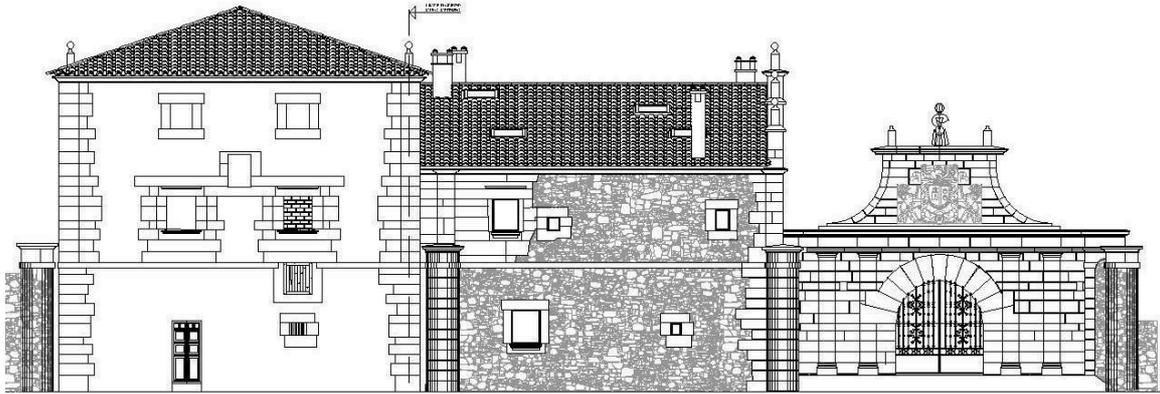


PROYECTO BASICO DE REHABILITACIÓN DEL PALACIO TORRE-HERRERA CALLE NOGAL 34 MIENGO, (CANTABRIA).



MEMORIA

Noviembre de 2024

Arquitecto:

D. Joaquín Navajas Mela Col. Coacan 4142

Propiedad:

MARIA MARAMILLAS HELGUERO ALVEAR
JOAQUIN NAVAJAS MELA
a los efectos reglamentarios



1

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

ÍNDICE DE DOCUMENTOS MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.	6
2.- OBJETO.	7
3.-ENCARGO Y AUTORES DEL PROYECTO	8
4.- PLANEAMIENTO	8
4.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL	8
4.2 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE DUNAS DE LIENCRES	9
4.3 LEY 22/1988 Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.	10
4.4.CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	11
5.- DESCRIPCION DEL PROYECTO.	13
5.1 ESTADO ACTUAL.	13
5.2 TRABAJOS PREVISTOS	16
6.- CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES, CONSTRUIDAS ,ESTADO ACTUAL Y ESTADO REFORMADO TOTALES.	17
7.- SOLUCION CONSTRUCTIVA.	19
7.1.- Cimentación y Saneamiento	19
7.2.- Estructura	19
7.3.- Fachadas	20
7.4.- Albañilería	21
7.5.- Solados y Alicatados	21
7.6.- Carpintería	21
7.6.1. Carpintería metálica	21
7.6.2. Carpintería de madera	22
7.7.- Cubierta	22
7.8.- Pintura	22
7.9.- Instalación Eléctrica	22
7.10.- Instalación Climatización.	22
7.11.- Instalación de Fontanería	23
7.12.- Instalaciones varias	23
7.12.2.- Instalación de protección de incendios	23
7.12.3.- Instalación de renovación de aire	23



2

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: **26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1rhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

NORMATIVA APLICABLE CUMPLIMIENTO CTE

Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2024_DOC_00M_00000000000004135363
Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459>



3

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: **26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

LISTA DE PLANOS

NUMERO	DESCRIPCION	ESTADO	ESCALA	REFERENCIA
1	SITUACION			0101PU
2	EMPLAZAMIENTO		1/500	0102PU
1.2	SITUACION RESPECTO PGOU MIENGO			0103PU
3	COTAS Y SUPERFICIES PLANTA BAJA Y PRIMERA	ESTADO ACTUAL	1/50	0201PAEA
4	COTAS Y SUPERFICIES PLANTA ATICO (BAJO CUBIERTA) Y CUBIERTA	ESTADO ACTUAL	1/50	0202PAEA
5	ALZADO SUR Y ALZADO OESTE	ESTADO ACTUAL	1/50	0203PAEA
6	ALZADO NORTE Y SECCION NORTE-SUR	ESTADO ACTUAL	1/50	0204PAEA
7	SECCIONES SUR-NORTE Y OESTE-ESTE	ESTADO ACTUAL	1/50	0205PAEA
8	SECCIONES ESTE-OESTE	ESTADO ACTUAL	1/50	0206PAEA
9	COTAS PLANTA BAJA Y PRIMERA	ESTADO REFORMADO	1/50	0301PAEP
10	COTAS PLANTA ATICO (BAJO CUBIERTA) Y CUBIERTA	ESTADO REFORMADO	1/50	0302PAEP
11	SUPERFICIES Y AMUEBLAMIENTO PLANTA BAJA Y PRIMERA	ESTADO REFORMADO	1/50	0303PAEP
12	SUPERFICIES Y AMUEBLAMIENTO PLANTA ATICO (BAJO CUBIERTA) Y CUBIERTA	ESTADO REFORMADO	1/50	0304PAEP
13	ALZADO SUR Y ALZADO OESTE	ESTADO REFORMADO	1/50	0305PAEP
14	ALZADO NORTE Y SECCION NORTE-SUR	ESTADO REFORMADO	1/50	0306PAEP
15	SECCIONES SUR-NORTE Y OESTE-ESTE	ESTADO REFORMADO	1/50	0307PAEP
16	SECCIONES ESTE-OESTE	ESTADO REFORMADO	1/50	0308PAEP



4

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC393267

Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera
Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000004135363

MEMORIA



5

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: **26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

MEMORIA

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º A). Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes aplicables sobre construcción"

1.- ANTECEDENTES.

