



REHABILITACIÓN y CAMBIO de USO a 2 VIVIENDAS y PISCINA
 PROYECTO BASICO

c/ EL CANTÓN, 101 - GÜEMES / T.M. BAREYO

Promotor:	D. RAÚL VIADERO CRUZ	Fecha:	Diciembre -2024
SANTIAGO VECI GUTIERREZ - Arquitecto			



0. INDICE de DOCUMENTOS

1. DATOS URBANÍSTICOS
 - 1.1. Hoja declaración normativa urbanística
 - 1.2. Justificación urbanística
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 2.1. Agentes
 - 2.2. Información previa
 - 2.3. Descripción del proyecto
 - 2.4. Prestaciones del edificio
3. MEMORIA CONSTRUCTIVA
 - 3.1. Sustentación del edificio
 - 3.2. Sistema estructural
 - 3.3. Sistema envolvente
 - 3.4. Sistema de compartimentación
 - 3.5. Sistema de acabados
 - 3.6. Sistema de acondicionamiento e instalaciones
4. CUMPLIMIENTO DEL CTE
 - 4.1. Cumplimiento del DB-SI (Seguridad en caso de incendio)
5. ANEXOS A LA MEMORIA
 - 5.1. Fichas catastrales
 - 5.2. Información www.territoriodecantabria.com
6. ESTUDIO de GESTIÓN de RESIDUOS
7. JUSTIFICACIÓN MEDIOAMBIENTAL
8. PRESUPUESTO APROXIMADO POR CAPÍTULOS
9. PLANOS

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Gúemes (T.M. Bareyo)



1. DATOS URBANÍSTICOS

1.1.- HOJA DECLARACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA



DECLARACION SOBRE
 NORMATIVA
 URBANÍSTICA

Proyecto			
REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO A 2 VIVIENDAS UNIF. DE EDIF. EXISTENTE (Proyecto Básico)			
Emplazamiento		C.P.	Municipio
C/ EL CANTÓN, 101 - GÜEMES / Polígono 24 - parcela 39		39.191	BAREYO
Propietario		NIF	
RAÚL VIADERO CRUZ		13.592.190-H	
Arquitecto/s		Nº Colegiado	NIF
SANTIAGO VECI GUTIÉRREZ		2.014	13.778.696-V

Planeamiento Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	fecha aprobación definitiva	Clasificación del Suelo	Clasificación del Suelo
Planeamiento en tramitación	<input type="checkbox"/>		Usos del Suelo	
Plan general	<input type="checkbox"/>		Urbano	<input type="checkbox"/>
Normas Subsidiarias	<input checked="" type="checkbox"/>	26-jul-89	Urbanizable Programado	<input type="checkbox"/>
Normas Provinciales	<input type="checkbox"/>		Urbanizable no Programado	<input type="checkbox"/>
Plan Parcial	<input type="checkbox"/>		Apto para Urbanizar	<input type="checkbox"/>
Plan Especial	<input type="checkbox"/>		No Urbanizable	<input checked="" type="checkbox"/>
Proyecto D.S.U.	<input type="checkbox"/>		(1) Fecha autorización C.R.U.	
Estudio de Detalle	<input type="checkbox"/>			
Proyecto de Urbanización	<input type="checkbox"/>			
Otra Regulación	<input type="checkbox"/>			

Condiciones de la Parcela		Según Ordenanzas o Normas	Según Proyecto
Superficie de parcela		La existente	37.960 m2
Ancho Mínimo de Parcela			
Fondo Mínimo de Parcela			
Ocupación máxima permitida			
Situación de la Parcela			
Profundidad edificable			
Distancia a eje de calle			
Distancia a colindantes			
Distancia a... lindero frontal			
Altura de la edificación			
Altura de Cornisa		≤ 5,60 m	≤ 5,60 m
Altura Total		≤ 7,60 m	≤ 7,60 m
Número de plantas		2	2
ático/buhardilla			
Superficie Ocupación, Volumen Edificación			
Superficie construida computable		465,20 m2 (inc. +20%)	327,92 m2
Coeficiente de edificabilidad			
Volumen			
Otros Datos			
Vuelo máximo			
patios.....diámetros de patios			
patios.....altura de patios			
Plazas de Aparcamiento			
Otras condiciones			
Observaciones			
SE TRATA DE LA INTERVENCIÓN SOBRE UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE INCLUIDA EN EL C.E.S.R., CON REDUCCIÓN DE SUPERFICIE Y CAMBIO DE USO A 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES. SE CONSTRUIRÁ ADEMÁS UNA PISCINA VINCULADA A LAS VIVIENDAS.			

Declaración que formula el arquitecto que suscribe bajo su responsabilidad sobre las circunstancias y normativa urbanística de aplicación en el presente proyecto (en cumplimiento del Art.. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

En GÜEMES, a 27 de DICIEMBRE de 2024

Conforme La propiedad

Arquitecto/a

Firmado digitalmente
 por VECI GUTIERREZ
 SANTIAGO - 13778696V

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)

Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC432028

Fecha Registro: 30/12/2024 19:13



1.2.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El término municipal de Bareyo cuenta con el siguiente planeamiento en vigor:

1. **Normas Subsidiarias de Planeamiento**, aprobadas definitivamente el 26/julio/1989 y publicado en el BOC el 12/enero/1990.

	NN.SS.	Art. 49 L.5/2022	Proyecto
Clasificación	Rústico	Rústico	Rústico
Calificación	No Urbanizable Protección Agrícola (SNU – PA)	Protección Agrícola	Protección Agrícola
Usos permitidos	Cambio de uso a vivienda (s/ L.5/2022)	Cambio de uso a vivienda	Cambio de uso a vivienda
Parcela mínima	La existente	La existente	37.960,00 m²
Ocupación	La existente	La existente	La existente

La parcela objeto de este proyecto tiene como referencia catastral 39011A02400039 y presenta frente a vial público por el suroeste.

1.3.- AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA

La Ley de Cantabria 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo (L.5/2022) establece en su artículo 49.2.h) que podrán ser autorizadas en suelo rústico de especial protección, entre otras:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, productivo y comercial...

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

El presente proyecto básico pretende reflejar las características de la intervención pretendida, rehabilitando y cambiando el uso de la edificación preexistente (387,67 m²) a dos viviendas, incluyendo además la construcción de una piscina exterior vinculada a ambas.

En el caso que nos ocupa, la edificación se encuentra parcialmente incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (CESR) del término municipal de Bareyo, reflejándose sus características en la ficha nº 132:

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



AYUNTAMIENTO DE BAREYO

DATOS GENERALES

Referencia Catastral

39011A024000390000HA

Nº Ficha

132

Coordenadas UTM

X: 450.254,316

Y: 4.811.900,405

Localidad

Güemes

OBSERVACIÓN CROTU:

Los usos admisibles estarán en función de la normativa sectorial o territorial más restrictiva aplicable en cada caso

DATOS DESCRIPTIVOS

PARCELA

Clasificación

Suelo Rústico Protegido por su Valor Productivo (PRODUCTIVO:Agrícola)

Afecciones Sectoriales-Territoriales

Zona de Policía de Cauces

Área de Ordenación Modelo Tradicional

Superficie Real

EDIFICACIÓN

Uso Original

RESIDENCIAL:Vivienda; PRODUCTIVO:Agrícola

Uso Actual

RESIDENCIAL:Vivienda; PRODUCTIVO:Agrícola

Tipología

Vivienda/Estabulación

Valor Patrimonial

Etnográfico

Estado de conservación

Mantenido

Posibilidad ampliacion

Si

Superficie Catastral m²

263

Fecha Cat.

1929

Nº plantas

B+1

Observaciones

No realizar casetones en faldones de cubierta.

El Catalogo incluye solo el edificio principal

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

APROBACIÓN DEFINITIVA

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)

Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC432028
 Fecha Registro: 30/12/2024 19:13

Pág 5/56

SUPERFICIES PREVIAS		
Edificación principal	Planta baja	138,78 m ²
	Planta primera	146,44 m ²
Edificaciones aux.	Planta única	102,45 m ²
Total superf. construida		387,67 m ²

SUPERFICIES TRAS LA INTERVENCIÓN		
Vivienda 01	Planta única	113,68 m ²
Vivienda 02	Planta primera	138,78 m ²
	Planta única	75,46 m ²
Cuarto de instal.	Planta única	8,55 m ²
Total superf. construida		336,47 m ²

(*) En ambos casos, las superficies de porche y balcón se han computado al 100% en las construidas.

Tal y como se puede apreciar en los cuadros de superficies incluidos en este proyecto, no sólo no se amplía la superficie existente si no que se produce una apreciable reducción de la misma. El motivo de esta reducción es que, por el mal estado de parte de la envolvente de la edificación original, en concreto del volumen este de la misma, se ha producido un colapso de la cubierta que ha arrastrado parte de los muros perimetrales de la planta alta de esa zona. Ello, unido a la importante superficie que ya presentaba el conjunto preexistente, ha motivado al promotor a renunciar a la reconstrucción de la planta alta de ese volumen, ahora derruida, limitándose a rehabilitar el resto cambiando su uso a vivienda.

Tal y como se puede apreciar en la ficha del CESR que se adjunta, el conjunto edificado preexistente estaba compuesto por una edificación principal de dos plantas con dos zonas diferenciadas, la situada al oeste con uso de vivienda y el resto situado con uso de cuadra pajar. Además, al oeste de este volumen principal existían una serie de edificaciones secundarias que albergaban usos y almacenes necesarios para la actividad agropecuaria original del inmueble.

La propuesta de intervención que ahora se pretende presenta dos zonas diferenciadas:

- I. **Legalización:** en torno a los años 2021-2022 y sin contar con las autorizaciones y licencias preceptivas, el propietario procedió a rehabilitar y cambiar el uso a vivienda de las edificaciones auxiliares adosadas por el oeste a la principal. La actuación realizada, además del cambio de uso a vivienda, adaptó las características de esas edificaciones auxiliares a las previsiones en materia estética establecidas en la legislación vigente y propias de las edificaciones del entorno: cubierta de madera y teja cerámica, revoco pintado, piedra, Este proyecto y su posterior tramitación pretenden la legalización de dicha actuación.
- II. **Rehabilitación y cambio de uso:** se pretende rehabilitar y cambiar el uso a vivienda del resto de la edificación principal, tramitándose para este proyecto básico con el fin de obtener la preceptiva autorización previa.

El ya citado artículo 49.2 de la L.5/2022 establece en su apartado i) que también podrán ser autorizadas con carácter excepcional, entre otras:

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



- i) *La transformación de edificaciones existentes en más de una vivienda siempre que no suponga aumento de la superficie construida.*

De la actuación que recoge este proyecto básico resultarán dos viviendas, una ya ejecutada sobre las edificaciones auxiliares preexistentes y otra del proceso de rehabilitación y cambio de uso de la edificación principal, siendo la superficie resultante final inferior a la inicial preexistente. Por ello, la actuación cumpliría con lo establecido en este apartado de la legislación vigente.

El artículo 227 de la misma L.5/2022 establece que:

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:*

a)

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.*

La parcela objeto de este expediente está calificada como SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA, (SNU-PA) y el Ayuntamiento de Bareyo no cuenta con planeamiento adaptado a la vigente L.5/2022. Por lo anterior, en este caso la competencia para autorizar la intervención pretendida corresponde a la CROTU.

El procedimiento para obtener la autorización preceptiva para la construcción pretendida en suelo rústico ordinario viene establecido en el artículo 228 de la L.5/2022, que en su punto 1 dispone:

- 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:*

1. *Características del emplazamiento y de la construcción o instalación que se pretenda, que quedarán reflejadas en un plano de situación, con indicación de la distancia de la edificación prevista, en su caso, al suelo urbano.*
2. *En el supuesto de nuevas construcciones, 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 y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos.*
3. *En los supuestos previstos 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 quince por ciento sobre la 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.*

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



4. En los supuestos del artículo 49.2.a) y 49.2.b), el informe que deba emitir en su caso la Consejería competente en materia de desarrollo rural tendrá carácter potestativo, excepto en el supuesto de vivienda vinculada que será preceptivo.

b) Sometimiento del expediente a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el «Boletín Oficial de Cantabria».

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.

Del mismo modo, cuando se trate de medidas compensatorias aprobadas en el seno de un procedimiento de evaluación ambiental, tampoco será necesario el citado trámite de información pública, cuando se acredite que ya han sido sometidas a dicho trámite en el seno del procedimiento ambiental.

Simultáneamente, se solicitará informe al Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre el cumplimiento del planeamiento vigente y de las normas de aplicación directa, así como sobre la posible existencia de valores ambientales, existencia o inexistencia de riesgos naturales acreditados y, en su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano. El informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes, siendo de aplicación la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento y notificar la resolución por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

Transcurrido el plazo indicado sin que el Ayuntamiento se haya pronunciado, se entenderá que el informe es favorable.

c) Resolución motivada de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y ulterior notificación al Ayuntamiento y al solicitante interesado.

Cuando se trate de la autorización de usos, construcciones, instalaciones y obras que se extiendan por más de un término municipal, el procedimiento será el mismo con la única diferencia de que la solicitud de informes y la notificación de la resolución de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se realizará a todos los ayuntamientos afectados por la autorización.

Transcurridos tres meses desde que los informes preceptivos y la documentación completa tengan entrada en el Registro de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución favorable, ésta se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Las actuaciones pretendidas mejorarán las características constructivas (legalización de la intervención sobre edificaciones auxiliares) y recuperarán la imagen propia de las edificaciones del entorno (actuación sobre edificación principal), utilizando en ambos casos materiales habituales (madera, teja cerámica, revoco, piedra, ...), por lo que el resultado del conjunto edificado quedará perfectamente integrado en la imagen tradicional de las edificaciones próximas.

La piscina que se pretende construir dará servicio a ambas viviendas unifamiliares.

Santiago Veci Gutiérrez
 Arquitecto – Arquitecto Técnico

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1.- AGENTES

Promotor:	Raul Viadero Cruz c/ Ontañón nº 7 – bajo E, Edificio La Fuente 39.180 – Noja (Cantabria) DNI nº 72.035.435-X
Arquitecto:	Santiago Veci Gutiérrez – Colegiado 2014 COACan Avda. Almirante Carrero Blanco nº 35 – 3º izda. (Santoña) DNI nº 13.778.696-V
Director de obra:	Santiago Veci Gutiérrez – Colegiado 2014 COACan
Director de ejec. material:	Por determinar
Autor del EBSS:	Santiago Veci Gutiérrez – Colegiado 2014 COACan
Coordinador ejec. de obra:	Por determinar
Estudio geotécnico:	Por determinar
Cálculo estructura:	Por determinar

2.2.- INFORMACION PREVIA

2.2.1.- Antecedentes y condicionantes de partida

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del proyecto de rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas unifamiliares de un conjunto edificado preexistente. Vinculada a estas se pretende la construcción de una piscina.

La propuesta de intervención que ahora se pretende presenta dos zonas diferenciadas:

- Legalización:** en torno a los años 2021-2022 y sin contar con las autorizaciones y licencias preceptivas, el propietario procedió a rehabilitar y cambiar el uso a vivienda de las edificaciones auxiliares adosadas por el oeste a la principal. La actuación realizada, además del cambio de uso a vivienda, adaptó las características de esas edificaciones auxiliares a las previsiones en materia estética establecidas en la legislación vigente y propias de las edificaciones del entorno: cubierta de madera y teja cerámica, revoco pintado, piedra, Este proyecto y su posterior tramitación pretenden la legalización de dicha actuación.
- Rehabilitación y cambio de uso:** se pretende rehabilitar y cambiar el uso a vivienda del resto de la edificación principal, tramitándose para este proyecto básico con el fin de obtener la preceptiva autorización previa.

