

PROYECTO BASICO I REHABILITACION DE EEDIFICACION PARA USO DE VIVIENDA

Pb Viñoles 331 N2-327 _ TM Torrelavega _ REF. CATASTRAL 39087°015000060000YR

PROMOTOR I Sat. N. 9035 Riosonoro

ARQUITECTO I Gustavo Perez Saiz

INDICE

- Memoria.
- Presupuesto básico.

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto:	Básico
Título del Proyecto:	REHABILITACION DE EDIFICACION PARA USO DE VIVIENDA
Emplazamiento:	PB VIERNOS 331 N2 -327 _ TM DE RORRELAVEGA

Usos del edificio

Uso principal del edificio:

<input checked="" type="checkbox"/> residencial	<input type="checkbox"/> turístico	<input type="checkbox"/> transporte	<input type="checkbox"/> sanitario
<input type="checkbox"/> comercial	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> espectáculo	<input type="checkbox"/> deportivo
<input type="checkbox"/> oficinas	<input type="checkbox"/> religioso	<input type="checkbox"/> agrícola	<input type="checkbox"/> educación

Usos subsidiarios del edificio:

<input type="checkbox"/> residencial	<input type="checkbox"/> Garajes	<input type="checkbox"/> Locales	<input type="checkbox"/> Otros: Oficinas
--------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	--

Nº Plantas	Sobre rasante	2	Bajo rasante:	0
-------------------	---------------	---	---------------	---

Superficies

superficie total construida s/ rasante	273,78 m2.	superficie total	273,78 m2.
superficie total construida b/ rasante		presupuesto ejecución material	148.251,87 €

Estadística

nueva planta	<input type="checkbox"/>	rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	vivienda libre	<input checked="" type="checkbox"/>	núm. viviendas	01
legalización	<input type="checkbox"/>	reforma-ampliación	<input type="checkbox"/>	VP pública	<input type="checkbox"/>	núm. locales	
				VP privada	<input checked="" type="checkbox"/>	núm. plazas aparcamiento	02

Control de contenido del proyecto:

I. MEMORIA

1. Memoria descriptiva

2. Memoria constructiva

3. Cumplimiento del CTI

DB-SI 3.2 Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio

SI 1 Propagación interior

SI 2 Propagación exterior

SI 3 Evacuación

SI 4 Instalaciones de protección contra incendios

SI 5 Intervención de bomberos

SI 6 Resistencia al fuego de la estructura



4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones



II. PLANOS

Plano de situación

Plano de emplazamiento

Plano de urbanización

Plantas generales

Planos de cubiertas

Alzados y secciones

Memorias gráficas

Otros



III. PRESUPUESTO

Presupuesto aproximado



MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 _ AGENTES.

_ Promotor:

SAN.N.9035. RIOSONORO CIF _ V39299797

Bº Las Legurias Nº 87

Viernoles _ Cp 39325

Torrelavega.

Representate:

TRINIDAD PEREZ GUTIERREZ NIF _ 13.925.531 C

_ Arquitecto:

GUSTAVO PEREZ SAIZ

Arquitecto colegiado 1647, del colegio oficial de arquitectos de Cantabria.

_ Director de obra:

Gustavo Pérez Saiz, arquitecto colegiado 1647 del colegio oficial de arquitectos de Cantabria.

1.2 _ INFORMACION PREVIA.

_ Antecedentes:

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de un proyecto de rehabilitación de edificación existente, que en la actualidad se encuentra en estado avanzado de ruina, en su origen edificación que tenía parte destinada a vivienda y parte a cuadra y pajar. La rehabilitación que pretende este proyecto pretende el cambio de uso para que la edificación se dedique completamente al uso residencial, ya que existe una estabulación de gran tamaño en la parcela que es la que mantiene la actividad ganadera.


Se mantendrá el volumen y la superficie construida de la edificación preexistente. Por lo que **NO SE ALTERARAN LOS PARAMETROS URBANISTICOS DE LA PARCELA**, que como hemos comentado cuanta ya con dos edificaciones, existentes.

La rehabilitación de esta edificación se plantea atendiendo a :

Según el artículo 49, de la ley del suelo 5/22. Hace referencia a las edificaciones en rustico de protección. en su sección 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 el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural , para actividades artesanales , de ocio o turismo rural , aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación , salvo que el planeamiento se lo prohibiera expresamente”

La parcela cuanta con uns superficie de 104.741, m2.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 39087A015000060000YR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PB VIERNOS 331 N2-327 Polígono 15 Parcela 6 001902700VN19E - 00190580
SORRABAÑAS. 39315 TORRELAVEGA [CANTABRIA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 3.267 m2
Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

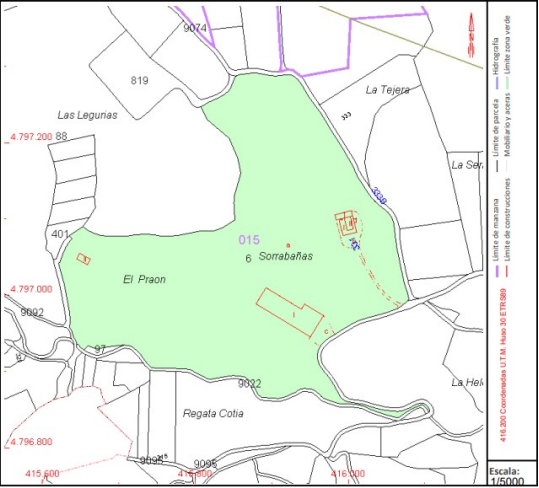
Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	/00/01	308
VIVIENDA	/00/02	49
ALMACEN	/00/03	109
ALMACEN	/00/04	15
INDUSTRIAL	/00/05	93
AGRARIO	/00/06	1.965
VIVIENDA	/00/07	20
INDUSTRIAL	/00/08	117
VIVIENDA	/01/01	139
VIVIENDA	/01/02	55
INDUSTRIAL	/01/03	81
AGRARIO	/00/09	296

