.	D. 2661/67	19-10-67	M.Agr.	04-11-67
⌚ Servicios: Electricidad. Expropiaciones y Servidumbres de paso.	Ley 40/94	18-03-66	J.Estado	19-03-66
⌚ Carreteras: Ley de Carreteras	Ley 37/2015	29-09-15	J.Estado	30-09-15
Interpretación	Resolucion	08-11-18	M.Fom.	10-10-18
Modificación	RDL 18/2018	18-08-18	J.Est.	09-11-18
Modificación	RD 1411/2018	03-12-18	M.Fom.	05-12-18
PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE				
MEDIO AMBIENTE				
Calidad ambiental				
⌚ Reglamento actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.(Parcialmente Derogado)	D 2414/61	30-11-61	P.Gob.	07-12-61
Corrección de errores. D. 2414/61.	--	--	--	07-03-62
	D 3494/64	--	--	05-11-64



 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
	Normativa	Código/Versión	3.1.3.3.4.1/ 01


Modificación, D. 2414/61.	Orden	15-03-63	M.Gobern.	02-04-63
Instrucciones Complementarias, D. 2414/61				
Costas: Ley de Costas.	Ley 22/88	02-07-88	J.Estado	—
Corrección de errores.	—	—	—	23-01-90
Modificación, Ley Omnibus	Ley 25/2009	22-12-09	J.Estado	23-12-09
Derogación parcial	RD 60/2011	21-01-11	MMAMRM	22-01-11
Modificación	Ley 2/2013	29-05-13	J.Est.	30-05-13
Reglamento General de Costas	RD876/2014	10-10-14	MAAMA	11-10-14
Anterior derogado	RD 1471/89	01-12-89	MOPU	12-12-89
Modificación y derogación parcial del RD1471/89	RD 1112/92	18-09-92	MOPT	06-10-92
Determinación del canon ocupación Dominio Público Terrestre	Orden	30-10-92	MOPT	09-12-92
Aguas: Texto refundido de la Ley de Aguas.	RD Ley 1/01	20-07-01	MMA	24-07-01
Corrección de errores			MMA	30-11-01
Modificación	Ley 24/2001	27-12-01	J.Est.	31-12-01
Derogación parcial y modificación	Ley 16/2002	01-07-02	J.Est.	02-07-02
Modificación	Ley 53/2002	30-12-02	J.Est.	31-12-02
Modificación	Ley 13/2003	23-05-03	J.Est.	24-05-03
Modificación	Ley 62/2003	30-12-03	J.Est.	31-12-03
Modificación	Ley 11/2005	22-06-05	J.Est.	23-06-05
Modificación	RDL 4/2007	13-04-07	J.Est.	14-04-07
Gestión de la calidad de las aguas de baño	RD 1341/2007	11-11-07	M.Pres.	26-10-07
Régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas	RD 1620/2007	07-12-07	M.Pres.	08-12-07
Modificación	Ley 42/2007	13-12-07	J.Est.	14-12-07
Modificación, Ley Omnibus	Ley 25/2009	22-12-09	J.Estado	23-12-09
Evaluación y gestión de riesgos de inundación	RD 903/2010	09-07-10	M.Pres.	15-07-10
Modificación	RDL 8/2001	01-07-11	J.Est.	07-07-11
Se añade disposición adicional	RDL 12/2011	26-08-11	J.Est.	30-08-11
Modificación	RDL 17/2012	04-05-12	J.Est.	05-05-12
Modificación	Ley 11/2012	19-12-12	J.Est.	20-12-12
Modificación	Ley 21/2013	09-12-13	J.Est.	11-12-13
Modificación	Ley 22/2013	23-12-13	J.Est.	26-12-13
Canon para obtención de energía eléctrica en demarcaciones intercomunitarias	RD 198/2015	23-05-15	M.Pres.	25-03-15
Evaluación de estado de las aguas superficiales y normas de calidad ambiental	RD817/2015	11-09-15	MAAMA	12-09-15
Modificación	RDL 10/2017	09-06-17	J.Est.	10-06-17
Modificación	Ley 1/2018	06-03-18	J.Est.	07-03-18
Reglamento del Dominio Público Hidráulico.	RD 849/86	11-04-86	J.Estado	30-04-86
Corrección de errores			MOPU	02-07-86
Tramitación concesiones y autorizaciones	Orden	03-02-89	MOPU	10-02-89
Modificación	RD 1315/1992	30-10-92	MOPU	01-12-92
Modificación	RD 419/1993	26-03-93	MOPT	14-04-93
Modificación	RD 1771/1994	05-08-94	MOPTMA	19-08-94
Modificación	RD 995/2000	02-06-00	MMA	20-06-00
Modificación	RD 606/2003	23-05-03	MMA	06-06-03
Modificación	RD 9/2008	11-01-08	M.Pres.	16-01-08
Derogación parcial y modificación	RD 367/2010	26-03-10	M.Pres.	27-03-10
Modificación y añadido	RD 1290/2012	07-09-12	MAAMA	20-09-12
Modificación y añadido	RD 670/2013	06-09-13	MAAMA	21-09-13
Modelos de autorización de declaración de vertido	AAA/2056/14	27-10-14	MAAMA	05-11-14
Modificación	RD 817/2015	11-09-15	MAAMA	12-09-15
Modificación y añadido	RD 638/2016	09-12-16	MAAMA	29-12-16
Declaración de nulidad	Sentencia	03-10-18	T.Supremo	09-11-18
Residuos y vertidos				
Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición	RD 105/08	01-02-08	M.Presid.	13-02-08
Normas sobre valoración de materiales de excavación.	APM/1007/17	10-10-17	MAPAMA	21-10-17
Operaciones de valorización y eliminación de residuos y lista europea de residuos	Orden 304/02	08-02-02	MMA	19-02-02
Corrección de errores.				12-03-02
Ley de residuos y suelos contaminados	Ley 22/2011	28-07-11	J.Est.	29-07-11
Modificación	RDL 17/2012	04-05-12	J.Est.	05-05-12
Modificación	Ley 11/2012	19-12-12	J.Est.	20-12-12
Modificación	Ley 5/2013	11-06-13	J.Est.	12-06-13
Modificación	RD 180/2015	13-03-15	MAAMA	07-04-15
Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos	Resolución	16-11-15	MAAMA	12-12-15
Modificación.	O.AAA/699/16	09-05-16	MAAMA	12-05-16