La intervención prevista pretende adaptar el volumen existente para su uso como vivienda, dividiendo su actual superficie construida en dos viviendas, mejorando además su imagen exterior de acuerdo a los criterios compositivos y de materiales propios de las viviendas tradicionales de esa zona. Además, se completará la actuación con la construcción de una piscina exterior.

El programa establecido por el promotor para las viviendas resultantes es el siguiente:

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico) c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)
--



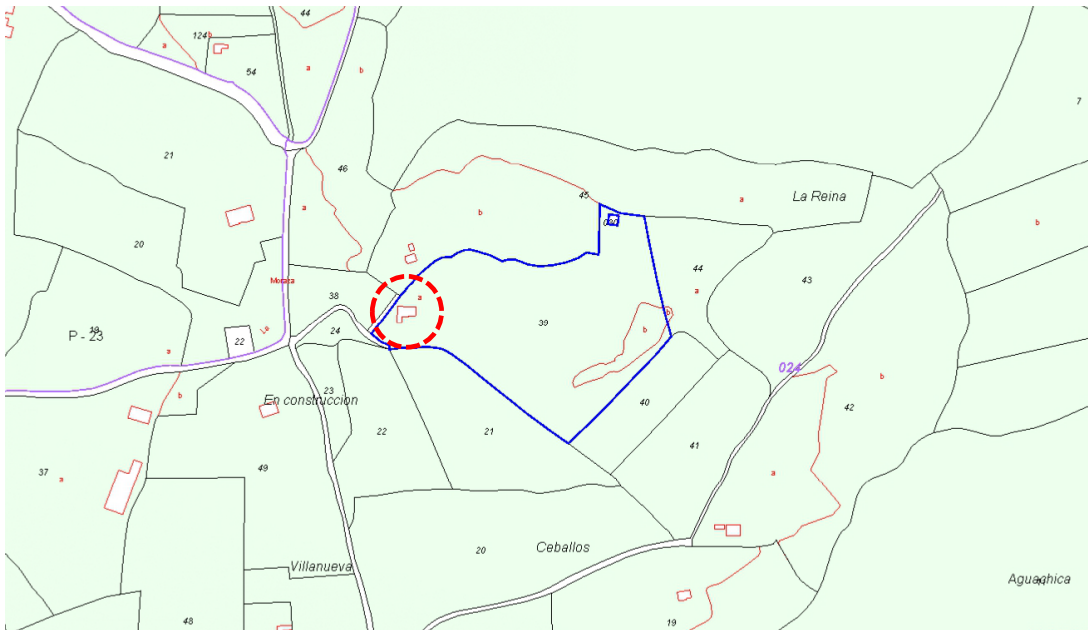
- **Vivienda 01 (a legalizar):** en planta única, salón-comedor-cocina, dos dormitorios y un baño, con un porche exterior adosado a su fachada sur.
- **Vivienda 02 (a rehabilitar):** contará con salón-comedor-cocina, dos dormitorios, uno con baño, y otro baño en planta baja, y dos dormitorios, uno con baño, y otro baño en planta primera.

Anexo al conjunto se ha dispuesto un cuarto de instalaciones que alojará el sistema de aerotermia que servirá a ambas viviendas.

Además, se ha requerido la construcción de una piscina de planta rectangular (10 x 5 m²).

2.2.2.- Emplazamiento

La parcela sobre la que se desarrolla el presente proyecto básico se sitúa en la calle El Cantón nº 101 de Güemes (T.M. Bareyo) (Ref. catastral: 39011A024000390000HA), con acceso cercano a la carretera autonómica CA-447.



2.2.3.- Entorno físico

La parcela, de 37.960,00 m², presenta forma irregular y topografía con apreciable desnivel en sentido norte-sur. Tiene acceso desde vial municipal por el suroeste.

El entorno en el que se ubica la actuación se caracteriza por parcelas ocupadas por edificaciones de tipología unifamiliar aislada y explotaciones agropecuarias de pequeña escala.

Se encuentra comunicada con el núcleo urbano de Güemes por varios viales municipales acabados en aglomerado asfáltico.

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



2.3.- DESCRIPCION DEL PROYECTO

2.3.1.- Descripción general del edificio

Como ya se ha apuntado anteriormente, el programa de la vivienda 01 se resolvió sobre la envolvente de las edificaciones auxiliares preexistentes, en una única planta sobre rasante. La vivienda 02 pretende resolverse sobre el volumen principal, ampliando el uso preexistente de vivienda hacia la planta baja el volumen hoy parcialmente derruido con anterior uso de cuadra y pajar.



Vista inicial del conjunto



Fachada sur del volumen principal (antes del derrumbe)

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)





Fachadas norte y este del volumen principal (antes del derrumbe)



Vista suroeste actual de la vivienda 01 (a legalizar)

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)





Estado actual del volumen principal (tras derrumbe)

Las cubiertas serán a dos aguas, rematadas con teja cerámica.

Las nuevas estructuras, tanto horizontal como de cubierta, de la edificación principal se han previsto con un sistema de entramados de elementos de madera laminada y cimentación mediante muretes y zapatas corridas de hormigón armado.

La cubierta de la vivienda 01 se ejecutó también con entramado de madera laminada vista tanto por el exterior como por el interior.

Se ejecutará una nueva solera elevada sobre sistema tipo Cáviti en planta baja, lo que permitirá mejorar su comportamiento térmico, así como evitar humedades por capilaridad.

Tanto el forjado horizontal interior como el sistema de cubierta precisarán de una rehabilitación integral debido al mal estado de conservación que presentan los actuales tras años de abandono de tareas de conservación y mantenimiento. Por ello, se construirá un nuevo forjado horizontal mediante entramado de madera laminada, entablado y capa compresora como soporte de la planta primera, rematando superiormente el volumen con un entramado inclinado a dos aguas, también de madera laminada, sobre el que se construirá el sistema de cubierta mediante tablero, aislamiento térmico y teja cerámica mixta.

El reparto interior, así como los trasdosados interiores que, por motivos de eficiencia energética, fueran necesarios, se realizarán con sistemas de cartón-yeso.

La carpintería exterior será de madera de roble o castaño, tratado con aceites o lasures adecuados para garantizar su durabilidad.

Se dotará al edificio de redes de abastecimiento de agua potable y saneamiento, electricidad y alumbrado, además de instalación de calefacción basado en un sistema de aerotermia y suelo radiante, lo que garantiza una eficiencia energética máxima.

Además de lo anterior, se ha planteado como ampliación un porche adosado a su fachada suroeste, lo que dotará a la vivienda de un espacio cubierto exterior, con acceso directo desde el salón-comedor, que posibilitará el disfrute de las vistas hacia poniente.

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



Los materiales a utilizar en el exterior del edificio serán los propios del entorno (piedra, revoco pintado, madera, teja cerámica, ...), lo que permitirá una perfecta integración del resultado en el entorno en el que se sitúa.

La piscina, de planta rectangular, se resolverá mediante muros de contención perimetrales de hormigón armado y revestimiento interior y pasillos perimetrales exteriores de piezas cerámicas.

2.3.2.- Cumplimiento del CTE y otras normativas

Utilización:

En las viviendas se ha primado la reducción de recorridos de circulación no útiles, para obtener el máximo aprovechamiento del espacio de que se dispone.
 En cuanto a las dimensiones de las dependencias se cumple con lo dispuesto por la normativa de habitabilidad en vigor (Decreto 91/2024).
 Las viviendas estarán dotadas de todos los servicios básicos, así como los de telecomunicaciones.

Accesibilidad:

Por tratarse de viviendas unifamiliares, de carácter privado, no son de obligado cumplimiento las determinaciones de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Acceso a los servicios de telecomunicación:

Se ha proyectado el edificio de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación (telefonía y audiovisuales).

Servicios postales:

Se dotará al edificio de casillero postal para las viviendas.

Seguridad estructural:

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.

Seguridad en caso de incendio:

El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.
 Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo suficiente para permitir la evacuación del mismo.
 El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.
 No se produce incompatibilidad de usos.
 No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

Seguridad de utilización:

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 sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

Higiene, salud y protección el medio ambiente:

La vivienda reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.
 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, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producir daños.
 El edificio en su conjunto, dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.
 El conjunto edificado dispone de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente.
 La vivienda dispone 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.
 El edificio dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas.

Protección contra el ruido:

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



Todos los elementos constructivos, tanto verticales como horizontales, cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Ahorro de energía y aislamiento térmico

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 de la población de Liendo, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.
 La edificación proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente.
 Para la generación de a.c.s. y calefacción se utilizará un sistema de **aeroterminia con acumulación de a.c.s.** que como energía renovable hace innecesaria la utilización de un sistema solar complementario de calentamiento, cumpliendo así las exigencias del CTE HE-4.

2.3.3.- Geometría del edificio

El acceso a ambas viviendas se ha planteado desde sus fachadas sur.

SUPERFICIES		
VIVIENDA 01		
Planta única		
Estancia	Sup. útil (m²)	Sup. construida (m²)
Salón-comedor-cocina	45,67	113,68
Dormitorio 1	12,67	
Dormitorio 2	12,02	
Baño	4,60	
Pasillo	6,15	
Porche	10,65	
TOTAL VIVIENDA 01	81,11	113,68
VIVIENDA 02		
Planta baja		
Estancia	Sup. útil (m²)	Sup. construida (m²)
Salón-comedor-cocina	56,54	138,78
Dormitorio 1	16,98	
Baño 1	5,07	
Dormitorio 2	13,19	
Baño 2	5,10	
Pasillo-escalera	7,56	
Total planta baja	104,43	138,78
Planta primera		
Dormitorio 3	16,69	75,46
Baño 3	4,25	
Dormitorio 4	15,33	
Baño 4	5,46	
Pasillo-escalera	9,44	
Balcón	3,84	
Total planta baja	51,17	75,46
TOTAL VIVIENDA 02	155,60	214,24
SUPERF. CONSTRUIDA TOTAL (Viv. 01 + 02)		327,92

(*) Las superficies de porche y balcón se han computado al 50% en las útiles y al 100% en las construidas.

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



El cuarto de instalaciones, común a ambas viviendas, tiene una superficie construida de 8,55 m², que unida a la anterior de ambas viviendas da un total construido de 336,47 m², inferior a los 387,67 m² de la edificación original. Por lo tanto, no se produce aumento de superficie construida, siendo la superficie final resultante inferior a la de partida.

2.3.4.- Descripción general de las previsiones técnicas

A. Sistema estructural:

A.1 Cimentación:

Descripción del sistema:
 Parámetros

Zapatas corridas bajo muretes de hormigón armado.

Tensión admisible del terreno

Pendiente de estudio geotécnico.

A.2 Estructura portante:

Descripción del sistema:

El sistema estructural se resuelve mediante entramados de madera laminada (pilares, vigas y viguetas).

Parámetros

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado

Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.

A.3 Estructura horizontal:

Descripción del sistema:

El sistema estructural se resuelve mediante entramados de madera laminada (pilares, vigas y viguetas).

Parámetros

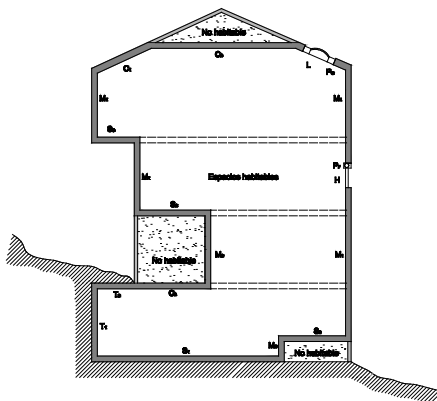
Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.

B. Sistema envolvente:

Conforme al "Apéndice A: Terminología", del DB-HE se establecen las siguientes definiciones:

Envolvente edificatoria: Se compone de todos los cerramientos del edificio.

Envolvente térmica: Se compone de los cerramientos del edificio que separan los recintos habitables del ambiente exterior y las particiones interiores que separan los recintos habitables de los no habitables que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.



Esquema de la envolvente térmica de un edificio (CTE, DB-HE)

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



1	Fachadas	M1
2	Carpintería exterior	H
3	Cubiertas en contacto con aire exterior	C1
4	Cubiertas en contacto con espacios no habitables	C2
5	Cubiertas enterradas	T2
6	Lucernarios	L
7	Suelos apoyados sobre el terreno	S1
8	Suelos en contacto con espacios no habitables	S2
9	Suelos en contacto con aire exterior	S3
10	Suelos a una profundidad mayor que 0,50 m.	T3
11	Medianeras	
12	Muros en contacto con el terreno	T1
13	Muros/paramentos en contacto con espacios no habitables	M2
14	Espacios exteriores a la edificación	

B.1 Fachadas (M1)

Descripción del sistema:

Se mantienen las actuales de mampostería y ladrillo con trasdosado autoportante interior de cartón-yeso con aislamiento intermedio. Se aplicará un revoco exterior pintado como acabado superficial.

Parámetros:

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se considera al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Cantabria – zona II) y el grado de exposición al viento. Para las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

Salubridad: Evacuación de aguas

La edificación proyectada dispone de los medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

Seguridad en caso de incendio

Propagación exterior; resistencia al fuego El para uso residencial Vivienda. Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tendrá en cuenta la presencia de edificaciones colindantes y sectores de incendios en el edificio proyectado. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto. Accesibilidad por fachada; se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libra o gálibo y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente es inferior a 4 m. La fachada se ha proyectado teniendo en cuenta los parámetros necesarios para facilitar el acceso a las plantas del edificio (altura de alfeizar, dimensiones horizontal y vertical, ausencia de elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio).

Seguridad de utilización

La fachada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación y a una altura inferior a 2,20 m. Los acristalamientos del edificio se encuentran a una altura inferior a 6 m.

Aislamiento acústico

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



Parámetros que determinan las previsiones del CTE – DB-HR, Protección frente al ruido.

Limitación de demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia térmica de los muros de cada fachada: fachadas de la edificación a todas las orientaciones, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos, pilares en fachada y de cajas de persianas, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada una.

Diseño y otros

...

B.2 Carpintería exterior (H)

Descripción del sistema: Este sistema está formado por carpintería de madera, acristalamiento doble 4-16-(4+4) y contraventanas de madera del mismo color. Las hojas son abatibles.

Parámetros: Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
 No es de aplicación

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Cantabria – zona II) y el grado de exposición al viento. Para las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

Salubridad: Evacuación de aguas

La edificación dispone de los medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

Seguridad en caso de incendio

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Seguridad de utilización

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a los huecos exteriores se han tenido en cuenta las áreas de riesgo de impacto en puertas para disponer barreras de protección. Los vidrios empleados en estas zonas serán resistentes a un impacto de Nivel 3 según UNE EN 12600:2003.
 Seguridad frente al riesgo de caídas: limpieza de los acristalamientos exteriores.

Aislamiento acústico

Parámetros que determinan las previsiones del CTE – DB-HR, Protección frente al ruido.

Limitación de demanda energética

Se ha tenido en cuenta el porcentaje de huecos que suponen las carpinterías en fachada, así como la ubicación del edificio en la zona climática C1 y la orientación del paño al que pertenecen. Para el cálculo de la transmisión de huecos en fachada se ha tenido en cuenta el tipo de acristalamiento, así como la existencia de persianas.

Diseño y otros

...