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	PD Prados o praderas	04	99.997
b	I- Improductivo	00	1.086
c	I- Improductivo	00	667

PARCELA

Superficie gráfica: 104.741 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

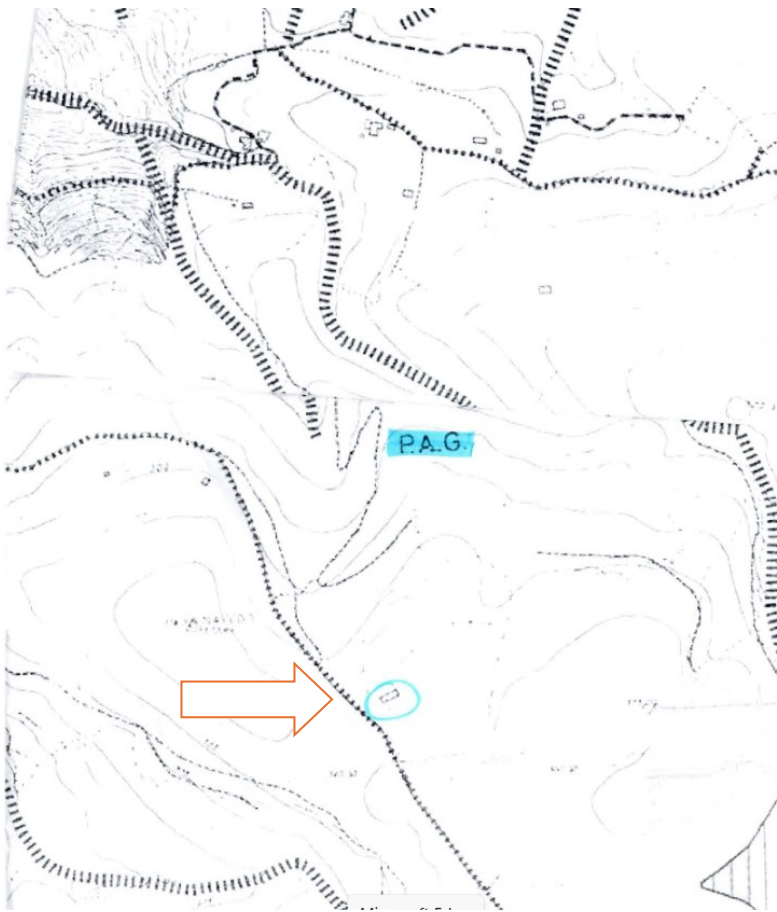


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 23 de Febrero de 2025

_NORMATIVA URBANISTCA:

Los parámetros urbanísticos a tener en cuenta para este proyecto básico son los del PGOU de Torrelavega, por el cual la parcela esta calificada, como suelo no urbanizable, de protección agrícola ganadera.



La actuación NO ALTERARA LOS PARAMETROS URBANISTICOS EXISTENTES, no se produce aumento de volumen ni de superficie construida.

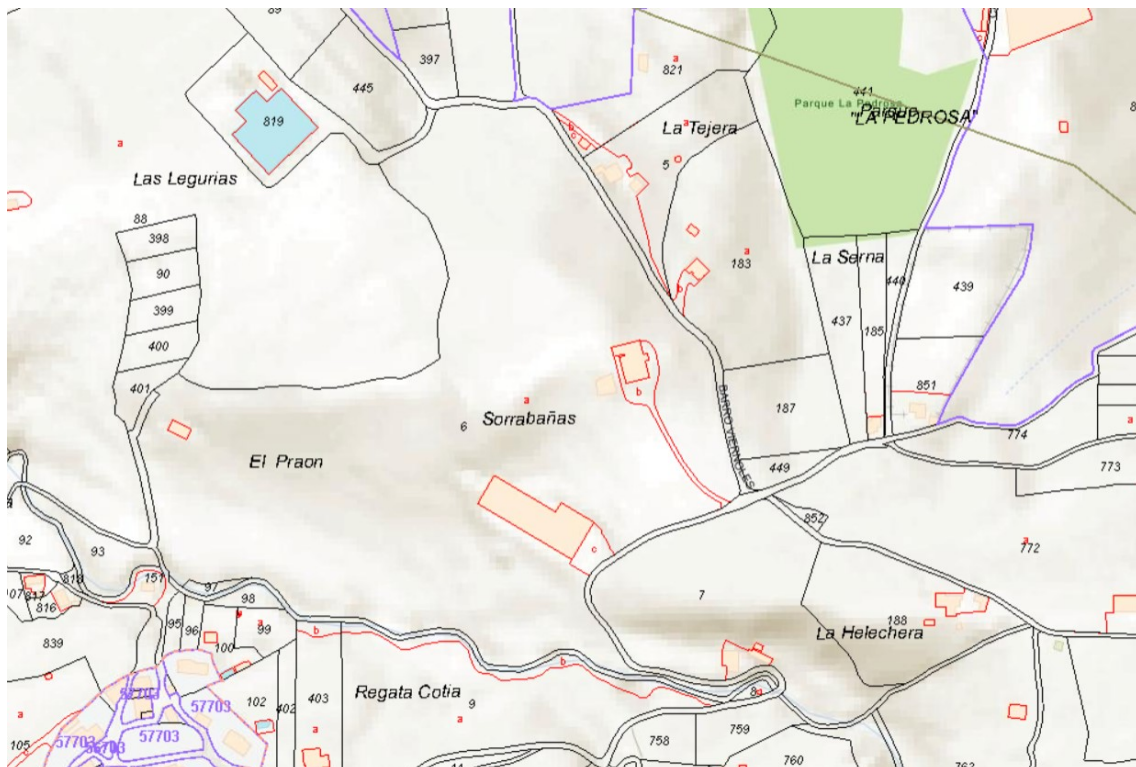
_ Emplazamiento:

La parcela se encuentra situada:



Pb Viñoles 331 N2 -327 _ Termino Municipal de Torrelavega.

Ref. Catastral _ 39087°015000060000YR



_ **Entorno Físico:** La parcela de referencia, tiene forma de polígono irregular, aunque cuenta con pendiente, existe una zona exenta de arbolados. la zona de arbolado más cercana supera la distancia se 100 m y la edificación se sitúa en la zona oeste de la parcela, SE RODUCIRAN LOS MINIMO MOVIMIENTOS DE TIRRA POSIBLE, siempre dentro del cumplimiento de las NUR, en su artículo 38.

La parcela se encuentra enclavada dentro de un entorno rural, pero dedicado en su totalidad a vivienda unifamiliar.

Normativa Urbanística:

El cumplimiento de todos los requisitos legales establecidos en el planeamiento y la legislación que compete en materia de ordenación urbanística y usos del suelo por parte del proyecto de reforma y cambio de uso por la C.R.O.T.U se solicita, constando el promotor su ajuste, tanto en lo que a la edificación se refiere como también al uso – a las condiciones establecidas tanto en la legislación como el planeamiento municipal.

Condiciones de la edificación _ Justificación Urbanística:

	PGOU	PROYECTO
Clasificación del suelo	PGA	PGA
Superficie minina	6.000 m2	107.741 m2.
edificabilidad	0.03 m2/m2	0.3 m2/m2 _ La existente
Distancia a ejes de camino	12,50 m al eje	+ 12,50 m al eje _ La existente.
Distancia a colindantes	10 m	+ 10 m _ La existente.
Altura	6,50 m	5,79 m
Altura de cornisa	8,00 m	7,80 m
Nº de plantas	B+1	B + 1

1.3 DESCRIPCION DEL PROYECTO:

_ Descripción general del edificio:

Se trata de la rehabilitación de edificación preexistente que en la actualidad se encuentra en estado ruinoso, que se destinara tras la rehabilitación en su totalidad a uso de vivienda , se mantendrán los muros existentes de la edificación, se reformara interiormente mediante estructura de madera como la cubierta , se actúa con la intención de tener la menor AFECCION SOBRE LA PARCELA EXISTENTE, se pretende el uso de materiales que se adapten a la zona , aunque la vivienda se construirá con sistema de construcción actuales , para de esta forma garantizar su buena utilización y justificaciones del CTE, en cuanto a todos sus documentos básicos. Se pretende que sus acabados se integren en el entorno rustico utilizando revestimientos de mampostería, madera y pizarras.

_ Programa de necesidades:

El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad, para la redacción del proyecto es la de una vivienda unifamiliar completa.

_ Uso característico del edificio:

El uso característico del edificio es edificio es residencial.

_ Relación con el entorno:

Se trata de realizar una buena integración de la edificación, con su entorno utilizando materiales más adaptados a la zona rustica en la que se encuentra.

_ CUMPLIMIENTO DEL CTE:

REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA FUNCIONALIDAD:

1. UTILIZACION: Se trata de un edificio, en el que el núcleo de comunicación permita un fácil acceso a las diferentes plantas de la vivienda.
Todas la vivienda , están dotados de todos los servicios básicos, así como los de telecomunicaciones.
2. ACCESIBILIDAD: Tanto el acceso del edificio, como las zonas comunes de este, están proyectadas para que sean accesibles para personas de movilidad limitada. Pero al tratarse de una vivienda unifamiliar no existe la obligación de cumplimiento del DBDSUA 9, accesibilidad del CTE.
3. ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES: Se ha proyectado el edificio de tal manera que se garanticen los servicios de telecomunicación, así como la telefonía y audiovisuales (ley 1/1998 27 de febrero).
4. FACILITACION PARA LOS SERVICIOS POSTALES: Se ha dotado al edificio de un único casillero postal.

REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD:

1. 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 los siguientes: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.
2. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO: El edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego, durante un tiempo Superior al sector de mayor resistencia.

No se colocara ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, Combustibilidad, o toxicidad, pueda perjudicar la seguridad del edificio o de sus ocupantes.
3. SEGURIDAD DE UTILIZACION: La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectaran de tal manera que pueda ser usado, para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso de los edificios que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA HABITABILIDAD:

1. HIGIENE Y SALUD: la vivienda reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

Los garajes han sido proyectados de manera que se pueda llevar a cabo su actividad.

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 producción de daños.

La vivienda disponen, disponen de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.

La vivienda dispone de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma

habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

La vivienda cuenta 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 de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

2. PROTECCION CONTRA EL RUIDO: Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de máquinas, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas, cubiertas transitables y forjados separadores de salas de máquinas), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

3. AHORRO DE ENERGIA Y AISLAMIENTO TERMICO: 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 localidad de Viernoles _ Torrelavega, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno,

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

Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

La edificación proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

1.4. CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS:

- R.D. LEY 1/1998 DE 27 DE FEBRERO SOBRE INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACION.
- REBT. REGLAMENTO ELECTRONICO DE BAJA TENSION.
- RITE. REGLAMENTO DE INSTALACIONES TERMICAS EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTRUCCIONES TERMICAS COMPLEMENTARIAS.

1.5 DESCRIPCION DE LA GEOMETRIA DEL EDIFICIO:

la geometría del edificio viene marcada por los muros ya existentes, que se mantendrán, con un desarrollo de una planta de menor tamaño en planta baja y primera, del mismo tamaño, rectangulares. A este volumen preexistente, se le añadirá un porche también de estructura de madera, en su viento oeste, abierto por sus tres lados, que se considera no computable a efectos de edificabilidad y volumetría, por ser desmontable y abierto por tres de sus lados.

VOLUMEN: El volumen del edificio es el existente en la actualidad.

ACCESOS: El acceso a la edificación se realizará el viento norte.

EVACUACION: El solar cuenta con un lindero a carretera vecinal.

CUADRO DE SUPERFICIES.

PLANTA BAJA.

Estacia		
	Sup. útil l m2	Sup. construida l m2
01. estar – comedor	33.24	
02. cocina	15.95	

03. dormitorio 01	14.93	
04. baño 01	04,97	
05.dormitorio 02	11,41	
06. baño 02	04,72	
07. distribuidor	03.30	
08. dormitorio 03	11,41	
TOTAL	99.59	139.89

PLANTA PRIMERA.

Estancia		
	Sup. útil l m2	Sup. construida l m2
09. dormitorio 04	13.55	
10. dormitorio 05	14.38	
11. dormitorio 07	11,54	
12. dormitorio 08	13.86	
13. baño 03	04,81	
14. vestíbulo	03.30	
15. vestíbulo	02.50	
16. estar	30.26	
17.baño 04	05.11	
TOTAL	99,31	139.89

RESUMEN DE SUPERFICIES:

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA ACTUACION: 279,78 m2.

TOTAL SUPERFICIE UTIL DE LA ACTUACION: 198,90 m2.

DESCRIPCION GENERAL DE LOS PARAMETROS:

A _ SISTEMA ESTRUCTURAL:

DATOS PREVIOS: en el diseño de la estructura del edificio ha tenido gran importancia el resolver la diferencia de cota entre plantas que se ejecutara mediante vigas de madera que quedaran perfectamente integradas con el entorno.

A.1_ Cimentación:

la planta baja contara con una los de cimentación ejecutada mediante losa de hormigón armado.

A.2_ Estructura portante:

La estructura portante de la vivienda se resolverá mediante vigas y pilares de madera laminada, la cubierta se realizara también con los mismos materiales.

A.3_ Estructura horizontal:

la estructura horizontal se ejecuta tara mediante estructura de madera.

B_ SISTEMA ENVOLVENTE:

B.1 _ Fachadas:

Descripción del sistema:

de exterior a interior, acabado de mampostería de piedra e = 55 cm , que es muro existente, el cual se trasdosara mediante una sub estructura metálica, lana de roca como aislamiento térmico de espesor 10 cm , doble placa de cartón yeso y pintura plástica o alicatados según la estancia.

Seguridad estructural: el peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc...

Salubridad protección contra la humedad: Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicara y el grado de exposición al viento. Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

Seguridad en caso de incendio: Propagación exterior; resistencia al fuego El para uso residencial Vivienda, Comercial, Administrativo y Aparcamiento.

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 gálbo y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente es superior a 9 m. La fachada se ha proyectado teniendo en cuenta los parámetros necesarios para facilitar el acceso a cada una de 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, el edificio tiene una altura interior a los 60 m.

Aislamiento acústico: Parámetros que determinan las condiciones técnicas.

Limitación de demanda energética: se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en su zona climática, C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda de

energía se ha tenido en cuenta la transmitancia media de los muros de cada fachada: Fachadas principales y fachadas interiores a patio, incluyendo en el promedio de 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 medio modificado medio de huecos en fachada y para cada orientación.

B.2 _ Cubiertas.

Descripción del sistema: se ejecutara cubierta de madera compuesta por vigas 20x 30 de madera laminada y viguetas de 10 x 18, tablero tipo sándwich , con aislante incluido, laminas impermeabilizante, rastreles de madera sobre y acabado en teja mista de color rojo.

Seguridad estructural: se ajustara a lo establecido en el DB SE.

B.3_ PAREDES INTERIORES SOBRE RASANTE EN CONTACTO CON ESPACIOS HABITABLES.

Descripción del sistema: no son de aplicación.

B.4_ SEPARACION ENTRE VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES.

Descripción del sistema:

no es de aplicación.

B.5_ SEPARACION ENTRE VIVIENDAS

- no es de aplicación.

B.6_ SUELOS INTERIORES SOBRE RASANTE EN CONTACTO CON ESPACIOS HABITABLES.

Descripción del sistema:

Mortero de cemento, losa de hormigón , polietileno, extruido, solera seca silicea, y acabado en baldosa cerámica.

Los suelos englobados en este grupo cumplirán con los requisitos exigidos en el CTE.

CTE-SU, CTE-HE Y CTE-SI.

