



**PROYECTO BÁSICO
REFORMA DE CABAÑA
CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR**

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA. AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

ABRIL 2025

PROMOTOR: **JUAN CALAFAT TALET**

ARQUITECTO: **FRANCISCO TAZÓN SALCINES**

PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR

SITUACIÓN:

POLÍGONO 6, PARCELA 9
SITIO EL ZORCON. LA CONCHA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

PROMOTOR:

JUAN CALAFAT TALET

ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES



ABRIL 2025

DATOS GENERALES

Fase de proyecto: **BÁSICO**

Título del Proyecto: **REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Emplazamiento: **POLÍGONO 6, PARCELA 9 SITIO EL ZORCON. LA CONCHA
AYTO DE SAN ROQUE DE RIOMIERA**

Promotor: **JUAN CALAFAT TALET**

Arquitecto: **FRANCISCO TAZÓN SALCINES**

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"/> Garaje | <input type="checkbox"/> Locales | <input type="checkbox"/> Otros: |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|

Datos estadísticos

Tipología edificatoria:	 AISLADA 	Nº Plantas bajo rasante:	 0
Tipo de obra:	 REFORMA 	Nº Plantas sobre rasante:	 2
Protección pública:	 NO 	Nº total de plantas	 2

Superficies

Superficie total construida s/ rasante:	 164.50 m² 	Superficie total:	 164.50 m²
Superficie total construida b/ rasante:	 0 m² 	Presupuesto Ejecución Material:	 99.500,00 €

ÍNDICE GENERAL DEL PROYECTO

I. MEMORIA

01 MD. Memoria Descriptiva

- 01 MD1. Identificación y objeto del proyecto
- 01 MD2. Agentes del proyecto
- 01 MD3. Información previa
- 01 MD4. Descripción del proyecto
- 01 MD5. Prestaciones del Edificio

02 MC. Memoria Constructiva

- 02 MC0. Trabajos previos
- 02 MC1. Sustentación del edificio

03 MNCTE. Cumplimiento del CTE

- 03 MNCTE SI Seguridad en caso de incendio

MA. Anejos a la memoria

- MA01 Justificación Guía de Intervención sobre Patrimonio Pasiego
- MA02 Análisis de Riesgos
- MA03 Conclusiones

II. PRESUPUESTO ESTIMADO

III. PLANOS



PROYECTO BÁSICO
REFORMA DE CABAÑA CON
CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR
Polígono 6, Parcela 9, Sitio El Zorcon
La Concha. Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

MEMORIA

01MD

Memoria Descriptiva

01 MD1. Identificación y objeto del proyecto

01 MD2. Agentes del Proyecto

01 MD3. Información Previa

01 MD3.1 Antecedentes y condicionantes de partida

01 MD3.2 Datos de Emplazamiento

01 MD3.3 Datos de la Parcela y la Edificación

01 MD3.4 Antecedentes del Proyecto

01 MD3.5 Indicación del Ámbito de Aplicación del CTE

01 MD4. Descripción del Proyecto

01 MD4.1 Descripción General del Edificio

01 MD4.2 Marco Legal Aplicable

01 MD4.3 Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística

01 MD4.4 Descripción General de las Obras. Cuadro de Superficies

01 MD4.5 Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Proyecto.

01 MD5. Prestaciones del Edificio

01 MD1. Identificación y Objeto del Proyecto

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR POLÍGONO 6, PARCELA 9 SITIO EL ZORCON LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA. CANTABRIA

El objeto del proyecto es recoger la documentación necesaria para obtener licencia urbanística para llevar a cabo la reforma de una cabaña para cambiar su uso a vivienda.



La reforma planteada, respetará las características tipológicas iniciales y propias del entorno.

De manera previa al inicio de las obras se redactará el correspondiente proyecto de ejecución.

01 MD2. Agentes del Proyecto

Promotor:

Nombre: JUAN CALAFAT TALET
NIF: 41402205C
Dirección: C/Son Cos, 44. Bajo
07141Marratxi (ILLES BALEARS)

Arquitecto:

Nombre: FRANCISCO TAZÓN SALCINES
Colegiado: nº 951 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (COACAN).
NIF: 13748240J
Dirección: Urb. Los Robles, Portal 1, 1º-B
39620 Sarón, Ayto. de Santa María de Cayón (CANTABRIA)

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Francisco Tazón Salcines. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

01 MD3. Información Previa

01 MD3.1. Antecedentes y Condicionantes de Partida

Por encargo del promotor, se redacta el presente **Proyecto Básico de Reforma de Cabaña con Cambio de Uso a Vivienda Unifamiliar**. Las obras proyectadas son de promoción privada.

Se consideran condicionantes de partida: las características físicas del terreno, consideraciones estéticas y los requisitos funcionales de un programa de vivienda, según criterios de lógica constructiva y mejor aprovechamiento de espacios dentro de los requerimientos marcados por la propiedad.

01 MD3.2. Datos de Emplazamiento

Emplazamiento Dirección: Sitio El Zorcon
Municipio: La Concha. Ayto. de San Roque de Riomiera (CANTABRIA)

01 MD3.3. Datos de la Parcela y la Edificación

PARCELA

La finca sobre la que está enclavada la edificación, se encuentra en suelo rústico de La Concha y se corresponde con la referencia catastral 39072A006000090000RP



La finca cuenta, según datos catastrales, con una superficie gráfica 9.302 m². Linda por sus vientos norte y este con propiedades privadas, y por sus lados sur y oeste con viales municipales.

La topografía de la finca se caracteriza por estar en pendiente descendente hacia el lado este.

Actualmente la finca está destinada a pradería y contiene una cabaña de uso agropecuario.

Memoria Descriptiva

La parcela cuenta con los siguientes servicios:

-Acceso: el acceso a la parcela se produce desde el vial situado al sur

-Abastecimiento de agua: sí.

-Saneamiento: no existe red municipal de saneamiento en las proximidades; se prevé la disposición de sistema de depuración de aguas residuales procedentes de la vivienda (vertido doméstico de pequeño caudal) para su posterior infiltración en el terreno mediante zanjas drenantes.

-Suministro de energía eléctrica: en las proximidades

EDIFICACIÓN – ESTADO ACTUAL

Se trata de una edificación exenta, desarrollada en dos plantas con cubierta dos aguas.

Constructivamente, la cabaña presentaba un sistema constructivo y tipología propios del entorno en el que se ubica; muros de carga perimetrales de mampostería de piedra, pilares centrales de madera, forjados de piso y cubierta de madera, y cubierta a dos aguas con lastra como material de cobertura.



01 MD3.4. Antecedentes del Proyecto

No existen.

01 MD3.5. Indicación del Ámbito de Aplicación del CTE

Según el Art. 2 del Libro 1 del CTE:

1. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia a autorización legalmente exigible.

3. Igualmente, el CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.

4. A estos efectos, se entenderá por obras de rehabilitación aquéllas que tengan por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:

a) la adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica;

b) la adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE; o

Memoria Descriptiva

c) la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.

5. Se entenderá que una obra es de rehabilitación integral cuando tenga por objeto actuaciones tendentes a todos los fines descritos en este apartado.

6. En todo cambio de uso característico de un edificio o establecimiento existente se deberá comprobar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE.

Las obras son de reforma, tendentes tanto a la adecuación estructural como funcional del edificio; existiendo además un cambio de uso.

01 MD4. Descripción del Proyecto

01 MD4.1 Descripción General del Proyecto

Descripción general del edificio y programa de necesidades	Se pretende reformar una cabaña (uso agropecuario) para destinarla a un uso residencial. Se llevarán a cabo las obras necesarias para dotar al edificio de la estabilidad, seguridad, estanqueidad e impermeabilidad propias del uso previsto, así como de las instalaciones necesarias según las condiciones estándar de habitabilidad.
Uso característico	Vivienda unifamiliar
Otros usos previstos	No se disponen.
Relación con el entorno, parcela y accesos	<p>Las obras previstas respetarán la tipología original de la cabaña, siendo la predominante en las construcciones del entorno.</p> <p>La edificación está rodeada de terreno propio de la finca.</p> <p>No existe acceso rodado hasta la edificación desde vía pública, por lo que se procederá al acondicionamiento de una zona que permita dicho acceso.</p>

01 MD4.2 Marco Legal Aplicable

Además de las exigencias básicas del CTE, son de aplicación la siguiente normativa:

Estatales

CE	Se cumplirá con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural, y que se justificarán en la Memoria de cumplimiento del CTE junto al resto de exigencias básicas de Seguridad Estructural.
NCSE-02	Se cumplirá con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente, y que se justificarán en la Memoria de cumplimiento del CTE junto al resto de exigencias básicas de Seguridad Estructural.
REBT	Se cumplirá con las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC (R.D. 842/2002).
RITE	Se cumplirá con las prescripciones del Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones Técnicas Complementarias ITC (R.D. 1751/1998).
TELECOMUNICACIONES	R.D. Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación. NO es de aplicación en este Proyecto.

Autonómicas

Habitabilidad	DECRETO 91/2024, de 14 de noviembre Regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria
Accesibilidad	CTE

Cumplimiento del CTE

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

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

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad

1. 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.

El diseño y dimensiones de todos los elementos y espacios privativos que componen la edificación se ajustan a las especificaciones de las Normas Subsidiarias de la localidad sobre requisitos generales de la edificación, a las condiciones mínimas de habitabilidad conforme al Decreto 141/1991 de 22 de agosto.

2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

De conformidad con la Ley 3/1996, de 24 de septiembre, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas y de la Comunicación en Cantabria, el edificio objeto del presente Proyecto no está dentro del ámbito de aplicación de la Ley, pues se trata de una edificación de vivienda unifamiliar aislada cuyo uso no implica concurrencia pública.

3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

De conformidad con el artículo 2 del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, el edificio objeto del presente Proyecto no está dentro del ámbito de aplicación, pues se trata de una edificación de uso residencial no acogida al régimen de propiedad horizontal.

La edificación dispondrá de instalaciones de telefonía y audiovisuales.

4. Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

La edificación contará a pie de finca con un casillero postal.

Requisitos básicos relativos a la seguridad

1. Seguridad estructural, 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.

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

2. Seguridad en caso de incendio, 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 se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Condiciones urbanísticas: 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 serán resistentes al fuego durante un tiempo superior al exigido.

El acceso desde el exterior de la fachada está garantizado.

No se produce incompatibilidad de usos, y no se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal.

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.

3. Seguridad de utilización, accesibilidad, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

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

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

La edificación reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

1. Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

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

La edificación proyectada dispondrá de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ella de forma acorde con el sistema público de recogida.

La edificación proyectada dispondrá 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 edificación proyectada dispondrá 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.

La edificación proyectada dispondrá de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

Memoria Descriptiva

2. Protección frente al ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos y 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 y cubiertas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

La edificación proyectada dispondrá 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 situación, del uso previsto y del régimen de verano e invierno.

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

Se tendrá 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 demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la instalación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía renovable.

01 MD4.3 Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística

Marco Normativo

- * Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- * Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- * Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.
- * Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
- * NN.SS. del ayuntamiento de San Roque de Riomiera
- * Ley 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

La finca en la que se enclava la edificación se encuentra calificada como suelo rústico de protección especial (SNU)



Según la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su artículo 49 y siguientes, régimen del suelo rústico de protección especial, en este tipo de suelo podrán ser autorizadas (entre otras):

Memoria Descriptiva

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, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

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.

Las obras aquí contempladas tratan la reforma de una cabaña (uso agropecuario) para destinarla a vivienda unifamiliar.

No se plantea aumento de la superficie construida de la cabaña, estando prevista únicamente una sobreelevación de la cubierta debida por un al lado a la nueva solución constructiva de cubierta y, por otro lado, al objeto de que las estancias de planta primera alcancen las condiciones mínimas de habitabilidad, no solo en cuanto a su superficie y altura sino también en cuanto a unas condiciones adecuadas de iluminación.

En el proceso de reforma se garantizará la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación.

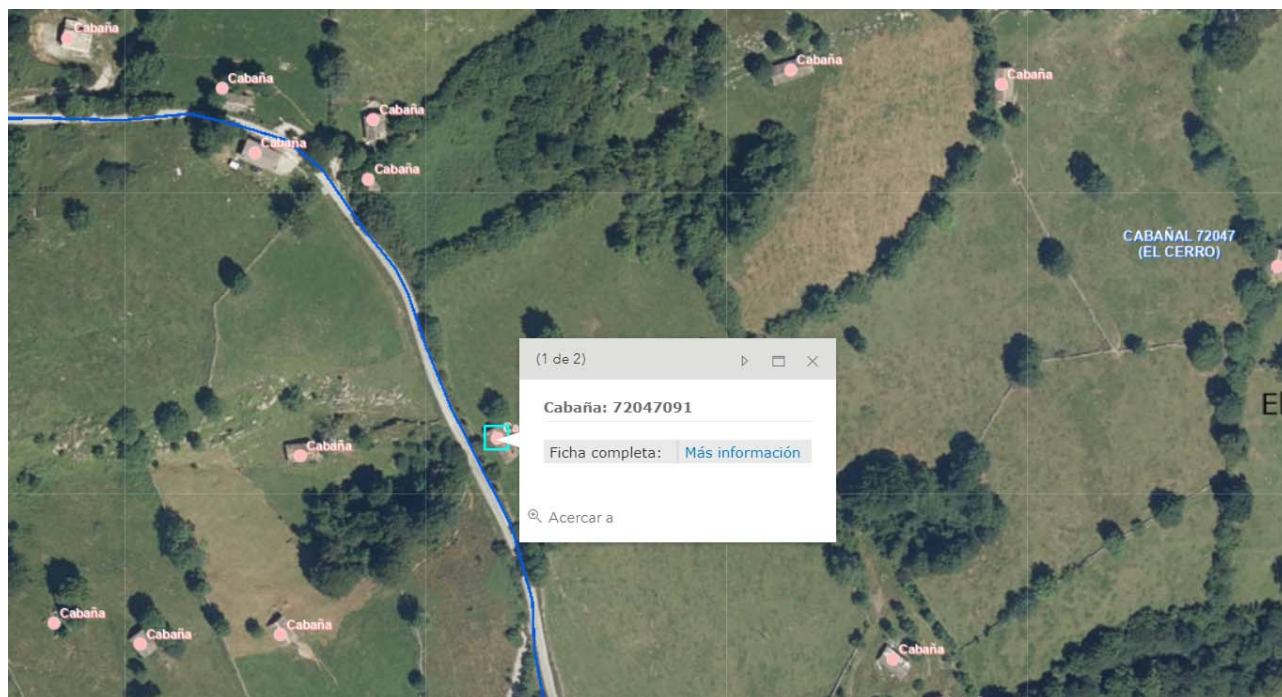
OTROS ASPECTOS:

No se prevén movimientos de tierra relevantes; manteniendo en esencia las rasantes originales del terreno. Cualquier movimiento de tierra planteado deberá cumplir el artículo 38 de las NUR (Normas Urbanísticas Regionales).

