

REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

POLÍGONO 1, PARCELA 99, LAS PEDREGUERAS 39719
PUENTEAGÜERO (ENTRAMBASAGUAS) CANTABRIA

01 Memoria

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

1



Contenido

MEMORIA DESCRIPTIVA 4

 1. AGENTES DEL PROYECTO..... 4

 2. INFORMACIÓN PREVIA..... 4

 2.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA 4

 2.2 EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO 4

 2.3 ORIENTACIÓN, ACOMETIDAS Y ACCESO. 23

 3.4 MEMORIA FOTOGRÁFICA 26

 2.5 DATOS DEL SOLAR 27

 2.6 SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES 27

 2.7 JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA 27

 3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 75

 3.1 ESTADO DEL EDIFICIO EXISTENTE 75

 3.2 EDIFICACIONES ANEXAS 75

 3.3 TOMA DE DATOS 77

 3.4 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO..... 78

 3.5 PROGRAMA DE NECESIDADES..... 79

 4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO..... 80

 4.1 REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD..... 80

 4.2 REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA HABITABILIDAD..... 80

 4.3 REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA FUNCIONALIDAD 81

 4.5 HUECOS EXISTENTES 81

 4.6 HUECOS REFORMADOS 82

 5 EFICIENCIA ENERGÉTICA 83

 6 CONSERVACIÓN/ACCESIBILIDAD 83

 MEMORIA CONSTRUCTIVA..... 84

 1.- SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO..... 84

 1.1 MOVIMIENTOS DE TIERRA. 84

 2 SISTEMA ESTRUCTURAL..... 84

 REHABILITACIÓN ESTRUCTURAL 84

 Cálculo de las jácenas metálicas de forjado 86

 3 SISTEMA ENVOLVENTE Y DE ACABADOS EXTERIORES 86

 MUROS DE CERRAMIENTO..... 86

 CUBIERTA..... 86

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

ALERO	87
CUMBRERA	87
TEJAROZ ENTRADA A VIVIENDA	87
TERRAZAS	87
IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTA.....	88
AISLAMIENTO DE CUBIERTA.....	88
AISLAMIENTO DE FORJADOS.....	89
AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE MUROS	89
CARPINTERÍA EXTERIOR.	89
ACRISTALAMIENTO.....	89
4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN	89
PARTICIONES CUARTOS SECOS:	90
CARPINTERÍA INTERIOR.....	90
SOLADOS.	90
FALSOS TECHOS.....	90
PINTURA.	90
INSTALACIONES	90
NOTA	91
LISTADO DE PLANOS.....	108

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



MEMORIA DESCRIPTIVA

1. AGENTES DEL PROYECTO

Promotor

El Presente Proyecto ha sido encargado por D. Juan Calderón Sáenz de Buruaga, con D.N.I. 72084928F, y domicilio en Barrio El Cabrio Nº10, 39719 Puente Agüero - Entrambasaguas (Cantabria).

Autor del Proyecto

El proyectista es D. Santiago Esteban Hernán Martín, doctor arquitecto colegiado nº 19009 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid –(COAM).

2. INFORMACIÓN PREVIA.

2.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Objeto del Proyecto

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del presente PROYECTO BÁSICO para la REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN sita en la población de Puente Agüero del municipio de Entrambasaguas (Cantabria), en SUELO RÚSTICO, con la finalidad de recuperar el edificio como VIVIENDA UNIFAMILIAR en el medio rural, así como la implantación en el mismo de las condiciones marcadas por la normativa aplicable y su adaptación al uso al que va a destinarse.

La intervención propuesta en el edificio contempla su mejora conservando todos los elementos que le dan carácter, y es consistente en: completar y consolidar el conjunto a través de un refuerzo estructural, la mejora de la eficiencia energética del edificio, la renovación de las instalaciones y el acondicionamiento de los espacios interiores para adaptar el edificio a las exigencias actuales marcadas por la legislación aplicable y necesidades de la actual propiedad que implica, asimismo, un cambio del uso característico, el cumplimiento de la normativa de aplicación y la adaptación del espacio realizándose una ampliación del uso vivienda primigenio sobre la parte de uso agrícola.

2.2 EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

Parcela

La parcela donde se ubica la edificación está situada en Polígono 1 Parcela 99 LAS PEDREGUERAS. ENTRAMBASAGUAS (CANTABRIA) Se corresponde con la parcela de referencia catastral nº 39028A001000990000EL de 27/11/2023, con una superficie neta de 4.503 m² según Catastro. El acceso a la finca afectada se realiza a través de acceso autorizado desde el Camino de las Vegas.

Edificación

Bº Las Vegas Polígono 1 Parcela 99

39719 Las Pedregueras

Puente Agüero. Entrambasaguas (Cantabria)

Referencia Catastral: 39028A0010009900001RB

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



3D ENTORNO FISICO



EDIFICACIONES DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO DE RÚSTICA ANTERIORES Y POSTERIORES A LA INTERVENCIONDE EDIFICACIÓN

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



EDIFICACIONES EN EL ENTORNO FISICO



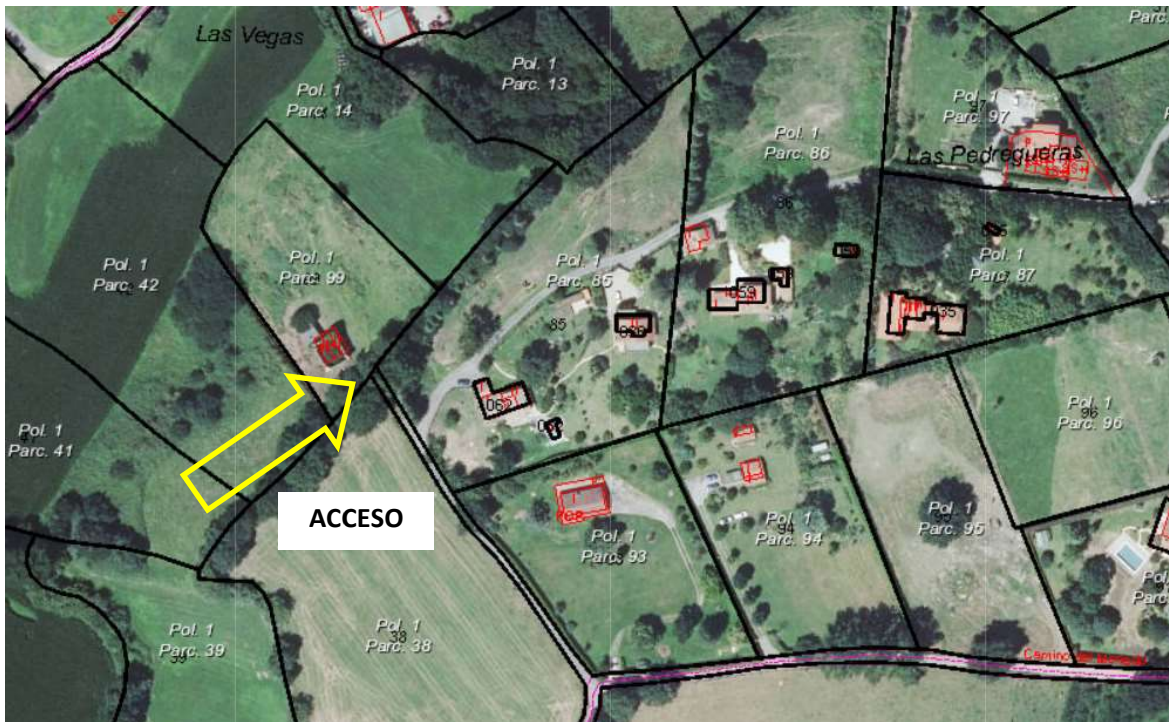
Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO. GOBIERNO DE CANTABRIA-IGN/CNIG, SISTEMA CARTOGRÁFICO NACIONAL.



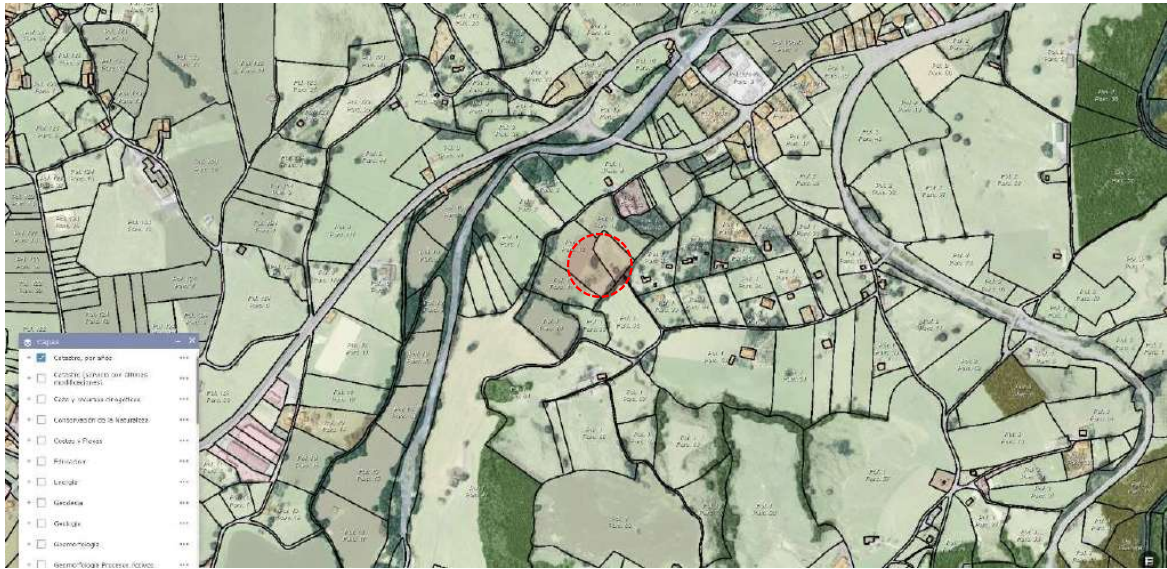
Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

Los datos descriptivos del inmueble son **clase Rústico** y **uso Agrario** según la catalogación catastral de 27/11/2023. El año de construcción que figura en la D. G. del Catastro es 1950.

El cultivo de la parcela es **PD Prados o praderas**, con una Intensidad Productiva **03** y una superficie de **4.414 m²**.

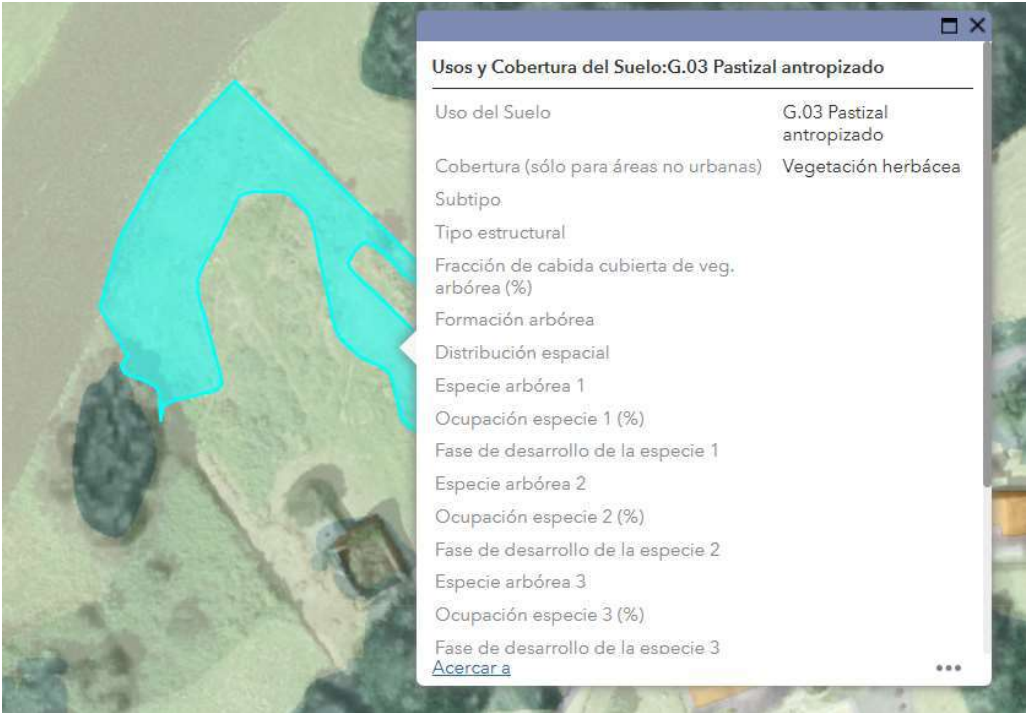
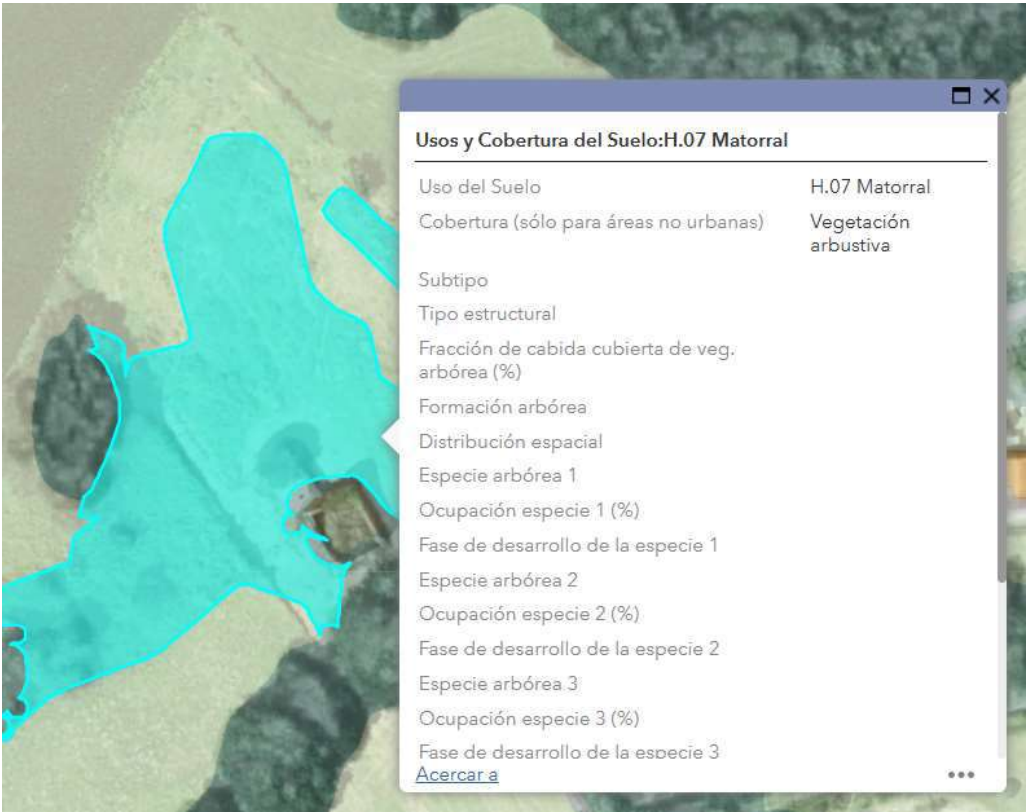


VISUALIZADOR DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA. GOBIERNO DE CANTABRIA-IGN/CNIG, SISTEMA CARTOGRÁFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA



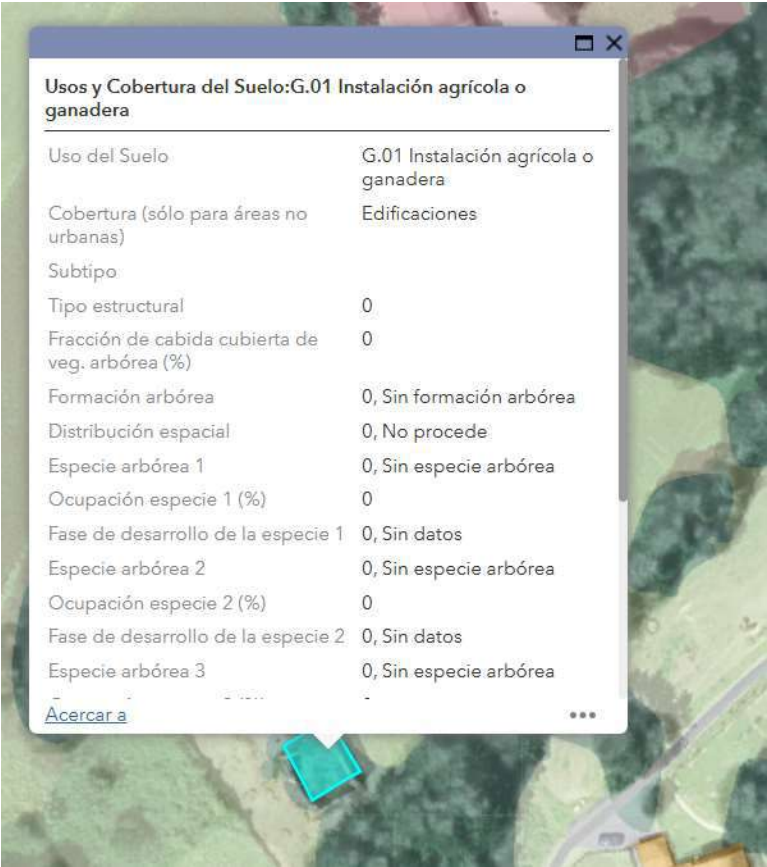
Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





Usos y Cobertura del Suelo:H.07 Matorral	
Uso del Suelo	H.07 Matorral
Cobertura (sólo para áreas no urbanas)	Vegetación arbustiva
Subtipo	
Tipo estructural	
Fracción de cabida cubierta de veg. arbórea (%)	
Formación arbórea	
Distribución espacial	
Especie arbórea 1	
Ocupación especie 1 (%)	
Fase de desarrollo de la especie 1	
Especie arbórea 2	
Ocupación especie 2 (%)	
Fase de desarrollo de la especie 2	
Especie arbórea 3	
Ocupación especie 3 (%)	
Fase de desarrollo de la especie 3	
Fracción de cabida cubierta de matorral (%)	
Formación de matorral 1	
Formación de matorral 2	
Perímetro (m)	771,7
Superficie (m²)	4.777,0

Usos y Cobertura del Suelo:G.03 Pastizal antropizado	
Uso del Suelo	G.03 Pastizal antropizado
Cobertura (sólo para áreas no urbanas)	Vegetación herbácea
Subtipo	
Tipo estructural	
Fracción de cabida cubierta de veg. arbórea (%)	
Formación arbórea	
Distribución espacial	
Especie arbórea 1	
Ocupación especie 1 (%)	
Fase de desarrollo de la especie 1	
Especie arbórea 2	
Ocupación especie 2 (%)	
Fase de desarrollo de la especie 2	
Especie arbórea 3	
Ocupación especie 3 (%)	
Fase de desarrollo de la especie 3	
Fracción de cabida cubierta de matorral (%)	
Formación de matorral 1	
Formación de matorral 2	
Perímetro (m)	386,0
Superficie (m²)	1.527,4

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

El Edificio se sitúa a media ladera y dispone de dos plantas, planta baja y altillo o bajo cubierta, estando totalmente soterrado el lienzo Sureste y parcialmente los lienzos Noreste y Suroeste, por lo que existen numerosas filtraciones de agua que producen su menoscabo.

Se tiene noticias de su construcción en una ortofoto del año 1956-1957, en el que figura la parcela y el edificio exento según se describe en el catastro. También puede encontrarse grafiada y registrada en el Catastro de la Riqueza Rústica del Término Municipal de Entrambasaguas del año 1953, encontrándose en la Hoja 1 del Polígono 9 como la letra b de la Parcela 144 a.

En fecha no determinada entre el año de construcción 1987 y el año 1988, se añaden una cuadra y un estercolero con fosa séptica. Estos aparecen en ortofotos del año 1988-1991.

ORTOFOTO 1956/57



ORTOFOTO 1987

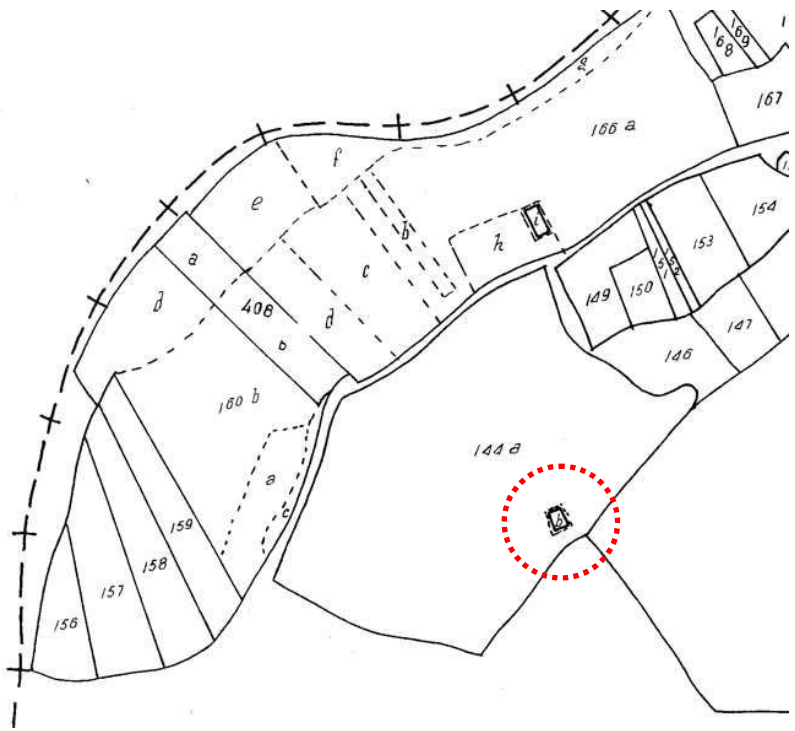


ORTOFOTO 1989



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





CATASTRO DE LA RIQUEZA RÚSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ENTRAMBASAGUAS DEL AÑO 1953

La edificación se encuentra en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del municipio de Entrambasaguas como el elemento número 02 – PTE. Según la información que figura al respecto de la edificación, esta fue erigida en torno al año 1900, por lo que lo más probable es que cuente con una antigüedad de entre 120 y 130 años. La información que refiere el catálogo es la siguiente:

Identificación	
Localización UTM	X: 441.786 Y:4.805.934
Parcela catastral	39028.A.001.00042
Situación (barrio, pueblo)	PUENTE AGÜERO. Las Vegas
Afecciones sectoriales	
Red NATURA 2000	
Hábitats	sin afección
LIC	sin afección
ZEPA	sin afección
Protección de cauces	
río, arroyo o cauce	sin afección
Comunicaciones	
carreteras autonómicas	sin afección
carreteras autonómicas	sin afección
ferrocarril	sin afección
pasillo aeroportuario	sin afección
rutasy sendas	sin afección
Ordenación urbanística	
Clasificación	suelo rústico
Calificación	protección agropecuaria SNU.PA

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



Características de la parcela	
Superficie	15.010 m2
Linderos	parcelas privadas y camino de Las Vegas
Características del edificio	
Denominación y uso actual	sin uso
Superficie	223,0 m2 (comprobada)
Dimensiones	7,75,por 11,80 aprox
Volumetría	planta rectangular cubierta a dos aguas
Antigüedad	cerca 1900
Conservación	normal
Materiales sistema envolvente	muros de mampostería de piedra, cubierta de teja cerámica, carpintería de madera
Elementos singulares	
Elementos discordantes	Anexo al cuerpo principal
Observaciones	Anexo no catalogado

El edificio no cuenta con compartimentación alguna y tanto la cubierta como prácticamente todo el forjado intermedio se encuentran colapsados, habiendo crecido la vegetación en el interior del mismo. Con respecto a la estructura portante que aún se conserva presenta una afectación generalizada de insectos xilófagos, acción directa del agua y por supuesto de la exposición a la intemperie, por lo cual habrá de sustituirse en su totalidad. Por otra parte, con la intervención del edificio también se contempla la eliminación del anexo al cuerpo principal, que no está catalogado y no cuenta con ningún interés etnográfico ni puede adaptarse al uso al que se va a destinar el edificio. Todo lo expuesto puede comprobarse en las imágenes que se aportan a continuación:



FACHADA PRINCIPAL AL SURESTE

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





FACHADA PRINCIPAL AL SURESTE



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





FACHADAS SURESTE Y NORESTE



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



FACHADA NORESTE



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



FACHADAS SUROESTE Y SURESTE



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



FACHADA SUROESTE



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





FACHADA NOROESTE

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





FACHADAS NOROESTE Y NORESTE

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





INTERIOR DEL EDIFICIO



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



ANEXO AL NOROESTE A RETIRAR

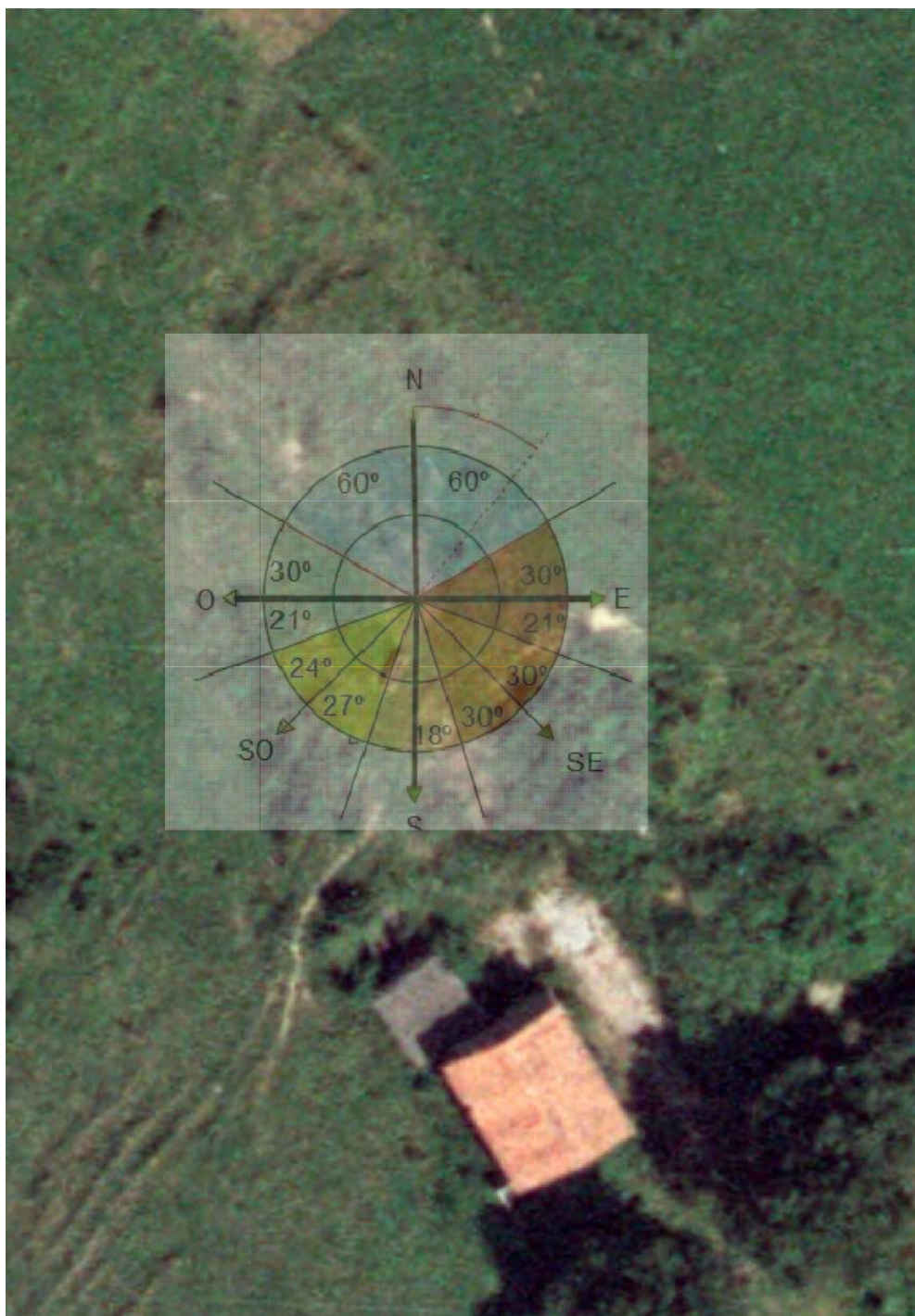


Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



2.3 ORIENTACIÓN, ACOMETIDAS Y ACCESO.

La parcela y el edificio se muestran a continuación con ortofotos actuales:



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

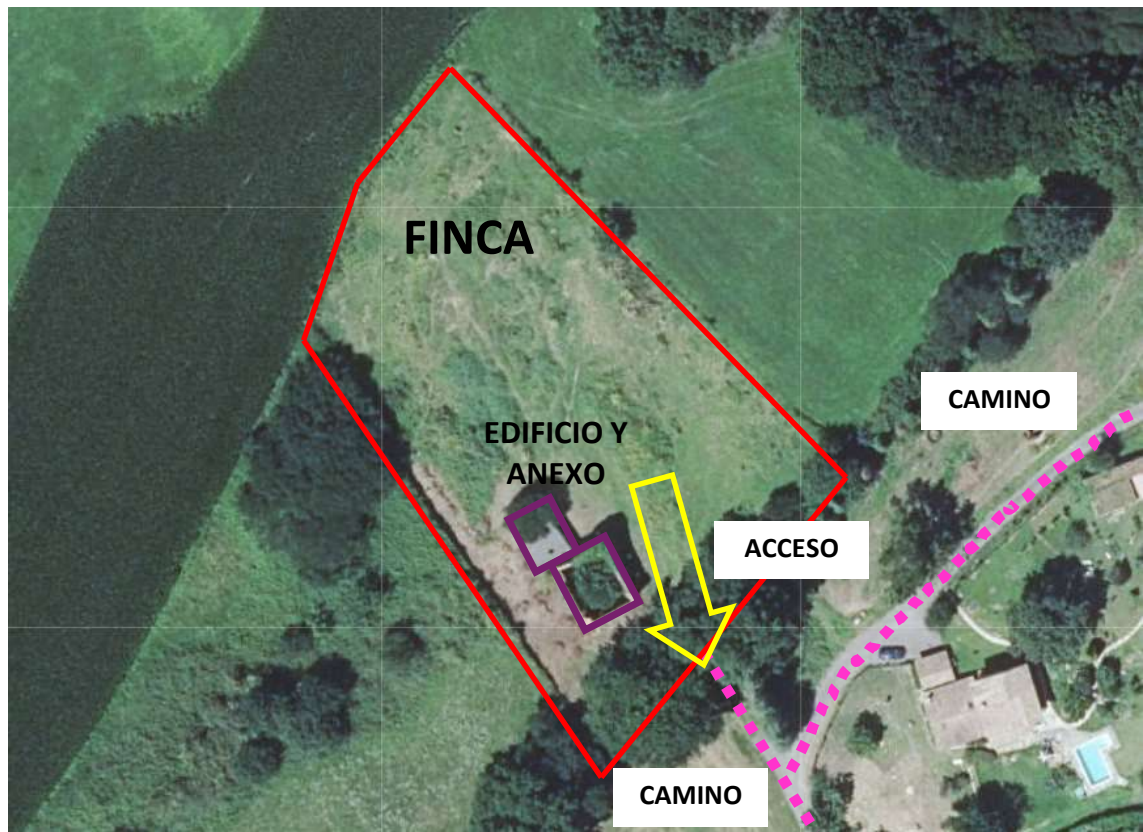


PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





Como se ha indicado, la edificación se corresponde con el tipo de construcción de cabaña vividera aislada rústica de planta rectangular, presentando una morfología y características típicas de las cabañas rústicas. Su cubierta es a dos aguas con vertientes a Noreste y Suroeste. La fachada principal y contrafachada coinciden con los muros cortos al Noroeste y Sureste. Los accesos independientes a sus dos plantas también se sitúan en estos vientos opuestos, encontrándose la de la planta baja en el Noroeste y la del bajo cubierta en el Suroeste.

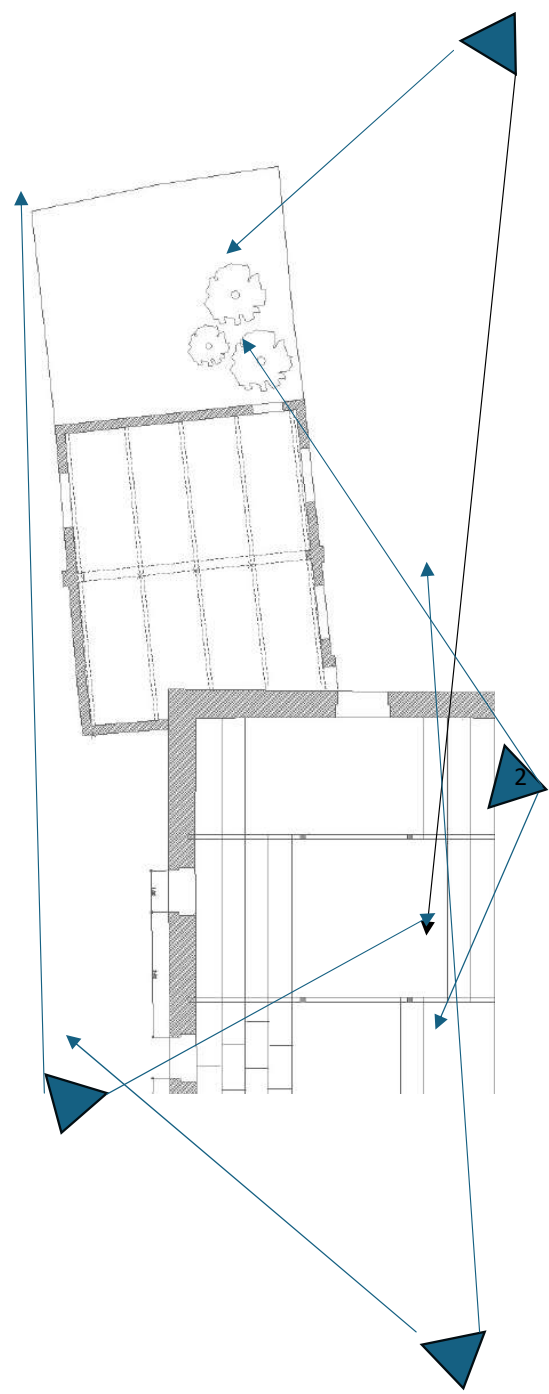
La finca también tiene una morfología casi rectangular, coincidiendo sus aristas con los mismos vientos que la edificación. El acceso a la finca se produce en rampa desde el camino comunal – camino de Las Vegas por el punto medio de la arista al Sureste. El terreno que conforma el camino comunal por el que se accede cuenta con una la Referencia catastral 39028A001090110000EJ, encontrándose clasificada en la D. G. de Catastro como “Vía de Comunicación de Dominio Público”.



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



2.4 MEMORIA FOTOGÁFICA



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



2.5 DATOS DEL SOLAR

Trata el presente Proyecto Básico de la Rehabilitación y Reconstrucción de una edificación en suelo rústico situada en la población de Puente Agüero del municipio de Entrambasaguas (Cantabria). La parcela en la que se sitúa la edificación objeto tiene una superficie según levantamiento topográfico y catastro de **4.503 m²**. Tiene, tal y como se ha indicado, una forma sensiblemente rectangular, con colindancias con otras propiedades privadas y camino comunal. Se trata de una zona con terreno accidentado y con pendientes que generalmente superan el 20% y alturas medias del orden de los 300 m sobre el nivel del mar. El clima de la zona es atlántico, con suave y permanente grado de humedad. El viento dominante es invariablemente del Noroeste con abundantes lluvias.

El área puede tildarse como de economía agraria de montaña, fundamentada en los recursos forestales.

En la propiedad no existen servidumbres aparentes ni tampoco figura ninguna en la documentación existente al respecto.

2.6 SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES

La red de abastecimiento de agua discurre por el camino de Las Vegas que limita al Sureste con la finca.

La acometida al tendido de electricidad de baja tensión llega hasta la caja de acometida existente en fachada Sureste (aunque sin aparamenta). La línea llega a fachada de forma aérea desde un poste de hormigón situado a 25m, se pretende enterrar las conducciones eléctricas,

Existe red de saneamiento con pozo de registro localizado al en la zona Norte de la parcela, situado este a cota más baja que la edificación y encontrándose actualmente totalmente en servicio.

2.7 JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El planeamiento municipal de aplicación está contenido en las NNSS publicadas en el BOC en fecha 3 de diciembre de 1992.

No obstante, el proyecto básico se atiene a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de **ENTRAMBASAGUAS**.

<https://www.arquitectoscantabria.es/ayuntamiento-entrambasaguas-normativa-urbanistica-normas-subsidiarias-8.htm>

- Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-13844

- Normas Urbanísticas regionales de la Comunidad de Cantabria.

<https://www.territoriodecantabria.es/ordenacion-del-territorio/normas-urbanisticas-regionales-nur>

La parcela está situada en suelo clasificado como suelo no urbanizable próximo a núcleo, según recoge la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico. La Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria regula, de manera explícita, establece las posibilidades de construcción en suelo rústico para construcciones destinadas a actividades de ocio y turismo rural.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

Parcela superficie mínima	4503 m ²	>1500 → CUMPLE
Distancia a colindantes	> de 5 m	CUMPLE
Distancia a camino	> de 5 m	CUMPLE
Distancia a otra vivienda	> de 10 m	CUMPLE
Edificabilidad máxima	15% parcela	MÁX = 675,45 m ² > 206 m ² → CUMPLE
	< de 675,45	CUMPLE
DISTANCIA A COLIDANTES	> 5 m	CUMPLE
DISTANCIA A CAMINO	> 5 m	CUMPLE
DISTANCIA A OTRA VIVIENDA	> 10 m	CUMPLE

Marco normativo:

	Obl	Rec
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Decreto 141/1991, de 22 de agosto, de las condiciones mínimas de Habitabilidad de la Comunidad Autónoma de Cantabria.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normas Subsidiarias de Entrambasaguas, publicadas en el BOC en fecha 3 de diciembre de 1992	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Planeamiento de aplicación:

Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio Instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos Instrumentos de ordenación territorial	No es de aplicación No es de aplicación No es de aplicación
Ordenación Urbanística	NNSS
Categorización, clasificación y Régimen del Suelo Clasificación del Suelo	Rústico de protección ordinaria (Ley de Cantabria 2/2001) Suelo No Urbanizable Genérico (NU-1)
Uso Usos permitidos	Vivienda (espacio objeto del presente documento) Agrícolas de carácter intensivo, vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la finca que sirvan Viviendas unifamiliares o bifamiliares en edificio único Otros permitidos en las ordenanzas municipales

Autonómicas

Habitabilidad	Decreto 141/1991 del 22 de Agosto – Cantabria
Accesibilidad	-

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



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=A0610MF39hjVFgjwefqQL08toYq3P5k2tw8459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000004394115

PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

Normas de disciplina urbanística	Se cumple la Ley de Cantabria 3/2012 de 21 de Junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
Ordenanzas municipales	Se cumplen las NNSS del Ayuntamiento de Entrambasaguas
Otras	

Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.

Se cumple lo indicado en las N.U.R.

NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
<p><u>Artículo 17. Núcleos de carácter tradicional.</u></p> <p>1. Se entiende por núcleo tradicional la agrupación singularizada, constituida por varias edificaciones residenciales o adscritas a actividades vinculadas de manera predominante al medio rural, que por su valor tipológico como conjunto edificado y por sus características morfológicas, ofrece un interés histórico y/o cultural como reflejo de las formas de asentamiento heredadas y características de la zona donde se ubica.</p> <p>2. A los efectos de revalorizar y revitalizar el espacio construido y limitar el crecimiento basado en el consumo de suelo rural, <u>se debe propiciar y posibilitar los cambios de usos y la rehabilitación y/o sustitución de edificaciones con el fin de adaptarlas a las nuevas demandas</u>, tanto en suelo urbano como rústico.</p>	<p>La edificación objeto se encuentra en un núcleo de carácter tradicional.</p> <p>La intervención a realizar sobre la edificación objeto por supuesto revaloriza y revitaliza el espacio construido y no supone consumo de suelo rural, ya que ni siquiera se aumenta la superficie ni el volumen ya construidos en la finca. Asimismo, la intervención adapta el edificio a las nuevas demandas y se considera desde esta fase de proyecto su integración en el mundo rural.</p>
<p><u>Artículo 48. Clases de obras.</u></p> <p>3. Entre las obras sobre edificaciones preexistentes se distinguen:</p> <p>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.</p> <p>b) Consolidación: son las destinadas a la renovación o refuerzo de los elementos estructurales.</p> <p>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.</p> <p>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 tendentes a nuevos aprovechamientos de</p>	<p>La intervención a realizar se encuentra entre este último tipo de clase de obra: renovación y reforma: el edificio se va a consolidar, rehabilitar y reestructurar ya que el</p>

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



<p>bajocubierta y entreplantas.</p> <p>e) Renovación y Reforma: son las de consolidación, rehabilitación y reestructuración.</p>	<p>reparto interior, forjado intermedios y cubierta son inexistentes actualmente.</p>
<p><u>Artículo 113. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.</u></p> <p>1. En los suelos rústicos de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.</p> <p>2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:</p> <p>a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior.</p> <p>b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.</p> <p>c) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.</p> <p>d) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.</p> <p>e) <u>La construcción de viviendas unifamiliares aisladas</u>, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en la disposición adicional quinta y en la disposición transitoria novena de esta Ley.</p>	<p>Si bien no se pretende la construcción de una edificación de nueva planta, el uso que se pretende implantar en la edificación objeto se encuentra contemplando dentro de este último supuesto, y por tanto puede ser autorizada → CUMPLE</p>
<p><u>Artículo 112. Régimen del suelo rústico de especial protección.</u></p> <p>2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:</p> <p>a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a</p>	

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



<p>la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.</p> <p>b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.</p> <p>c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.</p> <p>d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.</p> <p>e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.</p> <p>f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.</p> <p>g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.</p> <p>h) <u>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 y urbanístico, incluido el uso residencial</u>, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.</p> <p><u>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.</u> Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.</p>	<p>La intervención a realizar se encuentra entre este último tipo supuesto: se va a proceder a la restauración, renovación, reconstrucción y reforma de una edificación preexistente. El uso pretendido es compatible con la legislación sectorial, el planeamiento territorial y urbanístico, ya que se corresponde con el de turismo rural → CUMPLE</p> <p>La edificación preexistente está incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento, por lo que se permite su reconstrucción → CUMPLE</p> <p>Sería autorizable una ampliación de hasta un 20% de la superficie construida.</p> <p>$S_{CONSTRUIDA} = 256,74 \text{ m}^2$ $20\% (256,74) = 51,35 \text{ m}^2$</p> <p>Se permite por tanto una ampliación de $51,35 \text{ m}^2$</p> <p>La única ampliación contemplada se encuentra soterrada, por lo que no debería constar a los efectos, pero en cualquier caso, es inferior a la máxima permitida → CUMPLE</p>
--	---

Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Se cumple lo indicado en la Ley 2/2001, quedando acreditado en el presente proyecto cumple con esta Ley, así como su Art. 116 a. en lo que se refiere a las Normas de Aplicación Directa y la no concurrencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualquiera otros que pudieran verse comprometidos con la actuación.

NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
-----------	--------------

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



<p>Artículo 32. Protección del medio ambiente.</p> <p>1. De conformidad con el Tratado de la Comunidad Europea, el planeamiento municipal asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, prestando especial atención a la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, con el diseño final de alcanzar un nivel alto de protección.</p> <p>2. El planeamiento atenderá igualmente con el mismo carácter prioritario los problemas del tráfico y la contaminación acústica.</p> <p>3. Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores, que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes y con el carácter de normas de aplicación directa.</p>	<p>No existen valores ambientales acreditados en la parcela, ni tampoco riesgos naturales. La intervención proyectada tampoco los modifica ni altera en ningún caso → CUMPLE</p>
<p>Artículo 33. Protección del entorno cultural.</p> <p>1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y en la legislación que resulte aplicable, las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica o que estén incluidas en Catálogos propios del planeamiento municipal, habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.</p> <p>2. El planeamiento municipal incluirá las previsiones necesarias para la conservación y realce del patrimonio cultural, con especial referencia a los espacios urbanos relevantes, hayan sido o no catalogados de acuerdo con otra legislación sectorial de protección. Los Planes Generales velarán asimismo por la conservación de la trama urbana en los núcleos tradicionales.</p>	<p>La edificación objeto no forma parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales, pero sí está incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico Municipal. La altura, volumen y materiales exteriores no van a ser modificados → CUMPLE</p>
<p>Artículo 116. Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.</p> <p>1. El procedimiento para otorgar la autorización a que se refieren los apartados 1 y 2.b) del artículo anterior, será el siguiente:</p> <p>a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se expresarán las siguientes circunstancias y se acompañará la documentación que se indica a continuación:</p>	<p>Se aporta (VER PLANOS Y FINAL DEL CUADRO)</p> <p>Si bien es preexistente, la distancia mínima entre la edificación y el suelo urbano es de 243,43 m de distancia.</p> <p>Se trata de una edificación preexistente en el que la actividad a implantar no modificada nada en la misma salvo por la apertura de algún hueco en las fachadas. La</p>
<p>1.º Características del emplazamiento y construcción o instalación que se pretenda, que quedarán reflejadas en un plano de situación, y, en su caso, indicación de la distancia de la edificación prevista al suelo urbano.</p> <p>2.º Si se trata de nuevas construcciones o instalaciones sin control ambiental previo, un estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d) donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como el respeto a la tipología y las condiciones volumétricas de la zona. Además, deberá aportar justificación de la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos, y de la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos,</p>	

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



<p>culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación.</p> <p>3.º En los supuestos de obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma sobre edificaciones preexistentes previstas en el artículo 112.2.h), y, por remisión, en el artículo 113.2.a), deberá aportarse la documentación, y, en su caso, justificación de la adecuación de la edificación resultante a las características tipológicas y constructivas de una edificación propia del entorno rural que la hagan merecedora de su inclusión en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.</p> <p>4.º Las autorizaciones que, preceptivamente, hayan de obtenerse según la legislación sectorial.</p> <p>5.º Los demás documentos exigidos por normas especiales.</p> <p>b) Sometimiento de la solicitud a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria, y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común. Cuando se trate de infraestructuras lineales, no será necesario el trámite de información pública siempre que se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a dicho trámite.</p> <p>c) Informe del Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre el cumplimiento del planeamiento vigente y de las normas de aplicación directa, así como, con carácter preliminar, sobre la posible existencia de valores ambientales, sobre la inexistencia de riesgos naturales acreditados y, en su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano.</p> <p>d) Resolución definitiva motivada de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y ulterior comunicación al Ayuntamiento.</p> <p>La autorización a que se refiere este apartado es independiente de la licencia urbanística, que se regulará por su normativa específica.</p> <p>2. Cuanto se trate de la autorización de construcciones, instalaciones y usos que se extiendan por más de un término municipal, el procedimiento será el siguiente:</p> <p>a) Presentación de la solicitud ante la Consejería competente en materia de Urbanismo, acompañando un plano de situación de las instalaciones proyectadas, las autorizaciones que preceptivamente hayan de haberse obtenido conforme a la normativa sectorial de aplicación, así como cualesquiera otros extremos que se estime oportuno acompañar.</p> <p>b) Comunicación a los Ayuntamientos por cuyos términos municipales se extiende la instalación, a fin de que puedan formular alegaciones en el plazo de quince días, salvo que, en el caso de las infraestructuras lineales, se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a consulta de los Ayuntamientos afectados.</p> <p>c) Sometimiento del expediente a un trámite de información pública por plazo de quince días, salvo que, en el caso de las infraestructuras lineales, se acredite que, al solicitar las previas</p>	<p>incidencia sobre el territorio es nula, y la tipología y condiciones volumétricas son las de la edificación, ya que esta no se altera. Se justifica por tanto la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos. Los valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación serán idénticos a los actuales.</p> <p>Tampoco se verán alteradas las características de la edificación que la hicieron merecedora de su inclusión en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, tal y como se puede comprobar en el presente documento.</p> <p>Por tanto, CUMPLE</p> <p>La intervención a realizar sólo se extiende por el municipio de Entrambasaguas.</p>
--	---

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



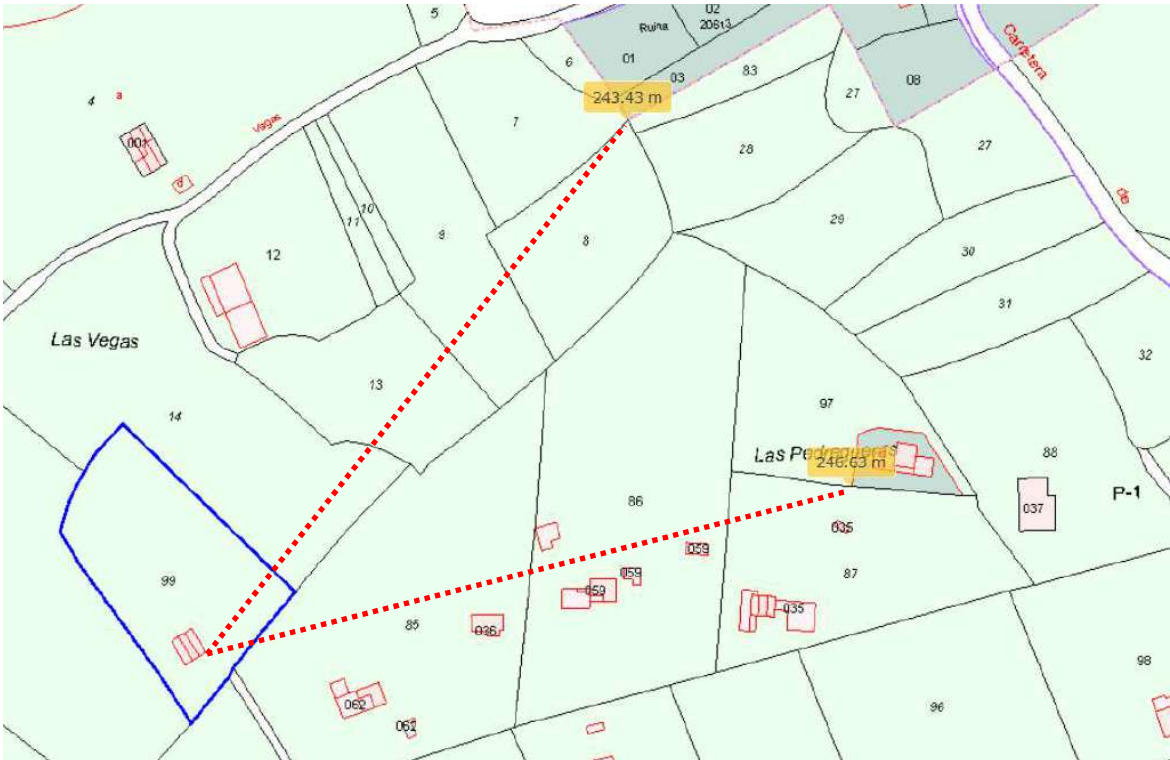
<p>autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a ese trámite de información pública.</p> <p>d) Resolución de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y comunicación al promotor y a los Ayuntamientos afectados.</p> <p>3. Cuando la competencia para otorgar la autorización a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior corresponda al Ayuntamiento, la solicitud se integrará en el procedimiento previsto para la obtención de licencias urbanísticas, con las siguientes peculiaridades:</p> <p>a) Será preceptivo un período de información pública por plazo no inferior a quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común. Cuando se trate de infraestructuras lineales, no será necesario el trámite de información pública siempre que se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a dicho trámite.</p> <p>b) Al mismo tiempo que se inicia el período de información pública, la solicitud será comunicada a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los efectos del informe a que se refiere el artículo 115.2.a) de esta Ley. Transcurridos dos meses desde que la documentación completa haya tenido entrada en el registro de la Comisión sin que la misma se haya pronunciado, se entenderá que el informe es favorable.</p> <p>4. Transcurridos tres meses desde que la documentación completa tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, sin que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo o, en su caso, el Ayuntamiento resuelvan acerca de la solicitud, ésta se entenderá desestimada.</p> <p>5. En los supuestos de los apartados 1 a 3 de este artículo, transcurridos dos meses desde la solicitud que incluya, completa, la documentación exigida, el particular podrá promover el trámite de información pública instando al efecto lo que proceda.</p> <p>6. Los terrenos de suelo rústico en los que se autoricen las construcciones e instalaciones a que se refieren los artículos 112 y 113 quedarán vinculados al uso autorizado, debiendo dejar constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones impuestas por la autorización. Las autorizaciones adoptadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrán una vigencia de un año durante el cual deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal.</p>	<p>Los terrenos en los que se autorice la intervención, quedarán vinculados al uso autorizado.</p>
--	--

Se muestra a continuación la distancia desde la edificación a rehabilitar y el Suelo Urbano:

- Tal y como se ha indicado, la distancia mínima desde la edificación al Suelo Urbano es de 243,43 m de distancia.
- Si se tiene en cuenta la finca, esta distancia se reduce a 207,01 m.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





Análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como, de los posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse gravemente comprometidos por la actuación (nuevas normas, sección 2, art 56, 57, 58).

El proyecto básico cumple el Art. 116.a de la Ley 2/2001 en lo que se refiere a las Normas de Aplicación Directa y la no concurrencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualquiera otros que pudieran verse comprometidos en la actuación.

Protección del medio ambiente

El presente proyecto básico cumple con las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en los Tratados de la Unión Europea, la legislación sectorial y los objetivos de utilización racional de los recursos.

El abastecimiento de agua se obtiene de la red municipal que pasa por la entrada a la finca y la depuración de las aguas residuales se efectúa mediante la red de saneamiento existente.

Protección del entorno cultural

No procede su justificación al no tratarse de una edificación próxima a edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales.

Protección del paisaje

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



La edificación proyectada es concordante con la tipología de las edificaciones del entorno y congruente con las características del entorno y los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas, armonizando todos ellos con el lugar en que se emplaza y con la tipología propia de la zona.

Dado que en las proximidades no hay instalaciones industriales ni otras construcciones similares, no procede la implantación de pantallas vegetales y especies arbóreas, salvo las requeridas por el planeamiento, para disminuir el impacto visual de las mismas.

Por tanto, no hay exigencia de instalación de pantallas vegetales, ya que el edificio es existente, está catalogado, y cuenta con un alto valor etnográfico.

Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

A juicio del que suscribe la rehabilitación propuesta se cumple lo indicado en la Ley 5/2022.

Régimen del suelo → Suelo Rústico de Protección Ordinaria

Para el suelo que nos concierne en el presente proyecto, el suelo rústico, la Ley 5/2022 de 5 de Julio, en su artículo 46 establece una subclasificación dentro del suelo rústico, diferenciando entre el suelo rústico de especial protección, el de protección ordinaria y el de núcleo rural. El suelo al que pertenece la edificación objeto es el de PROTECCIÓN ORDINARIA.

NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
<p>Artículo 50. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.</p> <p>1. En los suelos rústicos de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos.</p> <p>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 protección ordinaria podrán ser autorizadas, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento General las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:</p> <p>a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior.</p> <p>b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria y los servicios complementarios de dichas actividades.</p> <p>c) Los usos deportivos y de ocio con las instalaciones necesarias asociadas para la realización de la actividad.</p> <p>d) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en el artículo 86.</p>	<p>Si bien no se pretende la construcción de una edificación de nueva planta, el uso que se pretende implantar en la edificación objeto se encuentra contemplando dentro del supuesto c) y por tanto puede ser autorizada → CUMPLE</p>

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



<p>Competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico. Artículo 227.</p> <p>1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, la autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el artículo 49 de esta ley, en el suelo rústico de especial protección, corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</p> <p>2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, la autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el artículo 50 de esta ley, en el suelo rústico de protección ordinaria, corresponderá:</p> <p>a) Al Ayuntamiento, en los municipios con Planeamiento General, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de requisitos y condiciones previstos en esta ley, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial. El motivo que origine esa denegación deberá estar expresamente recogido en las normativas anteriormente mencionadas.</p> <p>b) A la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los municipios sin Planeamiento General y en todos cuando las instalaciones, construcciones y usos se extiendan a más de un término municipal.</p> <p>3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y el planeamiento territorial, se podrán autorizar directamente, mediante licencia municipal o en su caso, declaración responsable o comunicación, las siguientes actuaciones:</p> <p>a) Las obras de mantenimiento y conservación, de edificaciones preexistentes que no impliquen aumento de volumen.</p> <p>b) La nivelación de terrenos no vinculada a usos constructivos, sin afectar a los valores naturales, culturales y paisajísticos de la finca y que no implique la generación de riesgos.</p> <p>c) La construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86 de esta Ley.</p> <p>d) La construcción de instalaciones o elementos accesorios necesarios para la edificación o vivienda existente, previa justificación tales como garajes o porches hasta una superficie máxima de veinte metros cuadrados, así como instalaciones o edificaciones de una superficie máxima de seis metros cuadrados, destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos.</p>	<p>Si bien no se pretende la construcción de una edificación de nueva planta, el uso que se pretende implantar en la edificación objeto se encuentra contemplando dentro del supuesto c) y por tanto puede ser autorizada → CUMPLE</p>
<p>Artículo 65. Medidas para la mejora de la eficiencia energética o de la accesibilidad en edificios existentes.</p> <p>1. Cuando se trate de edificaciones existentes, no computarán a efectos del volumen edificable, edificabilidad, ni de distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones o a la vía pública o de las alineaciones, la ocupación de los espacios que se requiera para la</p>	

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



<p>realización de obras que consigan reducir, al menos, un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración de la edificación y que consistan en:</p> <p>a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior de la edificación, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas.</p> <p>b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.</p> <p>c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable de la edificación, al menos un 30 por ciento.</p>	<p>No se va a alterar en ningún caso la línea exterior de las fachadas.</p>
<p><u>Artículo 192. Deber de edificar los solares o de rehabilitar las edificaciones existentes.</u></p> <p>1. Los propietarios deberán edificar los terrenos que el planeamiento destine a la construcción de viviendas y rehabilitar las edificaciones existentes, en los términos establecidos en la presente ley.</p> <p>2. El deber de edificar y las disposiciones contenidas en el presente capítulo afectan igualmente a los propietarios de las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, quienes deberán emprender la edificación dentro de los plazos señalados en el artículo siguiente.</p> <p>3. El deber de rehabilitar afecta a los propietarios de edificaciones a las que el planeamiento prohíba su sustitución total o parcial o imponga la conservación de determinados elementos o su rehabilitación integral, respetando, al materializarse los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, los elementos dotados de protección. En los supuestos a que se refiere este apartado, será necesario dar audiencia a los inquilinos, si los hubiera, a los efectos de ejercitar, en su caso, el derecho de retorno, en los términos regulados en la legislación aplicable.</p>	<p>Se va a proceder a la rehabilitación de la edificación existente por parte de los propietarios más recientes ajustándose a la legislación vigente, por lo que no será necesario adoptar ninguna medida.</p>
<p><u>Artículo 228. Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.</u></p> <p>Cuando la competencia para otorgar la autorización corresponda a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo previsto en el artículo 227.1 y 2b), el procedimiento será el siguiente:</p> <p>a) Solicitud del interesado ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acompañada del correspondiente proyecto básico firmado por técnico competente, en el que deberá incluirse:</p> <p>3º. En los supuestos previsto en el artículo 49.2 h) de obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma sobre edificaciones preexistentes que pretendan incluirse en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico y en cualquier caso, cuando dichas obras supongan un incremento superior al 10 por ciento sobre la</p>	<p>No se verán alteradas las características tipológicas y constructiva de la edificación que la han hecho merecedora de su</p>

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



superficie edificada existente, deberá aportarse justificación expresa de la adecuación de la edificación resultante a las características tipológicas y constructivas de una edificación propia del entorno rural que la hagan merecedora de su inclusión en el mencionado Catálogo.	inclusión en el Catálogo, eliminándose en añadidura aquellos elementos que la hacen discordante con el mismo → CUMPLE
---	---

En la escritura consta “planta baja y piso”, es decir, 2 plantas y no se hace ninguna referencia a desván. Se indica así que la superficie es de unos 70 m², es decir un total de 140 m².

RÚSTICA. En el pueblo de Puente Aguero, Ayuntamiento de Entrambasaguas, de veintiun areas cincuenta centiareas; dentro de la cual se halla enclavada una CASA-CABAÑA, de planta baja y piso que ocupa unos setenta metros cuadrados; linda el conjunto: Norte, resto de la finca matriz -en una longitud de cuarenta y ocho metros y cincuenta centímetros-; Sur, herederos de Esteban Quintana y los de Jose Icigar -en una longitud de cincuenta y ocho metros-; Este, Carmen Marañon -en longitud de treinta y siete metros-; y Oeste, con resto de la finca matriz -en longitud de treinta y siete metros-, con una distancia de ocho metros a la casa cabaña. Esta finca se forma por segregación de la 16156 al folio 225, del Libro 104, Tomo 1.595, Inscripción 1ª, que es la matriz.

En Catastro, en cambio, sí constan tres plantas en total, dos de 89 m² y un bajo cubierta (+1) de 28 m². La superficie total construida que consta es de 206 m². Ninguna de estas superficies hace referencia al Anexo construido al Noroeste, ya que este no se encuentra grafiado y la puerta de los cuerpos indicados siempre es la 01.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 1 Parcela 99

LAS PEDREGUERAS. ENTRAMBASAGUAS [CANTABRIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 206 m2

Año construcción: 1950


Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	E/00/01	89
AGRARIO	E/01/01	89
AGRARIO	E/+1/01	28

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín




PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

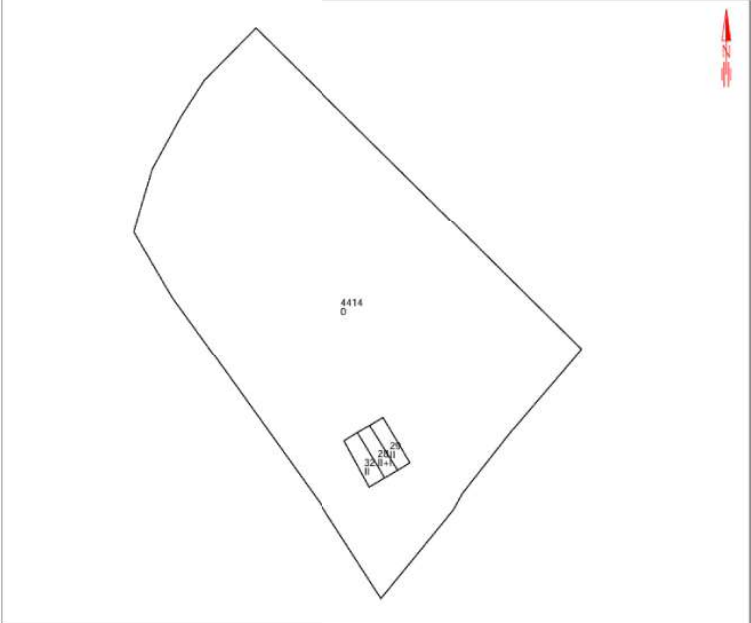
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO


Sede Electrónica del Catastro


CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 39028A00100099

, 0000. ENTRAMBASAGUAS [Cantabria]

8 de marzo de 2023 13:05



SUPERFICIE PARCELA : 4.503 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA
Sobre Rasante : 206 m²
Bajo Rasante : 0 m²
TOTAL : 206 m²

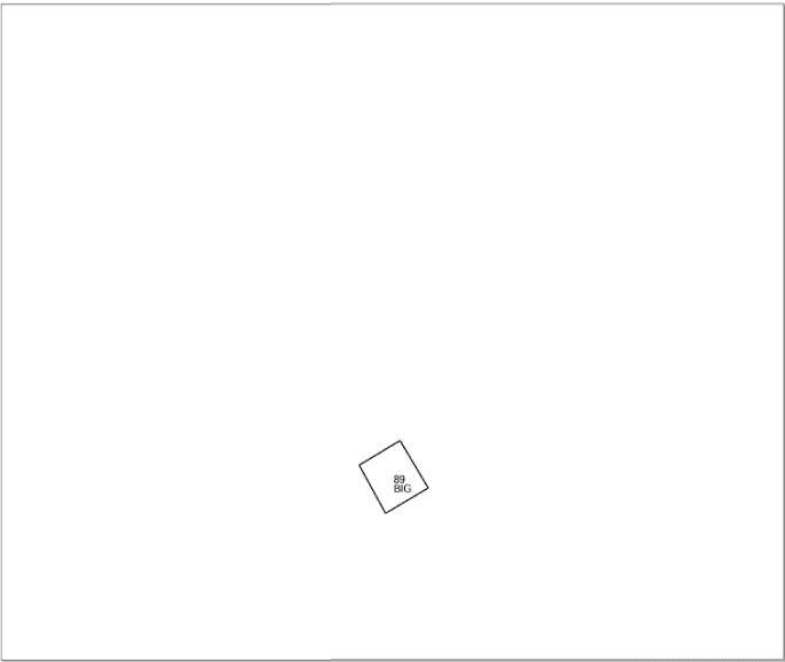


PLANTA GENERAL

CROQUIS A ESCALA 1:800

FOTOGRAFÍA

Página 1/4



SUPERFICIE PARCELA : 4.503 m²
SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m²	Descripción
BIG	89	ALMACEN AGRICOLA
TOTAL	89	

SUPERFICIES GRÁFICAS

Código	Sup. en m²	Descripción
BIG	89	ALMACEN AGRICOLA
TOTAL	89	

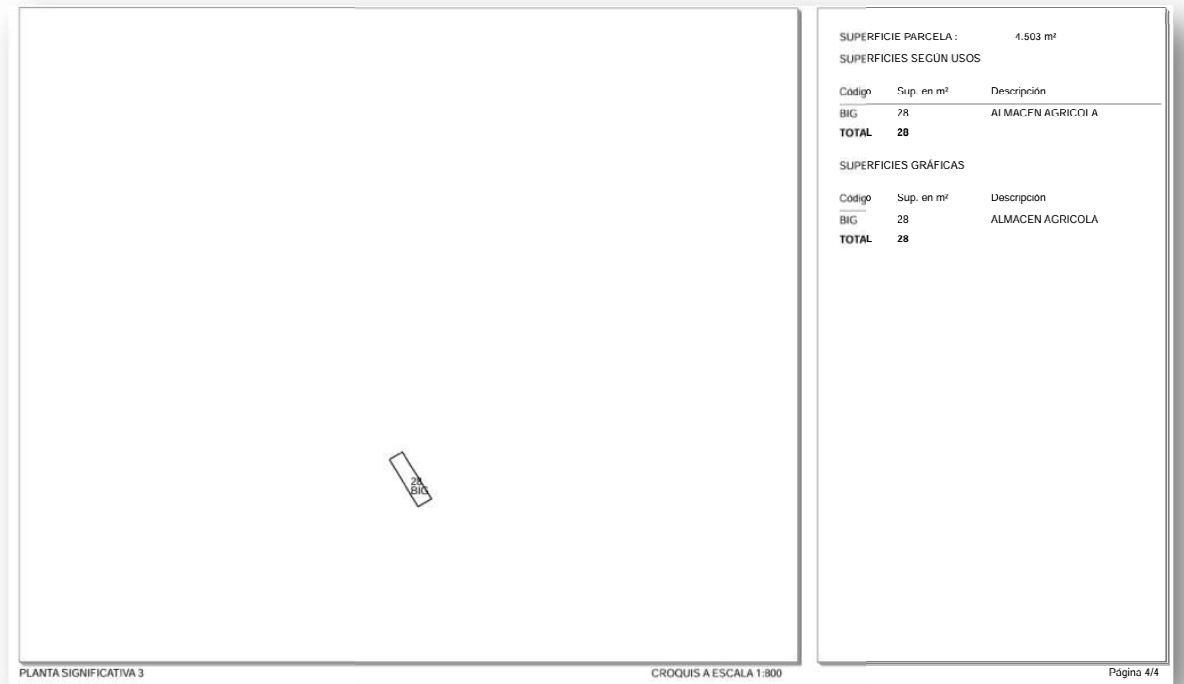
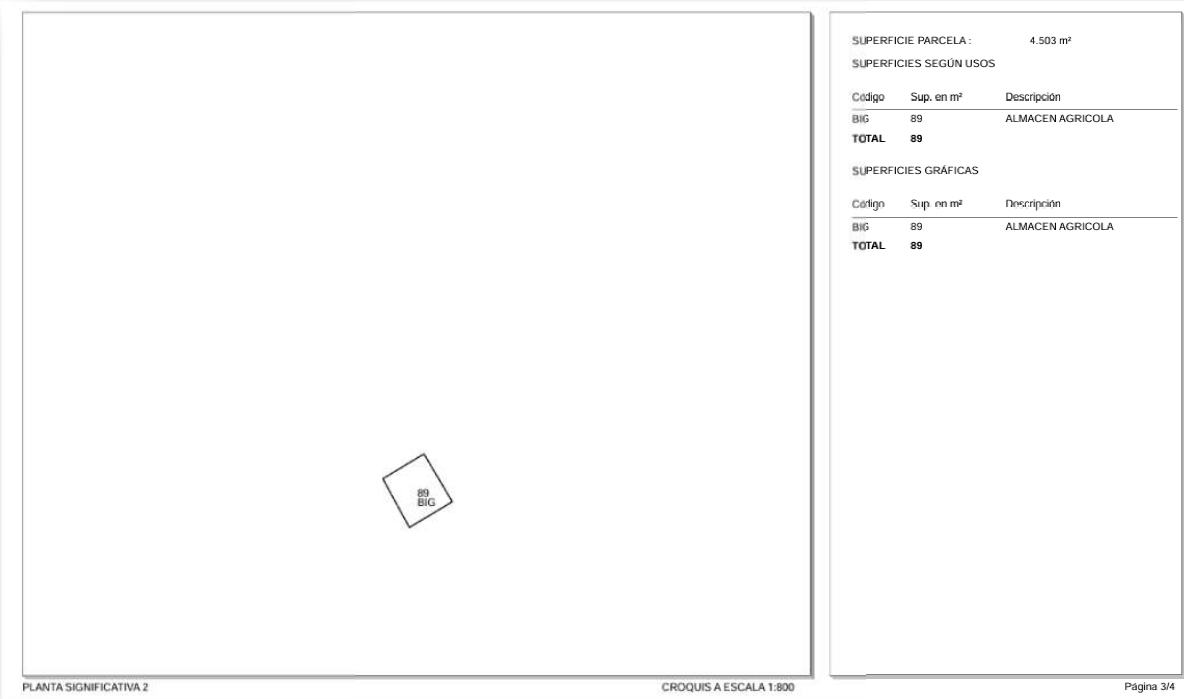
PLANTA SIGNIFICATIVA 1

CROQUIS A ESCALA 1:800

Página 2/4

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



En la Ficha del Catálogo de Rústica constan unas dimensiones de 7,75 x 11,80 m y una superficie de 223 m², por lo que va en línea con lo indicado en Catastro, y aunque no hace mención del número de plantas, sí refiere una tercera.

5 características del edificio	
5.0 denominación y uso actual	sin uso
5.1 superficie	223,0 m ² (comprobada)
5.2 dimensiones	7,75 por 11,80, aprox

La superficie construida total sobre rasante será de 223,59 m², por lo cual puede considerarse que **no se amplía** → CUMPLE

Si se tiene en cuenta el anexo soterrado de 33,15 m² que se pretende implantar para alojar las instalaciones derivadas de la mejora de la eficiencia energética en el edificio, y teniendo en cuenta que sería autorizable una ampliación de hasta un 20% de la superficie construida, permitiéndose por tanto una ampliación de 51,35 m², la superficie construida total teniendo en cuenta los espacios bajo y sobre rasante, aún queda por debajo del máximo permitido → CUMPLE

Justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental

Se considera que no existe impacto ambiental.

La rehabilitación-reconstrucción propuesta sobre la finca de traza alargada tiene su eje principal orientado en dirección Noreste-Suroeste presentando un talud que en su encuentro con el camino vecinal tiene una arboleda de gran porte que hace de lindero y no es necesario crear nuevos accesos.

Como además cuenta con suministro de agua y energía eléctrica en las proximidades la edificación se integra adecuadamente en el entorno, especialmente en alturas, volumen y materiales empleados

Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir en el ámbito de la Comunidad autónoma de Cantabria (BOC de 12 de septiembre), así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.

Se cumple lo indicado en el Decreto 141/1991 de 22 de agosto
 Tipo de intervención: b) Obras de reforma que afecten a algunas de las condiciones mínimas de habitabilidad relacionadas en el anexo I del presente Decreto y, en cualquier caso, aquellas en las que varíe el número y/o distribución de las viviendas originales.

ANEXO I
 Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas

TIPO B → Viviendas de nueva creación en edificios rehabilitados o que se acojan a la Protección Oficial de la rehabilitación de viviendas.

En el edificio ya se encontraba implantada una vivienda, por lo que correspondería justificarla siguiendo el TIPO C. Sin embargo, y dado que el edificio que la contiene se pretende rehabilitar, y la distribución de la vivienda se va a reconfigurar totalmente ya que la original se encuentra colapsada, la justificación se realizará siguiendo el indicado TIPO B.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
<p>B.1. Condiciones de adecuación estructural del edificio</p> <p>B.1.1. Seguridad de los elementos estructurales y constructivos.</p> <p>B.1.2. Instalación eléctrica.</p> <p>B.1.3. Instalación de agua.</p> <p>B.1.4. Instalación de saneamiento.</p> <p>B.1.5. Estanqueidad al agua.</p> <p>B.1.6. Seguridad frente a incendios.</p> <p>B.2. Condiciones de adecuación de habitabilidad de las viviendas del edificio.</p> <p>B.2.1. Programa y superficie.</p> <p>B.2.2.1. Vivienda.</p> <p>1. Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será, al menos, 13 metros cuadrados. Si la cocina y el estar son habitaciones distintas sus superficies mínimas serán 5 y 10 metros cuadrados, respectivamente.</p> <p>2. una habitación que albergue el dormitorio con superficie mínima de 10 metros cuadrados,</p> <p>3. un cuarto de baño de, al menos, 1,5 metros cuadrados de superficie.</p> <p>La superficie útil mínima será de 25 metros cuadrados. (Para el cómputo de las anteriores superficies solo se tendrán en cuenta en las habitaciones los espacios de altura libre igual o superior a 2,50 metros, y en los pasillos y cuartos de baño los de altura libre superior a 2,20 metros)</p> <p>B.2.2. Composición.</p> <p>Será posible la comunicación entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva de paso al cuarto de baño. Si hay otro baño en la vivienda, con acceso independiente, puede pasarse a un cuarto de baño desde un dormitorio, lo mismo sucede en viviendas de un solo dormitorio.</p> <p>La pieza que contenga el equipo obligatorio de cocina no tendrá acceso directo a ningún cuarto que contenga un inodoro.</p> <p>El interior de la vivienda no servirá de acceso a otras fincas no pertenecientes a la propia vivienda.</p> <p>B.2.3. Dimensiones de las habitaciones.</p> <p>Sin perjuicio de lo señalado en B.2.1., la estancia debe</p>	<p>CUMPLE</p> <p>El edificio cuenta con acometida de energía eléctrica según las disposiciones aplicables y el REBT → CUMPLE</p> <p>El edificio cuenta con acometida a la red de abastecimiento público → CUMPLE</p> <p>El edificio cuenta con depuradora de aguas residuales ya que la distancia edificio – red pública > 100 m → CUMPLE</p> <p>Cubierta, cerramientos e instalaciones serán estancos a la lluvia. No ∃ humedades en zona de vivienda → CUMPLE</p> <p>Cumplimiento norma NBE-CPI-82 → DEROGADA</p> <p>Salón - comedor = 35,05 m²>10 m² → CUMPLE</p> <p>Cocina = 12,80 m²>5 m² → CUMPLE</p> <p>Dormitorio Ppal = 14,18 m²>10 m² → CUMPLE</p> <p>Aseo Planta Baja = 3,46 m² >1,5 m² → CUMPLE</p> <p>S_{útil} = 184,31 m² → CUMPLE</p> <p>CUMPLE (ver planos)</p>

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



<p>admitir la inscripción en ella de un cuadrado de 2,40 metros lado, los dormitorios de uno de 1,80 metros lado. La anchura mínima de pasillos será de 0,7 metros, la de la puerta de entrada de 0,80 metros y las de las puertas inferiores 0,60 metros.</p> <p>Los dormitorios tendrán seis metros cuadrados de superficie al menos.</p> <p>B.2.4. Equipamiento.</p> <p>El cuarto de baño contendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o el cuarto de baño contendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha.</p> <p>B.2.5. Iluminación y ventilación.</p> <p>La cocina, estancia y dormitorios, tendrán ventilación e iluminación directa a espacio exterior de vía pública o patios interiores que cumplirán lo establecido en el planeamiento urbanístico o en su defecto lo indicado a continuación en la norma.</p> <p>La superficie de iluminación será, al menos, un metro cuadrado por habitación y el 8 % de su superficie en planta. La superficie de ventilación se puede reducir a un tercio de la iluminación.</p> <p>Cuando el cuarto de baño carezca de iluminación y ventilación directa deberá disponer de un sistema de ventilación activada.</p>	<p>CUMPLE (ver planos)</p> <p>Dormitorio Ppal = 14,18 m² → CUMPLE</p> <p>Dormitorio 1 = 11,11 m² → CUMPLE</p> <p>Dormitorio 2 = 11,07 m² → CUMPLE</p> <p>CUMPLE (ver planos)</p> <p>Todas tienen ventilación e iluminación directa a espacio exterior → CUMPLE</p> <p>S_{l.salón} = 4,05 m² > 1 m², 2,80 m² (8%)</p> <p>S_{l.cocina} = 6,19 m² > 1 m², 1,02 m² (8%)</p> <p>S_{l.dormitorio ppal} = 3,79 m² > 1 m², 1,13 m² (8%)</p> <p>S_{l.dormitorio1} = 1,06 m² > 1 m², 0,89 m² (8%)</p> <p>S_{l.dormitorio2} = 1,06 m² > 1 m², 0,89 m² (8%)</p> <p>Aseo Planta Baja → sistema ventilación activada</p> <p>S_{l.baño 1} = 1,06 m² > 1 m², 0,44 m² (8%)</p> <p>S_{l.baño 2} = 1,06 m² > 1 m², 0,44 m² (8%)</p> <p>Por tanto, todas las estancias cumplen con el mínimo de iluminación → CUMPLE</p> <p>Todas las estancias cumplen con el mínimo de ventilación → CUMPLE</p> <p>S_{v.salón} = 4,05 m² > 1 m²</p> <p>S_{v.cocina} = 6,19 m² > 0,33 m²</p> <p>S_{v.dormitorio ppal} = 3,79 m² > 0,37 m²</p> <p>S_{v.dormitorio1} = 1,06 m² > 0,33 m²</p> <p>S_{v.dormitorio2} = 1,06 m² > 0,33 m²</p> <p>S_{v.baño} = 1,06 m² > 0,33 m²</p>
<p>B.2.6. Instalación eléctrica.</p> <p>Cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.</p> <p>B.3. Condiciones urbanísticas.</p> <p>La creación de nuevas viviendas en edificios rehabilitados y las obras que se acojan al régimen de protección pública o la rehabilitación serán urbanísticamente conformes.</p> <p>El edificio tendrá acceso directo desde la vía pública o espacios de uso público.</p>	<p>CUMPLE</p> <p>CUMPLE LAS NN.SS.</p> <p>El edificio se encuentra implantado en una finca con acceso directo desde la vía pública → CUMPLE</p>

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Excelentísimo Ayuntamiento de Entrambasaguas, publicadas en el B.O.C. del 3 de diciembre de 1992.

Se cumple lo indicado en las NN.SS.

NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
-----------	--------------

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



<p>7.3.5.- ALTURA DE PISOS La altura libre de la cara de pavimento inferior a la cara del techo del forjado será como mínimo de 2,50 m.</p> <p>7.3.6.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos.</p> <p>7.3.9.- CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS Nos ajustamos a las exigencias del Decreto 141/1991 en el ámbito sobre condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, ANEXO I.</p> <p>7.3.14.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES En toda clase de instalaciones de agua potable, energía eléctrica, red de saneamiento, calefacción, aire acondicionado, gas, teléfono, antenas de televisión, chimeneas, conducciones, etc. se estará a lo dispuesto en las NTE, o en las normas que en cada fije el Ayuntamiento.</p>	<p>$H_{LIBRE} = 2,50\text{ m} \rightarrow$ CUMPLE La vivienda se encuentra en Planta Baja y Planta 1ª \rightarrow CUMPLE</p> <p>CUMPLE (desarrollado en el cuadro anterior)</p> <p>CUMPLE (se desarrollará en otros apartados)</p>
--	---

Código Técnico de la Edificación, publicado en el B.O.E. del 28 de marzo del 2006 (se tendrán en cuenta las modificaciones dispuestas hasta diciembre de 2019)

Se cumple lo indicado en los Documentos Básicos del CTE.

A. JUSTIFICACIÓN DEL DB-SE. SEGURIDAD ESTRUCTURAL:

La estructura se ha analizado y dimensionado frente a los estados límite, que son aquellas situaciones para las que, de ser superadas, puede considerarse que el edificio no cumple alguno de los requisitos estructurales para los que ha sido concebido.

SE 1 Resistencia y estabilidad

La estructura se ha calculado frente a los estados límites últimos, que son los que, de ser superados, constituyen un riesgo para las personas, ya sea porque producen una puesta fuera de servicio del edificio o el colapso total o parcial del mismo. En general se han considerado los siguientes:

- a) Pérdida del equilibrio del edificio, o de una parte estructuralmente independiente, considerado como un cuerpo rígido;
- b) Fallo por deformación excesiva, transformación de la estructura o de parte de ella en un mecanismo, rotura de sus elementos estructurales incluyendo los originados por efectos dependientes del tiempo (corrosión, fatiga).

Las verificaciones de los estados límite últimos que aseguran la capacidad portante de la estructura, establecidas en el DB-SE 4.2, son las siguientes:

- Se ha comprobado que hay suficiente resistencia de la estructura portante, de todos los elementos estructurales, secciones, puntos y uniones entre elementos, porque para todas las situaciones de dimensionado pertinentes, se cumple la siguiente condición:

$$E_d \leq R_d \quad \text{siendo:}$$

$$E_d \rightarrow \text{valor de cálculo del efecto de las acciones}$$

$$R_d \rightarrow \text{valor de cálculo de la resistencia correspondiente}$$

- Se ha comprobado que hay suficiente estabilidad del conjunto del edificio y de todas las partes independientes del mismo, porque para todas las situaciones de dimensionado pertinentes, se cumple la siguiente condición:

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



$E_{d,dst} \leq E_{d,stab}$ siendo:
 $E_{d,dst}$ → valor de cálculo del efecto de las acciones desestabilizadoras
 $E_{d,stab}$ → valor de cálculo del efecto de las acciones estabilizadoras

SE 2 Aptitud al servicio

La estructura se ha calculado frente a estados límite de servicio, que son los que, de ser superados, afectan al confort y al bienestar de los usuarios o de terceras personas, al correcto funcionamiento del edificio o a la apariencia de la construcción.

Los estados límite de servicio pueden ser reversibles e irreversibles. La reversibilidad se refiere a las consecuencias que excedan los límites especificados como admisibles, una vez desaparecidas las acciones que las han producido. En general se han considerados las siguientes:

- a) Las deformaciones (flechas, asientos o desplomes) que afecten a la apariencia de la obra, al confort de los usuarios, o al funcionamiento de equipos e instalaciones;
- b) Las vibraciones que causen una falta de confort de las personas, o que afecten a la funcionalidad de la obra;
- c) Los daños o el deterioro que pueden afectar desfavorablemente a la apariencia, a la durabilidad o a la funcionalidad de la obra.

Las verificaciones de los estados límite de servicio, que aseguran la aptitud al servicio de la estructura, han comprobado su comportamiento adecuado en relación con las deformaciones, las vibraciones y el deterioro, porque se cumple, para las situaciones de dimensionado pertinentes, que el efecto de las acciones no alcanza el valor límite admisible establecido para dicho efecto en el DB-SE 4.3.

B. JUSTIFICACIÓN DEL DB-SE-AE. ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

Las acciones sobre la estructura para verificar el cumplimiento de los requisitos de seguridad estructural, capacidad portante (resistencia y estabilidad) y aptitud al servicio, establecidos en el DB-SE se han determinado con los valores dados en el DB-SE-AE.

C. JUSTIFICACIÓN DEL DB-SE-A. ACERO

En relación a los estados límite se han verificado los definidos con carácter general en el DB-SE 3.2:

- a) Estabilidad y la resistencia (estados límite últimos)
- b) Aptitud al servicio (estados límite de servicio)

En la comprobación frente a los estados límite últimos se ha analizado y verificado ordenadamente la resistencia de las secciones, de las barras y de las uniones, según la exigencia básica SE-1, en concreto según los estados límite generales del DB-SE 4.2.