CALIDAD DE MATERIALES

LEGISLACIÓN GENERAL

Ley de Industria.	Ley 21/92	16-07-92	P.Gob.	23-07-1992
Modificación Ley 21/9.	Ley 25/09	22-12-99	P.Gob.	23-12-99



 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
	Normativa	Código/Versión	3.1.3.3.4.1/ 01

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
Ley de Metrología.	Ley 32/14	22-12-14	P.Gob.	23-12-2014
Medidas urgentes impulso competitividad economica sector ind. y comercio.	RDL 20/18	07-12-18	P.Gob.	08-12-2018

ACREDITACION Y NORMALIZACION

ACREDITACIÓN Y NORMALIZACIÓN				
Reglamento UE normalización europea, modifica varias directivas	UE 1025/2012	25-10-12	CE	DOUE 14-11-2008
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
Reglamento europeo de productos de construcción (sustituye 89/106/CE).	UE 305/2011	09-03-11	CE	DOUE 04-04-2011
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
Decisión CE sobre marco común para comercialización de productos.	768/2008/CE	09-07-08	CE	DOUE 13-08-2008
Decisión de ejecución UE norma armonizada evaluación conformidad	UE 2019/1729	15-10-19	CE	DOUE 16-10-2019

Firma 1: 10/09/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA


CSV: A0600MUPzWk3FGQgokpApI09mmDjJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELCCE299101

Fecha Registro: 10/09/2024 10:20



 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

4.2. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

ÍNDICE

- 0.- Antecedentes.
- 1.- Estimación de la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra.
- 2.- Medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
- 3.- Operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- 4.- Medidas para la separación de los residuos en obra.
- 5.- Planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
- 6.- Prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto.
- 7.- Valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición de la obra.

0.- ANTECEDENTES

Se prescribe el presente Estudio de Gestión de Residuos, como anejo al presente proyecto, con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el **Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero**, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

El presente estudio servirá de base para que el Constructor redacte y presente al Promotor un Plan de Gestión en el que refleje como llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, en cumplimiento del Artículo 5 del citado Real Decreto.

Este Plan de Gestión de Residuos, una vez aprobado por la Dirección Facultativa y aceptado por el Promotor, pasará a formar parte de los documentos contractuales de la obra.

1.- ESTIMACIÓN DE LA CANTIDAD DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN QUE SE GENERARÁN EN LA OBRA

En la siguiente tabla se indican las cantidades de residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra. Los residuos están codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero.


Los tipos de residuos corresponden al capítulo 17 de la citada Lista Europea, titulado "Residuos de la construcción y demolición" y al capítulo 15 titulado "Residuos de envases". También se incluye un concepto relativo a la basura doméstica generada por los operarios de la obra.

Los residuos que en la lista aparecen señalados con asterisco (*) se consideran peligrosos de conformidad con la Directiva 91/689/CEE.