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



B.3 Cubiertas en contacto con el aire exterior (C1)

Descripción del sistema:	Cubiertas inclinadas resueltas sobre entramado de madera y tablero, con aislamiento térmico y teja cerámica mixta sobre rastrel de madera.
Parámetros	<div> Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Indicación del tipo de sobrecarga según las indicaciones del CTE-Acciones en la Edificación. </div> <div> Salubridad: Protección contra la humedad Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Cantabria – zona II) y el grado de exposición al viento. Para resolver las soluciones constructivas se tendrán en cuenta las características del sistema y tratamiento previstos y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE. </div> <div> Salubridad: Evacuación de aguas La evacuación de aguas pluviales recogidas por la cubierta se resolverá con la disposición de pesebrones y bajantes en los frentes de fachada, conexionando estas con la red de evacuación de pluviales del edificio. </div> <div> Seguridad en caso de incendio Propagación exterior; resistencia al fuego REI para uso residencial Vivienda. </div> <div> Seguridad de utilización Parámetros que determinan las previsiones técnicas </div> <div> Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones del CTE – DB-HR, Protección frente al ruido. </div> <div> Limitación de demanda energética Se ha tenido en cuenta la situación del edificio en la zona C1. </div> <div> Diseño y otros ... </div>

B.7 Suelos apoyados sobre el terreno (S1)

Descripción del sistema:	
Parámetros	<div> Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo </div> <div> Salubridad: Protección contra la humedad </div> <div> Salubridad: Evacuación de aguas </div> <div> Seguridad en caso de incendio </div> <div> Seguridad de utilización </div> <div> Aislamiento acústico </div> <div> Limitación de demanda energética </div>

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



Diseño y otros

...

B.8 Suelos en contacto con espacios no habitables (S2)

Descripción del sistema:

Parámetros

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo

Peso propio, según las indicaciones del CTE – Acciones en la Edificación.

Salubridad: Protección contra la humedad

Salubridad: Evacuación de aguas

Seguridad en caso de incendio

Seguridad de utilización

Aislamiento acústico

Limitación de demanda energética

Diseño y otros

B.12 Muros en contacto con el terreno (T1)

Descripción del sistema:

Parámetros

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo

Salubridad: Protección contra la humedad

Salubridad: Evacuación de aguas

Seguridad en caso de incendio

Seguridad de utilización

Aislamiento acústico

Limitación de demanda energética

B.13 Muros en contacto con espacios no habitables (M2)

Descripción del sistema:

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
	Salubridad: Protección contra la humedad
	Salubridad: Evacuación de aguas
	Seguridad en caso de incendio
	Seguridad de utilización
	Aislamiento acústico
	Limitación de demanda energética
	Diseño y otros

C. Sistema de compartimentación:

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

Se entiende por partición interior, conforme al “Apéndice A: Terminología” del Documento Básico HE1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.

Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).

Descripción del sistema:	
Partición 1	Tabiquería divisoria dentro de la vivienda: tabique autoportante de cartón-yeso (15+70+15) y aislamiento intermedio.
Partición 2	Carpintería interior de las viviendas: carpintería de madera de roble. Hojas de 72,5 cm x 203 cm. en habitaciones, cocina, lavadero, baños y estar.
Partición 3	
Parámetros Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de incendio, etc	
Partición 1	Suficiente aislamiento a ruido entre locales de distinto uso dentro de la misma vivienda. Resistencia al fuego según DB SI del CTE.
Partición 2	Suficiente aislamiento a ruido entre locales de distinto uso dentro de la misma vivienda. Resistencia al fuego según DB SI del CTE.
Partición 2	Suficiente aislamiento a ruido entre locales de distinto uso dentro de la misma vivienda. Resistencia al fuego según DB SI del CTE.

D. Sistema de acabados:

Relación y descripción de los acabados empleados en el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

Revestimientos exteriores	Descripción del sistema:
Revestimiento 1	Aplacado con piezas de piedra natural.

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



Revestimiento 2	Revoco y pintura.
Revestimiento 1	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Revestimiento 2	Impermeabilidad y fácil mantenimiento.
Revestimientos interiores	Impermeabilidad y fácil mantenimiento.
Revestimiento 1	Descripción del sistema:
Revestimiento 2	Pintado sobre tabiquería en locales secos
	Alicatado de azulejo cerámico con cemento-cola en locales húmedos.
Revestimiento 1	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Revestimiento 2	Buen comportamiento higrométrico
	Alto grado de impermeabilidad en locales húmedos, fácil limpieza y mantenimiento ante la suciedad y la humedad.
Solados	Descripción del sistema:
Solado 1	Solado de gres rústico
Solado 2	
Solado 1	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Solado 2	Fácil mantenimiento y resbaladicidad según DB SU del CTE.
	Aislamiento térmico, condiciones estéticas.
Cubierta	Descripción del sistema:
Cubierta 1	Cubierta inclinada sobre tablero cerámico y compresora, acabada con teja cerámica mixta.
Cubierta 1	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
	Impermeabilidad de acuerdo a DB HS del CTE.
Otros acabados	Descripción del sistema:
Otros acabados 1	...
Otros acabados 1	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
	...

D. Sistema de acondicionamiento ambiental:

Entendido como tal, la elección de materiales y sistemas que garanticen las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

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	La protección contra la humedad se encomienda a las fachadas de la vivienda y a las cubiertas.
HS 2 Recogida y evacuación de residuos	Se prevé el cumplimiento de las condiciones de recogida y evacuación de residuos ordinarios de conformidad con la sección HS 2 del DB correspondiente del CTE. Almacén y reserva situados en el interior de la parcela, próximo a la vía pública por la que se llevará a cabo la recogida.
HS 3 Calidad del aire interior	Se cumplirán las condiciones mínimas establecidas por la sección HS 3 del DB correspondiente del CTE, tanto en lo que respecta a la ventilación de los locales de la vivienda como en las dependencias de la planta semisótano.

F. Sistema de servicios:

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

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



Abastecimiento de agua	Acometida desde la red municipal existente y distribución interior de conformidad con las prescripciones de la sección HS 4 del DB HS Salubridad del CTE.
Evacuación de agua	Sistema de depuración individual mediante fosa séptica prefabricada, de conformidad con las prescripciones de la sección HS 5 del DB HS Salubridad del CTE.
Suministro eléctrico	Acometida existente desde la red y distribución interior de conformidad con las prescripciones del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
Telefonía	Acometida a la red de telefonía existente.
Telecomunicaciones	No es de aplicación.
Recogida de basura	Se prevé el cumplimiento de las condiciones de recogida y evacuación de residuos ordinarios de conformidad con la sección HS 2 del DB correspondiente del CTE. Almacén y reserva situados en frente de parcela a pie de la vía pública por la que se llevará a cabo la recogida.
Otros	

2.4.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en CTE.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370 : 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



			Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad	Utilización		De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
	Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
	Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	No procede
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede
Funcionalidad		Utilización	DB-SUA	No procede
		Accesibilidad	Según normativa vigente	No procede
		Acceso a los servicios	Según normativa vigente	No procede

Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
Limitaciones de uso de las dependencias:	
Limitación de uso de las instalaciones:	

Santiago Veci Gutiérrez
 Arquitecto – Arquitecto Técnico

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



3. MEMORIA CONSTRUCTIVA

3.1.- SUSTENTACION DEL EDIFICIO

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

Bases de cálculo

Método de cálculo:	El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
Verificaciones:	Las verificaciones de los Estados Límites están basadas en el uso de un modelo adecuado para al sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.
Acciones:	Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 – 4.4 – 4.5).

2.2.- SISTEMA ESTRUCTURAL

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

Cimentación:

Datos e hipótesis de partida	La cimentación se diseñará con el fin de transmitir al terreno las cargas de los elementos estructurales que sobre ella apoyan con la mínima tensión posible.
Programa de necesidades	Sustentar la estructura de los elementos proyectados según las solicitaciones de cargas previstas de acuerdo al CTE SE-AE.
Bases de cálculo	El dimensionado se realizará según la Teoría de los Estados Límites Ultimo y Estados Límites de Servicio (apartados 3.2.1 y 3.2.2 de DB-SE).
Procedimientos o métodos empleados	
Características de los materiales que intervienen	Hormigón HA-25 N/mm ² Acero B 500 S

Estructura portante:

Datos e hipótesis de partida	Los muros y pilares deberán soportar los esfuerzos verticales y horizontales y transmitirlos a la cimentación.
Programa de necesidades	Sustentar la estructura de los elementos proyectados según las solicitaciones de cargas previstas de acuerdo al CTE SE-AE.
Bases de cálculo	El dimensionado se realizará según la Teoría de los Estados Límites Ultimo y Estados Límites de Servicio (apartados 3.2.1 y 3.2.2 de DB-SE).
Procedimientos o métodos empleados	
Características de los materiales que intervienen	Madera laminada GL 24h

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



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=A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorKTBknID1Y59>
 Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000004560601

Estructura de cubierta:

Datos e hipótesis de partida
 Programa de necesidades
 Bases de cálculo
 Procedimientos o métodos empleados
 Características de los materiales que intervienen

La estructura de cubierta deberá soportar las sobrecargas y esfuerzos verticales y transmitirlos a los pilares y muros de carga.
Sustentar la estructura de los elementos proyectados según las solicitudes de cargas previstas de acuerdo al CTE SE-AE.
El dimensionado se realizará según la Teoría de los Estados Límites Último y Estados Límites de Servicio (apartados 3.2.1 y 3.2.2 de DB-SE).
Madera laminada GL 24h

2.3.- SISTEMA ENVOLVENTE

Definición constructiva de los subsistemas				
Sobre rasante SR	EXT	Fachadas		Cerramiento exterior resuelto mediante fábrica de mampostería y ladrillo trasdosada interiormente con sistema autoportante de cartón-yeso con aislamiento intermedio. Revestimiento exterior mediante revoco pintado y aplacado de piedra.
		Cubiertas		Cubierta inclinada resuelta sobre entramado de madera laminada, con aislamiento térmico y acabado en teja cerámica mixta.
		Porches y balcones		Solado de baldosa de gres antideslizante recibida con cemento cola para exteriores, sobre raseo de mortero en protección de lámina impermeable.
	INT	paredes en contacto con	Espacios habitables viviendas	
			otros usos	Sistema de tabiquería de cartón yeso 15-70-15 y lana de roca intermedia.
			espacios no habitables	
		suelos en contacto con	espacios habitables viviendas	
			terreno	
			espacios no habitables	Sistema de solera elevada tipo Cavity.
Bajo rasante BR	EXT	Muros		
		Suelos		
	INT	paredes en contacto con	Espacios habitables	
			Espacios no habitables	
		suelos en contacto con	Espacios habitables	
			Espacios no habitables	
Medianeras M				
Espacios exteriores a la edificación EXE				

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



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=A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorKTBknID1Y59>
 Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000004560601

2.4.- SISTEMA DE COMPARTIMENTACION

A continuación, se procede a hacer referencia al comportamiento de los elementos de compartimentación frente a las acciones siguientes, según los elementos definidos en la memoria descriptiva.

Particiones	Descripción	Comportamiento ante el fuego	Aislamiento acústico
Partición 1	Entre áreas de igual y distinto uso dentro de la vivienda: tabiquería de cartón-yeso 15/70/15.	Resistencia al fuego DB SI	Protección contra el ruido DB HR
Partición 2	Carpintería interior en particiones interiores de vivienda: puertas de madera de roble.	Resistencia al fuego DB SI	Protección contra el ruido DB HR

2.5.- SISTEMA DE ACABADOS

Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (los acabados aquí detallados, son los que se ha procedido a describir en la memoria descriptiva).

Acabados	Habitabilidad / Seguridad / Funcionalidad
Revestimientos exteriores	Reacción al fuego Propagación Exterior DB SI 2
Revestimientos interiores	Reacción al fuego Propagación Interior DB SI 1
Solados	Seguridad frente al riesgo de caídas DB SU 1
Cubierta	Protección frente a la humedad HS 1
otros acabados	

2.6.- SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

	Datos de partida / Objetivos / Prestaciones / Bases de cálculo
Protección contra-incendios	El presente proyecto cumple con las prescripciones de carácter general del CTE – SI, no habiéndose adoptado soluciones diferentes a las establecidas en este código, justificándose su cumplimiento en el apartado 3.2 de esta memoria.
Anti-intrusión	
Pararrayos	El presente proyecto cumple con las prescripciones de carácter general del CTE – SUA, no habiéndose adoptado soluciones diferentes a las establecidas en este código, justificándose su cumplimiento en el apartado 3.3 de esta memoria.
Electricidad y alumbrado	<p>La instalación eléctrica se ajustará al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, en particular al uso de vivienda y a sus instalaciones interiores, se tendrán en cuenta las prescripciones de las siguientes Instrucciones Técnicas Complementarias: ITC-BT-25 (Características y número de circuitos), ITC-BT-26 (Prescripciones generales) e ITC-BT-27 (Locales en baños).</p> <p>La instalación tendrá un grado de electrificación elevado, detallándose el número y las características de cada circuito en los planos de instalaciones del proyecto de ejecución.</p> <p>El cuadro de mando y protección se situará donde se indica en los planos. Los dispositivos de protección del mismo serán los indicados en los esquemas del proyecto. Se alojarán en cajas modulares aislantes de pvc con tapa abisagrada; podrán situarse empotrados o en superficie.</p> <p>Todos los circuitos irán separados, alojados en tubos independientes y discuriendo en paralelo a las líneas verticales y horizontales que limitan el local. Las conexiones entre conductores se realizarán mediante cajas de derivación, de material aislante, con una profundidad mayor que 1,5 veces el diámetro, y con una distancia al techo de 20 cm. Cualquier parte de la instalación interior, quedará a una distancia superior a 5 cm de las canalizaciones de telefonía, climatización, agua y saneamiento.</p> <p>Los conductores serán de cobre y sus secciones se calcularán para que la caída de tensión entre el origen de la instalación y cualquier punto de utilización no supere el 3% en los circuitos de</p>

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



Ascensores	alumbrado y el 5% en los de otros usos. La sección mínima a emplear será de 1 mm².
	No procede
Fontanería	Todos los cálculos se han hecho siguiendo los criterios establecidos en las "Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua" y NTE-IFF e IFC.
	Todas las tuberías desde la llave de paso serán de cobre estirado y estancas a una presión mínima de 10 atm. Las tuberías empotradas se protegerán con vainas flexibles de pvc para permitir la libre dilatación. Las llaves de paso y válvulas de regulación serán de latón y estancas a una presión de 16 atm.
Evacuación de residuos líquidos y sólidos	La velocidad del agua en la red no será superior a 1,5 m/s y en ningún punto la presión será inferior a 10 m.c.a. ni mayor a 35 m.c.a.
	En los pasos de tuberías por elementos constructivos se colocarán manguitos pasatubos con una holgura mínima de 1 cm, rellenándose el espacio libre con masilla plástica. La separación entre conducciones de agua fría y caliente será como mínimo de 4 cm. La separación a conductos o cuadros eléctricos será igual o mayor de 30 cm.
Ventilación	La producción de agua caliente sanitaria será mediante sistema de aeroterminia , energía renovable al 100%, cumpliendo así con el CTE-HE 4.
	Para el cálculo de bajantes y colectores se han seguido los criterios y tablas de las NTE-ISA e ISS y se ha utilizado el método de las unidades de descarga en cada tramo.
Telecomunicaciones	Para las aguas pluviales se ha elegido un régimen pluviométrico con una intensidad media de lluvia en proyección horizontal de I = 160 mm/h.
	Todos los desagües se harán con tuberías de pvc. Las pendientes no serán inferiores a 1% y la velocidad en cualquier tramo de la red no debe ser inferior a 0,6 m/s.
Instalaciones térmicas del edificio	Todos los aparatos sanitarios y los de bombeo llevarán sifón en su desagüe.
	Las uniones entre tubos de pvc se sellarán con colas sintéticas impermeables de gran adherencia.
Suministro de Combustibles	Queda prohibido recibir las tuberías de pvc con hormigón o mortero, debiendo quedar libres en todo su recorrido para permitir la libre dilatación; las zanjas para canalizaciones enterradas se rellenarán con arena. Los pasos de colectores por elementos constructivos se ejecutarán con pasatubos con una holgura mínima de 1 cm., que se rellenará con masilla plástica de base asfáltica.
	Se ha previsto la instalación de un sistema de ventilación mecánica que garantice la calidad del aire interior, y que estará formado una serie de aberturas de admisión colocadas en la fachada de locales habitables secos, y por rejillas de extracción colocadas en la cocina y baños, conectadas a un equipo extractor que evacua el aire viciado a la cubierta de la vivienda. Además, se colocarán conductos de extracción de humos de la campana de cocina y de la caldera.
Ahorro de energía	La instalación de telefonía se ajustará en todos sus elementos a lo señalado por la Compañía Telefónica. La instalación interior discurrirá bajo tubo flexible aislante de plástico, empotrado en tabiques, con sus correspondientes cajas de registro.
	La instalación de televisión contará con una antena sobre la cubierta y la instalación interior discurrirá bajo tubo flexible aislante de plástico, empotrado en tabiques, con sus correspondientes cajas de registro.
Incorporación energía solar térmica o fotovoltaica	Se utilizará un sistema de aeroterminia para calefacción por suelo radiante y producción de a.c.s.
Otras energías renovables	Se justifica el ahorro de energía dotando a la vivienda de un sistema de calefacción con aerotermo, como energía renovable.
	No procede

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



4. CUMPLIMIENTO del CTE

4.0.- TIPO DE PROYECTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL DOCUMENTO BÁSICO

Definición del tipo de proyecto de que se trata, así como el tipo de obras previstas y el alcance de las mismas.

Tipo de proyecto ⁽¹⁾	Tipo de obras previstas ⁽²⁾	Alcance de las obras ⁽³⁾	Cambio de uso ⁽⁴⁾
Básico	Rehabilitación	Total	-

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

4.1.- SECCIÓN SI 1: Propagación interior

Compartimentación en sectores de incendio

Sector	Superficie construida (m²)		Uso previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ^{(2) (3)}	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto
Sector 1: vivienda 01	2.500	113,68	Residencial Vivienda	EI 60	EI 60
Sector 2: vivienda 02	2.500	214,24	Residencial Vivienda	EI 60	EI 60

- (1) Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.
- (2) Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 1.2 de esta Sección.
- (3) Los techos deben tener una característica REI, al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.

Ascensores:

No hay

Locales de riesgo especial:

No existen locales de riesgo especial.
--

Local o zona	Superf. construida (m²)		Nivel de riesgo ⁽¹⁾	Vestíbulo de independencia ⁽²⁾		Condiciones ⁽³⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
	--			No		Estruct. portante: R 90	
						Recorrido evac.: ≤25 m.	
						Paredes y techos: EI 90	
						Puertas: E2 45-C5	

- (1) Según criterios establecidos en la Tabla 2.1 de esta Sección.
- (2) La necesidad de vestíbulo de independencia está en función del nivel de riesgo del local o zona, conforme exige la Tabla 2.2 de esta Sección.
- (3) Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 2.2 de esta Sección.

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario:

Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 de esta Sección.

Situación del elemento	Revestimiento			
	De techos y paredes		De suelos	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Zonas ocupables del edificio	C-s2,d0	C-s2,d0	E _{FL}	E _{FL}

4.2.- SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

Distancia entre huecos

Se limita en esta Sección la distancia mínima entre huecos entre dos edificios, los pertenecientes a dos sectores de incendio del mismo edificio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas. El paño de fachada o de cubierta que separa ambos huecos deberá ser como mínimo EI-60.

Fachadas					Cubiertas	
Distancia horizontal (m) ⁽¹⁾			Distancia vertical (m)		Distancia (m)	
Ángulo entre planos	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
No procede		-		-		-

(1) La distancia horizontal entre huecos depende del ángulo α que forman los planos exteriores de las fachadas: Para valores intermedios del ángulo α , la distancia d puede obtenerse por interpolación

α	0°	45°	60°	90°	135°	180°
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

4.3.- SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

Cálculo de ocupación, número de salidas, longitud de recorridos de evacuación y dimensionado de los medios de evacuación

Recinto, planta, sector	Uso previsto ⁽¹⁾	Superf. útil (m ²)	Densidad ocupación ⁽²⁾ (m ² /pers.)	Ocupación (pers.)	Número de salidas ⁽³⁾		Recorridos de evacuación ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ (m)		Anchura de salidas ⁽⁵⁾ (m)	
					Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
Pl. Baja	Res. Viv.	185,54	20	10	1	1	25	≤ 25	0,80	0,80
Pl. Baja	Res. Viv.	51,17	20	3	1	1	25	≤ 25	0,80	0,80
Total viv.				13	1	1	25	≤ 25	0,80	≥ 0,80

- (1) Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos previstos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.
- (2) Los valores de ocupación de los recintos o zonas de un edificio, según su actividad, están indicados en la Tabla 2.1 de esta Sección.
- (3) El número mínimo de salidas que debe haber en cada caso y la longitud máxima de los recorridos hasta ellas están indicados en la Tabla 3.1 de esta Sección.
- (4) La longitud de los recorridos de evacuación que se indican en la Tabla 3.1 de esta Sección se pueden aumentar un 25% cuando se trate de sectores de incendio protegidos con una instalación automática de extinción.
- (5) El dimensionado de los elementos de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección.

Protección de las escaleras

No procede

Vestíbulos de independencia

No procede

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



4.4.- SECCIÓN SI 4: Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
No procede	No		No		No		No		No		No	

4.5.- SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.

Anchura mínima libre (m)	Altura mínima libre o gálibo (m)	Capacidad portante del vial (kN/m²)	Tramos curvos		
			Radio interior (m)	Radio exterior (m)	Anchura libre de circulación (m)

Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
3,50	> 3,50	4,50	> 4,50	20	> 20	5,30	> 5,30	12,50	> 12,50	7,20	> 7,20

- Entorno de los edificios**
- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
- Accesibilidad por fachadas**
- Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 de esta Sección deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Las condiciones que deben cumplir dichos huecos están establecidas en el apartado 2 de esta Sección.

Altura máxima del alféizar (m)	Dimensión mínima horizontal del hueco (m)	Dimensión mínima vertical del hueco (m)	Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)
--------------------------------	---	---	--

Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
1,20	1,00	0,80	> 0,80	1,20	1,20	25,00	< 25,00

4.6.- SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

- La resistencia al fuego de un elemento estructural principal del edificio (incluidos forjados, vigas, soportes y tramos de escaleras que sean recorrido de evacuación, salvo que sean escaleras protegidas), es suficiente si:
- alcanza la clase indicada en la Tabla 3.1 de esta Sección, que representa el tiempo en minutos de resistencia ante la acción representada por la curva normalizada tiempo temperatura (en la Tabla 3.2 de esta Sección si está en un sector de riesgo especial) en función del uso del sector de incendio y de la altura de evacuación del edificio;
 - soporta dicha acción durante un tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B.

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado ⁽¹⁾			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjado	Norma	Proyecto ⁽²⁾
Sector 1- vivienda 01	Residencial Vivienda	Madera	Madera	Madera	R-30	R-30
Sector 2 -vivienda 02	Residencial Vivienda	Madera	Madera	Madera	R-30	R-30

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



- (1) Debe definirse el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)
- (2) La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:
- comprobando las dimensiones de su sección transversal obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo con datos en los anejos B a F, aproximados para la mayoría de las situaciones habituales;
 - adoptando otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio;
 - mediante la realización de los ensayos que establece el R.D. 312/2005, de 18 de marzo.
- Deberá justificarse en la memoria el método empleado y el valor obtenido.

Santiago Veci Gutiérrez
 Arquitecto – Arquitecto Técnico

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



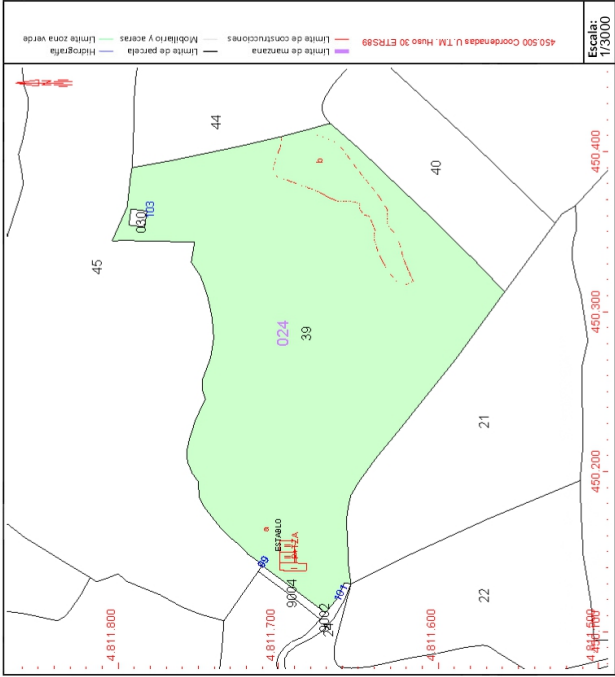


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 39011A0240003900001J5

PARCELA

Superficie gráfica: 37.960 m²
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL CANTÓN [EL] 101 Es:E Pt:00 Pt:01 Polígono 24 Parcela 39
 LA REINA 39191 BAREYO [CANTABRIA]

Clase: RÚSTICO
 Uso principal: Agrario
 Superficie construida: 342 m²
 Año construcción: 1953

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	E/00/01	62
VIVIENDA	E/01/01	65
ALMACEN	E/00/02	68
ALMACEN	E/01/02	68
ALMACEN	E/00/03	79

5.2.- INFORMACIÓN WWW.TERRITORIO DE CANTABRIA.COM

Se adjunta a continuación aquella información más relevante que de la zona de la parcela aparece reflejada en la web del Gobierno de Cantabria www.territoriodecantabria.com.

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)

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"

Lunes, 6 de Mayo de 2024



Peligrosidad y Riesgos



Peligrosidad y riesgos_e2000

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)

Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC432028
 Fecha Registro: 30/12/2024 19:13

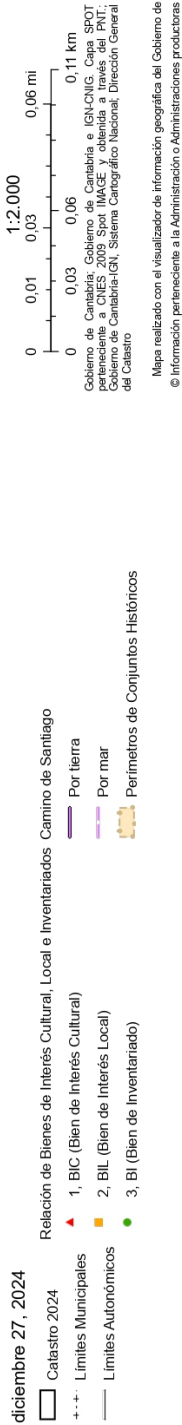


Hidrografía_e2000

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELCCE432028
Fecha Registro: 30/12/2024 19:13



Patrimonio y Cultura



Patrimonio y Cultura_e2000

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)

Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC432028
 Fecha Registro: 30/12/2024 19:13



Conservación de la naturaleza



1:2.000
 0 0,01 0,03 0,06 0,11 km
 0 0,03 0,06 0,11 mi
 Gobierno de Cantabria, Gobierno de Cantabria e IGN/IGNIG, Capa SPOT perteneciente a CNES 2009 Spot IMAGE y obtenida a través del PNT; Gobierno de Cantabria-IGN, Sistema Cartográfico Nacional, Dirección General del Catastro
 Mapa realizado con el visualizador de información geográfica del Gobierno de Cantabria
 © Información perteneciente a la Administración o Administraciones productoras

- diciembre 27, 2024
 Catastro 2024
 Parques naturales
 Parques nacionales
 Monumentos naturales
 Áreas Naturales de Especial Interés
 Zonas especiales de conservación (ZEC)
 Zonas de especial protección para aves (ZEPA)
 Inventario de Humedales de Cantabria
 Decreto 60/2017, P.O.R.N. Elementos de régimen singular
 Decreto 60/2017, P.O.R.N. Zonificación
 Uso General
 Uso Compatible

Conservación de la Naturaleza_e2000

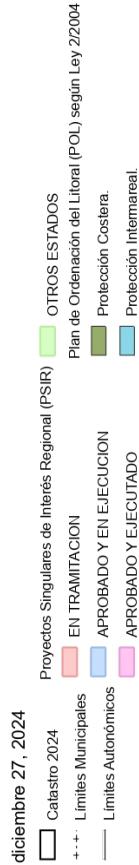
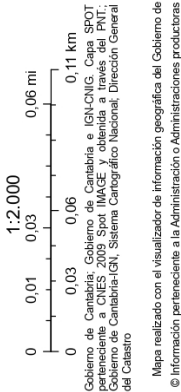
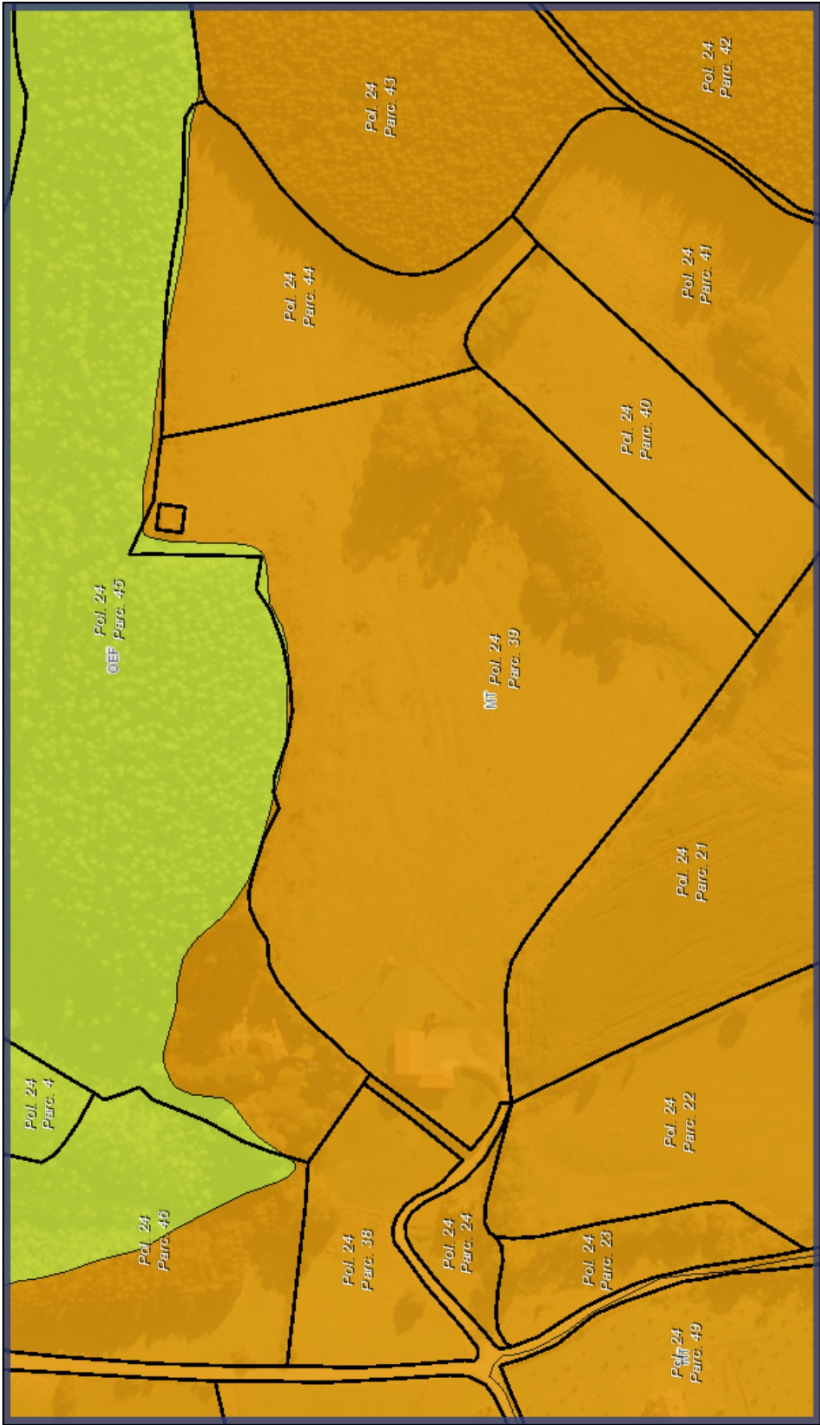
Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)

Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorKTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC432028
 Fecha Registro: 30/12/2024 19:13



Ordenación del Territorio



Ordenación del Territorio_e2000

Santiago Veci Gutiérrez
Arquitecto – Arquitecto Técnico

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)

Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorKTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC432028
Fecha Registro: 30/12/2024 19:13



Fase de Proyecto	BASICO
Titulo	REHABILITACIÓN y CAMBIO de USO a 2 VIVIENDAS y PISCINA
Emplazamiento	C/ EL CANTÓN, 101 - GÜEMES (T.M. BAREYO)

1.- Estimación de la cantidad, expresada en toneladas y metros cúbicos, de los residuos de demolición, que se generarán en la obra, con arreglo a la Lista Europea de Residuos (LER):

Tipos de Residuos Demolición RD		Código LER	
RC: Naturaleza no pétreo			
1. Asfalto		17 03	x
2. Madera		17 02	x
3. Metales (incluidas sus aleaciones)		17 04	x
4. Papel		20 01	x
5. Plástico		17 02	x
6. Vidrio		17 02	x
7. Yeso		17 08	x
RC: Naturaleza pétreo			
1. Arena, grava y otros áridos		01 04	x
2. Hormigón		17 01	x
3. Ladrillos, azulejos y otros cerámicos		17 01	x
4. Piedra		17 09	
RC: Potencialmente peligrosos y otros			
1. Basura		20 02 - 20 03	x
2. Potencialmente peligrosos y otros		07 07 - 08 01 - 13 02 - 13 07 - 14 06 - 15 01 15 02 - 16 01 - 16 06 - 17 01 - 17 02 - 17 03 17 04 - 17 05 - 17 06 - 17 08 - 17 09 - 20 01	

Evaluación teórica del volumen de RD	p (m³ RD cada m² construido)	S superficie construida	V m³ de RD (p x S)
Estructura de fábrica			
RD: Naturaleza no pétreas	0,068	327.92	10.49
RD: Naturaleza pétreas	0,656		22.63
RD: Potencialmente peligrosos	0,002		3.28
Total estimación (m³/m²)	0,726		36.40
Estructura de hormigón			
RD: Naturaleza no pétreas	0,064		
RD: Naturaleza pétreas	0,129		
RD: Potencialmente peligrosos	0,002		
Total estimación (m³/m²)	0,195		

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Barevo)

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELCE432028

Fecha Registro: 30/12/2024 19:13



Estimación del peso de los RD según el volumen evaluado:

V	d	T
volumen residuos m³	densidad tipo entre 1,5 y 0,5 tn / m³	toneladas de residuo (v x d)
36,40	1,0	36,40

2.- Medidas de prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.

<input type="checkbox"/>	Elaborar manual de deribo y normas
<input type="checkbox"/>	Demoler según normas basadas en el principio de jerarquía (gradual y selectivo)
<input checked="" type="checkbox"/>	Separación en origen de los residuos peligrosos contenidos en los RD
<input checked="" type="checkbox"/>	Inventario de residuos peligrosos
<input type="checkbox"/>	Aplicación de nueva tecnología que mejore el sistema de prevención (indicar)
<input type="checkbox"/>	Instalación de caseta de almacenaje de productos sobrantes reutilizables
<input type="checkbox"/>	Otros (indicar)

3.- Operaciones de reutilización, valoración o eliminación a la que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.

OPERACIÓN PREVISTA	
REUTILIZACIÓN	
<input checked="" type="checkbox"/>	No se prevé operación de reutilización alguna
<input checked="" type="checkbox"/>	Reutilización de residuos minerales o pétreos en áridos reciclados o en urbanización
<input type="checkbox"/>	Reutilización de materiales cerámicos
<input type="checkbox"/>	Reutilización de materiales no pétreos: madera, vidrio...
<input type="checkbox"/>	Reutilización de materiales metálicos
<input type="checkbox"/>	Otros (indicar)
VALORACIÓN	
<input checked="" type="checkbox"/>	No se prevé operación alguna de valoración en obra
<input type="checkbox"/>	Utilización principal como combustible o como otro medio de generar energía
<input type="checkbox"/>	Recuperación o regeneración de disolventes
<input type="checkbox"/>	Reciclado o recuperación de sustancias orgánicas que utilizan no disolventes
<input type="checkbox"/>	Reciclado y recuperación de metales o compuestos metálicos
<input type="checkbox"/>	Reciclado o recuperación de otras materias inorgánicas
<input type="checkbox"/>	Regeneración de ácidos y bases
<input type="checkbox"/>	Tratamiento de suelos, para una mejora ecológica de los mismos.
<input type="checkbox"/>	Acumulación de residuos para su tratamiento según el Anexo II.B de la Decisión Comisión 96/350/CE.
<input type="checkbox"/>	Otros (indicar)
ELIMINACIÓN	
<input type="checkbox"/>	No se prevé operación de eliminación alguna
<input type="checkbox"/>	Depósito en vertederos de residuos inertes
<input checked="" type="checkbox"/>	Depósito en vertederos de residuos no peligrosos
<input type="checkbox"/>	Depósito en vertederos de residuos peligrosos
<input type="checkbox"/>	Otros (indicar)

4.- Medidas para la separación de los residuos en obra.

En particular, deberán separarse en las siguientes fracciones, cuando, de forma individualizada para cada una de dichas fracciones, la cantidad prevista de generación para el total de la obra supere las siguientes cantidades:

<input checked="" type="checkbox"/>	Hormigón.....: 80 t.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ladrillos, tejas, cerámicos...: 40 t.
<input checked="" type="checkbox"/>	Metal: 2 t.
<input checked="" type="checkbox"/>	Madera: 1 t.
<input checked="" type="checkbox"/>	Vidrio: 1 t.
<input checked="" type="checkbox"/>	Plástico: 0,5 t.
<input checked="" type="checkbox"/>	Papel y cartón: 0,5 t.

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



MEDIDAS DE SEPARACIÓN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Eliminación previa de elementos desmontables y / o peligrosos
<input checked="" type="checkbox"/>	Derribo separativo (ej: pétreos, madera, metales, plásticos + cartón + envases, orgánicos, peligrosos)
<input type="checkbox"/>	Derribo integral o recogida de escombros en obra nueva "todo mezclado", y posterior tratamiento en planta

5.- Planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de demolición dentro de la obra. Posteriormente, dichos planos podrán ser objeto de adaptación a las características particulares de la obra y sus sistemas de ejecución, previo acuerdo de la dirección facultativa de la obra.

<input type="checkbox"/>	Plano o planos donde se especifique la situación de: <ul style="list-style-type: none"> - Bajantes de escombros. - Acopios y / o contenedores de los distintos tipos de RD (tierras, pétreos, maderas, plásticos, metales, vidrios, cartones...) - Zonas o contenedor para lavado de canaletas / cubetos de hormigón. - Almacenamiento de residuos y productos tóxicos potencialmente peligrosos. - Contenedores para residuos urbanos. - Ubicación de planta móvil de reciclaje "in situ". - Ubicación de materiales reciclados como áridos, materiales cerámicos o tierras a reutilizar
<input checked="" type="checkbox"/>	Otros: Contenedores a pie de obra

6.- Prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de demolición dentro de la obra.

<input checked="" type="checkbox"/>	El depósito temporal de los escombros, se realizará bien en sacos industriales iguales o inferiores a 1 metro cúbico, contenedores metálicos específicos con la ubicación y condicionado que establezcan las ordenanzas municipales. Dicho depósito en acopios, también deberá estar en lugares debidamente señalizados y segregados del resto de residuos.
<input type="checkbox"/>	El depósito temporal para RD valorizables (maderas, plásticos, chatarra,...), que se realice en contenedores o en acopios, se deberá señalar y segregar del resto de residuos de un modo adecuado.
<input type="checkbox"/>	En los contenedores, sacos industriales u otros elementos de contención, deberá figurar los datos del titular del contenedor, a través de adhesivos, placas, etc.... Los contenedores deberán estar pintados en colores que destaquen su visibilidad, especialmente durante la noche, y contar con una banda de material reflectante.
<input checked="" type="checkbox"/>	El responsable de la obra a la que presta servicio el contenedor adoptará las medidas necesarias para evitar el depósito de residuos ajenos a la misma. Los contenedores permanecerán cerrados o cubiertos, al menos, fuera del horario de trabajo, para evitar el depósito de residuos ajenos a las obras a la que prestan servicio.
<input type="checkbox"/>	En el equipo de obra se deberán establecer los medios humanos, técnicos y procedimientos de separación que se dedicarán a cada tipo de RD.
<input checked="" type="checkbox"/>	Se deberán atender los criterios municipales establecidos (ordenanzas, condicionados de la licencia de obras), especialmente si obligan a la separación en origen de determinadas materias objeto de reciclaje o deposición. En este último caso se deberá asegurar por parte del contratista realizar una evaluación económica de las condiciones en las que es viable esta operación. Y también, considerar las posibilidades reales de llevarla a cabo: que la obra o construcción lo permita y que se disponga de plantas de reciclaje / gestores adecuados. La Dirección de Obras será la responsable última de la decisión a tomar y su justificación ante las autoridades locales o autonómicas pertinentes.

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



x	Se deberá asegurar en la contratación de la gestión de los RD, que el destino final (Planta de Reciclaje, Vertedero, Cantera, Incineradora, Centro de Reciclaje de Plásticos / Madera, ...) son centros con la autorización autonómica de la Consejería de Medio Ambiente. Se deberá contratar sólo transportistas o gestores autorizados por dicha Consejería, e inscritos en los registros correspondientes. Se realizará un estricto control documental, de modo que los transportistas y gestores de RD deberán aportar los vales de cada retirada y entrega en destino final. Para aquellos RD (tierras, pétreos, ...) que sean reutilizados en otras obras o proyectos de restauración, se deberá aportar evidencia documental del destino final.
	La gestión (tanto documental como operativa) de los residuos peligrosos que se hallen en una obra de deribo se regirá conforme a la legislación nacional vigente, la legislación autonómica y los requisitos de las ordenanzas locales. Asimismo los residuos de carácter urbano generados en las obras (restos de comidas, envases, lodos de fosas sépticas...), serán gestionados acorde con los preceptos marcados por la legislación y autoridad municipales.
	Los restos de lavado de canaletas / cubas de hormigón, serán tratados como residuos "escombro".
	Se evitará en todo momento la contaminación con productos tóxicos o peligrosos de los plásticos y restos de madera para su adecuada segregación, así como la contaminación de los acopios o contenedores de escombros con componentes peligrosos.
	Las tierras superficiales que puedan tener un uso posterior para jardinería o recuperación de suelos degradados, será retirada y almacenada durante el menor tiempo posible, en caballones de altura no superior a 2 metros. Se evitará la humedad excesiva, la manipulación, y la contaminación con otros materiales.
	Otros (indicar)

7.- Valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de demolición, que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

A: ESTIMACIÓN DEL COSTE DE TRATAMIENTO DE LOS RD (cálculo fianza)				
Tipología RD	Estimación (m³)	Precio gestión en: Planta/ Vertedero / Cantera / Gestor (€/m³)	Importe (€)	% del Presupuesto de la Obra
RC Naturaleza pétreo	22,63 m³	9,00	203,67 €	%
RC Naturaleza no pétreo	10,49 m³	9,00	94,41 €	0,17 %
RC Potencialmente peligrosos	3,28 m³	25,00	82,00 €	%
B: RESTO DE COSTES DE GESTIÓN				
% Presupuesto de Obra (otros costes)				0,1%-0,2%
% total del Presupuesto de obra (A + B)			380,08 €	

CONCLUSIÓN

Con todo lo anteriormente expuesto, junto con los planos que acompañan la presente memoria y el presupuesto reflejado, el técnico que suscribe entiende que queda suficientemente desarrollado el Estudio de Gestión de Residuos para este proyecto.

Gúemes, Diciembre 2024

La Propiedad:

El Arquitecto:

D. Raúl Viadero Cruz

Santiago Veci Gutiérrez

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Gúemes (T.M. Bareyo)



7. JUSTIFICACIÓN MEDIOAMBIENTAL

7.1.- JUSTIFICACIÓN de INEXISTENCIA de REPERCUSIONES MEDIOAMBIENTALES

Tal y como ya se ha justificado en la memoria de este proyecto, la actuación se desarrollará sobre unas edificaciones preexistentes, parcialmente incluidas en el Catálogo de Edificaciones en suelo Rústico de Bareyo, sin que se produzca aumento de superficie construida y con la utilización de materiales tradicionales en el entorno: piedra, madera, teja cerámica, revoco y pintura.

Además, en el caso de la denominada vivienda 01, cuya rehabilitación y cambio de uso se pretende ahora legalizar, la intervención se realizó sobre un conjunto de antiestéticas edificaciones auxiliares anexas, renovando y mejorando su imagen exterior con la utilización de los mismos materiales propios del entorno antes apuntados.

Tal y como demuestra la información aportada extraída de www.territoriodecantabria.es, tampoco la parcela presenta valores ambientales, naturales, culturales ni riesgos extraordinarios más allá de los propios de un entorno agropecuario como es en el que se encuentra.

Por todo lo hasta aquí expuesto, consideramos que no existen riesgos naturales o antrópicos que puedan verse afectados por la rehabilitación que se pretende, entendiéndose además que la intervención mejora apreciablemente la imagen y pone en servicio un conjunto de edificaciones tradicionales cuyo, hasta ahora, estado de abandono podría provocar su ruina a medio plazo, preservando de esta manera dicha tipología tradicional.

Santiago Veci Gutiérrez
 Arquitecto – Arquitecto Técnico

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)



8. PRESUPUESTO APROXIMADO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
CAP_01	DEMOLICIONES	7.077,65	4,01
CAP_02	MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	5.295,00	3,00
CAP_03	SANEAMIENTO	3.547,65	2,01
CAP_04	CIMENTACIONES Y SOLERAS.....	12.390,30	7,02
CAP_05	ESTRUCTURA.....	24.515,85	13,89
CAP_06	CUBIERTAS.....	11.190,10	6,34
CAP_07	ALBAÑILERIA Y FALSOS TECHOS.....	15.108,40	8,56
CAP_08	CANTERIA Y ALICATADOS	8.842,65	5,01
CAP_09	SOLADOS	9.848,70	5,58
CAP_10	CARPINTERIA EXTERIOR DE MADERA.....	10.448,80	5,92
CAP_11	CARPINTERIA INTERIOR DE MADERA.....	6.265,75	3,55
CAP_12	CERRAJERIA Y METALISTERIA.....	3.618,25	2,05
CAP_13	FONTANERIA Y DESAGUES.....	5.542,10	3,14
CAP_14	APARATOS SANITARIOS	4.942,00	2,80
CAP_15	ELECTRICIDAD	7.007,05	3,97
CAP_16	TELECOMUNICACIONES	2.400,40	1,36
CAP_17	CALEFACCION	17.473,50	9,90
CAP_18	INSTALACIONES DE VENTILACION	4.853,75	2,75
CAP_19	PINTURA.....	9.813,40	5,56
CAP_20	CONTROL DE CALIDAD	1.870,90	1,06
CAP_21	SEGURIDAD Y SALUD.....	4.059,50	2,30
CAP_22	GESTION DE RESIDUOS.....	388,30	0,22

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL..... 176.500,00

13,00 % Gastos generales..... 22.945,00
 6,00 % Beneficio industrial..... 10.590,00
 SUMA DE G.G. y B.I..... 33.535,00

Sub-total210.035,00

10,00 % I.V.A. 21.003,50

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA..... 231.038,50

Asciede el presupuesto de contrata a la expresada cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL TREINTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS

Güemes, a 27 de Diciembre de 2024

El promotor:

Raúl Viadero Cruz

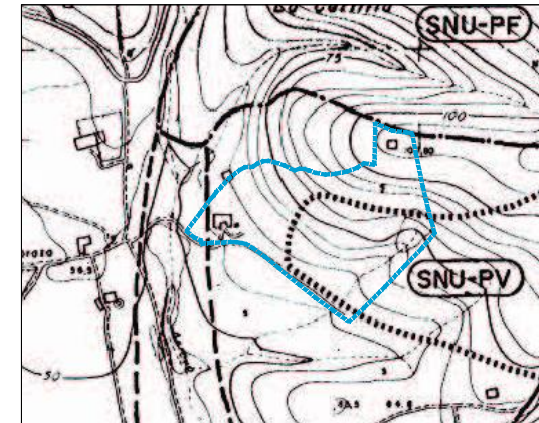
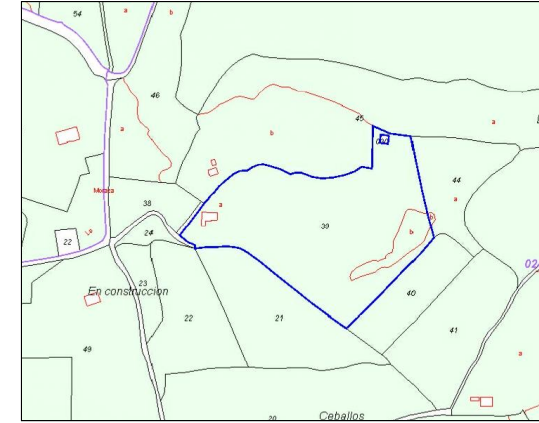
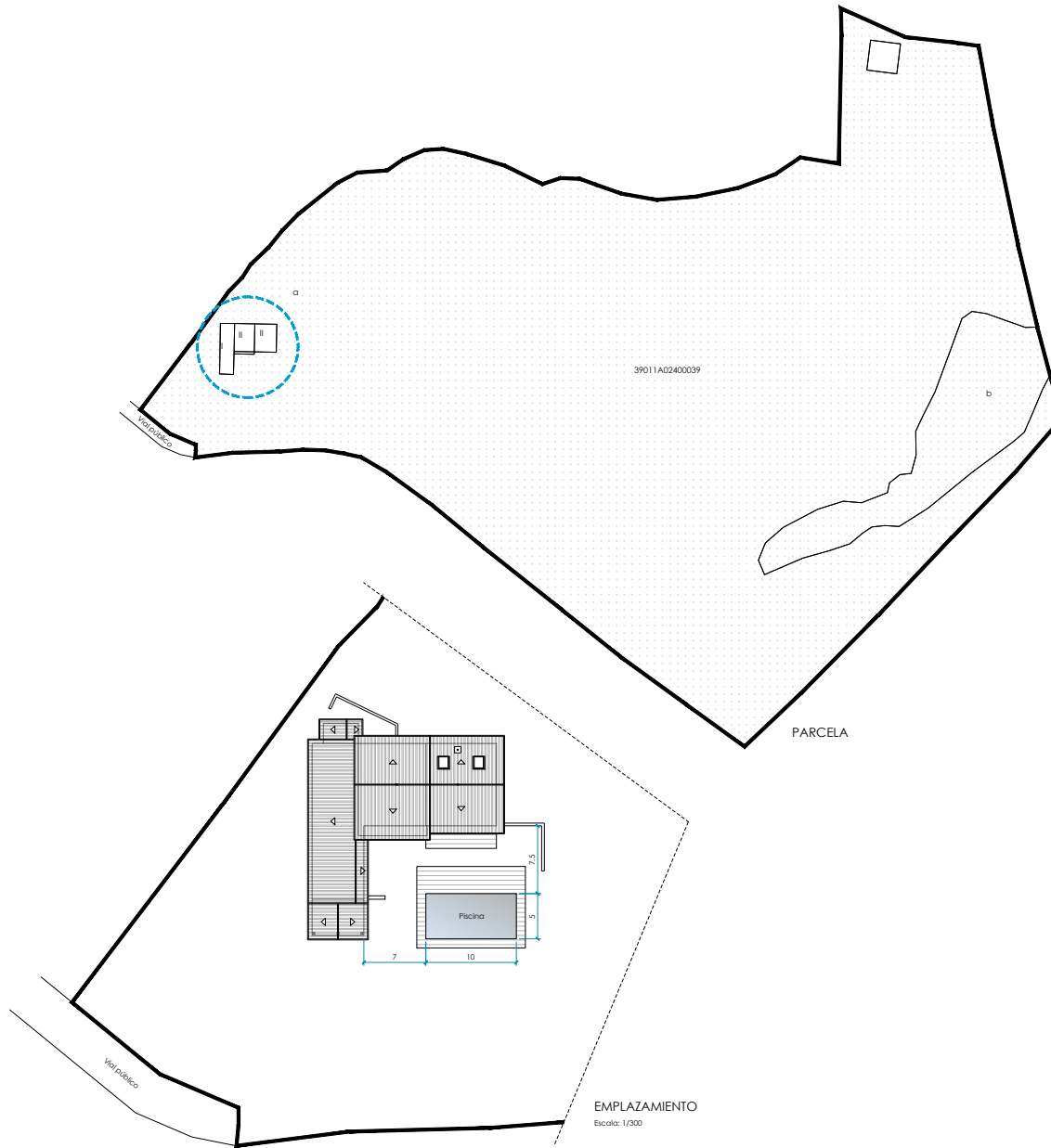
El Arquitecto:


 Firmado digitalmente
 por VECI GUTIERREZ
 SANTIAGO - 13778696V

Santiago Veci Gutiérrez

Rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas y piscina (Proyecto Básico)
 c/ El Cantón, 101 - Güemes (T.M. Bareyo)





P.G.O.U.
Escala: 1/4000

REHAB. y CAMBIO de USO PARCIAL de EDIF. EXISTENTE Proyecto Básico

Proyecto: SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO

Raúl Viadero Cruz

Situación:
c/ El Cantón, 101 - Güemes
T. M. Bareya

Arquitecto:
Santiago Veci Gutiérrez
Código: 2014 CCACan

Escala:
1/4000
1/1000
1/300
U-01

Diciembre 2024

P02/24



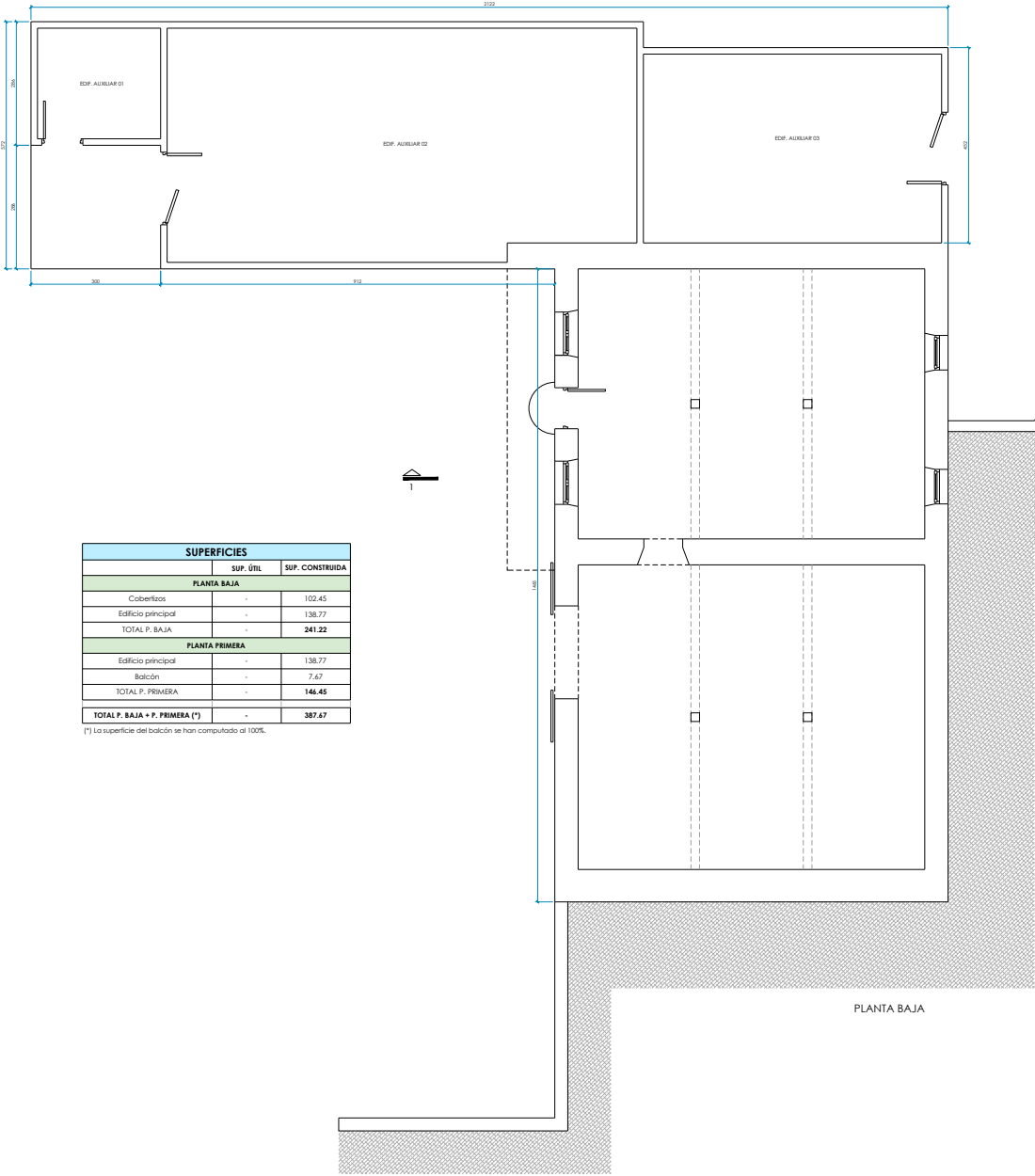
Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

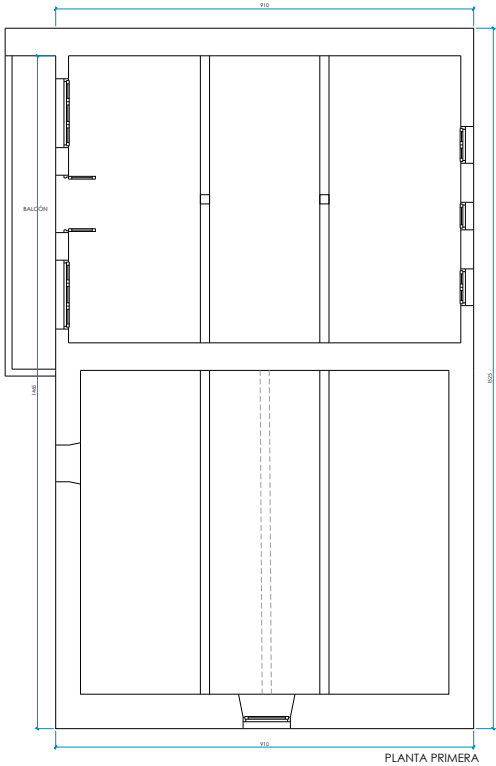
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC432028
Fecha Registro: 30/12/2024 19:13





SUPERFICIES		
	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
PLANTA BAJA		
Cobertizos	-	102.45
Edificio principal	-	138.77
TOTAL P. BAJA	-	241.22
PLANTA PRIMERA		
Edificio principal	-	138.77
Balcón	-	7.67
TOTAL P. PRIMERA	-	146.45
TOTAL P. BAJA + P. PRIMERA (*)	-	387.67

(*) La superficie del balcón se ha computado al 100%.



REHAB. y CAMBIO de USO PARCIAL de EDIF. EXISTENTE Proyecto Básico

Dirección: Raúl Viadero Cruz

Ubicación: c/ El Cantón, 101 - Güemes T. M. Bareyo

Escalera: 1/50

Proyecto: A-01

ESTADO INICIAL - PLANTAS

Elaborado: Santiago Veci Gutiérrez

Imprime: 30/12/2024

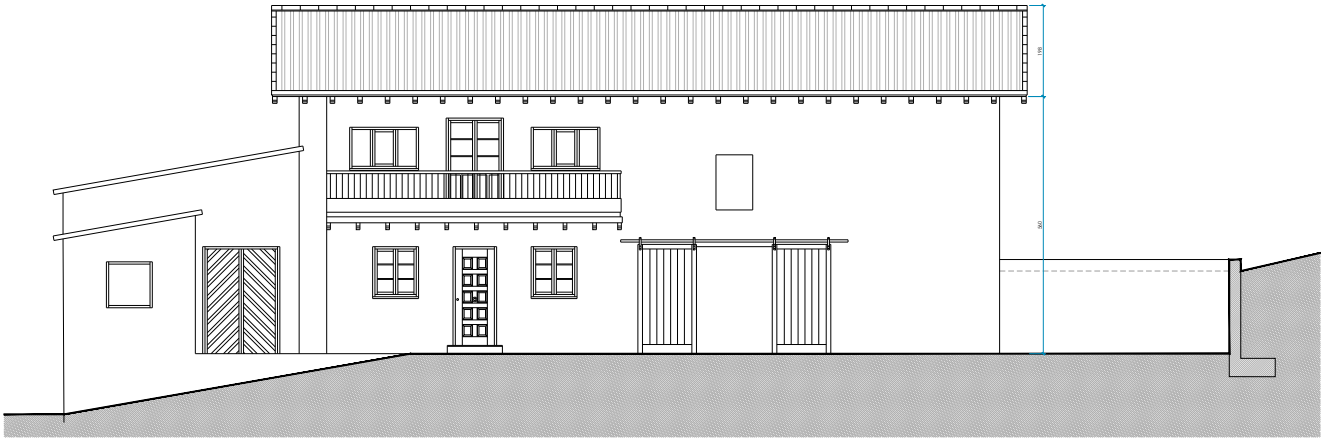
Proyecto: PG02/24



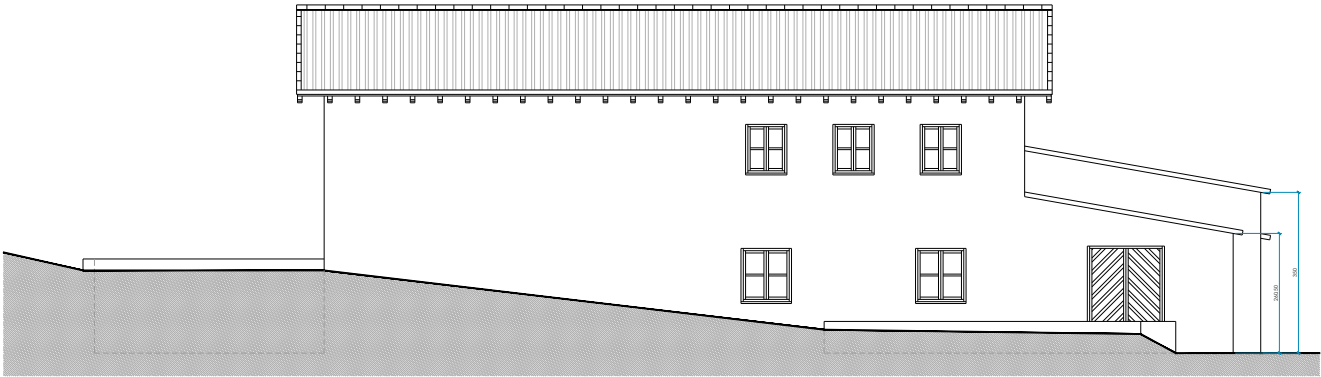
Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC432028
Fecha Registro: 30/12/2024 19:13