El comportamiento de las secciones en relación a la resistencia se ha comprobado frente a los estados límite últimos siguientes:

- a) Tracción
- b) Corte
- c) Compresión
- d) Flexión
- e) Torsión
- f) Flexión compuesta sin cortante
- g) Flexión y cortante
- h) Flexión, axil y cortante
- i) Cortante y torsión

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



j) Flexión y torsión

El comportamiento de las barras en relación a la resistencia se ha comprobado frente a los estados límite últimos siguientes:

- a) Tracción
- b) Compresión
- c) Flexión
- d) Flexión y tracción
- e) Flexión y compresión

En el comportamiento de las uniones en relación a la resistencia se han comprobado las resistencias de los elementos que componen cada unión según SE-A 8.5 Y 8.6; y en relación a la capacidad de rotación se han seguido las consideraciones de SE-A 8.7; el comportamiento de las uniones de perfiles huecos en las vigas de celosía se ha analizado y comprobado según SE-A 8.9.

La comprobación frente a los estados límite de servicio se ha analizado y verificado según la exigencia básica SE-2, en concreto según los estados y valores límite establecidos en el DB-SE 4.3.

El comportamiento de la estructura en relación a la aptitud al servicio se ha comprobado frente a los estados límite de servicio:

- a) Deformaciones, flechas y desplomes
- b) Vibraciones
- c) Deslizamiento de uniones

D. JUSTIFICACIÓN DEL DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

Índice:

SI 1 Propagación interior

- 1. Compartimentación en sectores de incendio
- 2. Locales y zonas de riesgo especial
- 3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación
- 4. Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

SI 2 Propagación exterior

- 1. Medianerías y Fachadas
- 2. Cubiertas

SI 3 Evacuación de ocupantes

- 1. Compatibilidad de los elementos de evacuación
- 2. Cálculo de la ocupación
- 3. Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación
- 4. Dimensionado de los medios de evacuación.
- 5. Protección de las escaleras
- 6. Puertas situadas en recorridos de evacuación
- 7. Señalización de los medios de evacuación
- 8. Control del humo de incendio

SI 4 Detección, control y extinción del incendio

- 1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios
- 2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

SI 5 Intervención de los bomberos

- 1. Condiciones de aproximación y de entorno. Condiciones del espacio de maniobra
- 2. Accesibilidad por fachada

SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

- 1. Generalidades

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



2. Resistencia al fuego de la estructura

Introducción:

El objetivo del requisito básico “Seguridad en caso de Incendio” consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del proyecto y construcción del edificio, así como de su mantenimiento y uso previsto (Artículo 11 de la Parte I de CTE).

El cumplimiento del Documento Básico de “Seguridad en caso de Incendio” se acredita mediante el cumplimiento de las 6 exigencias básicas SI y de la Guía de aplicación del CTE DAV-SI. Por ello, los elementos de protección, las diversas soluciones constructivas que se adopten y las instalaciones previstas, no podrán modificarse, ya que quedarían afectadas las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.

La puesta en funcionamiento de las instalaciones previstas requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora firmado por un técnico titulado competente de su plantilla (Art. 18 del RIPCI).

Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del Documento Básico SI

Tipo de proyecto: REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

Tipo de obras previstas: OBRAS DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN

Uso: RESIDENCIAL

Cambio de uso: NO

a. SI 1 EXIGENCIA BÁSICA SI 1: Propagación interior

Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio.

1. Compartimentación en sectores de incendio

Los edificios y establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendios en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección, mediante elementos cuya resistencia al fuego satisfaga las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 de esta Sección.

A los efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial y las escaleras y pasillos protegidos contenidos en dicho sector no forman parte del mismo.

Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrada debe constituir un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1.

Sector	Superficie construida m ²		Uso previsto	Resistencia fuego elemento compartimentador	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto
Sector Res. Privad.	2.500 m ²	256,74 m ²	Residencial público	EI-60	EI-240

2. Locales y zonas de riesgo especial

No existen locales ni zonas de riesgo especial integrados en el edificio.

3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



No existirán, por lo que no es preciso adoptar medidas que garanticen la compartimentación del edificio en espacios ocultos y en los pasos de instalaciones.

4. Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Excluido el cumplimiento para interiores de viviendas.

Los materiales de construcción y revestimientos interiores del edificio serán en su mayoría piezas de arcilla cocida, pétreos, cerámicos, vidrios, morteros, hormigones y yesos, materiales de clase A1 y A1FL conforme al R.D. 312/2005 sin necesidad de ensayo.

b. SI 2 EXIGENCIA BÁSICA: Propagación Exterior

Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto por el edificio considerado como a otros edificios, aunque no es aplicable en el caso objeto.

c. SI 3 EXIGENCIA BÁSICA SI 3: Evacuación ocupantes

El edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad, pero no es de aplicación por no exceder la superficie constructiva los 1.500 m².

d. SI 4 EXIGENCIA BÁSICA SI 4: Detección, control y extinción del incendio

El edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

La única dotación exigible es la de extintores portátiles. Se dispone de uno de eficacia 21A-113B.

2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

El extintor estará señalizado con una placa fotoluminiscente de 210x210 mm., conforme a la norma UNE 23035-4.

e. SI 5 EXIGENCIA BÁSICA SI 5: Intervención de los bomberos

Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

1. Condiciones de aproximación y de entorno. Condiciones del espacio de maniobra

El emplazamiento del edificio garantiza las condiciones de aproximación y de entorno para facilitar la intervención de los bomberos.

Condiciones de los viales de aproximación a los espacios de maniobra del edificio:

Anchura libre: > 3,50 m

Altura libre o de gálibo: > 4,50 m

Capacidad portante: 20 kN/m²

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

Anchura libre en tramos curvos: 7,20 m. a partir de una radio de giro mínimo de 5,30 m

Condiciones de espacio de maniobra junto al edificio:

Anchura libre: > 5,00 m

Altura libre o de galibo: > la del edificio

Pendiente máxima: < 10%

Resistencia al punzonamiento: 10 toneladas sobre un círculo de diámetro 20 cm

Separación máxima del vehículo al edificio: < 23 m

Distancia máxima hasta el acceso principal: 22,22 m < 30 m

Condiciones de accesibilidad: Libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, u otros obstáculos.

2. Accesibilidad por fachada

La vivienda se sitúa en planta baja y bajo cubierta comunicadas por su interior, por lo que no es exigible disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal de servicio de extinción de incendios a la planta superior.

f. SI 6 EXIGENCIA BÁSICA SI 6: Resistencia fuego de la estructura

La estructura auxiliar mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

1. Generalidades

La justificación de que el comportamiento de los elementos estructurales cumple los valores de resistencia al fuego establecidos en el DB-SI, se realizará obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de los Anejos B, C, D, E y F del DB-SI

2.- Resistencia al fuego de la estructura

La resistencia al fuego de los elementos estructurales principales será de al menos R-30.

E. DB-SUA Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad

SUA 1 Seguridad Frente al Riesgo de Caídas

SUA 1 Seguridad Frente al Riesgo de Caídas

SUA1.1 Resbalicidad de Suelos

(Clasificación del suelo en función de su grado de deslizamiento UNE ENV 12633:2003)

	Clase	
	NORMA	PROY
<input checked="" type="checkbox"/> Zonas interiores secas con pendiente < 6%	1	1
<input type="checkbox"/> Zonas interiores secas con pendiente ≥ 6% y escaleras	2	-
<input checked="" type="checkbox"/> Zonas interiores húmedas (entrada al edificio o terrazas cubiertas) con pendiente < 6%	2	2

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

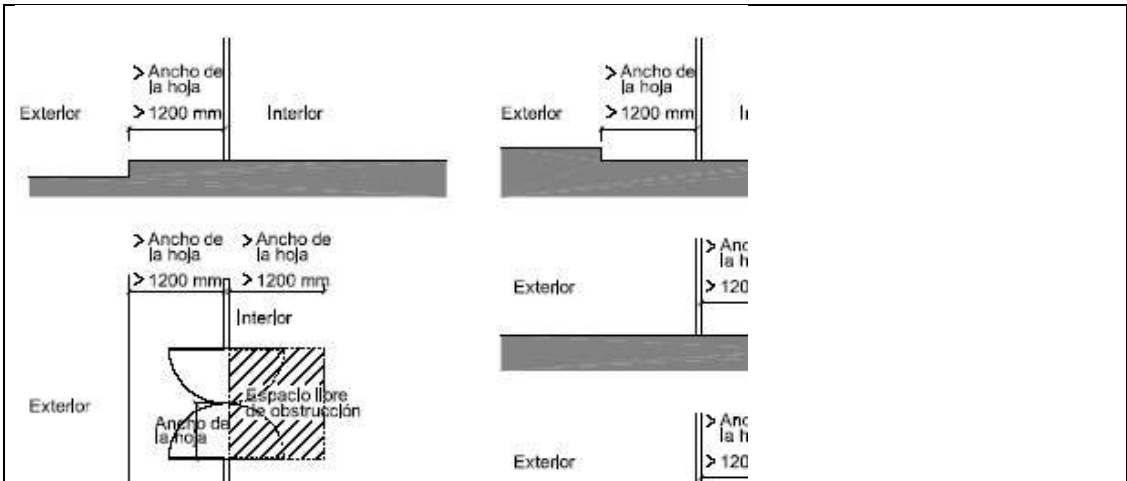


PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

<input type="checkbox"/>	Zonas interiores húmedas (entrada al edificio o terrazas cubiertas) con pendiente $\geq 6\%$ y escaleras	3	-
<input type="checkbox"/>	Zonas exteriores, garajes y piscinas	3	-

SUA1.2 Discontinuidad en el Pavimento

	NORMA	PROY
<input checked="" type="checkbox"/>	El suelo no presenta imperfecciones o irregularidades que supongan riesgo de caídas como consecuencia de traspies o de tropiezos	Diferencia de nivel $< 6\text{ mm}$
<input type="checkbox"/>	Pendiente máxima para desniveles $\leq 50\text{ mm}$ Excepto para acceso desde espacio exterior	$\leq 25\%$
<input checked="" type="checkbox"/>	Perforaciones o huecos en suelos de zonas de circulación	$\varnothing \leq 15\text{ mm}$
<input type="checkbox"/>	Altura de barreras para la delimitación de zonas de circulación	$\geq 800\text{ mm}$
<input type="checkbox"/>	Nº de escalones mínimo en zonas de circulación Excepto en los casos siguientes: En zonas de uso restringido En las zonas comunes de los edificios de uso <i>Residencial Vivienda</i> . En los accesos a los edificios, bien desde el exterior, bien desde porches, garajes, etc. (figura 2.1) En salidas de uso previsto únicamente en caso de emergencia. En el acceso a un estrado o escenario	3
<input type="checkbox"/>	Distancia entre la puerta de acceso a un edificio y el escalón más próximo. (excepto en edificios de uso <i>Residencial Vivienda</i>) (figura 2.1)	$\geq 1.200\text{ mm.}$ y \geq anchura hoja



SUA1.3 Desniveles

Protección de los desniveles

<input checked="" type="checkbox"/>	Barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con diferencia de cota (h).	Para $h \geq 550\text{ mm}$
<input type="checkbox"/>	Señalización visual y táctil en zonas de uso público	para $h \leq 550\text{ mm}$ Dif. táctil $\geq 250\text{ mm}$ del borde

Características de las barreras de protección

Altura de la barrera de protección:

NORMA	PROYECTO
-------	----------

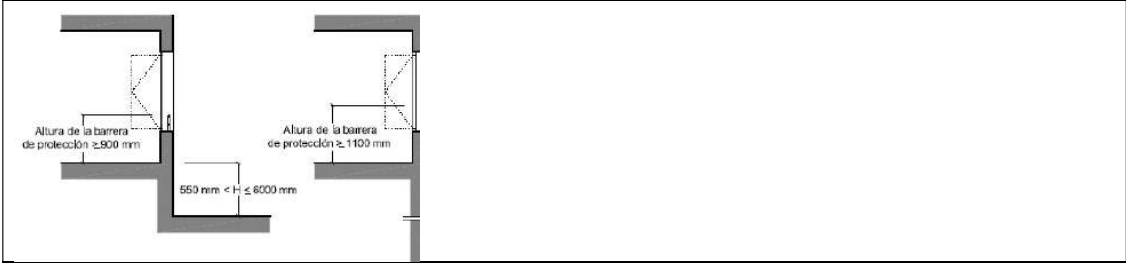
Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

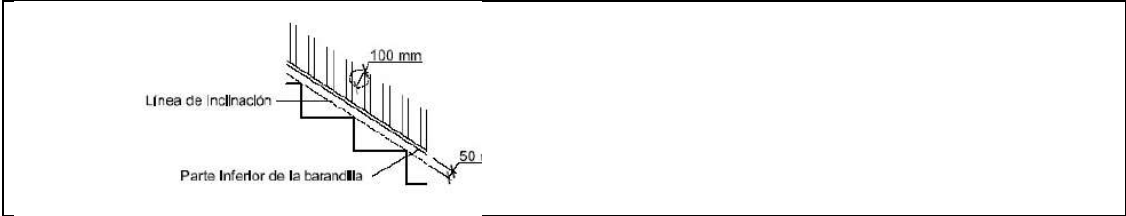
<input checked="" type="checkbox"/>	diferencias de cotas ≤ 6 m.	≥ 900 mm	≥ 900 mm
<input type="checkbox"/>	resto de los casos	≥ 1.100 mm	-
<input type="checkbox"/>	huecos de escaleras de anchura menor que 400 mm.	≥ 900 mm	-

Medición de la altura de la barrera de protección (ver gráfico)



Resistencia y rigidez frente a fuerza horizontal de las barreras de protección
(Ver tablas 3.1 y 3.2 del Documento Básico SE-AE Acciones en la edificación)

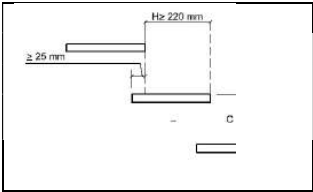
		NORMA	PROYECTO
Características constructivas de las barreras de protección:		No serán escalables	
<input checked="" type="checkbox"/>	No existirán puntos de apoyo en la altura accesible (Ha).	$200 \geq Ha \leq 700$ mm	$200 \geq Ha \leq 700$ mm
<input checked="" type="checkbox"/>	Limitación de las aberturas al paso de una esfera	$\varnothing \leq 100$ mm	$\varnothing \leq 100$ mm
<input type="checkbox"/>	Límite entre parte inferior de la barandilla y línea de inclinación	≤ 50 mm	-



SUA1.4 Escaleras y Rampas

Escaleras de uso restringido

<input type="checkbox"/>	Escalera de trazado lineal		
		NORMA	PROYECTO
Ancho del tramo		≥ 800 mm	-
Altura de la contrahuella		≤ 200 mm	-
Ancho de la huella		≥ 220 mm	-
<input type="checkbox"/>	Escalera de trazado curvo	ver CTE DB-SU 1.4	-
<input type="checkbox"/>	Mesetas partidas con peldaños a 45º		
<input type="checkbox"/>	Escalones sin tabica (dimensiones según gráfico)		



Escaleras de uso general: peldaños

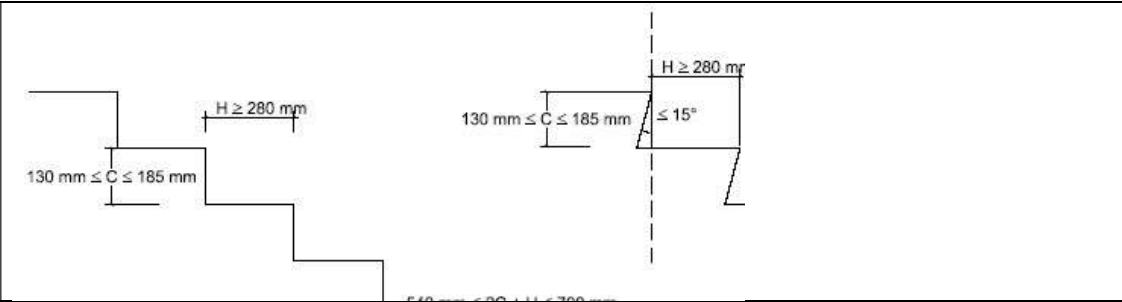
<input checked="" type="checkbox"/>	tramos rectos de escalera		
		NORMA	PROYECTO

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



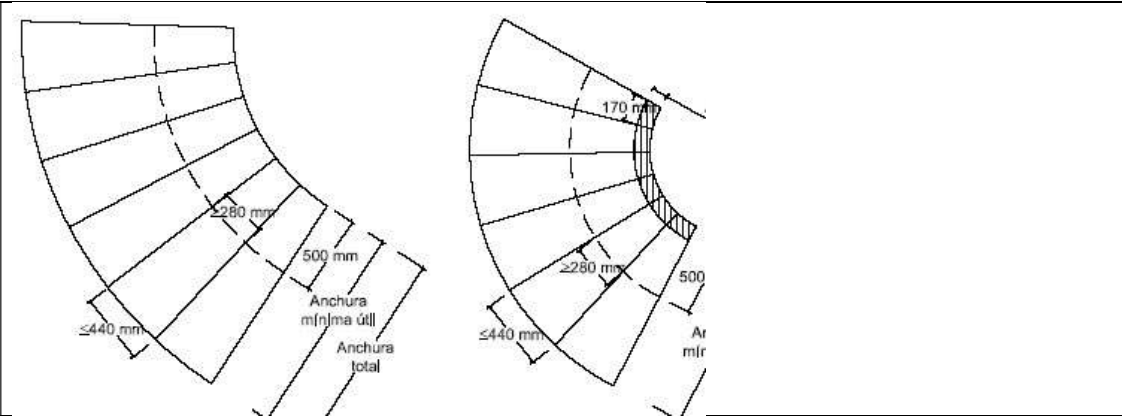
PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

huella	$\geq 280 \text{ mm}$	$\geq 280 \text{ mm}$
contrahuella	$130 \geq H \leq 185 \text{ mm}$	$130 \geq H \leq 185 \text{ mm}$
se garantizará $540 \text{ mm} \leq 2C + H \leq 700 \text{ mm}$ (H = huella, C= contrahuella)	la relación se cumplirá a lo largo de una misma escalera	CUMPLE



☐ escalera con trazado curvo

	NORMA	PROYECTO
huella	$H \geq 170 \text{ mm}$ en el lado más estrecho	
	$H \leq 440 \text{ mm}$ en el lado más ancho	



☐ escaleras de evacuación ascendente

Escalones (la tabica será vertical o formará ángulo $\leq 15^\circ$ con la vertical)	
--	--

☐ escaleras de evacuación descendente

Escalones, se admite	
----------------------	--

Escaleras de uso general: tramos

	CTE	PROY
<input type="checkbox"/> Número mínimo de peldaños por tramo	3	
<input type="checkbox"/> Altura máxima a salvar por cada tramo	$\leq 3,20 \text{ m}$	
<input type="checkbox"/> En una misma escalera todos los peldaños tendrán la misma contrahuella		
<input type="checkbox"/> En tramos rectos todos los peldaños tendrán la misma huella		
<input type="checkbox"/> En tramos curvos (todos los peldaños tendrán la misma huella medida a lo largo de toda línea equidistante de uno de los lados de la escalera),	El radio será constante	

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

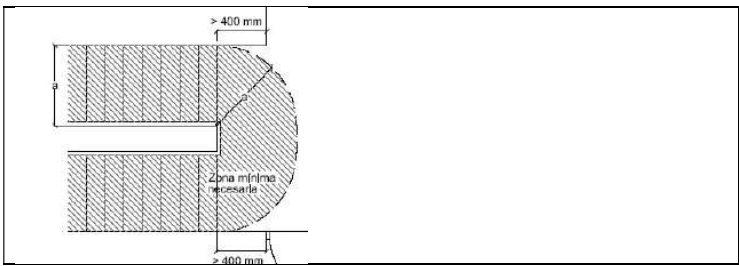


PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

<input type="checkbox"/> En tramos mixtos	la huella medida en el tramo curvo \geq huella en las partes rectas	
Anchura útil del tramo (libre de obstáculos)		
<input type="checkbox"/> comercial y pública concurrencia	1200 mm	
<input type="checkbox"/> otros	1000 mm	

Escaleras de uso general: Mesetas

<input type="checkbox"/> entre tramos de una escalera con la misma dirección:		
Anchura de las mesetas dispuestas	\geq anchura escalera	
Longitud de las mesetas (medida en su eje).	\geq 1.000 mm	
<input type="checkbox"/> entre tramos de una escalera con cambios de dirección: (figura 4.4)		
Anchura de las mesetas	\geq ancho escalera	
Longitud de las mesetas (medida en su eje).	\geq 1.000 mm	



Escaleras de uso general: Pasamanos

Pasamanos continuo:		
<input type="checkbox"/> en un lado de la escalera	Cuando salven altura \geq 550 mm	
<input type="checkbox"/> en ambos lados de la escalera	Cuando ancho \geq 1.200 mm o estén previstas para P.M.R.	
Pasamanos intermedios.		
<input type="checkbox"/> Se dispondrán para ancho del tramo	\geq 2.400 mm	
<input type="checkbox"/> Separación de pasamanos intermedios	\leq 2.400 mm	
<input type="checkbox"/> Altura del pasamanos	900 mm \leq H \leq 1.100 mm	
Configuración del pasamanos:		
será firme y fácil de asir		
<input type="checkbox"/> Separación del paramento vertical	\geq 40 mm	
el sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano		

Rampas

	CTE	PROY
<input type="checkbox"/> Pendiente:	rampa estándar	6% < p < 12%
<input type="checkbox"/>	usuario silla ruedas (PMR)	l < 3 m, p \leq 10% l < 6 m, p \leq 8% resto, p \leq 6%
<input type="checkbox"/>	circulación de vehículos en garajes, también previstas para la circulación de personas	p \leq 18%

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

Tramos:

longitud del tramo:

rampa estándar	$l \leq 15,00 \text{ m}$	
usuario silla ruedas	$l \leq 9,00 \text{ m}$	

ancho del tramo:

ancho libre de obstáculos

ancho útil se mide entre paredes o barreras de protección

ancho en función de DB-SI

rampa estándar:

ancho mínimo	$a \geq 1,00 \text{ m}$	
--------------	-------------------------	--

usuario silla de ruedas

ancho mínimo	$a \geq 1200 \text{ mm}$	
tramos rectos	$a \geq 1200 \text{ mm}$	
anchura constante	$a \geq 1200 \text{ mm}$	
para bordes libres, → elemento de protección lateral	$h = 100 \text{ mm}$	

Mesetas

entre tramos de una misma dirección:

ancho meseta	$a \geq \text{ancho rampa}$	
longitud meseta	$l \geq 1500 \text{ mm}$	

entre tramos con cambio de dirección:

ancho meseta (libre de obstáculos)	$a \geq \text{ancho rampa}$	
------------------------------------	-----------------------------	--

ancho de puertas y pasillos

	$a \leq 1200 \text{ mm}$	
--	--------------------------	--

distancia de puerta con respecto al arranque de un tramo

	$d \geq 400 \text{ mm}$	
--	-------------------------	--

distancia de puerta con respecto al arranque de un tramo (PMR)

	$d \geq 1500 \text{ mm}$	
--	--------------------------	--

Pasamanos

pasamanos continuo en un lado

pasamanos continuo en un lado (PMR)

pasamanos continuo en ambos lados

	$a > 1200 \text{ mm}$	
--	-----------------------	--

altura pasamanos

	$900 \text{ mm} \leq h \leq 1100 \text{ mm}$	
--	--	--

altura pasamanos adicional (PMR)

	$650 \text{ mm} \leq h \leq 750 \text{ mm}$	
--	---	--

separación del paramento

	$d \geq 40 \text{ mm}$	
--	------------------------	--

características del pasamanos:

Sist. de sujeción no interfiere en el paso continuo de la mano firme, fácil de asir		
---	--	--

Escalas fijas

Anchura

	$400\text{mm} \leq a \leq 800 \text{ mm}$	
--	---	--

Distancia entre peldaños

	$d \leq 300 \text{ mm}$	
--	-------------------------	--

espacio libre delante de la escala

	$d \geq 750 \text{ mm}$	
--	-------------------------	--

Distancia entre la parte posterior de los escalones y el objeto más próximo

	$d \geq 160 \text{ mm}$	
--	-------------------------	--

Espacio libre a ambos lados si no está provisto de jaulas o dispositivos equivalentes

	400 mm	
--	------------------	--

protección adicional:

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

55

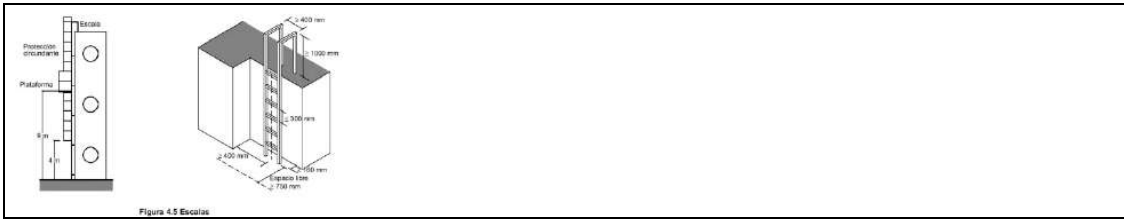
Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MF39hjVFgJwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC416504
Fecha Registro: 16/12/2024 00:00

Pág 55/151

PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

<input type="checkbox"/>	Prolongación de barandilla por encima del último peldaño (para riesgo de caída por falta de apoyo)	$p \geq 1.000 \text{ mm}$	
<input type="checkbox"/>	Protección circundante.	$h > 4 \text{ m}$	
<input type="checkbox"/>	Plataformas de descanso cada 9 m	$h > 9 \text{ m}$	

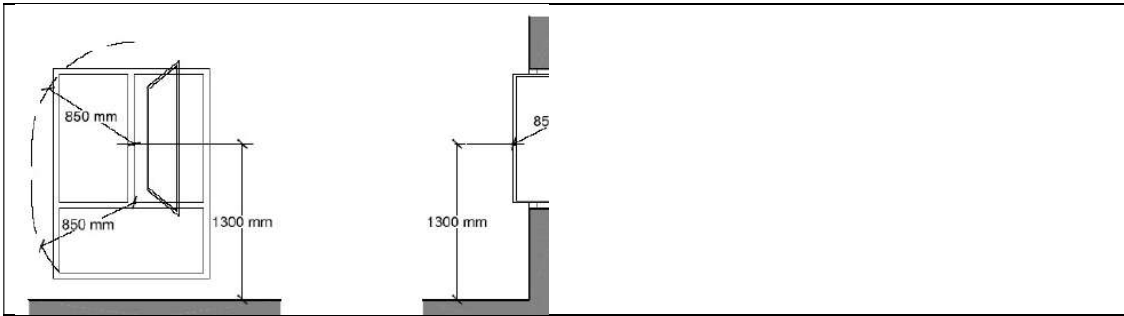


SUA1.5 Limpieza de los Acristalamientos Exteriores

Limpieza de los acristalamientos exteriores

limpieza desde el interior:

<input type="checkbox"/>	toda la superficie interior y exterior del acristalamiento se encontrará comprendida en un radio $r \leq 850 \text{ mm}$ desde algún punto del borde de la zona practicable $h \text{ max} \leq 1.300 \text{ mm}$	-
<input type="checkbox"/>	en acristalamientos invertidos, Dispositivo de bloqueo en posición invertida	No procede



<input checked="" type="checkbox"/>	limpieza desde el exterior y situados a $h > 6 \text{ m}$	Se permite la limpieza desde el exterior por ser la altura inferior a 2.100 m
<input type="checkbox"/>	plataforma de mantenimiento	$a \geq 400 \text{ mm}$
<input type="checkbox"/>	barrera de protección	$h \geq 1.200 \text{ mm}$
<input type="checkbox"/>	equipamiento de acceso especial	previsión de instalación de puntos fijos de anclaje con la resistencia adecuada

SUA 2 Seguridad Frente al Riesgo de Impacto o de Atrapamiento

SUA2.1 Impacto

con elementos fijos

		NORMA	PROYECTO		NORMA	PROYECTO
Altura libre de paso en zonas de circulación	<input checked="" type="checkbox"/> uso restringido	$\geq 2.100 \text{ mm}$	$> 2.100 \text{ mm}$	<input checked="" type="checkbox"/> resto de zonas	$\geq 2.200 \text{ mm}$	$\geq 2.200 \text{ mm}$

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

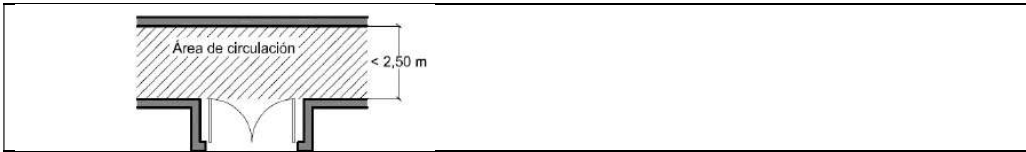


PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

<input checked="" type="checkbox"/>	Altura libre en umbrales de puertas	$\geq 2.000\text{ mm}$	2.100 mm
<input type="checkbox"/>	Altura de los elementos fijos que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación	$\geq 2.200\text{ mm}$	-
<input type="checkbox"/>	Vuelo de los elementos en las zonas de circulación con respecto a las paredes en la zona comprendida entre 1.000 y 2.200 mm medidos a partir del suelo	$\leq 150\text{ mm}$	-
<input type="checkbox"/>	Restricción de impacto de elementos volados cuya altura sea menor que 2.000 mm disponiendo de elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos.	No procede	

con elementos practicables

<input type="checkbox"/>	disposición de puertas laterales a vías de circulación en pasillo a $< 2,50\text{ m}$ (zonas de uso general)	No procede	
<input type="checkbox"/>	En puertas de vaivén se dispondrá de uno o varios paneles que permitan percibir la aproximación de las personas entre 0,70 m y 1,50 m mínimo	No procede	



con elementos frágiles

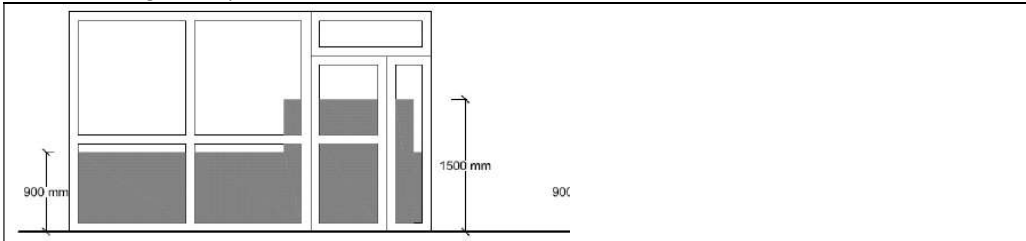
<input checked="" type="checkbox"/>	Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto con barrera de protección	SU1, apartado 3.2	
-------------------------------------	--	-------------------	--

Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto sin barrera de protección Norma: (UNE EN 2600:2003)

<input type="checkbox"/>	diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada $0,55\text{ m} \leq \Delta H \leq 12\text{ m}$		
<input type="checkbox"/>	diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada $\geq 12\text{ m}$		
<input checked="" type="checkbox"/>	resto de casos	resistencia al impacto nivel 3	

<input checked="" type="checkbox"/>	duchas y bañeras:		
	partes vidriadas de puertas y cerramientos	resistencia al impacto nivel 3	

áreas con riesgo de impacto



Impacto con elementos insuficientemente perceptibles
Grandes superficies acristaladas y puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas

<input checked="" type="checkbox"/>	señalización:	altura inferior:	NORMA $850\text{mm} < h < 1100\text{mm}$	PROYECTO $850\text{mm} < h < 1100\text{mm}$
		altura superior:	$1500\text{mm} < h < 1700\text{mm}$	$1500\text{mm} < h < 1700\text{mm}$
<input checked="" type="checkbox"/>	travesaño situado a la altura inferior			Travesaño
<input checked="" type="checkbox"/>	montantes separados a $\geq 600\text{ mm}$			Montantes

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



SUA2.2 Atrapamiento

NORMA	PROYECTO
-------	----------

<input type="checkbox"/>	puerta corredera de accionamiento manual (d= distancia hasta objeto fijo más próx)	d ≥ 200 mm	
<input type="checkbox"/>	elementos de apertura y cierre automáticos: dispositivos de protección		



SUA 3 Seguridad Frente al Riesgo de Aprisionamiento

Riesgo de aprisionamiento

en general:

<input checked="" type="checkbox"/>	Recintos con puertas con sistemas de bloqueo interior	disponen de desbloqueo desde el exterior	
<input checked="" type="checkbox"/>	Excepto en baños y aseos de viviendas	-	
<input checked="" type="checkbox"/>	Fuerza de apertura de las puertas de salida	NORMA	PROY
		≤ 150 N	100 N

usuarios de silla de ruedas:

<input type="checkbox"/>	Recintos de pequeña dimensión para usuarios de sillas de ruedas	-	
		NORMA	PROY
<input type="checkbox"/>	Fuerza de apertura en pequeños recintos adaptados	≤ 25 N	-

SUA 4 Seguridad Frente al Riesgo causado por Iluminación Inadecuada

SUA 4.1 Alumbrado Normal en Zonas de Circulación

Nivel de iluminación mínimo de la instalación de alumbrado (medido a nivel del suelo)

			NORMA	PROYECTO
Zona			Iluminancia mínima [lux]	
Exterior	Exclusiva para personas	Escaleras	20	-
		Resto de zonas	20	-
	Para vehículos o mixtas		20	-
Interior	Exclusiva para personas	Escaleras	75	-
		Resto de zonas	100	>100
	Para vehículos o mixtas		50	-
factor de uniformidad media			fu ≥ 40%	fu ≥ 40%

SUA 4.2 Alumbrado de Emergencia

Dotación

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

Contarán con alumbrado de emergencia:

<input checked="" type="checkbox"/>	recorridos de evacuación
<input type="checkbox"/>	aparcamientos con $S > 100 \text{ m}^2$
<input type="checkbox"/>	locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección
<input type="checkbox"/>	locales de riesgo especial
<input checked="" type="checkbox"/>	lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de instalación de alumbrado
<input type="checkbox"/>	las señales de seguridad

Condiciones de las luminarias	NORMA	PROYECTO
altura de colocación	$h \geq 2 \text{ m}$	$h \geq 2 \text{ m}$

se dispondrá una luminaria en:	<input checked="" type="checkbox"/>	cada puerta de salida
	<input type="checkbox"/>	señalando peligro potencial
	<input type="checkbox"/>	señalando emplazamiento de equipo de seguridad
	<input type="checkbox"/>	puertas existentes en los recorridos de evacuación
	<input checked="" type="checkbox"/>	escaleras, cada tramo de escaleras recibe iluminación directa
	<input type="checkbox"/>	en cualquier cambio de nivel
	<input type="checkbox"/>	en los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos

Características de la instalación

Será fija
Dispondrá de fuente propia de energía
Entrará en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en las zonas de alumbrado normal
El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar como mínimo, al cabo de 5s, el 50% del nivel de iluminación requerido y el 100% a los 60s.

Condiciones de servicio que se deben garantizar: (durante una hora desde el fallo)		NORMA	PROY
<input checked="" type="checkbox"/>	Vías de evacuación de anchura $\leq 2\text{m}$	Iluminancia eje central $\geq 1 \text{ lux}$ Iluminancia de la banda central $\geq 0,5 \text{ lux}$	$\geq 1 \text{ lux}$ $\geq 0,5 \text{ lux}$
<input type="checkbox"/>	Vías de evacuación de anchura $> 2\text{m}$	Pueden ser tratadas como varias bandas de anchura $\leq 2\text{m}$	
<input type="checkbox"/>	a lo largo de la línea central	Relación entre iluminancia máx. y mín $\leq 40:1$	
	puntos donde estén ubicados	- equipos de seguridad - instalaciones de protección contra incendios - cuadros de distribución del alumbrado	Iluminancia $\geq 5 \text{ luxes}$
	Señales: valor mínimo del Índice del Rendimiento Cromático (Ra)	$Ra \geq 40$	

Iluminación de las señales de seguridad

	NORMA	PROY
<input type="checkbox"/> luminancia de cualquier área de color de seguridad	$\geq 2 \text{ cd/m}^2$	-
<input type="checkbox"/> relación de la luminancia máxima a la mínima dentro del color blanco de seguridad	$\leq 10:1$	-

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



<input type="checkbox"/>	relación entre la luminancia Lblanca y la luminancia Lcolor >10	≥ 5:1 y ≤ 15:1	-
<input type="checkbox"/>	Tiempo en el que deben alcanzar el porcentaje de iluminación	<div>≥ 50% → 5 s</div> <div>100% → 60 s</div>	-

SUA 5 Seguridad Frente al Riesgo causado por Situaciones con Alta Ocupación (NO PROCEDE)

SUA 6 Seguridad Frente al Riesgo de Ahogamiento (NO PROCEDE)

SUA 7 Seguridad Frente al Riesgo causado por Vehículos en Movimiento (NO PROCEDE)

SUA 8 Seguridad Frente al Riesgo relacionado con la Acción del Rayo (NO PROCEDE)

SUA 9 Accesibilidad

En la vivienda se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los a las personas con discapacidad, además se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles. Las condiciones de accesibilidad únicamente se aplicarán donde son exigibles, es decir, en aquellas que deban ser accesibles.

F. JUSTIFICACIÓN DEL DB-HS. Salubridad

Esta sección se aplica a la instalación de evacuación de aguas residuales y pluviales en los edificios incluidos en el ámbito de aplicación general del CTE. Las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las instalaciones existentes se consideran incluidas cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes.

Por tanto, no es de aplicación en el presente proyecto. Sin embargo se adoptarán las siguientes medidas:

HS 1 Protección frente a la humedad

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la protección frente a la humedad.

HS 2 Recogida y evacuación de residuos

El edificio dispondrá de medios suficientes que permitan almacenar 5 fracciones de residuos generados.

HS 3 Calidad del aire interior

Se procurará una ventilación adecuada en el edificio con los medios con los que cuenta actualmente, los cuales serán reforzados por medio de los nuevos huecos a abrirse y de un sistema de climatización individualizado por estancia.

HS 4 Suministro de agua (NO PROCEDE)

Las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las instalaciones existentes se consideran incluidas cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes en la instalación.

La edificación contaba con vivienda, con baño y cocina, y una cuadra en el anexo en el que se suministraba agua a más de 10 cabezas de ganado.

HS 5 Evacuación de aguas (NO PROCEDE)

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



La edificación contaba con vivienda, con baño y cocina, y una cuadra en el anexo en el que se suministraba agua a más de 10 cabezas de ganado, y una fosa séptica que se encuentra en uso en la actualidad.

HS 6 Protección frente a la exposición al radón

Se procurará una limitación del riesgo de exposición de los usuarios a concentraciones inadecuadas de radón procedente del terreno en el interior de la edificación.

En las intervenciones en edificaciones existentes es de aplicación el criterio de flexibilidad el artículo 2 de la Parte I del CTE sobre mayor grado de adecuación efectiva.

Clasificación del municipio en función del potencial de radón → Zona 1

Para limitar el riesgo de exposición de los usuarios a concentraciones inadecuadas de radón procedente del terreno en el interior de los locales habitables, se establece un nivel de referencia para el promedio anual de concentración de radón en el interior de los mismos de 300 Bq/m3.

Dado que el edificio se sitúa dentro de los municipios de zona I, se dispondrá una barrera de protección, con las características indicadas en el apartado 3.1, entre el terreno y los locales habitables del edificio, que limite el paso de los gases provenientes del terreno. Alternativamente, se podrá disponer entre el terreno y los locales habitables del edificio una cámara de aire destinada a mitigar la entrada del gas radón a estos locales. En este caso, la cámara de aire deberá estar ventilada según las indicaciones contenidas en el apartado 3.2 y separada de los locales habitables mediante un cerramiento sin grietas, fisuras o discontinuidades entre los elementos y sistemas constructivos que pudieran permitir el paso del radón.

Barrera de protección

Características de la barrera

La barrera de protección será todo aquel elemento que limite el paso de los gases provenientes del terreno y cuya efectividad pueda demostrarse.

La barrera podrá dimensionarse según lo descrito en el apartado 3.1.2, si bien, se consideran válidas (y no es necesario proceder a su cálculo) las barreras tipo lámina con un coeficiente de difusión frente al radón menor que 10-11 m2/s y un espesor mínimo de 2 mm.

La barrera de protección presentará además las siguientes características:

- a) tener continuidad: juntas y encuentros sellados
- b) tener sellados los encuentros con los elementos que la interrumpan, como pasos de conducciones o similares
- c) las puertas de comunicación que interrumpan la continuidad de la barrera deberán ser estancas y estar dotadas de un mecanismo de cierre automático
- d) no presentar fisuras que permitan el paso por convección del radón del terreno
- e) tener una durabilidad adecuada a la vida útil del edificio, sus condiciones y el mantenimiento previsto.

En intervenciones en edificios existentes, si no es posible la colocación de una barrera con las características indicadas en este apartado, los cerramientos situados entre el terreno y los locales habitables deberán funcionar como una barrera. Para ello se sellarán cuidadosamente las grietas y juntas de estos cerramientos y se cumplirá, al menos, con lo establecido en las letras b) y c) del párrafo anterior.

Dimensionado de la barrera

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



La barrera tendrá un espesor y un coeficiente de difusión tales que la exhalación de radón prevista a su través (E) sea inferior a la exhalación límite (E_{lim}).

La exhalación límite (E_{lim}) se determina mediante la siguiente expresión:

$$E_{lim} = C_d \cdot Q/A \quad [\text{Bq/m}^2 \cdot \text{h}]$$

C_d la concentración de diseño, que se corresponde con el 10% del nivel de referencia [Bq/m^3];

Q el caudal de ventilación del local a proteger [m^3/h]. En el caso de que se desconozca su valor de ventilación, puede considerarse un caudal de cálculo correspondiente a 0,1 renovaciones/hora;

A la superficie de la barrera [m^2].

En nuestro caso:

$$E_{lim} = C_d \cdot Q/A$$

$$E_{lim} = 10\% (300) \cdot 0,1/98,83 = \mathbf{0,030 \text{ Bq/m}^2 \cdot \text{h}}$$

Proyecto

Barrera tipo Lámina

Se prevé la instalación de una lámina impermeabilizante anti-radón de tipo POLYDAN® RADÓN 180-48 P ELAST, con un coeficiente de difusión al radón (m^2/s) de valor 2.4, Exp -12, el cual se instalará sobre el forjado sanitario proyectado. En todo el perímetro se instalará una banda de refuerzo anti-radón POLYDAN® RADÓN 180-48 P ELAST sobre la cual se instalará también una pieza que cubra los 90° de la misma lámina impermeabilizante antes descrita. La barrera se colocará sobre una superficie limpia y uniforme, de tal forma que no se produzcan fisuras que permitan la entrada del gas radón. Esta lámina a instalar contará con características antipunzonamiento, y en el caso de no tenerles, se añadirá una capa de protección antipunzonamiento.