La parcela se encuentra situada en el barrio del Campo en la calle Nogal número 34 del municipio de Miengo (Cantabria). Tiene una superficie de 845,27 m2. El solar tiene forma sensiblemente rectangular con fachada al camino prolongación de la calle del Nogal (antes carretera del Barco de Mogro) en su fachada Norte en línea recta de 21,77m. Tiene un fondo de 39,77m en su lindero este, de 21,78 m en su fondo sur y de 38,55 en su lindero oeste. La zona donde se sitúa es suelo rustico en la zona de influencia urbana del municipio de Miengo con algunas otras fincas vecinas que cuentan también con viviendas construidas.

La parcela se encuentra edificada desde tiempo inmemorial con edificaciones procedentes del siglo XVII que conformaban el conjunto conocido por el Palacio de Torre Herrera o Palacio de la Posada Herrera. Esta edificación , en origen, era un conjunto único formado por una edificación principal compuesta por dos cuerpos : una torre de tres alturas con una cubierta a cuatro aguas y un edificio anexo de 2 alturas y bajocubierta .Estas edificaciones formaban una sola propiedad junto con un complejo de murallas y cercas de piedra que se conocen por el "prao Palacio". Este conjunto original se fue fraccionando en distintas propiedades con el transcurso del tiempo y si bien en la actualidad perviven restos significativos en muros y cercados el mismo ha perdido la unidad original al encontrarse dividido entre diferentes propietarios.

El conjunto edificado está formado por dos edificios adosados realizados en mampostería .Como se ha indicado uno de ellos compuesto por una "torre" rematada en cubierta a cuatro aguas y el otro un edificio de menor altura adosado en su lindero este con dos plantas y cubierta a dos aguas.El acceso al conjunto se realiza a través de una portada de piedra decorada en su fachada Norte con pilastras y cornisas que conforma el acceso en su eje a través de un arco de medio punto .Sobre el mismo y en forma de hastial realizado se sitúa el escudo heráldico de la familia de Torre-Herrera que se corona con una cornisa sobre la que se encuentra una escultura religiosa (probablemente una virgen) y pináculos decorativos.

La parte sobre la que se pretende actuar corresponde a la edificación de menor altura de cubierta que cuenta con planta baja , planta de piso o primera y un espacio bajo cubierta que constituía el antiguo desván. La edificación está dividida respecto a la parte colindante con los huecos de comunicación ocluidos en el muro medianero.

La descripción registral de la finca es la siguiente::

"URBANA.- En el sitio de la Edesa, barrio del Campo, del pueblo de Miengo, Ayuntamiento del mismo nombre, una casa de construcción alta y baja; extensión once metros setenta centímetros de frente por once metros sesenta centímetros de fondo, con desván, y tres arcos de piedra y un corral.- A la parte Sur, , y dentro del mismo corral, se halla parte de la cuadra y pajar, hoy en ruinas. Linda: Norte, carretera del Banco de Mogro; Este, con toda su longitud con resto del edificio que ha sido segregado, Sur, y Oeste, en toda su longitud con corral propio; Este, corral que se describirá en lo sucesivo en la siguiente forma: En el mismo sitio y barrio y pueblo un corral en forma de escuadra que mide de Este a Oeste, veinte metros. Por el lado Sur, once metros sesenta centímetros en el lado adyacente a la propia casa de que forma parte y ocho metros cuarenta centímetros en el lado Nore, por donde tiene su entrada a través de una portalada de piedra, en sus metros de Norte a



6

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

Sur, por el lado Este, y treinta y tres metros sesenta centímetros por el lado Oeste. Linda: Norte, en una línea de ocho metros cuarenta centímetros, con la carretera al barrio de Mogro, que es por donde a través de una portalada tiene su entrada, y en una línea de once metros sesenta centímetros con la propia casa descrita; sur, con tapia que la separa de terreno, hoy propiedad de Doña Celestina Villegas y Bernabe Tresgallo; Este, en una línea de veintidós metros por la parte de corral que ha sido segregada y en otra de once metros sesenta centímetros, con la aludida casa y Oeste, en toda su longitud con tapia que la separa de terrenos de propiedad de doña Ana Maria de Miranda Posada, cerrado sobre sí, hoy de Bernabé Tresgallo."

La parcela está edificada con un edificio de carácter histórico que ocupa en planta una superficie rectangular de 178,50 m2 con fachada a la calle Nogal de 11,90m y un fondo de 15m .

El Palacio de Torre Herrera está localizado en el barrio del Campo del pueblo de Mogro del municipio de Miengo se sitúa en la calle del Nogal número 34 o carretera del Barco de Mogro .

