

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

MD 1.1. DATOS GENERALES

- 1.1.1. Objeto
- 1.1.2. Agentes
- 1.1.3. Emplazamiento
- 1.1.4. Infraestructuras

MD 1.2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- 1.2.1. Descripción general del estado inicial
- 1.2.2. Descripción general del estado final
- 1.2.3. Superficies

MD 1.3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

- 1.3.1. Justificación del PGOU vigente

MD 1.4. PRESTACIONES SEGÚN EL PGOU

- 1.4.1. Requisitos básicos relativos a la funcionalidad
- 1.4.2. Requisitos básicos relativos a la seguridad
- 1.4.3. Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

Proyecto de ejecución para reforma integral de vivienda entre medianeras en Torrelavega.

Situación: Barrio Caserios 116
39300 Torrelavega (Cantabria)
Promotor: Don Manuel Belarra Pascual
Arquitecto: Don Eduardo Izquierdo Díaz
Fecha: 24 de junio de 2024

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



visado

ARQUITECTO D. Eduardo Izquierdo Díaz
www.izquierdo-arquitectos.com

Teléfono: 682 48 50 16
eduardoizquierdodiaz@gmail.com

Colegiado Nº 3.888 COACAN
Boulevard L. Demetrio Herrero 5 3ºF Torrelavega

El presente documento se ha maquetado de tal manera que pueda imprimirse a doble cara. Con dicho fin, se deja esta **página en blanco**, que queda inequívocamente identificada como tal gracias a este texto con el propósito de no incurrir en errores de visado u otras incidencias.

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



visado

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:

1.1 Agentes. Promotor, proyectista, otros técnicos.

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.

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



visado

El presente documento se ha maquetado de tal manera que pueda imprimirse a doble cara. Con dicho fin, se deja esta **página en blanco**, que queda inequívocamente identificada como tal gracias a este texto con el propósito de no incurrir en errores de visado u otras incidencias.

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



visado



I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

MD 1.1. - DATOS GENERALES:

1.1.1. Objeto

Redacta este documento para la reforma integral de una vivienda unifamiliar entre medianeras, Don Eduardo Izquierdo Díaz, arquitecto colegiado Nº 3.888 del COACAN, con domicilio profesional en el Boulevard Luciano Demetrio Herrero 5, 3ºF Torrelavega 39300, por encargo de Don Manuel Belarra Pascual.

1.1.2. Agentes

Promotor:

Don Manuel Belarra Pascual

DNI: 13926084K

Con teléfono de contacto: 629 18 64 30

Con domicilio a efectos de notificación en:

Calle Quintana 103 01 A 02 P01 D,

Suances 39340 (Cantabria)

Arquitecto:

Don Eduardo Izquierdo Díaz

DNI: 72150806J

Arquitecto titulado por la ETSA de Madrid

Colegiado 3.888 del COACAN

Para estos efectos con domicilio profesional en:

Boulevard Luciano Demetrio Herrero 5, 3ºF

Torrelavega 39300 (Cantabria)

Director de la obra: El Arquitecto

Director de Ejecución de la Obra:

Don Juan José Izquierdo Rodríguez

DNI: 13918202M

Arquitecto técnico titulado por la ETAB de

Burgos, colegiado 633 del COATCAN

Para estos efectos con domicilio profesional en:

Boulevard Luciano Demetrio Herrero 5, 3ºF

Torrelavega 39300 (Cantabria)

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



visado

1.1.3. Emplazamiento

El objeto de este trabajo es el inmueble del número 116 del Barrio Caserios de Torrelavega. Su superficie catastral es de 134 m².