La barrera se reforzará en las esquinas, los rincones, los puntos en los que atraviesa los muros, en el paso de conducciones y en otros puntos débiles en los que se pueda prever una reducción de sus propiedades, salvo que en las especificaciones de la barrera se establezcan condiciones particulares.

Los encuentros con otros elementos, los puntos de paso de conducciones, los solapes y las uniones entre distintas partes de la barrera se sellarán convenientemente según las especificaciones de la barrera para evitar las discontinuidades entre los diferentes tramos. El sellado debe realizarse con productos que garanticen la estanquidad al gas radón, como pinturas aislantes, recubrimientos de capas plásticas, masillas flexibles, perfiles de goma u otra solución que produzca el mismo efecto.

La barrera horizontal deberá prolongarse por los paramentos verticales (muros, fachadas) hasta 20 cm por encima de la cota exterior del terreno.

Los pozos de registro, arquetas de acometida, huecos o patinillos en contacto con el terreno y todos aquellos elementos que supongan una discontinuidad de la barrera, serán en la medida de lo posible estancos a los gases y se realizarán:

- a) con hormigón armado impermeable al agua;
- b) con una capa de material impermeable al agua;
- c) disponiendo de una barrera frente al radón.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



Cámara de aire horizontal ventilada

La cámara sanitaria proyectada va a contar con una ventilación constante así como de una capa de hormigón de limpieza.

G. DB-HE Exigencias básicas de ahorro de energía

HE 0 Limitación del consumo energético (NO PROCEDE)

Se excluyen del ámbito de aplicación los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, en la medida en que el cumplimiento de determinadas exigencias básicas de eficiencia energética pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.

HE 1 Condiciones para el control de la demanda energética (NO PROCEDE)

Se excluyen del ámbito de aplicación los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, en la medida en que el cumplimiento de determinadas exigencias básicas de eficiencia energética pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.

Sección HE 2 Condiciones de las instalaciones térmicas

Las instalaciones térmicas de las que dispongan los edificios serán apropiadas para lograr el bienestar térmico de sus ocupantes. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

Normativa a cumplir:

Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, sus Instrucciones Técnicas Complementarias y sus normas UNE. R.D. 1751/98
R.D. 1218/2002 que modifica el R.D. 1751/98

Tipo de instalación y potencia proyectada:

☐ nueva planta

☒ reforma por

☐ cambio o inclusión de instalaciones

☐ reforma por cambio de uso

☒ Inst. individuales de potencia térmica nominal menor de 70 kw. (ITE 09) (1)

Generadores de calor:	
A.C.S. (Kw)	12 kw
Calefacción (Kw)	
Mixtos (Kw)	
Producción Total de Calor	12 kw

Generadores de frío:	
Refrigeradores (Kw)	

Potencia térmica nominal total de instalaciones individuales	12 kw
--	-------

☐ INST. COLECTIVAS CENTRALIZADAS. Generadores de Frío ó Calor. (ITE 02)

☐ Edificio cuyo conjunto de instalaciones térmicas tengan una potencia Nominal inferior a 5 Kw.

Tipo de instalación	
Nº de Calderas	Potencia Calorífica Total
Nº de Maquinas Frigoríficas	Potencia Frigorífica Total
Potencia termica nominal total	

☐ Edificio cuyo conjunto de instalaciones térmicas tengan una potencia Nominal entre 5 y 70 Kw.

Tipo de instalación	
Nº de Calderas	Potencia Calorífica Total
Nº de Maquinas Frigoríficas	Potencia Frigorífica Total

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

POTENCIA TERMICA NOMINAL TOTAL	
--------------------------------	--

☐

Edificio cuyo conjunto de instalaciones térmicas tengan una potencia Nominal > 70 Kw (2)
 En este caso es necesario la redacción de un Proyecto Específico de Instalaciones Térmicas, a realizar por técnicos competentes. Cuando estos sean distintos del autor del Proyecto de Edificación, deben actuar coordinadamente con este

☐

Instalaciones específicas. Producción de A.C.S. por colectores solares planos. (ITE 10.1)

Tipo de instalación			
Sup. Total de Colectores			
Caudal de Diseño		Volumen del Acumulador	
Potencia del equipo convencional auxiliar			

Valores máximos de nivel sonoro en ambiente interior producidos por la instalación (según tabla 3 ITE 02.2.3.1)

Tipo de local	DÍA		NOCHE	
	V _{max} Admisible	Valor de Proyecto	V _{max} Admisible	Valor de Proyecto
VIVIENDA	55 dBA	<55	-	-

Diseño y dimensiones del recinto de instalaciones:
 No se consideran salas de máquinas los equipos autónomos de cualquier potencia, tanto de generación de calor como de frío, mediante tratamiento de aire o de agua, preparados para instalar en exteriores, que en todo caso cumplirán los requisitos mínimos de seguridad para las personas y los edificios donde se emplacen, y en los que se facilitaran las operaciones de mantenimiento y de la conducción.

Chimeneas
☒ Instalaciones individuales, según lo establecido en la NTE-ISH.
☐ Generadores de calor de sistemas de climatización con potencias menores de 10 Kw.
☐ Generadores de calor de sistemas de climatización con potencias mayores de 10 Kw, según norma UNE 123.001.94

Sección HE 3 Condiciones de las instalaciones de iluminación (NO PROCEDE)

Se excluyen del ámbito de aplicación las instalaciones interiores de viviendas.

Sección HE 4 Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria

(NO PROCEDE)

Se excluyen del ámbito de aplicación los edificios existentes con una demanda de agua caliente sanitaria inferior a 50 l/d, afectando solo al incremento de la demanda de ACS sobre la demanda inicial.

CÁLCULO DE LA DEMANDA DIARIA DE ACS

TABLA 4.1: Vivienda → 28 l/d x persona

TABLA 4.2: Estado original 2 dormitorios → 3 personas

Estado actual 3 dormitorios → 4 personas

Incremento de la demanda (de 2 dormitorios a 3) → 1 persona

Incremento del Consumo ACS = 28 l/d x 1 personas = **28 l/d** < 50 l/d

Sección HE 5 Generación mínima energía eléctrica (NO PROCEDE)

Esta sección no es de aplicación por tener la vivienda una superficie construida total inferior a 3.000 m².

Reglamento electrotécnico de baja tensión, R.D. 842/2002 DE 2 DE Agosto

Se cumple lo indicado en el REBT

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



Previsión de cargas para suministros en Baja Tensión en una vivienda

Se obtendrá de la siguiente suma:

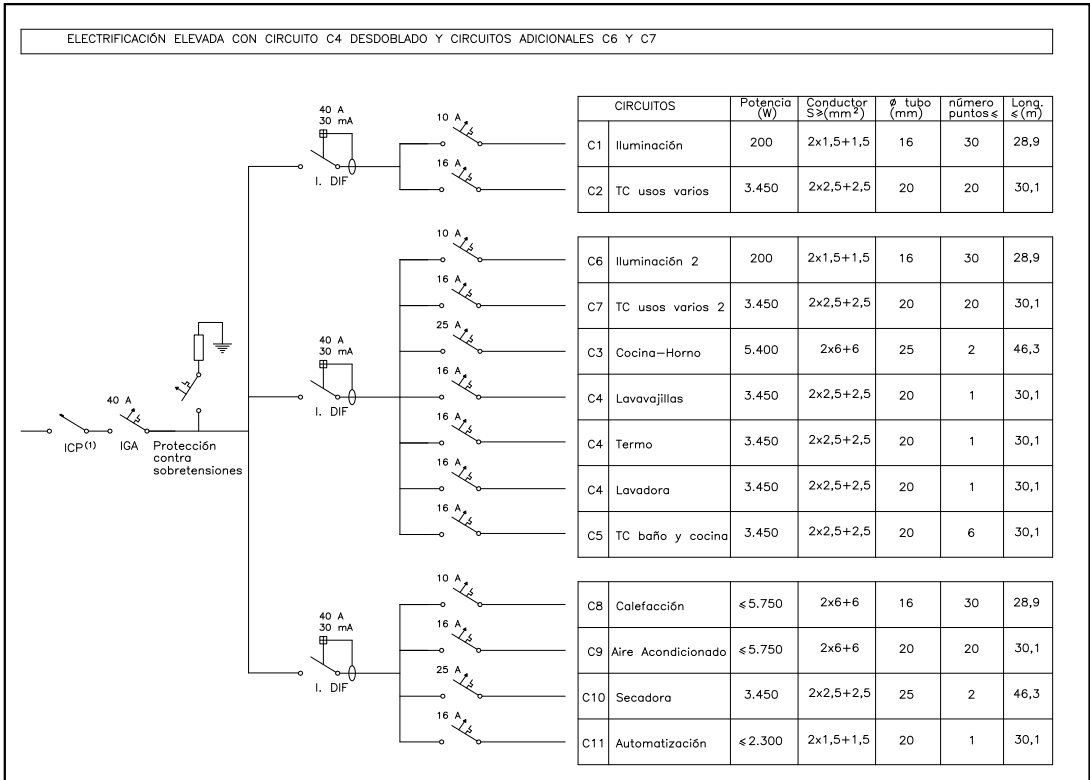
$$P_T = P_V + P_{SG} + P_{LC} + P_O + P_G$$

Siendo:

- P_T :Potencia total del edificio
- P_V :Potencia media (aritmética) del conjunto de viviendas
- P_{SG} :Potencia de los Servicios Generales
- P_{LC} :Potencia de los Locales Comerciales
- P_O : Potencia de las oficinas
- P_G :Potencia del Garaje

PV viviendas		
	básica	elevada
	$s \leq 160 \text{ m}^2$ necesaria para la utilización de los aparatos eléctricos de uso habitual tendrá como mínimo 5 circuitos: c_1 : puntos de iluminación (≤ 30) c_2 : tomas de corriente uso general (≤ 20) c_3 : cocina y horno c_4 : lavadora, lavavajillas y termo eléctrico c_5 : tomas de corriente de baños y auxiliares de cocina	$s > 160 \text{ m}^2$ Para un nº de puntos de utilización de alumbrado mayor a 30. (circuito c_6) Para un nº de puntos de utilización de tomas de corriente de uso general mayor a 20. (circuito c_7) Previsión de la instalación de calefacción eléctrica. (circuito c_8) Previsión de la instalación de aire acondicionado. (circuito c_9) Previsión de la instalación de secadora. (circuito c_{10}) Previsión de la instalación de sistema de automatización. (circuito c_{11}) Para un nº de puntos de utilización de tomas de corriente de los cuartos de baño y auxiliares de la cocina mayor a 6. (circuito c_{12})
grado de electrificación		
previsión de potencia	$\geq 5.750 \text{ W}$ a 230 v → iga: 25 a	$\geq 9.200 \text{ W}$ a 230 v → iga: 40 a

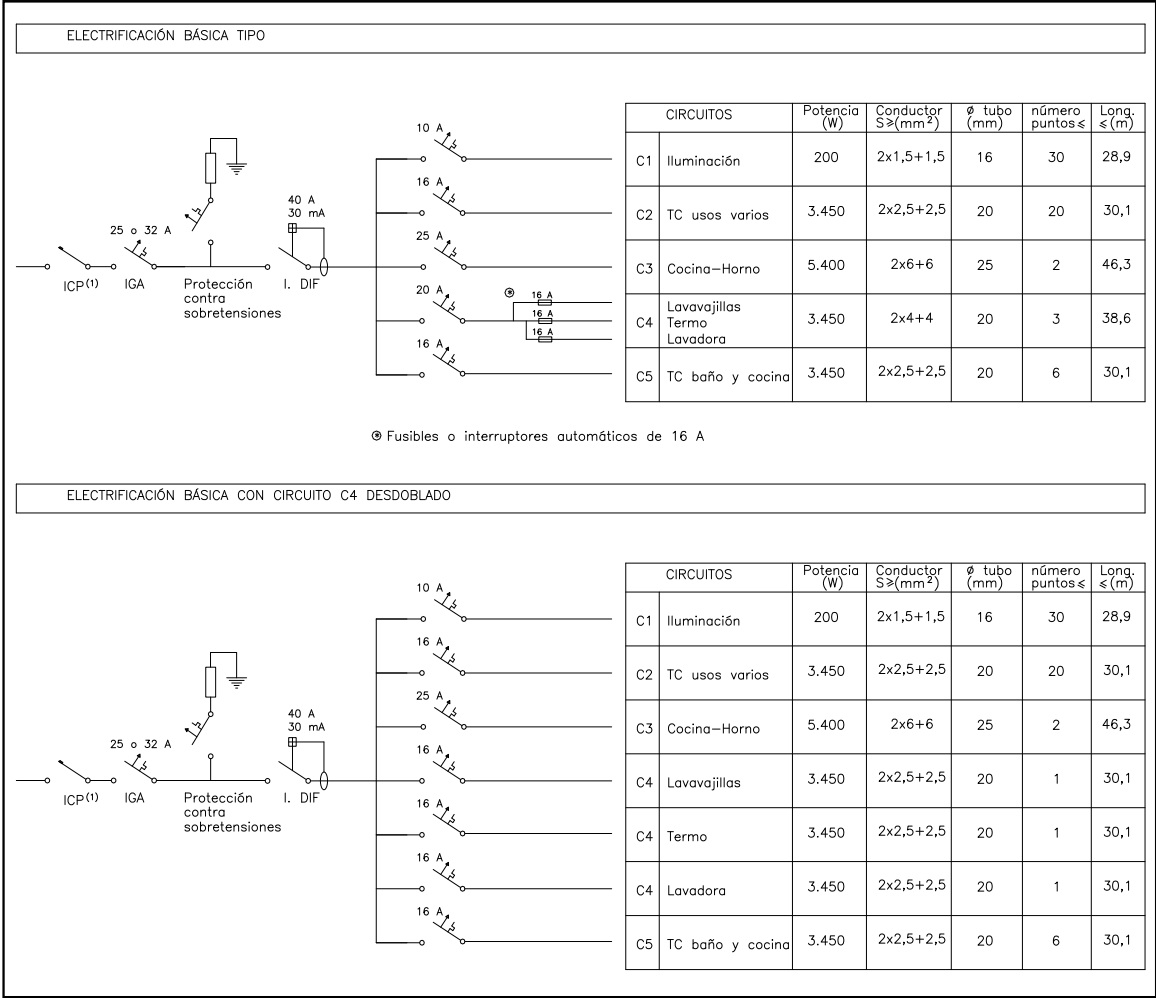
Esquemas unifilares tipo



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



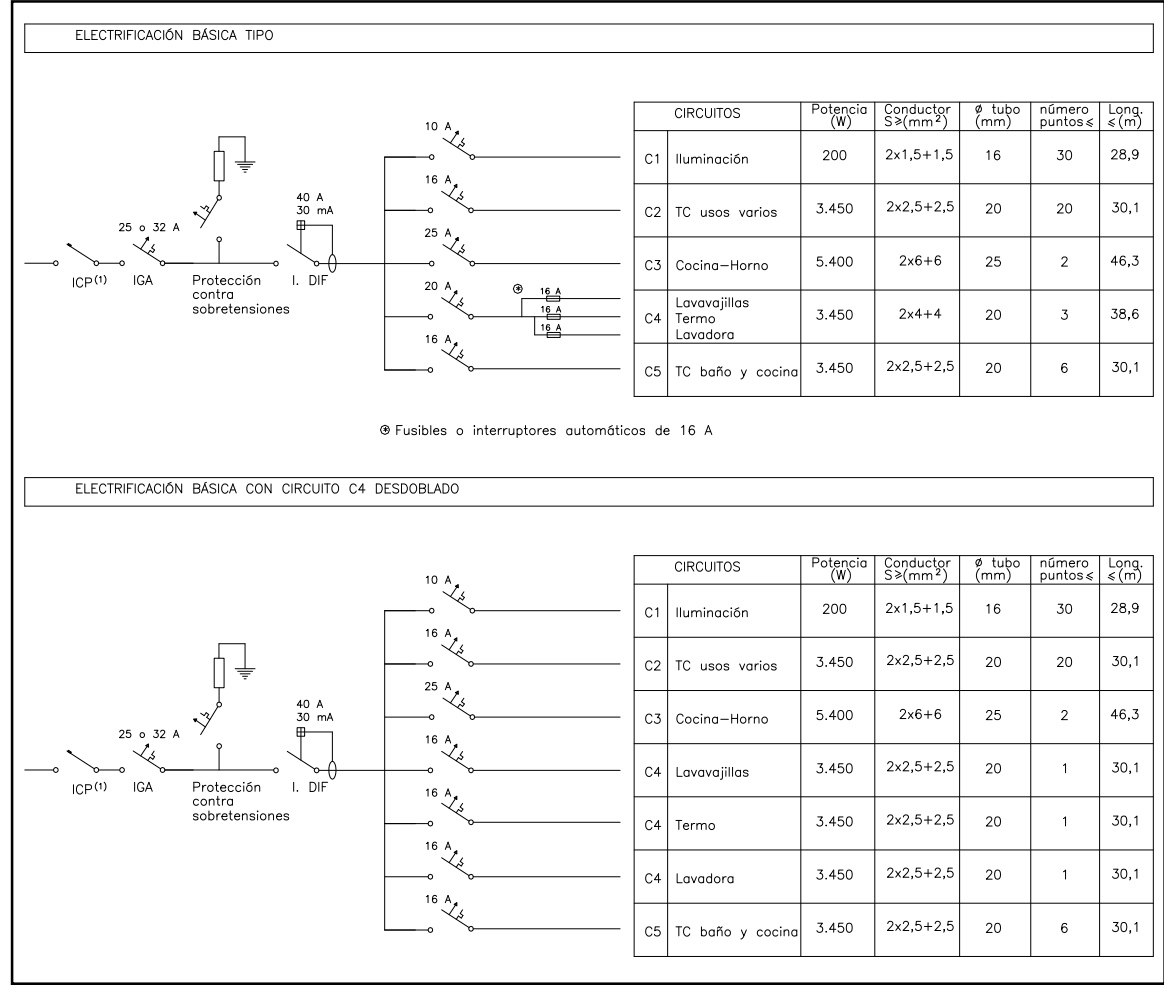
PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



Electrificación		potencia (W)	Calibre Interruptor General Automático (IGA)(A)		
Básica		5.750	25		
		7.360	32		
Elevada		9.200	40		
		11.500	50		
		14.490	63		
Líneas eléctricas	intensidad		caída de tensión		
Monofásicas (230 v)	$I = \frac{P}{V \times \cos \varphi}$		$e(\%) = \frac{2 \times P \times L}{\gamma \times S \times V} \times \frac{100}{V}$		
Trifásicas (400 v)	$I = \frac{P}{V \times \cos \varphi \times \sqrt{3}}$		$e(\%) = \frac{P \times L}{\gamma \times S \times V} \times \frac{100}{V}$		
Líneas eléctricas			máx caída de tensión (%) ⁽¹⁾ contadores		sección mínima (mm²)
			totalmente centralizados	con más de una centralización	

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

línea general de alimentación (LGA)			0,5	1	10
derivación individual (DI)			1 ⁽²⁾	0,5	6
instalación interior	viviendas	cualquier circuito	3	3	Según circuito
	Otras instalaciones	Circuito alumbrado	3	3	
	receptoras	Otros usos	5	5	

⁽¹⁾El valor de la caída de tensión podrá ser compensado entre la instalación interior y las derivaciones individuales de forma que la caída de tensión total sea < a la suma de los valores límites especificados por ambos.

⁽²⁾1,5 % en el caso de derivaciones individuales en suministros para un único usuario donde no existe la LGA

TABLA 1

Puntos de utilización										
Estancia	circuit o	mecanismo	nº mín	superficie (m²) / longitud (m)	circuitos					
					1	2	3	4	5	OTROS
Acceso	C ₁	Pulsador timbre	1							
Vestíbulo	C ₁	Punto de luz	1							
		Interruptor 10 A	1							
	C ₂	Base 16 A 2p+T	1							
Sala de estar Salón	C ₁	Punto de luz	1	Hasta 10 m ² (2 si S > 10 m ²)						
		Interruptor 10 A	1	Uno por cada punto de luz						
	C ₂	Base 16 A 2p+T	2 (*)	1 / 6 m ² , redondeando al entero superior						
	C ₈	Toma de calefacción	1 (**)	Hasta 10 m ² (2 si S > 10 m ²)						
	C ₉	Toma de aire acondicionado	1 (**)	Hasta 10 m ² (2 si S > 10 m ²)						
Dormitorio s (introducir tantos como nº de ellos existan)	C ₁	Punto de luz	1	Hasta 10 m ² (2 si S > 10 m ²)						
		Interruptor 10 A	1	Uno por cada punto de luz						
	C ₂	Base 16 A 2p+T	3 (*)	1 / 6 m ² , redondeando al entero superior						
	C ₈	Toma de calefacción	1 (**)							
Baños (introducir tantos como nº de ellos existan)	C ₁	Punto de luz	1							
		Interruptor 10 A	1							
	C ₅	Base 16 A 2p+T	1							
	C ₈	Toma de calefacción	1 (**)							
Pasillos o Distribuido res (introducir tantos como nº de ellos existan)	C ₁	Punto de luz	1	Uno cada 5 m de longitud						
		Interruptor / Conmutador 10 A	1	Uno en cada acceso						
	C ₂	Base 16 A 2p+T	1	Hasta 5 m (2 si L > 5m)						
	C ₈	Toma de calefacción	1 (**)							
Cocina	C ₁	Punto de luz	1	Hasta 10 m ² (2 si S > 10 m ²)						
		Interruptor 10 A	1	Uno por cada punto de luz						
	C ₂	Base 16 A 2p+T	2	Extractor de filtro y Frigorífico						
	C ₃	Base 25 A 2p+T	1	Cocina / Horno						
	C ₄	Base 16 A 2p+T	2	Lavadora, lavavajillas y termo						
	C ₅	Base 16 A 2p+T	2(***)	Encima del plano de trabajo						

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

	C ₈	Toma de calefacción	1 (**)	-		
	C ₁₀	Base 16 A 2p+T	1 (**)	secadora		
Terrazas y Vestidores	C ₁	Punto de luz	0	Hasta 10 m ² (2 si S > 10 m ²)		
		Interruptor 10 A	1	Uno por cada punto de luz		
Garajes unifamiliar es y Otros	C ₁	Punto de luz	0	Hasta 10 m ² (2 si S > 10 m ²)		
		Interruptor 10 A	0	Uno por cada punto de luz		
	C ₂	Base 16 A 2p+T	0	Hasta 10 m ² (2 si S > 10 m ²)		
Total de puntos en circuitos						

(*) En donde se prevea la instalación de una toma para el receptor de TV, la base correspondiente deberá ser múltiple, y en este caso se considerará como una sola base a los efectos del número de puntos de utilización.
(**) Cuando existe previsión de ésta.
(***) Se colocarán fuera del volumen delimitado por los planos verticales situados a 0,50 m del fregadero y de la encimera o cocina.

TABLA 2

Viviendas								
previsión de cargas	Electrificación	nº de viviendas (n _i)	potencia (w) (p _i)	potencia parcial (W) (p _i x n _i)	potencia total (w) Σ(p _i x n _i)	n (Σn _i)	(*) s	carga total (W) $\frac{\sum(p_i \times n_i)}{N} \times S$
	básica	1	5.750	5.750	5.750	1	1	5.750
	elevada	-	-	-				

(*) Para el cálculo de la carga correspondiente a N viviendas se considera una reducción del nº de éstos (S) en concepto de simultaneidad.

Nº de viviendas: N	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Coefficiente Simult: S	1	2	3	3.8	4.6	5.4	6.2	7	7.8	8.5	9.2	9.9	10.6	11.3	11.9	12.5	13.1	13.7	14.3	14.8	15.3

>21 ⇒ 15,3 + (n-21) x 0,5 Valor

Nota: Para edificios con previsión de instalación eléctrica con tarifa nocturna, el coeficiente de simultaneidad será 1.

P _{SG} servicios generales NO ES DE APLICACION								
Características	Suma de la potencia prevista en ascensores, aparatos elevadores, centrales de calor y frío, grupos de presión, alumbrado de portal, caja de escalera y espacios comunes, etc. - El factor de simultaneidad será en todos los casos 1.							
Previsión potencia	de	Esta carga se justificará en cada caso en función del equipamiento previsto. A falta de definición se pueden tomar los siguientes ratios estimativos: - alumbrado de portal y escalera (100-200 lx): lámpara incandescente ≈ 15 W7m ² ; lámpara fluoresente ≈ 8 W/m ² . - Ascensor (6 personas): eléctrico ≈ 6.500 W; eléctrico con maquinaria en recinto ≈ 3.000 W; hidráulico ≈ 10.000 W (8 personas): eléctrico ≈ 8.000 W; eléctrico con maquinaria en recinto ≈ 4.000 W; hidráulico ≈ 12.000 W - telecomunicaciones ≈ entre 1.000 y 6.000 W (circuito de 2x6 + T (mm ²) y interruptor de 25 A)						
Previsión cargas	de	ZONAS	Nº	superficie(m ²)	W / unidad	Ratio (W/m ²)	Carga parcial (pi) (W)	Carga total (W)
		Ascensores	-					Σ(pi)
		Almb. portal y escalera	-					
		Alumb. zonas comunes	-					
		Telecomunicaciones	-					
		Equipos comunitarios	-					
		Otros	-					
P _{LC} + P _O locales comerciales y oficinas								
Carga mínima a considerar	- Ratio ≥ 100 W / m ² - Mínimo por local 3.450 W a 230 V - El factor de simultaneidad será en todos los casos 1.							
Previsión cargas	de	Zonas	Superficie (m ²)	Ratio Previsto (W/m ²)	Carga parcial (pi) (W)	Carga real (W)	Carga total (W)	
		-					Σ(pi)	
		-						
		-						
		-						

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

P _G Garajes				
Carga mínima a considerar	- Ratio ≥ 10 W/m ² para ventilación natural; Ratio ≥ 20 W/m ² para ventilación forzada - Mínimo por local 3.450 W a 230 V - El factor de simultaneidad será en todos los casos 1.			
Observaciones				
Previsión de cargas	Superficie (m ²)	Ratio Previsto (W/m ²)		Carga total (W)
	-	-		
Carga total del edificio P _T = P _V + P _{SG} + P _{LC} + P _O + P _G			P _T =	Valor kW
Reserva de local para la ubicación de un centro de transformación: Según el art.13 del REBT, el art. 45 del RD 1955/2000 y las Normas particulares para las instalaciones de enlace (UNELCO-ENDESA), en suelo urbano se preverá la reserva de local para un Centro de Transformación cuando la potencia solicitada sea > 100 kW y de acuerdo con la empresa suministradora.				

Características de las instalaciones eléctricas

1 Red de distribución	
2 Acometida (itc-bt-11)	
Los conductores o cables serán aislados, de cobre o aluminio - Para redes aéreas → ITC-BT-06 Conductores aislados de tensión asignada no inferior a 0,6/1kV. Sección mínima: 10 mm ² (Cu) y 16 mm ² (Al). Conductores desnudos: conductores aislados para una tensión nominal inferior a 0,6/1kV (utilización especial justificada). - Para redes subterráneas → ITC-BT-07 Cables de uno o más conductores y de tensión asignada no inferior a 0,6/1kV. La sección mínima: 6 mm ² (Cu) y 16 mm ² (Al). Cálculo de secciones: - Máxima carga prevista del edificio (según ITC-BT-10 y tabla 2) - Tensión de suministro (230 ó 400 V) - Intensidades máximas admisibles para el tipo de conductor y las condiciones de su instalación. - La caída de tensión máxima admisible (Según empresa suministradora y R.D. 1955/2000).	
3 Caja general de protección (CGP) (itc-bt-13)	
Disposición	Una por cada Línea General de Alimentación
Intensidad	La instalación de los fusibles de la CGP < int máxima admisible de la LGA y > a la int. máxima del edificio
4 Línea general de alimentación (LGA) (itc-bt-14)	
Conductores	Cables unipolares aislados Aislamiento $\geq 0,6/1 \text{ kV}$ Sección mínima $\geq 10 \text{ mm}^2$ (Cu); $\geq 16 \text{ mm}^2$ (Al) No propagadores del incendio y con emisión de humos y opacidad reducida
5 Interruptor general de maniobra (itc-bt-16)	
Disposición	Obligatorio para concentraciones > 2 usuarios
Intensidad	- previsión de cargas $\leq 90 \text{ kW}$: 160 A - previsión de cargas $\leq 150 \text{ kW}$: 250 A
6 Centralización de contadores (CC) (itc-bt-16)	
Conductores - Sección mínima $\geq 6 \text{ mm}^2$ (Cu) - Tensión asignada 450/750 - No propagadores del incendio y con emisión de humos y opacidad reducida - Hilo de mando 1,5 mm ²	
7 Derivación Individual (di) (itc-bt-15)	
Disposición	Una para cada usuario
Conductores	Aislamiento: - Unipolares 450/750 V entubado - Multipolares 0,6/1 kV - Tramos enterrados 0,6/1 kV entubado Sección mínima: F, N y T $\geq 6 \text{ mm}^2$ (Cu) Hilo de mando 1,5 mm ² No propagadores del incendio y con emisión de humos y opacidad reducida
8 Interruptor de control de potencia (ICP) (itc-bt-17)	

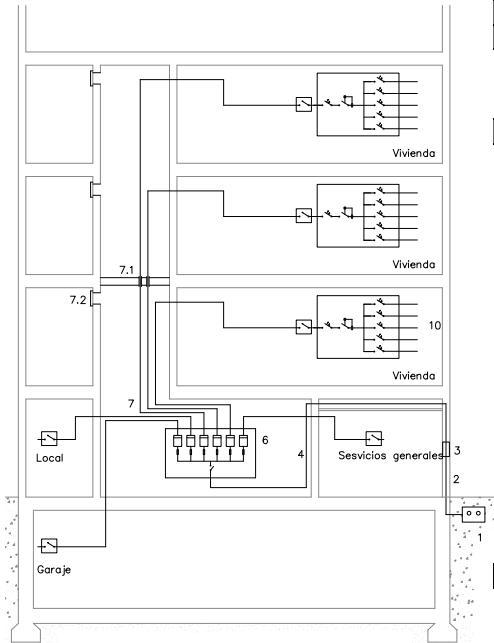
Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

	Intensidad	En función del tipo de suministro y tarifa a aplicar, según contratación
9	Dispositivos generales de mando y protección (itc-bt-17)	
	Interruptor General Automático (IGA): - Intensidad ≥ 25 A (230 V) - Accionamiento manual Interruptor Diferencial: - Intensidad diferencial máxima 30 mA - 1 unidad/ 5 circuitos interiores Interruptor omipolar magnetotérmico: - Para cada uno los circuitos interiores	
10 Instalación interior (itc-bt-25)		
Conductores Aislamiento 450/750 V Sección mínima según circuito (Ver “instalación interior, esquemas unifilares tipo”) Los Garajes para estacionamiento > 5 vehículos, se considera Local con Riesgo de Incendio y Explosión. La instalación interior de los mismos se realiza según lo especificado en la ITC-BT-29, que clasifica a los mismos como emplazamientos Clase I. En la Norma UNE-EN 60079-10 se recogen reglas precisas para establecer zonas en emplazamientos de Clase I.		
11 Instalación de puesta a tierra (itc-bt-18; itc-bt-26)		
Objetivo	Limitar las diferencias de potencial peligrosas y permitir el paso a tierra de las corrientes de defecto o de descarga de origen atmosférico. Resistencia de tierra, $R \leq 37\Omega$, tal que la tensión de contacto sea ≤ 24 V en local húmedo y ≤ 50 V en el resto. (En instalaciones de telecomunicaciones $R \leq 10\Omega$)	
Disposición	Conductor de tierra formando un anillo perimetral colocado en el fondo de la zanja de cimentación (profundidad $\geq 0,50$ m) a la que se conectarán los electrodos verticales necesarios. Se conectarán (mediante soldadura aluminotérmica o autógena) a la estructura metálica del edificio y las zapatas de hormigón armado (como mínimo una armadura principal por zapata).	
Puntos de puesta a tierra	Todas las masas metálicas importantes del edificio se conectarán a través de los conductores de protección. Centralización de contadores, fosos de ascensores y montacargas, CGP y otros. Se preverá, sobre los conductores de tierra y en zona accesible, un dispositivo que permita medir la resistencia de la toma de tierra de la instalación.	
Conductores	Conductor de tierra: cable de cobre desnudo no protegido contra la corrosión. Sección mínima ≥ 25 mm ² . Conductor de protección: normalmente asociado a los circuitos eléctricos. Si no es así, la sección mínima será de 2,5 mm ² si dispone de protección mecánica y de 4 mm ² si no dispone.	

Previsión de espacios para el paso de las instalaciones eléctricas

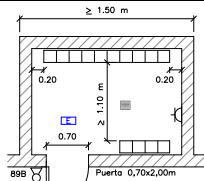
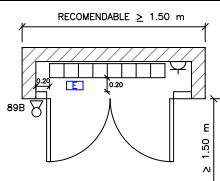


1	Red de distribución
2	Acometida (itc-bt-11)
	Discurrirá por terrenos de dominio público excepto en aquellos casos de acometidas aéreas o subterráneas en las que hayan sido autorizadas las correspondientes servidumbres de paso.
3	Caja general de protección (CGP) (itc-bt-13)
	Colocación En fachada exterior de los edificios con libre y permanente Acceso. Si la fachada no linda con la vía pública se colocará en el límite entre la propiedad pública y privada. Características Acometida subterránea: nicho en pared (medidas aproximadas 60x30x150 cm) la parte inferior de la puerta estará a un mínimo de 30 cm del suelo Acometida aérea en montaje superficial Altura desde el suelo entre 3 y 4 m. Caso particular Un único usuario o dos usuarios alimentados desde un mismo punto → CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA Características No se admite en montaje superficial nicho en pared (medidas aproximadas 55x50x20 cm) altura de lectura de los equipos entre 0,70 y 1,80 m.
4	Línea general de alimentación (LGA) (itc-bt-14)

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

		<p>Paso</p> <p>Trazado por zonas de uso comunitario, lo más corto y recto posible</p> <p>Colocación</p> <p>Conductores</p> <p>En tubos empotrados, enterrados o en montaje superficial → LGA instalada en el interior de tubo</p> <p>Diámetro exterior del tubo según la sección del cable (Cu)</p> <p>Fase (mm²)</p> <p>10 16 25 65 50 70 95 120 150 185 240</p> <p>D tubo (mm)</p> <p>75 110 125 140 160 180 200</p> <p>En el interior de canal protectora, cuya tapa sólo se abra con la ayuda de un útil. Permitirá la ampliación de la sección de los conductores en un 100%.</p> <p>En el interior de conductos cerrados de obra de fábrica. Permitirá la ampliación de la sección de los conductores en un 100%.</p>		
6 Centralización de contadores (CC) (itc-bt-16)				
<p>Colocación</p> <p>-De forma concentrada en armario o local</p> <p>-De forma individual → para un único usuario independiente o dos usuarios alimentados desde un mismo punto (CPM: Cajado protección y medida)</p> <p>Ubicación</p> <p>-Hasta 12 plantas, centralizados en planta baja, entresuelo o primer sótano</p> <p>-Más de 12 plantas: concentración por plantas intermedias.(Cada concentración comprenderá los contadores de 6 o más plantas)</p> <p>-Podrán disponerse concentraciones por plantas cuando el nº de contadores en cada una de las concentraciones sea >16.</p>		<p>Características</p> <p>-Fácil y libre acceso (desde portal o recinto de portería)</p> <p>Generales</p> <p>-Uso exclusivo, incompatible con otros servicios.</p> <p>No puede servir de paso a otros locales.</p> <p>Ha de disponer de iluminación y ventilación suficiente</p> <p>En el exterior se colocará un extintor de eficacia mínima 89B</p> <p>Se instalará un equipo autónomo de alumbrado de emergencia y una base de enchufe de 16 A.</p> <p>Altura de colocación de los contadores:</p> <p>h ≥ 0,25 m desde el suelo (parte inferior)</p> <p>h ≤ 1,80 m altura de lectura del contador más alto</p> <p>Para un número de contadores ≤ 16 → armario ≥ 16 → local</p>		
local	características particulares		armario	características particulares
		<p>Altura mínima 2,30 m.</p> <p>La pared soporte de los contadores tendrá una anchura ≥ 1,50 m, y una resistencia ≥ a la de una pared de ladrillo hueco de 15 cm.</p> <p>La distancia desde la pared donde se instale la concentración de contadores hasta el obstáculo más próximo será ≥ 1,10 m.</p> <p>Dispondrá de sumidero cuando la cota del suelo sea igual o inferior a la de los espacios colindantes.</p>		
<p>- Comportamiento al fuego: local de riesgo especial bajo según DB-SI.</p> <p>- Además de los contadores, el local podrá contener:</p> <p>Equipo de comunicación y adquisición de datos (instalado por Compañía Eléctrica).</p> <p>Cuadro General de Mando y Protección de los servicios comunes.</p>		<p>- Empotrado o adosado sobre un paramento de la zona comunitaria.</p> <p>- No tendrá bastidores intermedios que dificulten la instalación o lectura de los contadores y demás dispositivos.</p> <p>- Desde su parte más saliente hasta la pared opuesta deberá existir un pasillo ≥ 1,50 m.</p> <p>- Comportamiento al fuego Parallamas ≥ PF-30.</p>		
7 Derivación Individual (di) (itc-bt-15)				
<p>Paso</p> <p>Por lugares de uso común o creando servidumbres de paso</p> <p>Colocación</p> <p>Conductores aislados en: Tubo: (Empotrado, enterrado o en montaje superficial) D_{ext} ≥ 32 mm. Permitirá la ampliación de la sección de los conductores en un 100%.</p> <p>Se dispondrá de un tubo de reserva por cada 10 DI y en locales sin partición un tubo por cada 50 m² de superficie.</p> <p>Canal protectora: Permitirá la ampliación de la sección de los conductores en 100%.</p> <p>Conductos cerrados de obra: Dimensiones mínimas</p> <p>ANCHO (m) del conducto de obra según profundidad de colocación (P)</p> <p>DERIVACIONES Hasta 12 13-24 25-36 36-48</p> <p>P = 0,15 m, una fila 0,65 1,25 1,85 2,45</p> <p>P = 0,30 m, dos filas 0,50 0,65 0,95 1,35</p> <p>Características de los conductos cerrados de obra verticales: Serán de uso exclusivo, RF-120, sin curvas ni cambios de dirección, cerrados convenientemente y precintables. Irán empotrados o adosados al hueco de la escalera o zonas de uso común. Cada tres plantas, como mínimo, se dispondrá de elementos cortafuegos y tapas de registro (7.2).</p> <p>Tapas de registro (7.1):</p> <p>- Ubicación: parte superior a ≥ 0,20 m del techo</p> <p>- Características: - RF ≥ 30</p> <p>- Anchura = Anchura del canal</p> <p>- Altura ≥ 0,30 m</p>				
10 INSTALACIÓN INTERIOR DE LA VIVIENDA: VOLÚMENES DE PROTECCIÓN EN LOCALES QUE CONTIENEN UNA BAÑERA O DUCHA (ITC-BT-27)				

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

(*) Volumen 1: Si este espacio es accesible sin el uso de una herramienta o el cierre no garantiza una protección mínima IPX4
Volumen 2: Si este espacio es accesible sólo con el uso de una herramienta y el cierre garantiza una protección mínima IPX4

(*) Volumen 1: Si este espacio es accesible sin el uso de una herramienta o el cierre no garantiza una protección mínima IPX4
Volumen 2: Si este espacio es accesible sólo con el uso de una herramienta y el cierre garantiza una protección mínima IPX4

(*) Volumen 1: Si este espacio es accesible sin el uso de una herramienta o el cierre no garantiza una protección mínima IPX4
Volumen 2: Si este espacio es accesible sólo con el uso de una herramienta y el cierre garantiza una protección mínima IPX4

En los locales que contienen bañeras o duchas se contemplan cuatro volúmenes con diferente grado de protección.

El grado de protección se clasifica en función de la altura del volumen.

Los falsos techos y mamparas no se consideran barreras a efectos de separación de volúmenes.

Volumen 0 Comprende el volumen del interior de la bañera o ducha.

Volumen 1 Limitado por

- El plano horizontal superior al volumen 0 y el plano horizontal situado a 2,25 m por encima del suelo.
- El volumen 1 también comprende cualquier espacio por debajo de la bañera o ducha que sea accesible sin el uso de una herramienta.

Volumen 2 Limitado por

- El plano vertical exterior al volumen 1 y el plano vertical Paralelo situado a una distancia de 0,60 m.
- El suelo y el plano horizontal situado a 2,25 m por encima del suelo.
- Cuando la altura del techo exceda de 2,25 m por encima del suelo, el espacio comprendido entre el Volumen 1 y el techo o hasta una altura de 3,00 m por encima del suelo se considerará volumen 2.

Volumen 3 Limitado por

- El plano vertical exterior al volumen 2 y el plano vertical paralelo situado a una distancia de 2,40 m de éste.
- El suelo y el plano horizontal situado a 2,25 m por encima del suelo.
- Cuando la altura del techo exceda de 2,25 m por encima del suelo, el espacio comprendido entre el volumen 2 y el techo o hasta una altura de 3,00 m por encima del suelo se considerará volumen 3.
- El volumen 3 también comprende cualquier espacio por debajo de la bañera o ducha que sea accesible mediante el uso de un utensilio, siempre que el cerramiento del volumen garantice una protección como mínimo IP-X4. (Esta clasificación no es aplicable al espacio situado por debajo de las bañeras de hidromasajes y cabinas)

Protección para garantizar la seguridad: Existirá un conexión equipotencial local suplementaria uniendo el conductor de protección asociado con las partes conductoras accesibles de:

- Equipos clase I en los volúmenes 1,2 y 3, incluidas tomas de corriente
- Partes conductoras externas de los volúmenes 0, 1, 2 y 3 (Canalizaciones metálicas accesibles de la estructura del edificio y partes conductoras exteriores)

UBICACIÓN DE LOS MECANISMOS Y APARATOS EN LOS DIFERENTES VOLÚMENES DE PROTECCIÓN EN LOS LOCALES QUE CONTIENEN BAÑERA O DUCHA (itc-bt-27)

- VOLUMEN 1**
- Mecanismos (1) : No permitida, excepto interruptores de circuitos de muy baja tensión nominal, MBTS, alimentados a una tensión nominal de 12V de valor eficaz en alterna o de 30V en continua, estando la fuente de alimentación instalada fuera de los volúmenes 0,1 y 2.
 - Otros aparatos fijos (2): Aparatos alimentados a MBTS (12V ca o 30V cc). Calentadores de agua, bombas de ducha y equipo eléctrico para bañeras de hidromasaje que cumplan con su norma aplicable, si su alimentación está protegida adicionalmente con un dispositivo de protección de corriente diferencial de valor ≤ 30 mA, según la norma UNE 20.460-4-41.
- VOLUMEN 2**
- Mecanismos (1): No permitida, excepto interruptores o bases de circuitos MBTS la fuente de alimentación de los cuales esté instalada fuera de los volúmenes 0, 1 y 2. Se permite también la instalación de bloques de alimentación de afeitadoras que cumplan con UNE-EN 60.742 o UNE- EN 61.558-2-5.
 - Otros aparatos fijos (2): Todos los permitidos para el volumen 1. Luminarias, ventiladores, calefactores y unidades móviles para bañeras de hidromasaje que cumplan con su norma aplicable, si su alimentación está protegida adicionalmente con un dispositivo de protección de corriente diferencial de valor ≤ 30 mA según norma UNE 20.460-4-41.
- VOLUMEN 3**
- Mecanismos (1): Se permiten las bases sólo si están protegidas o bien por un transformador de aislamiento, o por MBTS o por un interruptor automático de la alimentación con un dispositivo de protección por corriente diferencial de valor ≤ 30 mA, todos ellos según los requisitos de la norma UNE 20.460-4-41.
 - Otros aparatos fijos (2): Se permiten los aparatos sólo si están protegidos por un transformador de aislamiento; o por MBTS; o por un dispositivo de protección por corriente diferencial de valor ≤ 30 mA, todos ellos según los requisitos de la norma UNE 20.460-4-41.

11 INSTALACIÓN DE PUESTA A TIERRA (ITC-BT-18; ITC-BT-26)

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

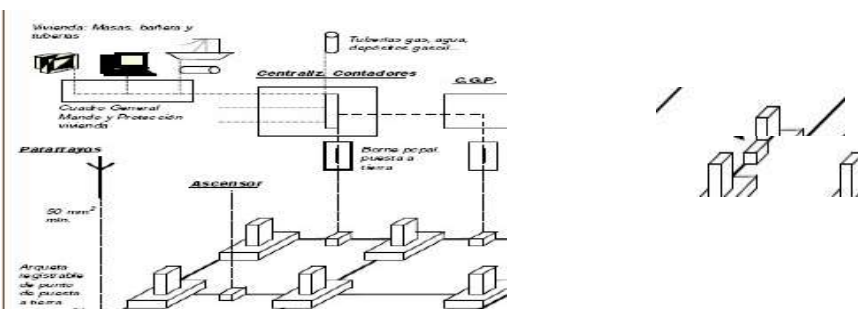


Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MF39hjVFGjwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC416504
Fecha Registro: 16/12/2024 00:00



ESQUEMA TIPO DE PUESTA A TIERRA EN EDIFICIO DE VIVIENDAS



H. **DB-HR Exigencias básicas DE Protección frente al ruido**

Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes quedan excluidas del ámbito de aplicación. También las obras de de rehabilitación integral de los edificios protegidos oficialmente en razón de su catalogación, como bienes de interés cultural, cuando el cumplimiento de las exigencias suponga alterar la configuración de su fachada o su distribución o acabado interior, de modo incompatible con la conservación de dichos edificios.

Por tanto, no es de aplicación en el presente proyecto.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El presente documento tiene por objeto la redacción del PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, sito en el Polígono 1 Parcela 99 de LAS PEDREGUERAS en Puente Agüero, ENTRAMBASAGUAS (CANTABRIA).

La vivienda se desarrollará, como en su origen, en dos plantas, Baja + 1ª, y un altillo bajo cubierta con una superficie de aproximadamente 28 m² al cual se accederá desde una escalera escamoteable situada en el techo del pasillo de la Planta 1ª junto al núcleo de escalera de la vivienda a implantar.

El resto de la edificación cumple con un programa residencial de vivienda de tamaño medio, que consta de: Salón-comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños, un aseo de cortesía, y un pequeño despacho.

3.1 ESTADO DEL EDIFICIO EXISTENTE

El edificio se encuentra en estado ruinoso, pues ha perdido la cubierta prácticamente en su totalidad (solo quedan restos de teja curva en los esquinazos de los aleros) también ha desaparecido el forjado de piso del que se conservan algunas vigas y pilares de madera, tal y como ya se ha indicado.

Los cerramientos actuales son de mampostería vista, con esquinas de piedra formando adarajas. Tienen los muros conservados un espesor medio de 63 cm, estando atacados por innumerables filtraciones debido en parte a su soterramiento, y en la otra a la pérdida de los revestidos interiores y de aislamiento.

Los cerramientos se encuentran en pie pero existe una importante grieta que, oculta por la vegetación, no refiere su importancia. A juicio del que suscribe, esta fachada Noroeste se sostiene en pie ayudada por la edificación anexa existente y, dado que esta hay que demolerla, se prevé su sustitución por una fachada nueva construida con un pie de fábrica de ladrillo revocado que se integre totalmente con el resto de la edificación así como con la tipología de las edificaciones circundantes y objeto de ser incluidas en el Catálogo de edificaciones en Suelo Rústico del Excmo. Ayuntamiento de Entrambasaguas, dejando en esta fachada vistos los esquinazos de piedra como en el resto. Así mismo, para aligerar el paño en su conjunto debido no sólo a la última circunstancia expuesta, sino también a la altura tan importante que muestra, se abrirán en ella nuevos huecos que no sólo conseguirán la reducción del peso y mejora de la distribución de cargas, minimizando una hipotética formación de panzas en el mismo, si no también adaptar el edificio a las exigencias mínimas con respecto a la habitabilidad y salubridad de los espacios interiores, aumentando su iluminación y ventilación.

3.2 EDIFICACIÓN ANEXA

Cambio de nivel existente

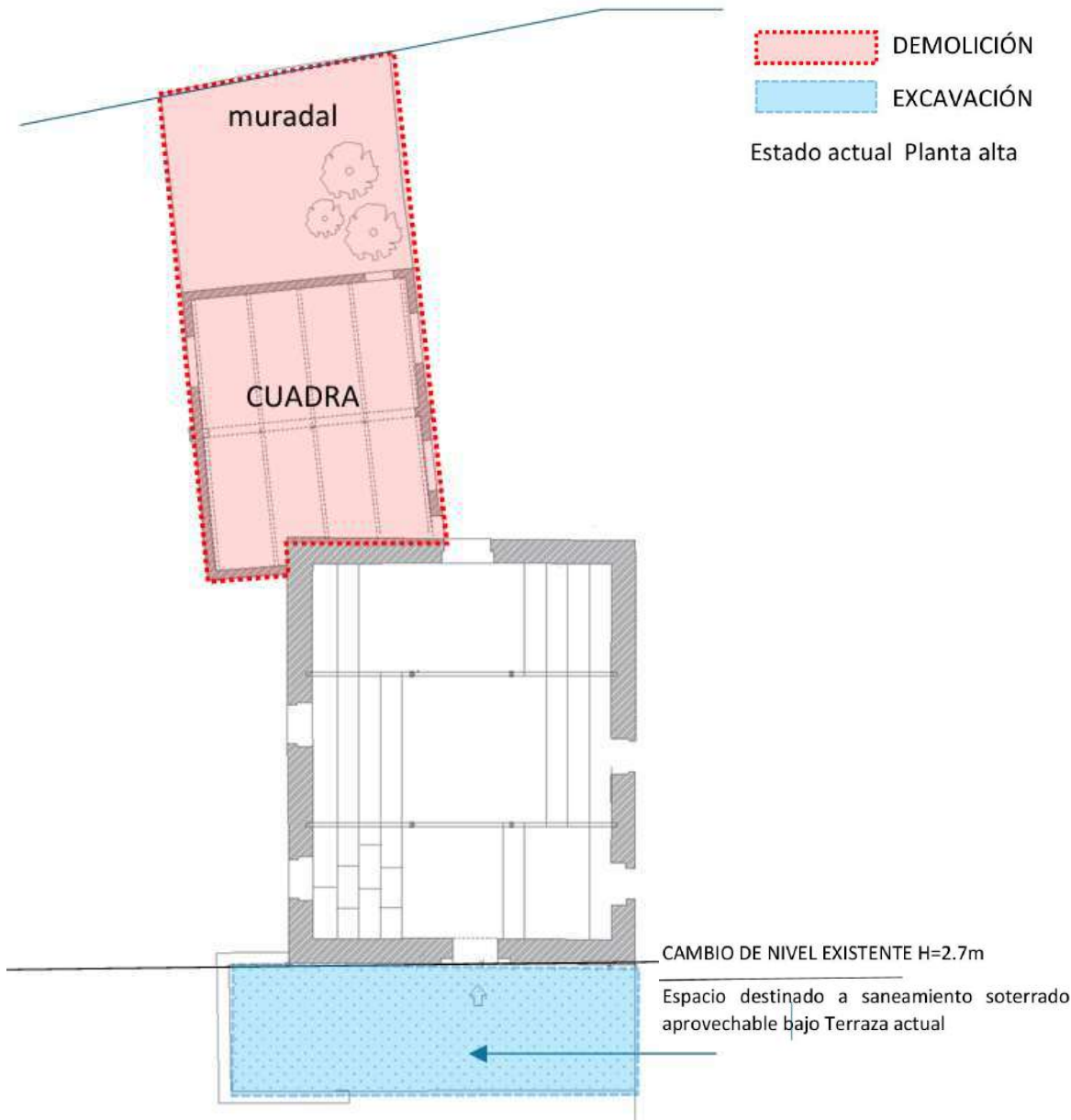
La edificación anexa y sus instalaciones, que se corresponden con la antigua cuadra y el estercolero, se prevé **demolerlos totalmente** no sólo por encontrarse fuera del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, si no por no poder adecuarse al uso al que se va a destinar la edificación principal.

Se utilizará la explanada de construcción de ambos como superficie urbanizable, desde la que existe una bonita vista por el segundo baqueo actual de tierras, estableciéndose una corrección del forjado de planta de 20 cm.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

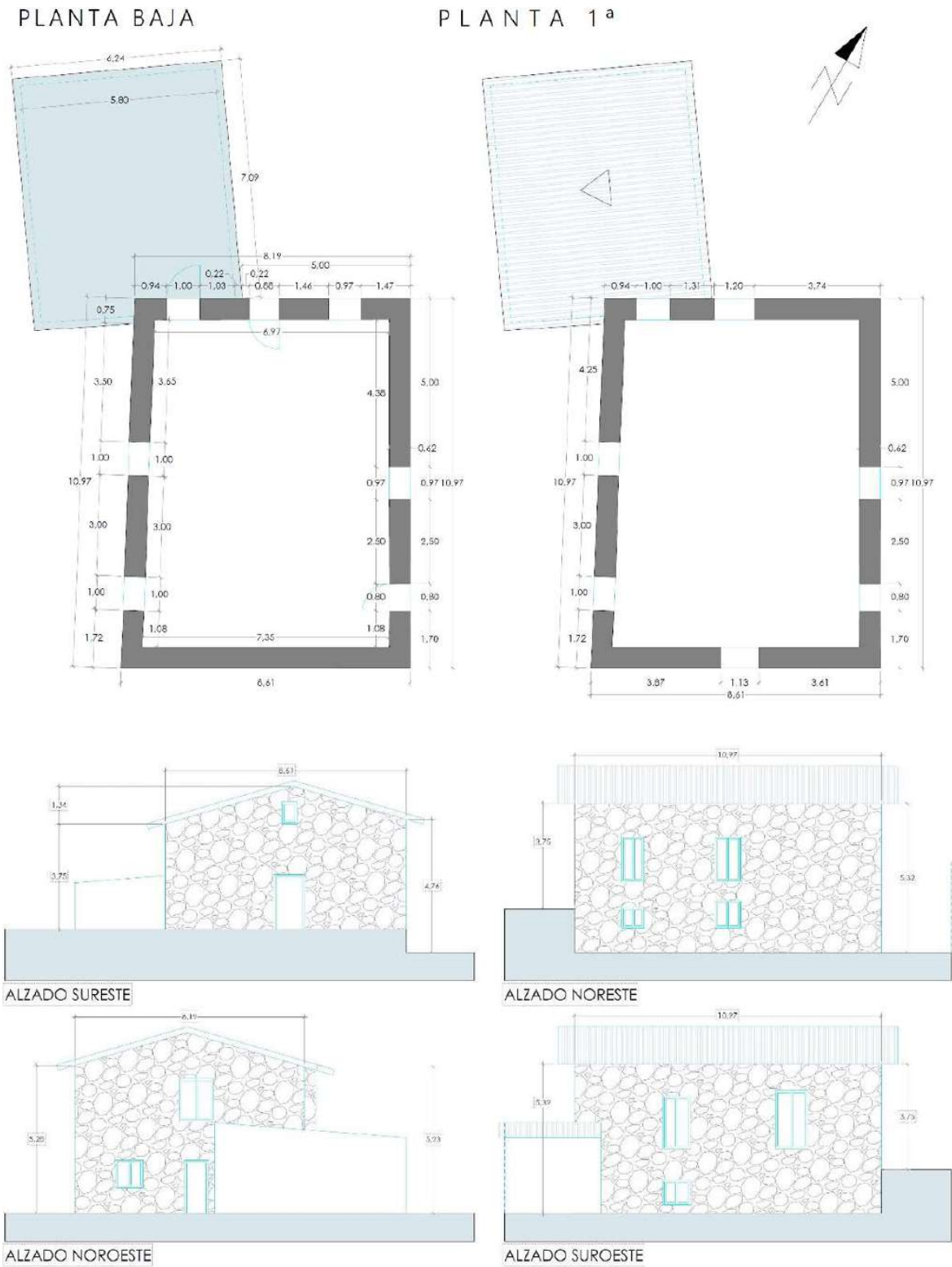


EDIFICACIÓN A DEMOLER (CUADRA)

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



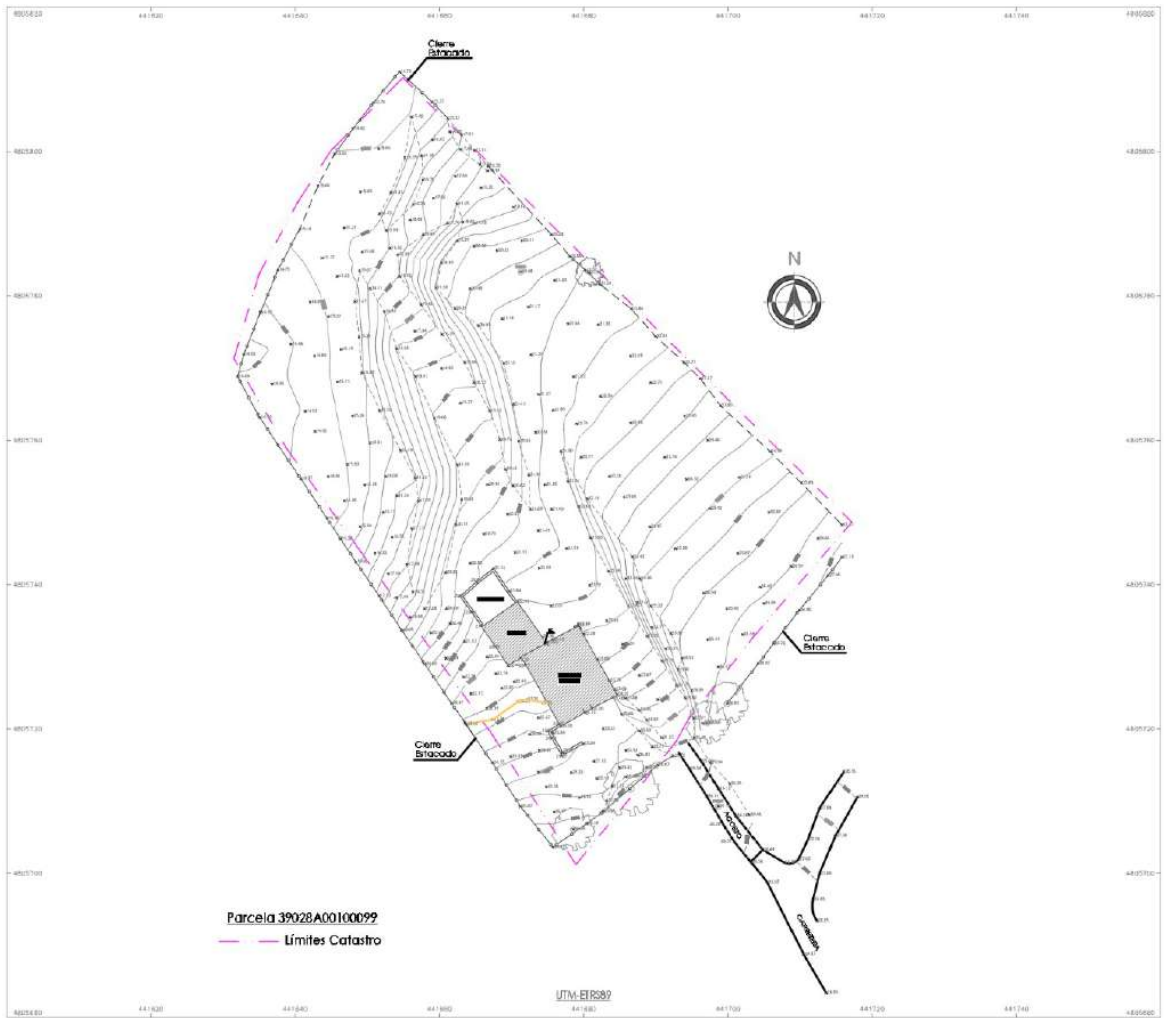
3.3 TOMA DE DATOS



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



3.4 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



3.5 PROGRAMA DE NECESIDADES

SUPERFICIES ÚTILES		SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Planta baja	m2	Planta alta	m2
Vestíbulo de acceso	6,38	Vestíbulo de acceso	2,67
Salon comedor	35,05	Pasillo	5,84
Estantería fija A1	0,54	Arm.	0,79
Estantería fija A2	0,96	Arm.	0,64
Chimenea	0,65	Núcleo escalera	4,32
Cocina	12,8	Dormitorio PP.	14,18
		Arm. Dorm PP.	1,61
Despacho	7,27	Arm. Dorm PP.	1,61
Armario	1,68	Vestidor	3,09
Pasillo-Distribuidor	3,75	Terraza	6,93
Armarios Bajo escalera	1,85	Dormitorio 1	11,11
Aseo de cortesía	3,46	Arm.	1,38
Ducha	0,77	Dormitorio 2	11,07
Pérgola desmontable		Arm.	1,38
Sobre rasante	75,16	Baño 1	5,50
		Baño 2	5,50
Instalaciones	16,61		
Aljibe	14,92		
Bajo rasante	31,53		
Total PB	106,69	Sobre rasante	77,62
TOTAL		TOTAL	184,31
		Identificación	m2
		Planta baja	98,83
		Planta alta	98,83
		Terraza	3,46
		Bajo cubierta	22,47
		Sobre rasante	223,59
		ANEXO SOTERRADO	33,15
		Artículo 65 que no computarán a efectos del volumen edificable, edificabilidad, ni de distancias mínimas a linderos, la ocupación de espacios que se requieran para la realización de obras que consigan reducir al menos un 30% de la demanda energética anual de la calefacción o refrigeración.	
		Bajo Rasante	33,15
		TOTAL	256,74

Quadro de superficies construidas S/NORMATIVA

S. según Rustica	223,00
Ampliación permitida 20\$	22,23
TOTAL	245,23

- SERVICIOS (Paso y aseos)
- DIA: Comedor, Cocina, office
- NOCHE: Dormitorios y despacho

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



4. PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

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

4.1 REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD

Seguridad estructural. En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en los documentos básicos DB-SE de Bases de Cálculo, DB-SE-AE de Acciones en la Edificación, DB-SE-C de Cimientos, DB-SE-A de Acero, DBSE-F de Fábrica y DB-SE-M de Madera, así como las normas, Código Estructural, de hormigón estructural, EFHE de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados y NCSE de construcción sismorresistente, para asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su rehabilitación y uso previsto, de modo que no se produzcan en el mismo o en alguna de sus partes, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, vigas, pilares, forjados, muros u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica, la estabilidad del edificio o que se produzcan deformaciones inadmisibles.

Seguridad en caso de incendio. El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SI para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, asegurando 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.

Seguridad de utilización. El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SU en lo referente a la configuración de los espacios, elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, de tal manera que pueda ser usado para los fines previstos reduciendo a límites aceptables el riesgo de accidentes para los usuarios. De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se han proyectado de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

4.2 REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA HABITABILIDAD

Higiene, salud y protección del medio ambiente. En el proyecto se ha tenido en cuenta la normativa específica del Ayuntamiento de Entrambasaguas, así como el DB-HS con respecto a higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen las condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio, y que éste no deteriore el medioambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. El conjunto de la edificación proyectada dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida, de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes, 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 y de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

Protección frente al ruido. En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-HR, de tal forma que el ruido percibido o emitido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. Todos los elementos constructivos, cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Ahorro de energía y aislamiento térmico. En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en 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 13 370:1.999 “Prestaciones térmicas de edificios: Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo”. El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno. Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad del aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación, superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente. Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higró-térmicos en los mismos. La edificación proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones. La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

La edificación a construir será autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento.

4.3 REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA FUNCIONALIDAD

Utilización. En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-SU, 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. En el proyecto se ajusta a lo establecido en el DB-SU, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio.

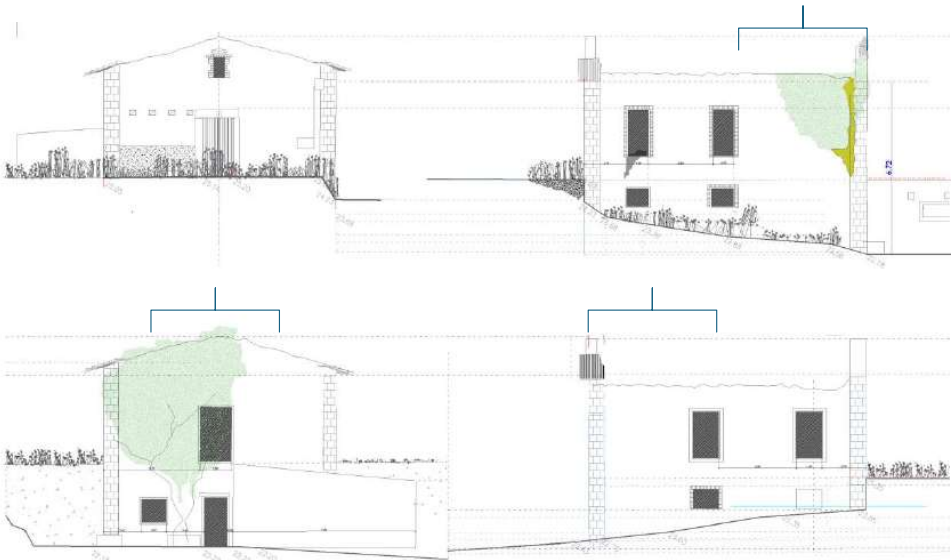
Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

En el edificio se ha proyectado de tal manera que se garanticen el acceso a los servicios de telecomunicaciones, ajustándose el proyecto a lo establecido en el RO. Ley 1/98 de Telecomunicaciones en instalaciones comunes. Además, se ha facilitado el acceso de los servicios postales, dotando de casillero postal en fachada o en cerramiento de parcela.

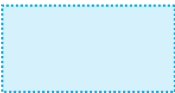
4.4 HUECOS EXISTENTES

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





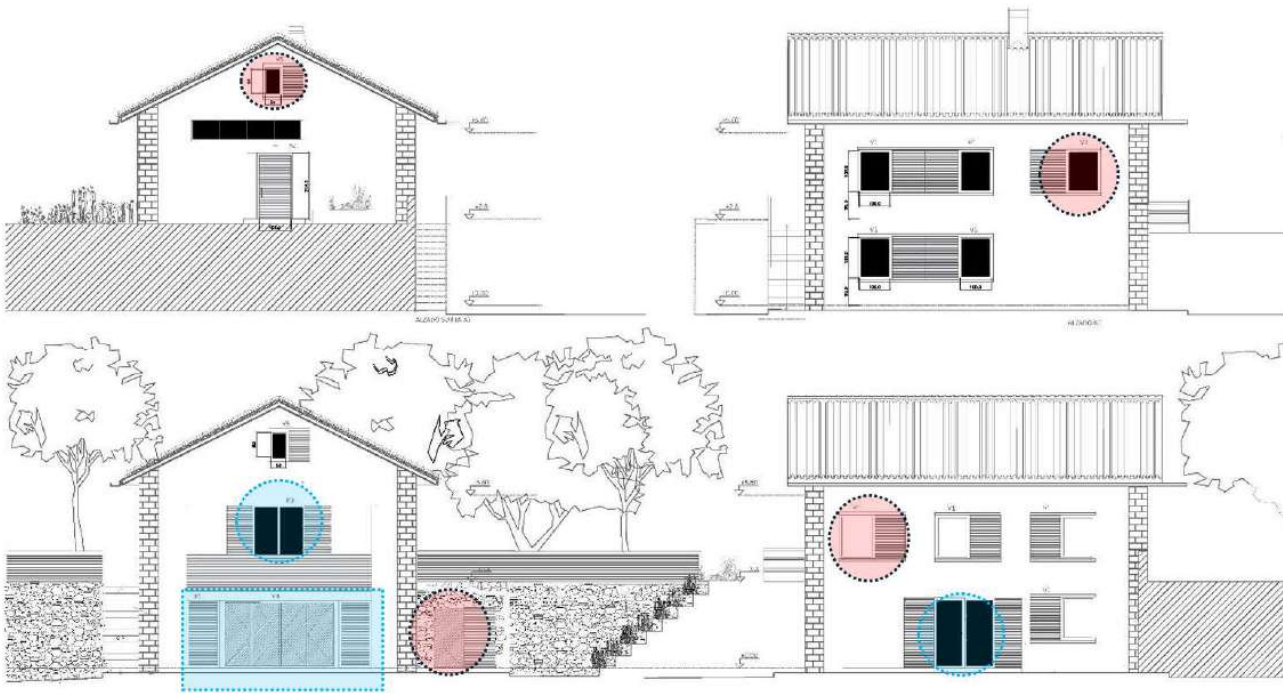
4.5 HUECOS REFORMADOS



REMODELACIÓN
HUECOS
EXISTENTES



APERTURA DE NUEVOS
HUECOS



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



5 EFICIENCIA ENERGÉTICA:

Se solicitarán ayudas que incluyen las obras de:

- La mejora de la envolvente térmica de la vivienda o edificio.
- Instalaciones de calefacción/refrigeración.
- Instalación de equipos de generación o de utilización de energías renovables.
- Mejoras en la protección contra el ruido y de salubridad.
- Mejoras de los sistemas de iluminación en zonas comunes.
- Mejora de las instalaciones que favorezcan el ahorro de agua, así como la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio.
- La mejora de recogida y separación de los residuos domésticos.

Dice el artículo 65 que no computarán a efectos del volumen edificable, edificabilidad, ni de distancias mínimas a linderos, la ocupación de espacios que se requieran para la realización de obras que consigan reducir al menos un 30% de la demanda energética anual de la calefacción o refrigeración.

En este sentido se propone la calefacción mediante una **caldera de biomasa** que conduce el calor generado mediante conductos regulables al salón, comedor, dormitorio principal, y dormitorio 1, no contemplándose para el resto de las estancias ya alejadas del centro de producción de energía.

6 CONSERVACIÓN/ACCESIBILIDAD:

Estas ayudas incluyen las obras de:

- Cimentación y estructura.
- Instalaciones.
- Fachadas,
- Rampas u otros dispositivos de accesibilidad.
- Accesibilidad universal, tanto interior como exterior de las viviendas.
- Elementos de información o aviso (señales luminosas, sonoras, ...).
- Instalación de dispositivos electrónicos de comunicación (videoporteros).

Santander julio 2024

El Promotor:

Juan Calderón Sáenz de Buruaga

El Arquitecto

Santiago Esteban Hernán Martín.



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



MEMORIA CONSTRUCTIVA

1. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

ESTUDIO GEOTÉCNICO

No se ha efectuado el estudio geotécnico del terreno al tratarse de un edificio ya construido.

MOVIMIENTOS DE TIERRA

El movimiento de tierras se realizará mecánicamente, procediendo a un primer desbroce y retirada de tierra vegetal en la zona de la obra y sus inmediaciones acopiándola para su posterior uso en la configuración de la urbanización de la finca.

Se realizará una nivelación del terreno sobre el cual se realizará el replanteo y se ejecutará la excavación necesaria para aflorar las patas soterradas del edificio así como la excavación del aljibe de riego cuarto de instalaciones, pequeño garaje y su cimentación.

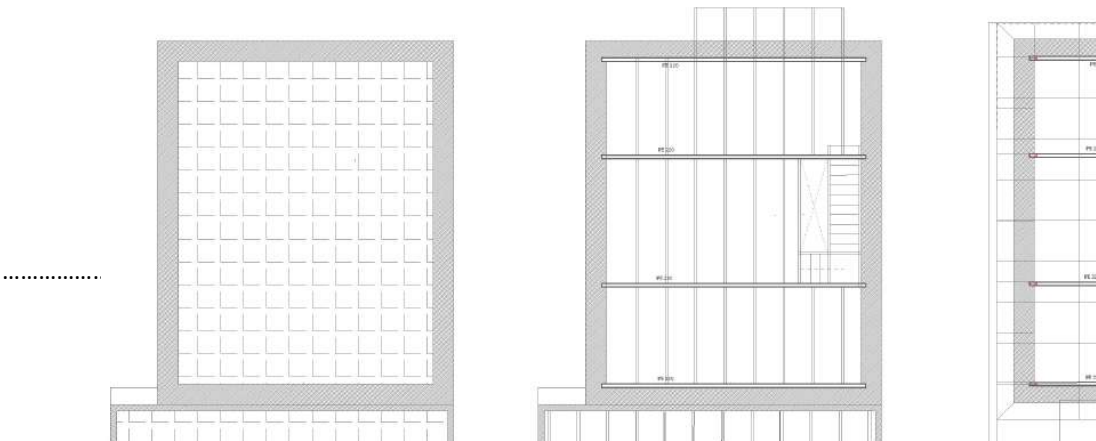
2. SISTEMA ESTRUCTURAL

REHABILITACIÓN ESTRUCTURAL

En el presente proyecto básico se propone una rehabilitación estructural del edificio existente como obra seca, en la que se disponen dos jácenas metálicas que sustentan el forjado, tanto de piso como de cubierta, estos forjados serán prefabricados tipo sandwich de madera.

La planta baja de la cabaña tiene una escasa altura que no resultará adecuada para el uso de vivienda, por razones de funcionalidad se eleva el forjado horizontal y la cornisa -un máximo de 20 centímetros- y aumento del volumen de la cubierta, limitando la elevación de la cumbrera a 60 centímetros, manteniendo las pendientes de los faldones inferior al 42%.

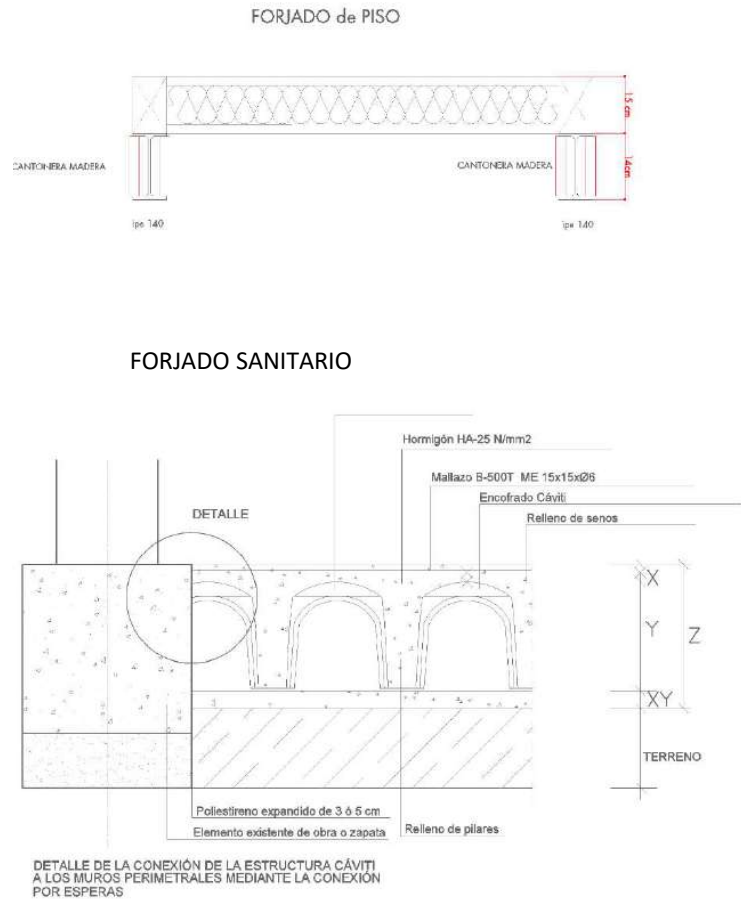
En la planta baja el forjado es del tipo sanitario con cúpulas prefabricadas Caviti C-45 en cuya cámara se alojan las instalaciones de servicio.



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



Detalles de forjados



EL forjado de piso y de cubierta será de paneles tipo: SANDWICH TEZNOCUBER o TERMOCHIP para pequeñas luces $e=10\text{cm}$ con la cara superior de madera de aglomerado cemento de 25mm de espesor, núcleo de celulosa y cara vista de madera de castaño de espesor 25mm. para las separaciones previstas en proyecto: 25/150/25mm. Los paneles se colocan en el sentido perpendicular al apoyo, y al menos deben ser fijados mecánicamente en tres apoyos. Se pueden colocar indistintamente de forma tradicional (juntas rectas) o al tresbolillo (alternando las juntas transversalmente).

Las fijaciones mecánicas de los paneles serán tres por punto de apoyo. La tornillería será la específica para cada soporte, e irá separada entre sí un máximo de 30 cm

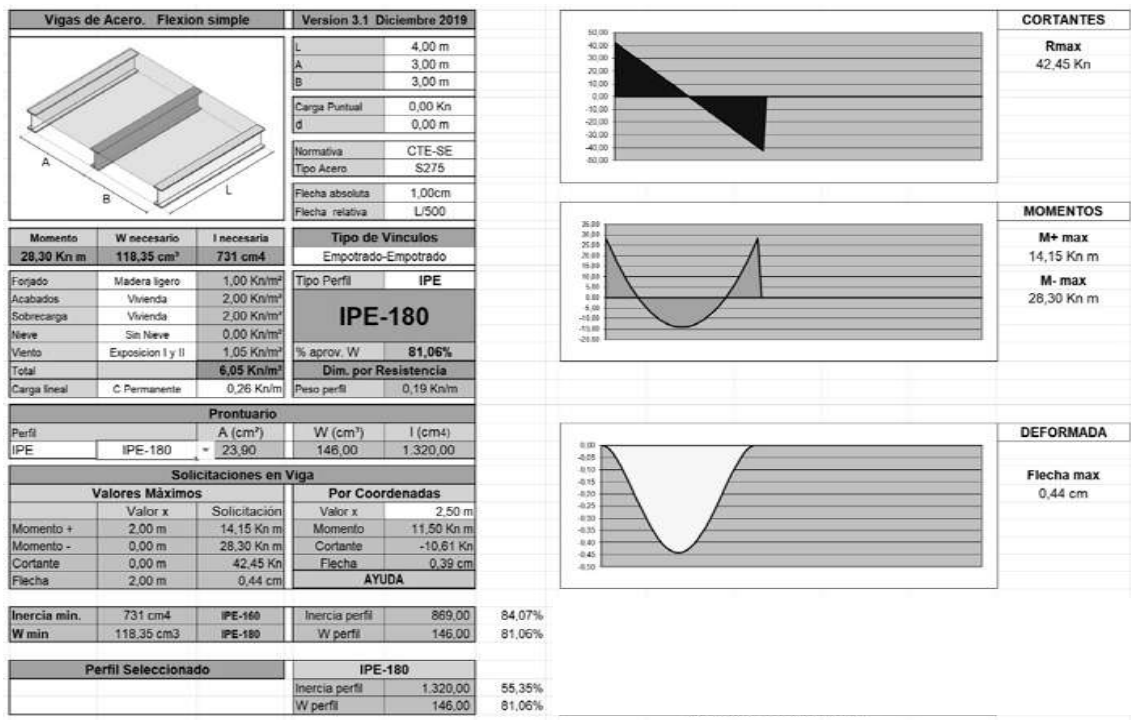


Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



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=A0610MF39hjVfGjwefqQL08toYq3P5k2tw8459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_0000000000000004394115

CÁLCULO DE LAS JÁCENAS METÁLICAS DE FORJADO



3. SISTEMA ENVOLVENTE Y DE ACABADOS EXTERIORES

Los materiales utilizados, deben ser recibidos y aceptados antes de su utilización en obra por la dirección técnica, pudiendo ser modificadas sus características en cualquier momento por la dirección facultativa de la Obra según la propia ejecución lo requiera.

MUROS DE CERRAMIENTO

Los muros de cerramiento existente se conservan, excepto el muro Noroeste afectado por ruina, tal y como ya se ha indicado. En el resto se hará una limpieza general, restañado de fisuras y rejuntado de la mampostería con motero bastardo coloreado en masa.

Todos los huecos es preciso recercarlos pues las jambas existentes son de ladrillo hueco en muy mal estado, estas piezas de jambas, vierteaguas y dintel serán de piedra similar a la empleada originalmente y tendrán una sección mínima de 25x7x3 cm.

CUBIERTA

Se trata de cubierta cuyas aguas se desarrollan en base a la geometría de la planta a dos aguas. Las NNSS subsidiarias de Entrambasaguas indican específicamente que el tipo de cubierta será el existente, aconsejándose la teja árabe, esta se colocará de teja árabe envejecida y se prevé poner paneles solares en la propia parcela cercanos a la edificación.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



ALERO

Tal como se especifica en la documentación gráfica, la casa tenía un alero perimetral que se respeta reconstruyéndolo de nuevo, este alero remata además los faldones de la cubierta con sendos canalones de recogida de agua. La construcción de dicho alero se realiza con la prolongación de los cabios de cubierta sobre las cerchas y se remata con el mismo panel sándwich acabado al exterior con una madera a elegir del catálogo.

El remate del alero de faldones de cubierta a canal y cobija se realizará con tejas seleccionadas que presenten regularidad en forma, apariencia y dimensión, ejecutado como maestra para la monte de faldón, se hará replanteando la primera hilada de canales perfectamente escantillada, asentando sobre capa de mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 M-10a (1/10), rellenando así mismo el espacio libre entre tejas, antes de que el mortero fragüe se comprobará que todas las canales están alineadas y sus bordes contenidos en un mismo plano, este volará respecto de la línea de alero al menos 5 cm. incluso emboquillado mediante macizado de frente de alero con igual mortero, limpieza y regado de la superficie

CUMBRERA

La cumbrera de faldones de cubierta se sitúa a un altura menor de 20 m, se realizará con teja cerámica curva árabe a canal y cobija recibida en toda su longitud con mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 M-10a (1/10), con solapos similares al resto de faldón, mínimo 10 cm y estará dispuesto en la dirección contraria a los vientos dominantes, incluso macizado de las dos filas de teja de vertientes, corte de las tejas de faldón en su encuentro con cumbrera, de forma que esta última monte 5 cm. sobre las testas, ejecutado con tejas seleccionadas que presenten regularidad en forma y dimensión, incluso limpieza y regado de la superficie.

TEJAROZ ENTRADA A VIVIENDA

Tal como puede observarse por los mechinales de fachada que aún hoy son visibles, se deduce que un tejero protegía el acceso a la cabaña, de tal forma que el proyecto pretende su reconstrucción. Para ello se propone un sistema de tejas de vidrio, (sistema solar) para generar energía solar que cubra las necesidades de iluminación solar exterior

Las tejas de vidrio se fabrican en Torrelavega (Almacenes Lavín) y a las que se pueden fijar células solares monocristalinas de alto rendimiento tipo Mascarell f de 10 W por teja y que aseguran la cobertura y la estanqueidad del tejado. De aspecto transparente, dejan pasar toda la radiación solar que es captada por las células solares para permitir producir electricidad. Es una teja de cristal, transparente, de medidas y forma similares a la teja tradicional.

En el caso de que por normativa no se permitiera el uso de esta tecnología puntera, se recurrirá a colocar teja árabe envejecida y los paneles solares se instalarán en la propia parcela cercanos a la edificación.

TERRAZAS

Tanto la terraza de planta alta como el aterrazado de acceso se construirán en base a los siguientes acabados

- 1.- Formación pendientes H ligero
- 2.- Imprimación FETADIT PA-47
- 3.-Estatificado Mat-300 EpoxyFetadit PA-47
- 4.- Capa de acabado Gel-Coat FETADIT PA-47
- 5.- Banda de dilatación lineal Gel-Coad-SIKA

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



1.- Formación de faldón de azotea de hormigón aligerado y capa terminada de 1.5 cm. de mortero de cemento M-40a (1:6), para regularización de pendientes, incluso replanteo, parte proporcional de tabiquillos-guía y limas maestreado de los mismos, mermas, roturas, fratasado del mortero y limpieza.

2.- Imprimitación de con preparado epoxi FETADIT PA-47 con un 5% de alcohol isopropílico, para aumentar su penetración en el soporte, aplicado sobre la superficie limpia y preparada.

3.- Estratificado de lámina armada de vidrio MAT-350 M4 impregnada con resina epoxi: FETADIT PA-47 formando estratificado continuo en toda la superficie a impermeabilizar, incluyendo formación de juntas de dilatación. Características de la resina epoxy: Epoxi de Dos componentes A-B en emulsión acuosa tipo Fetadit PA-47 con dosificación en peso A:B 4:1 Características del MAT: Filtro de fibra de vidrio tipo MAT/ROVING de 350g/m2.

4.- Capa de acabado y protección de estratificado de Gel-Coat de epoxi FEDATIT PA-47, color de acabado gris plomo y tixotropía media con espolvoreo de arena de sílice para agarre de la teja.

IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTA

Sobre el tablero final de cubrición se hará una impermeabilización monocasco continua de gel-Coad, de resinas epoxi tipo fetadip y mat-300 de fibra de vidrio, o Impermeabilización de mortero flexible bi-componente tipo MAXEAL-FLEX en base a resinas sintéticas líquidas (Componente A) y cementos, aditivos especiales y áridos de granulometría controlada (Componente B) apto para la protección frente a la penetración en aplicación sobre ladrillo, enfoscados de mortero y mampostería en general, que no requiere de puentes de unión y es resistente a la abrasión y a la radiación UV.

Entre capas se extenderá en fresco una malla de fibra de vidrio DRIZORO® MESH 58 (aprox. 58 g/m2) solapada y fijada la malla,

Se aplicará la capa final de MAXSEAL-FLEX.

Para evitar la rápida desecación del MAXSEAL® FLEX hay que mantener su humedad durante al menos las 24 horas siguientes a la aplicación, rociándolo con agua, sin ocasionar su lavado y para cubrir con cerámica, esperar 7 días desde su aplicación.

En cumbrera se extenderá una Banda lineal de dilatación mediante la interposición in situ de una lámina Hypalon de polietileno clorosulfonado Tipo "BANDA COMBIFLEX" de Sika, de ancho 25cm que adherida a los bordes de la impermeabilización existente mediante un adhesivo a base de resinas epoxi tipo SIKADUR COMBIFLEX permite la dilatación en sentido paralelo al soporte, sentido en el que el tejido de fibra carece de coeficiente de dilatación, (no así en el perpendicular que es altamente deformable), este banda continua de unos 25cm se adhiere a la impermeabilización existente creando una línea de discontinuidad de 3-5cm muy deformable en sentido axial, permitiendo la dilatación de los paños coincidentes en la banda.

AISLAMIENTO DE CUBIERTA

El aislamiento de cubierta se confía a un panel prefabricado de grandes dimensiones (1,25x2.50m) compuesto por un tablero superior fenólico de 10 mm de espesor y un tablero inferior de madera de acabado solo en la parte visitable y en el resto tablero de partículas ignífugo, ira atornillado a los cabios metálicos de cubierta soportados a su vez por las cerchas metálicas.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



AISLAMIENTO DE FORJADOS

El forjado de piso lleva en su composición un panel 14cm de espesor con alma de celulosa, inyectada de 10 cm de espesor, con acabado inferior de madera a elegir sobre catálogo, sobre el panel superior EBANEL-H se extenderá una capa de mortero de espesor adecuado al pavimento definitivo.

Se prevé la instalación de una lámina impermeabilizante anti-radón de tipo POLYDAN® RADÓN 180-48 P ELAST, con un coeficiente de difusión al radón (m²/s) de valor 2.4, Exp -12, sobre el forjado sanitario proyectado. En todo el perímetro se instalará una banda de refuerzo anti-radón POLYDAN® RADÓN 180-48 P ELAST sobre la cual se instalará también una pieza que cubra los 90º de la misma lámina impermeabilizante antes descrita. La barrera se colocará sobre una superficie limpia y uniforme, de tal forma que no se produzcan fisuras que permitan la entrada del gas radón. Esta lámina a instalar contará con características antipunzonamiento, y en el caso de no tenerles, se añadirá una capa de protección antipunzonamiento. La barrera se reforzará en las esquinas, los rincones, los puntos en los que atraviesa los muros, en el paso de conducciones y en otros puntos débiles en los que se pueda prever una reducción de sus propiedades, salvo que en las especificaciones de la barrera se establezcan condiciones particulares.

AISLAMIENTOE IMPERMEABILIZACIÓN DE MUROS

Los muros de cerramiento se impermeabilizarán en toda su extensión con un tendido de mortero de cemento hidrófugo de 1 a 1,5 cm de espesor y se aislarán con paneles de lana de roca de 4 cm de espesor, alojado en un trasdosado semidirecto de paneles de yeso laminado de 13+13mm. de espesor, sobre una estructura oculta de acero galvanizado, formada por perfiles perfilera U de 40mm.

CARPINTERIAEXTERIOR. La carpintería exterior será estanca con rotura térmica y doble acristalamiento. Especificándose el número de piezas, dimensiones y sistema de apertura en los planos de memoria de carpintería, así como sus características, siendo posteriormente necesaria la comprobación de las medidas directamente en obra. Toda la carpintería exterior está dotada de rejilla de lamas orientables antiintrusión.

ACRISTALAMIENTO

Para los huecos exteriores se utilizarán dos vidrios climalit 6+6. y cámara de 16 mm. Todos los vidrios irán sellados convenientemente con juntas aislantes acústica y térmicamente.

4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

El sistema de compartimentación se compone de tabiquería de perfiles metálicoscon doble placa de cartón yeso a cada lado excepto en los trasdosados que lógicamente tienen solo una cara de acabado.

CUARTOS HÚMEDOS

Se emplearán paneles con una placa de yeso YW (RESISTENTE AL AGUA) de 15 mm de espesor, de borde afinado, contrapeado sobre el segundo panel de yeso YN, comprendiendo: replanteo, preparación, corte y colocación de las placas fijadas a la estructura soporte, nivelación y aplomado, formación de premarcos, ejecución de ángulos y paso de instalaciones, acabado de juntas, parte proporcional de mermas roturas y accesorios de fijación y limpieza. Montaje s/ Norma UNE 102.041 IN y requisitos del CTE-DB HR.

Los trasdosados irán sobre Estructura galvanizada de 48 mm. con canales como elemento horizontal y montante como elemento vertical, con una separación entre ejes de 60 cm. Y los tabiques con sobre

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



estructura galvanizada de 70 mm. con canales como elemento horizontal y montante como elemento vertical, con una separación entre ejes de 60 cm

PARTICIONES CUARTOS SECOS

Las particiones se realizarán con doble placa de yeso YN de 15 mm de espesor, de borde afinado, y con las juntas contrapeadas. Montaje según Norma UNE 102.041 IN y requisitos del CTE-DB HR.

CARPINTERIA INTERIOR.

La carpintería interior, puertas, premarcos, jambas y forros serán de madera de DM-600 rechapada en madera noble o pintadas al esmalte a decidir en obra.

Los herrajes estarán tratados contra la oxidación serán del tipo cierre y resbalón sin cerradura y manilla en l tipo Ocariz

SOLADOS

Se utilizarán los solados descritos en la documentación gráfica, siendo en coci y cuartos de baño y aseo de baldosas de gres monococión tipo taco todo gres, colores suaves a elegir, de resistencia mínima a flexión de 320 Kg/cm2, sobre capa de arena de 2 cm. de espesor mínimo, tomadas con mortero de cemento M-40a (1:6), incluso rejuntado con lechada de cemento, eliminación de restos y limpieza NTE/RSR-2.

Las zonas de vestíbulos se colocará solado de mármol en el tono del gres con baldosas de mármol nacional elaborado, tipo Macael de dimensiones según despiece en planos y espesor 2 cm., con terminación pulido a una cara, y por la otra refuerzo de malla fibra de vidrio pegada con pegamentos especial, recibido del pavimento al soporte limpio mediante adhesivo hidráulico Kerakoll H-40 encolando por las dos caras con llana dentada..

Las habitaciones se solarán con tarima de lamas machihembradas, de madera maciza de roble 1ª calidad, de ancho 60mm y espesor 22mm. y longitudes de hasta 1.200mm., colocada al hilo según planos de detalle, colocada flotante y fijada en sus cantos machihembrados con grapas mecánicas y retranqueada 18 mm de los paramentos. con pp/ de tapes de remate en laterales de escalones y encuentro con paramentos.

FALSOS TECHOS

Serán de yeso laminado de 13mm. de espesor, sobre una estructura oculta de acero galvanizado, formada por perfiles TIC de 40mm. y perfilería U de 34x31 x34mm. Aislamiento realizado con manta de lana de vidrio. Colocado bajo las cubiertas.

PINTURA

Todos los paramentos, interiores, horizontales y verticales irán con pintura plástica lisa en tonos que se determinarán en obra por el Arquitecto director de la Obra. Toda la madera llevará un tratamiento previo antiparásito y antihumedad. Llevando además un tratamiento de barniz ignífugo e intumesciente mate transparente.

INSTALACIONES

SANEAMIENTO

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



Se ha previsto un sistema de saneamiento separativo, (aguas pluviales y fecales) mediante tubería enterrada de PVC sanitario y arquetas prefabricadas de PVC con tapas de hormigón ligeramente armado, la red interior irá alojada en la cámara sanitaria del forjado cáviti mientras que la red exterior será enterrada. La conexión interior-exterior se hará con pasatubos estancos alojados en los muros perimetrales y ue dispondrán de sistema raticidas. Desde las arquetas sifónicas de cierre de las redes separativas se produce la conexión exterior a POZO DE SANEAMIENTO EXISTENTE.

ALJIBE

Se trata de uno o varios módulos prefabricados de poliéster reforzado, interconectados y situados en la zona de instalaciones soterrada, donde se almacenará el agua captada de lluvia y recogida en cubierta mediante sendos canalones de UPN-300 que vierten sus aguas en piletas-arqueta a través de las cuales mediante conductos de PVC se procede al llenado del aljibe, que consta a su vez de rebosadero con flotador, vaciado de fondo con conexión mediante sendas arquetas al saneamiento de pluviales. El sistema dispone de conducto de tuberías de polipropileno con válvulas de cierre para riego por gravedad del jardín y del huerto ecológico. Para el riego del aterrazado de la planta alta se tiene previsto la instalación de una bomba eléctrica de impulsión, mientras que el riego de gravedad se realizará mediante electroválvulas, accionadas por un programador de riego inteligente y manual.

FONTANERÍA

La fontanería se conforma tanto para agua fría como caliente con tuberías de tipo multicapa con una conductividad térmica de $w/m.k = 0,43$ y con los diámetros adecuados al nº de aparatos de servicio. La presión de la red de abastecimiento de agua permite El suministro adecuado a los puntos de consumo en lo cuartos húmedos.

AGUA CALIENTE SANITARIA

Se producirá mediante paneles solares instalados fuera del edificio en la parcela y próximos a este, el intercambiador de placas para agua caliente sanitaria se situará en la sala de instalaciones junto con un depósito de almacenamiento dotado de resistencia eléctrica y bomba de circulación, que moverá el agua a los puntos de servicio.

CALEFACCIÓN

La edificación está preparada para la instalación futura de aerotermia, sin embargo, lo que se contempla en el proyecto es el aprovechamiento del calor producido por una caldera de biomasa. Como este envío de calor es parcial e intermitente la propiedad (mientras gestiona las ayudas para mejorar la eficiencia exegética) utilizará paneles de convección conexonados a la red.

ELECTRICIDAD

El suministro de electricidad compatibilizará el facilitado por la empresa correspondiente con una instalación de captadores solares fotovoltaicos. La instalación va empotrada en tabiques y bajo los falsos techos y protegida mediante tubo flexible. Las características son las definidas en los correspondientes planos y prevén el cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. La vivienda lleva una instalación de puesta a tierra mediante cable de cobre uniendo las armaduras de todas las zapatas.

NOTA

De acuerdo con el artículo 1º A). Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la ejecución de las obras deberán observarse las normas vigentes aplicables sobre construcción.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

Entendido como tal, la elección de materiales y sistemas que garanticen las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. Las condiciones aquí descritas deberán ajustarse a los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), y en particular a los siguientes:

HS 1
 Protección frente a la humedad

NO ES DE APLICACIÓN PUESTO QUE LA INTERVENCIÓN NO CONTEMPLA LA EJECUCIÓN DE NUEVOS CERRAMIENTOS. SIN EMBARGO, SE ESTUDIA EL CUMPLIMIENTO DE LOS EXISTENTES PARA QUE QUEDE GARANTIZADA LA PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD, APLICÁNDOSE MEDIDAS DE CORRECCIÓN EN CASO DE SER NECESARIAS.

Zona de aplicación: **Fachada**
 1. Grado de impermeabilidad mínimo exigido frente a la penetración de las precipitaciones: **1**
 - Zona pluviométrica: **II**
 - Grado de exposición al viento: **V3** ($h_{edificio} \leq 15$ m)
 · entorno **E1** (terreno tipo **III**: Zona rural accidentada o llana con algunos obstáculos aislados tales como árboles o construcciones pequeñas)
 · zona eólica **C**
 2. Condiciones de las soluciones constructivas: sin revestimiento exterior **C1+J1+N1**
EN PROYECTO:
 MURO DE PIEDRA **J2+B1+C2** → CUMPLE
 MURO DE LADRILLO: **R1+B1+C1** → CUMPLE

HS 2
 Recogida y evacuación de residuos

El edificio dispondrá de medios suficientes que permitan almacenar **5** fracciones de residuos generados.

HS 3
 Calidad del aire interior

Se procurará una ventilación adecuada en el edificio con los medios con los que cuenta actualmente.

SISTEMA DE SERVICIOS

Se entiende por sistema de servicios el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

El edificio ya dispone de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico 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.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



EVACUACIÓN DE AGUA

El edificio dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en él de forma independiente a las precipitaciones atmosféricas y las escorrentías.

SUMINISTRO ELÉCTRICO

Existe red eléctrica con acometida en la parcela. El suministro eléctrico que llega al edificio se encuentra soterrado, dando cumplimiento a la normativa aplicable.

TELECOMUNICACIONES

Los servicios de telecomunicación del edificio son la captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrenales y su distribución hasta los puntos de conexión situados en el interior del mismo.

RECOGIDA DE BASURA

El servicio está disponible en la zona.

OTROS (Pendientes de especificación)

Santander julio 2024

El Promotor:

Juan Calderón Sáenz de Buruaga

El Arquitecto

Santiago Esteban Hernán Martín.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



**POLÍGONO 1, PARCELA 99, LAS PEDREGUERAS 39719 PUENTEAGÜERO
(ENTRAMBASAGUAS) CANTABRIA**

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MF39hjVFGjwefgQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELCCE416504
Fecha Registro: 16/12/2024 00:00



Índice

1. PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS.

1.1 DISPOSICIONES GENERALES.

Definición y alcance del pliego de condiciones.

Documentos que definen las obras.

1.2 DISPOSICIONES FACULTATIVAS.

Delimitación general de funciones técnicas.

Obligaciones y derechos del constructor.

Recepción de las obras.

De los trabajos, los materiales y los medios auxiliares.

1.3 DISPOSICIONES ECONÓMICAS.

2. PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES.

2.1 PRESCRIPCIONES SOBRE LOS MATERIALES, EN CUANTO A LA EJECUCIÓN POR UNIDADES DE OBRA Y SOBRE VERIFICACIONES EN LA OBRA TERMINADA

2.2 CLÁUSULAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS UNIDADES DE OBRA

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



1. PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS.

1.1 DISPOSICIONES GENERALES.

▫ Definición y alcance del pliego de condiciones.

El presente pliego de condiciones, en unión de las disposiciones que con carácter general y particular se indican, tiene por objeto la ordenación de las condiciones que han de regir en la ejecución de las obras de construcción reflejadas en el presente proyecto de ejecución.

▫ Documentos que definen las obras.

El presente pliego de condiciones, conjuntamente con los planos, la memoria, las mediciones y el presupuesto, forma parte del proyecto básico que servirá de base para la redacción del proyecto de ejecución de las obras.

Los planos, la memoria, y el presupuesto, constituyen los documentos que definen la obra en forma geométrica y cuantitativa.

En caso de incompatibilidad o contradicción entre el pliego de condiciones y el resto de la documentación del proyecto de ejecución, se estará a lo que disponga al respecto la dirección facultativa.

Lo mencionado en el pliego de condiciones y omitido en los planos, o viceversa, habrá de ser considerado como si estuviese expuesto en ambos documentos, siempre que la unidad de obra esté definida en uno u otro documento.

1.2 DISPOSICIONES FACULTATIVAS

DELIMITACIÓN GENERAL DE FUNCIONES TÉCNICAS.

▫ El arquitecto, como director de obra.

Corresponden al arquitecto, como director de obra, las funciones establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E., ley 38/1999, de 5 de noviembre)

▫ El aparejador o arquitecto técnico, como director de ejecución de la obra.

Corresponden al aparejador o arquitecto técnico, como director de ejecución obra, las funciones establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E., ley 38/1999, de 5 de noviembre)

▫ El constructor.

Sin perjuicio de lo establecido al respecto en la ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E., ley 38/1999, de 5 de noviembre), corresponde al constructor de la obra:

- Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de que ésta alcance la calidad exigible.
- Tener, en su caso, la titulación o capacitación profesional que habilite para el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



- Designar al jefe de la obra, o en su defecto a la persona, que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.
 - Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.
- Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
- Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
 - Suscribir, en su caso, las garantías previstas en el artículo 19 de la L.O.E.
- Suscribir y firmar el acta de replanteo de la obra, con el arquitecto, como director de la obra, y con el aparejador o arquitecto técnico, como director de ejecución de la obra.
 - Suscribir y firmar, con el promotor y demás intervinientes, el acta de recepción de la obra.
- Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
- Organizar los trabajos de construcción, redactando los planes de obra que se precisen y proyectando o autorizando las instalaciones provisionales y medios auxiliares de la obra.
- Elaborar el plan de seguridad y salud de la obra en aplicación del estudio correspondiente y disponer, en todo caso, la ejecución de las medidas preventivas, velando por su cumplimiento y por la observancia de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
- Ordenar y dirigir la ejecución material con arreglo al proyecto, a las normas técnicas y a las reglas de la buena construcción. A tal efecto, ostentará, por sí mismo o por delegación, la jefatura de todo el personal que intervenga en la obra y coordinará las intervenciones de los subcontratistas.
- Asegurar la idoneidad de todos y cada uno de los materiales y elementos constructivos que se utilicen, comprobando los preparados en obra y rechazando, por iniciativa propia o por prescripción del director de ejecución de la obra, los suministros o prefabricados que no cuenten con las garantías o documentos de idoneidad requeridos por las normas de aplicación.
- Custodiar el libro de órdenes y asistencias, y dar el enterado a las anotaciones que se practiquen en el mismo.
- Facilitar a la dirección facultativa, con antelación suficiente, los medios precisos para el cumplimiento de su cometido.
 - Preparar las certificaciones parciales de obra y la propuesta de liquidación final.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



- Concertar durante la obra los seguros de accidentes de trabajo, y de daños a terceros, que resulten preceptivos.

- **Normativa vigente.**

El constructor se sujetará a las leyes, reglamentos, ordenanzas y normativa vigentes, así como a las que se dicten, antes y durante la ejecución de las obras que le sean legalmente de aplicación.

- **Verificación de los documentos del proyecto.**

Antes de dar comienzo a las obras, el constructor consignará por escrito que la documentación aportada le resulta suficiente para la comprensión de la totalidad de la obra contratada, o en caso contrario solicitará las aclaraciones pertinentes.

- **Oficina en la obra.**

El constructor habilitará en la obra una oficina que dispondrá de una mesa o tablero adecuado, en el que puedan extenderse y consultarse los planos y estará convenientemente acondicionada para que en ella pueda trabajar la dirección facultativa con normalidad a cualquier hora de la jornada.

En dicha oficina tendrá siempre el constructor a disposición de la dirección facultativa:

- El proyecto de ejecución completo visado por el colegio profesional o con la aprobación administrativa preceptiva, incluidos los complementos que en su caso redacte el arquitecto.
 - La licencia de obras.
 - El libro de órdenes y asistencias.
 - El plan de seguridad y salud.
 - El libro de incidencias.
 - La normativa sobre prevención de riesgos laborales.
 - La documentación de los seguros que deba suscribir.

- **Representación del constructor.**

El constructor viene obligado a comunicar a la dirección facultativa la persona designada como delegado suyo en la obra, que tendrá el carácter de jefe de la misma, con dedicación plena y con facultades para representarle y adoptar en todo momento cuantas decisiones competan a la contrata.

El incumplimiento de estas obligaciones o, en general, la falta de calificación suficiente por parte del personal según la naturaleza de los trabajos, facultará al arquitecto para ordenar la paralización de las obras, sin derecho a reclamación alguna, hasta que se subsane la deficiencia.

- **Presencia del constructor en la obra.**

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



El jefe de obra, por sí o por medio de sus técnicos o encargados, estará presente durante la jornada legal de trabajo y acompañará a la dirección facultativa, en las visitas que hagan a las obras, poniéndose a su disposición para la práctica de los reconocimientos que se consideren necesarios y suministrando los datos precisos para la comprobación de mediciones y liquidaciones.

▫ **Dudas de interpretación.**

Todas las dudas que surjan en la interpretación de los documentos del proyecto o posteriormente durante la ejecución de los trabajos serán resueltas por la dirección facultativa.

▫ **Datos a tener en cuenta por el constructor.**

Las especificaciones no descritas en el presente pliego y que figuren en cualquiera de los documentos que completa el proyecto: memoria, planos, mediciones y presupuesto, deben considerarse como datos a tener en cuenta en la formulación del presupuesto por parte del constructor que realice las obras, así como el grado de calidad de las mismas.

▫ **Conceptos no reflejados en parte de la documentación.**

En la circunstancia de que se vertieran conceptos en los documentos escritos que no fueran reflejados en los planos del proyecto, el criterio a seguir lo decidirá la dirección facultativa; recíprocamente cuando en los documentos gráficos aparecieran conceptos que no se ven reflejados en los documentos escritos, la especificación de los mismos será decidida igualmente por la dirección facultativa.

▫ **Trabajos no estipulados expresamente.**

Es obligación del constructor ejecutar cuanto sea necesario para la buena construcción y aspecto de las obras, aun cuando no se halle expresamente determinado en los documentos de proyecto, siempre que sin separarse de su espíritu y recta interpretación, lo disponga la dirección facultativa dentro de los límites de posibilidades que los presupuestos habiliten para cada unidad de obra y tipo de ejecución.

▫ **Interpretaciones, aclaraciones y modificaciones de los documentos del proyecto.**

Quando se trate de aclarar, interpretar o modificar preceptos de los pliegos de condiciones o indicaciones de los planos o croquis, las órdenes e instrucciones correspondientes se comunicarán por escrito al constructor, estando éste obligado a su vez a devolver los originales o las copias suscribiendo con su firma el enterado, que figurará al pie de todas las órdenes, avisos o instrucciones que reciba, tanto del aparejador o arquitecto técnico como del arquitecto.

▫ **Requerimiento de aclaraciones por parte del constructor**

El constructor podrá requerir del arquitecto o del aparejador o arquitecto técnico, según sus respectivos cometidos, las instrucciones o aclaraciones que se precisen para la correcta interpretación y ejecución de lo proyectado.

▫ **Reclamación contra las órdenes de la dirección facultativa.**

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



Las reclamaciones de orden económico que el constructor quiera hacer contra las órdenes o instrucciones dimanadas de la dirección facultativa sólo podrá presentarlas en el plazo de tres días, a través del arquitecto, ante la propiedad.

Contra disposiciones de tipo técnico del arquitecto, del aparejador o arquitecto técnico, no se admitirá reclamación alguna, pudiendo el constructor salvar su responsabilidad, si lo estima oportuno, mediante exposición razonada dirigida al arquitecto en el plazo de una semana, el cual podrá limitar su contestación al acuse de recibo, que en todo caso será obligatorio para este tipo de reclamaciones.

▫ **Libro de órdenes y asistencias.**

Con objeto de que en todo momento se pueda tener un conocimiento adecuado de la ejecución e incidencias de la obra, se llevará mientras dure la misma, el libro de órdenes y asistencias, en el que la dirección facultativa reflejará las visitas realizadas, incidencias surgidas y en general todos aquellos datos que sirvan para determinar si por la contrata se han cumplido los plazos y fases de ejecución previstos para la realización de la obra.

El arquitecto director de la obra, el aparejador o arquitecto técnico y los demás facultativos colaboradores en la dirección de las obras irán dejando constancia, mediante las oportunas referencias, de sus visitas e inspecciones y de las incidencias que surjan en el transcurso de ellas y obliguen a cualquier modificación en el proyecto, así como de las órdenes que se necesite dar al constructor respecto de la ejecución de las obras, las cuales serán de su obligado cumplimiento.

Las anotaciones en el libro de órdenes, harán fe a efectos de determinar las posibles causas de resolución e incidencias del contrato; sin embargo cuando el constructor no estuviese conforme podrá alegar en su descargo todas aquellas razones que abonen su postura, aportando las pruebas que estime pertinentes. Efectuar una orden a través del correspondiente asiento en este libro no será obstáculo para que cuando la dirección facultativa lo juzgue conveniente, se efectúe la misma también por oficio. Dicha circunstancia se reflejará de igual forma en el libro de órdenes.

▫ **Recusación por el constructor de la dirección facultativa.**

El constructor no podrá recusar a los arquitectos, aparejadores, o personal encargado por éstos de la vigilancia de las obras, ni pedir que por parte de la propiedad se designen otros facultativos para los reconocimientos y mediciones.

Cuando se crea perjudicado por la labor de éstos, procederá de acuerdo con lo estipulado en el párrafo correspondiente (que figura anteriormente) del presente pliego de condiciones, pero sin que por esta causa puedan interrumpirse ni perturbarse la marcha de los trabajos.

▫ **Faltas del personal.**

El arquitecto, en supuestos de desobediencia a sus instrucciones, manifiesta incompetencia o negligencia grave que comprometan o perturben la marcha de los trabajos, podrá requerir al constructor para que aparte de la obra a los dependientes u operarios causantes de la perturbación.

▫ **Subcontrataciones por parte del constructor.**

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



El constructor podrá subcontratar capítulos o unidades de obra a subcontratistas, con sujeción a lo dispuesto por la legislación sobre esta materia y, en su caso, a lo estipulado en el pliego de condiciones particulares, todo ello sin perjuicio de sus obligaciones como constructor general de la obra.

▫ **Desperfectos a colindantes.**

Si el constructor causase algún desperfecto en propiedades colindantes tendrá que restaurarlas por su cuenta, dejándolas en el estado que las encontró al comienzo de la obra.

RECEPCIÓN DE LA OBRA.

Para la recepción de la obra se estará en todo a lo estipulado al respecto en el artículo 6 de la ley de Ordenación de la edificación (ley 38/1999, de 5 de noviembre).

▫ **Plazo de garantía.**

El plazo de las garantías establecidas por la ley de Ordenación de la edificación comenzará a contarse a partir de la fecha consignada en el acta de recepción de la obra o cuando se entienda ésta tácitamente producida (Art. 6 de la LOE).

▫ **Autorizaciones de uso.**

Al realizarse la recepción de las obras deberá presentar el constructor las pertinentes autorizaciones de los organismos oficiales para el uso y puesta en servicio de las instalaciones que así lo requieran.

Los gastos de todo tipo que dichas autorizaciones originen, así como los derivados de arbitrios, licencias, vallas, alumbrado, multas, etc., que se ocasionen en las obras desde su inicio hasta su total extinción serán de cuenta del constructor.

▪ **Documentación de final de obra. Conformación del Libro del Edificio**

En relación con la elaboración de la documentación del seguimiento de la obra (Anejo II de la parte I del CTE), así como para la conformación del Libro del Edificio, el constructor facilitará a la dirección facultativa toda la documentación necesaria, relativa a la obra, que permita reflejar la realmente ejecutada, la relación de todas las empresas y profesionales que hayan intervenido, así como el resto de los datos necesarios para el exacto cumplimiento de lo establecido al respecto en los artículos 12 y 13 de la Ley 2/1999, de Medidas para la calidad de la construcción.

Con idéntica finalidad, de conformidad con el Artº. 12.3 de la citada Ley, la dirección facultativa tendrá derecho a exigir la cooperación de los empresarios y profesionales que participen directa o indirectamente en la ejecución de la obra y estos deberán prestársela.

▫ **Garantías del constructor.**

Sin perjuicio de las garantías que expresamente se detallen, el constructor garantiza en general todas las obras que ejecute, así como los materiales empleados en ellas y su buena manipulación.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



▫ **Normas de cumplimentación y tramitación de documentos.**

Se cumplimentarán todas las normas de las diferentes consejerías y demás organismos, que sean de aplicación.

DE LOS TRABAJOS, LOS MATERIALES Y LOS MEDIOS AUXILIARES

▫ **Caminos y accesos.**

El constructor dispondrá por su cuenta los accesos a la obra y el cerramiento o vallado de ésta. El aparejador o arquitecto técnico podrá exigir su modificación o mejora.

▫ **Replanteo.**

Como actividad previa a cualquier otra de la obra, se procederá por el constructor al replanteo de las obras en presencia de la dirección facultativa, marcando sobre el terreno convenientemente todos los puntos necesarios para la ejecución de las mismas. De esta operación se extenderá acta por duplicado, que firmarán la dirección facultativa y el constructor. La Contrata facilitará por su cuenta todos los medios necesarios para la ejecución de los referidos replanteos y señalamiento de los mismos, cuidando bajo su responsabilidad de las señales o datos fijados para su determinación.

▫ **Comienzo de la obra y ritmo de ejecución de los trabajos.**

La obra dará comienzo en el plazo estipulado, para lo cual el constructor deberá obtener obligatoriamente la autorización por escrito del arquitecto y comunicar el comienzo de los trabajos al aparejador o arquitecto técnico al menos con cinco días de antelación.

El ritmo de la construcción ira desarrollándose en la forma necesaria para que dentro de los períodos parciales queden ejecutados los trabajos correspondientes y, en consecuencia, la ejecución total se lleve a efecto dentro del plazo exigido.

▫ **Orden de los trabajos.**

En general la determinación del orden de los trabajos es facultad de la contrata, salvo aquellos casos en que, por circunstancias de orden técnico, estime conveniente su variación la dirección facultativa.

▫ **Facilidades para el subcontratista.**

De acuerdo con lo que requiera la dirección facultativa, el constructor deberá dar todas las facilidades razonables para la realización de los trabajos que le sean encomendados a los subcontratistas que intervengan en la obra. Ello sin perjuicio de las compensaciones económicas a que haya lugar entre subcontratistas por utilización de medios auxiliares o suministros de energía u otros conceptos. En caso de litigio se estará a lo establecido en la legislación relativa a la subcontratación y en último caso a lo que resuelva la dirección facultativa.

▫ **Ampliación del proyecto por causas imprevistas o de fuerza mayor.**

Cuando sea preciso ampliar el proyecto, por motivo imprevisto o por cualquier causa accidental, no se interrumpirán los trabajos, continuándose si técnicamente es posible, según las instrucciones dadas por el arquitecto en tanto se formula o se tramita el

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



proyecto reformado.

▫ **Obras de carácter urgente.**

El constructor está obligado a realizar con su personal y sus materiales cuanto la dirección facultativa de las obras disponga para apeos, apuntalamientos, derribos, recalces o cualquier otra obra de carácter urgente.

▫ **Responsabilidad de la dirección facultativa en el retraso de la obra.**

El constructor no podrá excusarse de no haber cumplido los plazos de obras estipulados, alegando como causa la carencia de planos u órdenes de la dirección facultativa, a excepción del caso en que habiéndolo solicitado por escrito no se le hubieran proporcionado.

▫ **Obras ocultas.**

De todos los trabajos y unidades de obra que hayan de quedar ocultos a la terminación del edificio, se levantarán los planos precisos para que queden perfectamente definidos; estos documentos se extenderán por triplicado, entregándose uno al arquitecto; otro al aparejador o arquitecto técnico; y el tercero al constructor, firmados todos ellos por los tres. Dichos planos, que deberán ir suficientemente acotados, se considerarán documentos indispensables e irrecusables para efectuar las mediciones.

▫ **Trabajos defectuosos.**

El constructor debe emplear los materiales que cumplan las condiciones exigidas en las disposiciones técnicas, generales y particulares del pliego de condiciones y realizará todos y cada uno de los trabajos contratados de acuerdo con lo especificado también en dicho documento.

Por ello y hasta que tenga lugar la recepción definitiva del edificio, es responsable de la ejecución de los trabajos que ha contratado y de las faltas y defectos que en éstos puedan existir por su mala ejecución, erradas maniobras o por la deficiente calidad de los materiales empleados o aparatos colocados, sin que le exonere de responsabilidad el control que compete al aparejador o arquitecto técnico, ni tampoco el hecho de que estos trabajos hayan sido valorados en las certificaciones parciales de obra.

▫ **Accidentes.**

Así mismo será responsable ante los tribunales de los accidentes que, por ignorancia o descuido, sobrevinieran, tanto en la construcción como en los andamios, ateniéndose en todo a las disposiciones de policía urbana y legislación sobre la materia.

▫ **Defectos apreciables.**

Cuando el aparejador o arquitecto técnico advierta vicios o defectos en los trabajos ejecutados, o que los materiales empleados o los aparatos colocados no reúnen las condiciones prescritas, ya sea en el curso de la ejecución de los trabajos, o finalizados éstos, y antes de verificarse la recepción de la obra, podrá disponer que las partes defectuosas sean demolidas y reconstruidas de acuerdo con lo contratado, y todo ello a expensas de la contrata. Si ésta no estimase justa la decisión y se negase a la demolición y reconstrucción ordenadas, se planteará la cuestión ante el arquitecto de la

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



obra, quien resolverá.

▫ **Vicios ocultos.**

Si el aparejador o arquitecto técnico tuviese fundadas razones para creer en la existencia de vicios ocultos de construcción en las obras ejecutadas, ordenará efectuar en cualquier tiempo, y antes de la recepción de la obra, los ensayos, destructivos o no, que crea necesarios para reconocer los trabajos que suponga defectuosos, dando cuenta de la circunstancia al arquitecto.

Los gastos que se ocasionen serán de cuenta del constructor, siempre que los vicios existan realmente.

▫ **De los materiales y de los aparatos. Su procedencia.**

El constructor tiene libertad de proveerse de los materiales y aparatos de todas clases en los puntos que le parezca conveniente, excepto en los casos en que el pliego de condiciones técnicas particulares preceptúe una procedencia determinada.

Obligatoriamente, y antes de proceder a su empleo o acopio, el constructor deberá presentar a la dirección facultativa una lista completa de los materiales y aparatos que vaya a utilizar en la que se especifiquen todas las indicaciones sobre marcas, calidades, procedencia e idoneidad de cada uno de ellos.

▫ **Reconocimiento de los materiales por la dirección facultativa.**

Los materiales serán reconocidos, antes de su puesta en obra, por la dirección facultativa sin cuya aprobación no podrán emplearse; para lo cual el constructor le proporcionará al menos dos muestras de cada material para su examen, a la dirección facultativa, pudiendo ser rechazados aquellos que a su juicio no resulten aptos. Los materiales desechados serán retirados de la obra en el plazo más breve. Las muestras de los materiales una vez que hayan sido aceptados, serán guardadas juntamente con los certificados de los análisis, para su posterior comparación y contraste.

▫ **Ensayos y análisis.**

Siempre que la dirección facultativa lo estime necesario, serán efectuados los ensayos, pruebas, análisis y extracción de muestras de obra realizada que permitan comprobar que tanto los materiales como las unidades de obra están en perfectas condiciones y cumplen lo establecido en este pliego.

El abono de todas las pruebas y ensayos será de cuenta del constructor.

Todo ensayo que no haya resultado satisfactorio o que no ofrezca las suficientes garantías podrá comenzarse de nuevo a cargo del mismo.

▫ **Materiales no utilizables.**

Se estará en todo a lo dispuesto en la legislación vigente sobre gestión de los residuos de obra.

▫ **Materiales y aparatos defectuosos.**

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



Cuando los materiales, elementos de instalaciones o aparatos no fuesen de la calidad prescrita en este pliego de condiciones, o no tuvieran la preparación en él exigida o, en fin, cuando la falta de prescripciones formales de aquel, se reconociera o se demostrara que no eran adecuados para su objeto, el arquitecto a instancias propias o del aparejador o arquitecto técnico, dará orden al constructor de sustituirlos por otros que satisfagan las condiciones o llenen el objeto a que se destinen.

Si los materiales, elementos de instalaciones o aparatos no alcanzasen la calidad prescrita, pero fuesen aceptables a juicio del arquitecto, se recibirán con la rebaja de precio que aquél determine, a no ser que el constructor prefiera sustituirlos por otros en condiciones.

▫ **Limpieza de las obras.**

Es obligación del constructor mantener limpias las obras y sus alrededores, tanto de escombros como de materiales sobrantes, hacer desaparecer las instalaciones provisionales que no sean necesarias, así como adoptar las medidas y ejecutar todos los trabajos que sean necesarios para que la obra ofrezca buen aspecto.

▫ **Obras sin prescripciones.**

En la ejecución de los trabajos que entran en la construcción de las obras y para los cuales no existan prescripciones consignadas explícitamente en este pliego de condiciones ni en la restante documentación del proyecto, el constructor se atenderá, en primer término, a las instrucciones que dicte la dirección facultativa de las obras y, en segundo lugar, a las reglas y prácticas de la buena construcción.

1.3 DISPOSICIONES ECONÓMICAS.

▫ **Medición de las unidades de obra.**

La medición del conjunto de unidades de obra se verificará aplicando a cada una de ellas la unidad de medida que le sea apropiada y con arreglo a las mismas unidades adoptadas en el presupuesto, unidad completa, metros lineales, cuadrados, o cúbicos, kilogramos, partida alzada, etc.

Tanto las mediciones parciales como las totales ejecutadas al final de la obra se realizarán conjuntamente con el constructor, levantándose las correspondientes actas que serán firmadas por ambas partes.

Todas las mediciones que se efectúen comprenderán las unidades de obra realmente ejecutadas, no teniendo el constructor derecho a reclamación de ninguna especie por las diferencias que se produjeran entre las mediciones que se ejecuten y las que figuren en el proyecto, salvo cuando se trate de modificaciones de éste aprobadas por la dirección facultativa y con la conformidad del promotor que vengan exigidas por la marcha de las obras, así como tampoco por los errores de clasificación de las diversas unidades de obra que figuren en los estados de valoración.

▫ **Valoración de las unidades de obra.**

La valoración de las unidades de obra no expresadas en este pliego de condiciones se verificará aplicando a cada una de ellas la medida que le sea más apropiada y en la forma y condiciones que estime justas el arquitecto, multiplicando el resultado final por el precio correspondiente.

El constructor no tendrá derecho alguno a que las medidas a que se refiere este artículo se ejecuten en la forma que él indique, sino que será con arreglo a lo que determine el director de la obra.

Se supone que el constructor debe estudiar detenidamente los documentos que componen el proyecto y,

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)

por lo tanto, de no haber hecho ninguna observación sobre errores posibles o equivocaciones del mismo, no habrá lugar a reclamación alguna en cuanto afecta a medidas o precios, de tal suerte que si la obra ejecutada con arreglo al proyecto contiene mayor número de unidades de las previstas, no tendrá derecho a reclamación alguna.

Las valoraciones de las unidades de obra que figuran en el presente proyecto se efectuarán multiplicando el número de éstas por el precio unitario asignado a las mismas en el contrato suscrito entre promotor y constructor o, en defecto de este, a las del presupuesto del proyecto.

En el precio unitario aludido en el artículo anterior se consideran incluidos los gastos del transporte de materiales, las indemnizaciones o pagos que hayan de hacerse por cualquier concepto, así como todo tipo de impuestos que graven los materiales durante la ejecución de las obras, ya sea por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio; de igual forma se consideran incluidas toda clase de cargas sociales. También serán de cuenta del constructor los honorarios, las tasas y demás gravámenes que se originen con ocasión de las inspecciones, aprobación y comprobación de las instalaciones con que esté dotado el inmueble.

El constructor no tendrá derecho por ello a pedir indemnización alguna por las causas enumeradas. En el precio de cada unidad de obra van comprendidos los de todos los materiales, accesorios y operaciones necesarias para dejar la obra terminada y en disposición de recibirse.

▪ **Abonos del promotor al constructor a cuenta de la liquidación final.**

Todo lo que se refiere al régimen de abonos del promotor al constructor se regirá por lo especificado en el contrato suscrito entre ambos.

En ausencia de tal determinación, el constructor podrá solicitar al promotor abonos a cuenta de la liquidación final mediante la presentación de facturas por el montante de las unidades de obra ejecutada que refleje la "Certificación parcial de obra ejecutada" que deberá acompañar a cada una de ellas.

Las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutada, que se realizarán según el criterio establecido en el punto anterior (valoración de las unidades de obra), serán suscritas por el aparejador o arquitecto técnico y el constructor y serán conformadas por el arquitecto, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

Los abonos que el promotor efectúe al constructor tendrán el carácter de "entrega a cuenta" de la liquidación final de la obra, por lo que el promotor podrá practicar en concepto de "garantía", en cada uno de ellos, una retención del 5 % que deberá quedar reflejada en la factura. Estas retenciones podrán ser sustituidas por la aportación del constructor de una fianza o de un seguro de caución que responda del resarcimiento de los daños materiales por omisiones, vicios o defectos de ejecución de la obra.

Una vez finalizada la obra, con posterioridad a la extinción de los plazos de garantía establecidos por la Ley de Ordenación de la Edificación, el constructor podrá solicitar la devolución de la fianza depositada o de las cantidades retenidas, siempre que de haberse producido deficiencias éstas hubieran quedado subsanadas.

Santander Abril 2024

El Promotor:

Juan Calderón Sáenz de Buruaga

El Arquitecto

Santiago Esteban Hernán Martín.