La estimación de pesos y volúmenes de los residuos se realiza a partir del dato de la superficie construida total aproximada del edificio y el anexo, que en este caso es:

$$S = 2.380.95 \text{ m}^2$$



 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

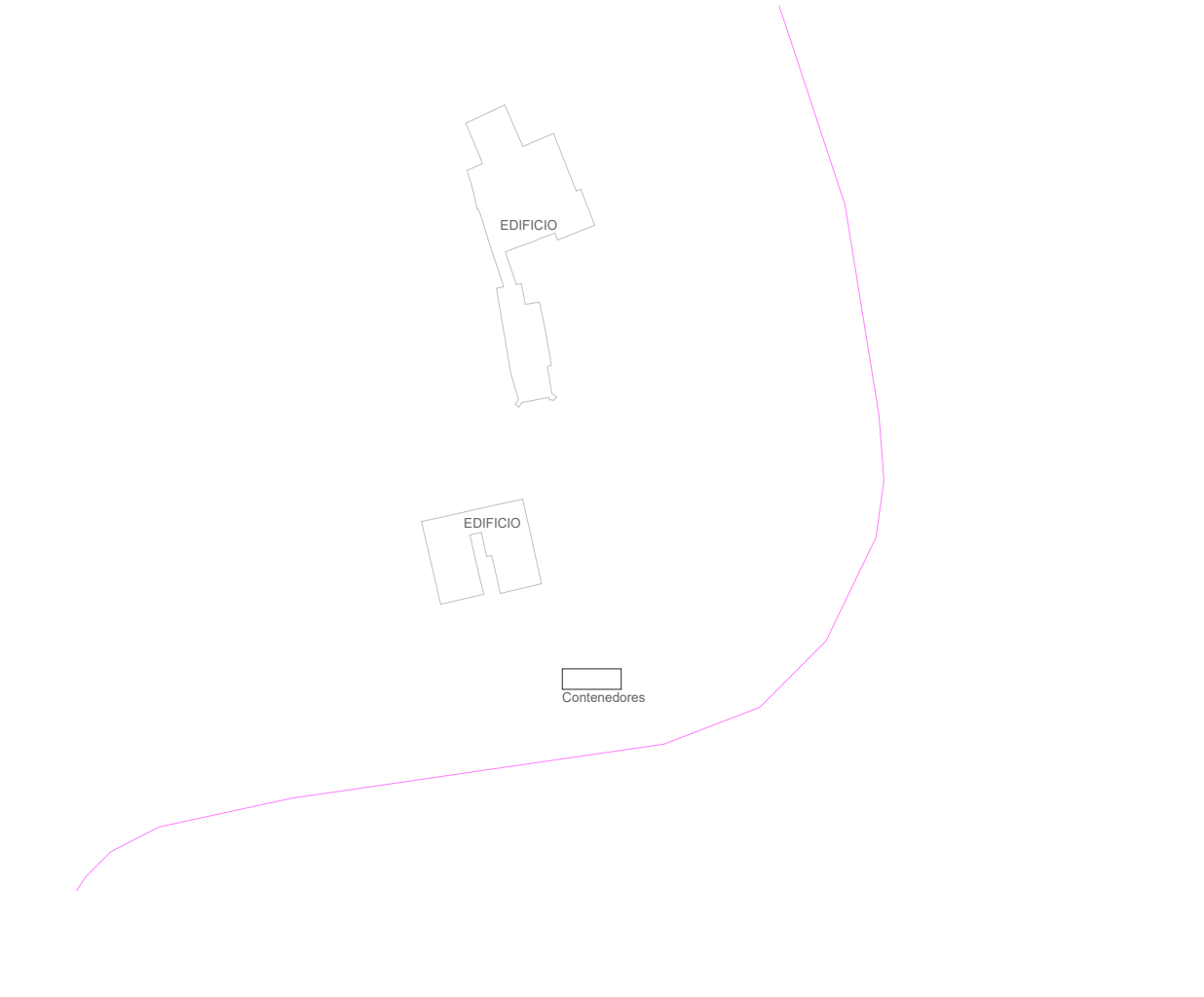
Dado que las cantidades de residuos de construcción y demolición estimadas para la obra objeto del presente proyecto son inferiores a las asignadas a las fracciones indicadas en el punto 5 del artículo 5 del RD 105/2008, no será obligatorio separar los residuos por fracciones.