ALZADO SUR



ALZADO NORTE

REHAB. y CAMBIO de USO PARCIAL de EDIF. EXISTENTE
 Proyecto Básico

Dirección: Raúl Viadero Cruz
 ESTADO INICIAL - ALZADOS S y N

Representa: c/ El Cantón, 101 - Güemes
T. M. Boreya

Representa: Santiago Veci Gutiérrez
 Fecha: 30/12/2024

Escala: 1/50
 A-02

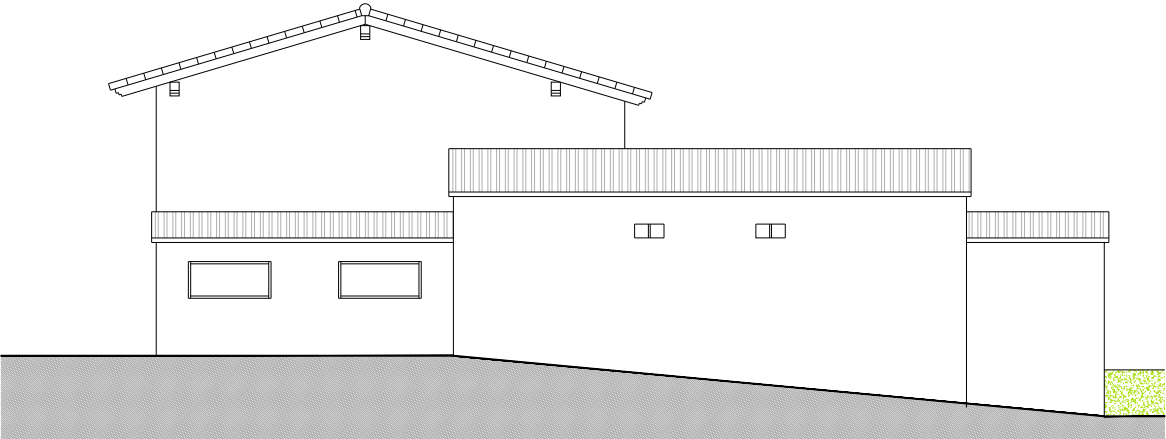
P02/24



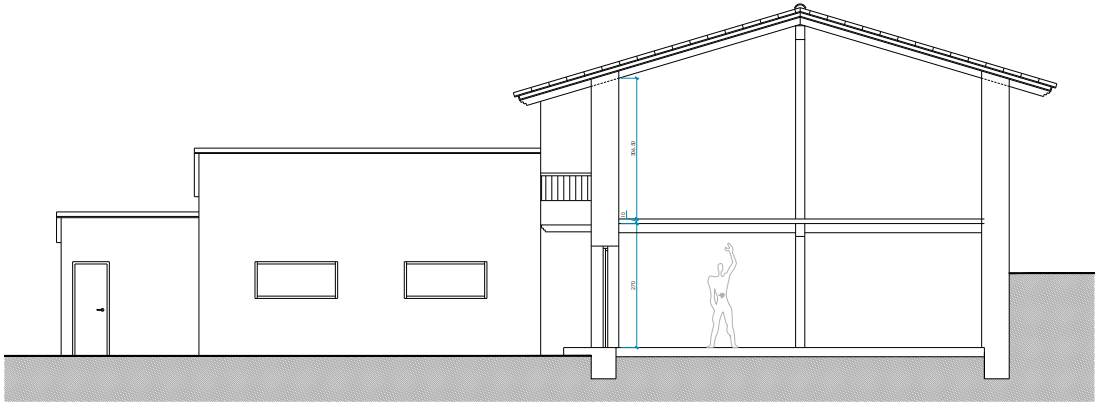
Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC432028
 Fecha Registro: 30/12/2024 19:13





ALZADO OESTE



ALZADO ESTE / SECCIÓN I

REHAB. y CAMBIO de USO PARCIAL de EDIF. EXISTENTE
 Proyecto Básico

Proyecto:
 Raúl Viadero Cruz
 ESTADO INICIAL - ALZADOS E y O

Ubicación:
 c/ El Cantón, 101 - Güemes

Autor:
 T. M. Boreya

Autor:
 Santiago Veci Gutiérrez

Escala:
 1/50

Fecha:
 30/12/2024

Hoja:
 A-03

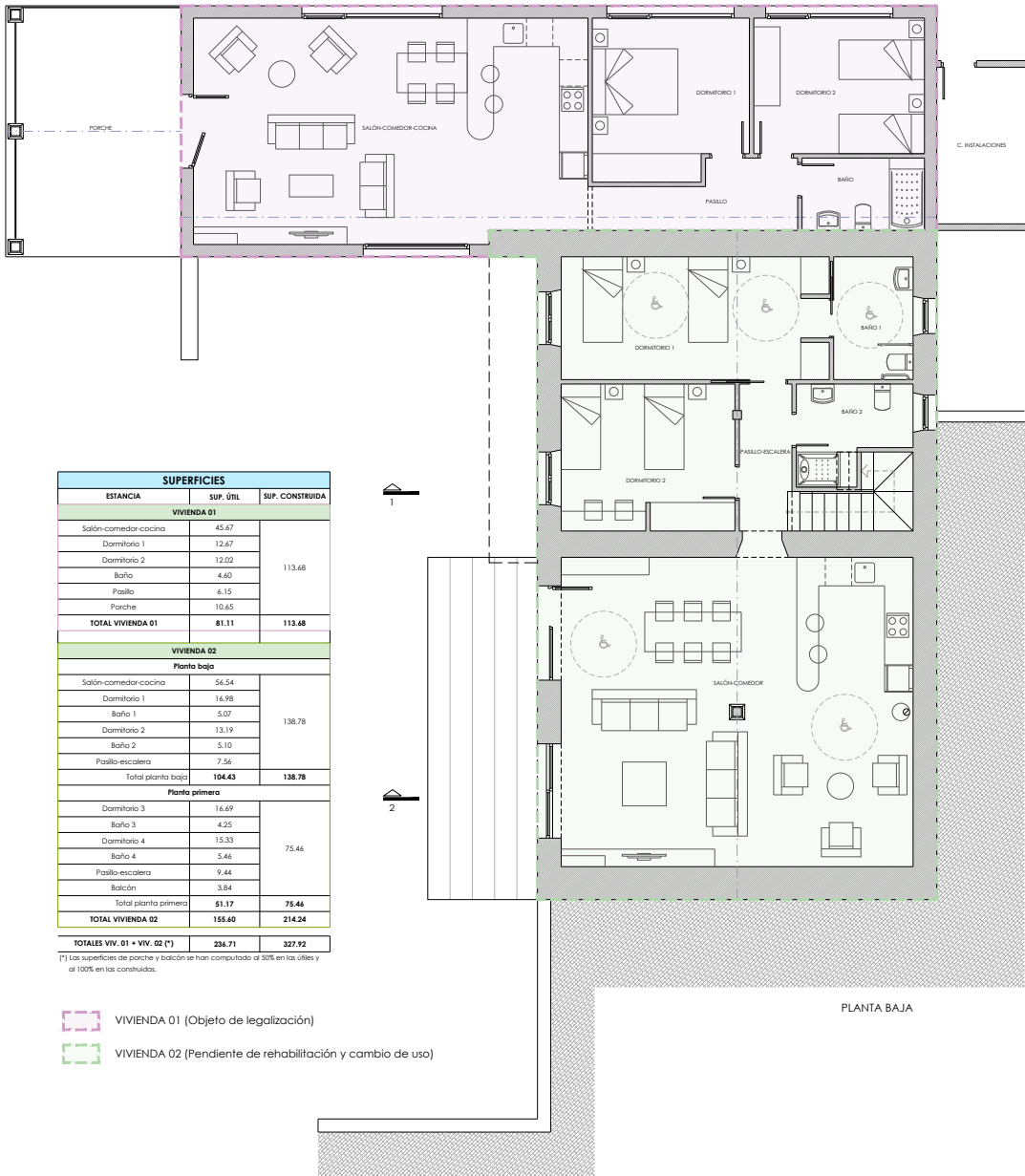
Proyecto:
 PG024



Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC432028
 Fecha Registro: 30/12/2024 19:13

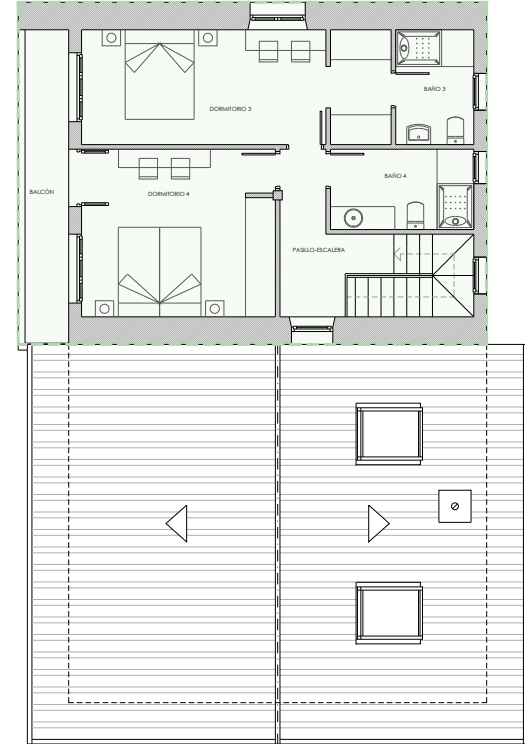




SUPERFICIES		
ESTANCIA	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
VIVIENDA 01		
Salón-comedor-cocina	45.67	113.68
Dormitorio 1	12.67	
Dormitorio 2	12.02	
Baño	4.60	
Pasillo	6.15	
Porche	10.65	
TOTAL VIVIENDA 01	81.11	113.68
VIVIENDA 02		
Planta baja		
Salón-comedor-cocina	56.54	138.78
Dormitorio 1	16.98	
Baño 1	5.07	
Dormitorio 2	13.19	
Baño 2	5.10	
Pasillo-escalera	7.56	
Total planta baja	104.43	138.78
Planta primera		
Dormitorio 3	16.69	75.46
Baño 3	4.25	
Dormitorio 4	15.33	
Baño 4	5.46	
Pasillo-escalera	9.44	
Balcón	3.84	
Total planta primera	51.17	75.46
TOTAL VIVIENDA 02	155.60	214.24
TOTALES VIV. 01 + VIV. 02 (*)	236.71	327.92

(*) Las superficies de porche y balcón se han computado al 50% en las grillas y al 100% en las construidas.

- VIVIENDA 01 (Objeto de legalización)
- VIVIENDA 02 (Pendiente de rehabilitación y cambio de uso)



PLANTA PRIMERA

REHAB. y CAMBIO DE USO PARCIAL DE EDIF. EXISTENTE Proyecto Básico

Diseño: Raúl Viadero Cruz

Estado: ESTADO REFORMADO - PLANTAS

Ubicación: c/ El Cantón, 101 - Güemes

Distribución y mobiliario

Escala: 1/50

Proyecto: Santiago Veci Gutiérrez

Fecha: 30/12/2024

Hoja: A-04

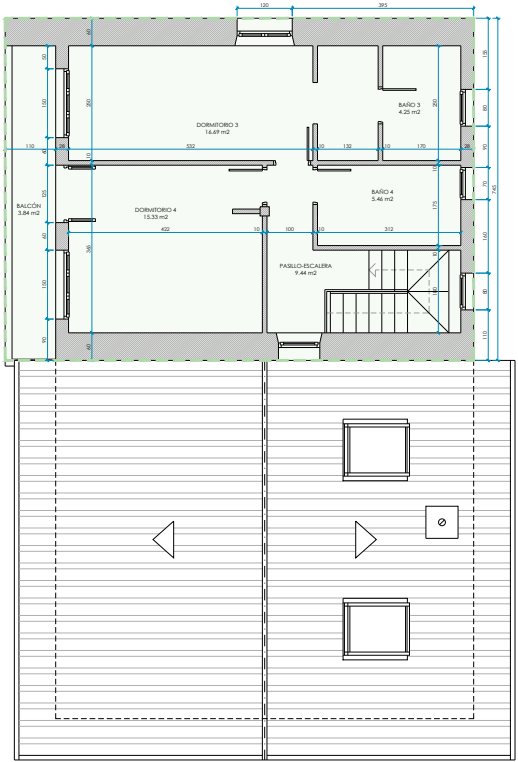
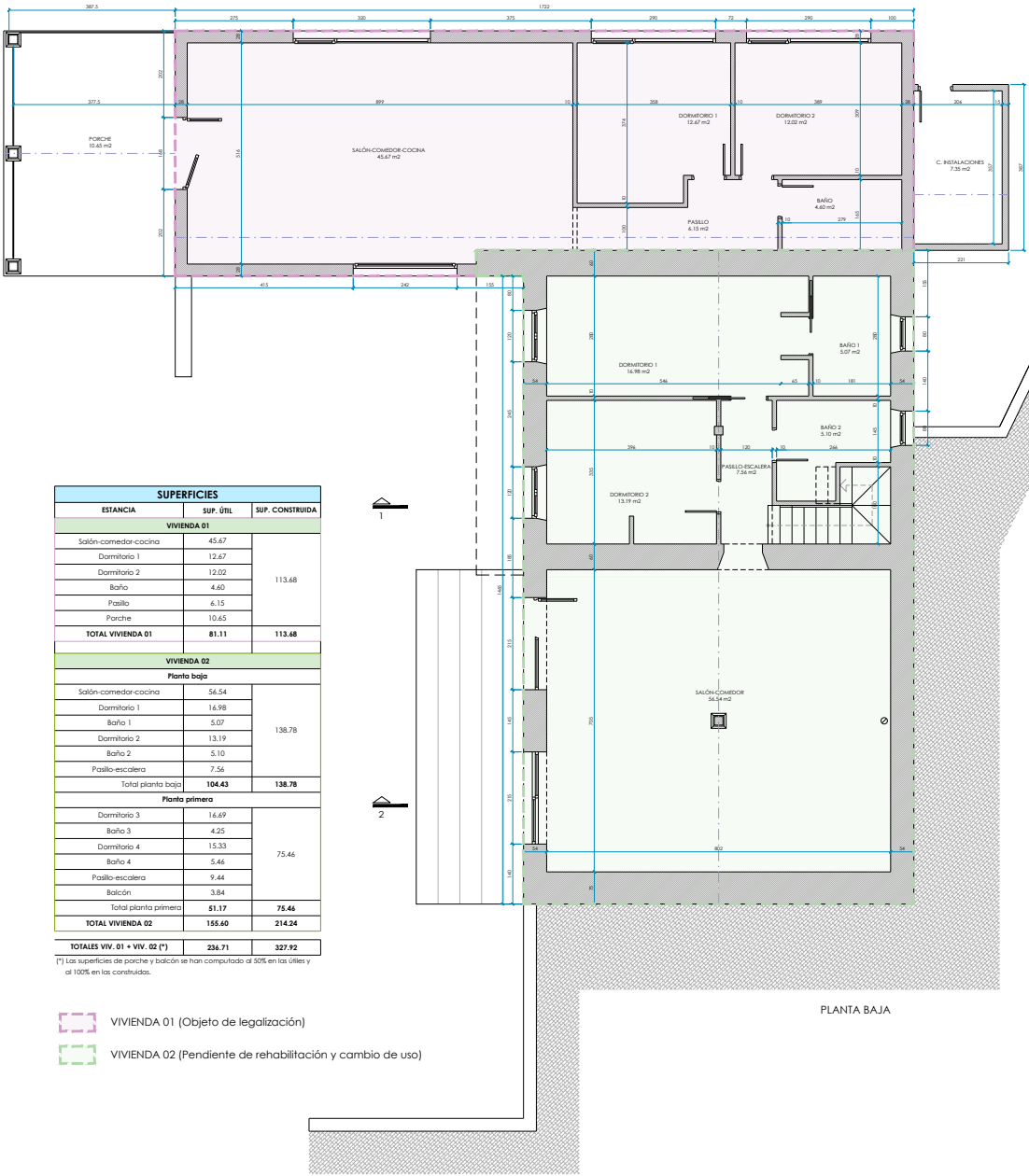
PD2/24



Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC432028
Fecha Registro: 30/12/2024 19:13





REHAB. y CAMBIO de USO PARCIAL de EDIF. EXISTENTE Proyecto Básico
 Dirección: Raúl Viadero Cruz
 Estado: ESTADO REFORMADO - PLANTAS
 Ubicación: c/ El Cantón, 101 - Güemes
 T. M. Bareya
 Autor: Santiago Veci Gutiérrez
 Fecha: 30/12/2024

Escala: 1/50
 A-05
 Fecha: 30/12/2024

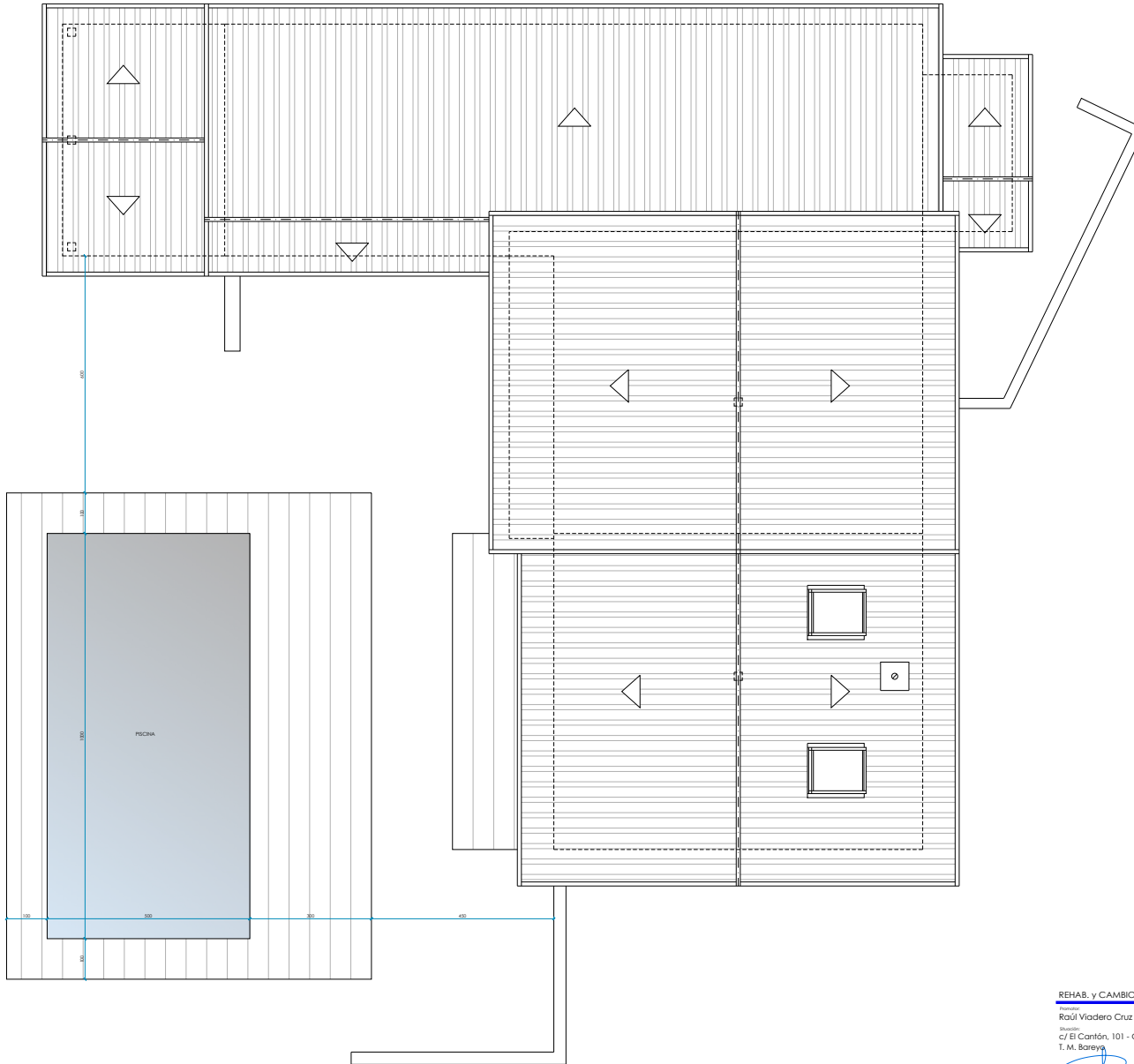
P02/04



Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC432028
 Fecha Registro: 30/12/2024 19:13



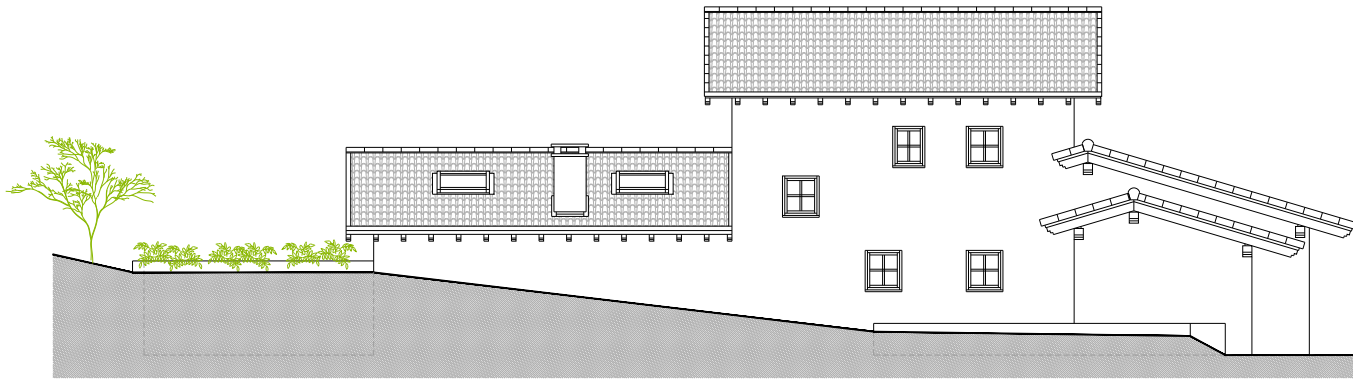


REHAB. y CAMBIO de USO PARCIAL de EDIF. EXISTENTE Proyecto Básico
Diseño: Raúl Viadero Cruz ESTADO REFORMADO
Revisión: c/ El Cantón, 101 - Güemes Planta de cubiertas
T. M. Boreya
Aprobación: Santiago Veci Gutiérrez
Escuela: 2014-2015
Escala: 1/50
A-06
Diciembre 2024 P02/24





ALZADO SUR



ALZADO NORTE

REHAB. y CAMBIO de USO PARCIAL de EDIF. EXISTENTE Proyecto Básico
Diseño: Raúl Viadero Cruz
Estado: ESTADO REFORMADO - ALZADOS
Ubicación: c/ El Cantón, 101 - Güemes
T. M. Bareyo
Firma: Santiago Veci Gutiérrez
Fecha: 30/12/2024
F02/24



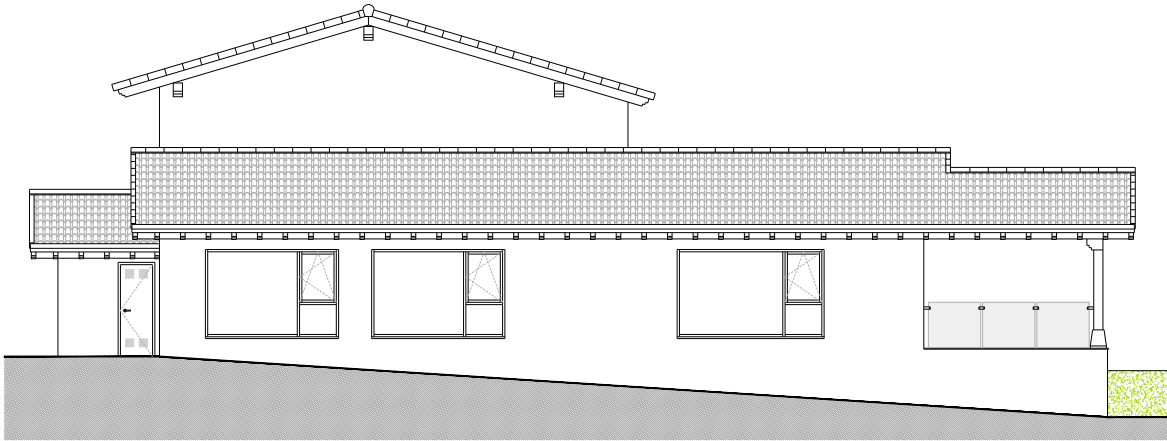
Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

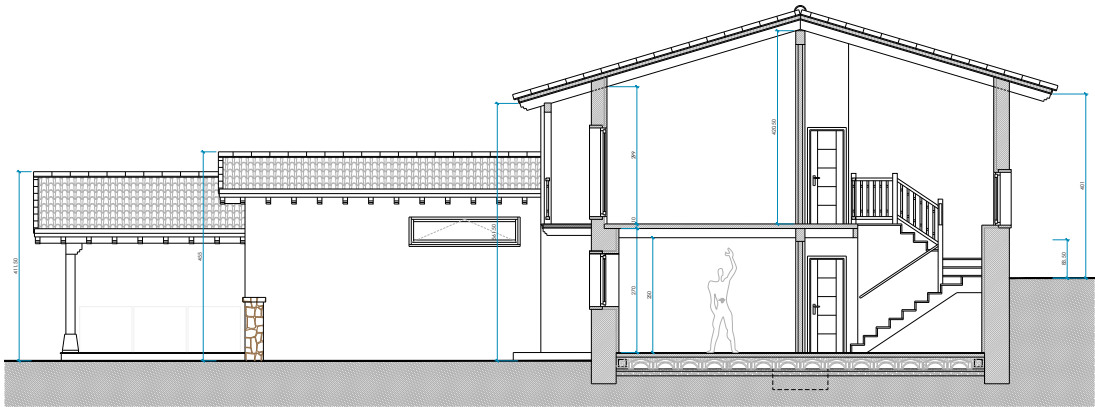
CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2024GCELCE432028
Fecha Registro: 30/12/2024 19:13





ALZADO OESTE



ALZADO ESTE / SECCIÓN 1

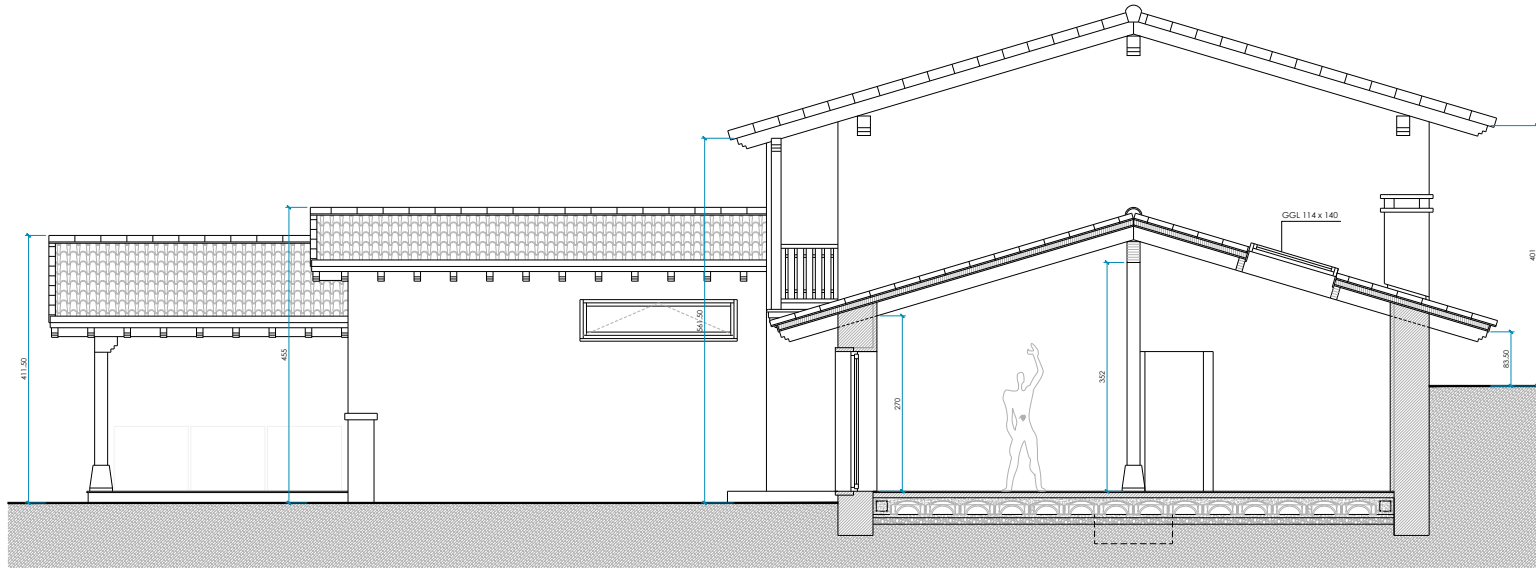
REHAB. y CAMBIO de USO PARCIAL de EDIF. EXISTENTE Proyecto Básico
Estado: ESTADO REFORMADO - ALZADOS E y O
Diseño: Raúl Viadero Cruz
Ubicación: c/ El Cantón, 101 - Güemes
T. M. Bareya
Santiago Veci Gutiérrez
Escuela: 101-102-103
A-08
Diciembre 2024
P02/04



Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorKTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC432028
Fecha Registro: 30/12/2024 19:13





ALZADO ESTE / SECCIÓN 2

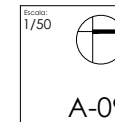
REHAB. y CAMBIO de USO PARCIAL de EDIF. EXISTENTE Proyecto Básico

Proyecto:
Raúl Viadero Cruz

ESTADO REFORMADO - SECCIÓN 2

Situación:
c/ El Cantón, 101 - Güemes
T. M. Bareya

Arquitecto:
Santiago Veci Gutiérrez
Código: 2014 COACan



Diciembre 2024

P02/24



Firma 1: 30/12/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MVH9T6EV0uRycrg704doorkTBknID1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC432028
Fecha Registro: 30/12/2024 19:13



SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE del AYUNTAMIENTO de BAREYO

El que suscribe, D. Raúl Viadero Cruz, con N.I.F. 72.035.435-X y domicilio a efecto de notificaciones en c/ Ontañón nº 7 – bajo E – Edificio La Fuente de Noja (Cantabria), a V.S. con el debido respeto,

EXPONE:

Que desea llevar a cabo las obras consistentes en **rehabilitación y cambio de uso a 2 viviendas de edificaciones existentes y piscina en la calle El Cantón nº 101 de Güemes**, de acuerdo con el Proyecto Básico redactado por D. Santiago Veci Gutiérrez, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, cuyos planos y restante documentación se acompaña. Y al objeto de dar comienzo a las obras referidas bajo la Dirección Facultativa de dicho Arquitecto, es por lo que se dirige a V.S. en

SOLICITUD

De que, previos los trámites reglamentarios, les sea concedido el oportuno Permiso o Licencia Municipal de Obras.

Lo que pido en justicia en Güemes, a 27 de Diciembre de 2024

Acepto la Dirección:
El Arquitecto

Firmado,



Firmado digitalmente
por VECI GUTIERREZ
SANTIAGO - 13778696V

Santiago Veci Gutiérrez

Raúl Viadero Cruz