B.7_ SUELOS INTERIORES SOBRE RASANTE EN CONTACTO CON ESPACIOS CALEFACTADOS.

Descripción del sistema: no es de aplicación.

B.8_ SUELOS EXTERIORES SOBRE RASANTE EN CONTACTO CON ESPACIOS CALEFACTADOS.

Descripción del sistema:

se aplicara sobre la solera forjado existente, un aislante térmico, una capa de compresión y baldosa cerámica.

1.6_ 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-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-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370 : 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio

Funcionalidad		Utilización	ME / MC	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
		Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
---------------------	-----------	-------------	---

SEGURIDAD	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	No procede
HABITABILIDAD	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede

Funcionali
dad

	Utilización	ME	No procede
	Accesibilidad	Apart 4.2	
	Acceso a los servicios	Apart 4.3, 4.4 y otros	

Limitaciones

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

MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.0. Sustentación del edificio¹

Se ha definido en los apartados anteriores de esta documentacion.

2.1.- VENTILACION EN LOCALES.

Todos los locales vivideros cuentan con ventilación directa al exterior.

Las cocinas contarán con conducto para salida de gases y extractor, además de rejilla aras de suelo.

2.2. ELECTRICIDAD.

La instalación eléctrica se realizará siguiendo lo dispuesto en el reglamento de baja tensión, contando con:

Instalación de enlace.

La caja general de protección será exterior conectando con una línea repartidora de 1 Kv. Realizada en canalización que su une a un único contador existente que se colocara según hornacina especificada por la empresa suministradora en el muro de cerramiento de la parcela.

Cuadro general de protección.

El grado de electrificación de las viviendas será básico, estando situado el cuadro general en la entrada de cada vivienda, compuesta de:

- interruptor general automatico magnetico 25 A 2P
- interruptor automatico diferencial 40ª 30mA 2p
- circuito de alumbrado 10 A
- circuito de otros usos 15 A
- circuito de lavadora, lavavajillas 20 A
- circuito de cocina 25 A

Puesta a tierra.

Se utilizarán como electrodos picas de acero galvanizado de 14 mm. De diámetro por 2,00 ml de longitud, siendo la línea de enlace con la tierra de cobre de 35 mm². el punto de `puesta a tierra estará situado en cada conjunto prefabricado de la centralización de contadores.

2.3. AISLAMIENTOS.

Aislamiento acústico.

En el presente apartado de la memoria se justifica lo dispuesto en la DB - HR encunto a aislamientos acústicos.

En las particiones interiores, entre las áreas de distinto uso y de mismo uso serán de tabicon de ladrillo cerámico, aislante y tabica cerámico hueco doble, que proporciona un aislamiento al ruido de 45 dBA

En cuanto a las fachadas en los locales destinados al reposo se utilizara fabrica de ladrillo de dos hojas con cámara de aire y aislante intermedio que proporciona un aislamiento de 35,71 db(A) junto con las ventanas de aluminio con rotura de puente térmico y acristalamiento doble 6+6+6, lo que en conjunto supone un aislamiento superior al exigido en el art.13 que es de 30db(A).

2.4. Accesibilidad a los edificios y eliminación de las barreras arquitectónicas.

No es de aplicación.

2.5. Cumplimiento de protección del medio ambiente contra la contaminación atmosférica.

no existen sotanos .

3.- SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS.

Con fecha de 25 de diciembre de 1.997 he entrado en vigor el real decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

Siguiendo lo dispuesto por dicho real decreto se deberá redactar estudio de seguridad y salud.

4.- OFICIOS.

Saneamiento.

Canalón de cinc, las bajantes de pluviales y fecales se realizaran con tubería de P.V.C. con los diámetros resultantes del cálculo del proyecto, realizando las juntas entre las diferentes piezas perfectamente estancas.

El saneamiento sobre el terreno se realizara con tubería de P.V.C. en tramos sin juntas.

Se planteara un drenaje lineal, alrededor de todo el muro de contención. El saneamiento del edificio, se recogerá mediante arquetas pie de bajante.

Las arquetas serán prefabricadas de hormigón y de ladrillo perforado a ½ hasta con bruñido interior, armada sobre solera de hormigón H-150 de 10 cm, con tapa de hormigón.

El entronque con la red general de alcantarillado se ejecutara mediante un ultimo pozo registrable y provisto de sifón de la profundidad necesaria, y si es preciso con tubo de trasdos evitando caídas controladas. Si no fuese posible la conexión a la red de saneamiento municipal se plantear a un sistema de depuración natural (fosa séptica), previa autorización a al confederación hidrográfica del norte.

Carpintería.

La carpintería exterior será de PVC color imitación a madera, siendo de primera calidad. La cerrajería será también de primera calidad.

Tendrán clasificación a la permeabilidad al aire según la norma UNE EN 1026/2000, a la estanqueidad al agua según la norma UNE EN 1027/2000, a la resistencia a la carga del viento según la norma UNE EN 1221/2000, en grado A2, E2 y V3 como mínimo. Se cuidará el aplomado de los cercos y de las hojas, así como su correcta sujeción a las jambas.

Para graduar la intensidad de la luz, así como para controlar los posibles ruidos, las carpinterías de las viviendas, contarán con capialzado: cajón monoblock Euro – star de 183 mm o similar, con persianas enrollables de aluminio o similar, en color a escoger por la propiedad y la dirección facultativa, con lamas de 39,5 mm con refuerzo, con accionamiento manual mediante cinta y recogedor, equipadas con todos sus accesorios.