Sera necesario acondicionar un vial interior desde vía pública hasta el edificio. Dicho espacio interior se adaptará perfectamente a la orografía del terreno, y llevará un acabado mediante material granular compactado. En cualquier caso, quedará una amplísima superficie de parcela de zona verde.

El recorrido de nuevas canalizaciones será subterráneo, evitando la instalación de cualquier elemento discordante con el medio.

La cabaña se encuentra incluida en el Cabañal El Cerro



Memoria Descriptiva

FICHA DE CABAÑA

LUGAR: SAN ROQUE DE RIOMIERA, LA CONCHA, EL CERRO

CÓDIGO: 7204701

GOBIERNO DE CANTABRIA
CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

IMÁGENES DE LA CABAÑA: PLANO FINCA

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA Y CABAÑA AL QUE PERTENECE:

MUNICIPIO: SAN ROQUE DE RIOMIERA
BARRIO/PUEBLO: LA CONCHA
COORDENADAS DEL CENTROIDE: X: 441743 Y: 4785078 ALTITUD: 790 (Coordenadas UTM, Huso 30 N, ED50)
PARCELA CATASTRAL: 39072AGRI0009 (Polígono 6 Parcela 9)
NÚMERO DE ORDEN INTERNO DE PARCELA CON RESPECTO AL CABAÑA: 9
CÓDIGO DEL CABAÑA AL QUE PERTENECE: 72047
NOMBRE DEL CABAÑA: EL CERRO
NIVEL DE PROTECCIÓN DEL CABAÑA AL QUE PERTENECE:

INFRAESTRUCTURAS:

	DISTANCIA:	FIRME:	ANCHURA:
ACCESO RODADO:			
ACCESO PEATONAL:			
DISPONIBILIDAD DE AGUA:			
ABASTECIMIENTO DE AGUA:			
SUMINISTRO ELÉCTRICO:			
SERVICIO TELEFÓNICO:			
OTROS SERVICIOS:	OBSERVACIONES:		

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS:

GALERÍA: ☐ CHIMENEA: ☐ BARBACANA: ☐
MORCILLO: ☐ ALERO: ☐ ENRAZADERO: ☐ TENG ROSADERA Y VASAR EN PATIO: ☐
SANEAMIENTO PLUVIAL: ☐ OTROS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERÉS: ☐
VOLANTE: ☐ VOLADO: ☐

DETALLES CONSTRUCTIVOS DEL CUERPO PRINCIPAL:

FACHADAS:
MATERIALES: PIEDRA
OBRA: MAMPOSTERÍA
ACABADO: PIEDRA REJUNTEADA, PIEDRA SECA, REVOCADA

CUBIERTA:
TIPO: A DOS AGUAS
MATERIALES: LASTRA
CUMBRE: LASTRA
CARPINTERÍA EXTERIOR: ☐
TIPO: MADERA

PROPIEDADES DE LA PARCELA CATASTRAL:

SUPERFICIE DE PARCELA: ESTADO: LÍMITE
UBICACIÓN DE CABAÑA: MECANIZACIÓN: SEMI-MANUAL
PENDIENTE DE PARCELA: >15 % CERRE: ALAMBRA, PARED A CUÑA TRABADA
ORIENTACIÓN DE PARCELA: NORTE ESPECIE ANIMAL: VACUNO
ARBOLED: AVELLANOS Y FREÑOS

DIMENSIONES Y ANEXOS:

FORMA GEOMÉTRICA: N° DE PLANTAS: 2

DIMENSIONES DE LA PLANTA:
ANCHO: 6,500 M
LARGO: 12,550 M

ALTURA DE LOS ALEROS:
ALTO SOLERA CUMBRE: 13,170 M
ALTO ALERO SOLERA: 1,790 M
ALERO 1: 3,820 M
ALERO 2: 3,680 M
ALERO 3: 2,840 M
ALERO 4: 3,160 M

ALTURA DE CUMBRES:
CUMBRE A: 5,020 M
CUMBRE B: 4,860 M

VENTANAS, PUERTAS Y OTROS VANOS:

ELEMENTO	ORIENTACIÓN	TIPO	PLANTA	MEDIDAS
PUERTA	SUR	RECTA	ALTA	0,920 x 1,940
PUERTA	SUR	SIN TIPO	BAJA	0,880 x 1,840
VENTANA	ESTE	RECTA	ALTA	0,400 x 0,700
VENTANA	ESTE	ESCONZADA	ALTA	0,300 x 0,400
OTROS	NORTE	SIN TIPO	BAJA	0,110 x 0,300

ANEXOS A LA CABAÑA:

ELEMENTO	FUNCIÓN	LARGO	ANCHO	ALTO	TIPO DE CUBIERTA	MATERIALES DE CUBIERTA	MATERIALES DE LA CUBIERTA	MATERIALES DE LA CUBIERTA	OBRA	ACABADO	
BEBEDERO	GANADERO	2,020	0,940	0,940					PIEDRA	MAMPOSTERÍA	OTROS: PIEDRA SECA

ELEMENTOS DESTACABLES A CONSERVAR O PROTEGER:
MATERIALES TIPOLOGÍA Y VOLUMETRÍA.

ELEMENTOS DESTACABLES A CORREGIR O ELIMINAR:
LIMPIEZA DEL BEBEDERO.

OBSERVACIONES SOBRE LA CABAÑA:
LA FACHADA DE LA CABAÑA COMBINA ACABADOS EN PIEDRA SECA Y REVOCADA.
LA CHIMENEA DE CELEMINES DE CONSTRUCCIÓN NUEVA Y HA SIDO REALIZADA SIGUIENDO LAS CARACTERÍSTICAS DE LA TIPOLOGÍA PASEGA.

FRONTOLATERAL

TRANSLATERAL

FINCA

01 MD4.4 Descripción General de las Obras. Cuadro de Superficies de la Vivienda.

Descripción de la vivienda

Se pretende llevar a cabo la reforma de la cabaña para destinarla a vivienda unifamiliar.

Se mantendrán los muros de mampostería de piedra y se procederá a la apertura de algún hueco nuevo. Se dispondrá una nueva solución de cubierta y a nivel interior se ejecutará un forjado con elementos de madera laminada.

A nivel interior lo cerramientos de mampostería de piedra se trasdosarán con aislamiento térmico y un acabado con paneles de yeso laminado

En cuanto al programa, la vivienda proyectada contará con las siguientes estancias:

-en planta baja: salón- cocina-comedor, un baño y la escalera que comunica con la planta primera.

-en planta primera: un distribuidor, tres dormitorios y un baño

Accesos

El acceso a la parcela se produce desde el vial con el que ésta linda por el lado sur.

Se acondicionará un acceso rodado por el interior de la parcela, desde el camino hasta la edificación.

Evacuación

En caso de evacuación, a la parcela se puede acceder desde camino público con el que linda por el sur

01 MD4.5 Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Proyecto.

Se entiende como tales, todos aquellos parámetros que nos condicionan la elección de los concretos sistemas del edificio. Estos parámetros pueden venir determinados por las condiciones del terreno, de las parcelas colindantes, por los requerimientos del programa funcional, etc.).

Todos los elementos proyectados cumplen con las exigencias básicas del CTE, ajustándose a sus Documentos Básicos.

3.4.1. Sistema estructural

Cimentación

Descripción del sistema	La cimentación se encuentra ya ejecutada, manteniendo el sistema tradicional de los muros de mampostería y bajo los pilares centrales se dispondrán zapatas aisladas de hormigón armado.
Parámetros	Se estimará la tensión admisible del terreno necesaria para el cálculo de la cimentación, y una agresividad del mismo, en base a la información geotécnica del terreno.
Tensión admisible del terreno	Según información geotécnica del terreno; se recabará la información de las características del terreno previamente a la redacción del correspondiente proyecto de ejecución.

Estructura portante

Descripción del sistema	Muros de carga de mampostería de piedra con un espesor medio total de 60 -70 cm Pilares de madera
Parámetros	Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva y la modulación estructural. La estructura es de una configuración sencilla, adaptándose al programa funcional de la vivienda. Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.

Estructura horizontal

Descripción del sistema	Forjado horizontal de piso (techo de baja) planteado con vigas y viguetas de madera laminada GL24h. Forjado inclinado de cubierta, con faldones a dos aguas, planteado con vigas y viguetas de madera laminada GL24h.
Parámetros	Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva y la modulación estructural. Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE. Los forjados se han diseñado y predimensionado adoptando lo cantos mínimos exigidos por el código estructural.

3.4.2. Sistema envolvente

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

Memoria Descriptiva

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.

Fachadas

Descripción del sistema

M1 – Cerramiento tipo de las fachadas, compuesto (de exterior a interior) por: muro de mampostería de 60-70 cm. de espesor medio, enfoscado por el interior con 1,5 cm de mortero de cemento hidrófugo, cámara de aire, aislante térmico a base de paneles de poliestireno extruido, y trasdosado interior con doble placa de yeso laminado

La piedra quedará vista al exterior, y se rejuntará debidamente.

Para los huecos se utilizarán carpinterías de PVC en color madera, con un nivel de estanqueidad de clase 4, con aberturas de admisión, doble acristalamiento 6+16+4 mm., con lunas de baja emisividad, cristal de seguridad 3+3/12/3+3 (según zonas), también con cristales de baja emisividad. Como sistema de oscurecimiento de las estancias se colocarán contraventanas interiores

Cubiertas

Descripción del sistema

C1 - Cubierta inclinada a dos aguas, con faldones con un 47% de pendiente.

Sobre la estructura de madera se dispondrá un tillo de pino, un aislamiento térmico a base de paneles de poliestireno extruido y aislamiento reflexivo, una lámina de polietileno microperforado, y finalmente la cubrición de laja de piedra o pizarra, o teja cerámica

Parámetros

Seguridad estructural: peso propio, sobrecarga de uso, nieve, viento y sismo

El peso propio de los distintos elementos que constituye la cubierta se considera como cargas permanentes. La zona climática de invierno considerada a efectos de sobrecarga de nieve es la 1.

Seguridad en caso de incendio

Se considera la resistencia al fuego de la cubierta para garantizar la reducción del riesgo de propagación exterior. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones.

Seguridad de utilización

No es de aplicación.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta su tipo y uso, la condición higrotérmica, la existencia de barrera contra el paso de vapor de agua, el sistema de formación de pendiente, la pendiente, el aislamiento térmico, la existencia de capa de impermeabilización, y el material de cobertura, parámetros exigidos en el DB HS 1.

Protección frente al ruido

Se considera el aislamiento acústico a ruido aéreo de la cubierta como un elemento constructivo horizontal.

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática D1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además, la transmitancia media de la cubierta con sus correspondientes orientaciones. Para la comprobación de las condensaciones se verifica la presión de vapor de cada una de las capas de la envolvente partiendo de los datos climáticos de invierno más extremos.

Suelos en contacto con el terreno

Descripción del sistema

S1 – Se levantará el solado actual y a partir del terreno natural se dispondrá un encachado de material drenante, cama de arena, lámina impermeable de polietileno, y solera de hormigón. Sobre ella está previsto disponer un aislante térmico de poliestireno extruido, compresora de mortero de cemento y finalmente, solado de gres.

Parámetros

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

El peso propio de los distintos elementos que constituyen este componente de la envolvente se consideran al margen de las sobrecargas de usos, tabiquerías, acciones de viento y sísmicas. Se determina la tensión admisible máxima del terreno en base a un reconocimiento del terreno.

Seguridad en caso de incendio

No es de aplicación.

Seguridad de utilización

Se ha tenido en cuenta la resbaladidad de los acabados.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente al suelo, se ha tenido en cuenta su tipo y el tipo de intervención en el terreno, la presencia de agua en función del nivel freático, el coeficiente de permeabilidad del terreno y el grado de impermeabilidad, parámetros exigidos en el DB HS 1.

Protección frente al ruido

No es de aplicación.

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática D1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta la transmitancia media del suelo.

Diseño y otros

3.4.3. Sistema de compartimentación

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y las particiones interiores.

Se entiende por partición interior, conforme al “*Apéndice A: Terminología*” del DB HE 1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.

Descripción del sistema

La compartimentación en el interior de toda la vivienda se hará con doble placa de yeso laminado. Las puertas de paso serán de madera

Parámetros

- En la elección de la tabiquería se han considerado criterios de idoneidad para la consecución de los niveles de confortabilidad adecuados en cuanto al aislamiento acústico entre dependencias de usos distintos.
- La facilidad de ejecución y su funcionalidad como soporte de distintos acabados e instalaciones son condicionantes favorables en la elección del sistema de tabiquería.

3.4.4. Sistema de acabados

Se definen en este apartado una 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

La mampostería quedará vista al exterior. Deberá rejuntarse adecuadamente para evitar la filtración de agua.

Parámetros

- En la elección de los acabados han primado criterios de diseño para conseguir una imagen formal atractiva.

Memoria Descriptiva

- La calidad final, la facilidad de ejecución, su durabilidad y su resistencia a condiciones climáticas adversas han sido criterios favorables considerados en la elección de los acabados.
- Protección frente a la humedad: se ha tenido en cuenta el grado de permeabilidad de las fachadas, la zona pluviométrica, el grado de exposición al viento del emplazamiento del edificio y la altura del mismo, conforme a lo exigido en DB HS 1.

Revestimientos interiores

Descripción del sistema

- Enlucido de yeso de 15 mm de espesor, con acabado de pintura plástica en paredes de todas las estancias de vivienda, excepto en frente de cocina y baños.
- Alicatado de piezas de gres en frente cocina y baños.
- Enfoscado de mortero de cemento hidrófugo en paramentos verticales de: frente de cocina y baños

Parámetros

- La calidad final, la facilidad de ejecución, su durabilidad y su resistencia han sido criterios favorables considerados en la elección de los acabados.
- Paneles de yeso laminado; seguridad en caso de incendio: para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.
- Alicatado; Protección frente a la humedad: Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la previsión de impedir la penetración de humedad en el interior de las paredes proveniente del uso habitual de la cocina, los baños y el cuarto de lavado.

Solados

Descripción del sistema

Pavimento de baldosas de gres recibidas con adhesivo en todas las dependencias de la vivienda, siendo antideslizante en la zona de acceso y baños.

Parámetros

- En la elección de los acabados han primado criterios de diseño para conseguir una imagen formal atractiva.
- La calidad final, la facilidad de ejecución, su durabilidad y su resistencia han sido criterios favorables considerados en la elección de los acabados.
- Seguridad en caso de incendio: Para la adopción de estos materiales se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.
- Seguridad en utilización: para la adopción de estos materiales se ha tenido en cuenta la resbaladidad del suelo.