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN
 EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR
 POLÍGONO 1, PARCELA 99, LAS PEDREGUERAS 39719 PUENTEAGÜERO
 (ENTRAMBASAGUAS) CANTABRIA

03 P l a n o s

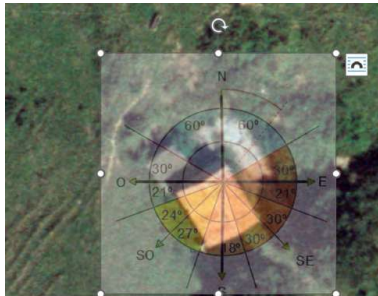
Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



LISTADO DE PLANOS

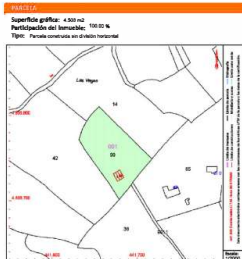
EA00	ESTADO ACTUAL. SITUACIÓN
EA01	ESTADO ACTUAL. PLANO TOPOGRÁFICO PARCELA
EA02	ESTADO ACTUAL EMPLAZAMIENTO
EA03	ESTADO ACTUAL PLANTAS
EA04	ESTADO ACTUAL ALZADOS
ER01	ESTADO REFORMADO CUADRO DE SUPERFICIES
ER02	ESTADO REFORMADO ALZADOS
ER03	ESTADO REFORMADO SECCIONES
ER04	ESTADO REFORMADO PLANTAS DE ACABADOS
ER05	ESTADO REFORMADO PLANTAS, PROPUESTA ESTRUCTURAL
ER06	ESTADO REFORMADO PLANTAS, COTAS Y COMPOSICIÓN DE MUROS
ER07	ESTADO REFORMADO CUBIERTAS
ER08	ESTADO REFORMADO PLANTAS, MAPA DE CARPINTERÍA
ER09	ESTADO REFORMADO PLANTAS, SANEAMIENTO
ER10	ESTADO REFORMADO VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HUMOS
ER11	ESTADO REFORMADO PLANTAS, INSTALACION ELÉCTRICA
ER12	ESTADO REFORMADO URBANIZACIÓN PARCELA

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 39028A001000099



1 ALZADO



2 ALZADO NOR-



3 ALZADO NORTE



4 ACCESO

Ref. Catastral 39028A001000099

Superficie parcela 4.503 m2

Uso: BIG

Superficie: Planta baja 89m2

Planta 1ª 89m2

Planta 2ª 89m2 (baja Cubierta 1/3)

Virel

PROYECTO BÁSICO
CASA JUAN & SERENA

ESTADO ACTUAL. SITUACIÓN

FECHA: Marzo 2024

2024
ESCALA GRÁFICA 1/e

Proyecto: Santiago Esteban Hernández Martín Dr. Arquitecto COAM 19019
Topográfico: Javier Escalada Carro. Arquitecto Técnico (Punto)
Toma de datos: Alejandra Sancho Cabezas. Arquitecto Técnico

EA 00



Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MF39hjVfGjwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC416504
Fecha Registro: 16/12/2024 00:00





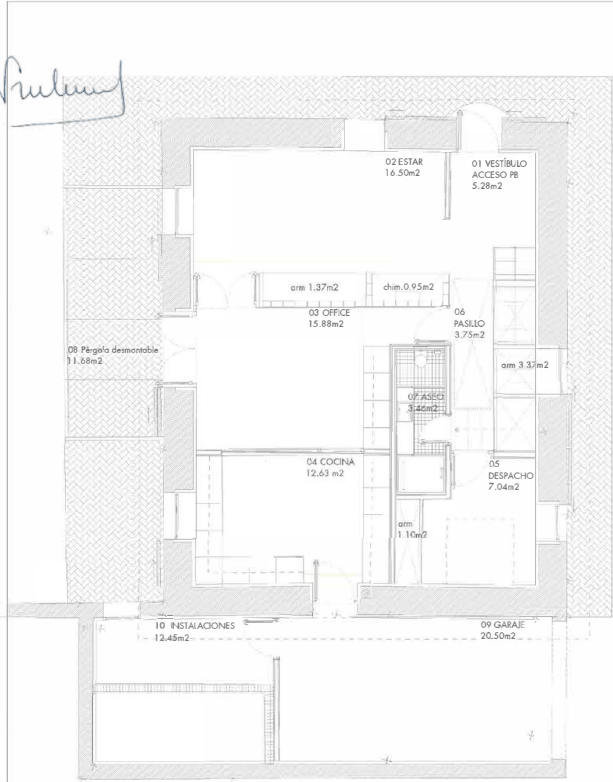
Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MF39hjVFgJwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC416504
Fecha Registro: 16/12/2024 00:00

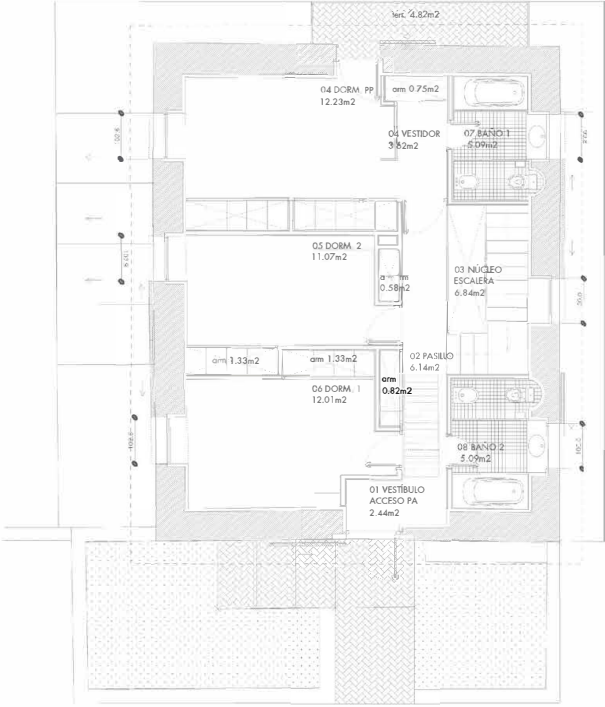




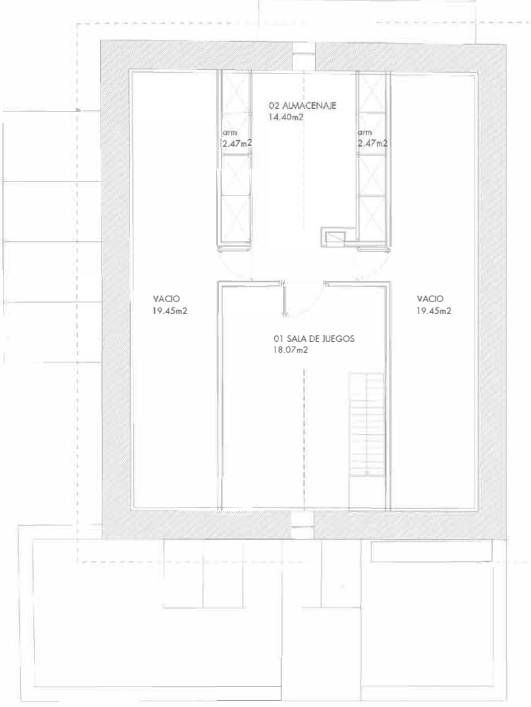




PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



BAJO CUBIERTA

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES

Planta baja	m2
Vestibulo de acceso	5,28
Sala de estar	16,5
Esteria fija	1,37
Chimenea	0,95
Office	15,88
Cocina	12,63
Despacho	7,04
Armario	1,1
Distribuidor	3,75
Armarios Bajo escalera	3,37
Aseo de cortesía	3,46
Pérgola desmontable	11,98
Sobre rasante	83,31
Garaje	20,3
Instalaciones	12,45
Bajo rasante	32,75
Total PB	116,06

Planta alta	m2
Vestibulo de acceso	2,44
Pasillo	6,14
Arm.	0,82
Arm.	0,58
Núcleo escalera	6,84
Dormitorio PP.	12,23
Arm. Dorm PP.	1,47
Arm. Dorm PP.	1,47
Vestidor	3,62
Arm. Vestidor	0,75
Terraza	4,82
Dormitorio 1	12,01
Arm.	1,33
Dormitorio 2	11,07
Arm.	1,33
Baño 1	5,09
Baño 2	5,06
Sobre rasante	77,07

Bajo cubierta	m2
Sala de juegos	16,07
Almacenaje	14
Arm.	2,47
Arm.	2,47
Vacio NE	19,45
Vacio SO	19,45
Sobre rasante	73,91

PROYECTO BÁSICO
 CASA JUAN & SERENA Polígono 1. Parcela 99 - Las Pedregueras 39719- Puente Agüero (Entrambasaguas) CANTABRIA.

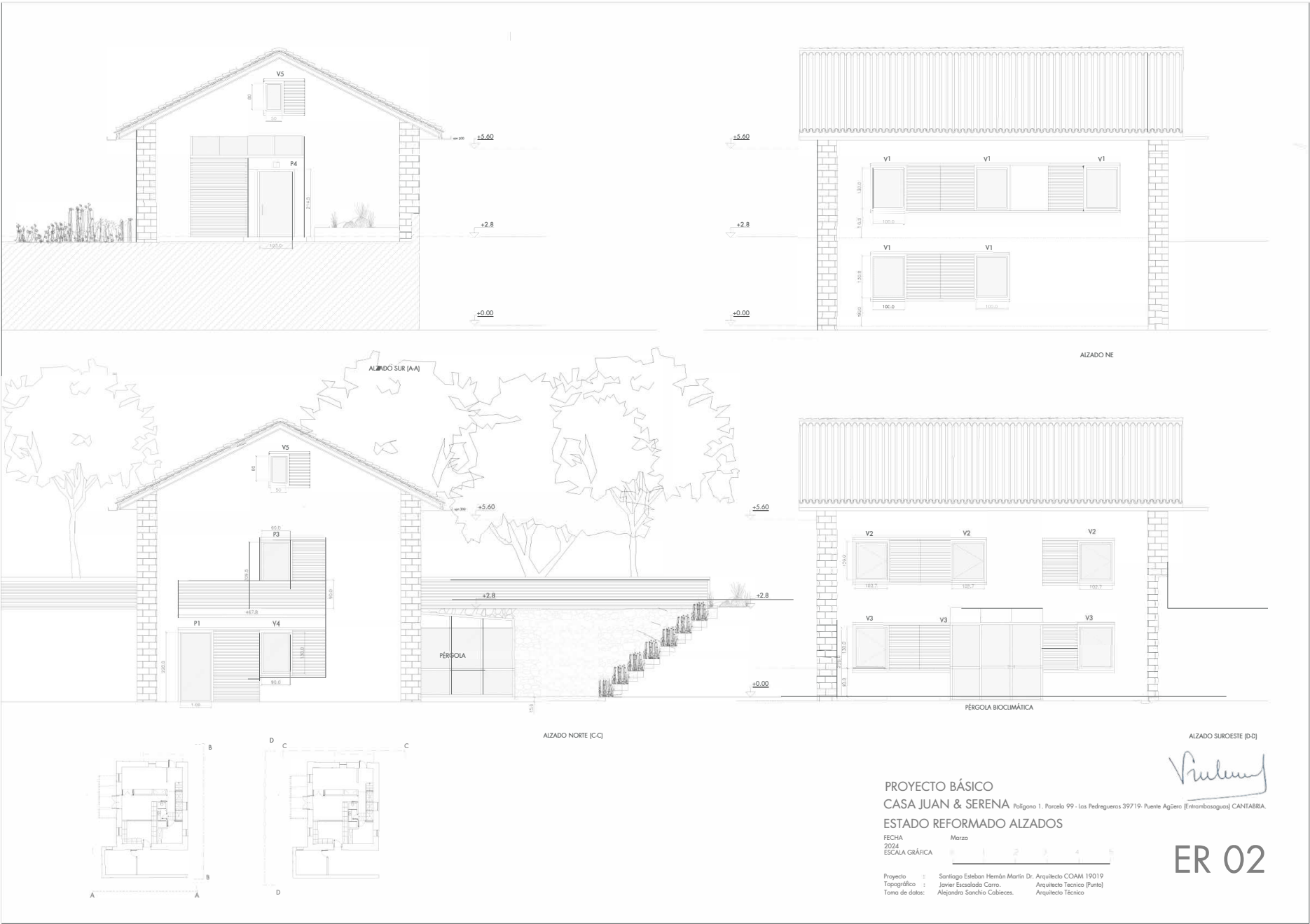
ESTADO REFORMADO PLANTAS

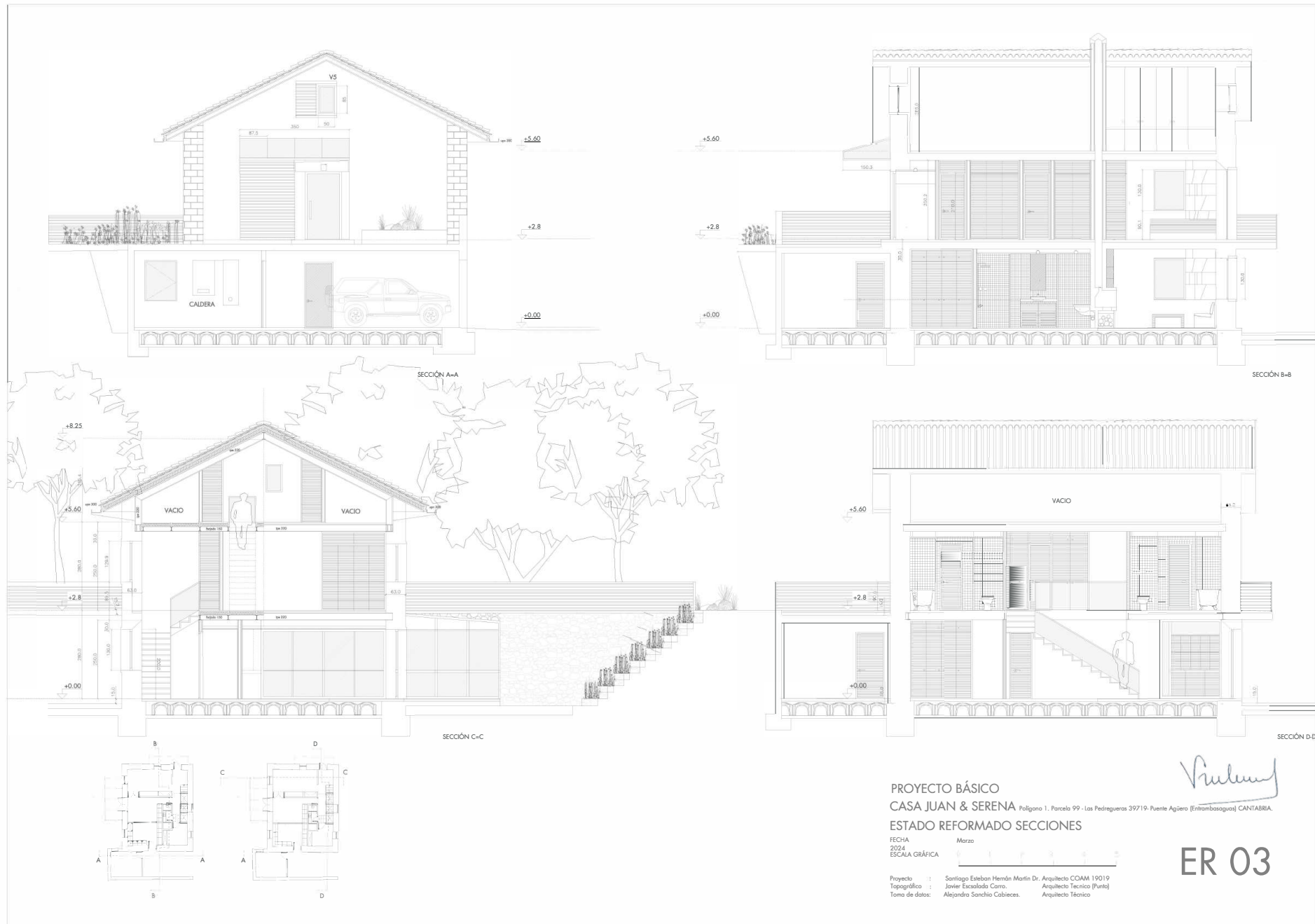
FECHA: Marzo
 ESCALA GRÁFICA: 1:100

Proyecto: Santiago Esteban Hernández Martín Dr. Arquitecto COAAA 19019
 Topográfico: Javier Escalada Campo Arquitecto Técnico (Punto)
 Toma de datos: Alejandro Sánchez Cobianes. Arquitecto Técnico

ER 01







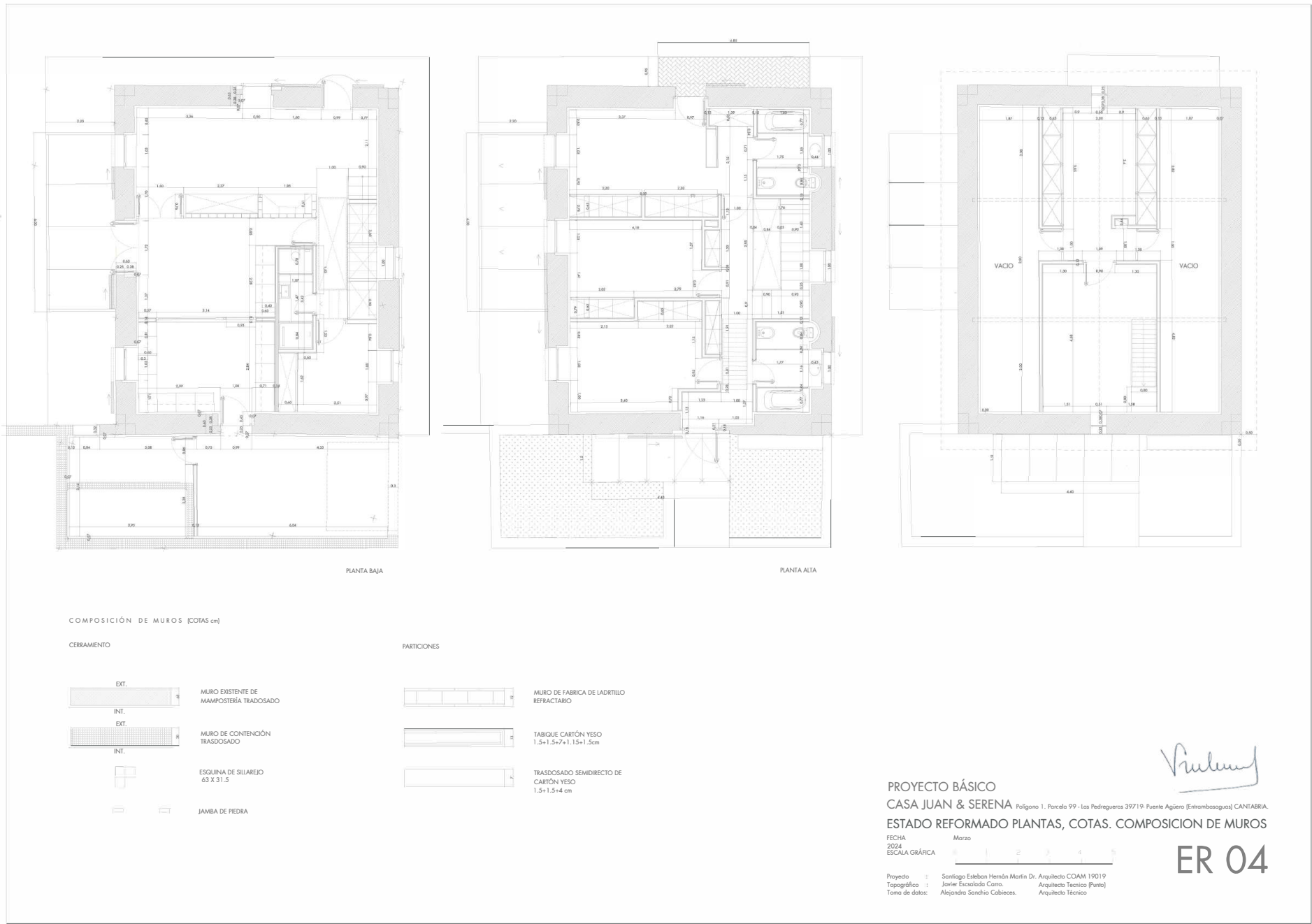
Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

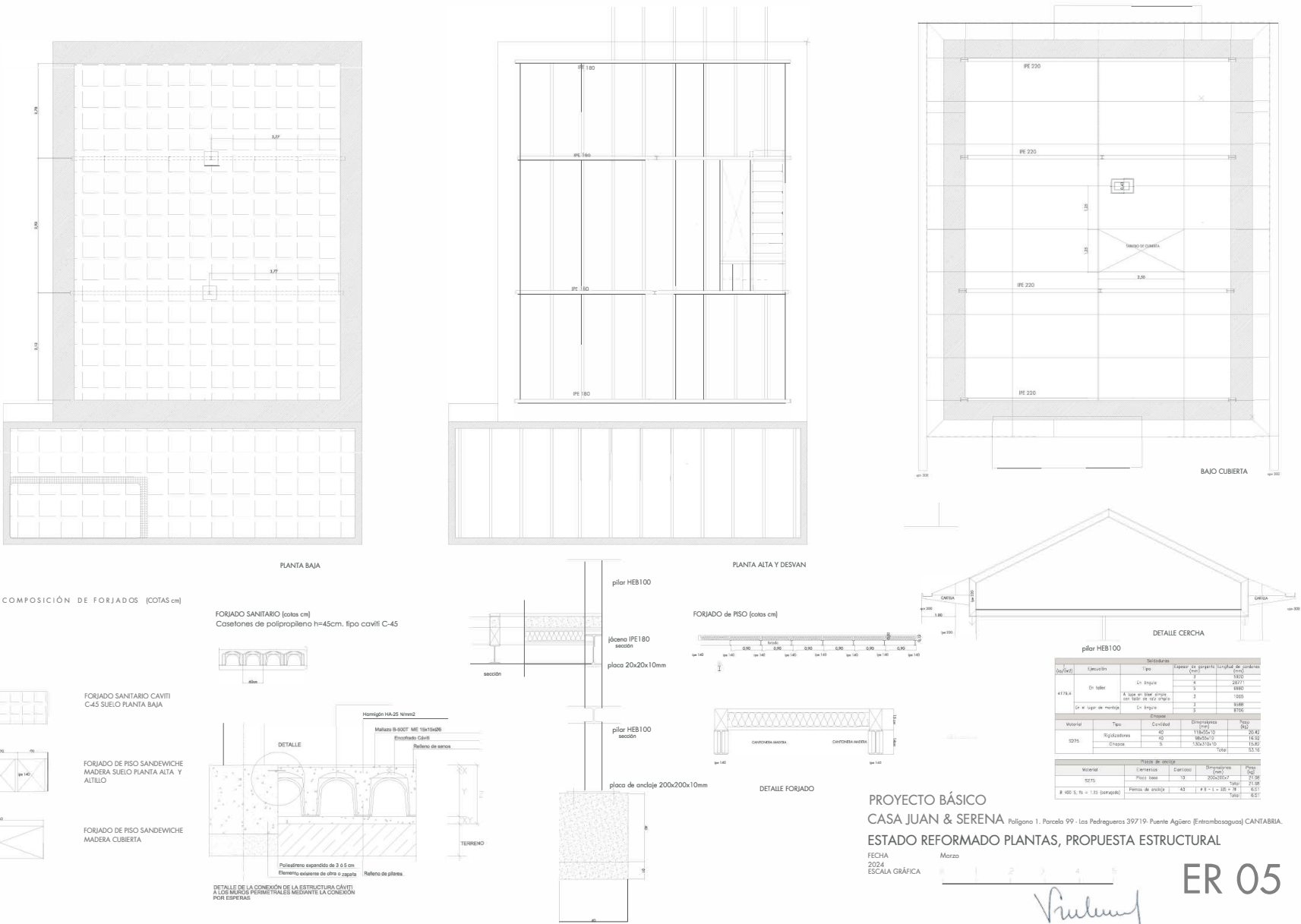
GOBIERNO DE CANTABRIA

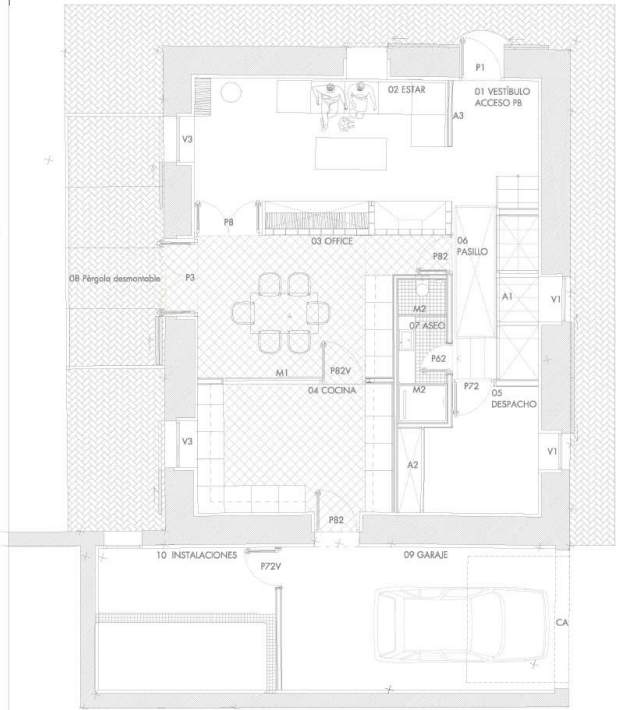
CSV: A0610MF39hjVFgijwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2024GCELCE416504
Fecha Registro: 16/12/2024 00:00

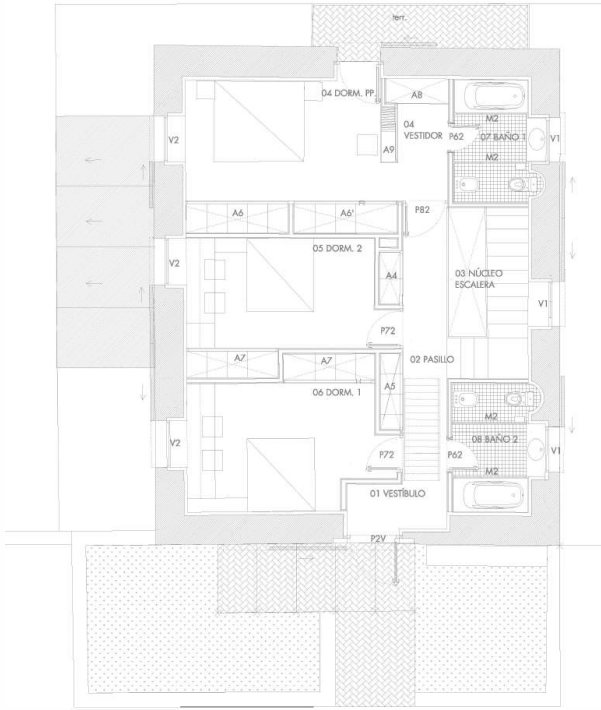




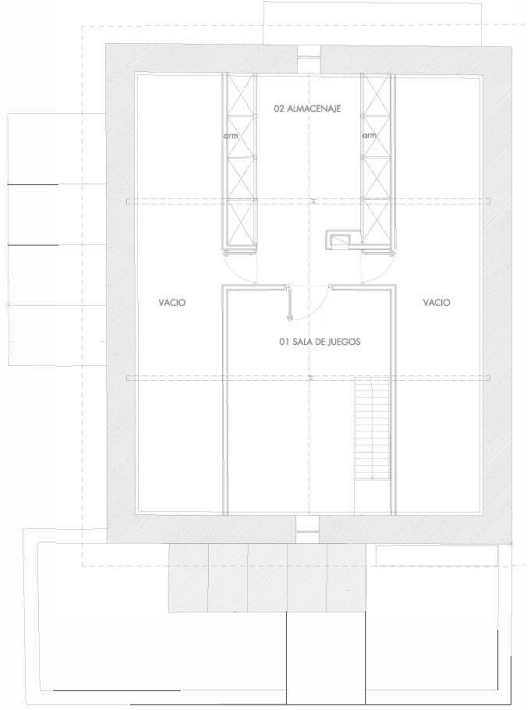




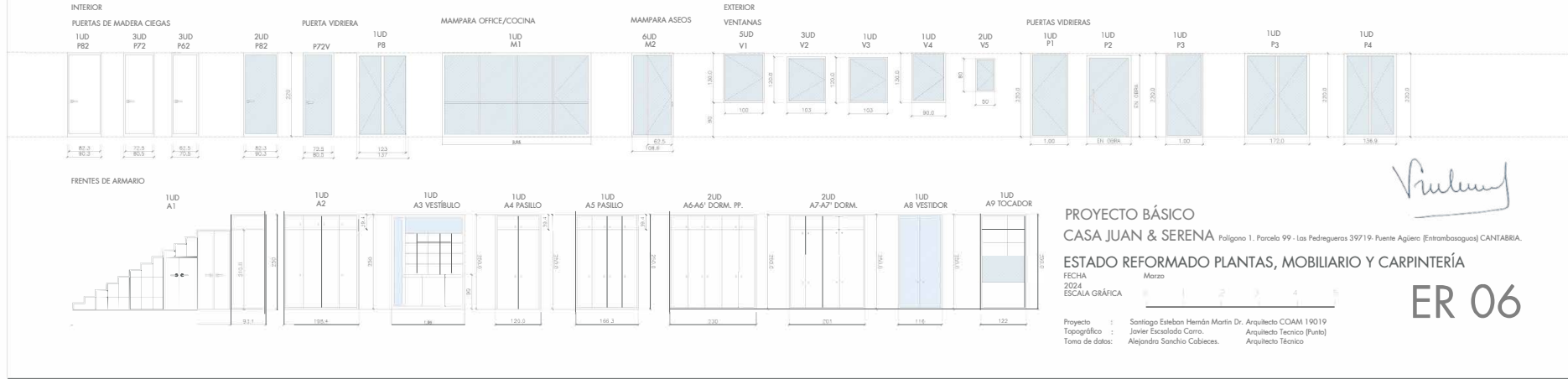
PLANTA BAJA

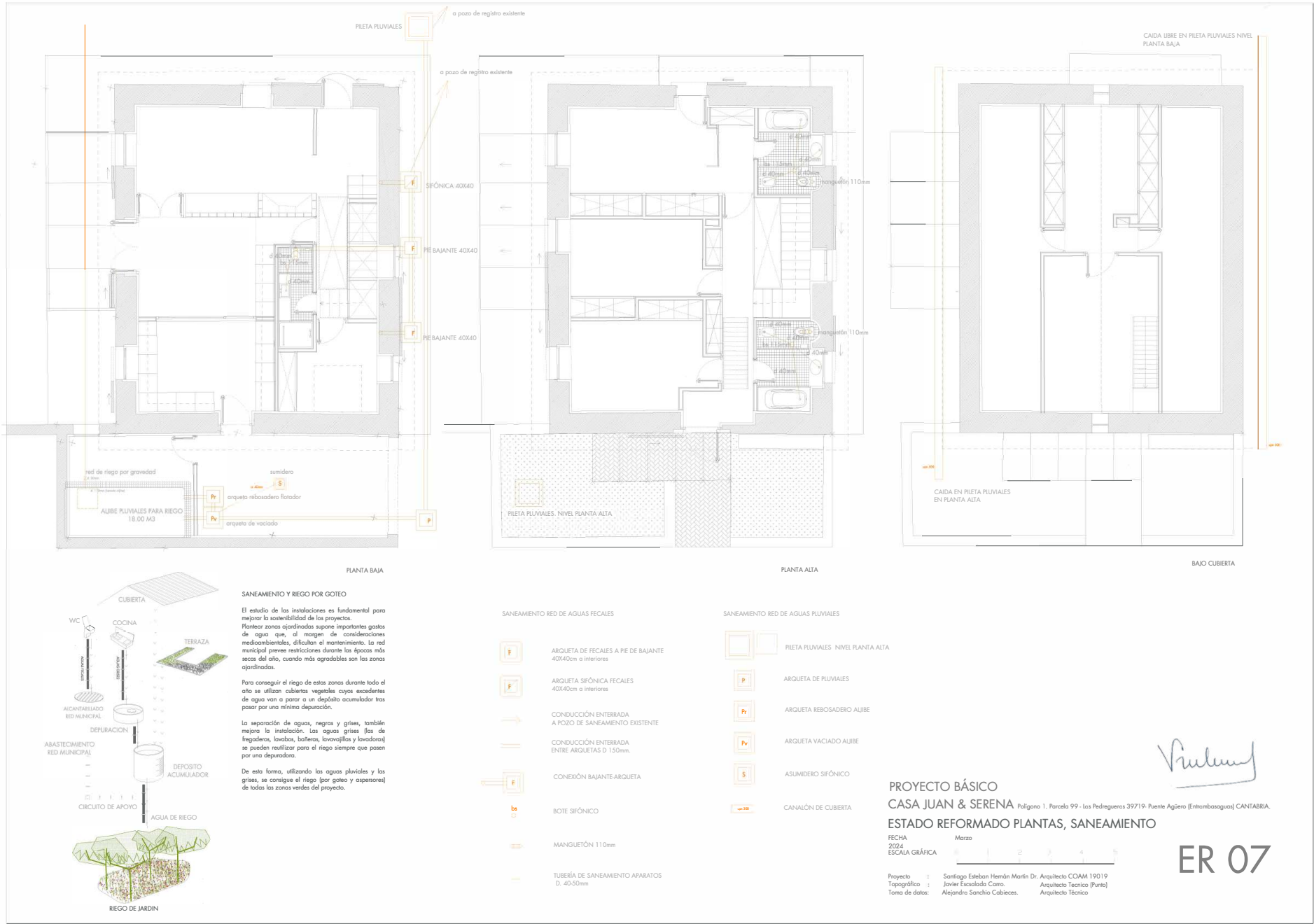


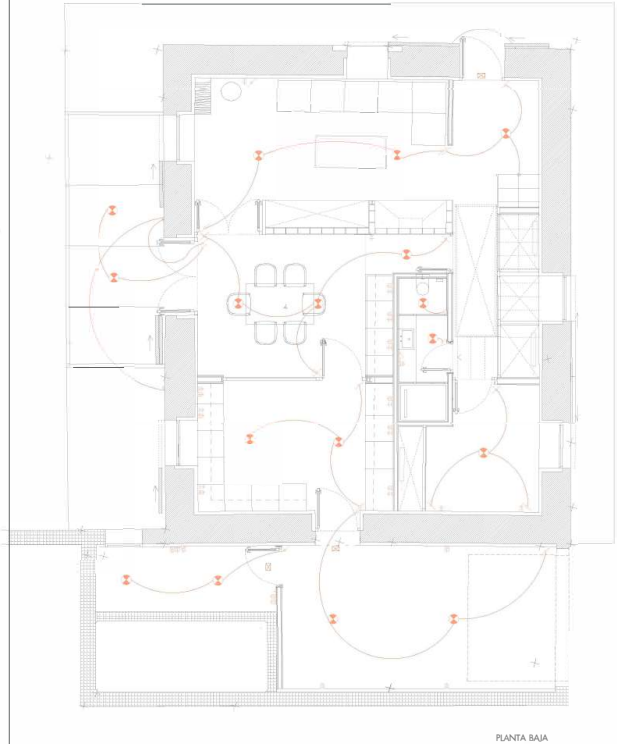
PLANTA ALTA



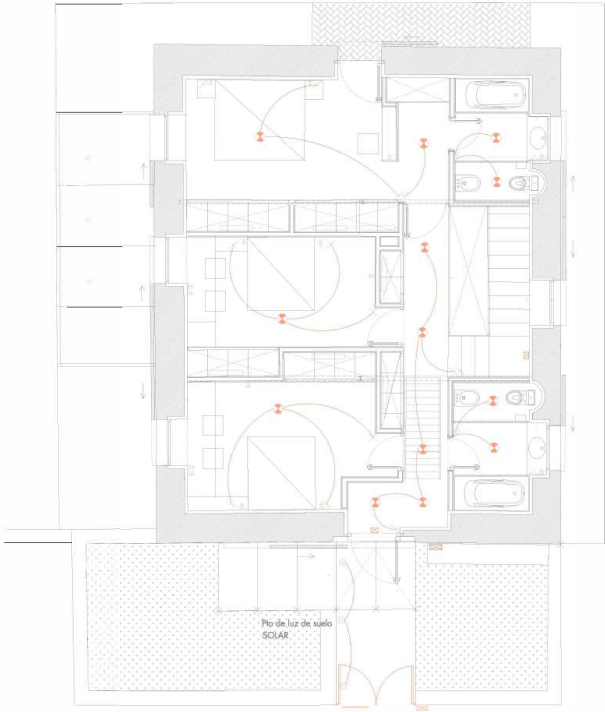
BAJO CUBIERTA



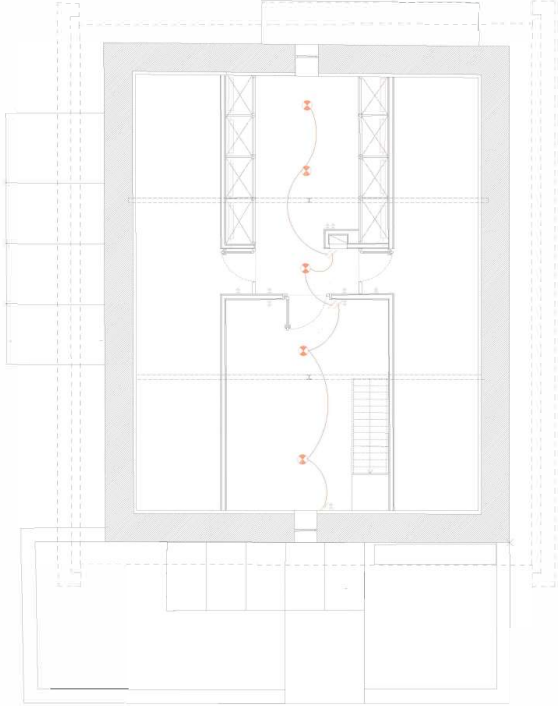




PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



BAJO CUBIERTA

ILUMINACIÓN

- Pto de luz sencillo
- Pto de luz de suelo solar
- Aplicue de pared
- Aplicue de pared estanco
- Tira led
- Enchufe conmutado
- Enchufe conmutado estanco
- Pico de luz para plantas
- Enchufe de suelo conmutado
- Interruptor
- Interruptor doble
- Interruptor conmutado
- Interruptor conmutado doble
- Interruptor triple conmutado
- Interruptor triple conmutado doble
- Detectiv de presencia
- Luz de emergencia

NOTA: distancia entre enchufes de como 2,60 salvo indicación expresa de mayor separación.

NOTA: canalizaciones de puntos de luz en techos a definir en obra por la DF

NOTA: los enchufes conmutados llevarán la base del mecanismo de color distintivo a elegir por la propiedad.

ELECTRICIDAD

- Caja general de acometida
- Cancela con cierre eléctrico
- Portero eléctrico
- Lineos en tabiques cortán yeso

LUZ ARTIFICIAL



LUZ NATURAL



ILUMINACIÓN NATURAL

La situación urbana del proyecto, exige una imagen unitaria. Sin embargo son necesarios sistemas de control lumínico para adaptar los espacios a las distintas situaciones tanto de programa interior como de orientaciones solares.

En los muros perimetrales, se construye una cámara donde discurren las instalaciones, además se proyectan unas contraventanas de lamas inspiradas en la seguridad necesaria del edificio, sirven además para adaptar la luz a todas las situaciones interiores a la vez que reducen la imagen del edificio .

ILUMINACIÓN ARTIFICIAL

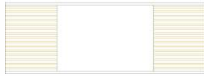
Todos los programas del edificio se agrupan en dos, zona de día y zona de noche. Los acabados interiores, y por lo tanto la iluminación general, siguen entonces esa misma diferenciación. Los programas en salón y oficina son muy especializados necesitan entonces una luz mucho más focalizada.

Los programas de noche necesitan sin embargo, una iluminación menos focalizada. Se busca por tanto una iluminación que asegure un ambiente general a partir del cual se puedan adaptar los espacios a las distintas exposiciones y actividades.

TIPOLOGÍA DE CONTRAVENTANAS



ABIERTA



CERRADA

Regula la entrada de luz mediante las lamas orientables funciona como elemento antinifusión

PROYECTO BÁSICO

CASA JUAN & SERENA

Polígono 1. Parcela 99 - Las Pedregueras 39719- Puente Agüero [Entrembasagua] CANTABRIA.

ESTADO REFORMADO PLANTAS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS

FECHA

Marzo

ESCALA GRÁFICA

Proyecto : Santiago Esteban Heredia Martín Dr. Arquitecto COAM 19019
 Topográfico : Javier Escalada Carrón. Arquitecto Técnico (Punto)
 Toma de datos : Alejandro Sancha Cobiecos. Arquitecto Técnico

V. J. J.

ER 08





Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MF39hjVFgJwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC416504
Fecha Registro: 16/12/2024 00:00



**POLÍGONO 1, PARCELA 99, LAS PEDREGUERAS 39719 PUENTEAGÜERO
(ENTRAMBASAGUAS) CANTABRIA**

04 Presupuesto (avance)

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

109

RESUMEN DE PRESUPUESTO

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPITULO	RESUMEN
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....
02	SANEAMIENTO.....
03	CIMENTACIONES.....
04	ESTRUCTURAS.....
05	ALBAÑILERIA.....
06	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES.....
07	CUBIERTAS.....
08	REVESTIMIENTOS ALICATADOS Y SOLADOS.....
09	CARPINTERIA INTERIOR.....
10	CARPINTERIA EXTERIOR Y VIDRIOS.....
11	FONTANERIA.....
12	CALEFACCIÓN.....
13	ELECTRICIDAD Y ENERGIA SOLAR TÉRMICA.....
14	URBANIZACION.....

Santander Abril 2024

El Promotor:

Juan Calderón Sáenz de Buruaga

El Arquitecto

Santiago Esteban Hernán Martín.



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



**POLÍGONO 1, PARCELA 99, LAS PEDREGUERAS 39719 PUENTEAGÜERO
(ENTRAMBASAGUAS) CANTABRIA**

05 Documentación Literal

111

FICHA CATASTRAL

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 39028A001000990000EL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 1 Parcela 99

LAS PEDREGUERAS. ENTRAMBASAGUAS [CANTABRIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	PD Prados o praderas

Intensidad Productiva	Superficie m ²
03	4.414

PARCELA

Superficie gráfica: 4.503 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 11 de Marzo de 2022



Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MF39hjVFgJwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELCCE416504

Fecha Registro: 16/12/2024 00:00



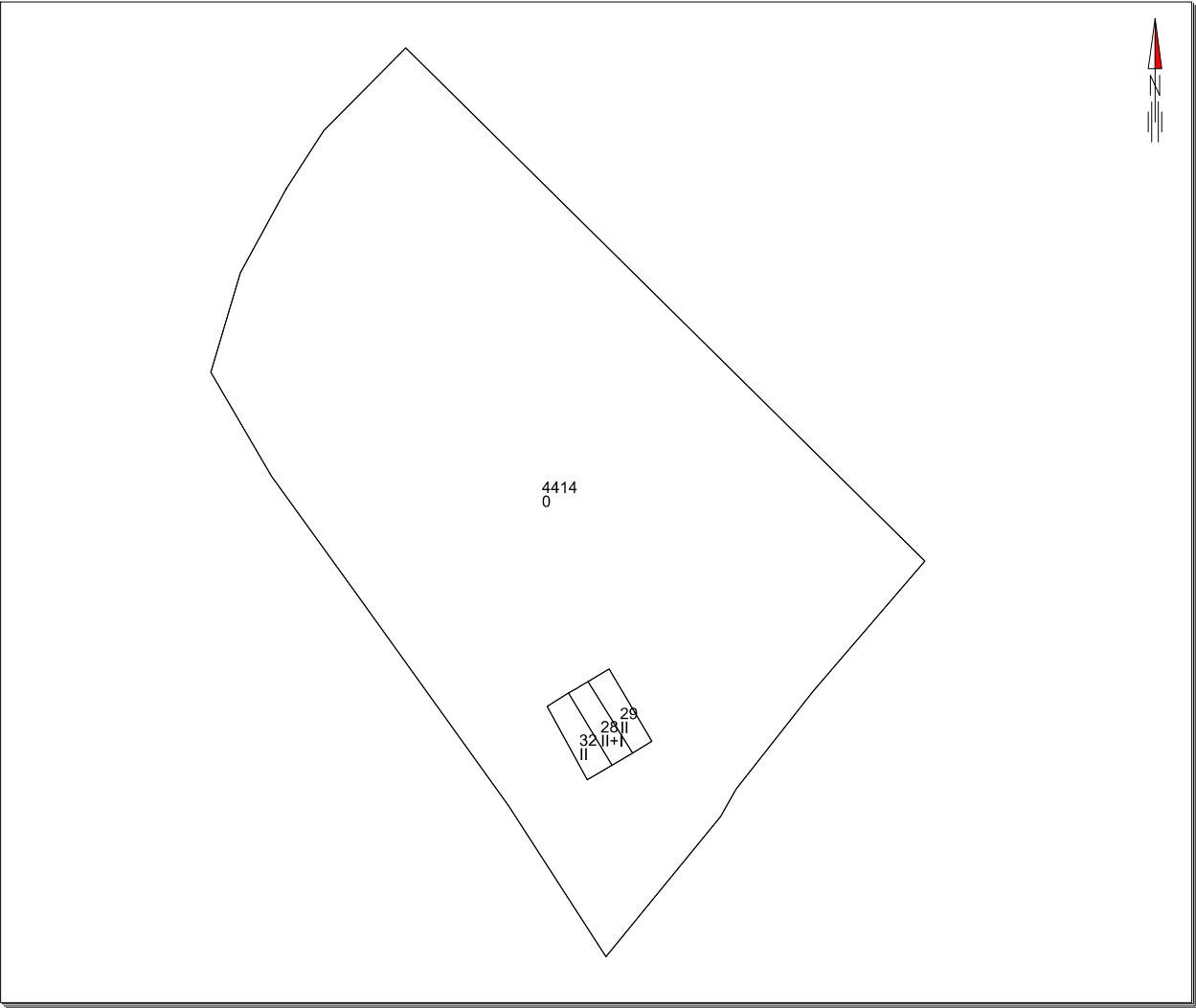
CROQUIS CATASTRAL

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



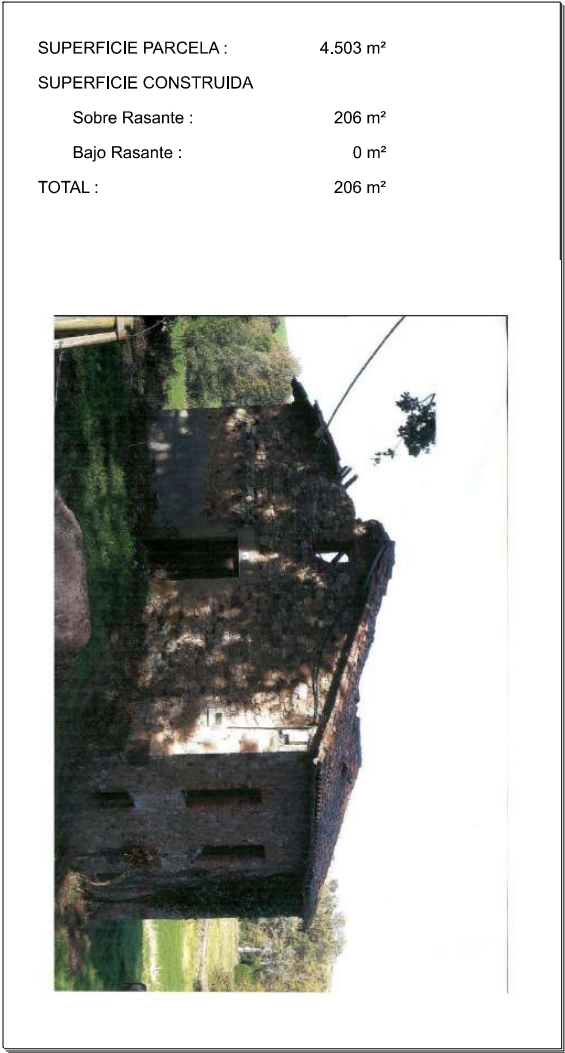
, 0000. ENTRAMBASAGUAS [Cantabria]

8 de marzo de 2023 13:05



PLANTA GENERAL

CROQUIS A ESCALA 1:800



FOTOGRAFÍA

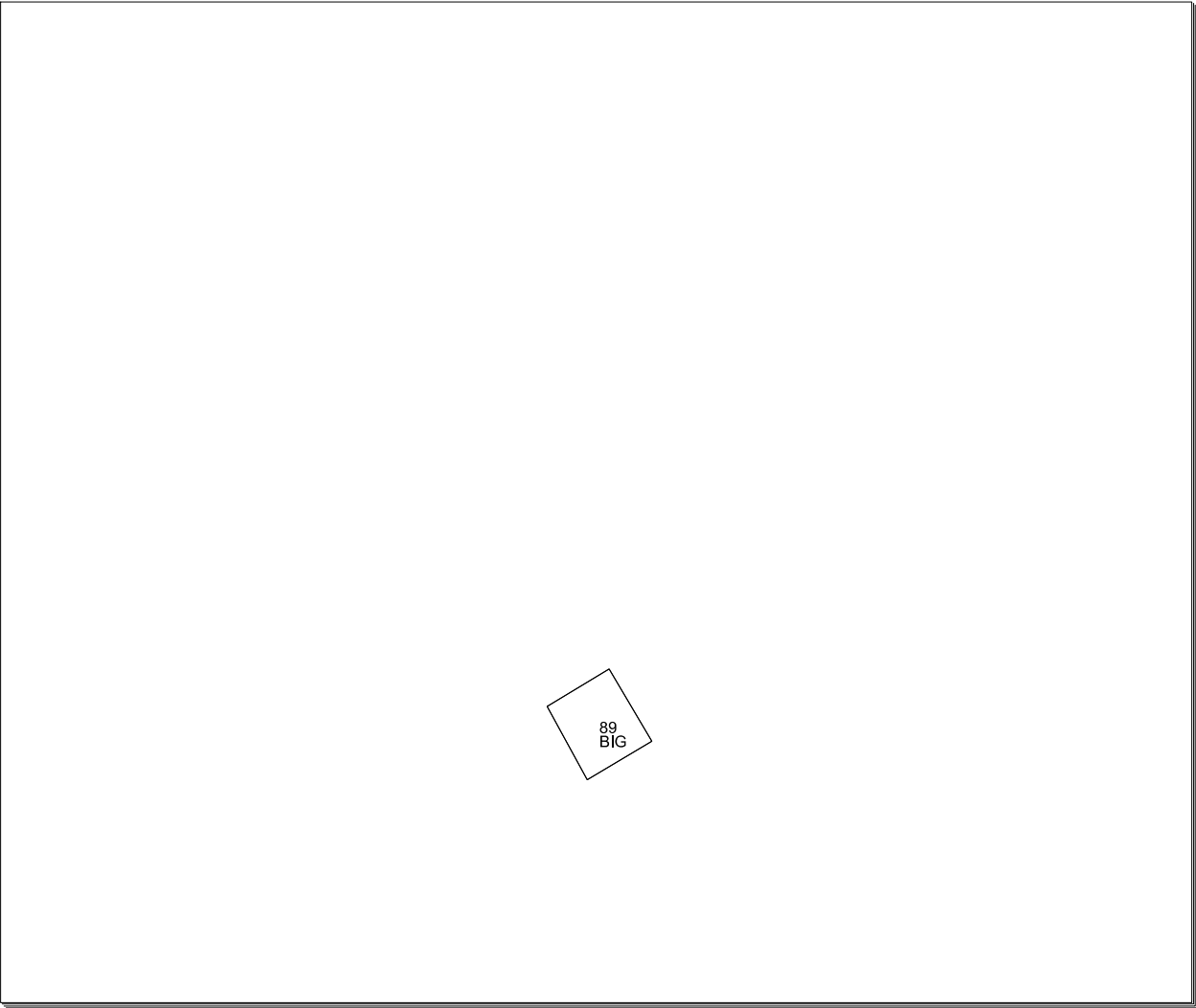
Página 1/4



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=A0610MF39hjVFgjwefqQL08toYq3P5k2tw8459>
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_00008914_2024_DOC_00M_00000000000000004394115

, 0000. ENTRAMBASAGUAS [Cantabria]

8 de marzo de 2023 13:05



PLANTA SIGNIFICATIVA 1

CROQUIS A ESCALA 1:800

SUPERFICIE PARCELA :		4.503 m²
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
BIG	89	ALMACEN AGRICOLA
TOTAL	89	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
BIG	89	ALMACEN AGRICOLA
TOTAL	89	

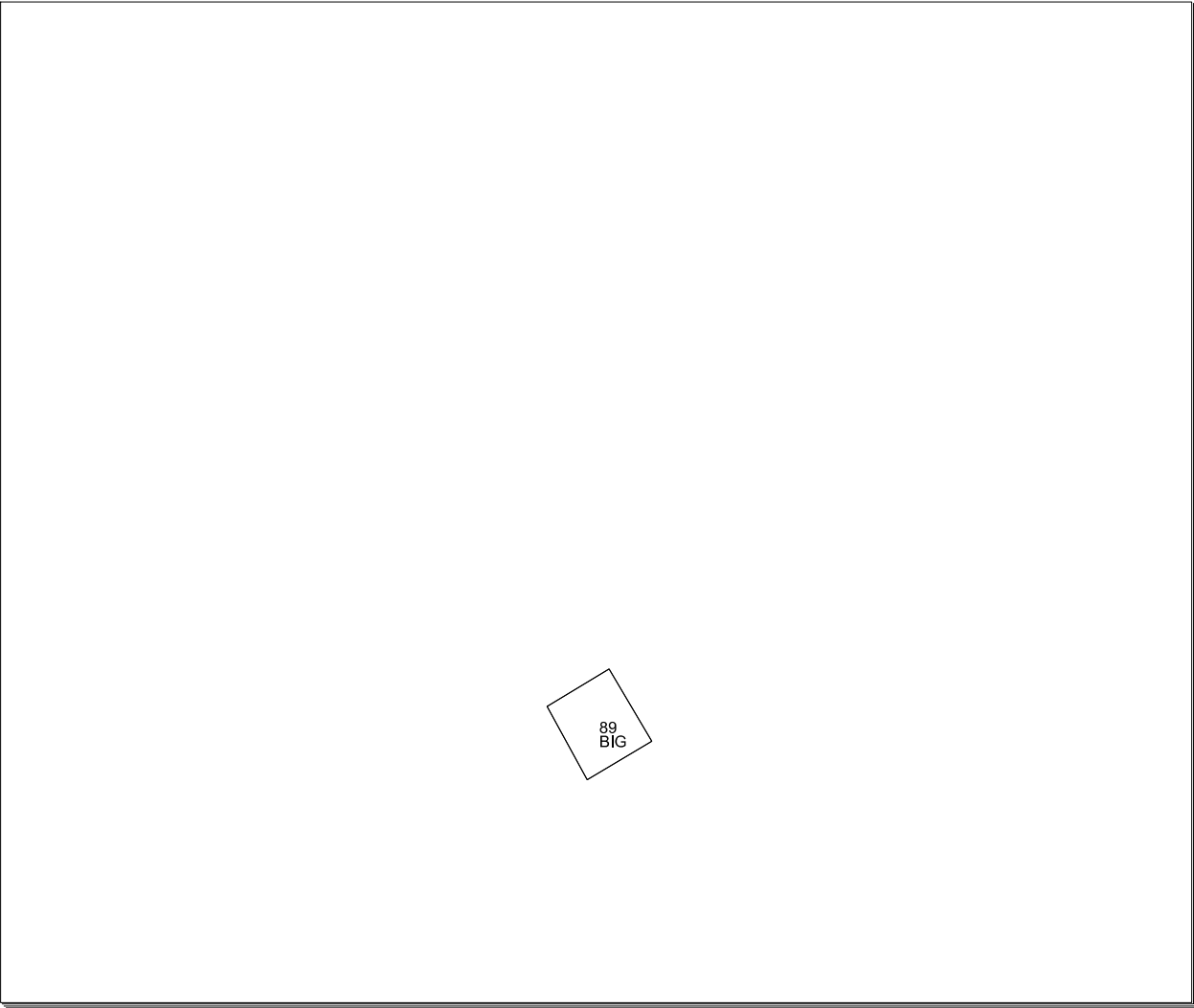
Página 2/4



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=A0610MF39hjVFgfwefqQL08toYq3P5k2tw8459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_00008914_2024_DOC_00M_000000000000000004394115

, 0000. ENTRAMBASAGUAS [Cantabria]

8 de marzo de 2023 13:05



PLANTA SIGNIFICATIVA 2

CROQUIS A ESCALA 1:800

SUPERFICIE PARCELA :		4.503 m²
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
BIG	89	ALMACEN AGRICOLA
TOTAL	89	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
BIG	89	ALMACEN AGRICOLA
TOTAL	89	

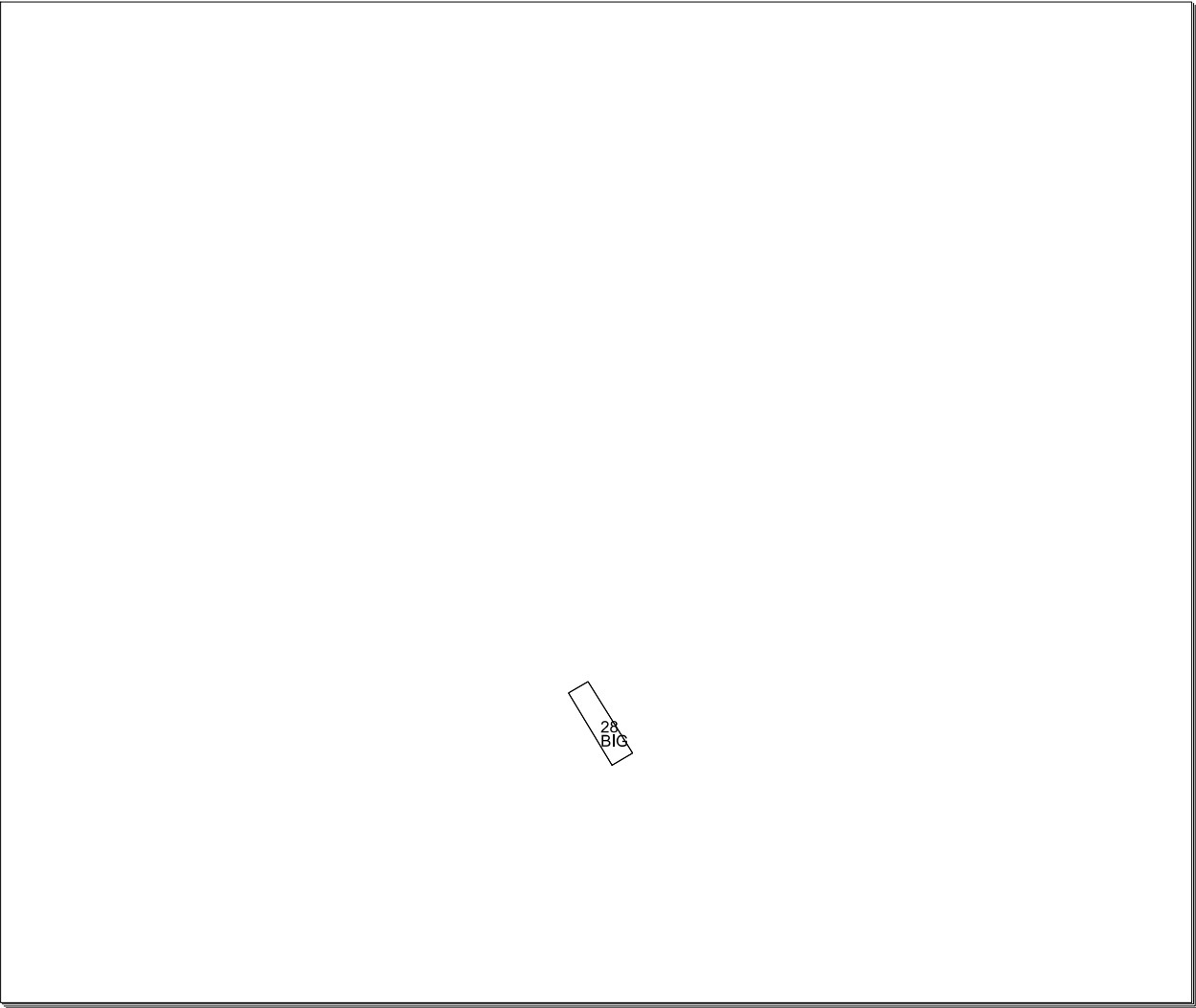
Página 3/4



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=A0610MF39hjVFgjwefqQL08toYq3P5k2tw8459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_00008914_2024_DOC_00M_000000000000000004394115

, 0000. ENTRAMBASAGUAS [Cantabria]

8 de marzo de 2023 13:05



PLANTA SIGNIFICATIVA 3

CROQUIS A ESCALA 1:800

SUPERFICIE PARCELA :		4.503 m²
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
BIG	28	ALMACEN AGRICOLA
TOTAL	28	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
BIG	28	ALMACEN AGRICOLA
TOTAL	28	

Página 4/4



Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MF39hjVFgjwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2024GCELCE416504
Fecha Registro: 16/12/2024 00:00



NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD/ESCRITURA

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MEDIO CUDEYO-SOLARES
C/ Fernández Rañada, 4, bajo
SOLARES (CANTABRIA)
FAX: 942521215 Teléfono: 942520143



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: Solares a 22 de Abril de 2022
Solicitud: 832
Solicitante: CALDERON SAENZ BURUAGA, JUAN
Interés Legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

FINCA DE ENTRAMBASAGUAS N°: 16157
C.R.U.: 39018000264942

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1623 Libro: 105 Folio: 1 Inscripción: 4

DESCRIPCION

RÚSTICA. En el pueblo de Puente Agüero, Ayuntamiento de Entrambasaguas, de veintiun áreas cincuenta centiáreas; dentro de la cual se halla enclavada una CASA-CABAÑA, de planta baja y piso que ocupa unos setenta metros cuadrados; linda el conjunto: Norte, resto de la finca matriz -en una longitud de cuarenta y ocho metros y cincuenta centímetros-; Sur, herederos de Esteban Quintana y los de Jose Icigar -en una longitud de cincuenta y ocho metros-; Este, Carmen Maraño -en longitud de treinta y siete metros-; y Oeste, con resto de la finca matriz -en longitud de treinta y siete metros-, con una distancia de ocho metros a la casa cabaña. Esta finca se forma por segregación de la 16156 al folio 225, del Libro 104, Tomo 1.595, Inscripción 1ª, que es la matriz.

Conforme al Artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, la finca de este número no está coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: DOÑA MARGARITA ASCENSION LLEDO BOLADO
N.I.F.	: 13.680.259-C
Título	: Compraventas
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Carácter	:

Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MF39hjVFgjwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC416504

Fecha Registro: 16/12/2024 00:00



Participación : 1/2 (50,00%)
 Fecha Escritura : 2 de Octubre de 2000
 Notario : Doña María Ángeles Mazorra Ruescas
 Población : Solares
 Protocolo : 1481/2000.
 Inscripción : 4ª
 Fecha inscripción : 30/05/2001
 Tomo/Libro/Folio : 1623/105/1

Nombre : DOÑA MARIA ISABEL LLEDO BÓLADO
 N.I.F. : 13.684.621-N
 Título : Compraventas
 Naturaleza del Derecho : Propiedad
 Participación : 1/2 (50,00%)
 Fecha Escritura : 2 de Octubre de 2000
 Notario : Doña María Ángeles Mazorra Ruescas
 Población : Solares
 Protocolo : 1481/2000.
 Inscripción : 4ª
 Fecha inscripción : 30/05/2001
 Tomo/Libro/Folio : 1623/105/1

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

AFECCION:
 Por procedencia de la finca N°: 16156 de ENTRAMBASAGUAS ASIENTO: 1 TOMO: 1595 LIBRO: 104 FOLIO: 225 DE FECHA: 22/11/1999:
 Afecta por el impuesto que en su caso proceda.

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

AFECCION:
 Afecta por el impuesto que en su caso proceda; según nota al margen de la inscripción 1ª, al folio 1 del tomo 1.623, libro 105.

AFECCION:
 Afecta por el impuesto que en su caso proceda; según nota al margen de la inscripción 2ª, al folio 1 del tomo 1.623, libro 105.

HIPOTECA:
 Gravada con la Hipoteca a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA SA, por un principal de diez millones quinientas mil pesetas o sesenta y tres mil ciento seis euros y veintisiete céntimos de euro, de un millón quinientas setenta y cinco mil pesetas o nueve mil cuatrocientos sesenta y cinco euros y noventa y cuatro céntimos de euro de intereses ordinarios al cuatro por ciento anual, hasta el máximo del doce por ciento anual, de cuatro millones setecientos veinticinco mil pesetas o veintiocho mil trescientos noventa y siete euros y ochenta y dos céntimos de euro de intereses moratorios al veintiséis por ciento anual, de un millón quinientas setenta y cinco mil pesetas o nueve mil cuatrocientos sesenta y cinco euros y noventa y cuatro céntimos de euro para costas y gastos. La devolución total del capital prestado se efectuará como máximo el día treinta y uno de enero de dos mil veinte. Tasada para subasta en la suma de quince millones ochocientos ochenta mil pesetas o noventa y cinco mil cuatrocientos cuarenta euros y setenta y dos céntimos de euro. Constituida ante el Notario de Solares, Doña Mª Angeles Mazorra Ruescas, el día cuatro de enero de dos mil, inscrita el día quince de febrero de dos mil, Inscripción número 3, al Tomo 1623, del Libro 105, al Folio 1.

AFECCION:
 Afecta por el impuesto que en su caso proceda; según nota al margen de la inscripción 3ª, al folio 1 del tomo 1.623, libro 105.



Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LH. con valor puramente informativo que no da fé del contenido de los asientos

Número de Arancel: 4.1.F. Honorarios: (incluido I.V.A.): 3,64 euros



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación

Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MF39hjVFgjwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC416504

Fecha Registro: 16/12/2024 00:00



de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----



Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MF39hjVFgjwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC416504

Fecha Registro: 16/12/2024 00:00



FICHA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



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=A0610MF39hjVFgjwefqQL08toYq3P5k2tw8459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000004394115

CATALOGO de EDIFICACIONES en SUELO RUSTICO
municipio de ENTRAMBASAGUAS. CANTABRIA

elemento número
02
PTE

1 identificación

- 1.1 localización UTM X: 441.786 Y: 4.805.934
1.2 parcela catastral 39028.A.001.00042
1.3 situación (barrio, pueblo) PUENTE AGÜERO. Las Vegas

2 afecciones sectoriales

- 2.1 Red NATURA 2000
a hábitats sin afección
b LIC sin afección
c ZEPA sin afección
2.2 protección de cauces
a río, arroyo o cauce sin afección
2.3 comunicaciones
a carreteras autonómicas sin afección
b carreteras estatales sin afección
c ferrocarril sin afección
d pasillo aeroportuario sin afección
e rutas y sendas sin afección

3 ordenación urbanística

- 3.1 clasificación suelo rústico
3.2 calificación protección agropecuaria **SNU.PA**

4 características de la parcela

- 4.1 superficie 15.010 m2
4.2 linderos parcelas privadas y camino de Las Vegas

5 características del edificio

- 5.0 denominación y uso actual sin uso
5.1 superficie 223,0 m² (comprobada)
5.2 dimensiones 7,75 por 11,80, aprox
5.3 volumetría planta rectangular cubierta a dos aguas
5.4 antigüedad cerca 1900
5.5 conservación normal
5.6 materiales sistema envolvente muros de mampostería de piedra, cubierta de teja cerámica, carpintería de madera
5.7 elementos singulares
5.8 elementos discordantes Anexo al cuerpo principal
5.9 observaciones Anexo no catalogado

6 plano de situación



CATALOGO de EDIFICACIONES en SUELO RUSTICO

municipio de ENTRAMBASAGUAS. CANTABRIA

7 fotografías

elemento número

02

PTE



8 consideraciones generales

- 8.1** la medición de las edificación se verificará en el expediente de concesión de licencia de obras, ya que se trata de datos aproximados (Catastro o medición)
- 8.2** las servidumbres sectoriales se identifican de forma no exhaustiva y deberán también ser verificadas e informadas en el expediente de concesión de licencia de obras
- 8.3** el Ayuntamiento es el encargado de verificar el estado de legalidad de las edificaciones en cuanto a las obras existentes hasta el momento de aprobación de este CESR

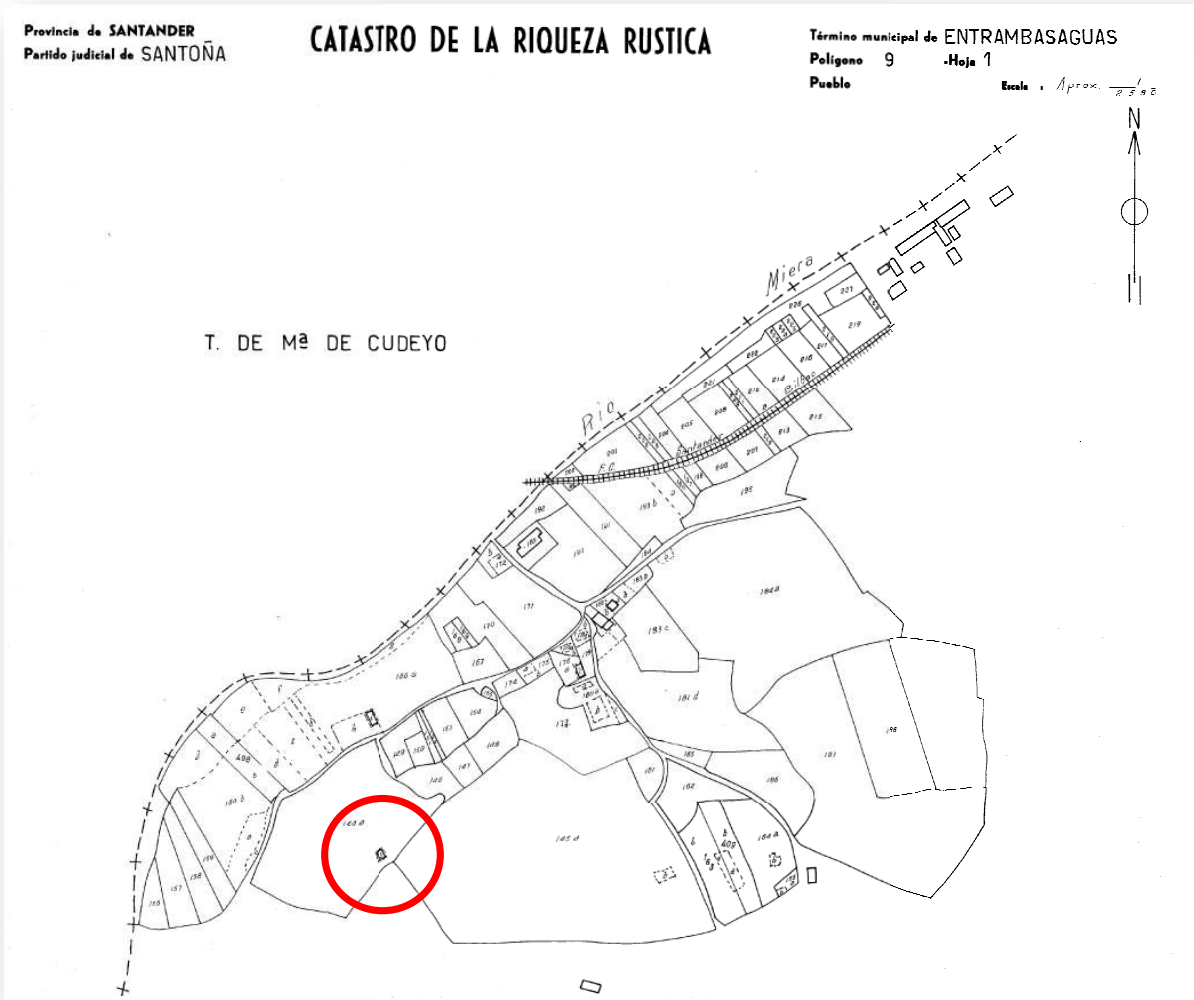


CATASTRO DE LA RIQUEZA RÚSTICA.

POLÍGONOS CATASTRALES 1953

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín





Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

118



VISTA AÉREA. AÑO 2023. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA - IGN



VISTA AÉREA. AÑOS 1977-86. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA - IGN

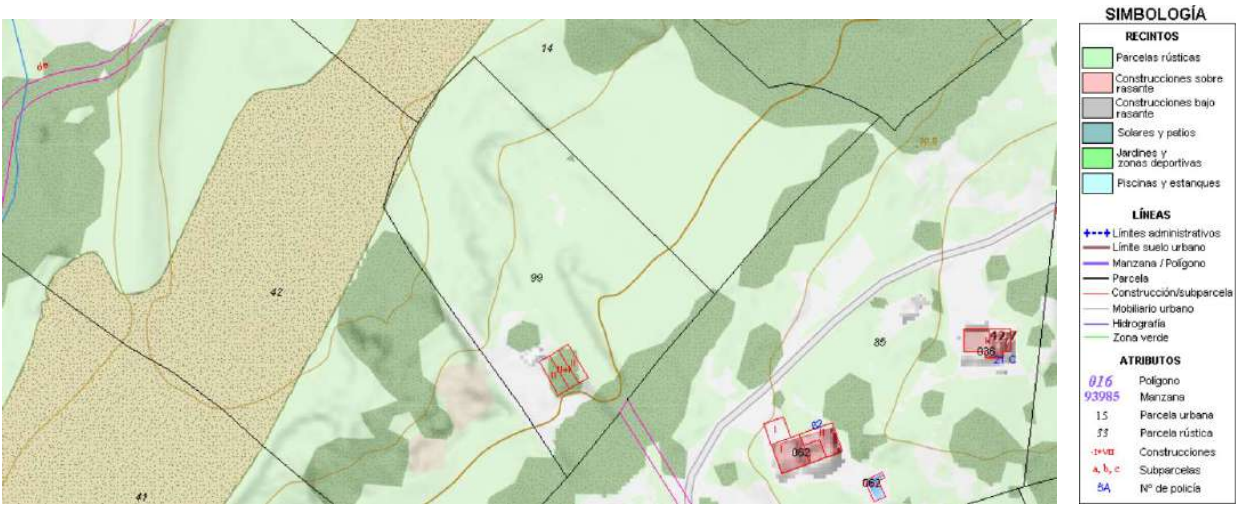


VISTA AÉREA. AÑOS 1956-57. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA - IGN

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



MAPA CON CATASTRO (SERVICIO CON ÚLTIMAS MODIFICACIONES) SUPERPUESTO. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA – IGN



COTOS DE CAZA → CONFORMA EL TERRENO PARTE DEL C-029-CD (DEPORTIVO) QUE SE ENCUENTRA EN ESTADO VIGENTE. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA – IGN



CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y CARTOGRAFÍA DE LOS HÁBITATS. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA – IGN

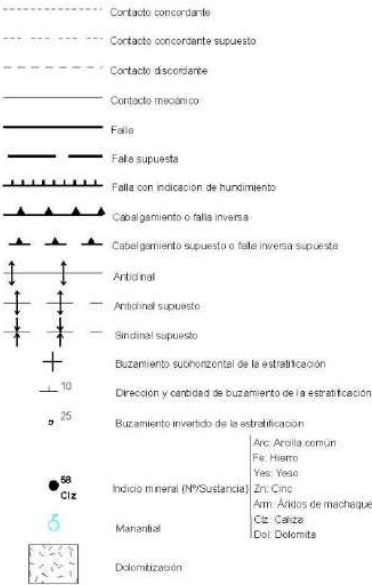
Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



SIGNOS CONVENCIONALES



GEOLOGÍA. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL.
GOBIERNO DE CANTABRIA – IGME – IGN/CNIG

LEYENDA

Escala	Cronología	Litológico	Leyenda
CUATERNARIO	PLEISTOCENO	HOLOCENO	39 Escombros, rellenos y terreno ganado al mar
		SUPERIOR	38 Arcillas, limos y arenas con cantos (fondos de valle)
		MEDIO	37 Arcillas, limos y arenas con cantos (cono de deyección)
		INFERIOR	36 Arcillas, limos y arenas con cantos (aluvial-cóndida)
TERCIARIO	PLIOCENO		35 Limos y arcillas con cantos rodados de areniscas, calizas y dolomías (llanura de inundación)
			34 Arcillas y limos con cantos de composición variable (coluviones)
			33 Arcillas y limos con fragmentos rocosos de composición variable (deslizamientos)
			32 Arcillas de descalcificación (en fondos de dolinas y relieves residuales)
CRETÁCICO	SUPERIOR	MAASTRICHT.	26
		CAMPANIENSE	25
		SANTONIENSE	24
		CONIACIENSE	23
		TURONIENSE	22
		CENOMAN.	21
		SUPERIOR	20
		MEDIO	19
	ALBIENSE	INFERIOR	18
			17
			16
			15
	INFERIOR	CLANSAYENSE	14
		GARGASIENSE	13
			12
			11
JURÁSICO	LIASICO	TOARCIENSE	10
		PLIENSACH.	9
		SINEMURIENSE	8
		HETTANGIENSE	7
	APTIENSE	BARREMIENSE	6
		HAUTERVIENSE	5
		VALANGIENSE	4
			3
TRIÁSICO	SUPERIOR		2
			1

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



GEOMORFOLOGÍA. SISTEMA CARTOGRAFICO
NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA – IGME –
IGN/CNIG

TERCIARIO		CUATERNARIO			GÉNESIS	EDAD
		MIOC.	PLIO.	INFERIOR	MED. SUP.	
					ENDÓG.	ESTRUCTUR.
					EXÓGENA	GRAVITAC.
						FLUVIAL
						LACUSTRE
						LITORAL
						METEORIZ. QUÍMICA
						ANTRÓPICA

- a. Arcillas y limos con cantos de composición variable (coluviones).
- b. Arcillas y limos con fragmentos rosados de composición variable (deslizamientos).
- c,d,e,f,g. Limos y arenas con cantos rodados de areniscas, ofitas, etc. (terrazas).
- h. Arcillas, limos y arenas con cantos de composición variable (aluvial-cóncavo, fondos de valle y conos de deyección).
- i. Limos y arcillas con cantos rodados de areniscas, calizas y dolomías (lanura de inundación).
- j. Arcillas limo-arenosas ricas (arcillas de descalcificación).
- k. Limos, arenas, cantos y bloques de naturaleza diversa (escombros y rellenos antrópicos).

122

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELCCE416504
Fecha Registro: 16/12/2024 00:00



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



HIDROGRAFÍA. RED HIDROGRÁFICA GENERAL. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA– IGN/CNIG



INFRAESTRUCTURAS DE RECURSOS HIDRÁULICOS. SANEAMIENTO. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA– IGN/CNIG

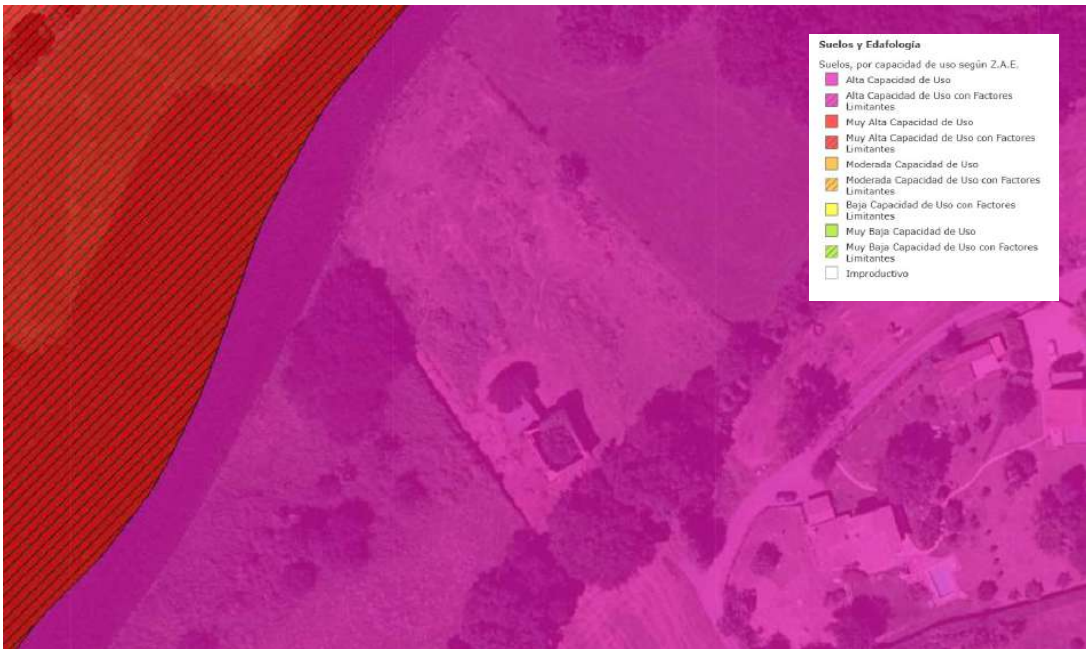
Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. PROPUESTA DE ZONA INCOMPATIBLES CON EL DESARROLLO EÓLICO TERRESTRE. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA– IGN/CNIG



SUELOS Y EDAFOLOGÍA. SUELOS, POR CAPACIDAD DE USO SEGÚN Z.A.E. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL. GOBIERNO DE CANTABRIA– IGN/CNIG

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

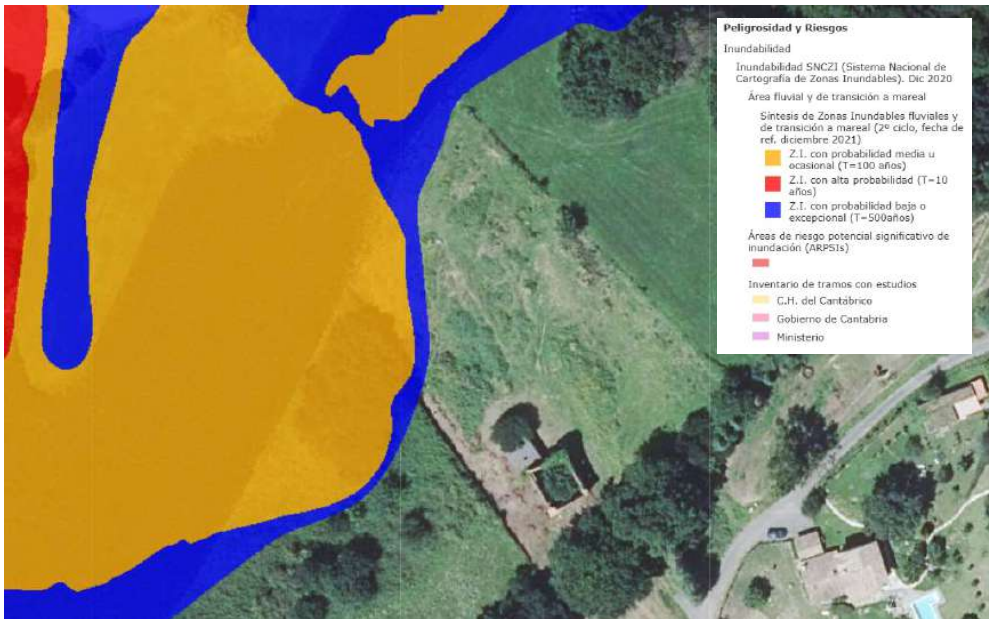


Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0610MF39hjVFgjwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC416504
 Fecha Registro: 16/12/2024 00:00



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, LAS PEDREGUERAS POLÍGONO 1 PARCELA 99 – PUENTE AGÜERO (ENTRAMBASAGUAS)



PELIGROSIDAD Y RIESGOS. INUNDABILIDAD. ÁREAS DE RIESGO POTENCIAL SIGNIFICATIVO DE INUNDACIÓN. CONFEDERACIONES HIDROGRÁFICAS (SNCZI) Y GOBIERNO DE CANTABRIA. GOBIERNO DE CANTABRIA – IGN/CNIG. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL

LA EDIFICACIÓN A REHABILITAR Y LAS ZONAS DE URBANIZACIÓN SE ENCUENTRAN FUERA DEL ÁREA INUNDABLE



PELIGROSIDAD Y RIESGOS. INCENDIOS FORESTALES. CONFEDERACIONES HIDROGRÁFICAS (SNCZI) Y GOBIERNO DE CANTABRIA. GOBIERNO DE CANTABRIA – IGN/CNIG. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL

TANTO LA EDIFICACIÓN COMO LA FINCA EN LA QUE SE HAYA UBICADA TIENEN UN RIESGO GLOBAL DE INCENDIOS DE NIVEL 1 → RIESGO BAJO

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín



Firma 1: 14/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MF39hjVFgJwefqQL08toYq3P5k2tw8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC416504
Fecha Registro: 16/12/2024 00:00





PELIGROSIDAD Y RIESGOS. RIESGO DE ACCIDENTES AERONAÚTICOS. CONFEDERACIONES HIDROGRÁFICAS (SNCZI) Y GOBIERNO DE CANTABRIA. GOBIERNO DE CANTABRIA – IGN/CNIG. SISTEMA CARTOGRAFICO NACIONAL

EL MUNICIPIO EN EL QUE SE HAYA ENCLAVADA LA EDIFICACIÓN TIENE UN NIVEL MEDIO DE PELIGROSIDAD GLOBAL DE RIESGO DE ACCIDENTES AERONAÚTICOS (AEROCANT).

LA ZONA EN LA QUE SE HAYA UBICADA LA EDIFICACIÓN TIENE UN RIESGO MEDIO DE PELIGROSIDAD SEGÚN EL CRITERIO ESPECIAL “AEROPUERTO-HELIPUERTO” (PROXIMIDAD DEL AEROPUERTO SEVE BALLESTEROS)

Santander Abril 2024

El Promotor:

Juan Calderón Sáenz de Buruaga

El Arquitecto

Santiago Esteban Hernán Martín.

Arquitecto: Santiago Esteban Hernán Martín