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



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

5.0 LISTADO DE PLANOS

URBANISMO

- U00 EMPLAZAMIENTO
U01 TOPOGRÁFICO
U02 PARCELA
U03 SECCIONES DEL TERRENO (1 de 2)
U04 SECCIONES DEL TERRENO (2 de 2)

ARQUITECTURA

- A01 PALACIO. EA. PLANTAS BAJA Y PRIMERA
- A02 PALACIO. EA. PLANTAS SEGUNDA Y BAJOCUBIERTA
- A03 PALACIO. EA. PLANTA CUBIERTA Y SECCIÓN
- A04 PALACIO. EA. ALZADOS.
- A05 PALACIO-TORRE-CAPILLA. EA. ALZADOS SUR Y NORTE
- A06 PALACIO-TORRE-CAPILLA. EA. ALZADOS ESTE Y OESTE
- A07 PALACIO. ER.PLANTA BAJA Y PRIMERA. Amueblamiento
- A08 PALACIO. ER. PLANTAS SEGUNDA Y BAJOCUBIERTA. Amueblamiento
- A09 PALACIO. ER.PLANTA BAJA Y PRIMERA. Cotas
- A10 PALACIO. ER. PLANTAS SEGUNDA Y BAJOCUBIERTA. Cotas
- A11 PALACIO. ER. PLANTA CUBIERTA Y SECCIÓN
- A12 PALACIO. ER. PLANTAS BAJA Y PRIMERA. Color
- A13 PALACIO. ER. PLANTAS SEGUNDA Y BAJOCUBIERTA. Color
- A14 PALACIO. ER. ALZADOS
- A15 PALACIO-TORRE-CAPILLA. ER. ALZADOS SUR Y NORTE
- A16 PALACIO-TORRE-CAPILLA. ER. ALZADOS ESTE Y OESTE
- A17 CAPILLA-TORRE. E ACTUAL
- A18 CAPILLA-TORRE. E REFORMADO
- A19 CASA GUARDÉS. EA. PLANTAS Y SECCIÓN
- A20 CASA GUARDÉS. EA. ALZADOS
- A21 CASA GUARDÉS. ER. PLANTAS. Amueblamiento y Cotas
- A22 CASA GUARDÉS. ER. PLANTAS. Color
- A23 CASA GUARDÉS. ER. PLANTA CUBIERTA Y SECCIÓN
- A24 CASA GUARDÉS. ER. ALZADOS
- A25 CASA GUARDÉS. ER. ALZADOS ESTE Y ESTE (Interior). Color
- A26 CASA GUARDÉS. ER. ALZADOS OESTE Y OESTE (Interior). Color
- A27 CASA GUARDÉS. ER. ALZADOS NORTE Y SUR. Color

PAISAJISMO

- PA01 DISEÑO GENERAL FINCA COMPLETA
PA02 DISEÑO GENERAL (PALACIO)
PA03 SECCIÓN AA'
PA04 SECCIONES BB' Y CC'
PA05 TIPOLOGÍAS DE VEGETACIÓN

PATOLOGÍAS

- PT01 PALACIO. LESIONES QUÍMICAS. PRESENCIA DE ORGANISMOS
PT02 PALACIO. LESIONES QUÍMICAS. EFLORESCENCIAS
PT03 PALACIO. LESIONES QUÍMICAS. OXIDACIÓN Y CORROSIÓN
PT04 PALACIO. LESIONES MECÁNICAS. DESPRENDIMIENTOS
PT05 PALACIO. LESIONES MECÁNICAS. GRIETAS
PT06 PALACIO. LESIONES FÍSICAS. HUMEDADES
PT07 PALACIO. LESIONES FÍSICAS. ENSUCIAMIENTOS
PT08 CASA GUARDÉS. LESIONES QUÍMICAS. PRESENCIA DE ORGANISMOS
PT09 CASA GUARDÉS. LESIONES QUÍMICAS. EFLORESCENCIAS
PT10 CASA GUARDÉS. LESIONES QUÍMICAS. OXIDACIÓN Y CORROSIÓN
PT11 CASA GUARDÉS. LESIONES MECÁNICAS. DESPRENDIMIENTOS
PT12 CASA GUARDÉS. LESIONES MECÁNICAS. GRIETAS
PT13 CASA GUARDÉS. LESIONES FÍSICAS. HUMEDADES
PT14 CASA GUARDÉS. LESIONES FÍSICAS. ENSUCIAMIENTOS

AVANCE ESTRUCTURA

- E01 AVANCE DE ESTRUCTURA. PALACIO. TECHO BAJA
E02 AVANCE DE ESTRUCTURA. PALACIO. TECHO PRIMERA
E03 AVANCE DE ESTRUCTURA. PALACIO. TECHO SEGUNDA
E04 AVANCE DE ESTRUCTURA. PALACIO. CUBIERTA
E05 AVANCE DE ESTRUCTURA. CASA GUARDÉS


DETALLES CONSTRUCTIVOS

- D01 DETALLES CONSTRUCTIVOS
C01 PROPUESTA DE CARPINTERÍA EXTERIOR

Firma 1: 10/09/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MUPzWk3FGQgokpApI09mmDjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELCE)
N.º Registro: 2024GCELCE299101
Fecha Registro: 10/09/2024 10:20



 GRUPO TORRE ARQUITECTURA	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 CARPINTERÍA	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 €).