El diseño de las secciones prevé estanqueidad al agua de lluvia, resistencia e indeformabilidad por la acción del viento peso propio, mientras que los materiales de las carpinterías estarán protegidos con tratamientos superficiales a la agresión ambiental, existiendo compatibilidad entre la carpintería y los materiales de las fábricas donde se anclen.

Se respetará escrupulosamente la continuidad del aislamiento entre la carpintería y el cerramiento, aplicando espuma de poliuretano en aquellas juntas donde sea necesario evitar puentes térmicos. La unión por el exterior entre carpintería y cerramiento, se rellenará con un cordón de silicona, del tipo sika o similar, para garantizar la estanqueidad al agua de lluvia.

VIDRERIA. Las puertas halconeras y ventanas de las viviendas estarán dotadas de doble vidrio tipo climalit o similar, con lunas pulidas y cámara de aire estanca 4/6/4 mm, enmarcado por la carpintería con silicona incolora y junquillos, asegurando resistencia a la acción del viento y contemplando las holguras suficientes para absorber cambios dimensionales y/o vibraciones, mientras que el diseño de la carpintería contempla la posibilidad de reposición de estas piezas con facilidad. El vidrio tendrá grosor uniforme y planeidad en sus 2 caras, y estará desprovisto de manchas, burbujas u otros defectos.

Se dotará a las puertas de salón-cocina, salón comedor, cocina y pasos, con lunas traslucidas de 4mm de espesor, enmarcadas por la carpintería con silicona incolora y junquillos, contemplando las holguras suficientes para absorber los cambios dimensionales y/o vibraciones.

PASAMANERIA. El pasamano y la barandilla de protección de la s puerta s balconeras, se ejecutaran de fundición y su diseño se ajustara a lo establecido en el DB SUA, separación entre barrotes no superior a 10 cm, y espacio libre de la tira inferior paralela a la escalera de o al suelo en el caso de las balconeras su superior a 5 cm. El sistema de anclaje asegurara la estanqueidad en los puntos de amarre, no siendo la distancia entre estos de 2,50 m, lo que permite asegurar una carga horizontal uniforme repartida de 50 kg/ml.

Carpintería interior. Puertas de paso.

PUERTAS INTERIORES. Todas las puertas interiores de las viviendas serán en sistema BLOCK, en madera de guinea o similar totalmente barnizadas al natural. Su espesor será como mínimo de 35 mm, con hojas planofadas e Irán canteadas. Llevaran condena interior las puertas de baños y aseos. Las puertas de salón-cocina, salón-comedor, cocina y pasos, serán vidrieras y estarán dotadas con una luna traslucida de e=4 mm e incolora.

Las puertas de acceso o de entrada la vivienda, será maciza planofada, con cerradura de seguridad, sistema BLOCK, en madera de guinea o similar, totalmente barnizadas al natural, formadas por alma de entramado de madera, recercadas en su contorno con madera maciza y chapadas ambas caras, tapajuntas ambas caras, herrajes formados por 3 bisagras antiplaca de metal de pala ancha reforzadas con bulones fijos en la zona de bisagras, cerradura de seguridad embutida al canto, mirilla de gran angular, pomo central en aluminio y embocadura a grueso de muro. de torsión, incluida en la puerta rejilla de ventilación superior y puerta peatonal.

Carpintería interior de armarios.

Los frentes de armarios de hojas correderas o abatibles acabadas en chapa de madera de roble, interior forrado de tablero de aglomerado acabado en melanina imitación roble.

Solados.

PAVIMENTO CERAMICO DE GRES. Las cocinas, baños y aseos de las viviendas, los cuartos de contadores, llevaran solado cerámico de gres de 1ª calidad en formato comercial de 31X31 cm o similar y recibido con mortero de cemento d cola, llevando estos tres últimos rodapié del mismo material. Por las dimensiones de las superficies, no se prevén juntas de dilatación.

Acabados en paramentos verticales y horizontales.

ALICATADOS. En los aseos, baños y cocinas se alicataran los parámetros verticales con plaqueta de gris de 1ª calidad, en formato comercial de 20x30 o similar y en color a

elegir por la propiedad o por la dirección facultativa, recibido con cemento cola, rejuntado mediante lechada de cemento blanco BL-V 22,5 coloreada con la misma tonalidad de las plaquetas y limpieza seca 12 horas después, como mínimo, incluso parte proporcional de la cenefas, piezas especiales, cortes y limpieza.

Todos los alicatados se ejecutaran del suelo hasta una altura mínima de 2,50 m y se comenzara a partir del nivel del suelo terminado y antes de ejecutar este.

APLACADOS. Aplacado de piedra arenisca pegado a fachada en ciertos puntos según alzados se colocaran piezas ceramicas imitacion a madera.

GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS. Se aplicara guarnecido maestrado con yeso YG y enlucido con yeso fino YF, de 15 mm de espesor, en los parámetros interiores horizontales y verticales de las cajas de escalera, los rellanos, a excepción de los cuartos húmedos y los paramentos horizontales donde vayan falsos techos. Se aportara sello de calidad o ensayos por laboratorio oficial.

Los esquineros serán de chapa reforzada de acero galvanizado o PVC. Se prevén mallas de agarre en todos los cambios de material.

ENFOSCADOS. En los aseos, baños y cocinas, antes de colocar el alicatado, se recibira sobre el LHD un raseo de 20mm de espesor con mortero de cemento (CEM II-A/P 32,5 R) y arena de cantera 1/6 (M-5).