Se trata de una vivienda entre medianeras con edificaciones auxiliares en su parcela, cuya fecha de inscripción en el catastro es 1980. La descripción catastral es la siguiente:

Localización: CL CASERIOS 116
39300 TORRELAVEGA (CANTABRIA)
Clase: Rústico
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 134 m²
Año construcción: 1980

La referencia catastral del inmueble objeto de este trabajo es:
001005700VP10B0001MH

Se adjunta ficha de la dirección general del catastro:

 GOBIERNO DE ESPAÑA	VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
	MINISTERIO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CASERIOS 116
39300 TORRELAVEGA [CANTABRIA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 134 m2
Año construcción: 1980

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	/00/01	72
ALMACEN	/00/02	23
ALMACEN	/00/03	5
ALMACEN	/+1/01	34

colegio oficial de **arquitectos de cantabria**

a los efectos reglamentarios



ARQUITECTO D. Eduardo Izquierdo Díaz
www.izquierdo-arquitectos.com

Teléfono: 682 48 50 16
eduardoizquierdodiaz@gmail.com

Colegiado Nº 3.816 en COACAN
Boulevard L. Demetrio Herrero 5 3ºF Torrelavega

02/JUL/2024

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

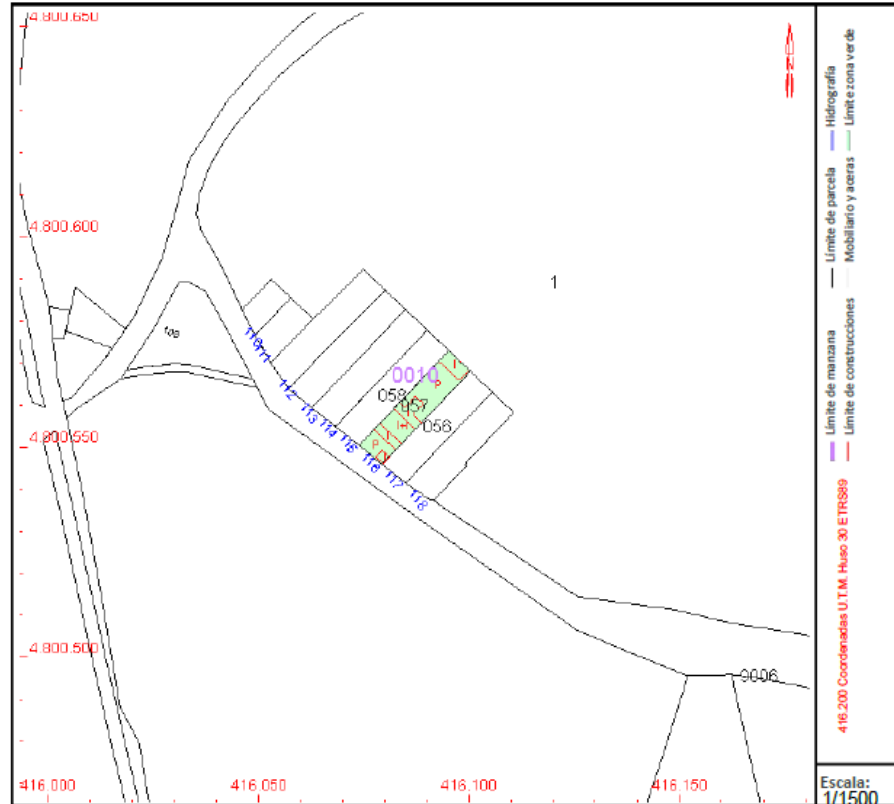
Referencia catastral: 001005700VP10B0001MH

PARCELA

Superficie gráfica: 218 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



1.1.4. Infraestructuras

El inmueble en el momento previo a su intervención, ya disfruta de todas las infraestructuras necesarias en la medida de sus necesidades. Contando con acometidas al abastecimiento de agua, electricidad y teléfono. En la zona no existe saneamiento, por lo que la vivienda cuenta con un sistema individualizado para el tratamiento de las aguas residuales.

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



visado

MD 1.2.-DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**1.2.1. Descripción general del estado inicial**

Se trata de una vivienda unifamiliar construida entre medianeras en el Barrio Caserios número 116 de la ciudad de Torrelavega.

Se trata de una vivienda, con cubierta de teja curva a dos aguas, distribuida en planta baja, con cocina, salón, dos dormitorios, pasillo, baño y distribuidor. Adosados en su fachada norte, se encuentran un almacén y un lavadero. La vivienda cuenta con un patio delantero y otro trasero, cuya superficie se ocupa principalmente por terreno vegetal, existiendo en el límite norte de la parcela, adosado al lindero un almacén con cubierta a un agua y dividido en dos estancias.

El espacio bajo cubierta no está acondicionado. La vivienda en su estado actual presenta un estado de conservación deficitario, debido a las lesiones producidas en su cubierta, con varios cabrios colapsados que provocan el hundimiento localizado y puntual de la cobertura de teja, constituyendo un punto de entrada de agua con el consiguiente perjuicio para la edificación.

La vivienda tiene una superficie útil de 66,00 m², y todas sus estancias vivideras son exteriores, sumando una superficie construida de 79,50 m². A esto hay que sumarle el almacén ubicado en el norte de la parcela con 18,10 m².

1.2.2. Descripción general del estado final

Se pretende reformar el inmueble para adaptarlo a las condiciones de vivienda exigidas por el PGOU de Torrelavega; con salón - comedor - cocina, dormitorio doble, baño, distribuidor, escaleras y buhardilla - trastero. Se pretende realizar una reforma integral, demoliendo los anexos yuxtapuestos a la vivienda (mirador y lavadero). Se habilitará el espacio bajo cubierta para uso de trastero.

Se mantendrán los muros perimetrales de la vivienda rehaciendo completamente su interior. No se pretende intervenir sobre el almacén ubicado en el norte de la parcela.

1.2.3. Superficies

En su estado inicial, el inmueble se distribuye en pasillo, salón, dormitorio 01, dormitorio 02, distribuidor, cocina, mirador, lavadero y almacén cuyas superficies se reflejan en el cuadro anterior, con una superficie útil total de 76,90 m² y 97,60 m² de superficie construida.

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



visado

ESTADO ACTUAL			
Estancia		Supercicie útil [m2]	Superficie Construida [m2]
PLANTA BAJA	Pasillo	4,45	79,50
	Salón	14,30	
	Dormitorio 01	8,05	
	Dormitorio 02	8,10	
	Distribuidor	5,50	
	Baño	6,10	
	Cocina	8,60	
	Mirador	3,00	
	Lavadero	7,90	
	Superficie Total:	66,00	79,50
	Almacén 01	3,00	18,10
Almacén 02	7,90		
Superficie Total:	10,90	18,10	
Superficie Total Planta Baja			97.60

ESTADO PROPUESTO				
Estancia		Superficie útil [m2]	Superficie Construida [m2]	
PLANTA BAJA	Salón - Cocina	30,00	66,50	
	Dormitorio 01	11,50		
	Baño 01	6,10		
	Distribuidor	1,30		
	Superficie Total:	48,90	66,50	
	Almacén 01	3,00	18,10	
	Almacén 02	7,90		
	Superficie Total:		10,90	18,10
	Superficie Total Planta Baja			84.60

	Estancia	Superficie útil [m2]	Superficie Construida [m2]
BAJO CUBIERTA	Escaleras	5,10	66,50
	Buhardilla - Trastero	48,03	
	Buhardilla H> 1,50	32,95	
Superficie Total:			66,50
Superficie Total Planta Baja			66,50
Superficie Total de la Vivienda			151,10

Con el fin de adaptarlo a las condiciones del PGOU se redistribuye el espacio, pasando de los dos dormitorios que la vivienda tenía en su estado inicial, a un único dormitorio, con salón - comedor - cocina, baño, distribuidor, escaleras y trastero. Con un almacén en el exterior de la vivienda, en el que no está prevista su intervención. En el espacio exterior de la vivienda, en la parcela ubicada al norte, hay una zona dedicada a tendedero. La superficie útil de la vivienda, incluyendo el aprovechamiento del espacio bajo cubierta es de 97,85 m², siendo su superficie construida 151,10 m².

Colegiado Oficial de Arquitectos de España

a los efectos reglamentarios

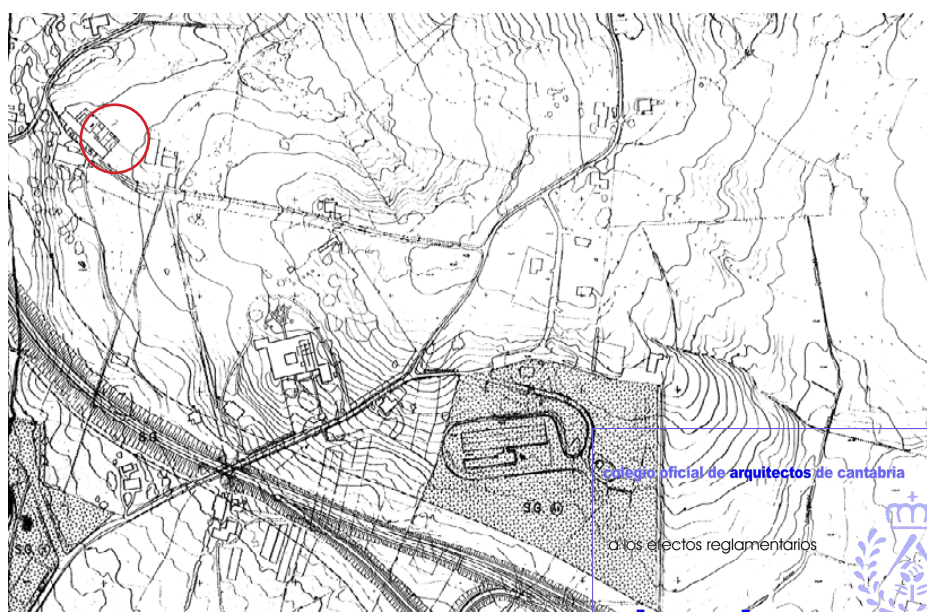


MD 1.3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA:

1.3.1. Cumplimiento del PGOU vigente

El inmueble se ubica dentro de los límites del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, aprobado en el año 1985. La parcela objeto de este proyecto está clasificada como suelo no urbanizable común (SRPO), de uso agrícola mixto, sin embargo, el edificio es anterior al PGOU.

Los suelos con esta calificación son terrenos en los que los valores ambientales del suelo se han visto alterados por las distintas actuaciones de carácter antrópico que se han llevado a cabo sobre el territorio, se trata de espacios más humanizados y/o de menor valor, por lo que su protección puede ser compatible con el mantenimiento, fomento e incluso implantación de usos y formas de ocupación del territorio.



La regulación de los usos del suelo y de la edificación se rigen por el título 4º del PGOU de Torrelavega, donde se define en su Artículo 4.2.3 y siguientes las condiciones de la vivienda familiar. La vivienda objeto de este proyecto se encuentra en una edificación plurifamiliar con acceso directo desde la Avenida del Besaya. En la vivienda se pretende desarrollar un uso residencial familiar.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA FAMILIAR

Condiciones espaciales

Programa mínimo: La vivienda consta de un dormitorio doble, baño completo dotado de lavabo, inodoro y ducha, cocina - estancia - comedor, buhardilla - trastero y almacén, cumpliendo sobradamente el programa mínimo de vivienda.

Dimensiones mínimas de los locales: En la siguiente tabla comparativa se relacionan las dimensiones mínimas establecidas en el planeamiento y las propuestas en el presente proyecto.

		Superficie		Iluminación		Ventilación	
		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
PLANTA BAJA	Salón - Cocina	19,00	30,00	5,00	5,62	1,67	5,62
	Dormitorio 01	11,00	11,00	1,83	1,96	0,61	1,96
	Baño 01	4,00	6,10	1,02	1,26	0,34	1,26
	Distribuidor	-	1,30	-	-	-	-
	Almacén 01	-	3,00	-	-	-	-
	Almacén 02	-	7,90	-	-	-	-
B.CUBIERTA	Escaleras	-	5,10	-	-	-	-
	Buhardilla H> 1,50	-	32,95	-	2,06	-	2,06

A través de la entrada, se alcanza el salón - comedor - cocina que tiene una superficie de 30,00 m² > 19,00 m² . El salón comunica con un distribuidor que da acceso al dormitorio de la vivienda, que tiene una superficie de 11,00 m² > 11,00 m² y el baño, que tiene una superficie de 6,10 m² > 4,00 m².

Se habilitará el espacio bajo cubierta de la vivienda, con uso de buhardilla - trastero. Se mantendrá el almacén ubicado al norte de la parcela. La altura libre de la vivienda es mayor de 2,50 m, viéndose reducida en el espacio bajo cubierta.

Condiciones de distribución

El acceso al cuarto de baño no se realiza a través de dormitorios, ni la cocina, ni la estancia, efectuándose a través de un distribuidor. La cocina no sirve de paso directo a dormitorios, y estos no sirven de paso a ninguna pieza.

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



Condiciones Higiénicas

Vivienda exterior: la vivienda se considera exterior, todas sus estancias vierten a la parcela; delantera y trasera con las que cuenta la vivienda. Cumpliendo con las condiciones exigidas en el planeamiento.

Condiciones de iluminación y ventilación:

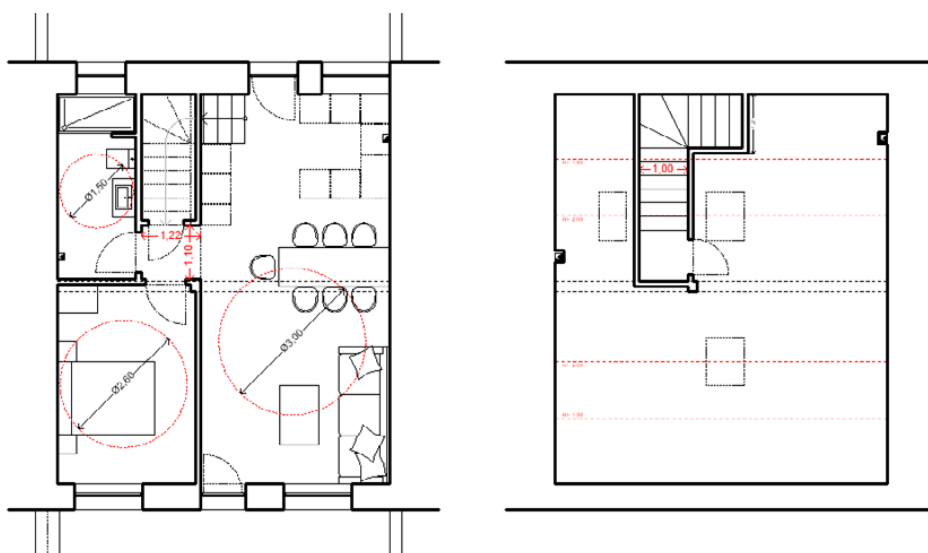
Para asegurar la adecuada iluminación de la vivienda, todas las habitaciones «vivideras» disponen de ventanas con una superficie acristalada mayor al 1/6 de la superficie útil de la habitación. Además, está prevista la capacidad del oscurecimiento de las estancias. Las habitaciones también disponen de ventanas practicables con una superficie de al menos 1/10 de la superficie útil de la habitación. Los cuartos de baño quedan excluidos de esta condición, siendo dotados de un conducto de ventilación homologado a tal fin. La cocina tendrá conductos de extracción de humos, conforme a lo reflejado en el planeamiento.