Historia

El Palacio de Torre Herrera también conocido como Palacio de la Dehesa o Palacio de la Posada de la Dehesa fue construido entre los siglos XVII y XVIII y perteneció a la familia Herrera, una de las más importantes de Cantabria. Particularmente esta casa fue propiedad de don Francisco de la Torre Herrera, Caballero de Santiago y secretario del Rey en la Secretaría de la Guerra y del Consejo de Su Majestad en el año 1690. Data según referencias del siglo XVI, casa feudo de la Onor de de Miengo, anteriormente del Infantado de Covarrubias, cuyo titular, a principios del siglo XVII era el capitán D. Fernando de Herrera esposo de D. Ana de Velarde, posteriormente fundadora del Convento de Santo Domingo, hoy Monasterio de Ntra. Sra. De las Caldas.

El Palacio de Torre Herrera es considerado una de las obras arquitectónicas más importantes que tiene el municipio de Miengo.

Esta edificación de notable apariencia está compuesta por una torre de tres alturas, techada a cuatro aguas y una construcción adosada con hastial lateral escalonado que está rematado por pináculos.

La casona cuenta con varias piezas de armería siendo la más destacada el escudo de la familia Herrera que se encuentra en un arco de medio punto que permite la entrada al complejo arquitectónico.

REFERENCIA CATASTRAL.- La finca descrita tiene asignada la referencia catastral 39044A002019030001ZU. La parcela catastral refleja una superficie de 778,00m2 no obstante no está coordinada con el registro de la propiedad y su delimitación es errónea al no incluir un espacio de 67,27m2 comprendido en su límite sur-este y que según la descripción registral le corresponde.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL.- Registro de la Propiedad de 1 de Torrelavega, en el Tomo 1064; Libro 120; Folio 57; Finca nº 9671

2.- OBJETO.

El objeto de este proyecto es rehabilitar el edificio existente para destinarlo al uso de vivienda .



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

3.-ENCARGO Y AUTORES DEL PROYECTO

Realiza el encargo la propiedad del edificio Dª María Maravillas Helguero Alvear y D.Joaquin Navajas Mela., como promotora y propietaria del solar, con domicilio en la Avenida de Pio XII 71 portal 4 3º B de Madrid 28016 con DNI 05249653h y 00698048K .

Realiza el proyecto el arquitecto D. Joaquín Navajas Mela con número de colegiado en el COACAN 4142.

El encargo consiste en realizar la documentación necesaria para definir las obras de rehabilitación del edificio actual para destinarlo a vivienda.

4.- PLANEAMIENTO

4.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El Municipio de Miengo cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento de Miengo, en sesión de fecha 21 de Octubre de 2015 y por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo definitivamente con fecha 30 de octubre del 2015, publicado el 26 de noviembre del 2015 en el Boletín Oficial de Cantabria, boletín extraordinario número 94.

Como se ha comentado el edificio corresponde a una edificación histórica del siglo XVII y a pesar de encontrarse fuera del suelo urbano y en un área de suelo no urbanizable su situación urbanística permite la ejecución de las obras previstas ya que el edificio es anterior a la aprobación del PGOU y se encuentra catalogado en el mismo en el apartado 10.1.c del Catálogo Histórico de Edificios con el número 13 PALACIO Y TORRE ADOSADA y dentro de la Categoría 1 denominada Protección Integral .

La Normativa de aplicación para el mismo se recoge en las instrucciones de diseño y en la ficha del catálogo del edificio:

"Instrucciones de Diseño para los Edificios Catalogados en la Categoría 1. Las presentes Instrucciones de Diseño tendrán la consideración de Ordenanzas Municipales de Edificación en lugar de Normas Urbanísticas. Su interpretación corresponde al Ayuntamiento y su modificación se llevará a efecto mediante los trámites reglamentarios para las Ordenanzas Municipales. Ordenanza de aplicación. Los edificios incluidos en esta categoría deben respetar además de lo establecido en el presente Catálogo las Normas Urbanísticas del Plan General y las determinaciones de la Ordenanza que corresponde a la zona donde se ubican. Estas zonas se delimitan en el Plano 6 del Plan general. Características de los edificios objeto de protección. Los edificios incluidos en esta categoría son edificios singulares que tienen elevado valor por sí mismos y son hitos en el contexto del Casco Histórico, por lo cual deben ser preservados en su conjunto y en todos sus elementos caracterizadores.



8

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN Nº CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera
Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

Elementos o partes a proteger del edificio. Los elementos que se protegen en el presente catálogo son:

- El edificio en su conjunto y los usos existentes en algunos casos.
- Los espacios exteriores que acompañan al edificio y que caracterizan su imagen en el conjunto histórico. Limitaciones en las operaciones de rehabilitación y de reconstrucción. Con independencia de las limitaciones establecidas en la Ordenanza de aplicación, en estos edificios no se permite modificar el uso, salvo que se destine a equipamiento público ni la edificación en sus elementos más relevantes. Placas fotovoltaicas. Se prohíbe la colocación de placas fotovoltaicas en los edificios catalogados en esta categoría."

La ficha del catálogo de protección de edificios de interés establece las siguientes premisas:

Uso : RESIDENCIAL.