3.4.5. Sistema de acondicionamiento ambiental

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

Se definen en este apartado los parámetros establecidos en el Documento Básico HS de Salubridad.

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

HS 1 Protección frente a la humedad

Suelos: Se ha tenido en cuenta la presencia del agua en el terreno en función de la cota del nivel freático y del coeficiente de permeabilidad del terreno, el grado de impermeabilidad, el tipo de muro con el que limita, el tipo constructivo del suelo y el tipo de intervención en el terreno.

Fachadas. Se ha tenido en cuenta la zona pluviométrica, la altura de coronación del edificio sobre el terreno, la zona eólica, la clase del entorno en que está situado el edificio, el grado de exposición al viento, el grado de impermeabilidad y la existencia de revestimiento exterior.

Cubiertas. Se ha tenido en cuenta su tipo y uso, la condición higrotérmica, la existencia de barrera contra el paso de vapor de agua, el sistema de formación de pendiente, la pendiente, el aislamiento térmico, la existencia de capa de impermeabilización, el material de cobertura, y el sistema de evacuación de aguas.

Memoria Descriptiva

HS 2 Recogida y evacuación de residuos

Para las previsiones técnicas de esta exigencia básica se ha tenido en cuenta el sistema de recogida de residuos de la localidad, la tipología de vivienda unifamiliar en cuanto a la no dotación del almacén de contenedores de edificio y al espacio de reserva para recogida, y el número de personas ocupantes habituales de la misma para la capacidad de almacenamiento de los contenedores de residuos.

HS 3 Calidad del aire interior

Para las previsiones técnicas de esta exigencia se ha tenido en cuenta los siguientes factores: número de personas ocupantes habituales, sistema de ventilación empleado, clase de las carpinterías exteriores utilizadas, sistema de cocción de la cocina, tipo de caldera y su situación, superficie de cada estancia, zona térmica, número de plantas de la vivienda y clase de tiro de los conductos de extracción.

3.5.6. Sistema de servicios

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

Se definen en este apartado una relación y descripción de los servicios que dispondrá el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos. Su justificación se desarrolla en la Memoria de cumplimiento del CTE y en la Memoria de cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Abastecimiento de agua	La edificación contará con abastecimiento de agua con presión suficiente.
Evacuación de aguas	Fosa séptica para depurar las aguas residuales de la vivienda previamente a su infiltración en el terreno, mediante zanjas en parcela propia rellenas de material filtrante. Aguas pluviales conectadas a zanjas filtrantes en parcela propia.
Suministro eléctrico	Red de distribución pública de baja tensión según el esquema de distribución "TT", para una tensión nominal de 230 V en alimentación monofásica, y una frecuencia de 50 Hz. Instalación eléctrica para alumbrado y tomas de corriente para aparatos electrodomésticos y usos varios de vivienda unifamiliar.
Telefonía	Redes privadas de varios operadores.
Telecomunicaciones	Redes privadas de varios operadores.
Recogida de basuras	Sistema de recogida de residuos centralizada con contenedores de calle en superficie.

01 MD5. Prestaciones del edificio

Prestaciones por requisitos básicos y en relación con las exigencias del 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-SUA	Seguridad de utilización- Accesibilidad	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HR	Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en riesgo 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 13370:1999 "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	Ordenanza urbanística	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 telecomunicaciones audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos	Según CTE		En Proyecto	Prestaciones que superan al CTE en Proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No se acuerdan
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No se acuerdan
	DB-SUA	Seguridad de utilización- Accesibilidad	DB-SUA	No se acuerdan
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No se acuerdan
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No se acuerdan
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No se acuerdan
Funcionalidad		Utilización	Habitabilidad	No se acuerdan
		Accesibilidad	DB-SUA	No aplicación
		Acceso a los servicios	Otros reglamentos	

Limitaciones de uso del edificio

El edificio solo podrá destinarse al uso previsto de **vivienda unifamiliar**. 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 una nueva licencia urbanística. 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 instalaciones

Las instalaciones previstas solo podrán destinarse vinculadas al uso del edificio y con las características técnicas contenidas en el Certificado de la instalación correspondiente del instalador y la autorización del Servicio Territorial de Industria y Energía de la Comunidad de Cantabria.

CTE

02 MC. Memoria Constructiva

- 02 MC0. Trabajos previos, replanteo general y adecuación del terreno**
- 02 MC1. Sustentación del edificio**
- 02 MC2. Sistema estructural**

02MC0. Trabajos previos

Se procederá inicialmente al desmontado de la cubierta, y del forjado intermedio, conservando los muros de piedra de las fachadas principales.

Se procederá al saneo de los muros, con limpieza y rejuntado. Se realizará la apertura de nuevos huecos y cegado de los no utilizados.

Todo ello se llevará a cabo de acuerdo con las correspondientes medidas de seguridad.

02 MC1. Sustentación 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.

1.1. Bases de cálculo

Método de cálculo	El dimensionado de secciones se realizara 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 estarán basadas en el uso de un modelo adecuado para el sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.
Acciones	Se considerarán 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).

1.2. Informe geotécnico

Generalidades	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la edificación.
Tipo de reconocimiento	Inspección visual del terreno una vez realizada la excavación para alojo de cimientos. Observaciones e informaciones locales.
Descripción del terreno	De manera previa a la redacción del proyecto de ejecución se recabará la información geotécnica necesaria, que determinará las condiciones del terreno, en base a la cual se determinará tanto el tipo de cimentación como la cota de la misma.

02 MC2. Sistema estructural

Se establecen 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.

2.1. Procedimientos y métodos empleados para todo el sistema estructural

El proceso seguido para el cálculo estructural es el siguiente: primero, determinación de situaciones de dimensionado; segundo, establecimiento de las acciones; tercero, análisis estructural; y cuarto dimensionado. Los métodos de comprobación utilizados son el de *Estado Límite Último* para la resistencia y estabilidad, y el de *Estado Límite de Servicio* para la aptitud de servicio. Para más detalles consultar la *Memoria de Cumplimiento del CTE*, Apartados SE 1 y SE 2.

2.2. Cimentación

Datos e hipótesis de partida	El terreno sobre el que se pretende actuar tiene una topografía favorable, que no requiere de movimientos de tierra reseñables. Todo hace indicar que las características geotécnicas del terreno son adecuadas para una cimentación de tipo superficial, sin problemas de nivel freático.
Programa de necesidades	No se interviene sobre la cimentación de los muros actuales de mampostería de piedra. La cimentación de los nuevos pilares se resolverá con zapatas aisladas de hormigón armado
Bases de cálculo	El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos y los Estados Límites de Servicio. El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
Descripción constructiva	<p>Por las características del terreno se adopta una cimentación de tipo superficial; cimentación estimada con zapatas aisladas de hormigón armado.</p> <p>La profundidad estimada del firme de la cimentación será la cota definida en los correspondientes planos, a cara inferior de la zapata (siendo ésta cota susceptible de ser modificada por la dirección facultativa a la vista del terreno).</p> <p>Se harán las excavaciones hasta las cotas apropiadas, rellenando con hormigón en masa HM-20 todos los pozos negros o anomalías que puedan existir en el terreno hasta alcanzar el firme. Para garantizar que no se deterioren las armaduras inferiores de cimentación, se realizará una base de hormigón de limpieza en el fondo de las zanjas y zapatas de 10 cm. de espesor.</p> <p>La excavación se ha previsto realizarse por medios mecánicos. Los perfilados y limpiezas finales de los fondos se realizarán a mano. La excavación se realizará por puntos o bataches en aquellas zonas que así lo considere la dirección facultativa.</p> <p>Se procederá al entibado de las tierras siempre que la excavación se realice a más de 1,30 m. de profundidad y el corte sea vertical.</p>
Características de los materiales	Hormigón armado HA-25, acero B500S para barras corrugadas y acero B500T para mallas electrosoldadas.

03MNCTE

Cumplimiento del CTE

Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE.

03 MNCTE SI Seguridad de incendio

- SI 1 Propagación interior
- SI 2 Propagación exterior
- SI 3 Evacuación de ocupantes
- SI 4 Detección, control y extinción del incendio
- SI 5 Intervención de los bomberos
- SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

03MNCTE – SI

Seguridad en caso de Incendio

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

El cumplimiento del Documento Básico de “Seguridad en caso de Incendio” en edificios de viviendas de nueva construcción, se acredita mediante el cumplimiento de las 6 exigencias básicas SI y de la Guía de aplicación del CTE DAV-SI (Documento de Aplicación a edificios de uso residencial Vivienda).

Por ello, los elementos de protección, las diversas soluciones constructivas que se adopten y las instalaciones previstas, no podrán modificarse, ya que quedarían afectadas las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.

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

Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del Documento Básico SI

Tipo de proyecto:	BÁSICO
Tipo de obras previstas:	OBRA DE REFORMA
Uso:	RESIDENCIAL PRIVADO (VIVIENDA UNIFAMILIAR)

Características generales de la vivienda

Sup. útil de vivienda:	101,86 m ²
Número total de plantas:	2 (BAJA + 1ª)
Máxima longitud de recorrido de evacuación:	0 m
Altura máxima de evacuación ascendente:	0 m
Altura máxima de evacuación descendente:	2.60 m
Longitud de la rampa:	no procede
Pendiente de la rampa:	no procede

Exigencias Básicas

- SI 1 Propagación interior**
- SI 2 Propagación exterior**
- SI 3 Evacuación de ocupantes**
- SI 4 Instalaciones de protección contra incendios**
- SI 5 Intervención de los bomberos**
- SI 6 Resistencia al fuego de la estructura**

SI 1 Propagación interior

EXIGENCIA BÁSICA SI 1: Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio.

1. Compartimentación en sectores de incendio

Toda la vivienda constituye un único sector de incendio.

2. Locales y zonas de riesgo especial

No existen en el edificio locales de riesgo especial.

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

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

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

Elementos constructivos:

-Revestimientos

	De techos y paredes	De suelos
Zonas ocupables	C-s2, d0	E FL

La justificación de que la reacción al fuego de los elementos constructivos empleados cumple las condiciones exigidas, se realizará mediante el marcado CE. Para los productos sin marcado CE la justificación se realizará mediante Certificado de ensayo y clasificación conforme a la norma UNE EN 13501-1:2002, suscrito por un laboratorio acreditado por ENAC, y con una antigüedad no superior a 5 años en el momento de su recepción en obra por la Dirección Facultativa.

Los materiales de construcción y revestimientos interiores de la vivienda serán en su mayoría piezas de arcilla cocida, pétreos, cerámicos, vidrios, morteros, hormigones y yesos, materiales de clase A1 y A1_{FL} conforme al R.D. 312/2005 sin necesidad de ensayo.

Todos los elementos constructivos compuestos tienen en su cara expuesta al fuego una resistencia al fuego superior a EI 30.

SI 2 Propagación exterior

EXIGENCIA BÁSICA SI 2: Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto por el edificio considerado como a otros edificios.

1. Cubiertas

No existen edificaciones colindantes. La cubierta en la vivienda será inclinada, con cubrición de teja cerámica Resistencia al fuego >REI-60, garantizando la reducción del riesgo de propagación lateral por cubierta.

La clase de reacción al fuego del material de acabado de la cubierta en la vivienda es B_{ROOF}(t1).

SI 3 Evacuación de ocupantes

EXIGENCIA BÁSICA SI 3: El edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación

El edificio proyectado tiene uso de vivienda unifamiliar aislada.

2. Cálculo de la ocupación

El cálculo de la ocupación a efectos de las exigencias relativas a la evacuación es el siguiente, según tabla 2.1:

USO	Zona	Sup. Útil m ²	Densidad (m ² /persona)	Ocupación personas
VIVIENDA	PLANTA BAJA + PLANTA PRIMERA	101,86	20	6

3. Número de Salidas y longitud de los recorridos de evacuación

La vivienda posee acceso independiente desde el exterior.

Número de salidas:

Una única salida ya que se cumple:

- Ocupación < 100 personas.
- No existe evacuación ascendente.
- Longitud de recorrido de evacuación a salida < 25 m.
- La altura de evacuación es como máximo la segunda planta por encima de la salida del edificio

4. Dimensionado de los medios de evacuación

Puerta de 0,825 m: 1 > 5/200
anchura mínima: 0,80 m

Escalera de 0.90 m: no protegida, evacuación descendente (altura de evacuación menor de 28 metros y está prevista para una evacuación de menos de 100 personas)

5. Protección de las escaleras

En las viviendas unifamiliares no existen recorridos de evacuación, y por lo tanto la escalera no está considerada como un elemento de evacuación.

6. Puertas situadas en recorridos de evacuación

La puerta de salida está prevista para la evacuación de menos de 50 personas. Será abatible con eje de giro vertical, con manilla o pulsador según norma UNE EN 179:2003 (CE) como dispositivo de apertura, no siendo obligatoria la apertura en sentido de la evacuación.

7. Señalización de los medios de evacuación

Para el uso Residencial de vivienda unifamiliar no se exige la señalización de los medios de evacuación.

8. Control del humo del incendio

No se exige la instalación de un sistema de control de humos de incendio.

SI 4 Detección, control y extinción del incendio

EXIGENCIA BÁSICA SI 4: El edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

No se disponen.

SI 5 Intervención de los bomberos

EXIGENCIA BÁSICA SI 5: Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

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

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

2. Accesibilidad por fachada

El edificio tiene una altura de evacuación menor de 9 m., por lo que no es exigible disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal de servicio de extinción de incendios.

SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

EXIGENCIA BÁSICA SI 6: La estructura portante mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

1. Generalidades

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

2. Resistencia al fuego de la estructura

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

La resistencia al fuego de los elementos estructurales es la siguiente:

Elementos estructurales principales y secundarios		Descripción	Valor estimado	Valor exigido
Del edificio				
	Residencial	Forjado interior y de cubierta de madera laminada GI-24h sobre muros de carga (mampostería de piedra con un espesor medio de 60-70 cm) y pilares de madera.	R 30	R 30



PROYECTO BÁSICO
REFORMA DE CABAÑA CON
CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR
Polígono 6, Parcela 9 Sitio El Zorcon
La Concha. Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

ANEJOS

MA01 JUSTIFICACIÓN DE LA GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL TERRITORIO PASIEGO

ÁMBITO DE APLICACIÓN

La cabaña que pretende reformarse se encuentra en el municipio de San Roque de Riomiera por lo que se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Guía.