Condiciones de seguridad:

En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de la vivienda, se protegerán con una altura mínima de 0,95 m desde el suelo y con una resistencia contra impacto y empujes horizontales de 80 kgs/ml.

Se dará cumplimiento al resto de condiciones expresadas en los artículos 4.2.6 y siguientes, relativos a la vivienda familiar, así como a las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

A continuación se adjunta un esquema donde se justifican las dimensiones mínimas anteriormente descritas.



colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



visado

1.3.2. Cumplimiento del Decreto 141/1991, de 22 de agosto, Regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

El decreto las condiciones mínimas de viviendas de remueva creación en edificios rehabilitados para lo cual se establecen entre otras condiciones el programa y superficie de las viviendas en Cantabria, que se justifica a continuación:

Si la cocina y el estar constituyen una única estancia, su superficie mínimas serán de 13,00 m² (30,00 m²).

La habitación que albergue el dormitorio tendrá una superficie de 10,00 m² (11,00 m²), el cuarto de baño, tendrá una superficie de al menos 1,50 m² (6,10 m²). La superficie útil mínima de la vivienda será de 25,00 m² (64,90 m²).

Para el cómputo de las anteriores superficie solo se tendrán en cuenta los espacios de altura libre igual o superior a 2,50 m (2.50 m) y en los pasillos y cuartos de baño, los de altura libre superior a 2,20 m.

Condiciones de iluminación y ventilación:

Para asegurar la adecuada iluminación de la vivienda, todas las habitaciones «vivideras» disponen de ventanas con una superficie acristalada de al menos 1,00 m² mayor al 8% de la superficie útil de la habitación. Además, está prevista la capacidad del oscurecimiento de las estancias. Las habitaciones también disponen de ventanas practicables con una superficie de al menos 1/3 de la superficie de iluminación de la habitación. Los cuartos de baño quedan excluidos de esta condición, siendo dotados de un conducto de ventilación homologado a tal fin. La cocina tendrá conductos de extracción de humos, conforme a lo reflejado en el planeamiento.

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



visado

02/JUL/2024

MD 1.4.- PRESTACIONES SEGÚN EL CTE

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

1.4.1.- Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

Utilización: La ejecución de la vivienda se plantea de modo que el mantenimiento sea mínimo y precise de la menor limpieza posible.

Accesibilidad: El proyecto garantiza la accesibilidad a personas con movilidad reducida y garantiza el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica. (D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación).

1.4.2.- Requisitos básicos relativos a la seguridad:

Seguridad estructural: El edificio tendrá un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto (apdo. 1 del Art. 10, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo).

Seguridad en caso de incendio: El edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Se reducirá a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños derivados de un incendio de origen accidental como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Seguridad de utilización y accesibilidad: La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalan en el edificio, se proyectan de tal manera que pueden ser usados para los fines previstos reduciendo a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto del edificio como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios

**visado**

1.4.3.-Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

Salubridad: Se reducirá a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro del inmueble y en condiciones de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que el edificio se deteriore y de que perjudique el medio ambiente de su entorno inmediato, como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Se dotará al edificio de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua. A su vez, se dotará al inmueble de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

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

Protección frente al ruido: Se limitará dentro del inmueble, y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Ahorro de energía. Limitación de la demanda energética: Se reducirá a límites sostenibles el consumo de energía, propiciando que parte del consumo de esta energía proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

En Torrelavega, a 24 de junio de 2024

EL PROMOTOR

Manuel Belarra Pascual

EL ARQUITECTO

Eduardo Izquierdo Díaz
colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



El presente documento se ha maquetado de tal manera que pueda imprimirse a doble cara. Con dicho fin, se deja esta **página en blanco**, que queda inequívocamente identificada como tal gracias a este texto con el propósito de no incurrir en errores de visado u otras incidencias.

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



visado