En el interior de las cámaras de aire de las fachadas, se aplicara un enfoscado a buena vista sin mastrar, realizado con mortero de cemento (CEM II-A/P 32,5 R) hidrófugo y arena de cantera 1/6 (M-5) con un espesor de 10 mm.

En los paramentos exteriores verticales de fachada donde vaya el aplacado de piedra, se aplicara un enfoscado maestrado de 20 mm de espesor, con mortero de cemento (CEM II-A/P 32,5 R) y arena de cantera 1/6 (M-7,5).

En los aleros se dejara previsto un goteron para cortar el desplazamiento del agua en el sentido horizontal.

PINTURA Y BARNICES. Las paredes interiores y techos de las cajas de escalera, rellanos, a excepción de los cuartos húmedos, se pintaran con dos manos de acabado de pintura plástica lisa blanca.

El techo de los cuartos húmedos (cocinas, baños y aseos) se pintaran con 2 manos de acabado de pintura plástica lisa blanca antihumedad.

Las paredes y techos de las zonas de garaje en plantas de sótano Irán con pintura plástica al temple lisa blanca.

El aplacado de piedra de las fachadas se pintara con barniz hidrofugante invisible penetrante siliconado tipo impersil o similar aplicable con rodillo y/o brocha.

La pasamanería interior se tratara con dos manos de barniz sintético brillante y una mano de imprimación.

Fontanería.

ARMARIO DE CONTADORES.

Se localiza contador colocado en hornacina empotrada en parcela, siguiendo las indicaciones de la empresa suministradora, en el cierre de parcela par facilitar su lectura desde zona publica.

RED DE ABASTECIMIENTO CONDUCTOS INTERIORES.

Las conducciones interiores se realizaran en cobre, que permitan las dilataciones y retracciones del tubo tanto en líneas de agua caliente como en líneas de agua fría. Cada local húmedo ira protegido por las correspondientes llaves de corte.

APARATOS SANITARIOS.

Los aparatos sanitarios Irán en porcelana vitrificada color blanco con grifería monomando cromada en baños y cocinas.

Las bañeras serán de placa acrílica sanitaria blanca.

Cada sanitario dispondrá de sus correspondientes llaves de escuadra que permiten el corte del aparato sin lesión sobre el resto del servicio.

RED DE DESAGUES.

Los desagües se ejecutaran en PVC, con secciones fijadas en planos. Los manguetones de inodoros atacan directamente a bajantes mediante los correspondientes injertos.

Red de telecomunicaciones.

Se ejecutara de acuerdo al real decreto Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones. Las obras se ejecutaran conforme al proyecto y dirección de obra del técnico competente en materia de telecomunicaciones. Permitirá la conexión a los siguientes sistemas:

2. toma de TV – FM para señal terrestre en dormitorios, salón y cocina.
3. RTVSAT (televisión por satélite) con tomas en dormitorios, salón y cocina.
4. Preinstalación de TLCA (televisión por cable).
5. TB (telefonía básica) con tomas en dormitorios, salón y cocina.
6. Portero automático.

Urbanización.

El edificio contara con todos los servicios urbanísticos. Con instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y alumbrado público.

PRIVADA. Se hará la excavación de las zanjas necesarias para realizar los cajeados de los viales de acceso a la planta sótano, firmándose la calzada mediante subbase granular nivelada y compactada de zahorra artificial de 20 cm. de espesor, base de grava tipo de G.20, extendida, nivelada y compactada de 15 cm. de espesor y pavimento asfáltico caliente de una capa de rodadura tipo S.20 de 6 cm. de espesor, incluso preparación de la superficie de la capa de base por medio de riego de imprimación 1,2 Kg/m², riego de curación y adherencia.

El cerramiento de la parcela principal y la superficie adscrita a cada vivienda de planta baja, se realizara mediante zapata corrida de hormigón armado (HA-25) sobre el que se colocara un murete de bloque de hormigón color a 2 caras vistas y de 1,00 m de altura media, el cual se rematara con una albardilla del mismo material + malla verde rígida tipo Hércules de altura 0,50 m; mientras que el cerramiento.

La puerta exterior de acceso a cada bloque será de un bastidor de tubo rectangular pintado, la cual llevara cierre automático. Una vez dentro de la urbanización, el acceso peatonal interior se hará a través de de una escaleras donde los peldaños – huella y tabica- serán de baldosa hidráulica recibida con mortero de cemento (CEM II-A/P 32,5 R) y arena de cantera 1/6 (M-7,5) y una rampa de hormigón armado que salve los desniveles existentes con acabado de baldosa hidráulica. Posteriormente en la zona plana se colocara un solado de baldosa hidráulica recibida con mortero de cemento (CEM II-A/P 32,5 R) y arena de cantera 1/6 (M-7,5) sobre solera de hormigón armado (HA-25) de 15 cm. de espesor + enchachado de piedra caliza 20/40 de 10 cm. de espesor.

El alumbrado de las zonas comunes exteriores, se realizara con farolas y báculo con luminarias tipo farol (esfera de poli carbonato 400 mm), antivandalico, construida en tubo de acero, altura d 4,0 m, galvanizada, con lampara de vapor de mercurio de 125 W, portalámparas, con parte proporcional de cableado, anclaje al suelo, replanteo, montaje, pequeño material y conexionado, controlándose el servicio desde el cuadro de servicios comunes.