Esta guía se aplicará a los usos del artículo 49h de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, que dispone lo siguiente: *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...*

JUSTIFICACIÓN DE LA GUÍA

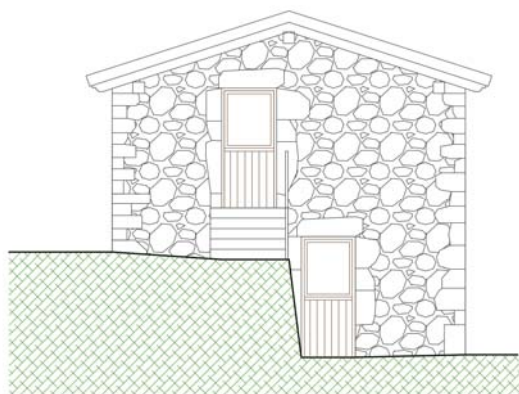
VOLUMEN

La reforma que se plantea respeta la fisonomía esencial de la cabaña. Si bien se proyecta un aumento de volumen, éste no distorsiona en absoluto la forma de la edificación. El aumento de volumen consistirá en la disposición de una solana en la fachada oeste, para lo cual se prolongaran los faldones de la cubierta.

FACHADAS – HUECOS

Cuando los nuevos programas de la cabaña, básicamente residenciales, exijan una mayor iluminación/ventilación de los espacios interiores o una mayor relación entre los espacios interiores y exteriores se permitirá (...) la ampliación de huecos existentes o nuevas aperturas con las siguientes condiciones:

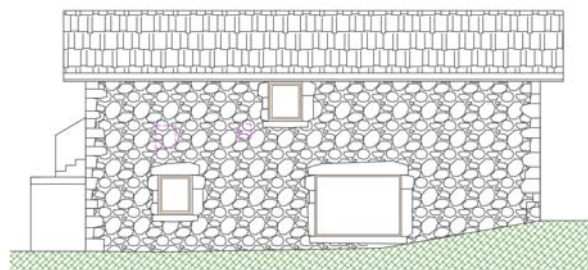
- En la fachada corta principal, cuando se localizan en ella las dos puertas de acceso a la cuadra y al payo, no se admite la ejecución de nuevas aperturas, salvo que se construya un nuevo colgadizo con fachada de madera, en cuyo caso se permitirá interrumpir la tablazón de madera con un hueco o una banda de vidrio.



Se mantienen los huecos originales. Dado que será necesario elevar el forjado primero el hueco situado a nivel de planta primera sufrirá una sobre elevación, motivo por el cual, y para no modificar de manera significativa la rasante del terreno, serán necesario a su vez disponer unas losas de piedra a modo de peldaños (Se dispondrá además la correspondiente protección mediante una baranda de tablazón de madera).

Justificación de la Guía

- En la fachada lateral bien orientada se admite la apertura de un máximo de tres huecos, siempre que el número total no sea mayor de seis. La superficie total de los huecos nuevos y existentes será inferior al 20% de la superficie de la fachada.



ALZADO NORESTE

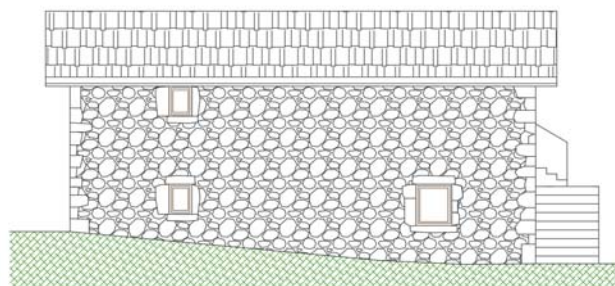
Superficies de fachada: 55,68 m²

Superficies de huecos: 4,68 m² (2 de 0,95x1,10 m +1 de 2,40 x1,70 m)

Porcentaje de huecos: 11%

Se ha optado por la apertura de un único hueco de dimensiones 2,40 x 1,70 m y se han aumentado los dos huecos ya existentes. Teniendo en cuenta una superficie de fachada de 55,68 m², la superficie total de huecos supone un 11%.

- En las fachadas posteriores, corta y larga, el número máximo de apertura de huecos será dos en cada una, siempre que el número total no sea mayor de tres o cuatro, y la superficie total de huecos será inferior al 12 % de la superficie de cada una de las fachadas.



ALZADO SUROESTE

Superficies de fachada: 54,40 m²

Superficies de huecos: 2,00 m²

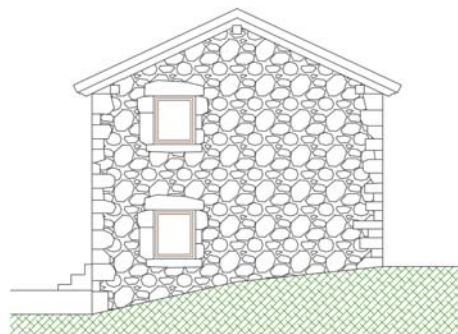
(2 de 0,60 x 0,80 m + 1 de 0,95 x1,10 m)

Porcentaje de huecos: 4%

En la fachada larga se abren tres huecos, dos de ellos de muy pequeñas dimensiones de 0,60 x0,80 m y otro de 0,95x1,10m; lo que supone una superficie de huecos de 2,00 m², y con respecto del total de la fachada de 54,40 m², suponen un 4%.

En la fachada corta, se abrirán dos nuevos huecos unas dimensiones de 0,95 x 1,10m, lo que supondrá una superficie de huecos de 2,09 m² y con respecto del total de la fachada de 33,80 m², un 6%

Justificación de la Guía



ALZADO NOROESTE

Superficies de fachada: 33.80 m²
Superficies de huecos: 2.09 m²
(2 de 0,95 x 1,10 m)
Porcentaje de huecos: 6%

Los nuevos huecos, se recerarán con jambas de piedra; el material a utilizar para las carpinterías será en color madera, los vidrios serán incoloros y no reflectantes, no se dispondrán persianas, sino contraventanas. Las dimensiones de los mismos serán acordes a las necesidades del nuevo uso.

CUBIERTA

La solución de cubierta, respetará la tipología tradicional, estando previsto regularizar la pendiente de los faldones. La cubrición se dispondrá mediante laja de piedra o pizarra, o teja cerámica.

Las exigencias funcionales del nuevo programa requerirán la disposición de al menos una chimenea, la cual se ejecutará con la tipologías, técnica y materiales tradicionales.

ESCALERA EXTERIOR



Se mantendrá la escalera de piedra actual.

ELEVACIONES

Dado que se introduce el uso residencial, será necesario elevar tanto la línea de alero como la línea de cornisa.

Justificación de la Guía

La cumbrera se verá elevada por dos motivos, por la nueva solución constructiva y de manera que se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad (tanto en cuanto a las superficies de las estancias, como a las alturas y la iluminación de las mismas, así como las condiciones de altura exigidas por el CTE)

Por el mismo motivo será necesario elevar el forjado interior, de manera que todas las estancias de planta baja alcancen las condiciones mínimas de habitabilidad.

MOVIMIENTOS DE TIERRA - URBANIZACIONES

Se conservarán las condiciones topográficas de la parcela, minimizando los movimientos de tierra salvo los estrictamente necesarios por razones funcionales.

Se conservarán en su generalidad las condiciones topográficas de la parcela.

Cualquier movimiento de tierra planteado cumplirá el artículo 38 de las NUR (Normas Urbanísticas Regionales).

En la fachada de acceso, habitualmente un alzado corto, y en la fachada larga bien orientada se admite la creación de una superficie sensiblemente explanada con un fondo máximo de 3 metros.

Se creará una pequeña zona explanada junto a la fachada principal, en cualquier caso, con un fondo máximo inferior a tres metros.

El camino interior desde el vial público hasta la edificación se adaptará perfectamente a la orografía del terreno, estando previsto el acondicionamiento de dicho espacio mediante zahorra compactada y en caso de ser necesario, se terminará con riego asfáltico y árido de terminación.

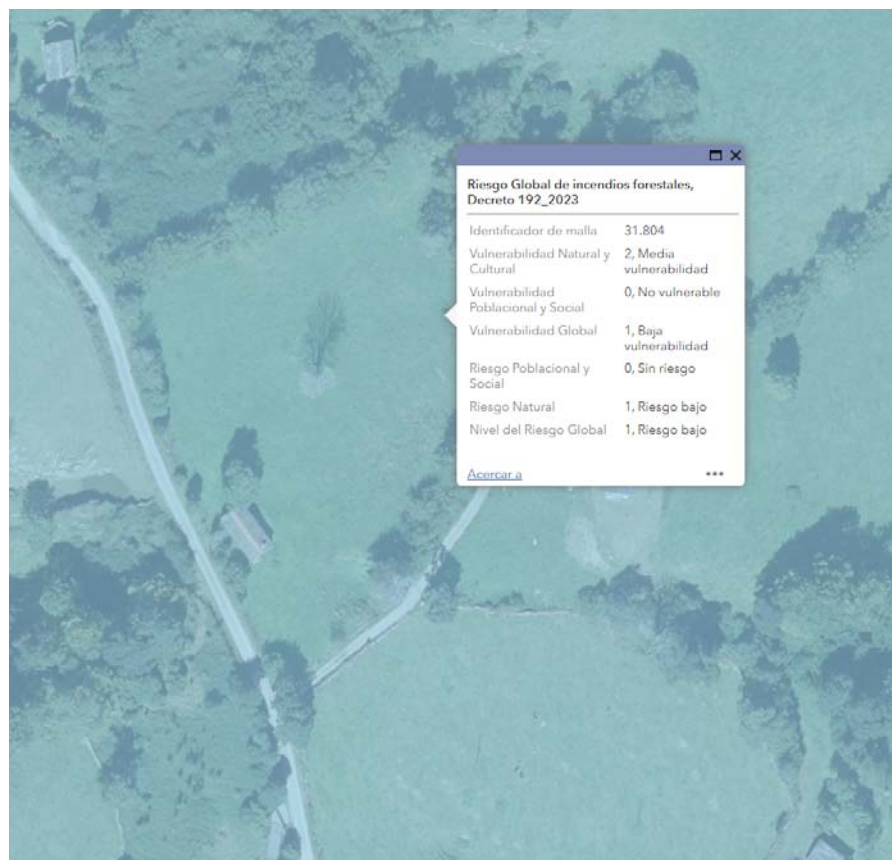
MA02

Análisis de Riesgos

ANÁLISIS DE POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS DEBIDO AL RIESGO DE INCENDIOS

El objeto del proyecto es recoger la documentación necesaria para obtener licencia urbanística para llevar a cabo la reforma de una cabaña para cambiar su uso a vivienda unifamiliar.

La edificación a reformar se sitúa dentro del Ayuntamiento de San Roque de Riomiera en una zona de baja vulnerabilidad, con riesgo global bajo, según el Decreto 192/2023 de Riesgo Global de Incendios Forestales.



Evaluación de amenazas.

- Naturales:

En general, la posibilidad de riesgo de incendio por causas naturales se debe a la suma de varios factores, el rayo, elevadas temperaturas y sequedad del entorno (hojas, ramas, árboles, acumulación de maleza, etc.).

- Antrópicos:

Los seres humanos influyen en el medio, desde el punto de vista de los incendios, desde la prevención, extinción y causalidad.

Desde el incendio provocado, al originado accidentalmente, pasando por los derivados de una falta de concienciación de los posibles peligros que se derivan en determinadas situaciones

(colillas no apagadas, maquinaria en mal estado, etc.)

Niveles de riesgo.

Desde el punto de vista del expediente, se evalúan dos sentidos para el riesgo de incendio:

A) Que el uso residencial de vivienda unifamiliar genere o aumente el nivel de riesgo de la zona.

B) Que el riesgo de incendio en el área de la edificación imposibilite el uso de vivienda unifamiliar.

Los niveles de riesgo pueden ser evaluados como altos, medios o bajos.

El caso A) tiene que ver con los riesgos antrópicos.

Dejando al margen el incendio provocado, la edificación se situará lo más alejada posible de las zonas arboladas próximas, lo cual va en favor de disminuir el riesgo de incendio en caso de tormentas eléctricas.

El uso en sí no constituye un riesgo de incendio, y si bien se podría hablar de una probabilidad de riesgo causada por un mal uso o un mal mantenimiento de determinadas instalaciones que provoquen incendio en la edificación y se propaguen al entorno, las características de la construcción anulan tal probabilidad:

1.- La edificación, exteriormente se ejecuta en su mayor parte con materiales A1, no combustibles como son la piedra y en su caso, la teja cerámica. Únicamente se disponen al exterior materiales combustibles en el caso de las carpinterías, que serán de madera o de PVC

2.- Interiormente los forjados se ejecutarán con elementos de madera; el reparto será de placas de yeso laminado. Los aislamientos proyectados en suelo, fachadas y cubierta serán a base de poliestireno extruido que incorpora ignífugos que le aportan resistencia al fuego, resultando en un producto de Euroclase E, auto-extinguible sin presencia de gotas ardiendo que evita la propagación de llamas en caso de incendio.

3.- Instalaciones:

Electricidad, ventilación y fontanería, con calefacción por energía renovable

Energía de activación:

Las instalaciones, salvo la electricidad, no son energía de activación. La instalación eléctrica, de nueva creación, cumplirá con el Reglamento de Baja Tensión de manera que se colocarán los dispositivos que anulen cualquier incidencia en la red.

En consecuencia el riesgo sería bajo o nulo si se cumplen los protocolos de prevención.

El caso B) tendría que ver con los riesgos naturales afectando al uso de la vivienda (no se considera la posibilidad de actuaciones externas).

El cumplimiento del CTE, en concreto el DB SUA8, seguridad frente al rayo, rebajará la probabilidad de caída de un rayo y por tanto aumentará la probabilidad de que no se generen fuegos en el entorno de la vivienda.

Por último, de los datos ofrecidos por la Subdirección Gral. del Medio Natural, DGBMA y CC, hay dos tipologías de incendios en Cantabria, aquellos que se producen en invierno y primavera, y los

Análisis de Riesgos

que tienen lugar a lo largo del verano y el otoño.

Según sus datos, los primeros constituyen el 80% de los registrados anualmente y su origen es, por lo general, intencionado. En este caso, el promotor tiene conciencia respecto de los riesgos que implica y sus consecuencias.

Siguiendo con el informe de la subdirección, los incendios de verano tienen que ver mayormente con negligencias, y suponen un 20% del total.

Es evidente que la persona que quiere construir su vivienda, además de cumplir con los aspectos técnicos posibles para rebajar los riesgos de incendio, no va a sumarse a las personas negligentes ni a los que no tienen conciencia de los riesgos en las actuaciones.