ELEMENTOS DE VALOR	NORMAS DE PROTECCION
FACHADAS: Sillería y Mampostería	CONSERVAR CON POSIBLES MODIFICACIONES DE HUECOS PERO MANTENIENDO EL MATERIAL Y EL ORDEN DE LOS HUECOS
CUBIERTAS Y ALEROS: Cubierta de teja curva	CONSERVAR Y RESTAURAR
ESCUDOS ARCOS Y OTROS: CIERRES, REMATE Y SOPORTALES	CONSERVAR Y RESTAURAR
TIPOLOGIA	MANTENER (SALVO LIGERA MODIFICACION) EL ESQUEMA DEL NUCLEO DE ESCALERAS Y ACCESOS A LOCALES EN PLANTAS

ACTUACIONES PERMITIDAS EN EL EDIFICIO
Restauración, consolidación, rehabilitación con modificaciones de uso, conservación con renovación interior . Las obras respetaran los elementos de valor y no des carácter ambiental

4.2 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE DUNAS DE LIENCRES

La parcela está así mismo afectada por la zona de protección del Plan de ordenación de los recursos naturales de dunas de Liencres, PORN, (20 de septiembre de 2017, Boletín Oficial de Cantabria el Decreto 60/2017, de 7 de septiembre de 2017). La parcela se encuentra situada dentro de los límites del plan en la zona b) de uso COMPATIBLE.

"Artículo 13. Zona de Uso Compatible. 1. La Zona de Uso Compatible está integrada por las Unidades Ambientales "Campaña en ladera", "Campaña en zonas semillanas", "Campaña en terrazas y aluviones" y "Monte Tolío" que, aún albergando valores de carácter ecológico, científico y paisajístico, presentan un mayor grado de transformación antrópica y tienen una mayor capacidad de acogida de usos y actividades. 2. Se excluyen de esta Zona, incluyéndose en la Zona de Uso General, los terrenos que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 15 del presente PORN.

Las obras propuestas están amparadas por la normativa del PORN que se recoge en el art 36 c) del mismo:



9

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

"c) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen. Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de edificaciones en suelo rústico elaborado por el ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Así mismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un 20%, para dotar a la edificación de las condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se respeten, conserven o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el catálogo. Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidos en el Catálogo de edificaciones en suelo rústico elaborado por el ayuntamiento, por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar el procedimiento del artículo 116 de la Ley 2/2001 la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un 20%, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el ayuntamiento modifique el catálogo para incluir dicha edificación. En todos los casos si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas."

4.3 LEY 22/1988 Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas,

Ley de Costas Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

La parcela se encuentra ubicada en la zona de servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas Ley 22/1988 .En particular se establece:

"Artículo 44. Extensión de la zona de servidumbre de protección. 1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar."

Artículo 46. Prohibiciones en la zona de servidumbre de protección. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos: a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación...

No obstante las obras previstas están permitidas de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente :

"No se considerarán incluidos en esta prohibición los supuestos del artículo 81.4 de este reglamento, siempre que sea compatible con la protección del dominio público marítimo-terrestre (artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).



10

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1rhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas

Disposición transitoria decimocuarta. Desarrollo del apartado 2 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio. 1. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en la disposición transitoria anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración General del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, para los usos recogidos en el artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se aplicarán las siguientes reglas:

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, podrán realizarse, obras de reparación y mejora, consolidación y modernización, siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio

Disposición transitoria decimoquinta. Desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio. 1. Las obras a las que se refiere el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, cuando les sea aplicable, deberán:

2. Para las obras a realizar en el ámbito de lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley, que se ubiquen en dominio público marítimo-terrestre o en la zona de servidumbre de tránsito y no incidan en el resto de la de protección, la declaración responsable deberá presentarse ante el Servicio Periférico de Costas.

3. A la declaración responsable deberá adjuntarse la documentación acreditativa de la personalidad del peticionario y la declaración expresa de que las obras a realizar cumplen lo establecido en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento.

4. La declaración responsable tendrá validez para la ejecución de las obras indicadas durante el plazo de un año.

4.4.CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN:

Calificación:

La parcela objeto del presente proyecto se encuentra calificada como suelo rústico. No obstante la edificación existente está protegida y catalogada por el planeamiento y las obras de rehabilitación amparadas por el mismo.

Parcelación:



11

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1rhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

La parcela es de forma sensiblemente rectangular con acceso en su fachada Norte por la calle del Nogal y una superficie de 845,27m2.

“  Parcela mínima. En parcelas existentes no se limita”

Superficies construidas:

La superficie construida del edificio actual es de 417,18m2 distribuidos en tres plantas : baja y primera de 173,57 m2 y bajo cubierta de 70,04 m2.

Linderos y alineaciones:

Se mantiene la edificación así como sus linderos.

Ocupación:

Sobre rasante 49,35 % sobre la parcela existente. Se mantiene

Bajo rasante: no existe.

Edificabilidad:

La existente 417,18m2

Alturas:

Hacia la calle Nogal : 2 plantas y 7,00m de altura máxima al alero .Planta bajo cubierta 9,20 metros

Hacia el patio interior : 2 plantas y 6,50m de altura máxima al alero.

La altura máxima de la edificación es la existente 7,00m

Alturas de pisos:

Plantas de pisos.

Planta baja 3,10 m

Planta primera 2,57-2,64m

Planta bajo cubierta :

Maxima 2,62 metros > mínimo 165 cm



12

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC393267

Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera
Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

Escaleras:

Ancho igual a 110 cm, iluminación cenital .
Tabicas inferiores a 18,50 cm y huellas de 28 cm como mínimo en todos los casos.

Aparcamiento:

La normativa no establece exigencias en los edificios existentes si no se amplía la superficie , no obstante en el espacio de acceso existe espacio para el estacionamiento de dos vehículos.

CUADRO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN DE PROYECTO Y DEL PLAN VIGENTE:

	PLANEAMIENTO P.G.O.U. DE MIENGO	EN PROYECTO
PARCELACION	PARCELA EXISTENTE	PARCELA EXISTENTE
OCUPACION	LA EXISTENTE	Sobre rasante 173,45m2. Bajo rasante: 0%
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ALTURAS	la del edificio existente	La existente

5.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

5.1 ESTADO ACTUAL.

Como se ha indicado el proyecto consiste en la rehabilitación de la edificación existente para dedicarlo al uso de vivienda. En la documentación del mismo se describe el estado actual de la edificación previo a las obras. Así mismo se ha indicado que el edificio de origen es una construcción histórica fechada en el siglo XVII. En el transcurso del tiempo la construcción ha sufrido la degradación de algunos de sus elementos originales, muy especialmente de los elementos interiores de madera y algunos elementos exteriores. La construcción actual es el resultado de diversas transformaciones las últimas una rehabilitación de cubierta del año 1995 y un proyecto de rehabilitación estructural con licencia de obras municipal de 20 de agosto de 1978 que previó la transformación del edificio para alojamiento rural. En la actualidad la edificación se encuentra sin uso y no ha sido habitada desde hace tiempo. El estado de la edificación es razonable si bien el

visado 22/NOV/2024

13

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEWVxwk1rhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

daños como consecuencia del vertido de las aguas de lluvia, que proceden no solo de la cubierta del propio edificio sino que aumentan en su vertido con los procedentes de la vertiente Oeste de la cubierta a cuatro aguas de la torre colindante.

En el interior no se aprecian daños graves por pérdida de estanqueidad de la cubierta, únicamente algunas filtraciones en la planta primera en la esquina sur-oeste se encuentran algunas manchas de humedad en el entablado.

Estado de la edificación colindante

La edificación colindante, hoy propiedad de Doña Celestina Villegas y Bernabe Tresgallo, con la que comparte el muro medianero si presenta daños fruto del abandono, la falta de conservación y de uso. La cubierta presenta la ausencia de muchas tejas ,la mayor parte de las existentes se encuentran sueltas , rotas o desplazadas y existen numerosos boquetes .La ausencia de elementos de cubrición está provocando daños colaterales debido a las inclemencias meteorológicas en otros elementos constructivos de madera a los que el tiempo, el agua y la falta de mantenimiento están dañando.

Los forjados se encuentran en precario estado, con riesgo de desplome s debido a la degradación de sus materiales y ante la presencia de cualquier tipo de carga , la mayoría de las maderas están podridas y atacadas por xilófagos y hongos.

Carecen de carpinterías, o las existentes están en muy mal estado de forma que no garantizan la estanqueidad, los huecos están cerrados por elementos de madera , tapiados en piedra o ladrillo .

El estado de esta parte de la edificación es preocupante y exigirá actuar para evitar daños a la misma y sobre la que se pretende actuar.

5.2 TRABAJOS PREVISTOS

Las obras previstas comprenden los trabajos necesarios para rehabilitar el edificio y transformarlo en vivienda y consisten en los trabajos que se describen.

En primer lugar, será necesario proceder a la demolición de los elementos de tabiquería de la distribución existente ya que no son aprovechables para el proyecto previsto por la excesiva división del espacio. Se demolerán y eliminarán las fábricas existentes trasladando los escombros al vertedero. La demolición se efectuará por medios mecánicos y manuales.

Respecto a los elementos de estructura de forjado se mantienen, adaptando alguna zona a la nueva distribución y corrigiendo los daños producidos por filtraciones. No obstante, y con objeto de mejorar la capacidad portante, se considera necesario realizar sobre el entablado existente de las plantas una capa de compresión de refuerzo formada por una capa de hormigón de 5cm sobre lámina de nervometal que aporta consistencia al entablado y forjado de madera existente.

El proyecto prevé mantener y sanear las fachadas exteriores, consideradas como un elemento de valor del edificio, manteniendo la disposición y los huecos existentes. Esta disposición forma parte del aspecto original del edificio y para el proyecto es prioritaria su conservación aunque impone restricciones en las condiciones de habitabilidad del mismo , fundamentalmente en las limitadas posibilidades de iluminación natural que en algunas estancias se complementan mediante iluminación cenital o por crear espacios de doble altura para ello.



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

La cubierta debe ser saneada y reparada, pero mantiene su disposición y acabado. Se revisará al detalle el estado de la misma comprobando si cuenta con elemento de impermeabilización bajo la teja .En función de las comprobaciones que se realicen se optará por retejar las zonas en las que pudieran existir filtraciones o bien colocar un elemento de impermeabilización tipo onduline o similar . Se prevé el aislamiento de la misma o bien mediante la colocación de paneles de aislamiento en la cara inferior del entablado , o en el caso de ser necesario colocar un impermeabilizante en la cara superior se optaría por instalar un aislamiento rígido en la cara superior . Se repararán así mismo los encuentro laterales con muros y hastiales colocando impermeabilizaciones de remate.

Los elementos de sillería y piedra se revisarán, se repararán los elementos afectados o dañados, se completará su rejuntado y se limpiará con elementos no agresivos la piedra afectada.

La escalera se realizará en estructura metálica y peldaños de madera maciza.

La nueva distribución se realizará en tabiquería seca de paneles de pladur sobre perfilera metálica. Interiormente el proyecto prevé mantener visto el acabado de los muros de sillería o piedra que puedan mantenerse, no solo de fachada sino aquellos interiores que se consideren en un estado recuperable. Esta situación limita las posibilidades de introducir en el edificio elementos de aislamiento térmico en algunos puntos, no obstante se considera que esta limitación esta compensada por el gran espesor de los cerramientos y el limitado impacto del pequeño tamaño de los huecos de fachada.

Se realizarán nuevas instalaciones de: fontanería , saneamiento , electricidad y climatización .

La red horizontal de saneamiento se realizará en tubería de PVC con arquetas de fábrica de ladrillo. No existe recogida de aguas pluviales ya que no se corresponde con el aspecto original del edificio.La red de bajantes se realizará en tubería de PVC , las zonas húmedas contarán con sifones colocados en el grueso de la capa de terminación realizada sobre el entablado (se prevén 12cm , 5cm de capa de compresión y 7 cm de capa de terminación) .Los inodoros serán de tanque empotrado con salida superior con objeto de que las conexiones no provoquen descolgamientos en los forjados inferiores de madera que quedarán vistos en esta cara.

Se realizará nueva red de agua fría y caliente con llaves de corte en cada circuito y en cada una de las zonas húmedas.

La red de electricidad se realizará desde la caja de suministro y protección de la compañía, contará con cuadro general de protección y red de suministro para iluminación , fuerza y otros servicios.

La climatización se realizará mediante sistema de aerotermia con suelo radiante y sistema de control y regulación en cada una de las estancias, salvo los baños , que contarán con radiador-toallero como elemento de calefacción que será alimentado por el mismo sistema de aerotermia,

Se disponen elementos de ventilación en los baños interiores, extracción de humos en cocina y chimenea. Las canalizaciones de climatización se realizan en conductos circulares de chapa galvanizada que se conducen a la cubierta y se rematan mediante chimeneas de fábrica de ladrillo.

Se colocarán nuevas carpinterías exteriores con perfilera con rotura de puente térmico que buscará la máxima superficie de iluminación.



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

La carpintería interior será de madera, en formato batiente o corredera y acabado natural o singularmente en perfilería metálica (mampara de cocina) con objeto de conseguir aumentar la iluminación y la amplitud visual de los espacios ampliar la .Los armarios

6.- CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES, CONSTRUIDAS ,ESTADO ACTUAL Y ESTADO REFORMADO TOTALES.

ESTADO ACTUAL

PLANTA BAJA			
NUMERO	DEPENDENCIA	SUPERFICIE UTIL (m2)	SUP CONSTRUIDA (m2)
1	PORCHE	47,02	62,48
2	HALL -HUECO ESCALERA	14,81	19,68
3	SALA 1	16,55	21,99
4	SALA 2	9,18	12,20
5	SALA 4	4,29	5,70
6	SALA 5	19,72	26,20
7	SALA 6	14,76	19,61
8	SALA 7	4,29	5,70
TOTALES PLANTA BAJA		130,62	173,57
PLANTA PRIMERA			
NUMERO	DEPENDENCIA	SUPERFICIE ÚTIL(m2)	SUP CONSTRUIDA (m2)
9	DISTRIBUIDOR	5,22	7,00
10	HUECO-ESCALERA	9,17	12,30
11	SALA 1	16,50	22,13
12	SALA 2	11,67	15,66
13	SALA-3	2,39	3,21
14	SALA 4	4,12	5,53
15	SALA 5	11,78	15,80
16	SALA 6	12,40	16,63
17	SALA 7	13,94	18,70
18	SALA 8	7,81	10,48
19	SALA 9	4,35	5,84
20	SALA 10	16,24	21,79
21	SALA 11	9,50	12,74
22	SALA 12	4,29	5,76
TOTALES PLANTA PRIMERA		129,38	173,57
PLANTA BAJO CUBIERTA			
NUMERO	DEPENDENCIA	SUPERFICIE ÚTIL(m2)	SUP CONSTRUIDA(m2)
23	HUECO ESCALERA	9,17	11,03
24	DISTRIBUIDOR	3,57	4,29
25	SALA 1	15,37	18,49
26	SALA 2	15,22	18,31
27	SALA 3	14,89	17,91
TOTALES PLANTA BAJO CUBIERTA		58,22	70,04
TOTAL VIVIENDA (ESTADO ACTUAL)		SUPERFICIE UTIL (m2)	SUP CONSTRUIDA (m2)
TOTAL VIVIENDA (ESTADO ACTUAL)		318,22	417,18

a los efectos reglamentarios

visado

22/NOV/2024

18

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC393267

Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

ESTADO REFORMADO

PLANTA BAJA			
NUMERO	DEPENDENCIA	SUPERFICIE UTIL (m2)	SUP CONSTRUIDA (m2)
1	SALON-PORCHE	49,03	63,25
2	HALL -ESCALERA	18,41	23,75
3	ASEO	1,60	2,06
4	COCINA	26,48	34,16
5	SALON INTERIOR	39,02	50,34
TOTALES PLANTA BAJA		134,54	173,57
PLANTA PRIMERA			
NUMERO	DEPENDENCIA	SUPERFICIE ÚTIL(m2)	SUP CONSTRUIDA (m2)
6	DISTRIBUIDOR	18,41	25,21
7	HUECO-ESCALERA	3,75	5,14
8	DORMITORIO 1	20,26	27,74
9	BAÑO 1	4,03	5,52
10	DORMITORIO 2	22,24	30,45
11	BAÑO 2	7,16	9,80
12	DORMITORIO 3	24,06	32,95
13	BAÑO 3	4,04	5,53
14	SALA ARMARIOS	9,84	13,47
TOTALES PLANTA PRIMERA		113,79	155,82
PLANTA BAJO CUBIERTA			
NUMERO	DEPENDENCIA	SUPERFICIE ÚTIL(m2)	SUP CONSTRUIDA(m2)
15	HALL-ESCALERA	13,08	17,70
16	INSTALACIONES	7,05	9,54
17	ARMARIO	3,38	4,57
18	DORMITORIO 4	25,57	34,60
19	BAÑO 4	4,23	5,72
TOTALES PLANTA BAJO CUBIERTA		53,31	72,14
TOTAL VIVIENDA (ESTADO ACTUAL)		SUPERFICIE UTIL (m2)	SUP CONSTRUIDA (m2)
TOTAL VIVIENDA		318,22	417,18

7.- SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.

7.1.- Cimentación y Saneamiento

No se realizan obras de cimentación ya que la construcción no presenta ningún signo aparente.



19

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwkIrhYf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

El sistema de cimentación utilizado debe responder a la construcción de la época y muy probablemente este realizado mediante zanjas de cimentación con relleno de mampostería y mortero.

El saneamiento horizontal de pluviales y fecales ,está realizado parcialmente, y se realiza enterrado bajo el forjado sanitario de planta baja. Tanto la red vertical como la horizontal se realizarán en PVC sanitario.No hay recogida de aguas pluviales ya que afectan al aspecto de la edificación original .Los dos faldones de la cubierta vierten el agua de lluvia al exterior con un alero de separación de la fachada.

7.2.- Estructura

No se realizan trabajos de estructura más allá de la ejecución de una capa de compresión de hormigón con refuerzo de plancha de nervometal clavada sobre el forjado de planta primera y bajo cubierta todo ello con objeto de garantizar un reparto uniforme de las cargas y complementar la capacidad portante de la disposición existente garantizando el funcionamiento conjunto del sistema horizontal.

Estructuralmente el edificio responde a un sistema tradicional de forjado de madera sobre apoyos de muros de carga .Los huecos y pasos tienen pequeñas luces que se salvan con dinteles ,también de piedra , o con arcos de descarga que garantizan el funcionamiento masivo de los muros .Los espesores de 70 cm y el estado de las fábricas de piedra son adecuados como elementos portantes ,tanto por espesor como por su estado aparente .Los forjados existentes son de madera y están formados por viguetas de madera maciza de 15x10cm de sección colocadas cada 50 cm sobre los que se encuentra dispuesto un entablado clavado de 2 cm también de madera maciza en los forjados de las crujías perpendiculares a la fachada norte las viguetas se disponen en dirección N-S y se colocan dos vigas de sección 30x25 de madera maciza de forma que las luces de forjado se reducen a menos de 4m .

La disposición de los muros es la siguiente : el muro de la fachada sur y el muro paralelo interior reciben la carga de un primer tramo de forjado perpendicular de 5m de luz , en el resto del edificio se disponen 3 muros perpendiculares a la fachada sur (los de la fachada Oeste y el medianero colindante además de un apoyo intermedio que parte el espacio en dos zonas una de 4,50 m de luz y otra de 5,40m .. los forjados paralela a la misma forjados cambia. La crujía del porche sur se apoya perpendicularmente a la fachada con las indicadas viguetas viguetas de 15x10cm de sección sobre los que se encuentra dispuesto un entablado de 2cm.Las yan en el muro sobre un durmiente también de madera .En las dos crujías existentes tras el porche de entrada la disposición de las viguetas es paralela a los muro de carga interiores .La disposición de los muros interiores deja luces diferentes 4,50 m de en la crujía oeste y 5,40m en la crujía este .Los muros son todos ellos de 70 cm de espesor .Con esta disposición las viguetas se disponen en dirección N-S (paralelos a la disposición de los muros) .Como apoyos intermedios se disponen perpendicularmente 2 vigas de madera de 28x25cm de espesor en madera de castaño sobre las que se dispone el mismo sistema de forjado descrito (viguetas de 15x10cm de sección sobre los que se encuentra dispuesto un entablado de 2 cm). La disposición de los forjados de planta primera y bajo cubierta es idéntica, tanto en disposición como en materiales y secciones. El hueco de la escalera está dispuesto junto a la medianera Este, lógicamente en la zona de mayor altura de la planta de cubierta, para permitir el acceso a dicha planta.

La escalera prevista en el estado reformado no está realizada.La escalera se resuelve mediante vigas zancas de estructura metálica sobre las que se sostienen los escalones de madera maciza.



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

7.3.- Fachadas

Los cerramientos de las fachadas exteriores están realizados en mampostería.

El estado de las fachadas y muros originales es razonablemente bueno en el cerramiento e interior del edificio. Está compuesto por muros de mampostería de grandes espesores (70cm). Una parte de los muros es de sillería o de sillería mezclada con sillarejo ,la sillería se encuentra fundamentalmente en las esquinas y recercados de ventanas .La fachada Sur es de sillería de piedra arenisca y consta de 3 arcadas de medio punto sostenidas sobre pilasrones . En la esquina del muro medianero con la edificación colindante de la fachada sur se aprecian daños con desprendimiento y descomposición de material de la piedra .Algunos elementos decorativos (molduras y frisos estan dañados por efecto del tiempo, fundamentalmente por daños de agua con pérdidas de material y disgregación) . La fachada Sur ha sido en parte restaurada y se aprecian sillares repuestos o aplacados. La piedra utilizada es arenisca y caliza muy probablemente del entorno próximo ligada con morteros de cal.

La fachada no está trasdosada interiormente y el proyecto , en base a mantener los elementos de valor existentes, prevé mantener esta disposición.

La carpintería se realizará con perfiles tipo europeo con rotura de puente térmico de la marca Cortizo Sistema COR-3500 o similar.

Albardillas, maineles y vierteaguas de la fachada son de piedra natural y se mantendrá.

7.4.- Albañilería

La albañilería interior de vivienda se resuelve mediante fábricas de pladur distinto espesor y acabado según las dependencias que dividan con aislamiento acústico formado por lana de roca de 50mm de espesor. Puntualmente y en cierres de cubierta se utiliza ½ pié de ladrillo tosco enlucido. Entre viviendas la división existente se mantiene al estar realizada por sillería y mampostería de 70 cm de espesor con los huecos de la antigua comunicación cerrados en fábrica de ladrillo macizo de doble hoja de medio pié..

Los acabados interiores de vivienda se realizan en pintura sobre tabiquería de pladur y alicatados en zonas húmedas.

7.5.- Solados y Alicatados

Los solados de viviendas se resuelven con gres porcelánico imitación madera tipo Roca o similar con borada a juego en todas las dependencias de las viviendas. El rodapié será de DM lacado a juego de la pared de 10 cm de altura. Las zonas húmedas se terminarán en pintura plástica salvo las zonas de duchas y bañeras que irán alicatadas hasta el techo con gres porcelánico a escoger por la DF. Estas zonas llevarán rodapié a juego con las zonas alicatadas.



21

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1rhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

En planta baja y primera el solado será de gres porcelánico de acabado pétreo, con relleno de juntas en borada a juego.

El solado de escalera en tablón de madera maciza de 3cm de espesor

7.6.- Carpintería

7.6.1. Carpintería metálica

La carpintería se realizará con perfiles tipo europeo con rotura de puente térmico de la marca Cortizo Sistema COR-3500 ó similar.en color a escoger por DF con persianas enrollables de aluminio lacado en el mismo color.

Según el hueco se realizan correderas o practicables.

Las puertas de cuartos de instalaciones se realizan en chapa de acero doble para pintar con resistencia al fuego RF-60.

Barandillas y rejas se resuelven con cerrajería de acero pintada al esmalte.

7.6.2. Carpintería de madera

La carpintería interior en madera lacada con tapajuntas y rodapiés a juego. Los frentes de armarios en madera lacada. La cerrajería de colgar y seguridad será de acero inoxidable.

7.7.- Cubierta

La cubierta se mantiene en su disposición y sistema constructivo actual .

La cubierta inclinada se resuelve con terminación de teja cerámica curva antigua , recuperando la existente y completando con elementos de teja vieja recuperada. El aislamiento térmico se resuelve mediante aislamiento rígido en su cara inferior con terminación en pladur.

7.8.- Pintura

En viviendas la pintura será plástica lisa en paredes y techos en color a definir, salvo en zonas húmedas que se resuelve con pintura plástica lisa, en color blanco.

Los elementos metálicos se pintarán al esmalte sobre doble capa de minio.

7.9.- Instalación Eléctrica

La instalación eléctrica se realiza conforme al R.E.B.T. Se realiza centralización de contadores en cada bloque por portales en cuarto previsto para este uso.

La instalación individual cuenta con cuadro individual e ICP.



22

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1Irhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48



Proyecto: Básico de Rehabilitación del Palacio Torre Herrera

Situación: C/Nogal 34, 39310 Miengo, Cantabria

Cuenta con canalización para teléfono. Tomas para antena TV y FM-AM, así como conexión en antena parabólica que deberá realizarse de acuerdo con el decreto ley de servicios comunes de Telecomunicaciones.

La definición pormenorizada, así como los cálculos se adjuntarán en el correspondiente Proyecto de Ejecución.

7.10.- Instalación Climatización.

La instalación de calefacción será mediante equipo individual de aerotermia. La instalación de climatización se realizará mediante suelo radiante frío-calor. En los baños se instalarán radiadores-toallero.

Las máquinas unidades exteriores de aerotermia y de aire acondicionado se situarán en la parcela exterior.

La definición pormenorizada, así como los cálculos se adjuntarán en los anexos correspondientes de este Proyecto de Ejecución.

7.11.- Instalación de Fontanería

La definición pormenorizada, así como los cálculos se adjuntarán en los anexos correspondientes de este Proyecto de Ejecución.

7.12.- Instalaciones varias

7.12.2.- Instalación de protección de incendios

En la vivienda se colocarán los elementos exigibles por la normativa vigente.

7.12.3.- Instalación de renovación de aire

Se colocarán elementos de ventilación estática tipo shunt en baños y conductos para extracción forzada en cocina, así como chimenea de humos en el hogar chimenea del salón interior.

En Madrid noviembre de 2024

Fdo. El Arquitecto:

D. Joaquín Navajas Mela Col. 4142 COACAN

La Propiedad:

MARIA MARAVILLAS HELGUERO ALVEAR
JOAQUÍN NAVAJAS MELA



23

Expediente : VD241695/1 - NAVAJAS MELA, JOAQUIN N° CSCAE 16608.1

Firma 1: 26/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MEWVxwk1rhyf7AKd4uY7hgCjuS1Y8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC393267
Fecha Registro: 26/11/2024 15:48