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

5._ SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

ANEXO II – JUSTIFICACION DB SI – SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

5.1 Seguridad en caso de incendio

Sección SI 1: Propagación interior

1. Compartimentación en sectores de incendio

SECTOR

RESISTENCIA AL FUEGO DEL

ELEMENTO COMPARTIMENTADOR

VIVIENDA (<2500m²)

Un solo sector

2. Locales y zonas de riesgo especial

LOCAL RIESGO BAJO

RESISTENCIA AL FUEGO DEL

ELEMENTO COMPARTIMENTADOR

Espacios ocultos

La resistencia al fuego de los elementos de compartimentación debe mantenerse en las zonas de paso de instalaciones.

3. Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario Viviendas

Se excluye el interior de viviendas.

Local de riesgo bajo (Aparcamiento <100m²)

Revestimientos de techos y paredes

B-s1,d0

Revestimientos de suelos

B_{FL}-s1

Sección SI 2: Propagación exterior

1. Medianerías y fachadas

Medianerías

No procede

Fachadas propagación horizontal

No procede

Fachadas propagación vertical

No procede

2. Cubiertas

No procede

Sección SI 3: Evacuación de ocupantes

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación

No procede

2. Cálculo de la ocupación

Viviendas 1 persona cada 20 m² = 14 personas

3. Número de salidas

Una salida

4. Dimensionado de los medios de evacuación

Cumple con las dimensiones mínimas

5. Protección de las escaleras

No procede

6. Puertas situadas en los recorridos de evacuación

No procede

7. Señalización de los medios de evacuación

No procede

8. Control de humo de incendio

No procede

Sección SI 4: Detección, control y extinción del incendio

1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Un extintor de eficacia 21A-113B cada 15 m de recorrido como máximo en las zonas de riesgo especial bajo.

2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

Mediante señales definidas en la norma UNE 23033-1.

Sección SI 5: Intervención de los bomberos

1. Condiciones de aproximación y entorno

Aproximación

Los viales públicos de aproximación son rectos y tienen una anchura libre >3,50 m, una altura libre >4,50m y una capacidad portante >20kN/m².

Entorno

No procede (Altura de evacuación descendente < 9 metros) 3,90 m.

2. Accesibilidad por fachada

No procede (Altura de evacuación descendente < 9 metros)

Sección SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

viñedos

R-30

6.- PLANIFICACION DE LAS OBRAS Y COORDINACION DE LOS SERVICIOS.

Ha de procederse, previo inicio de las obras, a la redacción de un plan de dirección de las mismas, que deberá ser sometido a examen de la dirección facultativa.

La pluralidad de servicios proyectados hace necesario, para su correcta ejecución, el establecimiento de algunos criterios de coordinación, partiendo de la base que siempre es más conveniente la adjudicación de la totalidad de los servicios a una misma contrata.

A modo indicativo se estima como adecuado para establecer el orden de las diferentes labores el siguiente esquema:

1. seguridad.
 - Disposición de las medidas previas de seguridad: vallado de obras y señalización.
2. demolición de muro perimetral de la parcela.
3. movimiento de tierras.
 - Desbroce y preparación del terreno.
 - Movimiento de tierras generales para la formación de las rasantes definitivas.
4. red de saneamiento.
 - Preparación de zanjas.
 - Colocación de conducciones.
 - Ejecución de arquetas y pozos de registro.
 - Relleno y compactación de zanjas.
5. red de energía eléctrica, alumbrado, abastecimiento de agua y telefonía.
 - Preparación de zanjas.
 - Colocación de conducciones.
 - Ejecución de arquetas y pozos de registro.

- Relleno y compactación de zanjas.
- 6. red viaria.
- Vertido de riego de imprimación y mezcla bituminosa en los lugares que sea necesario (zona de aparcamiento privado).
- 7. Redes de infraestructuras.

Se cumplirán las normativas vigentes en cuestiones estructurales que garantizan la seguridad de lo edificado

CAPITULO	RESUMEN	IMPORTE
01	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	9.286,83 €
02	RED HORIZONTAL SANEAMIENTO	5.514,05 €
03	CERRAMIENTO S Y DIVISIONES	17.325,74 €
04	REVESTIMIENTOS Y FALOS TECHOS	6.442,73 €
05	CUBIERTA	11.244,07 €
06	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACION	4.265,09 €
07	PAVIMENTOS	6.342,17 €
08	ALICATADOS Y CHAPADOS	4.800,63 €
09	CARPINTERIA INTERIOR	10.729,31 €
11	CARPINTERIA EXTERIOR	16.3664,49 €
12	CERRAJERIA	2.047,96 €
13	INSTALACION ELECTRICA	2.999,15 €
14	INST. FONTANERIA	6.319,06 €
15	INST. CALEFACCION	6.840,95 €
16	INST. RENOVABLES	6.326, 52€
17	PINTURA Y DECORACION	4.016,62 €
18	URBANIZACION VARIOS	18.721,12 €
19	SEGURIDAD Y SALUD	875,05 €
20	CONTROL DE CALIDAD	781,01 €
21	GESTION DE RESIUOS	1.219,41 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA 175.639,72 €

Sat. N. 9035 Riosonoro **PROMOTOR**

ANEXO FOTOGRAFICO DE LA EDIFICACION EXISTENTE.















Los abajo firmantes, el promotor, el constructor y el arquitecto, quedan conformes con el contenido de la presente memoria en todos sus apartados y proceden a su firma,

Torrelavega, FEBRERO 2025

SAT.N. 9035 RIOSONORO | PROMOTOR

GUSTAVO PEREZ SAIZ | ARQUITECTO