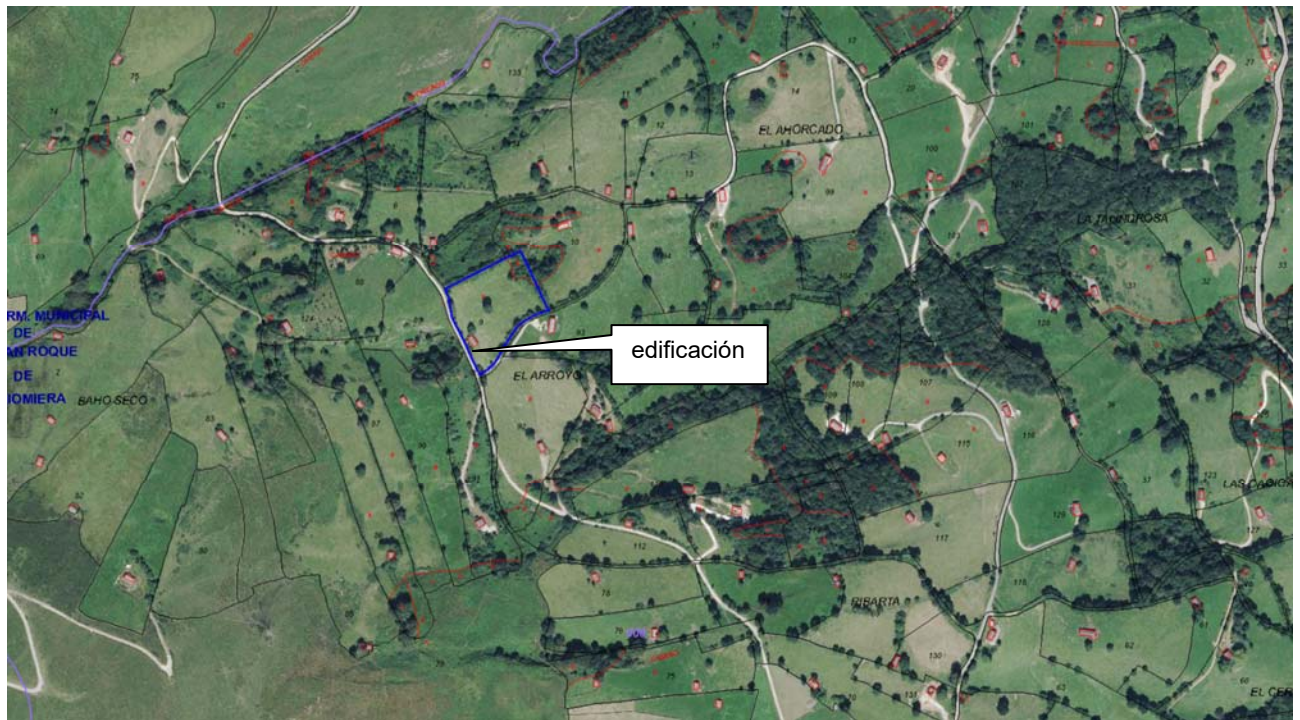
CONCLUSIÓN:

No se considera un riesgo de incendio la reconstrucción proyectada respecto de su entorno, ni supone un riesgo inaceptable para los que habitarán en ella. Al contrario, su construcción y utilización, y la conciencia de sus moradores, rebajará considerablemente cualquier riesgo, ya sea antrópico o natural.

En cuanto a su hidrografía, la edificación se sitúa a más de cien metros del cauce más cercano por lo que se sitúa fuera de la zona de policía de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

VALORES AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES

La finca sobre la que se pretende llevar a cabo la construcción se ubica en el sitio de El Zorcon en La Concha, dentro del ayuntamiento de San Roque de Riomiera



La finca cuenta, según datos catastrales, con una superficie gráfica 9.302 m². Linda por todos sus vientos norte y este con propiedades privadas, y por sus lados sur y este con viales municipales.

La topografía de la finca se caracteriza por estar en pendiente descendente hacia el lado este.

Actualmente la finca está destinada a pradería y contiene una cabaña de uso agropecuario.

En entorno se caracteriza por un asentamiento disperso, de manera que en grandes parcelas se sitúan pequeñas edificaciones vinculadas en su momento al uso agropecuario, las cuales, en la actualidad y en muchos casos, han pasado a tener un uso residencial.

Descripción de las características ecológicas del entorno.

El lugar en el que se proyecta la construcción es una zona de pradería natural destinada al uso ganadero.

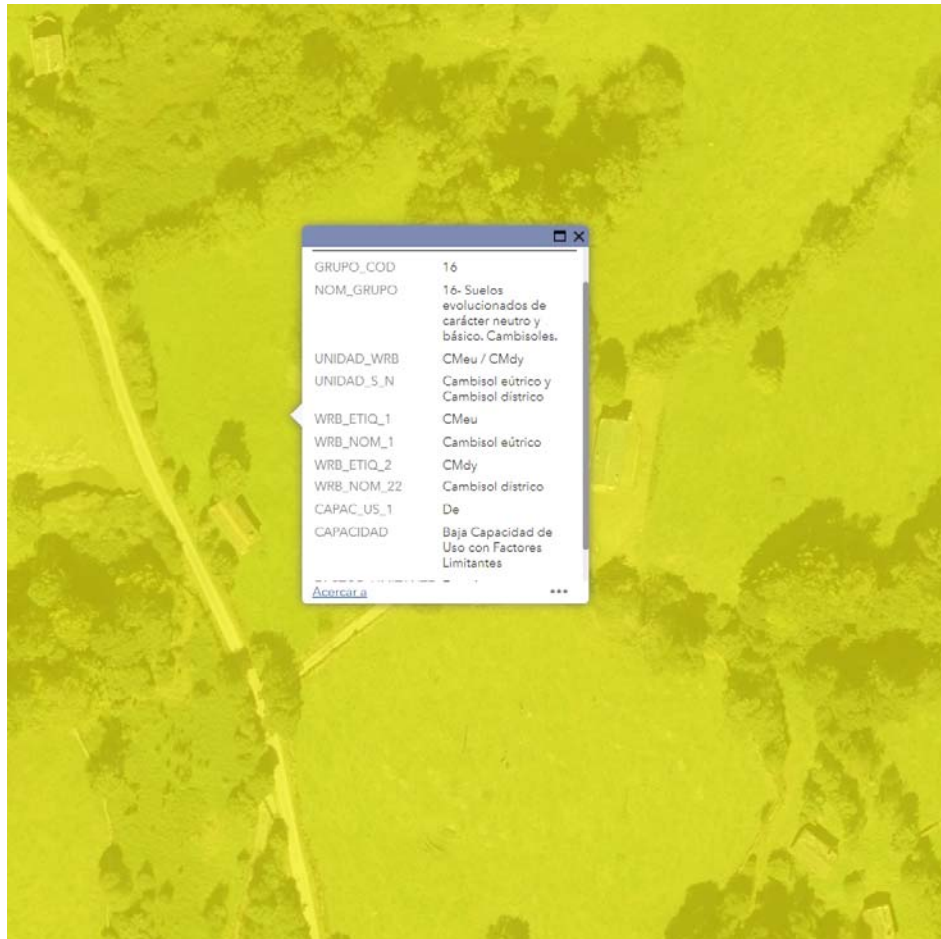
Análisis de Riesgos



En cuanto al uso y cobertura del suelo, la mayor parte de la parcela se corresponde con el grupo G-03 Pastizal antropizado, con cobertura de vegetación herbácea.



En cuanto a su edafología, se tratad de un suelo evolucionado de carácter neutro y básico con baja capacidad de uso con factores limitantes.



Listado de afecciones derivadas de las obras y medidas correctoras.

El hecho de reformar la edificación no producirá afección alguna derivada del uso, al ser éste similar, como ya se ha mencionado, a los actualmente predominantes en el entorno.

Se dispondrá aun camino interior , procediéndose a su acondicionamiento mediante una capa granular.

La pavimentación que se realice será la estrictamente necesaria para acceder a la edificación, quedando una amplia superficie de parcela de zona verde.

El recorrido de las canalizaciones hasta la edificación de los diferentes servicios será subterráneo dentro de la parcela.

Las aguas residuales procedentes de la edificación (vertido doméstico de pequeño caudal), se conectarán a fosa séptica con sistema de depuración, previo a la infiltración del vertido al terreno.

Análisis de Riesgos

Por todas las razones expuestas, se considera que las obras a realizar no implicarán ningún tipo de impacto negativo en el paisaje en el que se ubica la edificación, y asimismo, tampoco existirán repercusiones negativas para el medio ambiente, ya que no es necesaria la disposición de ningún elemento que pudiera considerarse perturbador del mismo.

Valores paisajísticos y culturales

Se proyecta una reforma totalmente respetuosa con una tipología totalmente propia del medio en el que se ubica, por lo que no tendrá ningún tipo de afección sobre el paisaje ni sobre el medio que rodea a la edificación.

Los materiales a utilizar serán respetuosos con el medio y por ello las fachadas se mantendrán de mampostería de piedra y las carpinterías serán de PVC en color madera. La cubierta, quedará terminada mediante laja de piedra o pizarra, o teja cerámica.

A nivel cultural, la edificación se sitúa en el sitio El Zorcon, en el barrio de La Concha. No se encuentra próxima a ningún edificio ni espacio catalogado, por lo que la actuación a llevar a cabo no tendrá ningún tipo de afección sobre el patrimonio cultural.

En base a lo anterior, se puede estimar que la reforma proyectada se adaptará a su entorno dados que su situación, altura, colores, etc., no limitarán el campo visual, ni interferirán de manera significativa en la armonía del paisaje natural, y por tanto se considera que no se desfigurará la perspectiva propia del mismo.

MA03

Conclusiones

Con los datos que anteceden, memoria y documentación gráfica, queda la obra suficientemente definida en sus aspectos técnicos A NIVEL DE PROYECTO BÁSICO.

Previo al inicio de las obras se redactará el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Sarón, abril de 2025

El Arquitecto:

El promotor:

Francisco Tazón Salcines

Juan Calafat Talet



PROYECTO BÁSICO
REFORMA DE CABAÑA CON
CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR
Polígono 6, Parcela 9. Sitio El Zorcon
La Concha. Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

PRESUPUESTO ESTIMADO

Resumen de presupuesto

RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULO

CAPÍTULO 01: ACTUACIONES PREVIAS	2.850
CAPÍTULO 02: MOVIMIENTO DE TIERRAS	550
CAPÍTULO 03: CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	2.680
CAPÍTULO 04: ESTRUCTURA	13.250
CAPÍTULO 05: CUBIERTA	12.350
CAPÍTULO 06: ALBAÑILERÍA	12.150
CAPÍTULO 07: AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN	4.550
CAPÍTULO 08: REVESTIMIENTOS – PINTURAS - SOLADOS	4.800
CAPÍTULO 09: INSTAL. DE ELECTRICIDAD E INCENDIOS	4.650
CAPÍTULO 10: INSTAL. DE FONTANERÍA Y ACS	4.850
CAPÍTULO 11: INSTAL. DE CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN	4.800
CAPÍTULO 12: CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	6.520
CAPÍTULO 13: URBANIZACIÓN INTERIOR	3.700
CAPÍTULO 14: SEGURIDAD Y SALUD	3.000
CAPÍTULO 15: CONTROL DE CALIDAD	350
CAPÍTULO 16: GESTIÓN DE RESIDUOS	450

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL99.500,00€

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS (99.500,00 €).

13% GASTOS GENERALES	12.935,00 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	5.970,00 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	118.405,00 €

Asciende el Presupuesto de Contrata a la expresada cantidad de CIENTO DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCO EUROS (118.405,00 €).

Sarón, ABRIL de 2025

El Arquitecto:

El promotor:

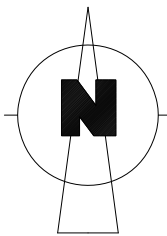
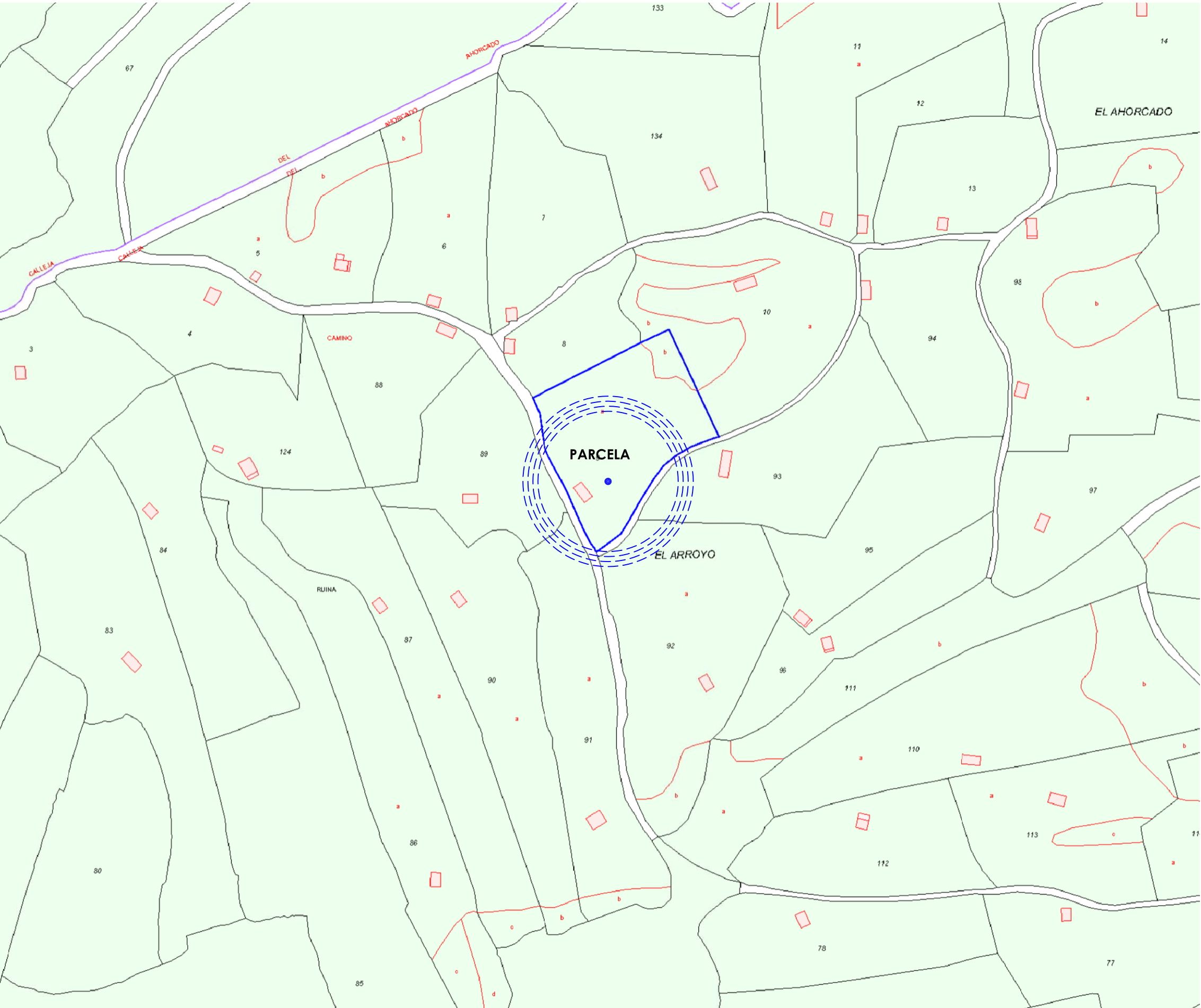
Francisco Tazón Salcines

Juan Calafat Talet



PROYECTO BÁSICO
REFORMA DE CABAÑA CON
CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR
Polígono 6, Parcela 9 Sitio El Zorcon
La Concha. Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

PLANOS



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

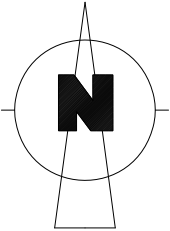
SITUACIÓN
SOBRE CATASTRAL

01

FECHA: ABRIL 2025 SIN ESCALA

PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

FDO. EL ARQUITECTO:



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

SITUACIÓN
SOBRE ORTOFOTO

02

FECHA: ABRIL 2025 SIN ESCALA

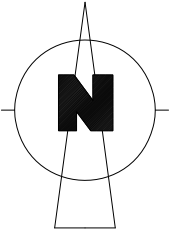
PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

FDO. EL ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN



Según los planos de zonificación urbanística del ayuntamiento de San Roque de Riomieraon, la edificación se encuentra en Suelo No Urbanizable (suelo rústico de protección especial).



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

SITUACIÓN
SOBRE URBANISTICO

03

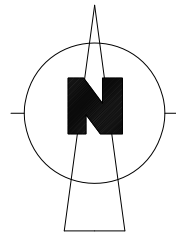
FECHA: ABRIL 2025 SIN ESCALA

PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

FDO. EL ARQUITECTO:



Según los planos de zonificación urbanística del ayuntamiento de San Roque de Riomiera, la edificación se encuentra en Suelo No Urbanizable SNU-1 (suelo rústico protegido).



* PLANO ELABORADO A PARTIR DE LA CARTOGRAFÍA EXTRAÍDA DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO *



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

PARCELA

04

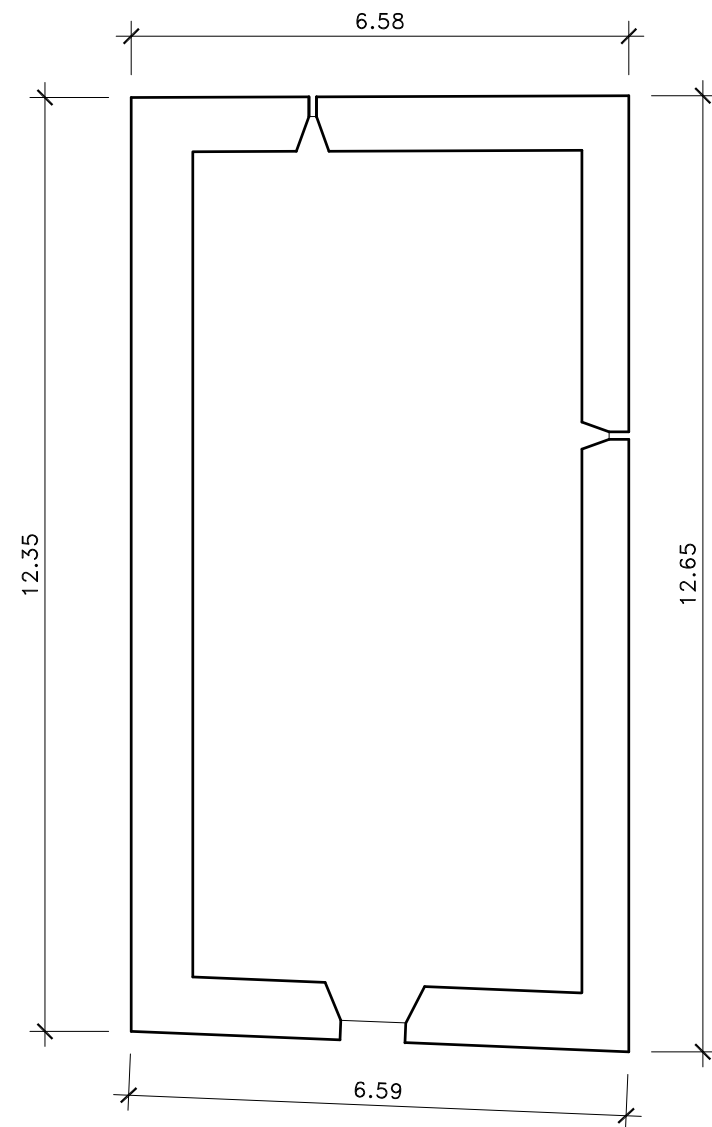
FECHA: ABRIL 2025

E: /750

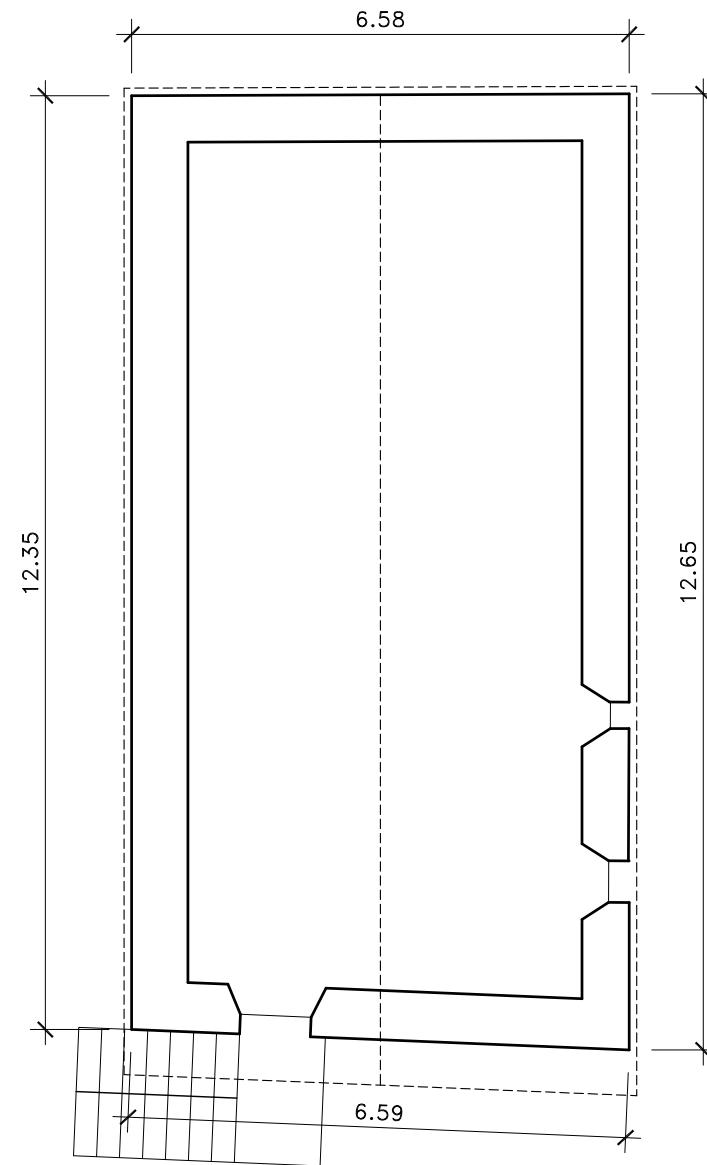
PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

FDO. EL ARQUITECTO:

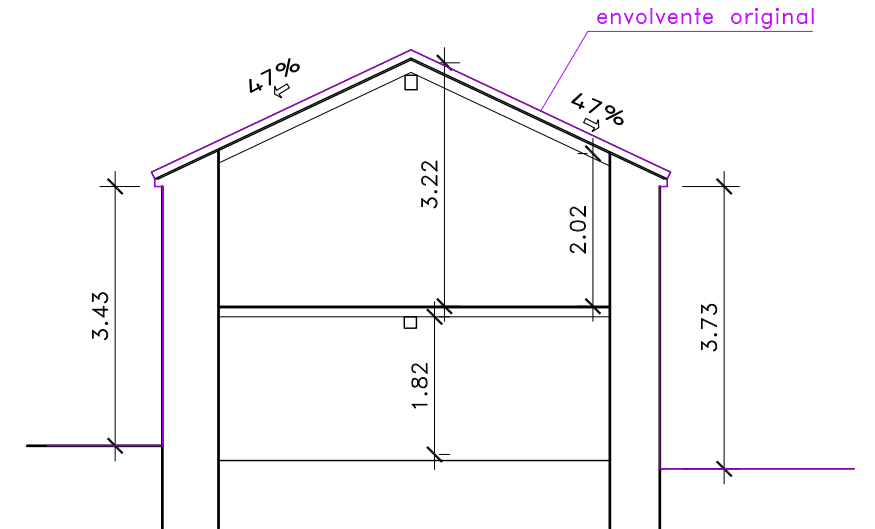
FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN



PLANTA BAJA
Superficie construida: 82.25 m²



PLANTA PRIMERA
Superficie construida: 82.25 m²



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

ESTADO ACTUAL
PLANTAS Y SECCION

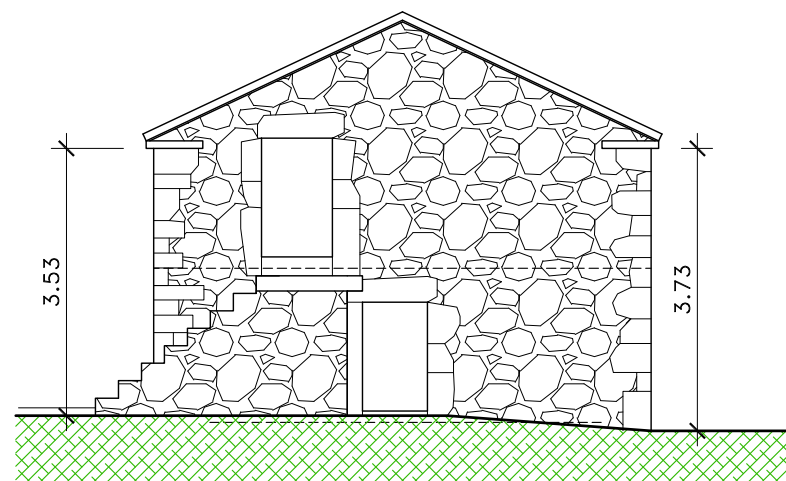
05

FECHA: ABRIL 2025 E:1/100

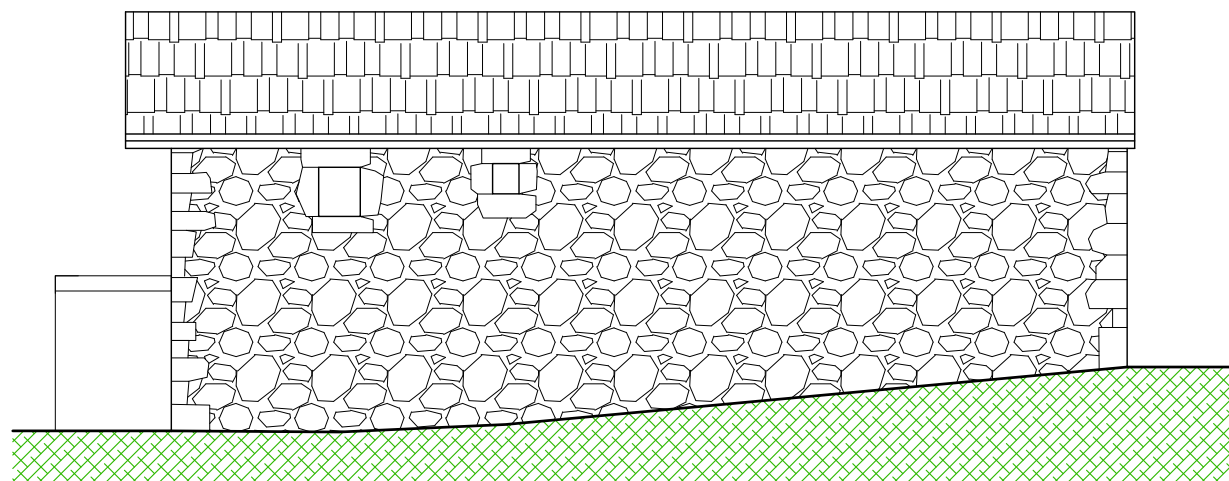
PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

FDO. EL ARQUITECTO:

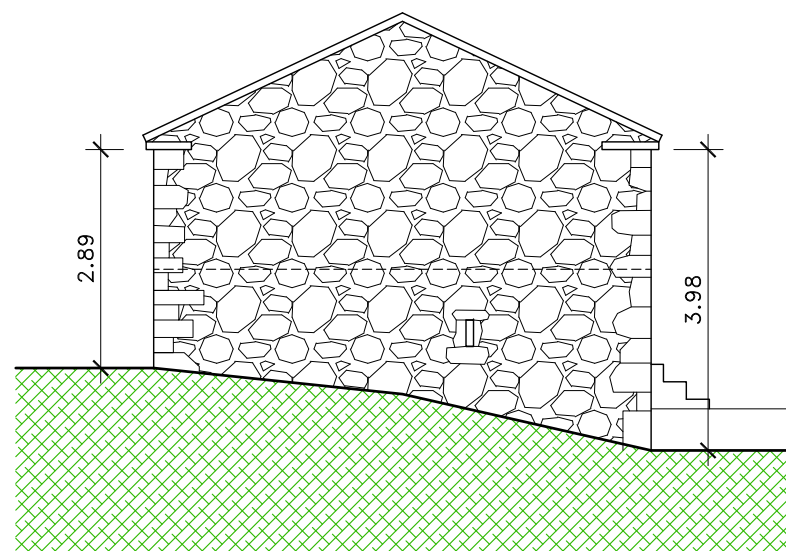
FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN



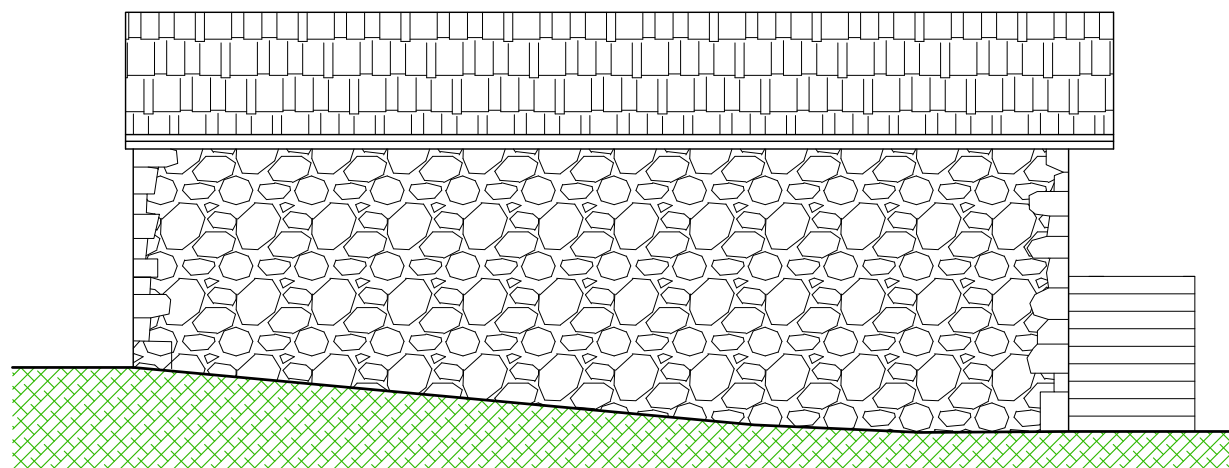
ALZADO SURESTE



ALZADO NORESTE



ALZADO NOROESTE



ALZADO SUROESTE



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

ESTADO ACTUAL
ALZADOS

06

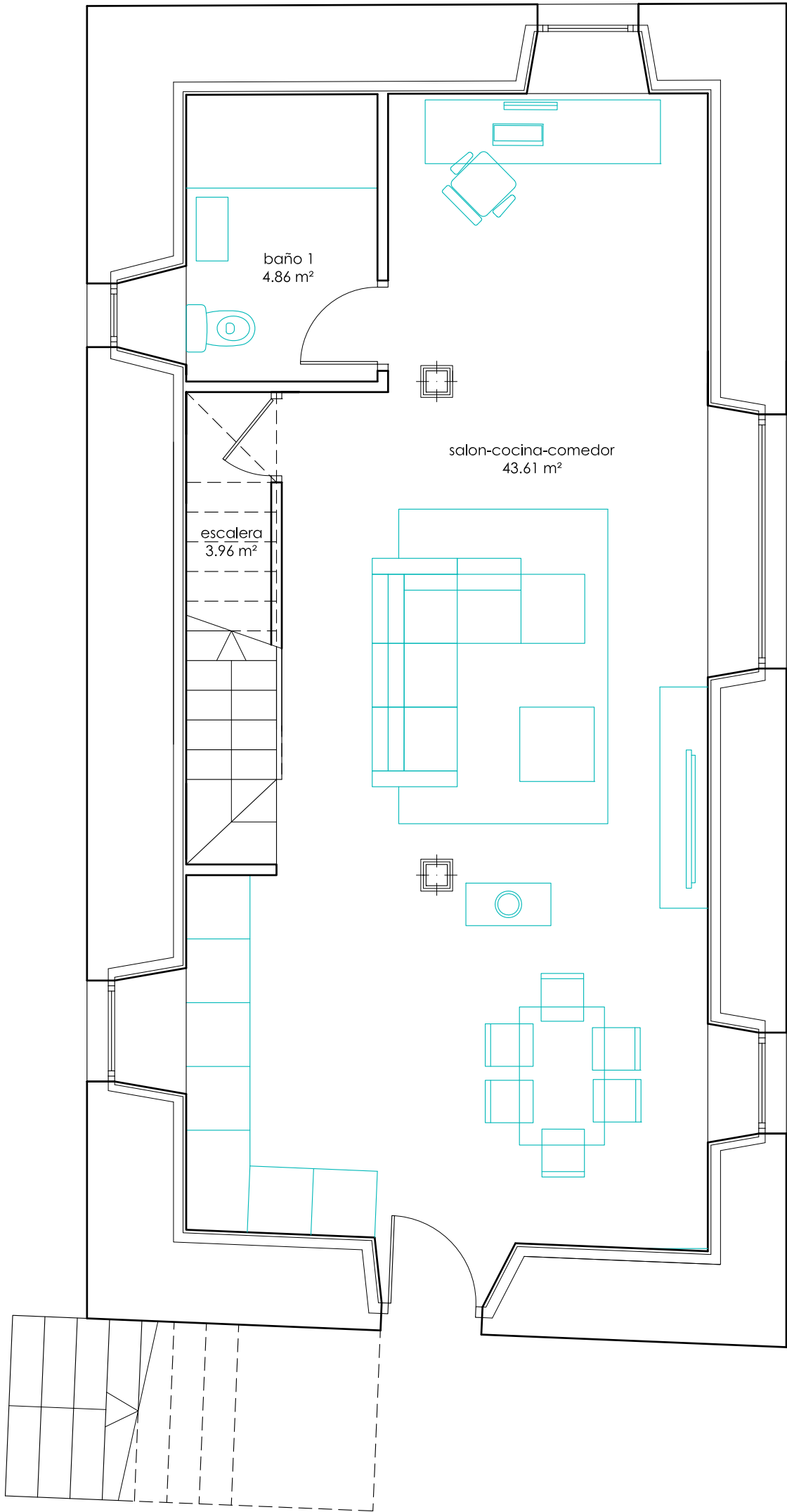
FECHA: ABRIL 2025

E:1/100

PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

FDO. EL ARQUITECTO:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN



CUADRO DE SUPERFICIES

PLANTA BAJA	
SALON-COCINA -COMEDOR	43.61 m²
ESCALERA	3.96 m²
BAÑO 1	4.86 m²
SUP.ÚTIL PB	52.43 m²
SUP.CONST. PB	82.25 m²
PLANTA PRIMERA	
DISTRIBUIDOR	4.98 m²
DORMITORIO 1	11.82 m²
DORMITORIO 2	11.70 m²
DORMITORIO 3	15.79 m²
BAÑO 2	5.14 m²
SUP. ÚTIL P1	49.43m²
SUP. CONST. P1	82.25 m²
SUPERFICIES TOTALES	
SUP. ÚTIL PB+P1	101.86m²
SUP. CONST. PB+P1	164.50 m²



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

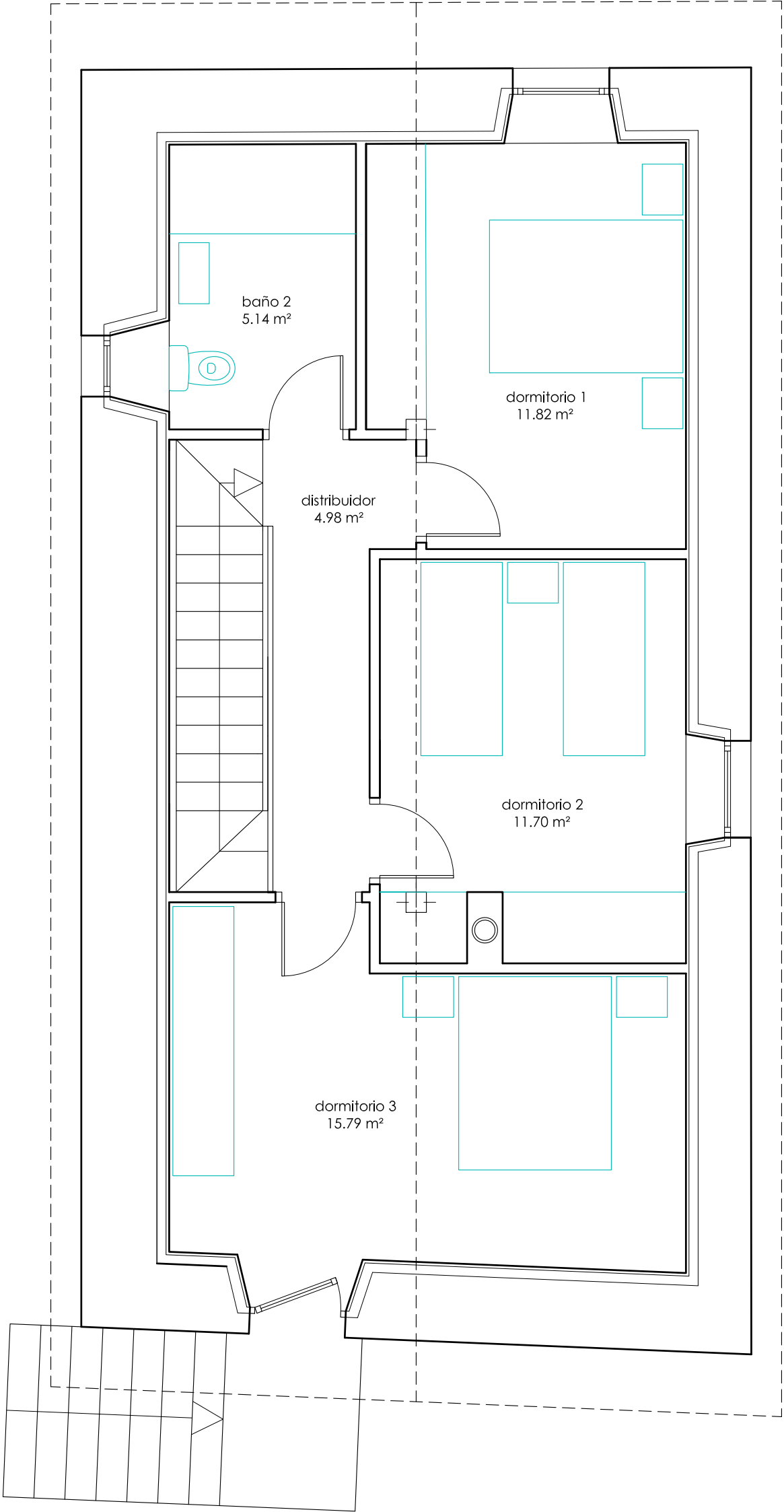
ESTADO REFORMADO
PLANTA BAJA-SUPERFICIES

07

FECHA: ABRIL 2025 E:1/50

PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

FDO. EL ARQUITECTO:



CUADRO DE SUPERFICIES

PLANTA BAJA	
SALON-COCINA -COMEDOR	43.61 m²
ESCALERA	3.96 m²
BAÑO 1	4.86 m²
SUP.ÚTIL PB	52.43 m²
SUP.CONST. PB	82.25 m²
PLANTA PRIMERA	
DISTRIBUIDOR	4.98 m²
DORMITORIO 1	11.82 m²
DORMITORIO 2	11.70 m²
DORMITORIO 3	15.79 m²
BAÑO 2	5.14 m²
SUP. ÚTIL P1	49.43m²
SUP. CONST. P1	82.25 m²
SUPERFICIES TOTALES	
SUP. ÚTIL PB+P1	101.86m²
SUP. CONST. PB+P1	164.50 m²



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

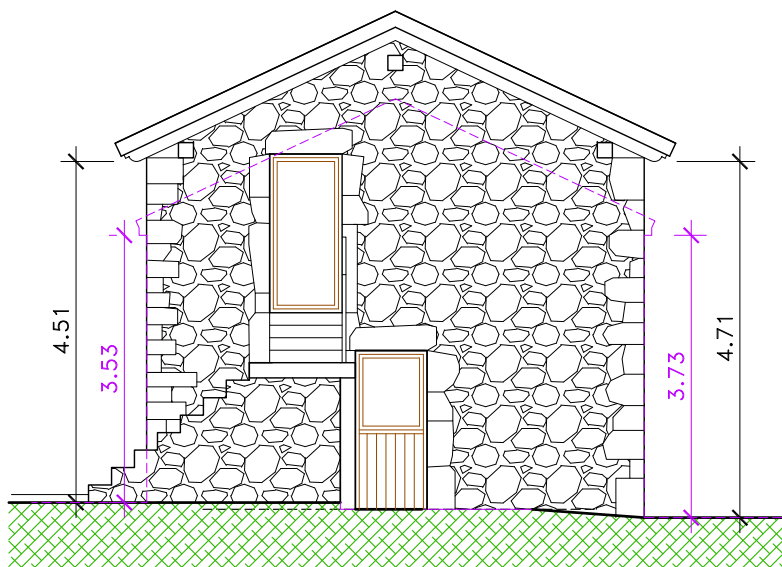
ESTADO REFORMADO
PLANTA PRIMERA-SUPERFICIES

08

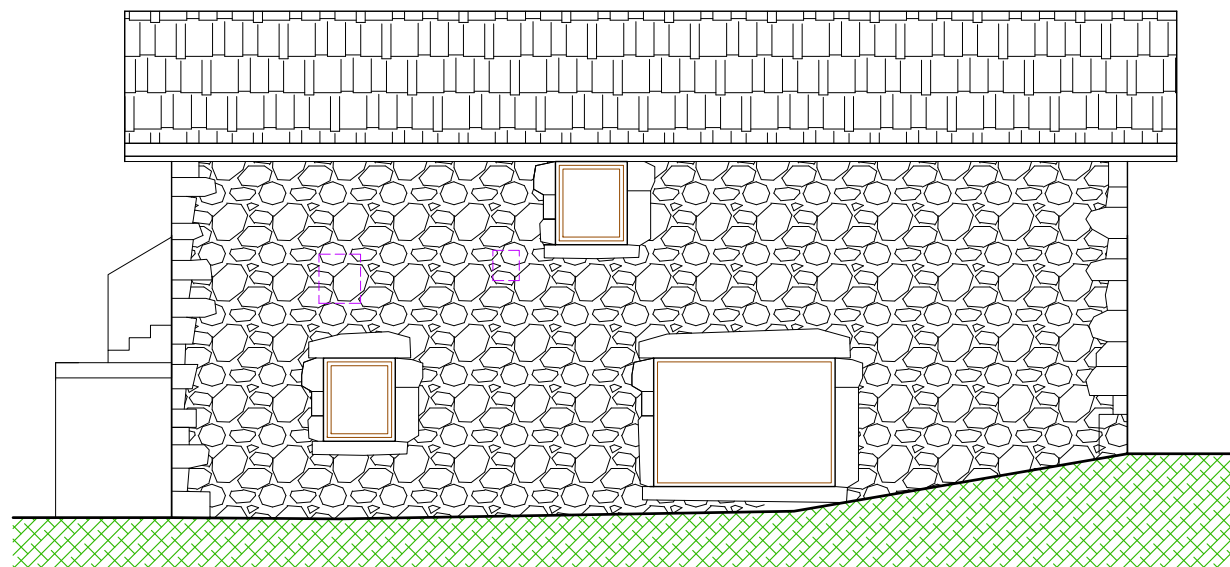
FECHA: ABRIL 2025 E:1/50

PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

FDO. EL ARQUITECTO:



ALZADO SURESTE

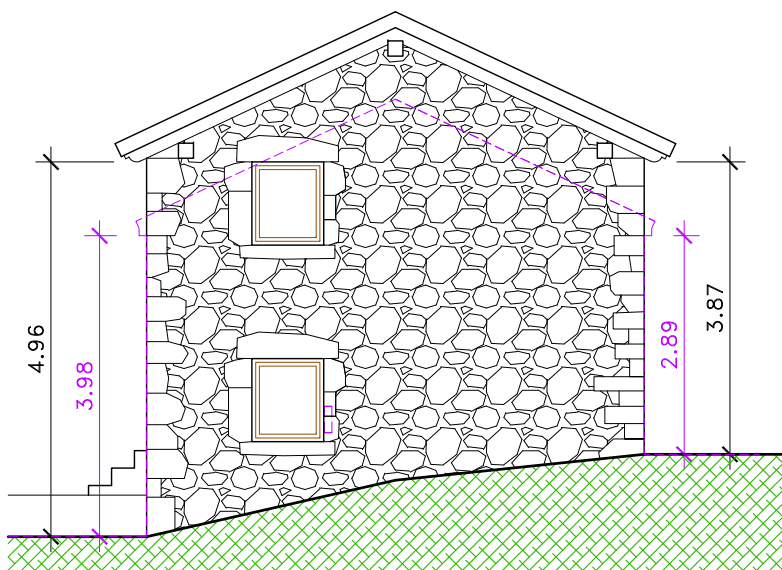


ALZADO NORESTE

Superficies de fachada: 55.68 m²

Superficies de huecos: 4.68 m² (2 de 0,95x1,10 m +1 de 2,40 x1,70 m)

Porcentaje de huecos: 11%



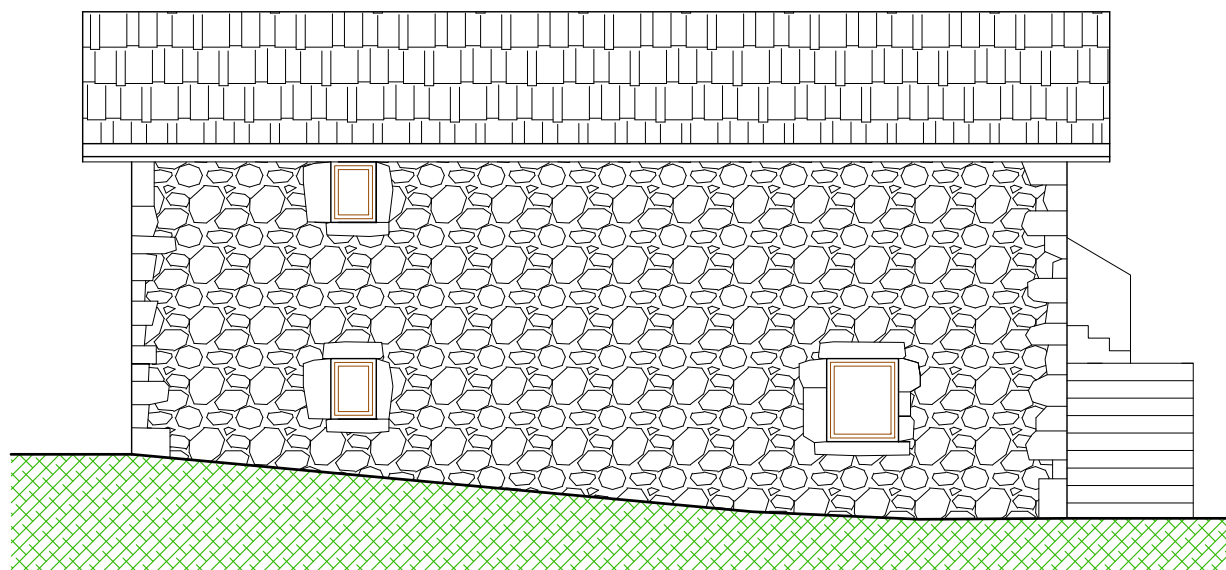
ALZADO NOROESTE

Superficies de fachada: 33.80 m²

Superficies de huecos: 2.09 m²

(2 de 0,95 x1,10 m)

Porcentaje de huecos: 6%



ALZADO SUROESTE

Superficies de fachada: 54.40 m²

Superficies de huecos: 2.00 m²

(2 de 0,60 x 0,80 m + 1 de 0,95 x1,10 m)

Porcentaje de huecos: 4%



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

ESTADO REFORMADO

ALZADOS

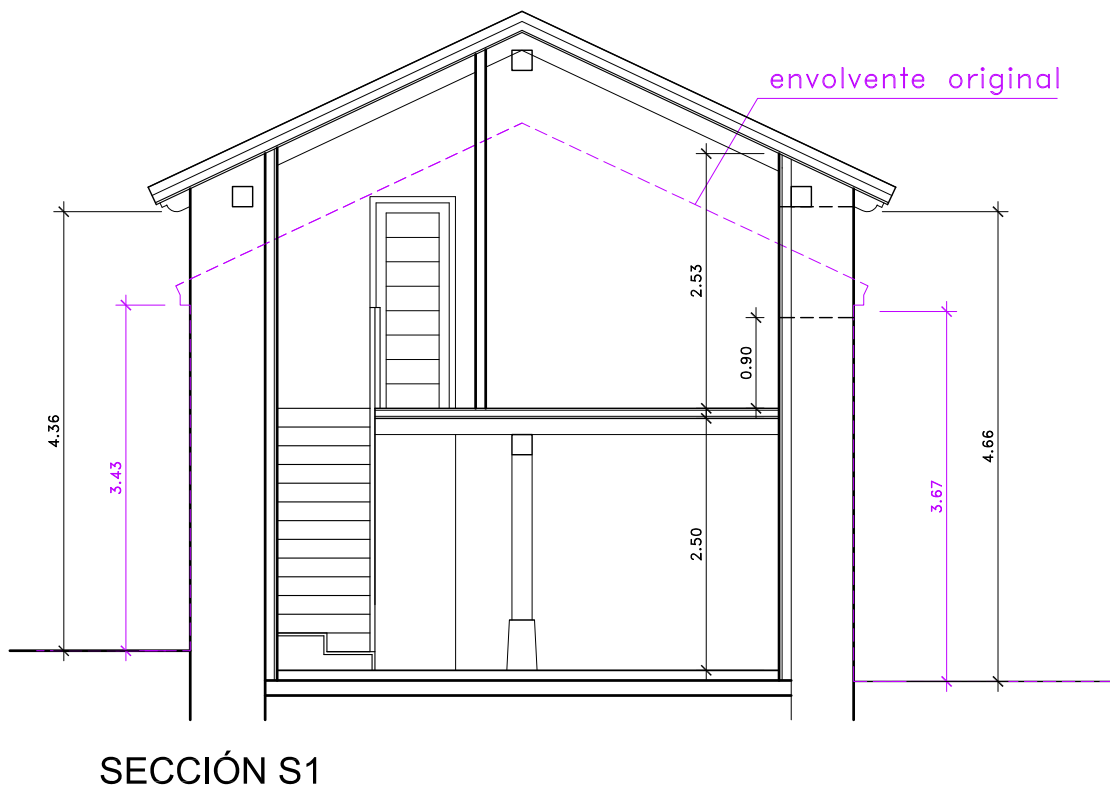
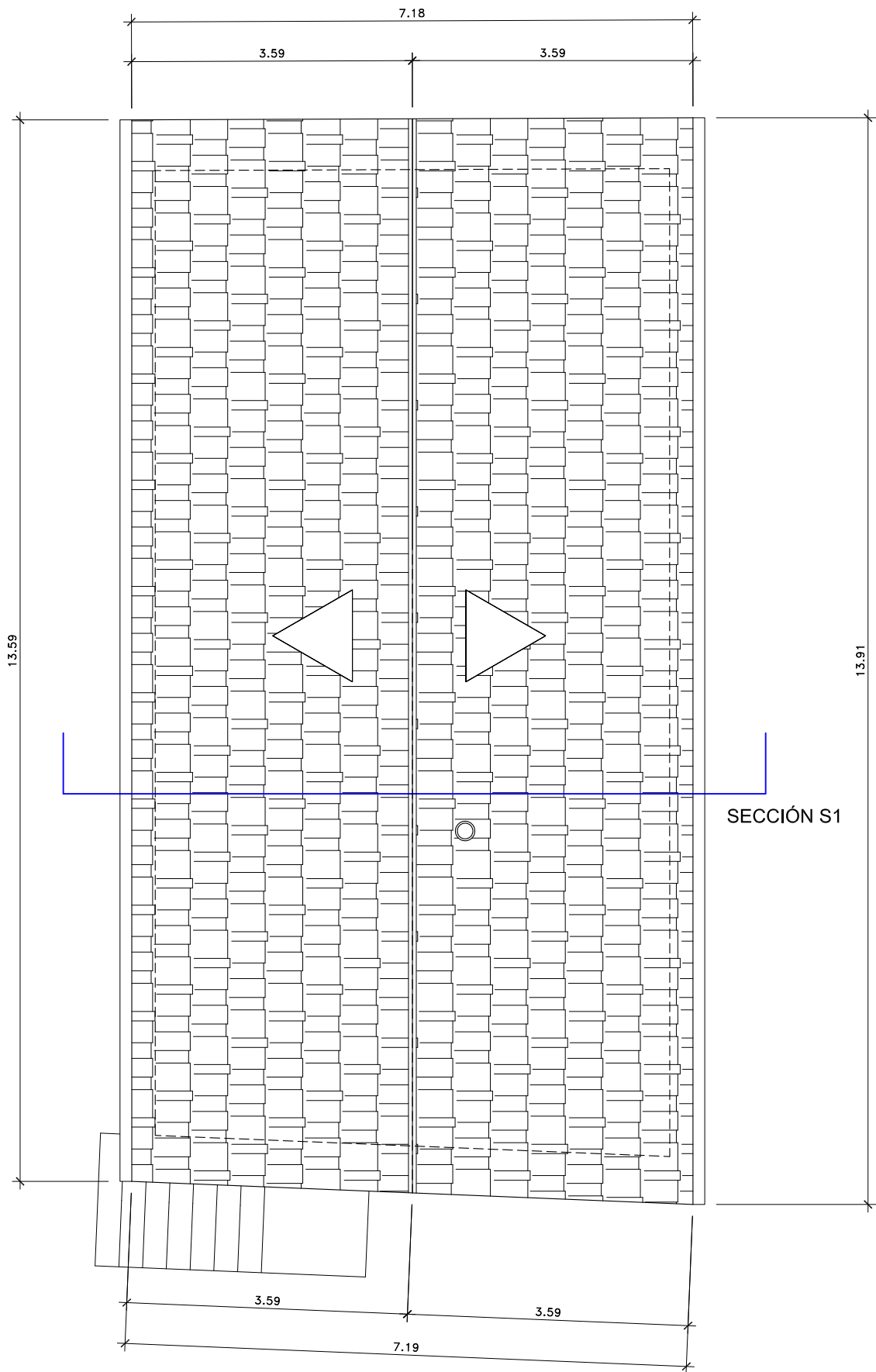
09

FECHA: ABRIL 2025

E:1/100

PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

FDO. EL ARQUITECTO:



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

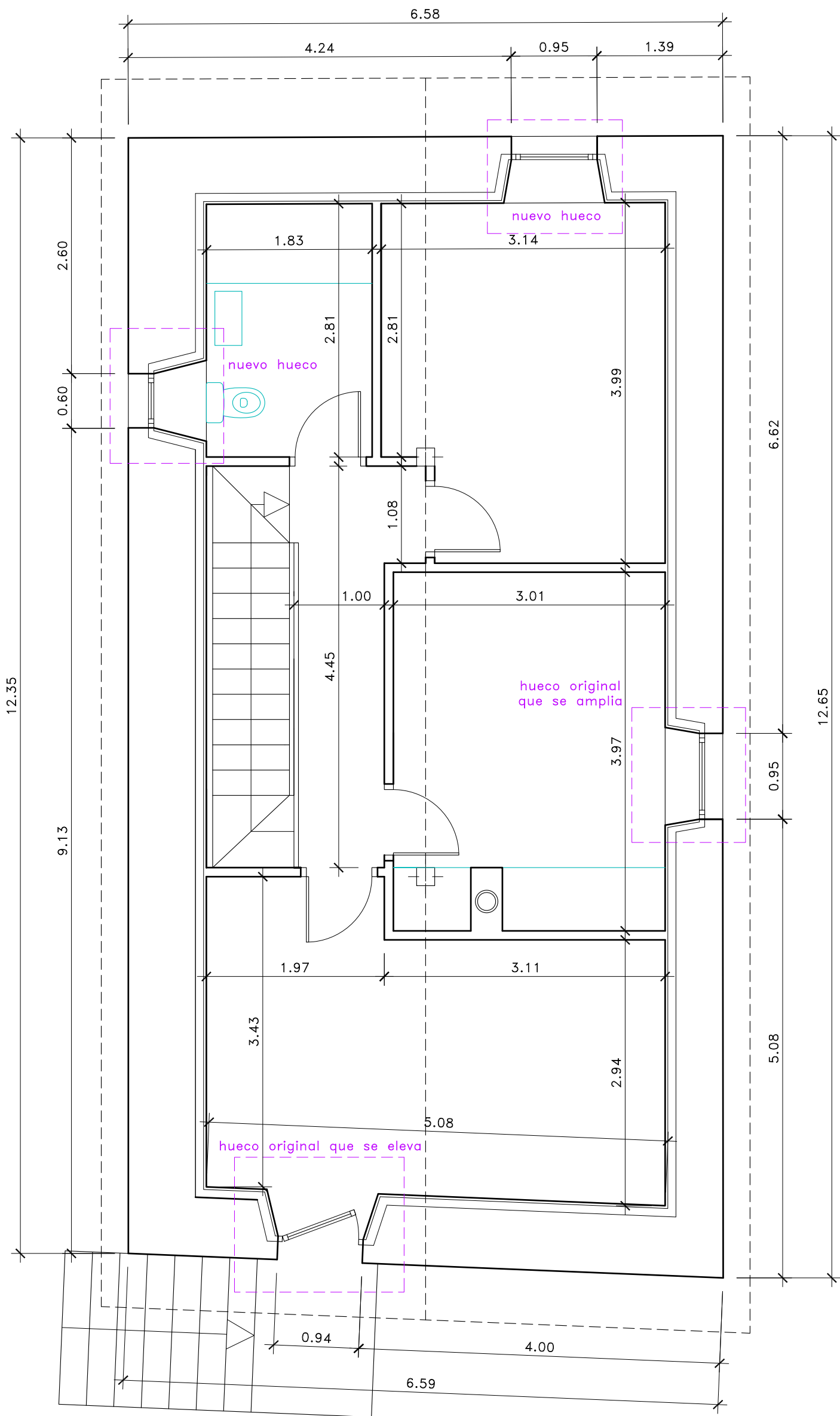
ESTADO REFORMADO
PLANTA DE CUBIERTAS Y SECCIÓN

10

FECHA: ABRIL 2025 E:1/75

PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

FDO. EL ARQUITECTO:



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 6, PARCELA 9, SITIO EL ZORCON
LA CONCHA, AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

ESTADO REFORMADO
PLANTA PRIMERA-COTAS

12

FECHA: ABRIL 2025 E:1/50

PROMOTOR: JUAN CALAFAT TALET

Fdo. EL ARQUITECTO: