

CLIENTE

DÑA. ROCÍO CARMONA PÉREZ
D. ALFONSO RODRÍGUEZ GÓMEZ

TEMA

REFORMA Y CAMBIO DE USO
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

DIRECCIÓN

BO EL TEJO-SANTAANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190
LA CERRADA. 39528 VALDALIGA (CANTABRIA)

093**PROYECTO BÁSICO****ARQUITECTO**

TAMARA IGLESIAS RODRÍGUEZ
Bº LUAÑA 204 1º DRCH CÓBRECE
CANTABRIA - 618153230

MARZO 2025

I.MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Identificación y objeto del proyecto

1.2. Agentes

1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

1.4. Descripción del proyecto

- 1.4.1. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.
- 1.4.2. Marco legal aplicable de ámbito estatal, autonómico y local.
- 1.4.3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas.
- 1.4.4. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

1.5. Prestaciones del edificio

- 1.5.1. Prestaciones producto del cumplimiento de los requisitos básicos del CTE
- 1.5.2. Prestaciones en relación a los requisitos funcionales del edificio
- 1.5.3. Prestaciones que superan los umbrales establecidos en el CTE
- 1.5.4. Limitaciones de uso del edificio

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1. Sustentación del edificio

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

3.1. Seguridad en caso de incendio

- 3.2.1. SI 1 Propagación interior
- 3.2.2. SI 2 Propagación exterior
- 3.2.3. SI 3 Evacuación de ocupantes
- 3.2.4. SI 4 Instalaciones de protección contra incendios
- 3.2.5. SI 5 Intervención de los bomberos
- 3.2.6. SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

3.2. Seguridad de utilización y accesibilidad

- 3.3.1. SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas
- 3.3.2. SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento
- 3.3.3. SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos
- 3.3.4. SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada
- 3.3.5. SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación
- 3.3.6. SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
- 3.3.7. SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
- 3.3.8. SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo
- 3.3.9. SUA 9 Accesibilidad

ANEJOS

ANEJO 1 _ REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ANEJO 2_ CUMPLIMIENTO DECRETO 91/2024

ANEJO 3_ ADAPTACIÓN AL ENTORNO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

1.1. Identificación y objeto del proyecto

Título del proyecto Proyecto básico

Objeto del proyecto Reforma y cambio de uso de vivienda existente

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA. 39528 VALDALIGA (CANTABRIA)

1.2. Agentes

1.2.1. Promotor.

Promotor **D. Alfonso Rodríguez Gómez**

CIF/NIF: 72135697-S

C/ Felix Apellaniz, portal 1 – 1º E, izquierda,
39300 Torrelavega (Cantabria)

Dña. Rocío Carmona Pérez

CIF/NIF: 72143456 T

Urb. Molino de San Martín Portal 13-1ºC Cabezón de la Sal

1.2.2. Proyectista.

Proyectista **Tamara Iglesias Rodríguez**

Arquitecta

CIF/NIF: 72.144.334-G

Colegio: Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria
Nº colegiado: 3.414

Barrio Luaña 204 1dcha - 39320 Cóbreces (Cantabria)

El presente documento, texto escrito y documentación gráfica, es copia del original redactado por el arquitecto. Su utilización total o parcial, cualquier reproducción o cesión a terceros requiere la previa autorización de los autores, siendo ilegal cualquier modificación unilateral del mismo.

1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

Emplazamiento El inmueble objeto del proyecto, que se pretende reformar para convertirlo en una vivienda unifamiliar aislada, está situado en Bº El Tejo-Santa Ana 37 (B), Polígono 2 Parcela 190, La Cerrada, en el municipio de Valdáliga (CANTABRIA) y tiene la siguiente referencia catastral 39091A002001900000PE.

Datos del solar Se trata de parcela construida sin división horizontal, de forma

irregular, y que tiene una superficie gráfica de 959 metros cuadrados según catastro.

Ubicada entre los barrios de El Tejo y Santa Ana, esta parcela limita al norte y al oeste con parcelas rústicas de uso agrario; al este y al sur con vial público y carretera CA-363.

Linderos:

- **Lindero Norte:**
Con una longitud aproximada de 28 m, linda con parcela sin construir de referencia catastral 39091A002001890000PZ.
También linda con una longitud aproximada de 16 m con camino público asfaltado que da acceso a la parcela antes mencionada.
- **Lindero Sureste:**
Con una longitud aproximada de 54 m, la parcela linda con vial público asfaltado que da acceso a la misma. Se trata de la carretera autonómica CA- 363.
- **Lindero Sur:**
Con una longitud aproximada de 6 m, la parcela linda con vial público asfaltado que da acceso a la misma. Se trata de la carretera autonómica CA- 363.
- **Lindero Oeste:**
Con una longitud aproximada de 43 m, linda con Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico) de referencia catastral 39091A002001910000PS.

Está calificado por la normativa municipal como suelo rústico de protección especial.

La parcela está afectada por el Parque Natural de Oyambre. Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre.

Antecedentes de proyecto No se conocen antecedentes previos.

1.4. Descripción del proyecto

1.4.1. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Descripción general del edificio Se trata de un solo volumen, pero dividido en dos diferentes estancias con distintos usos.

La planta baja tiene un total de 165,38 m² de superficie construida. Toda la planta tiene un uso industrial/almacén y está dividida en:

-
- Una cuadra, de planta rectangular, que corresponde con la vivienda de planta superior. Este volumen corresponde con la vivienda original a la que después, se le fueron anexando nuevos volúmenes. El acceso se realiza por la fachada sur.
 - Almacén 1, anexo a la planta principal en su fachada oeste, de forma trapezoidal. El acceso se realiza también por la fachada sur.
 - Almacén 2, anexo a la planta principal en su orientación norte, de forma irregular definida por los límites de la parcela. Para acceder al espacio tienes que hacerlo a través de la cuadra.
 - Almacén 3, anexo a la planta principal en su orientación norte y este. De forma irregular definida por los límites de la parcela. El acceso se realiza por la fachada sur.
 - Silo, anexo en la fachada sur al almacén 1.

La planta primera tiene un total de 80,83 m² de superficie construida y está dividida en:

- La vivienda de planta rectangular que corresponde con la cuadra de planta baja. Este volumen corresponde con la vivienda original a la que después, se le fueron anexando nuevos volúmenes. En su fachada oeste tiene un añadido posterior para añadir un baño. A la vivienda se accede a través de unas escaleras situadas en la fachada este. Esta planta dispone de dos terrazas una al este y otra al oeste. Su uso es residencial vivienda.
- Almacén 4, situado al este del inmueble, sobre el almacén 3. Tiene forma rectangular y se accede a él a través de las escaleras y la terraza de la fachada este.

La vivienda principal tiene dos plantas y cubierta inclinada a dos aguas. El almacén 1 y parte del almacén 3 solo tienen una altura y cubierta plana transitable (terraza). El almacén 2 y almacén 4 tienen cubierta inclinada a un agua.

Descripción del proyecto La intervención planteada consistirá en una reforma total del inmueble para dar lugar a una vivienda unifamiliar aislada de dos plantas.

La intervención planteada se basará sobre todo en la modificación de la distribución interior del inmueble. Pero también actuará de manera puntual sobre la estructura y la volumetría del edificio.

Se pretende utilizar la volumetría existente, realizando pequeños cambios como es la eliminación del anexo de planta primera (baño) y la incorporación de un porche en la fachada este.

Programa de necesidades El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto es el característico para vivienda.

En planta baja: una entrada, una cocina-comedor, un salón, una habitación principal con vestidor y baño, dos habitaciones dobles, un baño, una despensa y un porche abierto.

En planta primera: Una sala de estar, un dormitorio con vestidor y

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

baño incorporado y dos terrazas una al este y otra al oeste.

**Uso
característico
del edificio**

El uso característico del edificio será residencial vivienda.

**Otros usos
previstos**

No es objeto de esta actuación la definición de otros usos al edificio.

1.4.2. Marco legal aplicable de ámbito estatal, autonómico y local.

El presente proyecto cumple el Código Técnico de la Edificación, satisfaciendo las exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de 'Seguridad estructural', 'Seguridad en caso de incendio', 'Seguridad de utilización y accesibilidad', 'Higiene, salud y protección del medio ambiente', 'Protección frente al ruido' y 'Ahorro de energía y aislamiento térmico', establecidos en el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El Código Técnico de la Edificación se aplicará a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

En el proyecto se ha optado por adoptar las soluciones técnicas y los procedimientos propuestos en los Documentos Básicos del CTE, cuya utilización es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas impuestas en el CTE.

Exigencias básicas del CTE no aplicables en el presente proyecto

Exigencias básicas SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad

Exigencia básica SUA 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

Se trata de una vivienda unifamiliar, en cuyo interior la exigencia básica no es de aplicación. No obstante, en el proyecto se justifican las soluciones adoptadas, en su caso, para el ahorro de energía en la instalación de iluminación.

Exigencia básica SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación

Las condiciones establecidas en DB SUA 5 son de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc. previstos para más de 3000 espectadores de pie. Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

Exigencia básica SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

No es de aplicación este documento básico ya que se trata de una rehabilitación de un inmueble existente y no dispone de piscina de uso público o privado.

Exigencia básica SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

Se trata de un inmueble existente que no dispone de zonas de uso aparcamiento. Por lo tanto, la exigencia básica no es de aplicación.

Exigencia básica SUA 9: Accesibilidad

Se trata de una vivienda unifamiliar que no requiere ser accesible. Por lo tanto, la exigencia básica no es de aplicación.

Exigencias básicas HS: Salubridad

Exigencia básica HS 2: Recogida y evacuación de residuos

Esta exigencia se aplica a los edificios de vivienda de nueva construcción. Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Exigencia básica HS 6: Protección frente a la exposición al radón

Esta exigencia se aplica a los edificios situados en los términos municipales incluidos en el apéndice B. Valdáliga no está incluido en el apéndice. Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Exigencias básicas HE: Ahorro de energía

Exigencia básica HE 5: Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables

Se trata de un edificio existente que se reforma íntegramente y en el que se produce un cambio de uso característico, pero según el punto 1.1 (ámbito de aplicación) de la Exigencia Básica HE 5, no se aplica en los edificios existentes que se reformen íntegramente, o en los que se produzca un cambio de uso característico del mismo, cuando no se superen los 1.000 m² de superficie construida. Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Exigencia básica HE 6: Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos

El proyecto no engloba reformas que incluyan intervenciones en el aparcamiento. Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Cumplimiento de otras normativas específicas:

Estatales

R.D. 470/2021

R.D. 470/2021 de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural 27/05/2011.

| | |
|-----------------------------|---|
| NCSE-02 | Norma de construcción sismoresistente |
| ICT | Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones |
| RITE | Reglamento de instalaciones térmicas en edificios (RITE) |
| REBT | Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51 |
| RIGLO | Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a ICG 11 |
| RIPCI | Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI) |
| RD 105/2008 | 01/02/2008. Ministerio de la Presidencia. Regula la producción de residuos de la construcción. |
| R.D. 235/2013 | Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios |
| RD 1627/1997 Ley 54/2003 | Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción. |
| R.D. 486/1997 | Reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales. Seguridad y Salud en los lugares de trabajo y modificaciones. |

Autonómicas

| | |
|-----------------|---|
| DECRETO 91/2024 | Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria. |
| ACCESIBILIDAD | Ley de promoción de la Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la Comunicación en Cantabria. |
| LEY 5/2022 | Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria. |
| DECRETO 65/2010 | Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales. |

1.4.3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas.

Normas de disciplina 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 a autorizar en la CROTU será justificado en la presente documentación, como a las condiciones establecidas en la legislación autonómica y municipal.

La edificación objeto de la presente memoria además de adaptarse al Reglamento de disciplina urbanística se ajustará a la legislación vigente y especialmente a las siguientes normas:

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

- Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
- Decreto 57/2006, de 25 de mayo, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.
- Delimitación del Suelo Urbano de Valdáliga. Adaptación a la Ley 2/2001 (Ayto. 26/09/2007; BOC 19/11/2007)
- Catálogo de edificaciones en suelo rústico de Valdáliga (Ayto. 13/05/2011; BOC 26/05/2011)

Categorización, clasificación y régimen del suelo

| Categorización, clasificación y régimen del suelo | |
|--|---|
| Clasificación del suelo | SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL |
| Planeamiento de aplicación | Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria. |

| Normativa Básica y Sectorial de aplicación | |
|---|---|
| Otros planes de aplicación | Decreto 57/2006, de 25 de mayo, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales. |
| | Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre. |

Justificación del cumplimiento de la normativa

Según la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su artículo 49. Régimen del suelo rústico de especial protección, se permiten:

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.

Además:

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.

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa más restrictiva que se derive de la planificación territorial o urbanística, no se considerarán incremento de la superficie construida todas o alguna de las siguientes actuaciones:

1º Las que se produzcan en el interior de la edificación para alterar la distribución interior o la altura de las dependencias, incluida la ejecución de nuevos forjados entre plantas o la alteración de los existentes.

2º Las que alteren la disposición o tamaño de los huecos en fachadas.

3º Las de aislamiento térmico por el exterior de la edificación y las que garanticen la accesibilidad universal de la edificación.

4º Las ampliaciones con derribo parcial simultáneo de la edificación existente, siempre que el resultado final no suponga un incremento de la superficie construida superior a los porcentajes establecidos en este apartado.

En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas gravemente.

No será posible autorizar el cambio de uso de una edificación, si no se acredita que ha sido destinada al uso autorizado en su momento, durante un plazo mínimo de diez años.

No será posible legalizar el cambio de uso de una edificación si no ha prescrito el deber de restauración del orden jurídico o si habiendo prescrito, dicho uso resulta incompatible con el planeamiento territorial o urbanístico o la legislación vigente.

Por tanto, al ser una edificación existente y estar incluida en el Catálogo de Edificaciones de Suelo Rústico, la normativa nos permite reformar y ampliar un 20% su superficie construida existente para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas.

La reforma planteada modificará levemente y dentro de los parámetros establecidos la superficie en planta y el volumen del inmueble (eliminación de baño en anexo en planta primera e incorporación de un porche en la fachada este).

La solución propuesta, mejora el paisaje ya que elimina ruinas y elementos sin uso y mejora la calidad de la edificación existente al adaptarla a los nuevos criterios estéticos del PGOU para el suelo rústico, de modo que sus características tipológicas y constructivas sean las de una edificación propia de su entorno rural.

La rehabilitación del inmueble propuesto NO supondrá ninguna repercusión ambiental en la parcela, puesto que sólo se pretende reformar un edificio ya existente y se van a salvaguardar intactos todos los elementos naturales como cierres, setos y arbolado existentes.

Ficha Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

El edificio existente en la parcela con referencia catastral 39091A002001900000PE situada en B ° Santana-El Tejo, SI se encuentra dentro del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del Ayuntamiento Valdáliga (número de identificación 10)

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

| AYUNTAMIENTO DE VALDALIGA | | |
|--|---|---|
| CATALOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO | | |
| DATOS GENERALES | | |
| DENOMINACIÓN Vivienda y establo | | |
| LOCALIZACIÓN | | |
| BO EL TEJO - SANTA ANA 37 (B), LA CERRADA. 39528 | | |
| POLIGONO | PARCELA | COORDENADAS UTM |
| 2 | 190 | X: 392118/ Y: 4803141 |
| IDENTIFICACIÓN CATASTRAL | | |
| 39091A/002001900000PE | | |
| Nº IDENTIFICACIÓN | | |
| 10 | | |
| SUP. CATASTRO | | PLANO |
| 316,00 m ² | | C.2 |
| DATOS DESCRIPTIVOS | | |
| IMAGEN DE LOCALIZACIÓN | | |
|  | | |
| DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA | | |
|  | | |
| PARCELA | | |
| Uso | Agrario | |
| Clasificación | Suelo Rústico | |
| Calificación | | |
| Afecciones | PORN/ PN Oyambra / Senderos | |
| Acceso | Abastecimiento, suministro y acceso rodado (asfalto) | |
| EDIFICACIÓN | | |
| Uso original | Residencial y establo | |
| Uso actual | Residencial y establo | |
| Sup. Catastro | 190,00 m ² | |
| Sup. Real | 316,00 m ² | |
| Tipología | Edificación aislada | |
| Nº plantas | 2 | |
| Valor | Enológico | |
| Conservación | Alterado | |
| Fecha | 1970 | |
| Características singulares: | | |
| Inmueble de planta rectangular, con cubierta a dos aguas, balcón abierto y fachada de color. | | |
| DATOS DE INTERVENCIÓN | | |
| Nivel de intervención | | Tipos de obra |
| General | | Según memoria del CER- 3.1.1/3.1.2/3.1.3/3.1.4/3.1.5/3.1.6/3.1.7/3.1.8/3.1.9/3.1.10/3.1.11/3.1.12/3.1.13/3.1.14/3.1.15/3.1.16/3.1.17/3.1.18/3.1.19/3.1.20/3.1.21/3.1.22/3.1.23/3.1.24/3.1.25/3.1.26/3.1.27/3.1.28/3.1.29/3.1.30/3.1.31/3.1.32/3.1.33/3.1.34/3.1.35/3.1.36/3.1.37/3.1.38/3.1.39/3.1.40/3.1.41/3.1.42/3.1.43/3.1.44/3.1.45/3.1.46/3.1.47/3.1.48/3.1.49/3.1.50/3.1.51/3.1.52/3.1.53/3.1.54/3.1.55/3.1.56/3.1.57/3.1.58/3.1.59/3.1.60/3.1.61/3.1.62/3.1.63/3.1.64/3.1.65/3.1.66/3.1.67/3.1.68/3.1.69/3.1.70/3.1.71/3.1.72/3.1.73/3.1.74/3.1.75/3.1.76/3.1.77/3.1.78/3.1.79/3.1.80/3.1.81/3.1.82/3.1.83/3.1.84/3.1.85/3.1.86/3.1.87/3.1.88/3.1.89/3.1.90/3.1.91/3.1.92/3.1.93/3.1.94/3.1.95/3.1.96/3.1.97/3.1.98/3.1.99/3.1.100/3.1.101/3.1.102/3.1.103/3.1.104/3.1.105/3.1.106/3.1.107/3.1.108/3.1.109/3.1.110/3.1.111/3.1.112/3.1.113/3.1.114/3.1.115/3.1.116/3.1.117/3.1.118/3.1.119/3.1.120/3.1.121/3.1.122/3.1.123/3.1.124/3.1.125/3.1.126/3.1.127/3.1.128/3.1.129/3.1.130/3.1.131/3.1.132/3.1.133/3.1.134/3.1.135/3.1.136/3.1.137/3.1.138/3.1.139/3.1.140/3.1.141/3.1.142/3.1.143/3.1.144/3.1.145/3.1.146/3.1.147/3.1.148/3.1.149/3.1.150/3.1.151/3.1.152/3.1.153/3.1.154/3.1.155/3.1.156/3.1.157/3.1.158/3.1.159/3.1.160/3.1.161/3.1.162/3.1.163/3.1.164/3.1.165/3.1.166/3.1.167/3.1.168/3.1.169/3.1.170/3.1.171/3.1.172/3.1.173/3.1.174/3.1.175/3.1.176/3.1.177/3.1.178/3.1.179/3.1.180/3.1.181/3.1.182/3.1.183/3.1.184/3.1.185/3.1.186/3.1.187/3.1.188/3.1.189/3.1.190/3.1.191/3.1.192/3.1.193/3.1.194/3.1.195/3.1.196/3.1.197/3.1.198/3.1.199/3.1.200/3.1.201/3.1.202/3.1.203/3.1.204/3.1.205/3.1.206/3.1.207/3.1.208/3.1.209/3.1.210/3.1.211/3.1.212/3.1.213/3.1.214/3.1.215/3.1.216/3.1.217/3.1.218/3.1.219/3.1.220/3.1.221/3.1.222/3.1.223/3.1.224/3.1.225/3.1.226/3.1.227/3.1.228/3.1.229/3.1.230/3.1.231/3.1.232/3.1.233/3.1.234/3.1.235/3.1.236/3.1.237/3.1.238/3.1.239/3.1.240/3.1.241/3.1.242/3.1.243/3.1.244/3.1.245/3.1.246/3.1.247/3.1.248/3.1.249/3.1.250/3.1.251/3.1.252/3.1.253/3.1.254/3.1.255/3.1.256/3.1.257/3.1.258/3.1.259/3.1.260/3.1.261/3.1.262/3.1.263/3.1.264/3.1.265/3.1.266/3.1.267/3.1.268/3.1.269/3.1.270/3.1.271/3.1.272/3.1.273/3.1.274/3.1.275/3.1.276/3.1.277/3.1.278/3.1.279/3.1.280/3.1.281/3.1.282/3.1.283/3.1.284/3.1.285/3.1.286/3.1.287/3.1.288/3.1.289/3.1.290/3.1.291/3.1.292/3.1.293/3.1.294/3.1.295/3.1.296/3.1.297/3.1.298/3.1.299/3.1.300/3.1.301/3.1.302/3.1.303/3.1.304/3.1.305/3.1.306/3.1.307/3.1.308/3.1.309/3.1.310/3.1.311/3.1.312/3.1.313/3.1.314/3.1.315/3.1.316/3.1.317/3.1.318/3.1.319/3.1.320/3.1.321/3.1.322/3.1.323/3.1.324/3.1.325/3.1.326/3.1.327/3.1.328/3.1.329/3.1.330/3.1.331/3.1.332/3.1.333/3.1.334/3.1.335/3.1.336/3.1.337/3.1.338/3.1.339/3.1.340/3.1.341/3.1.342/3.1.343/3.1.344/3.1.345/3.1.346/3.1.347/3.1.348/3.1.349/3.1.350/3.1.351/3.1.352/3.1.353/3.1.354/3.1.355/3.1.356/3.1.357/3.1.358/3.1.359/3.1.360/3.1.361/3.1.362/3.1.363/3.1.364/3.1.365/3.1.366/3.1.367/3.1.368/3.1.369/3.1.370/3.1.371/3.1.372/3.1.373/3.1.374/3.1.375/3.1.376/3.1.377/3.1.378/3.1.379/3.1.380/3.1.381/3.1.382/3.1.383/3.1.384/3.1.385/3.1.386/3.1.387/3.1.388/3.1.389/3.1.390/3.1.391/3.1.392/3.1.393/3.1.394/3.1.395/3.1.396/3.1.397/3.1.398/3.1.399/3.1.400/3.1.401/3.1.402/3.1.403/3.1.404/3.1.405/3.1.406/3.1.407/3.1.408/3.1.409/3.1.410/3.1.411/3.1.412/3.1.413/3.1.414/3.1.415/3.1.416/3.1.417/3.1.418/3.1.419/3.1.420/3.1.421/3.1.422/3.1.423/3.1.424/3.1.425/3.1.426/3.1.427/3.1.428/3.1.429/3.1.430/3.1.431/3.1.432/3.1.433/3.1.434/3.1.435/3.1.436/3.1.437/3.1.438/3.1.439/3.1.440/3.1.441/3.1.442/3.1.443/3.1.444/3.1.445/3.1.446/3.1.447/3.1.448/3.1.449/3.1.450/3.1.451/3.1.452/3.1.453/3.1.454/3.1.455/3.1.456/3.1.457/3.1.458/3.1.459/3.1.460/3.1.461/3.1.462/3.1.463/3.1.464/3.1.465/3.1.466/3.1.467/3.1.468/3.1.469/3.1.470/3.1.471/3.1.472/3.1.473/3.1.474/3.1.475/3.1.476/3.1.477/3.1.478/3.1.479/3.1.480/3.1.481/3.1.482/3.1.483/3.1.484/3.1.485/3.1.486/3.1.487/3.1.488/3.1.489/3.1.490/3.1.491/3.1.492/3.1.493/3.1.494/3.1.495/3.1.496/3.1.497/3.1.498/3.1.499/3.1.500/3.1.501/3.1.502/3.1.503/3.1.504/3.1.505/3.1.506/3.1.507/3.1.508/3.1.509/3.1.510/3.1.511/3.1.512/3.1.513/3.1.514/3.1.515/3.1.516/3.1.517/3.1.518/3.1.519/3.1.520/3.1.521/3.1.522/3.1.523/3.1.524/3.1.525/3.1.526/3.1.527/3.1.528/3.1.529/3.1.530/3.1.531/3.1.532/3.1.533/3.1.534/3.1.535/3.1.536/3.1.537/3.1.538/3.1.539/3.1.540/3.1.541/3.1.542/3.1.543/3.1.544/3.1.545/3.1.546/3.1.547/3.1.548/3.1.549/3.1.550/3.1.551/3.1.552/3.1.553/3.1.554/3.1.555/3.1.556/3.1.557/3.1.558/3.1.559/3.1.560/3.1.561/3.1.562/3.1.563/3.1.564/3.1.565/3.1.566/3.1.567/3.1.568/3.1.569/3.1.570/3.1.571/3.1.572/3.1.573/3.1.574/3.1.575/3.1.576/3.1.577/3.1.578/3.1.579/3.1.580/3.1.581/3.1.582/3.1.583/3.1.584/3.1.585/3.1.586/3.1.587/3.1.588/3.1.589/3.1.590/3.1.591/3.1.592/3.1.593/3.1.594/3.1.595/3.1.596/3.1.597/3.1.598/3.1.599/3.1.600/3.1.601/3.1.602/3.1.603/3.1.604/3.1.605/3.1.606/3.1.607/3.1.608/3.1.609/3.1.610/3.1.611/3.1.612/3.1.613/3.1.614/3.1.615/3.1.616/3.1.617/3.1.618/3.1.619/3.1.620/3.1.621/3.1.622/3.1.623/3.1.624/3.1.625/3.1.626/3.1.627/3.1.628/3.1.629/3.1.630/3.1.631/3.1.632/3.1.633/3.1.634/3.1.635/3.1.636/3.1.637/3.1.638/3.1.639/3.1.640/3.1.641/3.1.642/3.1.643/3.1.644/3.1.645/3.1.646/3.1.647/3.1.648/3.1.649/3.1.650/3.1.651/3.1.652/3.1.653/3.1.654/3.1.655/3.1.656/3.1.657/3.1.658/3.1.659/3.1.660/3.1.661/3.1.662/3.1.663/3.1.664/3.1.665/3.1.666/3.1.667/3.1.668/3.1.669/3.1.670/3.1.671/3.1.672/3.1.673/3.1.674/3.1.675/3.1.676/3.1.677/3.1.678/3.1.679/3.1.680/3.1.681/3.1.682/3.1.683/3.1.684/3.1.685/3.1.686/3.1.687/3.1.688/3.1.689/3.1.690/3.1.691/3.1.692/3.1.693/3.1.694/3.1.695/3.1.696/3.1.697/3.1.698/3.1.699/3.1.700/3.1.701/3.1.702/3.1.703/3.1.704/3.1.705/3.1.706/3.1.707/3.1.708/3.1.709/3.1.710/3.1.711/3.1.712/3.1.713/3.1.714/3.1.715/3.1.716/3.1.717/3.1.718/3.1.719/3.1.720/3.1.721/3.1.722/3.1.723/3.1.724/3.1.725/3.1.726/3.1.727/3.1.728/3.1.729/3.1.730/3.1.731/3.1.732/3.1.733/3.1.734/3.1.735/3.1.736/3.1.737/3.1.738/3.1.739/3.1.740/3.1.741/3.1.742/3.1.743/3.1.744/3.1.745/3.1.746/3.1.747/3.1.748/3.1.749/3.1.750/3.1.751/3.1.752/3.1.753/3.1.754/3.1.755/3.1.756/3.1.757/3.1.758/3.1.759/3.1.760/3.1.761/3.1.762/3.1.763/3.1.764/3.1.765/3.1.766/3.1.767/3.1.768/3.1.769/3.1.770/3.1.771/3.1.772/3.1.773/3.1.774/3.1.775/3.1.776/3.1.777/3.1.778/3.1.779/3.1.780/3.1.781/3.1.782/3.1.783/3.1.784/3.1.785/3.1.786/3.1.787/3.1.788/3.1.789/3.1.790/3.1.791/3.1.792/3.1.793/3.1.794/3.1.795/3.1.796/3.1.797/3.1.798/3.1.799/3.1.800/3.1.801/3.1.802/3.1.803/3.1.804/3.1.805/3.1.806/3.1.807/3.1.808/3.1.809/3.1.810/3.1.811/3.1.812/3.1.813/3.1.814/3.1.815/3.1.816/3.1.817/3.1.818/3.1.819/3.1.820/3.1.821/3.1.822/3.1.823/3.1.824/3.1.825/3.1.826/3.1.827/3.1.828/3.1.829/3.1.830/3.1.831/3.1.832/3.1.833/3.1.834/3.1.835/3.1.836/3.1.837/3.1.838/3.1.839/3.1.840/3.1.841/3.1.842/3.1.843/3.1.844/3.1.845/3.1.846/3.1.847/3.1.848/3.1.849/3.1.850/3.1.851/3.1.852/3.1.853/3.1.854/3.1.855/3.1.856/3.1.857/3.1.858/3.1.859/3.1.860/3.1.861/3.1.862/3.1.863/3.1.864/3.1.865/3.1.866/3.1.867/3.1.868/3.1.869/3.1.870/3.1.871/3.1.872/3.1.873/3.1.874/3.1.875/3.1.876/3.1.877/3.1.878/3.1.879/3.1.880/3.1.881/3.1.882/3.1.883/3.1.884/3.1.885/3.1.886/3.1.887/3.1.888/3.1.889/3.1.890/3.1.891/3.1.892/3.1.893/3.1.894/3.1.895/3.1.896/3.1.897/3.1.898/3.1.899/3.1.900/3.1.901/3.1.902/3.1.903/3.1.904/3.1.905/3.1.906/3.1.907/3.1.908/3.1.909/3.1.910/3.1.911/3.1.912/3.1.913/3.1.914/3.1.915/3.1.916/3.1.917/3.1.918/3.1.919/3.1.920/3.1.921/3.1.922/3.1.923/3.1.924/3.1.925/3.1.926/3.1.927/3.1.928/3.1.929/3.1.930/3.1.931/3.1.932/3.1.933/3.1.934/3.1.935/3.1.936/3.1.937/3.1.938/3.1.939/3.1.940/3.1.941/3.1.942/3.1.943/3.1.944/3.1.945/3.1.946/3.1.947/3.1.948/3.1.949/3.1.950/3.1.951/3.1.952/3.1.953/3.1.954/3.1.955/3.1.956/3.1.957/3.1.958/3.1.959/3.1.960/3.1.961/3.1.962/3.1.963/3.1.964/3.1.965/3.1.966/3.1.967/3.1.968/3.1.969/3.1.970/3.1.971/3.1.972/3.1.973/3.1.974/3.1.975/3.1.976/3.1.977/3.1.978/3.1.979/3.1.980/3.1.981/3.1.982/3.1.983/3.1.984/3.1.985/3.1.986/3.1.987/3.1.988/3.1.989/3.1.990/3.1.991/3.1.992/3.1.993/3.1.994/3.1.995/3.1.996/3.1.997/3.1.998/3.1.999/3.1.1000/3.1.1001/3.1.1002/3.1.1003/3.1.1004/3.1.1005/3.1.1006/3.1.1007/3.1.1008/3.1.1009/3.1.1010/3.1.1011/3.1.1012/3.1.1013/3.1.1014/3.1.1015/3.1.1016/3.1.1017/3.1.1018/3.1.1019/3.1.1020/3.1.1021/3.1.1022/3.1.1023/3.1.1024/3.1.1025/3.1.1026/3.1.1027/3.1.1028/3.1.1029/3.1.1030/3.1.1031/3.1.1032/3.1.1033/3.1.1034/3.1.1035/3.1.1036/3.1.1037/3.1.1038/3.1.1039/3.1.1040/3.1.1041/3.1.1042/3.1.1043/3.1.1044/3.1.1045/3.1.1046/3.1.1047/3.1.1048/3.1.1049/3.1.1050/3.1.1051/3.1.1052/3.1.1053/3.1.1054/3.1.1055/3.1.1056/3.1.1057/3.1.1058/3.1.1059/3.1.1060/3.1.1061/3.1.1062/3.1.1063/3.1.1064/3.1.1065/3.1.1066/3.1.1067/3.1.1068/3.1.1069/3.1.1070/3.1.1071/3.1.1072/3.1.1073/3.1.1074/3.1.1075/3.1.1076/3.1.1077/3.1.1078/3.1.1079/3.1.1080/3.1.1081/3.1.1082/3.1.1083/3.1.1084/3.1.1085/3.1.1086/3.1.1087/3.1.1088/3.1.1089/3.1.1090/3.1.1091/3.1.1092/3.1.1093/3.1.1094/3.1.1095/3.1.1096/3.1.1097/3.1.1098/3.1.1099/3.1.1100/3.1.1101/3.1.1102/3.1.1103/3.1.1104/3.1.1105/3.1.1106/3.1.1107/3.1.1108/3.1.1109/3.1.1110/3.1.1111/3.1.1112/3.1.1113/3.1.1114/3.1.1115/3.1.1116/3.1.1117/3.1.1118/3.1.1119/3.1.1120/3.1.1121/3.1.1122/3.1.1123/3.1.1124/3.1.1125/3.1.1126/3.1.1127/3.1.1128/3.1.1129/3.1.1130/3.1.1131/3.1.1132/3.1.1133/3.1.1134/3.1.1135/3.1.1136/3.1.1137/3.1.1138/3.1.1139/3.1.1140/3.1.1141/3.1.1142/3.1.1143/3.1.1144/3.1.1145/3.1.1146/3.1.1147/3.1.1148/3.1.1149/3.1.1150/3.1.1151/3.1.1152/3.1.1153/3.1.1154/3.1.1155/3.1.1156/3.1.1157/3.1.1158/3.1.1159/3.1.1160/3.1.1161/3.1.1162/3.1.1163/3.1.1164/3.1.1165/3.1.1166/3.1.1167/3.1.1168/3.1.1169/3.1.1170/3.1.1171/3.1.1172/3.1.1173/3.1.1174/3.1.1175/3.1.1176/3.1.1177/3.1.1178/3.1.1179/3.1.1180/3.1.1181/3.1.1182/3.1.1183/3.1.1184/3.1.1185/3.1.1186/3.1.1187/3.1.1188/3.1.1189/3.1.1190/3.1.1191/3.1.1192/3.1.1193/3.1.1194/3.1.1195/3.1.1196/3.1.1197/3.1.1198/3.1.1199/3.1.1200/3.1.1201/3.1.1202/3.1.1203/3.1.1204/3.1.1205/3.1.1206/3.1.1207/3.1.1208/3.1.1209/3.1.1210/3.1.1211/3.1.1212/3.1.1213/3.1.1214/3.1.1215/3.1.1216/3.1.1217/3.1.1218/3.1.1219/3.1.1220/3.1.1221/3.1.1222/3.1.1223/3.1.1224/3.1.1225/3.1.1226/3.1.1227/3.1.1228/3.1.1229/3.1.1230/3.1.1231/3.1.1232/3.1.1233/3.1.1234/3.1.1235/3.1.1236/3.1.1237/3.1.1238/3.1.1239/3.1.1240/3.1.1241/3.1.1242/3.1.1243/3.1.1244/3.1.1245/3.1.1246/3.1.1247/3.1.1248/3.1.1249/3.1.1250/3.1.1251/3.1.1252/3.1.1253/3.1.1254/3.1.1255/3.1.1256/3.1.1257/3.1.1258/3.1.1259/3.1.1260/3.1.1261/3.1.1262/3.1.1263/3.1.1264/3.1.1265/3.1.1266/3.1.1267/3.1.1268/3.1.1269/3.1.1270/3.1.1271/3.1.1272/3.1.1273/3.1.1274/3.1.1275/3.1.1276/3.1.1277/3.1.1278/3.1.1279/3.1.1280/3.1.1281/3.1.1282/3.1.1283/3.1.1284/3.1.1285/3.1.1286/3.1.1287/3.1.1288/3.1.1289/3.1.1290/3.1.1291/3.1.1292/3.1.1293/3.1.1294/3.1.1295/3.1.1296/3.1.1297/3.1.1298/3.1.1299/3.1.1300/3.1.1301/3.1.1302/3.1.1303/3.1.1304/3.1.1305/3.1.1306/3.1.1307/3.1.1308/3.1.1309/3.1.1310/3.1.1311/3.1.1312/3.1.1313/3.1.1314/3.1.1315/3.1.1316/3.1.1317/3.1.1318/3.1.1319/3.1.1320/3.1.1321/3.1.1322/3.1.1323/3.1.1324/3.1.1325/3.1.1326/3.1.1327/3.1.1328/3.1.1329/3.1.1330/3.1.1331/3.1.1332/3.1.1333/3.1.1334/3.1.1335/3.1.1336/3.1.1337/3.1.1338/3.1.1339/3.1.1340/3.1.1341/3.1.1342/3.1.1343/3.1.1344/3.1.1345/3.1.1346/3.1.1347/3.1.1348/3.1.1349/3.1.1350/3.1.1351/3.1.1352 |

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

Cumplimiento de la normativa

| | Normativa de aplicación | Proyecto |
|---------------------------------|---|---------------------------------|
| Nº de plantas sobre rasante | 2 | EXISTENTE |
| Nº de plantas de sótano | 1 | 0 |
| Sup. máx. construida computable | EXISTENTE + 20% AMPLIACIÓN $250,10 + 50,02 = 251,30$ m2 | 250,99 m2 < 251,30 m2 |
| Máxima ocupación parcela | EXISTENTE + 20% AMPLIACIÓN $165,38 + 33,07 = 198,45$ m2 | 191,75 m2 < 198,45 m2 |
| Distancia a colindantes | 5,00 m | NO SE MODIFICA |
| Altura de cornisa | -- | NO SE MODIFICA |

Según el Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (BOC extraordinario número 26, de 8 de octubre de 2010).

Artículo 84. Obras sobre edificaciones existentes.

1. Con carácter general las obras sobre edificaciones existentes deberán conservar su estructura y composición tipológica pudiéndose permitir ampliaciones de volumen siempre que se asegure el cumplimiento de las condiciones de edificación en función del tipo de parcela establecido en la presente normativa y sin perjuicio de otras normas de protección aplicables.

2. Las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización e integración con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejados el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

3. Cualquier intervención sobre una edificación existente deberá justificar la respuesta tipológica de la solución proyectada, los materiales propuestos en relación con los propios o característicos de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

4. Las obras de mantenimiento, conservación y restauración de los edificios, tendentes a la buena preservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

5. En las obras de consolidación, rehabilitación y reestructuración, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés.

6. En el caso de obras de reforma deberán mantenerse las fachadas y respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria.

7. Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación de huecos con paños macizos, así como de la proporción de dichos huecos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, considerando las invariantes del entorno y, en su caso, la de las edificaciones colindantes, obligando a adecuar la composición de la nueva fachada a las invariantes de las preexistentes, considerando las referencias correspondientes a aleros, cornisas, impostas, vuelos, zócalos, etc. En todos los casos se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.

8. Con carácter general las obras sobre edificaciones existentes con uso residencial o turístico, que implique el incremento del número de viviendas o de habitaciones, deberán resolver las necesidades de aparcamiento en su parcela u otra próxima.

Según el Decreto 89/2010. P.O.R.N. el ámbito de actuación se encuentra en una zona de USO GENERAL CRECIMIENTO.

Artículo 15. Zona de Uso General.

1. Se incluyen en la Zona de Uso General los terrenos de las Unidades Ambientales "Campiñas" y "Zonas Forestales" con menores valores ambientales por estar situados en las áreas de influencia de los núcleos de población ubicados íntegramente en esas Unidades, pudiendo soportar usos que supongan una mayor transformación del suelo siempre que no afecten de forma significativa a los valores ambientales de las zonas aledañas o del conjunto del espacio protegido.

Artículo 38. Usos y actividades autorizables.

En la Zona de Uso General, con las excepciones recogidas en el artículo 37, son autorizables los siguientes usos:

e) Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico, debiendo ajustarse a los requisitos establecidos para las edificaciones contempladas en el artículo 113.1.h de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

1.4.4. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

| | |
|---|--|
| Descripción de la geometría del edificio | Se trata de un edificio aislado con planta irregular. La vivienda se puede definir volumétricamente en un edificio principal de dos plantas y cubierta a dos aguas y un según volumen, de una sola altura que lo rodea por tres de sus cuatro orientaciones. |
|---|--|

| | |
|----------------|--|
| Volumen | El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas y su estado previo. |
|----------------|--|

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

Superficies útiles y construidas EXISTENTES

Superficies útiles desglosadas EXISTENTES

| | SUPERFICIE ÚTIL ABIERTA m² | SUPERFICIE ÚTIL CERRADA m² |
|-----------------------|--|--|
| PLANTA BAJA | | |
| CUADRA | | 49,68 |
| ALMACÉN 1 | | 29,59 |
| ALMACÉN 2 | | 23,40 |
| ALMACÉN 3 | | 33,00 |
| SILO | | 6,85 |
| PLANTA PRIMERA | | |
| COCINA | | 9,45 |
| DORMITORIO 1 | | 10,40 |
| DORMITORIO 2 | | 11,54 |
| DORMITORIO 3 | | 10,54 |
| BAÑO | | 5,30 |
| ENTRADA | | 3,43 |
| DISTRIBUIDOR | | 2,35 |
| ALMACÉN 4 | | 10,94 |
| TERRAZA 1 | 14,84 | |
| TERRAZA 2 | 19,30 | |
| ESCALERA | 3,89 | |
| TOTAL parcial | 38,03 m2 | 206,47 m2 |
| TOTAL | 244,50 m2 | |

Superficies construidas EXISTENTE

| | SUPERFICIE CONSTRUIDA ABIERTA m² | SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA m² |
|-----------------------|--|--|
| PLANTA BAJA | | 165,38 |
| PLANTA PRIMERA | 3,89 | 80,83 |
| TOTAL parcial | 3,89 m2 | 246,21m2 |
| TOTAL | 250,10 m2 | |

Superficies construidas computable EXISTENTE

| | SUPERFICIE CONSTRUIDA ABIERTA m² | SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA m² |
|-----------------------|--|--|
| PLANTA BAJA | | 165,38 |
| PLANTA PRIMERA | | 80,83 |
| TOTAL parcial | 0,00 m2 | 246,21m2 |
| TOTAL | 246,21 m2 | |

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

Superficies útiles y construidas PROPUESTAS

Superficies útiles desglosadas

| | SUPERFICIE ÚTIL ABIERTA m² | SUPERFICIE ÚTIL CERRADA m² |
|-----------------------|--|--|
| PLANTA BAJA | | |
| ENTRADA | | 9,70 |
| ESCALERA | | 4,88 |
| VESTIDOR | | 1,18 |
| TRASTERO | | 2,90 |
| COCINA | | 20,30 |
| SALA DE ESTAR 1 | | 27,10 |
| DORMITORIO 1 | | 16,95 |
| BAÑO 1 | | 4,10 |
| VESTIDOR1 | | 5,85 |
| DORMITORIO 2 | | 12,15 |
| BAÑO 2 | | 4,35 |
| DORMITORIO 3 | | 13,10 |
| DISTRIBUIDOR 1 | | 1,60 |
| C. DE INSTALACIONES | | 6,85 |
| PORCHE | 30,20 | |
| PLANTA PRIMERA | | |
| SALA DE ESTAR 2 | | 25,18 |
| DORMITORIO 4 | | 11,50 |
| BAÑO 3 | | 3,45 |
| VESTIDOR 2 | | 6,45 |
| TERRAZA 1 | 38,75 | |
| TERRAZA 2 | 29,65 | |
| TOTAL parcial | 98,60 m2 | 177,59 m2 |
| TOTAL | 276,19 m2 | |

Superficies construidas

| | SUPERFICIE CONSTRUIDA ABIERTA m² | SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA m² |
|-----------------------|--|--|
| PLANTA BAJA | 30,29/2=15,15 | 161,46 |
| PLANTA PRIMERA | | 74,38 |
| TOTAL parcial | 15,15 m2 | 235,84 m2 |
| TOTAL | 250,99 m2 | |

Superficies construidas computable

| | SUPERFICIE CONSTRUIDA ABIERTA m² | SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA m² |
|-----------------------|--|--|
| PLANTA BAJA | 30,29/2=15,15 | 161,46 |
| PLANTA PRIMERA | | 74,38 |
| TOTAL parcial | 15,15 m2 | 235,84 m2 |
| TOTAL | 250,99 m2 | |

| | |
|-------------------|---|
| Accesos | El acceso a la parcela se realiza por su orientación sur directamente desde el vial público. El acceso al inmueble se realiza por su fachada sur, a través de su puerta de entrada situada en el porche abierto ubicado en el sureste del inmueble. |
| Evacuación | La evacuación del edificio se puede realizar por la puerta de entrada a la vivienda, saliendo al porche y exterior de la vivienda, o a través de las puertas balconeras que dan al exterior de la sala de estar 1, cocina y del dormitorio 1. |

1.4.5. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto.

El tipo, forma, proporciones, composición, soluciones constructivas, materiales y colores del inmueble serán los adecuados a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en los que se sitúa, justificando su integración en el entorno paisajístico, pretendiendo tener el mínimo impacto posible de la edificación sobre su entorno.

Maderas locales, piedra de la zona y teja cerámica, conforman la estética del conjunto. La reforma pretende conservar el sistema constructivo local y preexistente: estructura de madera, sobre los que apoya una cubierta a dos aguas, acabada en teja cerámica de color rojo, de esta forma se pretende tener el mínimo impacto posible de la edificación sobre su entorno.

1.4.5.1. Sistema estructural

El sistema estructural propuesto en el presente proyecto se basa en realizar una cimentación a base de recalces por el interior de los muros existentes para consolidar su apoyo, mantener los forjados de planta existentes y realizar nuevas las cubiertas inclinadas. El sistema estructural del nuevo porche se basará en muros de carga preexistentes y una estructura de pilares, vigas y viguetas de madera.

Para la apertura de huecos de fachada realizadas sobre los muros de carga se prestará especial atención a la ejecución de los cargaderos que cumplirán con las condiciones de diseño indicadas en los planos concretos.

PARÁMETROS CIMENTACIÓN: Los parámetros básicos que se ha tenido en cuenta son, en relación a su capacidad portante, la resistencia estructural de todos los elementos, secciones, puntos y uniones, y la estabilidad global del edificio y de todas sus partes; y en relación a las condiciones de servicio, el control de las deformaciones, las vibraciones y los daños o el deterioro que pueden afectar desfavorablemente a la apariencia, a la durabilidad o a la funcionalidad de la obra; determinados por los documentos básicos DB-SE de Bases de Cálculo, DB-SI-6 Resistencia al fuego de la estructura, CTE y el R.D. 470/2021 de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural 27/05/2011.

PARÁMETROS ESTRUCTURA: Los parámetros básicos que se ha tenido en cuenta son, los que establecen en los diferentes apartados del Código Técnico de la Edificación, así como en la EHE.

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 redimensionado adoptando los cantos mínimos exigidos por el R.D. 470/2021 de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural

1.4.5.2. Sistema de envolvente

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

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

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

FACHADAS:

DESCRIPCIÓN: Se realizará la limpieza y reparación de los muros existentes y se revocarán con mortero de cemento y pintura. Por el interior del cerramiento se dispondrá aislamiento y trasdosado autoportante de placas de yeso laminado.

PARÁMETROS:

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

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se considera Al margen de las sobrecargas de usos, las acciones de viento y las sísmicas.

Seguridad en caso de incendio

Se considera la resistencia al fuego de las fachadas para garantizar la reducción del riesgo de propagación exterior, así como las distancias entre huecos a edificios colindantes. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones.

Accesibilidad por fachada: se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales de ancho mínimo, altura mínima libre y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente es inferior a 9 m.

Seguridad de utilización

En las fachadas se ha tenido en cuenta el diseño de elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación, así como la altura de los huecos y sus carpinterías al piso, y la accesibilidad a los vidrios desde el interior para su limpieza.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a las fachadas, sea 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, y el grado de impermeabilidad exigidos en el DB HS 1.

Protección frente al ruido

Se considera el aislamiento acústico global a ruido aéreo de los cerramientos como el de un elemento constructivo vertical, calculando el aislamiento acústico de la parte ciega y el de las ventanas conforme a CTE-DB-HR.

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta además, la transmitancia media de los muros de cada fachada y de una medianera vista con sus correspondientes orientaciones, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en las fachadas, tales como, contorno de huecos, cajoneras de persianas y pilares, la transmitancia media de los huecos de fachada para cada orientación, y el factor solar modificado medio de los huecos de fachada para cada orientación. Para la comprobación de las condensaciones se comprueba la presión de vapor de cada una de las capas de la envolvente partiendo de los datos climáticos de invierno más extremos.

También se tendrá en cuenta la clasificación de las carpinterías para la limitación de permeabilidad al aire.

CARPINTERÍA EXTERIOR

DESCRIPCIÓN:

Carpintería de madera, colocada sobre premarco de madera, vidrio de baja emisividad tipo Stadip 4+4/16/6 y cámara rellena de argón.

El sistema de oscurecimiento será desde el interior mediante contraventanas o estores opacos.

PARÁMETROS:

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a las fachadas, sea 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, y el grado de impermeabilidad exigidos en el DB HS 1.

Seguridad en caso de incendio

Se considera la resistencia al fuego de las fachadas para garantizar la reducción del riesgo de propagación exterior, así como las distancias entre huecos a edificios colindantes. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones.

Accesibilidad por fachada: se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales de ancho mínimo, altura mínima libre o gálibo y la capacidad portante del vial de aproximación.

Seguridad de utilización

En las fachadas se ha tenido en cuenta el diseño de elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación, así como la altura de los huecos y sus carpinterías al piso, y la accesibilidad a los vidrios desde el interior para su limpieza.

Protección frente al ruido

Se considera el aislamiento acústico global a ruido aéreo de los cerramientos como el de un elemento constructivo vertical, calculando el aislamiento acústico de la parte ciega y el de las ventanas conforme a CTE-DB-HR.

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta además, la transmitancia media de los muros de cada fachada y de una medianera vista con sus correspondientes orientaciones, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en las fachadas, tales como, contorno de huecos, cajoneras de persianas y pilares, la transmitancia media de los huecos de fachada para cada orientación, y el factor solar modificado medio de los huecos de fachada para cada orientación. Para la comprobación de las condensaciones se comprueba la presión de vapor de cada una de las capas de la envolvente partiendo de los datos climáticos de invierno más extremos.

También se tendrá en cuenta la clasificación de las carpinterías para la limitación de permeabilidad al aire.

CUBIERTA

La formación de la cubierta, desde el exterior hacia el interior, se encuentra compuesta por la teja cerámica, placa asfáltica ondulada tipo Onduline colocada sobre rastreles, tablero de madera aglomerada hidrófuga de 22mm de espesor, aislamiento térmico de poliestireno extruido (XPS) de 14 cm de espesor, una lámina antivapor y por la cara inferior tabla de tillo de madera de pino clavado a las viguetas.

Los aleros se ejecutarán con la prolongación de las viguetas interiores de la vivienda. La diferencia entre el interior con el exterior es que se elimina el aislamiento térmico y el tablero de madera aglomerada hidrófuga. En el contacto entre las viguetas y las fábricas, por el exterior, se colocará un zoquete de madera con las mismas dimensiones de las viguetas.

Los canalones serán de cobre y las bajantes serán del mismo material, colocadas en los puntos indicados en los planos del proyecto. Los canalones mantendrán las pendientes mínimas indicadas en el documento correspondiente del CTE.

La cubierta estará ventilada la cámara bajo teja. Para ello se emplearán los elementos específicos del sistema de teja y de la placa asfáltica.

Los encuentros con los paramentos verticales de la cubierta como puedan ser las chimeneas, estañan resueltos con pesebrones y bandejas de zinc titanio con los solapes y alturas al plano inclinado indicadas En el documento correspondiente del CTE. Los sombreros de las chimeneas se realizarán con losas de hormigón armando ejecutadas in situ, con un vuelo sobre el plano vertical de 5 cm y con goterón perimetral. La cara superior de la losa contendrá las pendientes necesarias para la evacuación del agua.

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 conforme a CTE-DB-HR.

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta, además, la transmitancia media de la cubierta con sus correspondientes orientaciones, la transmitancia media de los huecos o lucernarios para cada orientación, y el factor solar modificado medio de los huecos de cubierta para cada orientación. Para la comprobación de las condensaciones se comprobará la presión de vapor de cada una de las capas de la envolvente partiendo de los datos climáticos de invierno más extremos.

SUELOS APOYADOS SOBRE TERRENO

DESCRIPCIÓN:

Sobre la cimentación se colocará una solera ventilada mediante el sistema de caviti de 25 cm de altura. Por encima de esta se colocará un aislamiento térmico de poliestireno extruido de 10 cm de espesor. Para rematar el conjunto se realizará un recocado de mortero de cemento armado de 6 cm de espesor.

PARÁMETROS:

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

Indicación del tipo de sobrecarga según las indicaciones de DB-EA.

Seguridad en caso de incendio

Se considera la resistencia al fuego de la solera 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

Parámetros que determinan las previsiones técnicas.

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

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

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

Parámetros que determinan las previsiones técnicas.

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta, además, la transmitancia media de los elementos que componen este tipo de solera.

1.4.5.3. Sistema de compartimentación

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos proyectados cumplen con las exigencias básicas del CTE, cuya justificación se desarrolla en la Memoria de cumplimiento del CTE en los apartados específicos de cada Documento Básico.

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.

Se describen también en este apartado los elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores.

TABIQUERÍA DIVISORIA ESPACIOS CON MISMOS USO

DESCRIPCIÓN: Tabiquería divisoria dentro de espacios con mismo uso: paneles de doble capa de yeso laminado con subestructura de acero galvanizado y aislamiento acústico aligerado. Puertas de paso de hojas abatibles o correderas de carpintería de madera y vidrio.

PARÁMETROS:

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

Las tabiquerías se consideran como peso propio según las indicaciones de DB-EA.

Protección frente al ruido.

Para la adopción de esta compartimentación se ha tenido en cuenta la consideración del aislamiento exigido para una partición interior entre áreas de distinto uso, conforme a lo exigido en CTE-DB-HR.

Seguridad en caso de incendio:

Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.

Seguridad de utilización

Se consideran las particiones que afecten a las carpinterías interiores.

1.4.5.4. Sistemas 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: Revestimiento de paramentos exteriores con mortero de cal, acabado rústico, color blanco, espesor 15 mm, aplicado manualmente, armado y reforzado con malla antiálcalis en los cambios de material y en los frentes de forjado. Esquinales de piedra de sillería existentes.

PARÁMETROS:

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

Las cargas de los revestimientos se consideran como peso propio según las indicaciones de DB-EA.

Seguridad en caso de incendio:

Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.

Protección frente a la humedad:

Para la adopción de este acabado se ha tenido en cuenta la previsión de impedir el ascenso de agua por capilaridad desde el nivel del suelo exterior de la acera, el coeficiente de succión y la altura del zócalo, conforme a lo exigido en el DB HS 1. Además, se ha tenido en cuenta el grado de permeabilidad de las fachadas, la zona pluviométrica de promedios, el grado de exposición al viento del emplazamiento del edificio y la altura del mismo conforme a lo exigido en el DB HS 1.

Protección frente al ruido.

Para la adopción de estos revestimientos empleados se ha tenido en cuenta la consideración del aislamiento exigido para una partición interior entre áreas de distinto uso, conforme a lo exigido en CTE-DB-HR.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

DESCRIPCIÓN: Emulsiones al siloxano/plásticas sobre guarnecidos de mortero de yeso, yeso laminado pintado en techos y alicatado de piezas de gres porcelánico en paramentos de cuartos húmedos emulsiones de Lasur sobre elementos de madera pertenecientes al sistema de la estructura.

PARÁMETROS:

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

Las cargas de los revestimientos se consideran como peso propio según las indicaciones de DB-EA.

Seguridad en caso de incendio:

Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.

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 y los baños.

Protección frente al ruido.

Para la adopción de estos revestimientos empleados se ha tenido en cuenta la consideración del aislamiento exigido para una partición interior entre áreas de distinto uso, conforme a lo exigido en CTE-DB-HR.

SOLADOS

DESCRIPCIÓN: Pavimento antideslizante en zonas húmedas y exterior. El resto del inmueble con pavimento laminado imitación madera.

PARÁMETROS:

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

Las cargas de los revestimientos se consideran como peso propio según las indicaciones de DB-EA.

Seguridad en caso de incendio:

Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.

Seguridad en utilización:

Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la resbaladicidad del suelo.

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 los suelos proveniente del uso habitual de la cocina y los baños.

Protección frente al ruido.

Para la adopción de estos revestimientos empleados se ha tenido en cuenta la consideración del aislamiento exigido para una partición interior entre áreas de distinto uso, conforme a lo exigido en CTE-DB-HR.

1.4.5.5. Sistema de acondicionamiento ambiental

En el presente proyecto, se han elegido los materiales y los sistemas constructivos que garantizan las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, alcanzando condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y disponiendo de los medios para que no se deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, con una adecuada gestión de los residuos que genera el uso previsto en el proyecto.

Se definen en este apartado los parámetros establecidos en el Documento Básico HS de Salubridad, y cuya justificación se desarrolla en la Memoria de cumplimiento del CTE en los apartados específicos de los siguientes Documentos Básicos: HS 1, HS 2 y HS 3.

| Parámetros que determinan las previsiones técnicas | |
|--|--|
| HS 1 Protección frente a la humedad | <p>Muros en contacto con el terreno. 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 constructivo del muro y la situación de la impermeabilización.</p> <p>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.</p> <p>Fachadas. Se ha tenido en cuenta la zona pluviométrica, la altura de coronación del edificio sobre el terreno, la zona edifica, 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.</p> <p>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.</p> |
| HS 2 Recogida y evacuación de escombros | <p>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 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.</p> |
| HS 3 Calidad del aire interior | <p>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 en el caso que esté situada en la cocina, superficie de cada estancia, zona térmica, número de plantas de la vivienda y clase de tiro de los conductos de extracción.</p> |

1.4.5.6. 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

| | |
|-----------------------------|--|
| Suministro de agua | Se dispone de acometida de abastecimiento de agua apta para el consumo humano. La compañía suministradora aporta los datos de presión y caudal correspondientes. |
| Evacuación de aguas | Existe red de alcantarillado municipal disponible para su conexionado en las inmediaciones del solar. |
| Suministro eléctrico | Se dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para la previsión de carga total de la vivienda proyectada. |
| Telefonía y TV | Existe conexión al servicio de telefonía disponible al público, ofertado por los principales operadores. |

Telecomunicaciones Se dispone infraestructura necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente.

Recogida de residuos El municipio dispone de sistema de recogida de basuras.

1.5. Prestaciones del edificio

1.5.1. Prestaciones producto del cumplimiento de los requisitos básicos del CTE

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la seguridad:

- Seguridad estructural (DB SE)

-El objetivo del requisito básico "Seguridad estructural" consiste en asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.

2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, fabricarán, construirán y mantendrán de forma que cumplan con una fiabilidad adecuada las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

3. Los Documentos Básicos "DB-SE Seguridad Estructural", "DB-SE-AE Acciones en la Edificación", "DB-SE-C Cimientos", "DB-SE-A Acero", "DB-SE-F Fábrica" y "DB-SE-M Madera", especifican parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad estructural.

- Seguridad en caso de incendio (DB SI)

- Se han dispuesto los medios de evacuación y los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes, para que puedan abandonar o alcanzar un lugar seguro dentro del edificio en condiciones de seguridad.

- El edificio tiene fácil acceso a los servicios de los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción.

- El acceso desde el exterior está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación para impedir la propagación del fuego entre sectores.

- No se produce incompatibilidad de usos.

- La estructura portante del edificio se ha dimensionado para que pueda mantener su resistencia al fuego durante el tiempo necesario, con el objeto de que se puedan cumplir las anteriores prestaciones. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo igual o superior al del sector de incendio

de mayor resistencia.

- No se ha proyectado ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

- Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA)

- Los suelos proyectados son adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, limitando el riesgo de que los usuarios sufran caídas.
- Los huecos, cambios de nivel y núcleos de comunicación se han diseñado con las características y dimensiones que limitan el riesgo de caídas, al mismo tiempo que se facilita la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.
- Los elementos fijos o practicables del edificio se han diseñado para limitar el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento.
- Los recintos con riesgo de aprisionamiento se han proyectado de manera que se reduzca la probabilidad de accidente de los usuarios.
- El dimensionamiento de las instalaciones de protección contra el rayo se ha realizado de acuerdo al Documento Básico SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.
- El acceso al edificio y a sus dependencias se ha diseñado de manera que se permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas la circulación por el edificio en los términos previstos en el Documento Básico SUA 9 Accesibilidad y en la normativa específica.

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

- Salubridad (DB HS)

- En el presente proyecto se han dispuesto los medios que impiden la penetración de agua o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, con el fin de limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.
- El edificio dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.
- Se han previsto los medios para que los recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, con un caudal suficiente de aire exterior y con una extracción y expulsión suficiente del aire viciado por los contaminantes.

-
- Se ha dispuesto de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, con caudales suficientes para su funcionamiento, sin la alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, que impiden los posibles retornos que puedan contaminar la red, disponiendo además de medios que permiten el ahorro y el control del consumo de agua.
 - Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización disponen de unas características tales que evitan el desarrollo de gérmenes patógenos.
 - El edificio proyectado dispone de los medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

- Protección frente al ruido (DB HR)

- Los elementos constructivos que conforman los recintos en el presente proyecto, tienen unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, así como para limitar el ruido reverberante.

- Ahorro de energía y aislamiento térmico (DB HE)

- El edificio dispone de una envolvente de características tales que limita adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano-invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduce el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.
- El edificio dispone de las instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos.
- El edificio dispone de unas instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente con un sistema de control que permite ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimiza el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnen unas determinadas condiciones.
- Se ha previsto para la demanda de agua caliente sanitaria la incorporación de sistemas 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.

1.5.2. Prestaciones en relación a los requisitos funcionales del edificio

- Utilización

- Los núcleos de comunicación (escaleras), se han dispuesto de forma que se reduzcan los recorridos de circulación y de acceso a la vivienda.
- En las viviendas se ha primado también la reducción de recorridos de circulación, evitando los espacios residuales como pasillos, con el fin de que la superficie sea la necesaria y adecuada al programa requerido.
- Las superficies y las dimensiones de las dependencias se ajustan a los requisitos del mercado, cumpliendo los mínimos establecidos por las normas de habitabilidad vigentes.
- Acceso a los servicios
- Se ha proyectado el edificio de modo que se garantizan los servicios de telecomunicación (conforme al Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.
- Se han previsto, en la zona de acceso al edificio, los casilleros postales adecuados al uso previsto en el proyecto.

1.5.3. Prestaciones que superan los umbrales establecidos en el CTE

Por expresa voluntad del Promotor, no se han incluido en el presente proyecto prestaciones que superen los umbrales establecidos en el CTE, en relación a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

1.5.4. Limitaciones de uso del edificio

- Limitaciones de uso del edificio en su conjunto

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

- Limitaciones de uso de las dependencias

- Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso referidas a las dependencias del inmueble, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

- Limitaciones de uso de las instalaciones

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

- Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso de sus instalaciones, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

Cóbreces, a 13 de marzo de 2025.

Fdo:



Dña. Tamara Iglesias Rodríguez
Arquitecto Colegiado 3414 COACAN

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

2. Memoria constructiva

2.1. Sustentación del edificio

Se desarrollarán en el documento básico DB-SE.

BASES DE CÁLCULO

Método de cálculo

El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos y los Estados Límites de Servicio (DB-SE).

Verificaciones

Las verificaciones de los Estados Límites están basadas en el uso de un modelo adecuado para el sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.

Acciones

Para establecer las acciones actuantes sobre el edificio se atiende al documento DB-SE-AE.

Cóbreces, a 13 de marzo de 2025.

Fdo:



Dña. Tamara Iglesias Rodríguez
Arquitecto Colegiado 3.414 COACAN

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

3.2 SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

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

Tal y como se describe en el DB-SI (artículo 11) "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 de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales", en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación."

Para garantizar los objetivos del Documento Básico (DB-SI) se deben cumplir determinadas secciones. "La correcta aplicación de cada Sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Seguridad en caso de incendio"."

Las exigencias básicas son las siguientes:

Exigencia básica SI 1 Propagación interior.

Exigencia básica SI 2 Propagación exterior.

Exigencia básica SI 3 Evacuación de ocupantes.

Exigencia básica SI 4 Instalaciones de protección contra incendios.

Exigencia básica SI 5 Intervención de los bomberos.

Exigencia básica SI 6 Resistencia al fuego de la estructura.

3.2.1. SI 1 Propagación interior

3.2.1.1. Compartimentación en sectores de incendio

Las distintas zonas del edificio se agrupan en sectores de incendio, en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior), que se compartimentan mediante elementos cuya resistencia al fuego satisface las condiciones establecidas en la tabla 1.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

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

Las puertas de paso entre sectores de incendio cumplen una resistencia al fuego EI_2 t-C5, siendo 't' la mitad del tiempo de resistencia al fuego requerido a la pared en la que se encuentre, o bien la cuarta parte cuando el paso se realiza a través de un vestíbulo de independencia y dos puertas.

Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio, o del establecimiento en el que esté integrada, constituirá un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

Sectores de incendio

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso VUA

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

3. Cumplimiento del CTE

| Sector | Sup. construida (m ²) | | Uso previsto ⁽¹⁾ | Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽²⁾ | | | |
|----------|-----------------------------------|----------|-----------------------------|---|----------|-----------------------|-----------------------|
| | Norma | Proyecto | | Paredes y techos ⁽³⁾ | | Puertas | |
| | | | | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto |
| VIVIENDA | 2500 | 279,85 | Vivienda unifamiliar | EI 60 | EI 90 | EI ₂ 30-C5 | EI ₂ 90-C5 |

Notas:

⁽¹⁾ Según se consideran en el Anejo A Terminología (CTE DB SI). Para los usos no contemplados en este Documento Básico, se procede por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.

⁽²⁾ Los valores mínimos están establecidos en la tabla 1.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

⁽³⁾ Los techos tienen una característica 'REI', al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.

3.2.1.2. Locales de riesgo especial

Los locales y zonas de riesgo especial se clasifican conforme a tres grados de riesgo (alto, medio y bajo) según los criterios establecidos en la tabla 2.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior), cumpliendo las condiciones que se determinan en la tabla 2.2 de la misma sección.

No se proyectan locales de riesgo especial en este proyecto.

3.2.1.3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios

La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables tiene continuidad en los espacios ocultos, tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando éstos se compartimentan respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiendo reducirse ésta a la mitad en los registros para mantenimiento.

Se limita a tres plantas y una altura de 10 m el desarrollo vertical de las cámaras no estancas en las que existan elementos cuya clase de reacción al fuego no sea B-s3-d2, B_L-s3-d2 o mejor.

La resistencia al fuego requerida en los elementos de compartimentación de incendio se mantiene en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, tales como cables, tuberías, conducciones, conductos de ventilación, etc., excluidas las penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm².

Para ello, se optará por una de las siguientes alternativas:

- Mediante elementos que, en caso de incendio, obturen automáticamente la sección de paso y garanticen en dicho punto una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado; por ejemplo, una compuerta cortafuegos automática EI t(i□o) ('t' es el tiempo de resistencia al fuego requerido al elemento de compartimentación atravesado), o un dispositivo intumescente de obturación.
- Mediante elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, conductos de ventilación EI t(i□o) ('t' es el tiempo de resistencia al fuego requerido al elemento de compartimentación atravesado).

3.2.1.4. Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Los elementos constructivos utilizados cumplen las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

Las condiciones de reacción al fuego de los componentes de las instalaciones eléctricas (cables, tubos, bandejas, regletas, armarios, etc.) se regulan en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT-2002).

| Reacción al fuego | | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Situación del elemento | Revestimiento ⁽¹⁾ | |
| | Techos y paredes ⁽²⁾⁽³⁾ | Suelos ⁽²⁾ |
| Locales de riesgo especial | B-s1, d0 | B _{FL} -s1 |
| Espacios ocultos no estancos: patinillos, falsos techos ⁽⁴⁾ , suelos elevados, etc. | B-s3, d0 | B _{FL} -s2 ⁽⁵⁾ |
| <p>Notas:</p> <p>⁽¹⁾ Siempre que se supere el 5% de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos o del conjunto de los suelos del recinto considerado.</p> <p>⁽²⁾ Incluye las tuberías y conductos que transcurren por las zonas que se indican sin recubrimiento resistente al fuego. Cuando se trate de tuberías con aislamiento térmico lineal, la clase de reacción al fuego será la que se indica, pero incorporando el subíndice 'L'.</p> <p>⁽³⁾ Incluye a aquellos materiales que constituyan una capa, contenida en el interior del techo o pared, que no esté protegida por otra que sea EI 30 como mínimo.</p> <p>⁽⁴⁾ Excepto en falsos techos existentes en el interior de las viviendas.</p> <p>⁽⁵⁾ Se refiere a la parte inferior de la cavidad. Por ejemplo, en la cámara de los falsos techos se refiere al material situado en la cara superior de la membrana. En espacios con clara configuración vertical (por ejemplo, patinillos), así como cuando el falso techo esté constituido por una celosía, retícula o entramado abierto con una función acústica, decorativa, etc., esta condición no es aplicable.</p> | | |

3.2.2. SI 2 Propagación exterior

3.2.2.1. Medianerías y fachadas

En fachadas, se limita el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio mediante el control de la separación mínima entre huecos de fachada pertenecientes a sectores de incendio distintos, entre zonas de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas, entendiendo que dichos huecos suponen áreas de fachada donde no se alcanza una resistencia al fuego mínima EI 60.

En la separación con otros edificios colindantes, los puntos de la fachada del edificio considerado con una resistencia al fuego menor que EI 60, cumplen el 50% de la distancia exigida entre zonas con resistencia menor que EI 60, hasta la bisectriz del ángulo formado por las fachadas del edificio objeto y el colindante.

No existe riesgo de propagación del incendio por la fachada del edificio, ni en sentido horizontal ni en sentido vertical de abajo arriba.

La clase de reacción al fuego de los sistemas constructivos de fachada que ocupen más del 10% de su superficie será, en función de la altura total de la fachada:

- D-s3,d0 en fachadas de altura hasta 10 m.

Dicha clasificación debe considerar la condición de uso final del sistema constructivo incluyendo aquellos materiales que constituyan capas contenidas en el interior de la solución de fachada y que no estén protegidas por una capa que sea EI30 como mínimo.

Los sistemas de aislamiento situados en el interior de cámaras ventiladas deben tener al menos la siguiente clasificación de reacción al fuego en función de la altura total de la fachada:

- D-s3,d0 en fachadas de altura hasta 10 m.

Debe limitarse el desarrollo vertical de las cámaras ventiladas de fachada en continuidad con los forjados resistentes al fuego que separen sectores de incendio. La inclusión de barreras E 30 se puede considerar un procedimiento válido para limitar dicho desarrollo vertical.

En aquellas fachadas de altura igual o inferior a 18 m cuyo arranque inferior sea accesible al público desde la rasante exterior o desde una cubierta, la clase de reacción al fuego, tanto de los sistemas constructivos mencionados en el punto 4 como de aquellos situados en el interior de cámaras ventiladas en su caso, debe ser al menos B-s3,d0 hasta una altura de 3.5 m como mínimo.

3.2.2.2. Cubiertas

No existe en el edificio riesgo alguno de propagación del incendio entre zonas de cubierta con huecos y huecos dispuestos en fachadas superiores del edificio, pertenecientes a sectores de incendio o a edificios diferentes, de acuerdo al punto 2.2 de CTE DB SI 2.

3.2.3. SI 3 Evacuación de ocupantes

3.2.3.1. Compatibilidad de los elementos de evacuación

Los elementos de evacuación del edificio no deben cumplir ninguna condición especial de las definidas en el apartado 1 (DB SI 3), al no estar previsto en él ningún establecimiento de uso 'Comercial' o 'Pública Concurrencia', ni establecimientos de uso 'Docente', 'Hospitalario', 'Residencial Público' o 'Administrativo', de superficie construida mayor de 1500 m².

3.2.3.2. Cálculo de ocupación, salidas y recorridos de evacuación

El cálculo de la ocupación del edificio se ha resuelto mediante la aplicación de los valores de densidad de ocupación indicados en la tabla 2.1 (DB SI 3), en función del uso y superficie útil de cada zona de incendio del edificio.

En el recuento de las superficies útiles para la aplicación de las densidades de ocupación, se ha tenido en cuenta el carácter simultáneo o alternativo de las distintas zonas del edificio, según el régimen de actividad y uso previsto del mismo, de acuerdo al punto 2.2 (DB SI 3).

Considerando una densidad de una persona por cada 20 m² de superficie útil en la zona de uso residencial y de una persona por cada 40 m² en zona de aparcamiento, resulta una ocupación máxima de 10 personas en zona residencial y de 0 persona en el aparcamiento.

El número de salidas necesarias y la longitud máxima de los recorridos de evacuación asociados, se determinan según lo expuesto en la tabla 3.1 (DB SI 3), en función de la ocupación calculada. En los casos donde se necesite o proyecte más de una salida, se aplican las hipótesis de asignación de ocupantes del punto 4.1 (DB SI 3), tanto para la inutilización de salidas a efectos de cálculo de capacidad de las escaleras, como para la

determinación del ancho necesario de las salidas, establecido conforme a lo indicado en la tabla 4.1 (DB SI 3).

La vivienda podrá disponer de una única salida, para la vivienda y otra para el aparcamiento. Pero en el proyecto la zona residencial tendrá 3 salidas al exterior y el garaje una.

| Ocupación, número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------|---|----------|---|----------|
| Planta | $S_{\text{útil}}^{(1)}$ | $\square_{\text{ocup}}^{(2)}$ | $P_{\text{calc}}^{(3)}$ | Número de salidas ⁽⁴⁾ | | Longitud del recorrido ⁽⁵⁾ (m) | | Anchura de las salidas ⁽⁶⁾ (m) | |
| | (m ²) | (m ² /p) | | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto |
| Sector de incendio (Uso Residencial Vivienda), ocupación: 10 personas | | | | | | | | | |
| <p>Notas:</p> <p>⁽¹⁾ Superficie útil con ocupación no nula, $S_{\text{útil}}$ (m²). Se contabiliza por planta la superficie afectada por una densidad de ocupación no nula, considerando también el carácter simultáneo o alternativo de las distintas zonas del edificio, según el régimen de actividad y de uso previsto del edificio, de acuerdo al punto 2.2 (DB SI 3).</p> <p>⁽²⁾ Densidad de ocupación, \square_{ocup} (m²/p); aplicada a los recintos con ocupación no nula del sector, en cada planta, según la tabla 2.1 (DB SI 3).</p> <p>⁽³⁾ Ocupación de cálculo, P_{calc}, en número de personas. Se muestran entre paréntesis las ocupaciones totales de cálculo para los recorridos de evacuación considerados, resultados de la suma de ocupación en la planta considerada más aquella procedente de plantas sin origen de evacuación, o bien de la aportación de flujo de personas de escaleras, en la planta de salida del edificio, tomando los criterios de asignación del punto 4.1.3 (DB SI 3).</p> <p>⁽⁴⁾ Número de salidas de planta exigidas y ejecutadas, según los criterios de ocupación y altura de evacuación establecidos en la tabla 3.1 (DB SI 3).</p> <p>⁽⁵⁾ Longitud máxima admisible y máxima en proyecto para los recorridos de evacuación de cada planta y sector, en función del uso del mismo y del número de salidas de planta disponibles, según la tabla 3.1 (DB SI 3).</p> <p>⁽⁶⁾ Anchura mínima exigida y anchura mínima dispuesta en proyecto, para las puertas de paso y para las salidas de planta del recorrido de evacuación, en función de los criterios de asignación y dimensionado de los elementos de evacuación (puntos 4.1 y 4.2 de DB SI 3). La anchura de toda hoja de puerta estará comprendida entre 0.60 y 1.23 m, según la tabla 4.1 (DB SI 3).</p> | | | | | | | | | |

En las zonas de riesgo especial del edificio, clasificadas según la tabla 2.1 (DB SI 1), se considera que sus puntos ocupables son origen de evacuación, y se limita a 25 m la longitud máxima hasta la salida de cada zona.

Además, se respetan las distancias máximas de los recorridos fuera de las zonas de riesgo especial, hasta sus salidas de planta correspondientes, determinadas en función del uso, altura de evacuación y número de salidas necesarias y ejecutadas.

Dadas las características del edificio y los orígenes de evacuación no resulta necesario establecer condiciones de características a las escaleras que no precisan ser protegidas.

Las puertas situadas en recorridos de evacuación serán puertas de abatibles con eje de giro vertical.

3.2.3.3. Señalización de los medios de evacuación

Conforme a lo establecido en el apartado 7 (DB SI 3), se utilizarán señales de evacuación, definidas en la norma UNE 23034:1988, dispuestas conforme a los siguientes criterios:

- a) Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA", excepto en edificios de uso 'Residencial Vivienda' o, en otros usos, cuando se trate de salidas de recintos cuya superficie no exceda de 50 m², sean fácilmente visibles desde todos los puntos de dichos recintos y los ocupantes estén familiarizados con el edificio.
- b) La señal con el rótulo "Salida de emergencia" se utilizará en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia.
- c) Se dispondrán señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas y, en particular, frente a toda salida de un recinto con ocupación mayor que 100 personas que acceda lateralmente a un pasillo.
- d) En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma tal que quede claramente indicada la alternativa correcta. Tal es el caso de determinados cruces o bifurcaciones de pasillos, así como de aquellas escaleras que, en la planta de salida del edificio, continúen su trazado hacia plantas más bajas, etc.
- e) En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación, debe disponerse la señal con el rótulo "Sin salida" en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.
- f) Las señales se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida de planta, conforme a lo establecido en el apartado 4 (DB SI 3).
- g) Los itinerarios accesibles para personas con discapacidad (definidos en el Anejo A de CTE DB SUA) que conduzcan a una zona de refugio, a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, o a una salida del edificio accesible, se señalarán mediante las señales establecidas en los párrafos anteriores a), b), c) y d) acompañadas del SIA (Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad). Cuando dichos itinerarios accesibles conduzcan a una zona de refugio o a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, irán además acompañadas del rótulo "ZONA DE REFUGIO".
- h) La superficie de las zonas de refugio se señalará mediante diferente color en el pavimento y el rótulo "ZONA DE REFUGIO" acompañado del SIA colocado en una pared adyacente a la zona.

Las señales serán visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa cumplirán lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

3.2.3.4. Control del humo de incendio

No se ha previsto en el edificio ningún sistema de control del humo de incendio, por no existir en él ninguna zona correspondiente a los usos recogidos en el apartado 8 (DB SI 3):

- a) Zonas de uso Aparcamiento que no tengan la consideración de aparcamiento abierto;
- b) Establecimientos de uso Comercial o Pública Concurrencia cuya ocupación exceda de 1000 personas;
- c) Atrios, cuando su ocupación, en el conjunto de las zonas y plantas que constituyan un mismo sector de incendio, exceda de 500 personas, o bien cuando esté prevista su utilización para la evacuación de más de 500 personas.

3.2.4. SI 4 Instalaciones de protección contra incendios

3.2.4.1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

El edificio dispone de los equipos e instalaciones de protección contra incendios requeridos según la tabla 1.1 de DB SI 4 Instalaciones de protección contra incendios. El diseño, ejecución, puesta en funcionamiento y mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el artículo 3.1 del CTE, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 513/2017, de 22 de mayo), en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que les sea de aplicación.

En los locales y zonas de riesgo especial del edificio se dispone la correspondiente dotación de instalaciones indicada en la tabla 1.1 (DB SI 4), siendo ésta nunca inferior a la exigida con carácter general para el uso principal del edificio.

| Dotación de instalaciones de protección contra incendios en los sectores de incendio | | | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Dotación | Extintores portátiles ⁽¹⁾ | Bocas de incendio equipadas | Columna seca | Sistema de detección y alarma | Instalación automática de extinción |
| Sector de incendio (Uso 'Vivienda unifamiliar') | | | | | |
| Norma | No | No | No | No | No |
| Proyecto | No | No | No | No | No |
| Notas: <i>⁽¹⁾ Se indica el número de extintores dispuestos en cada sector de incendio. Con dicha disposición, los recorridos de evacuación quedan cubiertos, cumpliendo la distancia máxima de 15 m desde todo origen de evacuación, de acuerdo a la tabla 1.1, DB SI 4.</i> <i>Los extintores que se han dispuesto, cumplen la eficacia mínima exigida: de polvo químico ABC polivalente, de eficacia 21A-144B-C.</i> | | | | | |

3.2.4.2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

Los medios de protección contra incendios de utilización manual (extintores, bocas de incendio, hidrantes exteriores, pulsadores manuales de alarma y dispositivos de disparo de sistemas de extinción) están señalizados mediante las correspondientes señales

definidas en la norma UNE 23033-1. Las dimensiones de dichas señales, dependiendo de la distancia de observación, son las siguientes:

- De 210 x 210 mm cuando la distancia de observación no es superior a 10 m.
- De 420 x 420 mm cuando la distancia de observación está comprendida entre 10 y 20 m.
- De 594 x 594 mm cuando la distancia de observación está comprendida entre 20 y 30 m.

Las señales serán visibles, incluso en caso de fallo en el suministro eléctrico del alumbrado normal, mediante el alumbrado de emergencia o por fotoluminiscencia. Para las señales fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa cumplen lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

3.2.5. SI 5 Intervención de los bomberos

3.2.5.1. Condiciones de aproximación y entorno

Como la altura de evacuación del edificio (3.0 m) es inferior a 9 m, según el punto 1.2 (CTE DB SI 5) no es necesario justificar las condiciones del vial de aproximación, ni del espacio de maniobra para los bomberos, a disponer en las fachadas donde se sitúan los accesos al edificio.

3.2.5.2. Accesibilidad por fachada

Como la altura de evacuación del edificio (3.0 m) es inferior a 9 m, según el punto 1.2 (CTE DB SI 5) no es necesario justificar las condiciones de accesibilidad por fachada para el personal del servicio de extinción de incendio.

3.2.6. SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

1. Generalidades.

Tal y como se expone en el punto 1 de la sección SI 6 del DB SI:

1. La elevación de la temperatura que se produce como consecuencia de un incendio en un edificio afecta a su estructura de dos formas diferentes. Por un lado, los materiales ven afectadas sus propiedades, modificándose de forma importante su capacidad mecánica. Por otro, aparecen acciones indirectas como consecuencia de las deformaciones de los elementos, que generalmente dan lugar a tensiones que se suman a las debidas a otras acciones.
2. En este Documento Básico se indican únicamente métodos simplificados de cálculo suficientemente aproximados para la mayoría de las situaciones habituales (véase anexos B a F). Estos métodos sólo recogen el estudio de la resistencia al fuego de los elementos estructurales individuales ante la curva normalizada tiempo temperatura.
3. Pueden adoptarse otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio, tales como las denominadas curvas paramétricas o, para efectos locales los modelos de incendio de una o dos zonas o de fuegos localizados o métodos basados en dinámica de fluidos (CFD, según siglas inglesas) tales como los que se contemplan en la norma UNE-EN 1991-1-2:2004.

En dicha norma se recogen, asimismo, también otras curvas nominales para fuego exterior o para incendios producidos por combustibles de gran poder calorífico, como hidrocarburos, y métodos para el estudio de los elementos externos situados fuera de la envolvente del sector de incendio y a los que el fuego afecta a través de las aberturas en fachada.

4. En las normas UNE-EN 1992-1-2:1996, UNE-EN 1993-1-2:1996, UNE-EN 1994-1-2:1996, UNE-EN 1995-1-2:1996, se incluyen modelos de resistencia para los materiales.
5. Los modelos de incendio citados en el párrafo 3 son adecuados para el estudio de edificios singulares o para el tratamiento global de la estructura o parte de ella, así como cuando se requiera un estudio más ajustado a la situación de incendio real.
6. En cualquier caso, también es válido evaluar el comportamiento de una estructura, de parte de ella o de un elemento estructural mediante la realización de los ensayos que establece el Real Decreto 312/2005 de 18 de marzo.
7. Si se utilizan los métodos simplificados indicados en este Documento Básico no es necesario tener en cuenta las acciones indirectas derivadas del incendio.

3.2.6. SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

3.2.6.1. Elementos estructurales principales

La resistencia al fuego de los elementos estructurales principales del edificio es suficiente si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Alcanzan la clase indicada en las tablas 3.1 y 3.2 (CTE DB SI 6 Resistencia al fuego de la estructura), que representan el tiempo de resistencia en minutos ante la acción representada por la curva normalizada tiempo-temperatura en función del uso del sector de incendio o zona de riesgo especial, y de la altura de evacuación del edificio.
- b) Soportan dicha acción durante el tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B (CTE DB SI Seguridad en caso de incendio).

| Resistencia al fuego de la estructura | | | | | | |
|--|--|--|---|----------------------|----------------------|--|
| Sector o local de riesgo especial (1) | Uso de la zona inferior al forjado considerado | Planta superior al forjado considerado | Material estructural considerado (2) | | | Estabilidad al fuego mínima de los elementos estructurales (3) |
| | | | Soportes | Vigas | Forjados | |
| Sector de incendio | Vivienda unifamiliar | Cubierta | Estructura de madera | Estructura de madera | Estructura de madera | R 30 |
| Sector de incendio | Vivienda unifamiliar | Forjados intermedios | Muro de carga | Hormigón armado | Hormigón armado | R 30 |

Notas:

(1) Sector de incendio, zona de riesgo especial o zona protegida de mayor limitación en cuanto al tiempo de resistencia al fuego requerido a sus elementos estructurales. Los elementos estructurales interiores de una escalera protegida o de un pasillo protegido serán como mínimo R 30. Cuando se trate de escaleras especialmente protegidas no es necesario comprobar la resistencia al fuego de los elementos estructurales.

(2) Se define el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)

(3) La resistencia al fuego de un elemento se establece comprobando las dimensiones de su sección transversal, obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo dados en los Anejos B a F (CTE DB SI Seguridad en caso de incendio), aproximados para la mayoría de las situaciones habituales.

Elementos estructurales secundarios.

Cumpliendo los requisitos exigidos a los elementos estructurales secundarios (punto 4 de la sección SI6 del BD-SI) Los elementos estructurales secundarios, tales como los

cargaderos o los de las entreplantas de un local, tienen la misma resistencia al fuego que a los elementos principales si su colapso puede ocasionar daños personales o compromete la estabilidad global, la evacuación o la compartimentación en sectores de incendio del edificio. En otros casos no precisan cumplir ninguna exigencia de resistencia al fuego.

Determinación de los efectos de las acciones durante el incendio.

1. Deben ser consideradas las mismas acciones permanentes y variables que en el cálculo en situación persistente, si es probable que actúen en caso de incendio.
2. Los efectos de las acciones durante la exposición al incendio deben obtenerse del Documento Básico DB - SE.
3. Los valores de las distintas acciones y coeficientes deben ser obtenidos según se indica en el Documento Básico DB - SE, apartado 4.2.2.
4. Si se emplean los métodos indicados en este Documento Básico para el cálculo de la resistencia al fuego estructural puede tomarse como efecto de la acción de incendio únicamente el derivado del efecto de la temperatura en la resistencia del elemento estructural.
5. Como simplificación para el cálculo se puede estimar el efecto de las acciones de cálculo en situación de incendio a partir del efecto de las acciones de cálculo a temperatura normal, como: $E_{fi,d} = \zeta_{fi} E_d$ siendo:

Ed: efecto de las acciones de cálculo en situación persistente (temperatura normal).

ζ_{fi} : factor de reducción, donde el factor ζ_{fi} se puede obtener como:

$$\zeta_{fi} = \frac{G_k + W_{k,1} Q_{k,1}}{Y_G G_k + Y_{Q,1} Q_{k,1}}$$

donde el subíndice 1 es la acción variable dominante considerada en la situación persistente.

Determinación de la resistencia al fuego.

1. La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:

- a) Comprobando las dimensiones de su sección transversal con lo indicado en las distintas tablas, según el material, dadas en los anexos C a F, para las distintas resistencias al fuego.
- b) Obteniendo su resistencia por los métodos simplificados dados en los mismos anexos.
- c) Mediante la realización de los ensayos que establece el Real Decreto 312/2005 de 18 de marzo.

2. En el análisis del elemento puede considerarse que las coacciones en los apoyos y extremos del elemento durante el tiempo de exposición al fuego no varían con respecto a las que se producen a temperatura normal.
3. Cualquier modo de fallo no tenido en cuenta explícitamente en el análisis de esfuerzos o en la respuesta estructural deberá evitarse mediante detalles constructivos apropiados.
4. Si el anexo correspondiente al material específico (C a F) no indica lo contrario, los valores de los coeficientes parciales de resistencia en situación de incendio deben tomarse iguales a la unidad: $\gamma_{M,fi} = 1$
5. En la utilización de algunas tablas de especificaciones de hormigón y acero se considera el coeficiente de sobredimensionado γ_{fi} , definido como:

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso VUA

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria
3. Cumplimiento del CTE



siendo:

R_{fi,d,0} resistencia del elemento estructural en situación de incendio en el instante inicial $t=0$, a temperatura normal.

Cóbreces, a 13 de marzo de 2025.

Fdo:

Dña. Tamara Iglesias Rodríguez
Arquitecto Colegiado 3.414 COACAN

3.2. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

3.3.1. SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas

3.3.1.1. Resbaladizidad de los suelos

| | NORMA | PROYECTO |
|--|---------|----------|
| Zonas interiores secas. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Superficies con pendiente menor que el 6%. | Clase 1 | Clase 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras. | Clase 2 | Clase 2 |
| Zonas interiores húmedas, tales como las entradas a los edificios desde el espacio exterior, terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Superficies con pendiente menor que el 6%. | Clase 2 | Clase 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras. | Clase 3 | Clase 3 |
| Zonas exteriores. | | |
| <input type="checkbox"/> Piscinas. Duchas. | Clase 3 | |

3.3.1.2. Discontinuidades en el pavimento

| | NORMA | PROYECTO |
|--|----------------------------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Resaltos en juntas | <input type="checkbox"/> 4 mm | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elementos salientes del nivel del pavimento | <input type="checkbox"/> 12 mm | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ángulo entre el pavimento y los salientes que exceden de 6 mm en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas | <input type="checkbox"/> 45° | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pendiente máxima para desniveles de 50 mm como máximo, excepto para acceso desde espacio exterior | <input type="checkbox"/> 25% | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Perforaciones o huecos en suelos de zonas de circulación | Ø <input type="checkbox"/> 15 mm | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Altura de las barreras de protección usadas para la delimitación de las zonas de circulación | <input type="checkbox"/> 0.8 m | |
| <input type="checkbox"/> Número mínimo de escalones en zonas de circulación que no incluyen un itinerario accesible Excepto en los casos siguientes: a) en zonas de uso restringido, b) en las zonas comunes de los edificios de uso Residencial Vivienda, c) en los accesos y en las salidas de los edificios, d) en el acceso a un estrado o escenario. | 3 | |

3.3.1.2. Desniveles

3.3.1.2.1. Protección de los desniveles

| | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con diferencia de cota 'h' | h <input type="checkbox"/> 550 mm |
| <input checked="" type="checkbox"/> Señalización visual y táctil en zonas de uso público | h <input type="checkbox"/> 550 mm Diferenciación a 250 mm del borde |

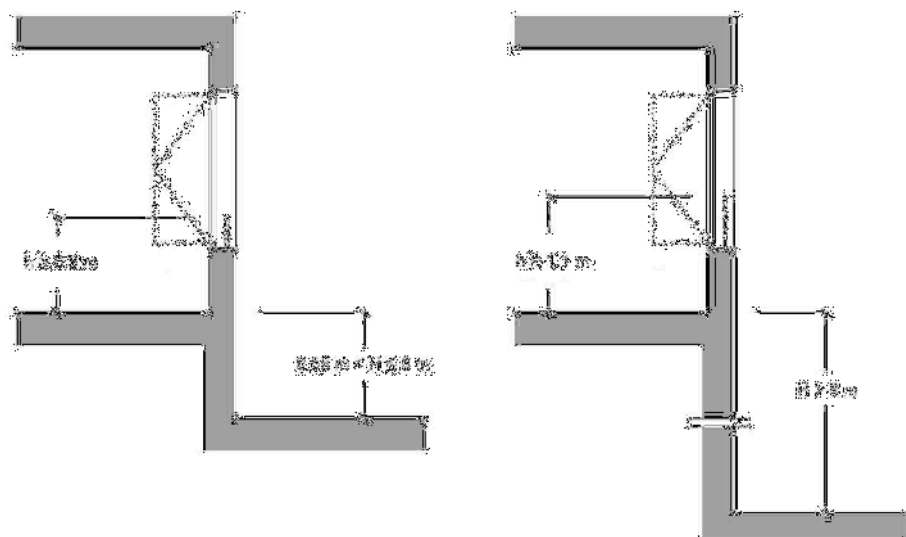
3.3.1.2.2. Características de las barreras de protección

3.3.1.2.2.1. Altura

Las barreras de protección tendrán, como mínimo, una altura de 900 mm cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1.100 mm en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 400 mm, en los que la barrera tendrá una altura de 900 mm, como mínimo.

| | NORMA | PROYECTO |
|---|----------------------------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Diferencias de cota de hasta 6 metros | <input type="checkbox"/> 900 mm | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Otros casos | <input type="checkbox"/> 1100 mm | |
| <input type="checkbox"/> Huecos de escalera de anchura menor que 400 mm | <input type="checkbox"/> 900 mm | |

La altura se medirá verticalmente desde el nivel de suelo o, en el caso de escaleras, desde la línea de inclinación definida por los vértices de los peldaños, hasta el límite superior de la barrera (véase figura 3.1).

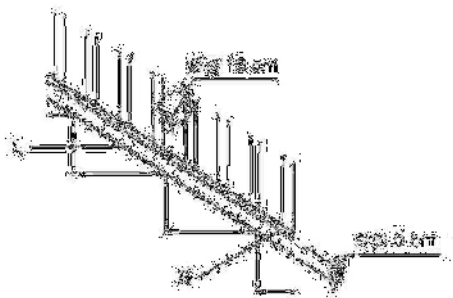


3.3.1.2.2.2. Resistencia

Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del Documento Básico SE-AE, en función de la zona en que se encuentren.

3.3.1.2.2.3. Características constructivas

| | NORMA | PROYECTO |
|--|--|----------|
| No son escalables | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> No existirán puntos de apoyo en la altura accesible (Ha) | 300 <input type="checkbox"/> Ha <input type="checkbox"/> 500 mm | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> No existirán salientes de superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm de fondo en la altura accesible | 500 <input type="checkbox"/> Ha <input type="checkbox"/> 800 mm | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Limitación de las aberturas al paso de una esfera | Ø <input type="checkbox"/> 100 mm | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altura de la parte inferior de la barandilla | <input type="checkbox"/> 50 mm | CUMPLE |



3.3.1.4. Escaleras y rampas

3.3.1.4.1. Escaleras de uso restringido

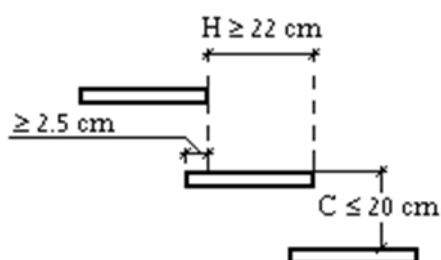
☒ Escalera de trazado lineal

| | NORMA | PROYECTO |
|---|--------------------------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ancho del tramo | <input type="checkbox"/> 0.8 m | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altura de la contrahuella | <input type="checkbox"/> 20 cm | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ancho de la huella | <input type="checkbox"/> 22 cm | CUMPLE |

☐ Escalera de trazado curvo

| | NORMA | PROYECTO |
|--|--------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Ancho mínimo de la huella | <input type="checkbox"/> 5 cm | |
| <input type="checkbox"/> Ancho máximo de la huella | <input type="checkbox"/> 44 cm | |

| | | |
|---|---------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Escalones sin tabica (dimensiones según gráfico) | <input type="checkbox"/> 2.5 cm | |
|---|---------------------------------|--|

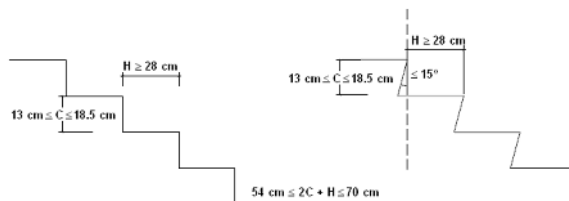


3.3.1.4.2. Escaleras de uso general

3.3.1.4.2.1. Peldaños

☐ Tramos rectos de escalera

| | NORMA | PROYECTO |
|--------------|---|----------|
| Huella | <input type="checkbox"/> 280 mm | |
| Contrahuella | 130 <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> 185 mm | |
| Contrahuella | 540 <input type="checkbox"/> 2C + H <input type="checkbox"/> 700 mm | |



☐ Escalera de trazado curvo

| | NORMA | PROYECTO |
|--------------------------------|---------------------------------|----------|
| Huella en el lado más estrecho | <input type="checkbox"/> 170 mm | |
| Huella en el lado más ancho | <input type="checkbox"/> 440 mm | |

3.3.1.4.2.2. Tramos

| | NORMA | PROYECTO |
|---|---------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Número mínimo de peldaños por tramo | 3 | |
| <input type="checkbox"/> Altura máxima que salva cada tramo | <input type="checkbox"/> 3,20 m | |
| <input type="checkbox"/> En una misma escalera todos los peldaños tienen la misma contrahuella | | |
| <input type="checkbox"/> En tramos rectos todos los peldaños tienen la misma huella | | |
| En tramos curvos, todos los peldaños tienen la misma huella medida a lo largo de toda línea equidistante de uno de los lados de la escalera | | |
| En tramos mixtos, la huella medida en el tramo curvo es mayor o igual a la huella en las partes rectas | | |

Anchura útil (libre de obstáculos) del tramo

| | NORMA | PROYECTO |
|--|---------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Uso Residencial Vivienda | 1000 mm | CUMPLE |

3.3.1.4.2.3. Mesetas

☒ Entre tramos de una escalera con la misma dirección:

| | NORMA | PROYECTO |
|--|---|----------|
| Anchura de la meseta | <input type="checkbox"/> Anchura de la escalera | CUMPLE |
| Longitud de la meseta, medida sobre su eje | <input type="checkbox"/> 1000 mm | CUMPLE |

☐ Entre tramos de una escalera con cambios de dirección (ver figura):

| | NORMA | PROYECTO |
|--|---|----------|
| Anchura de la meseta | <input type="checkbox"/> Anchura de la escalera | |
| Longitud de la meseta, medida sobre su eje | <input type="checkbox"/> 1000 mm | |

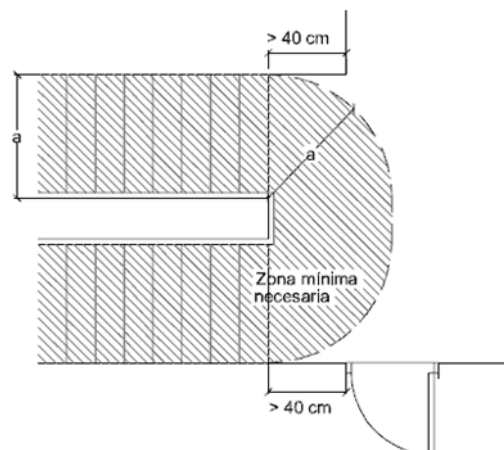
Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso VUA

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

3. Cumplimiento del CTE



3.3.1.4.2.4. Pasamanos

Pasamanos continuo:

| | NORMA | PROYECTO |
|--|--|----------|
| <input type="checkbox"/> Obligatorio en un lado de la escalera | Desnivel salvado \square 550 mm | |
| <input type="checkbox"/> Obligatorio en ambos lados de la escalera | Anchura de la escalera \square 1200 mm | |

Pasamanos intermedio:

| | NORMA | PROYECTO |
|--|-----------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Son necesarios cuando el ancho del tramo supera el límite de la norma | \square 2400 mm | |
| <input type="checkbox"/> Separación entre pasamanos intermedios | \square 2400 mm | |
| <input type="checkbox"/> Altura del pasamanos | 900 \square H \square 1100 mm | |

Configuración del pasamanos:

| | NORMA | PROYECTO |
|--|-----------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Firme y fácil de asir | | |
| <input type="checkbox"/> Separación del paramento vertical | \square 40 mm | |
| El sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano | | |

3.3.1.4.3. Rampas

Pendiente

| | NORMA | PROYECTO |
|---|------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Rampa de uso general | $6\% < p < 12\%$ | |

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso VUA

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

3. Cumplimiento del CTE

| | | | |
|--------------------------|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Para usuarios en silla de ruedas | $l < 3$, $p \leq 10\%$ $l < 6$, $p \leq 8\%$ Otros casos, $p \leq 6\%$ | |
| <input type="checkbox"/> | Para circulación de vehículos y personas en aparcamientos | $p \leq 16\%$ | |

Tramos:

Longitud del tramo:

| | NORMA | PROYECTO |
|---|------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Rampa de uso general | $l \leq 15,00$ m | |
| <input type="checkbox"/> Para usuarios en silla de ruedas | $l \leq 9,00$ m | |

Ancho del tramo:

| | NORMA | PROYECTO |
|---|------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Anchura mínima útil (libre de obstáculos) | Apartado 4, DB-SI 3 | |
| <input type="checkbox"/> Rampa de uso general | $a \leq 1,00$ m | |
| <input type="checkbox"/> Para usuarios en silla de ruedas | $a \leq 1,20$ m | |
| <input type="checkbox"/> Altura de la protección en bordes libres (usuarios en silla de ruedas) | $h = 100$ mm | |

Mesetas:

Entre tramos con la misma dirección:

| | NORMA | PROYECTO |
|--|--|----------|
| <input type="checkbox"/> Anchura de la meseta | <input type="checkbox"/> Anchura de la rampa | |
| <input type="checkbox"/> Longitud de la meseta | $l \leq 1500$ mm | |

Entre tramos con cambio de dirección:

| | NORMA | PROYECTO |
|--|--|----------|
| <input type="checkbox"/> Anchura de la meseta | <input type="checkbox"/> Anchura de la rampa | |
| <input type="checkbox"/> Ancho de puertas y pasillos | $a \leq 1200$ mm | |

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso VUA

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

3. Cumplimiento del CTE

| | | |
|---|---------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Restricción de anchura a partir del arranque de un tramo | d \square 400 mm | |
| <input type="checkbox"/> Para usuarios en silla de ruedas | d \square 1500 mm | |

Pasamanos

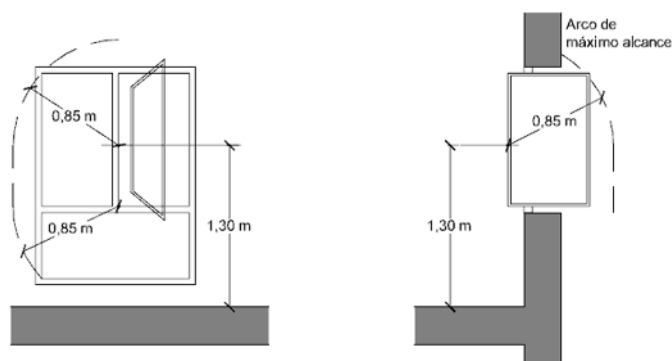
| | NORMA | PROYECTO |
|--|-----------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Pasamanos continuo en un lado | Desnivel salvado > 550 mm | |
| <input type="checkbox"/> Para usuarios en silla de ruedas | Desnivel salvado > 150 mm | |
| <input type="checkbox"/> Pasamanos continuo en ambos lados | Anchura de la rampa > 1200 mm | |
| <input type="checkbox"/> Altura del pasamanos en rampas de uso general | 900 \square h \square 1100 mm | |
| <input type="checkbox"/> Para usuarios en silla de ruedas | 650 \square h \square 750 mm | |
| <input type="checkbox"/> Separación del paramento | \square 40 mm | |

Características del pasamanos:

| | NORMA | PROYECTO |
|--|-------|----------|
| El sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Firme y fácil de asir. | | |

3.3.1.5. Limpieza de los acristalamientos exteriores

| | | |
|--|--|--|
| Se cumplen las limitaciones geométricas para el acceso desde el interior (ver figura). | | |
| Dispositivos de bloqueo en posición invertida en acristalamientos reversibles | | |



3.3.2. SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento

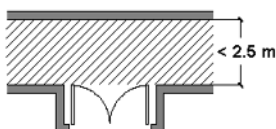
3.3.2.1. Impacto

3.3.2.1.1. Impacto con elementos fijos:

| | NORMA | PROYECTO |
|--|--------------------------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Altura libre en zonas de circulación de uso restringido | <input type="checkbox"/> 2.1 m | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altura libre en zonas de circulación no restringidas | <input type="checkbox"/> 2.2 m | CUMPLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altura libre en umbrales de puertas | <input type="checkbox"/> 2 m | CUMPLE |
| <input type="checkbox"/> Altura de los elementos fijos que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación | <input type="checkbox"/> 2.2 m | |
| <input type="checkbox"/> Vuelo de los elementos salientes en zonas de circulación con altura comprendida entre 0.15 m y 2.20 m, medida a partir del suelo. | <input type="checkbox"/> .15 m | |
| <input type="checkbox"/> Se disponen elementos fijos que restringen el acceso a elementos volados con altura inferior a 2 m. | | |

3.3.2.1.2. Impacto con elementos practicables:

| | | |
|--|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> En zonas de uso general, el barrido de la hoja de puertas laterales a vías de circulación no invade el pasillo si éste tiene una anchura menor que 2,5 metros. | | CUMPLE |
|--|--|--------|

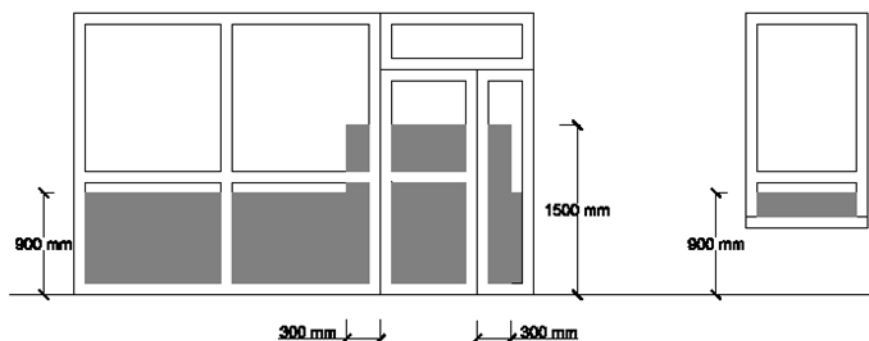


3.3.2.1.3. Impacto con elementos frágiles:

| | | |
|--|--|------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Superficies acristaladas situadas en las áreas con riesgo de impacto con barrera de protección | | SUA 1, Apartado 3.2 |
|--|--|------------------------|

Resistencia al impacto en superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto sin barrera de protección:

| | NORMA | PROYECTO |
|---|---------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Diferencia de cota entre ambos lados de la superficie acristalada entre 0,55 m y 12 m | Nivel 2 | Nivel 2 |
| <input type="checkbox"/> Diferencia de cota entre ambos lados de la superficie acristalada mayor que 12 m | Nivel 1 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Otros casos | Nivel 3 | Nivel 2 |



3.3.2.1.4. Impacto con elementos insuficientemente perceptibles:

Grandes superficies acristaladas:

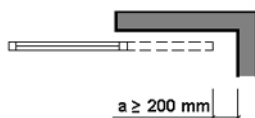
| | NORMA | PROYECTO |
|--|--------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Señalización inferior | $0.85 < h < 1.1$ m | |
| <input type="checkbox"/> Señalización superior | $1.5 < h < 1.7$ m | |
| <input type="checkbox"/> Altura del travesaño para señalización inferior | $0.85 < h < 1.1$ m | |
| <input type="checkbox"/> Separación de montantes | <input type="checkbox"/> 0.6 m | |

Puertas de vidrio que no disponen de elementos que permitan su identificación:

| | NORMA | PROYECTO |
|--|--------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Señalización inferior | $0.85 < h < 1.1$ m | |
| <input type="checkbox"/> Señalización superior | $1.5 < h < 1.7$ m | |
| <input type="checkbox"/> Altura del travesaño para señalización inferior | $0.85 < h < 1.1$ m | |
| <input type="checkbox"/> Separación de montantes | <input type="checkbox"/> 0.6 m | |

3.3.2.2. Atrapamiento

| | NORMA | PROYECTO |
|---|--------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Distancia desde la puerta corredera (accionamiento manual) hasta el objeto fijo más próximo | <input type="checkbox"/> 0.2 m | |
| <input type="checkbox"/> Se disponen dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento para elementos de apertura y cierre automáticos. | | |



3.3.3. SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos

- Cuando las puertas de un recinto tengan dispositivo para su bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, existirá algún sistema de desbloqueo de las puertas desde el interior del recinto. Excepto en el caso de los baños o los aseos de viviendas, dichos recintos tendrán iluminación controlada desde su interior.

- En zonas de uso público, los aseos accesibles y cabinas de vestuarios accesibles dispondrán de un dispositivo en el interior, fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.

- La fuerza de apertura de las puertas de salida será de 140 N, como máximo, excepto en las situadas en itinerarios accesibles, en las que se aplicará lo establecido en la definición de los mismos en el anejo A Terminología (como máximo 25 N, en general, 65 N cuando sean resistentes al fuego).

- Para determinar la fuerza de maniobra de apertura y cierre de las puertas de maniobra manual batientes/pivotantes y deslizantes equipadas con pestillos de media vuelta y destinadas a ser utilizadas por peatones (excluidas puertas con sistema de cierre automático y puertas equipadas con herrajes especiales, como por ejemplo los dispositivos de salida de emergencia) se empleará el método de ensayo especificado en la norma UNE-EN 12046-2:2000.

3.3.4. SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

1 Alumbrado normal en zonas de circulación

En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, como mínimo, el nivel de iluminación que se establece en la tabla 1.1, medido a nivel del suelo.

El factor de uniformidad media de la iluminación será del 40% como mínimo.

Tabla 1.1 Niveles mínimos de iluminación

| Zona | | | <i>Iluminancia mínima</i> lux |
|----------|-------------------------|----------------|----------------------------------|
| Exterior | Exclusiva para personas | Escaleras | 10 |
| | | Resto de zonas | 5 |
| | Para vehículos o mixtas | | 10 |
| Interior | Exclusiva para personas | Escaleras | 75 |
| | | Resto de zonas | 50 |
| | Para vehículos o mixtas | | 50 |

2. Alumbrado de emergencia

No es necesaria la dotación de alumbrado de emergencia, dada la tipología del proyecto.

3.3.5. SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación

Las condiciones establecidas en DB SUA 5 son de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc. previstos para más de 3000 espectadores de pie.

Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

3.3.6. SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

La exigencia básica SUA 6 es de aplicación a piscinas colectivas. Por lo tanto, no es de aplicación.

3.3.7. SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

La exigencia básica SUA 7 es de aplicación al uso aparcamiento y a las vías de circulación de vehículos existentes en los edificios. Por lo tanto, no es de aplicación.

3.3.8. SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

3.3.8.1. Procedimiento de verificación

Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo cuando la frecuencia esperada de impactos (N_e) sea mayor que el riesgo admisible (N_a), excepto cuando la eficiencia 'E' este comprendida entre 0 y 0.8.

3.3.8.1.1. Cálculo de la frecuencia esperada de impactos (N_e)

$$N_e = N_g A_e C_1 10^{-6}$$

siendo

- N_g : Densidad de impactos sobre el terreno (impactos/año, km²).
- A_e : Superficie de captura equivalente del edificio aislado en m².
- C_1 : Coeficiente relacionado con el entorno.

| |
|---|
| N_g (Valdáliga) = 5.00 impactos/año, km ² |
| A_e = 3463.92 m ² |
| C_1 (próximo a otros edificios o árboles de la misma altura o más altos) = 0.50 |
| N_e = 0.0087 impactos/año |

3.3.8.1.2. Cálculo del riesgo admisible (N_a)

$$N_a = \frac{5.5}{C_2 C_3 C_4 C_5} 10^{-3}$$

siendo

- C_2 : Coeficiente en función del tipo de construcción.
- C_3 : Coeficiente en función del contenido del edificio.
- C_4 : Coeficiente en función del uso del edificio.
- C_5 : Coeficiente en función de la necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio.

| |
|---|
| C_2 (estructura metálica/cubierta de hormigón) = 1.00 |
| C_3 (otros contenidos) = 1.00 |
| C_4 (resto de edificios) = 1.00 |
| C_5 (resto de edificios) = 1.00 |
| N_a = 0.0055 impactos/año |

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso VUA

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria
3. Cumplimiento del CTE

3.3.8.1.3. Verificación

| |
|--|
| Altura del edificio = 8.8 m <= 43.0 m |
| $N_e = 0.0087 > N_a = 0.0055$ impactos/año |

3.3.8.2. Descripción de la instalación

3.3.8.2.1. Nivel de protección

Conforme a lo establecido en el apartado anterior, se determina que no es necesario disponer una instalación de protección contra el rayo. El valor mínimo de la eficiencia 'E' de dicha instalación se determina mediante la siguiente fórmula:

$$E = 1 - \frac{N_a}{N_e}$$

| |
|-----------------------------|
| $N_a = 0.0055$ impactos/año |
| $N_e = 0.0087$ impactos/año |
| $E = 0.365$ |

Como:

| |
|-----------------------|
| $0 \leq 0.365 < 0.80$ |
|-----------------------|

Nivel de protección: IV

| |
|--|
| No es necesario instalar un sistema de protección contra el rayo |
|--|

3.3.9. SUA 9 Accesibilidad

Se trata de una vivienda unifamiliar que no requiere ser accesible. Por lo tanto, la exigencia básica no es de aplicación.

Cóbreces, a 13 de marzo de 2025.

Fdo:



Dña. Tamara Iglesias Rodríguez
Arquitecto Colegiado 3.414 COACAN

ANEJO 1

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico

FOTO ANTIGUA DE ARCHIVO



ORTOFOTO AÑO 77/86 (VISOR CARTOGRÁFICO DE CANTABRIA)



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico

FOTOS DEL ESTADO ACTUAL (JULIO 2024)



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



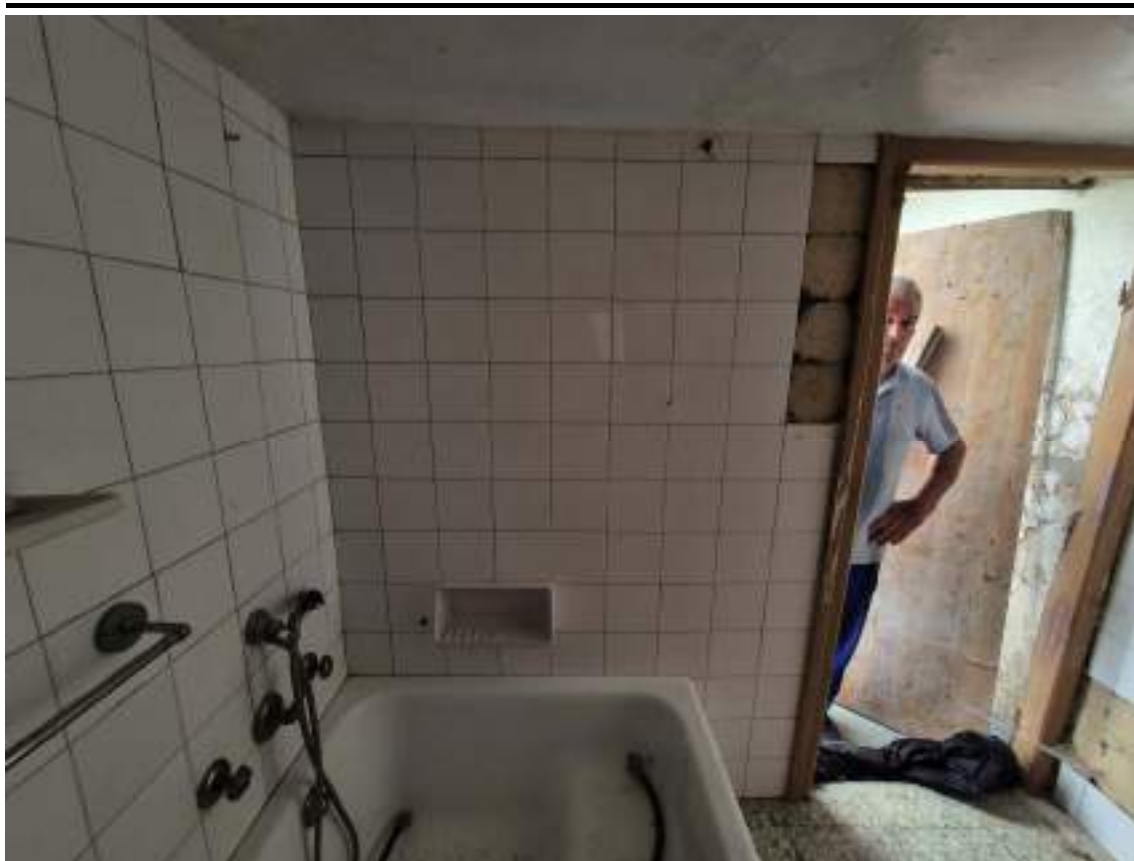
Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 1

Reportaje fotográfico



ANEJO 2

**CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 91/2024, DE 14 DE NOVIEMBRE,
POR EL QUE SE REGULA EL PROGRAMA MÍNIMO, DIMENSIONES
E ILUMINACIÓN NATURAL DE LAS VIVIENDAS EN LA
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA.**

Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

ANEXO 1

Programa mínimo, dimensiones e iluminación natural que deben cumplir las viviendas de nueva creación.

A.1.1.- Superficie útil mínima.

La superficie útil mínima de la vivienda será de 30 m2.

A estos efectos se define como superficie útil, o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios. Queda además excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm2.

La superficie útil total de la vivienda proyecta es de 177,59 m2 > 30 m2 CUMPLE

A.1.2.- Programa mínimo y compartimentación de espacios.

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación para estar, comer y cocinar, un cuarto de baño completo compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo, y un dormitorio doble o dos individuales.

Las superficies útiles mínimas de las piezas serán:

- Cocina (k) de 5,00 m², estancia (e) de 10,00 m², dormitorio doble (d) de más de 10,00 m², dormitorio individual de 6,00 m² y cuarto de baño (b) de 1,50 m².
- En caso de que una misma pieza sirva para, estar, comer y cocinar la superficie útil no será inferior a los 15,00 m².
- Las piezas con superficie inferior a las del programa mínimo no podrán denominarse con la terminología del programa mínimo debiendo tener una denominación diferente.

La vivienda cumple con el programa y las superficies mínimas solicitadas. CUMPLE

| | SUPERFICIE ÚTIL ABIERTA m² | SUPERFICIE ÚTIL CERRADA m² |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| PLANTA BAJA | | |
| ENTRADA | | 9,70 |
| ESCALERA | | 4,88 |
| VESTIDOR | | 1,18 |
| TRASTERO | | 2,90 |
| COCINA (k) | | 20,30 |
| SALA DE ESTAR 1 (e) | | 27,10 |
| DORMITORIO 1 (d) | | 16,95 |
| BAÑO 1 (b) | | 4,10 |

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 2

Decreto 91/2024

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| VESTIDOR1 | | 5,85 |
| DORMITORIO 2 | | 12,15 |
| BAÑO 2 | | 4,35 |
| DORMITORIO 3 | | 13,10 |
| DISTRIBUIDOR 1 | | 1,60 |
| C. DE INSTALACIONES | | 6,85 |
| PORCHE | 30,20 | |
| PLANTA PRIMERA | | |
| SALA DE ESTAR 2 | | 25,18 |
| DORMITORIO 4 | | 11,50 |
| BAÑO 3 | | 3,45 |
| VESTIDOR 2 | | 6,45 |
| TERRAZA 1 | 38,75 | |
| TERRAZA 2 | 29,65 | |
| TOTAL parcial | 98,60 m2 | 177,59 m2 |
| TOTAL | 276,19 m2 | |

Los dormitorios de superficie superior a 10,00 m² útiles se entenderán a efectos de ocupación como dobles.

Los dormitorios de superficie comprendida entre 6,00 m² y 10,00 m² se entenderán a efectos de ocupación como individuales.

La vivienda proyectada tiene cuatro dormitorios y todos son dormitorios dobles.

| | |
|--------------|----------|
| DORMITORIO 1 | 16,95 m2 |
| DORMITORIO 2 | 12,15 m2 |
| DORMITORIO 3 | 13,10 m2 |
| DORMITORIO 4 | 11,50 m2 |

El acceso a los cuartos de baño y/o aseo no se permitirá directamente desde las estancias, ni desde los comedores o cocinas.

La vivienda no cuenta con ningún acceso directo a los cuartos de baño y/o aseos desde las estancias, ni comedores o cocinas. CUMPLE

Los cuartos de baño podrán disponer configuraciones diversas que permitan una mayor funcionalidad, pudiendo disponer de la ducha/bañera y lavabo en un vestíbulo previo, en este caso el inodoro estará compartimentado en pieza independiente que tendrá unas dimensiones mínimas de 1,40 metros x 0,80 metros.

CUMPLE

La comunicación entre todas las partes de la vivienda, que corresponde con el programa mínimo, se realizará sin necesidad de salir de esta. Los dormitorios serán independientes entre sí de modo que ninguno utilice como paso a otro dormitorio. En el caso de viviendas con un solo cuarto de baño deberá garantizarse el acceso independiente desde todos los dormitorios sin que sea obligado el paso por otro dormitorio.

CUMPLE

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle o patio abierto. Esta exigencia podrá ser sustituida por la existencia de un espacio acorde y suficiente para albergar un aparato secador de ropa.

La vivienda cuenta con espacio exterior para el tendido de ropa y también con instalación para albergar un aparato de secado de ropa. CUMPLE

A.1.3.- Altura mínima.

- 1.- La altura libre de solado a techo será como mínimo de 2,50 metros.
- 2.- En cuartos de aseo, baños y cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros.

En las restantes habitaciones, salvo los dormitorios individuales, también puede permitirse una reducción en la altura libre, siempre que la superficie de la zona con la altura mínima reducida no sobrepase, como máximo, 1/3 de la superficie útil total de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria. Las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros, no computaran en ningún caso a efectos de lo dispuesto en A.1.2. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 metros.

CUMPLE

A.1.4.-Forma de las habitaciones en planta.

En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1,60 metros x 2 metros, en la estancia un círculo de 3,00 metros de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2,00 metros de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un rectángulo de 1,10 metros x 1,50 metros de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0,80 metros, la de puertas de cocina, estar y dormitorios 0,70 metros, la de puertas de los baños 0,60 metros. En caso de que el inodoro se plantee en pieza individual, se deberá poder inscribir un rectángulo de 1,40 metros x 0.80 metros.

La vivienda proyectada cumple con las formas de las habitaciones exigidas en este decreto, como se puede observar en los planos de arquitectura y cotas del proyecto presentado. CUMPLE

A.1.5.- Iluminación de piezas.

La iluminación de las diferentes piezas, excepto los baños y aseos, se tendrá directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patios en los que deberá poder inscribirse un diámetro mínimo de tres metros, o un sexto de la distancia entre el suelo de la habitación más baja y la parte superior del forjado más alto si esta distancia es superior a 18 metros.

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

ANEJO 2

Decreto 91/2024

En el caso de que las ordenanzas municipales determinen otras dimensiones para los patios, podrán adoptarse las derivadas del planeamiento municipal. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie útil en planta de la pieza a la que suministre iluminación.

Todas las estancias de la vivienda tienen iluminación directa desde espacio libre exterior, excepto el aseo en planta baja que dispone de un sistema de ventilación acorde con la normativa específica. CUMPLE

Cóbreces, a 13 de marzo de 2025.

Fdo:



Dña. Tamara Iglesias Rodríguez
Arquitecto Colegiado 3.414 COACAN

ANEJO 3

ADAPTACIÓN AL ENTORNO

2. ADAPTACIÓN AL ENTORNO

2.1 OBJETO

El objeto del presente estudio es completar la documentación exigible para solicitar la autorización previa de una licencia de obras, con su documentación correspondiente conforme al procedimiento establecido en los artículos 227 y 228 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las ordenanzas municipales, para cuya concesión deberá de ajustarse, tanto la edificación como el uso, en las condiciones establecidas en los citados artículos para su autorización por la CROTU.

La autorización que se tramita es para la reforma y cambio de uso parcial de un inmueble existente en una parcela clasificada como rústica de especial protección.

En ausencia de descripción pormenorizada o enumeración precisa de los contenidos de este tipo de documentos, el presente estudio se ha ajustado a los requerimientos establecidos por la Ley: Análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como, de los posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse gravemente comprometidos por la actuación y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos.

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

La estructura del territorio corresponde a un espacio dispuesto entre las sierras prelitorales y el mar, reproduciendo una morfología llena de contrastes, definida por sus suaves relieves en el ámbito costero y sus sierras interiores. De forma que las pendientes suaves, por debajo del 20%, son las más representativas, de entre las que destacan las zonas llanas, áreas fácilmente reconocidas por ubicarse en ellas la mayor parte de los núcleos de población, así como por su aprovechamiento agroganadero (antiguas zonas de mies), un ámbito éste, dominado por la pradera y los cultivos forrajeros, elementos representativos del paisaje local, al igual que las masas forestales de eucaliptos, situadas en las zonas más agrestes.

El paisaje circundante se caracteriza por ser un medio ruralizado de baja densidad residencial, manteniendo el uso agrícola y ganadero.

En el paisaje natural de este territorio destaca la profunda transformación de la vegetación desde hace muchos años como consecuencia de la acción antrópica, quedando reducida esta a graderías y repoblaciones arbóreas.

3. ANÁLISIS DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO

El diagnóstico que sigue permite una caracterización y valoración del entorno en base a la cual podrá determinarse si la actuación pretendida tiene algún aspecto negativo o repercusión ambiental en el medio donde se localiza.

3.1 LA FLORA Y LA VEGETACIÓN

La vegetación de la zona de estudio, al igual que gran parte del municipio, ha sufrido una considerable transformación con respecto a lo que fuera en sus

orígenes históricos, pues los bosques han desaparecido prácticamente, sustituidos por pastos para el ganado.

3.2 VEGETACIÓN ACTUAL

La profunda transformación de la vegetación de la zona por parte del hombre ha venido siendo intensa desde hace mucho tiempo, viéndose muy alterada respecto de lo que fue en sus orígenes, y tan profundamente antropizada que resulta muy difícil una marcha atrás. Esta intensa transformación de la vegetación ha traído las consecuencias de la reducción de las antiguas biocenosis vegetales a dos formaciones básicas, como ya hemos dicho: los prados y los cultivos de eucaliptos.

El resultado es la práctica pérdida de todos los valores de la vegetación ancestral, y de su biodiversidad originaria hoy esquilmada y empobrecida. En tal estado, los asentamientos dispersos que se producen en el territorio no inciden de manera significativa.

En la zona de afección de la actuación no existe ningún ejemplar arbóreo catalogado en el inventario abierto de árboles singulares de Cantabria.

3.3 FAUNA

Las condiciones de las comunidades vegetales han determinado, a su vez, la existencia de fauna mínima y de escasa singularidad, en el que solo resultan existentes especies oportunistas o comensales del medio humano, propias de estos espacios seminaturales tan intensamente intervenidos, así como la proximidad de núcleos habitados.

3.4 ESPECIES PROTEGIDAS

En cualquiera de los casos, y tanto por lo que respecta a la fauna como a la flora, cabe destacar que ninguna de las especies referidas se encuentra catalogada en la normativa vigente.

3.5 ESPACIOS PROTEGIDOS

La parcela está afectada por El Parque Natural de Oyambre.

El Parque Natural de Oyambre se creó mediante la Ley de Cantabria 4/1988, de 26 de octubre, por la que se declara Oyambre Parque Natural, teniendo en cuenta la entonces legislación básica en la materia, la Ley 15/1975, de 2 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos, que no exigía instrumentos específicos para la planificación en los espacios protegidos, por lo que la gestión de los declarados conforme a la misma se basó en instrumentos de la legislación del suelo vigente en aquellos momentos, como los Planes Especiales.

En el año 2006 se aprobó la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza. La Ley establece como instrumento de planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos y en particular de los Parques Naturales, el PORN, conforme a la normativa básica estatal mencionada anteriormente, estableciendo su procedimiento de elaboración y aprobación, así como su eficacia jurídica. La Ley de Conservación de la Naturaleza de Cantabria, en su Disposición

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

2. Memoria constructiva



Adicional Segunda, modifica la Ley de Cantabria 4/1988, de 26 de octubre, por la que se declara Oyambre Parque Natural, con objeto de adecuar y actualizar su contenido al nuevo contexto legal, incluyendo en su Anexo los límites exteriores del Parque Natural, que son idénticos a los establecidos en la Ley de creación del Espacio Protegido, y previendo que a los efectos de su ordenación, planificación y gestión, el interior del Parque se organizará de acuerdo con la zonificación que establezca el PORN.

Actualmente se rige por el Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre.



Según el Decreto 89/2010. P.O.R.N. el ámbito de actuación se encuentra en una zona de USO GENERAL CRECIMIENTO.

Artículo 15. Zona de Uso General.

1. Se incluyen en la Zona de Uso General los terrenos de las Unidades Ambientales "Campiñas" y "Zonas Forestales" con menores valores ambientales por estar situados en las áreas de influencia de los núcleos de población ubicados íntegramente en esas Unidades, pudiendo soportar usos que supongan una mayor transformación del suelo siempre que no afecten de forma significativa a los valores ambientales de las zonas aledañas o del conjunto del espacio protegido.

Artículo 38. Usos y actividades autorizables.

En la Zona de Uso General, con las excepciones recogidas en el artículo 37, son autorizables los siguientes usos:

e) Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico, debiendo ajustarse a los requisitos establecidos para las edificaciones contempladas en el artículo 113.1.h de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Las obras propuestas tratan de rehabilitar un edificio existente que actualmente no reúne las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad universal y habitabilidad exigidas por el artículo 253 de Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Además, la solución propuesta, mejora el paisaje ya que elimina ruinas y elementos sin uso y mejora la calidad de la edificación existente al adaptarla a los nuevos criterios estéticos para el suelo rústico, de modo que sus características tipológicas y constructivas sean las de una edificación propia de su entorno rural.

La parcela no está afectada por las restricciones fijadas por el Plan de ordenación del Litoral, aprobado en fecha 25 de septiembre de 2004. Tampoco la parcela se encuentra incluida o próxima a ninguno de los montes de utilidad pública catalogados o cartografiados en Cantabria.

La rehabilitación del inmueble propuesto, NO supondrá ninguna repercusión ambiental en la parcela, puesto que sólo se pretende reformar el edificio ya existente y se van a salvaguardar intactos todos los elementos naturales como cierres, setos y arbolado existentes.

4. VALORES CULTURALES

4.1 ARQUEOLOGÍA Y BIENES DE INTERÉS CULTURAL

De acuerdo con la carta arqueológica de Cantabria, no existe ningún yacimiento, testimonio físico de la naturaleza arqueológica-histórica o indicio de la existencia de

cualquier elemento susceptible de formar parte del patrimonio cultural que pudiera verse afectado por la actuación en la zona.

4.2 VIAS PECUARIAS

No solo es manifiesta la ausencia de este tipo de estructuras en el ámbito de estudio, sino que todo el conjunto del territorio circundante carece de vías de esta naturaleza, por lo que no cabe considerar ningún efecto posible.

Tampoco se ve alterado ningún tipo de camino rural o tradicional, inexistente en el ámbito de estudio, pues tampoco se encuentra declarado ningún bien de interés cultural de estas características clasificado en cualquiera de las categorías previstas en su artículo 1.

5. MEDIO PERCEPTUAL

5.1. PAISAJE

El ámbito territorial del presente estudio se corresponde con la superficie del Término Municipal que rodea visualmente la localización de la actuación, centrándose sobremanera en este preciso entorno.

La metodología aplicada para el diagnóstico del paisaje comprende 3 aspectos:

Caracterización, definición o descripción de las unidades paisajísticas y cualificación visual de los entornos del ámbito.

CARACTERIZACIÓN

El paisaje se caracteriza por un relieve de suaves pendientes o perfiles alomados, que han facilitado el asentamiento de actividades productivas y la edificación residencial. En el paisaje local se acusa la creciente importancia de los elementos urbanos dispuestos en núcleos rurales y en asentamientos dispersos, que definen lo que podemos llamar medios ruralizados en plena transformación.

Aunque se trata de un paisaje rural nuevo, transformado por la concentración parcelaria y la orientación pratense casi en exclusiva, su aspecto es de gran naturalidad, debido a la continuidad del terrazgo de campos abiertos y del tapiz vegetal, al contraste que produce esta amplia extensión verde y las calizas blancas de las cumbres que la enmarcan, y a la presencia de arbolado autóctono disperso, que se torna más denso en las riberas de los arroyos y en la laderas de mayor pendiente donde se reúnen los núcleos rurales.

DESCRIPCIÓN

Al describir los componentes del paisaje del entorno se pueden establecer unidades homogéneas a pequeña escala y en ámbitos mínimos, denominadas unidades de micro paisaje, esto es: áreas mínimas del territorio de estudio que se consideran homogéneas tanto en su valor intrínseco como en su percepción visual.

CALIDAD PAISAJÍSTICO – VISUAL

Para evaluarla se establecen categorías de acuerdo con la valoración estética de los componentes del paisaje perceptual en tres niveles:

- Observación desde el lugar de referencia: calidad visual intrínseca
- Observación de las cercanías: calidad visual del entorno inmediato
- Observación e elementos lejanos relevantes del territorio: calidad visual del fondo escénico.

De acuerdo con los diferentes niveles de campo visual, el diagnóstico sería:

A. Calidad paisajístico- visual intrínseca.

Los componentes paisajísticos son prácticamente inexistentes, al tener una ínfima relevancia en el lugar.

B. Calidad paisajístico- visual del entorno.

Las parcelas inmediatas se encuentran dominadas por un paisaje similar de prados, continuo terrazgo de producción herbácea, sobre cuevas suaves y tendidas, con arbolado disperso o formando pequeños bosques, que transmite armonía y tranquilidad. Se trata de un paisaje rural nuevo, transformado por la concentración parcelaria y la orientación praterense casi en exclusiva, su aspecto es de gran naturalidad, debido a la continuidad del terrazgo de campos abiertos y del tapiz vegetal,

C. Calidad paisajístico- visual de fondo.

El territorio circundante se caracteriza por la composición en mosaico propia del medio ruralizado: construcciones aisladas o agrupadas en pequeños núcleos o barrios, rodeados por praderías, zonas destinadas a la vivienda residencial unifamiliar y terreno industrial/productivo.

Se desprende de lo anterior una calidad visual del paisaje media-baja, con ligero incremento en su viento Norte cuando se alcanzan vistas de la costa del Cantábrico. Por otra parte, el grado de alteración acumulado por los procesos antrópicos impide que, con actuaciones como la prevista, pueda el paisaje resultar alterado o destruido en mayor medida, no resultando este relevante y careciendo de interés paisajístico para su posible conservación.

5.2. INTERVISIBILIDAD

La magnitud y condiciones de intervisibilidad nos vienen dadas por la cuenca visual, espacio desde el que la actuación es accesible a la vista y por ello pueden determinarse los posibles impactos visuales. Al tratarse de una edificación de similares materiales y características de las viviendas tradicionales no tendrá ninguna afección visual de importancia en la zona.

Por ello la fragilidad visual (susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla una actividad sobre él), en el caso que nos ocupa, recoge un grado de deterioro prácticamente inapreciable o inexistente.

De acuerdo a lo anterior puede determinarse **QUE EL PROYECTO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO PARCIAL DEL INMUEBLE EXISTENTE NO TENDRÁ NINGÚN TIPO DE INCIDENCIA DESTACABLE O NEGATIVA EN EL ENTORNO RURAL O PAISAJÍSTICO DE LA PARCELA OBJETO DE LA SOLICITUD**, resultando irrelevante e integrado en el mismo.

6. ESTUDIOS DE RIESGO

6.1. RIESGOS NATURALES

Para el análisis de los riesgos naturales presentes en el emplazamiento y sus alrededores se toma como base la cartografía elaborada por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria contemplada como documento “análisis, evaluación y zonificación de riesgos naturales en municipios de Cantabria”.

- **EROSIONABILIDAD:** Por cuanto respecta a la erosionabilidad y erosión del terreno, el emplazamiento y su entorno presentan unos niveles extremadamente bajos, sin pérdidas de suelos apreciables.
- **DESLIZAMIENTOS:** en la zona de actuación la configuración del terreno no supone ninguna dificultad para acometer la construcción de la edificación, ni tampoco esta va a alterar en modo alguno la topografía del lugar.
- **INUNDACIONES:** En la zona no existe un curso fluvial, por lo que no existe riesgo de inundaciones. Si se pueden producir con las lluvias, pequeñas escorrentías poco apreciables que recogen canales de desagüe de aguas salvajes, de mínima capacidad erosiva, que terminan en las cunetas de la calle municipal a la que da frente.
- **SUBSIDENCIA:** La subsidencia (hundimiento progresivo del suelo) no se documenta en ningún lugar o emplazamiento de la zona inmediata, porque la implantación de la construcción carece de este tipo de riesgo.

6.2. RIESGOS ANTRÓPICOS

La proximidad de actividades, generalmente industriales y ganaderos, pueden derivar en riesgos, tanto para posibles edificaciones de la cercanía como para las personas que las ocupan. No es sin embargo el caso de la construcción pretendida, al no constatarse afección alguna por riesgos de origen antrópico.

7. IDENTIFICACIÓN EFECTOS CORREGIBLES

7.1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA REDUCIR O ELIMINAR EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS.

A la vista de la propuesta que se ha mostrado en el presente documento, se puede concluir que la topología de la actuación constructiva será de mínima entidad, sin que suponga ningún cambio a la naturaleza ni al uso del suelo, careciendo de toda incidencia significativa sobre el medio natural.

DE acuerdo con ello NO SE REQUIERE LA APLICACIÓN DE MÁS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS de posibles alteraciones o impactos que la

mimetización parcial por cerramientos vegetales de la periferia de la edificación. En ningún caso se prevé que hayan de generarse otro tipo de efectos susceptibles de corrección.

No obstante lo anterior, y considerando la necesidad de justificar la plena inserción ambiental de la edificación a construir, se detalla la incidencia de la ejecución del proyecto en todos y cada uno de los aspectos que inciden en el paisaje y el medio ambiente.

7.2. FASE DE EJECUCIÓN DE OBRAS

No se considera necesaria medida correctora alguna dada la inexistencia de repercusiones o impactos derivados de los trabajos de ejecución de las obras. El análisis de riesgos e impactos aparecen en la tabla siguiente:

| | DESCRIPCIÓN | RIESGO | IMPACTO |
|----|---|--------|---------|
| 1 | Modificación de la topografía natural del terreno por los movimientos de tierra | No | No |
| 2 | Pérdida de suelos de interés agrario | No | No |
| 3 | Ocupación de cauces | No | No |
| 4 | Desbroce / despeje /eliminación de cauces | No | No |
| 5 | Transformación y ocupación de hábitats | No | No |
| 6 | Afección durante las obras a la fauna del entorno | No | No |
| 7 | Ocupación / transformación de espacios naturales | No | No |
| 8 | Alteración de paisajes y del potencial de vistas | No | No |
| 9 | Ocupación y transformación de terrenos dedicados al tradicional aprovechamiento agrario | No | No |
| 10 | Ocupación de vías pecuarias | No | No |
| 11 | Incremento en el consumo de aguas | bajo | No |
| 12 | Extracción de áridos para las obras | No | No |
| 13 | Incremento de consumos energéticos | bajo | No |
| 14 | Contaminación atmosférica | No | No |
| 15 | Contaminación acústica | mínimo | No |
| 16 | Contaminación lumínica | No | No |
| 17 | Contaminación del suelo | No | No |
| 18 | Contaminación del sistema fluvial por vertido | No | No |
| 19 | Efectos sobre otras infraestructuras | No | No |

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

I. Memoria

2. Memoria constructiva

| | | | |
|--|--------------------------------|--|-------------|
| | VALOR FINAL DEL IMPACTO | | NULO |
|--|--------------------------------|--|-------------|

8. MARCO LEGISLATIVO

Este informe-memoria justificativa de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental previo, se elabora según lo establecido en la normativa legal aplicable vigente, inscribiéndose en el marco legislativo determinado por la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, que establece que, con carácter general, el planeamiento municipal asumirá como objetivos la protección del medio ambiente, del entorno cultural y del paisaje.

Asimismo, este informe de justificación de la inexistencia de impactos significativos de cualquier naturaleza, se realiza conforme a lo establecido en los art. 227 y 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, que establece:

- El procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.
- La documentación preceptiva para su tramitación.
- Las construcciones y usos autorizados o autorizables.

9. CONCLUSIONES

1. A la vista de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental, no se hace necesaria la aplicación de ningún tipo de medida correctora, protectora o compensatoria, dada la integración espacial de la construcción prevista y adaptación a la arquitectura del entorno y tradicional, por lo que puede decirse que el lugar de emplazamiento elegido puede acoger la actuación edificatoria planteada para el uso definido sin deterioro de sus condiciones ambientales.
2. El pequeño tamaño y como consecuencia, volumen de la edificación, no producirá impacto visual alguno.
3. La reforma del inmueble existente no desvirtúa ni la naturaleza rústica de los suelos ni supone riesgo mínimo alguno de alteración de las condiciones urbanísticas de hecho que existen tanto en el predio donde se pretende la edificación objeto de la presente memoria descriptiva.

Cóbreces, a 13 de marzo de 2025.

Fdo:



Dña. Tamara Iglesias Rodríguez
Arquitecto Colegiado 3414 COACAN

II. RESÚMEN DE PRESUPUESTO

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Proyecto Básico_Reforma y cambio de uso

Situación BO EL TEJO-SANTA ANA 37(B) Polígono 2 Parcela 190 LA CERRADA.

Promotor Rocío Carmona Pérez y Alfonso Rodríguez Gómez

| CAPITULO | RESUMEN | EUROS | % |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------|
| A | Acondicionamiento del terreno..... | 8.119,61 | 3,92 |
| C | Cimentaciones..... | 7.991,46 | 3,86 |
| E | Estructuras..... | 27.092,25 | 13,08 |
| F | Fachadas y particiones..... | 9.721,69 | 4,69 |
| L | Carpintería, vidrios y protecciones solares..... | 14.866,65 | 7,18 |
| H | Remates y ayudas..... | 5.330,13 | 2,57 |
| I | Instalaciones..... | 26.338,05 | 12,71 |
| N | Aislamientos e impermeabilizaciones..... | 9.638,57 | 4,65 |
| Q | Cubiertas..... | 24.476,21 | 11,81 |
| R | Revestimientos y trasdosados..... | 36.074,84 | 17,41 |
| S | Señalización y equipamiento..... | 7.064,88 | 3,41 |
| U | Urbanización interior de la parcela..... | 18.973,01 | 9,16 |
| G | Gestión de residuos..... | 5.051,58 | 2,44 |
| X | Control de calidad y ensayos..... | 1.161,86 | 0,56 |
| Y | Seguridad y salud..... | 5.278,11 | 2,55 |
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL | | 207.178,90 | |
| 13,00 % Gastos generales..... | | 26.933,26 | |
| 6,00 % Beneficio industrial..... | | 12.430,73 | |
| SUMA DE G.G. y B.I. | | 39.363,99 | |
| 21,00 % I.V.A. | | 51.774,01 | |
| TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA | | 298.316,90 | |
| TOTAL PRESUPUESTO GENERAL | | 298.316,90 | |

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DIECISEIS EUROS con NOVENTA CÉNTIMOS

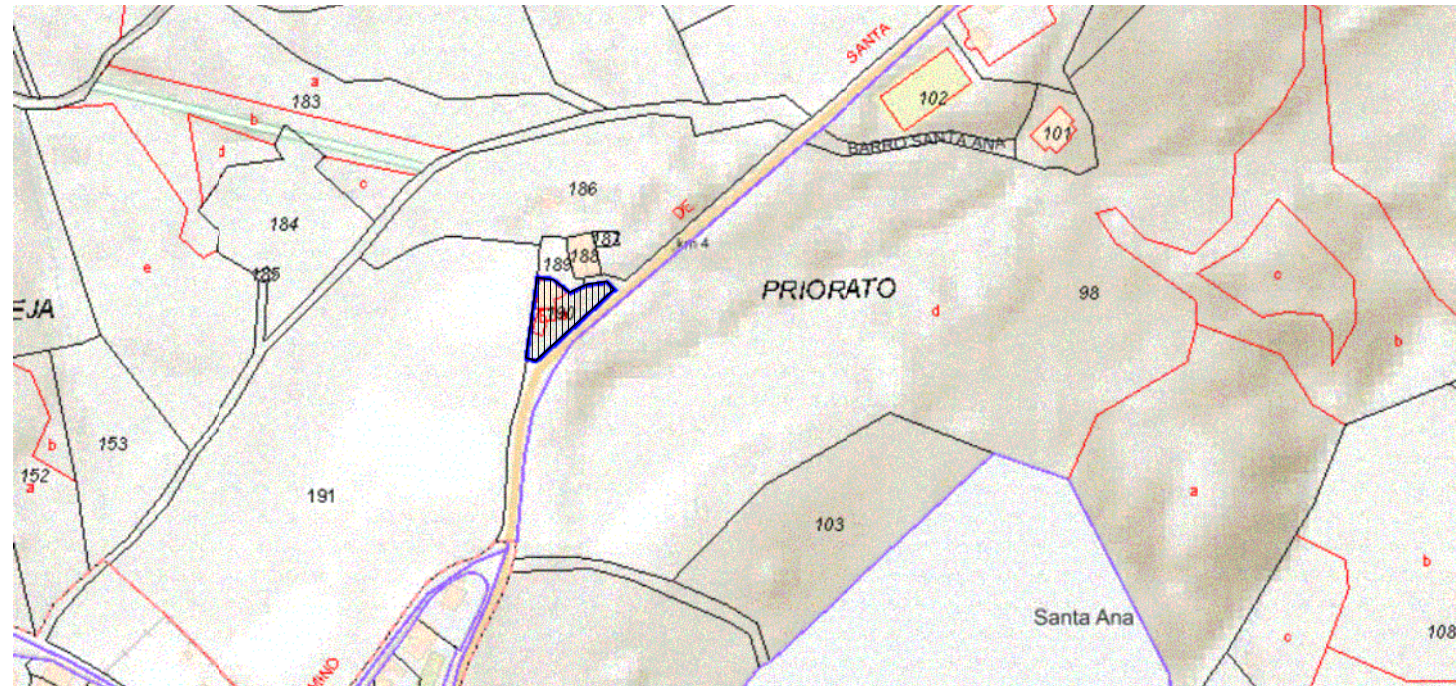
Cóbreces, a 13 de marzo de 2025.

Fdo:



Dña. Tamara Iglesias Rodríguez
Arquitecto Colegiado 3414 COACAN

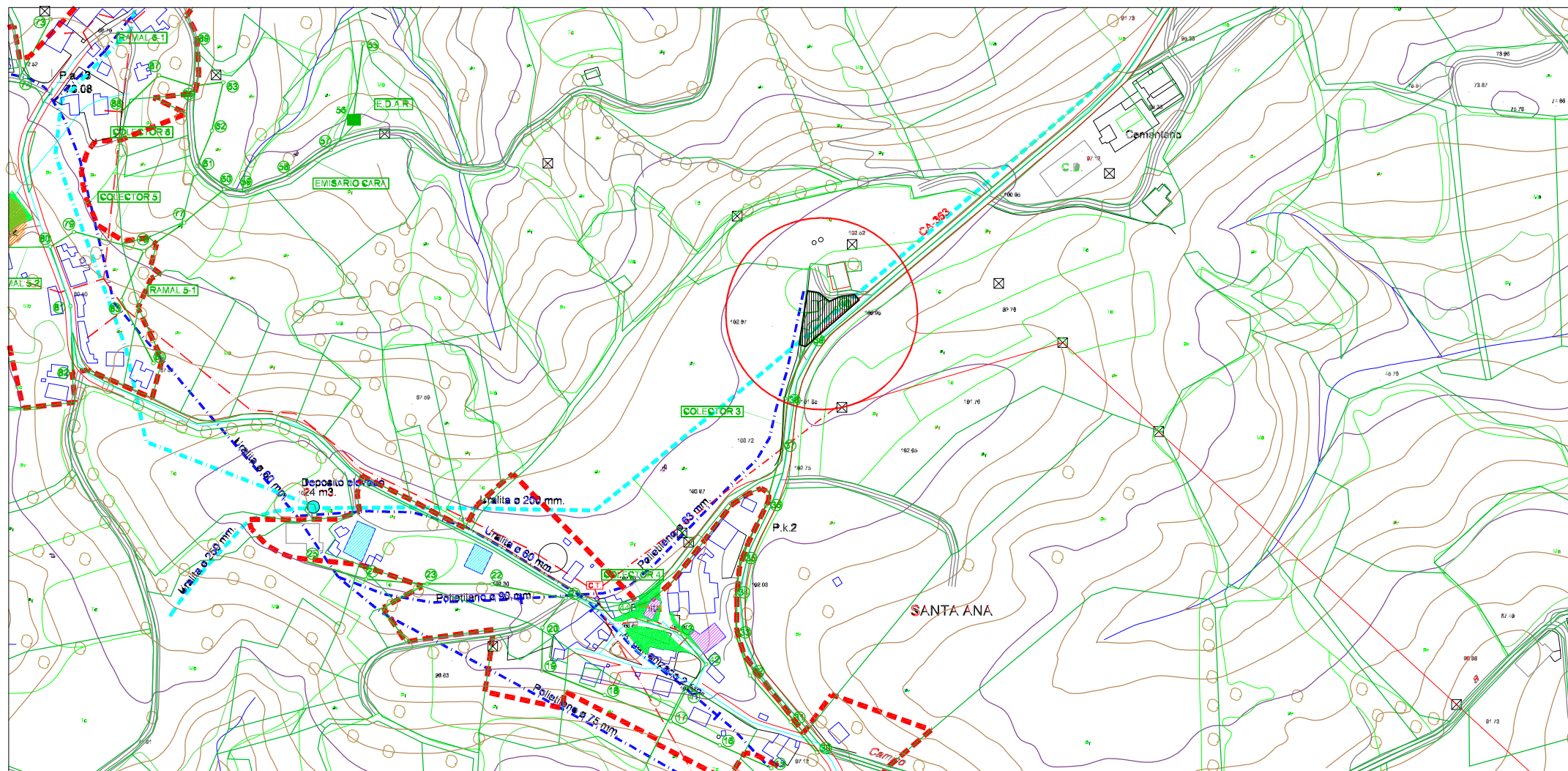
III. PLANOS



CATASTRO E 1/400



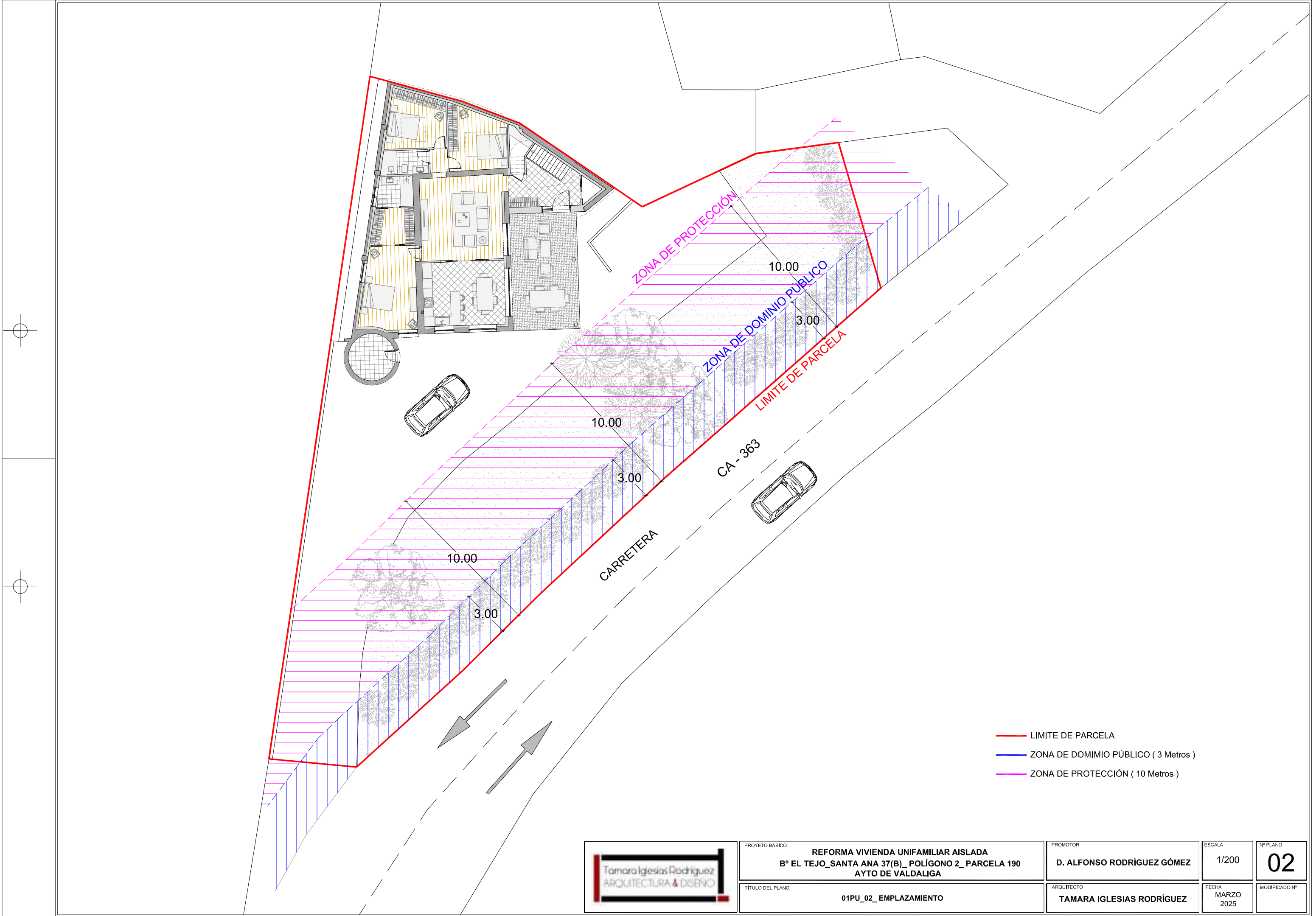
ORTOFOTO E 1/400

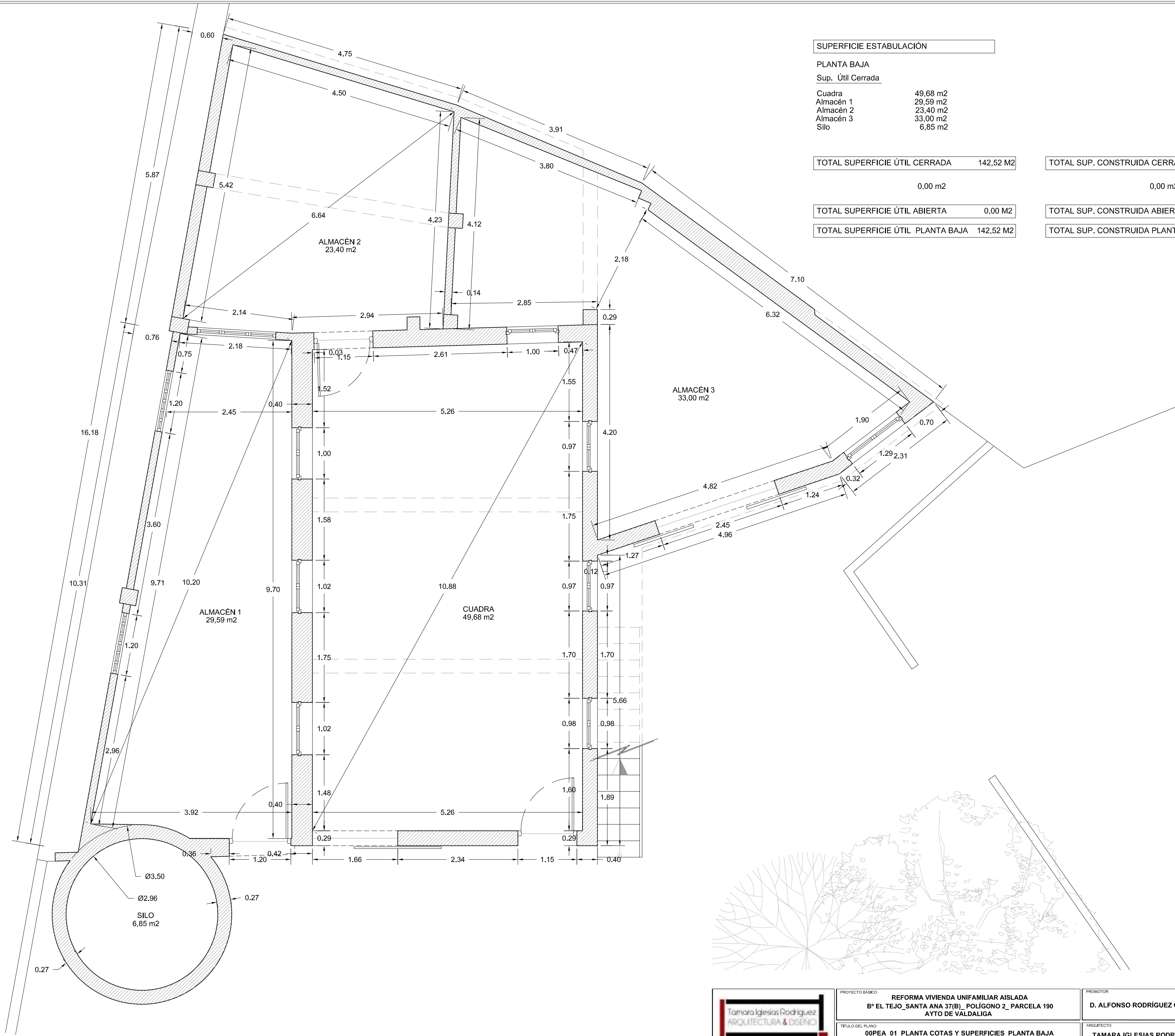


Edificaciones en Suelo Rústico de Valdáliga (Ayto. 13/05/2011; BOC 26/05/2011)

[illegible]

FICHA CATASTRAL





SUPERFICIE ESTABULACIÓN

PLANTA BAJA

Sup. Útil Cerrada

| | |
|-----------|----------|
| Cuadra | 49,68 m2 |
| Almacén 1 | 29,59 m2 |
| Almacén 2 | 23,40 m2 |
| Almacén 3 | 33,00 m2 |
| Silo | 6,85 m2 |

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL CERRADA 142,52 M2

0,00 m2

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ABIERTA 0,00 M2

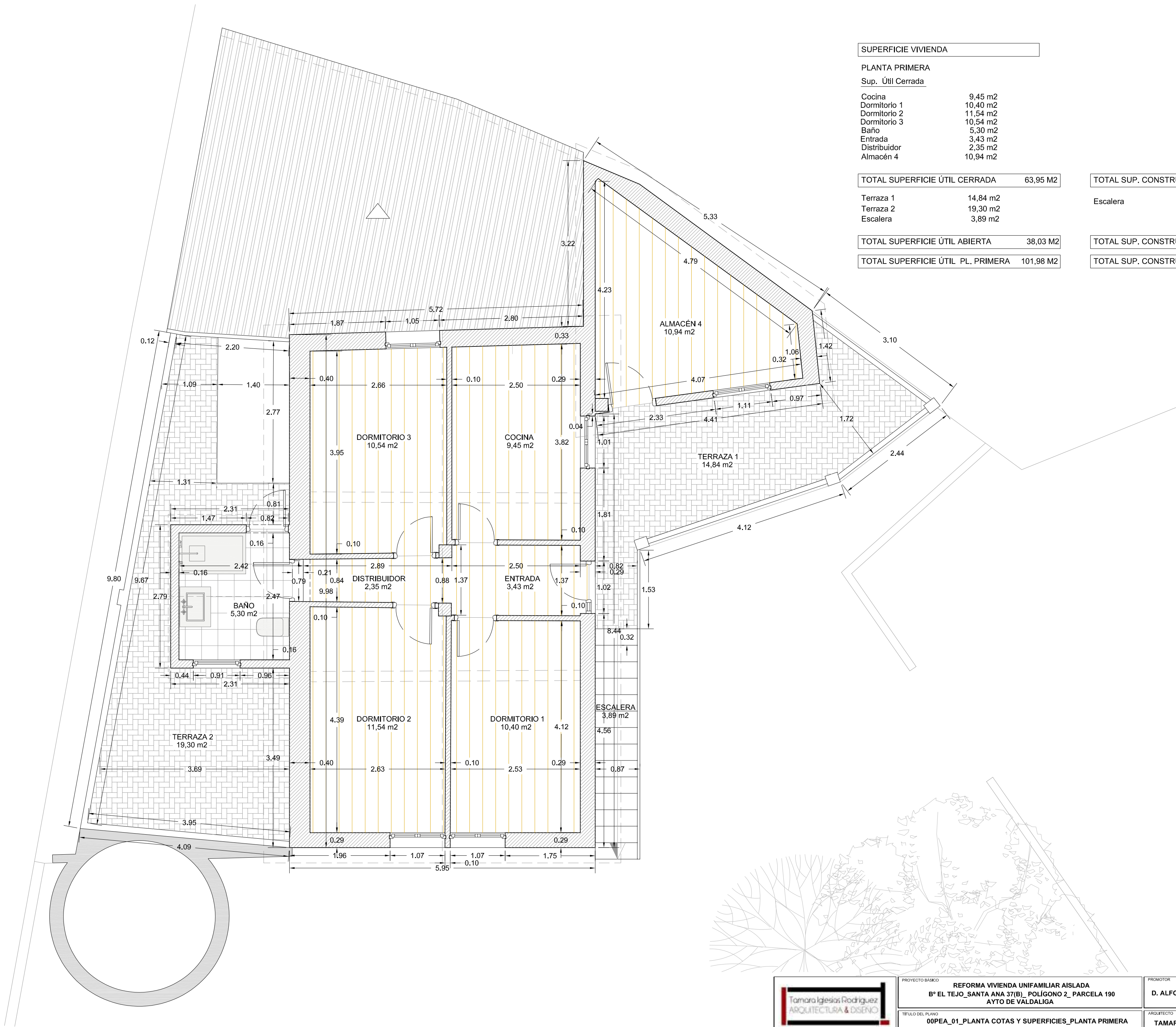
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA 142,52 M2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA CERRADA 165,38 M2

0,00 m2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA ABIERTA 0,00 M2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA PLANTA BAJA 165,38 M2



SUPERFICIE VIVIENDA

PLANTA PRIMERA

Sup. Útil Cerrada

| | |
|--------------|----------|
| Cocina | 9,45 m2 |
| Dormitorio 1 | 10,40 m2 |
| Dormitorio 2 | 11,54 m2 |
| Dormitorio 3 | 10,54 m2 |
| Baño | 5,30 m2 |
| Entrada | 3,43 m2 |
| Distribuidor | 2,35 m2 |
| Almacén 4 | 10,94 m2 |

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL CERRADA 63,95 M2

| | |
|-----------|----------|
| Terraza 1 | 14,84 m2 |
| Terraza 2 | 19,30 m2 |
| Escalera | 3,89 m2 |

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ABIERTA 38,03 M2

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PL. PRIMERA 101,98 M2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA CERRADA 80,83 M2

Escalera 3,89 m2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA ABIERTA 3,89 M2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA PL. PRIMERA 84,72 M2



PROYECTO BÁSICO
REFORMA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Bº EL TEJO_SANTA ANA 37(B)_ POLÍGONO 2_ PARCELA 190
AYTO DE VALDALIGA

TÍTULO DEL PLANO
00PEA_01_PLANTA COTAS Y SUPERFICIES_PLANTA PRIMERA

PROMOTOR
D. ALFONSO RODRÍGUEZ GÓMEZ

ARQUITECTO
TAMARA IGLESIAS RODRÍGUEZ

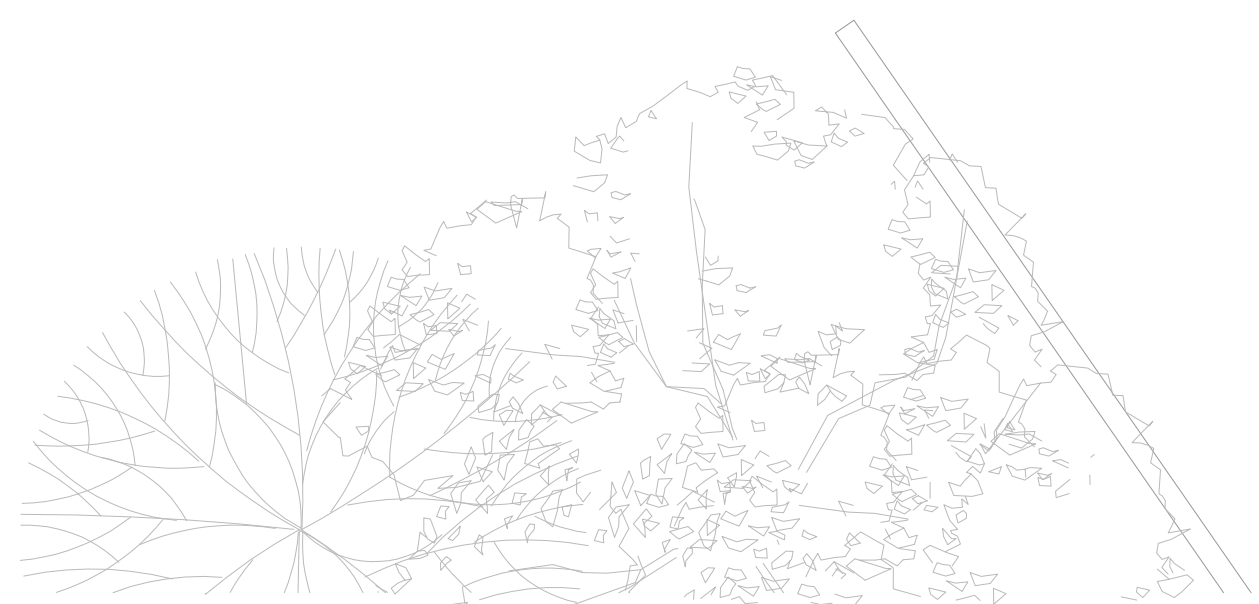
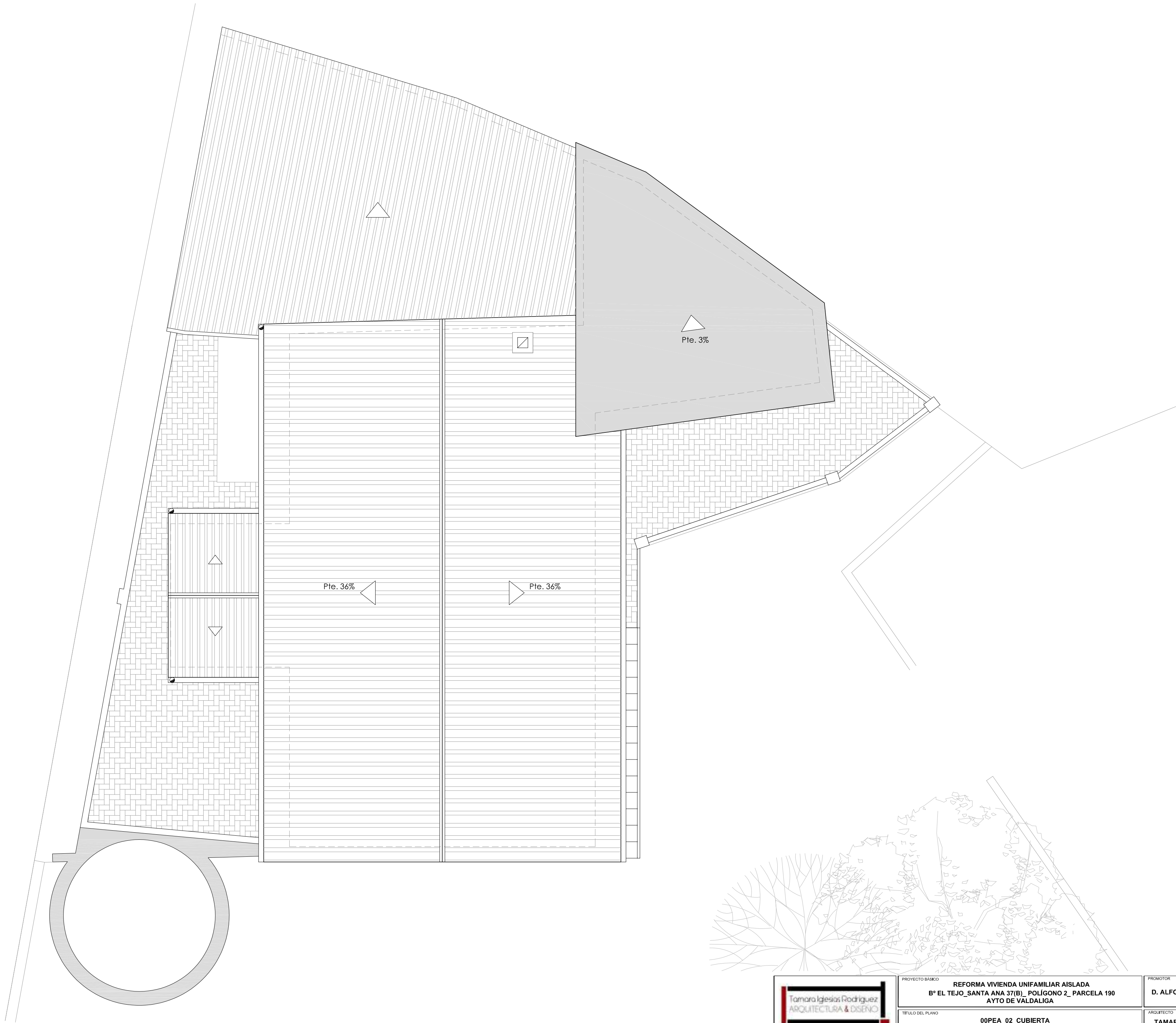
ESCALA
1/50


FECHA
MARZO
2025

Nº PLANO

04

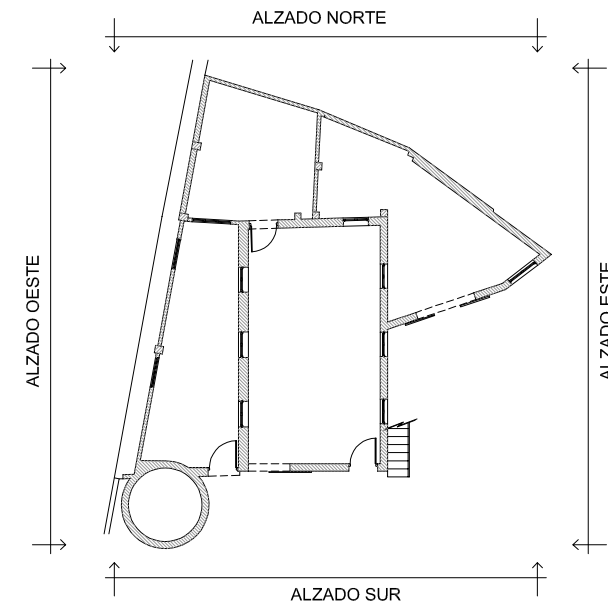
MODIFICADO Nº



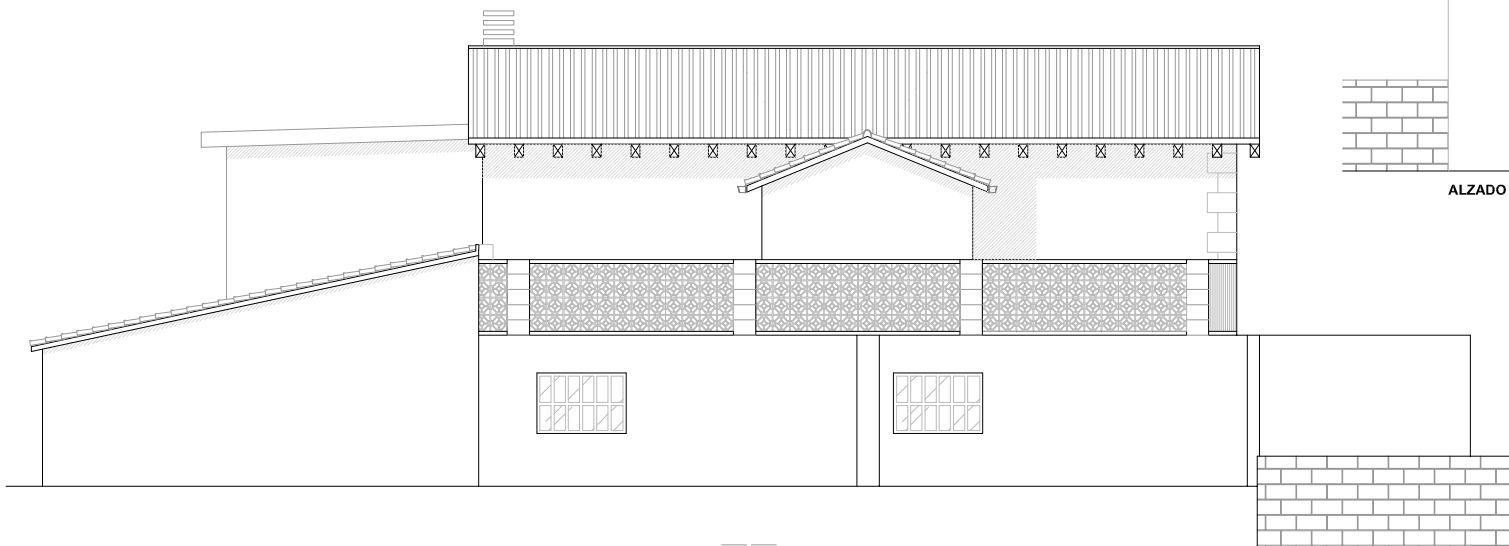
| | | | | | | | | |
|---|------------------|--|------------|----------------------------|--------|---------------|---------------|----|
|  | PROYECTO BÁSICO | REFORMA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Bº EL TEJO_SANTA ANA 37(B)_ POLÍGONO 2_ PARCELA 190 AYTO DE VALDALIGA | PROMOTOR | D. ALFONSO RODRÍGUEZ GÓMEZ | ESCALA | 1/50 | Nº PLANO | 05 |
| | TÍTULO DEL PLANO | 00PEA_02_CUBIERTA | ARQUITECTO | TAMARA IGLESIAS RODRÍGUEZ | FECHA | MARZO 2025 | MODIFICADO Nº | |



ALZADO SUR



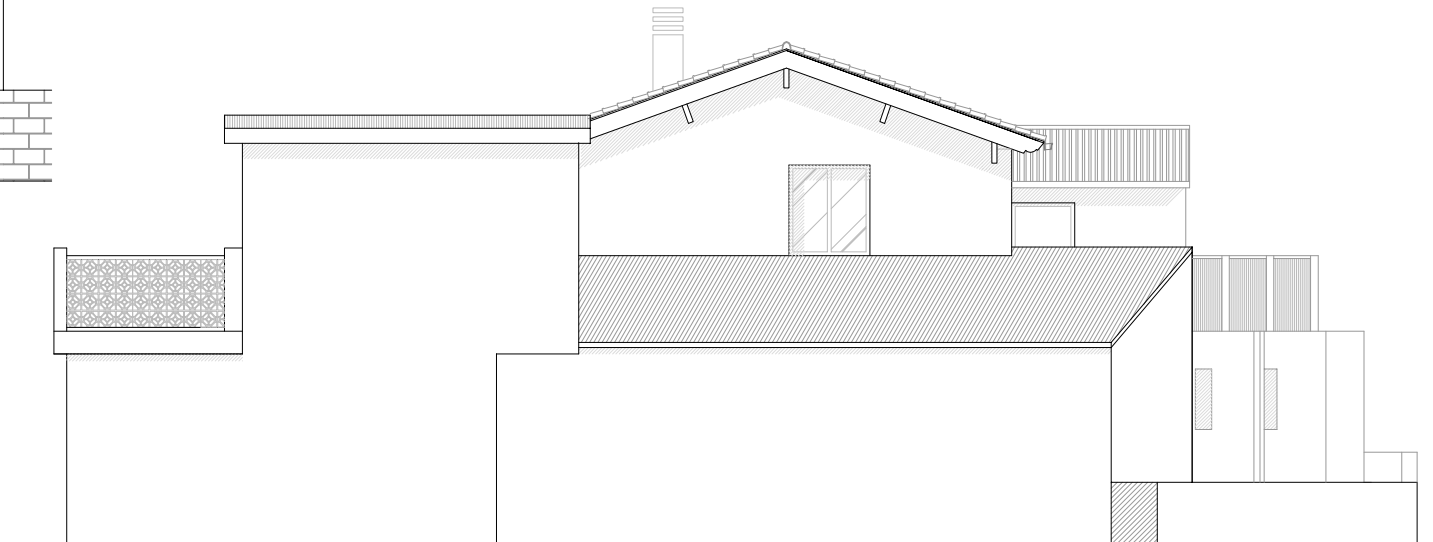
ALZADO SUR



ALZADO OESTE



ALZADO ESTE



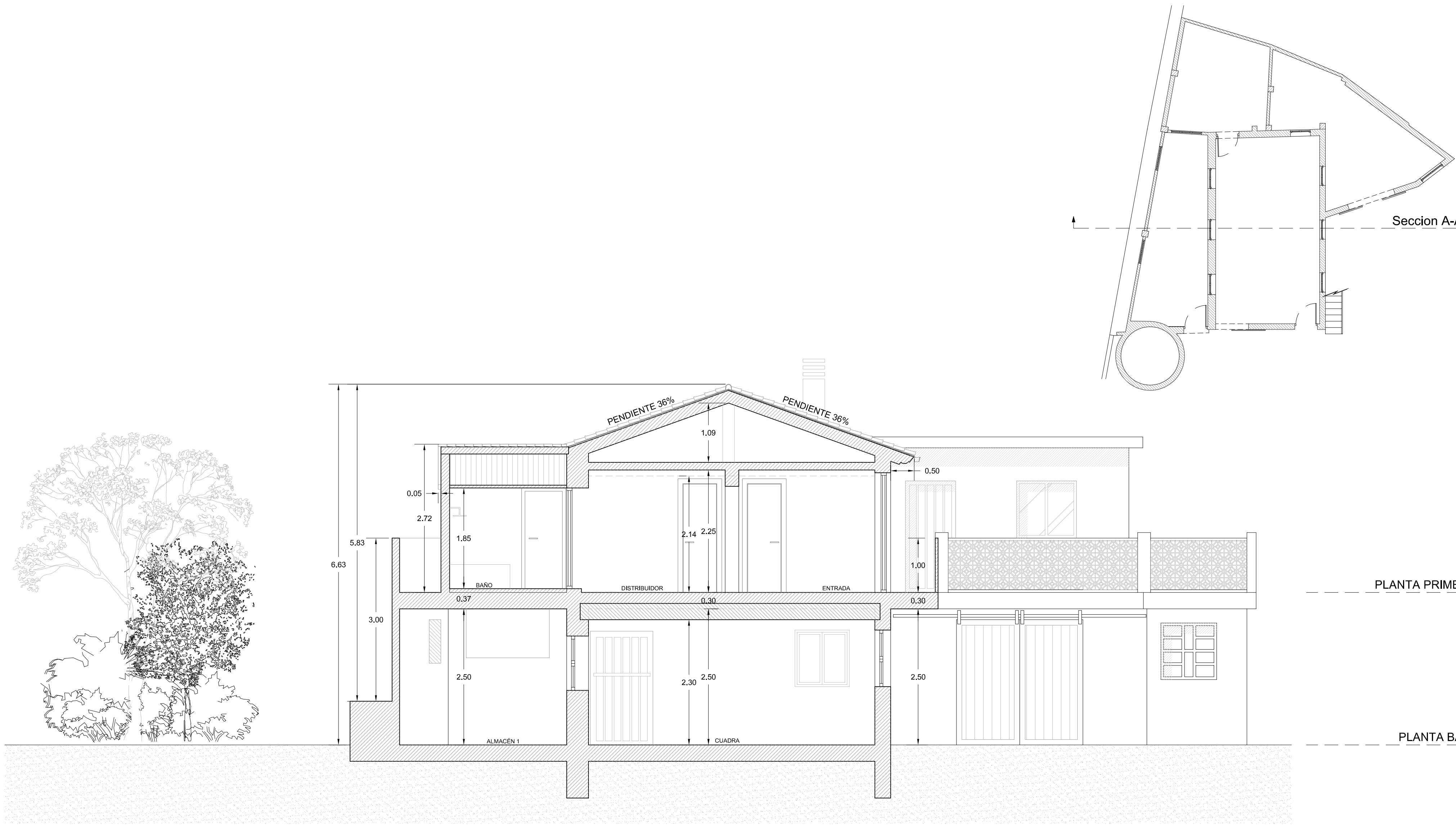
ALZADO NORTE



| | |
|------------------|--|
| PROYECTO BÁSICO | REFORMA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Bº EL TEJO_SANTA ANA 37(B)_ POLÍGONO 2_ PARCELA 190 AYTO DE VALDALIGA |
| TÍTULO DEL PLANO | 00PEA_03_ALZADOS |

| | |
|------------|----------------------------|
| PROMOTOR | D. ALFONSO RODRÍGUEZ GÓMEZ |
| ARQUITECTO | TAMARA IGLESIAS RODRÍGUEZ |

| | | | |
|--------|------------|---------------|----|
| ESCALA | 1/100 | Nº PLANO | 06 |
| FECHA | MARZO 2025 | MODIFICADO Nº | |



SECCIÓN A-A'

Seccion A-A'

PLANTA PRIMERA

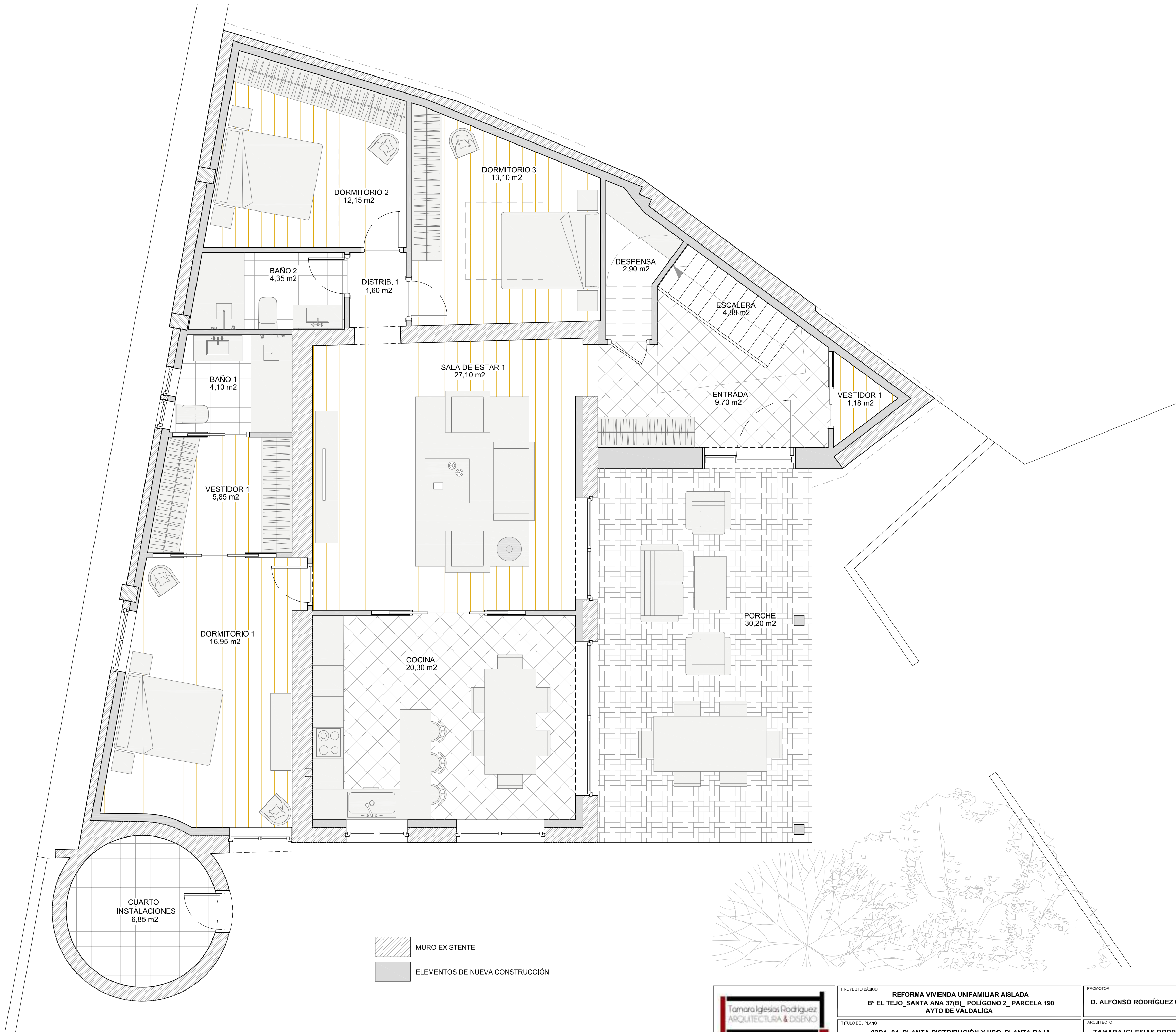
PLANTA BAJA



| | |
|------------------|--|
| PROYECTO BÁSICO | REFORMA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Bº EL TEJO_SANTA ANA 37(B)_ POLÍGONO 2_ PARCELA 190 AYTO DE VALDALIGA |
| | TÍTULO DEL PLANO |
| 00PEA_04_SECCIÓN | |

| | |
|------------|----------------------------|
| PROMOTOR | D. ALFONSO RODRÍGUEZ GÓMEZ |
| ARQUITECTO | TAMARA IGLESIAS RODRÍGUEZ |

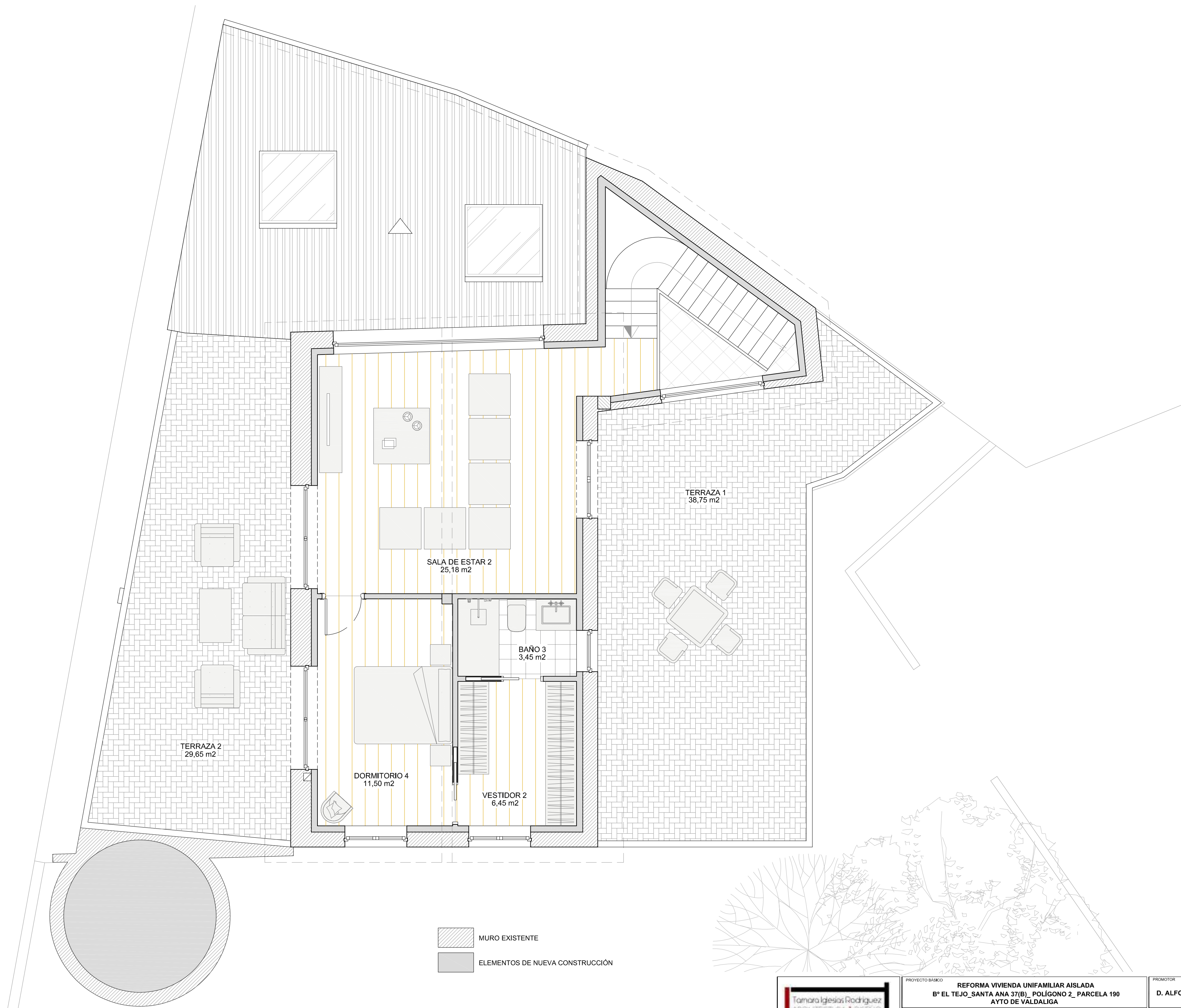
| | | | |
|--------|------------|---------------|----|
| ESCALA | 1/50 | Nº PLANO | 07 |
| FECHA | MARZO 2025 | MODIFICADO Nº | |



| | |
|------------------|--|
| PROYECTO BÁSICO | REFORMA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Bº EL TEJO_SANTA ANA 37(B)_ POLÍGONO 2_ PARCELA 190 AYTO DE VALDALIGA |
| TÍTULO DEL PLANO | 02PA_01_PLANTA DISTRIBUCIÓN Y USO_PLANTA BAJA |

| | |
|------------|----------------------------|
| PROMOTOR | D. ALFONSO RODRÍGUEZ GÓMEZ |
| ARQUITECTO | TAMARA IGLESIAS RODRÍGUEZ |

| | | | |
|--------|------------|---------------|----|
| ESCALA | 1/50 | Nº PLANO | 08 |
| FECHA | MARZO 2025 | MODIFICADO Nº | |



MURO EXISTENTE

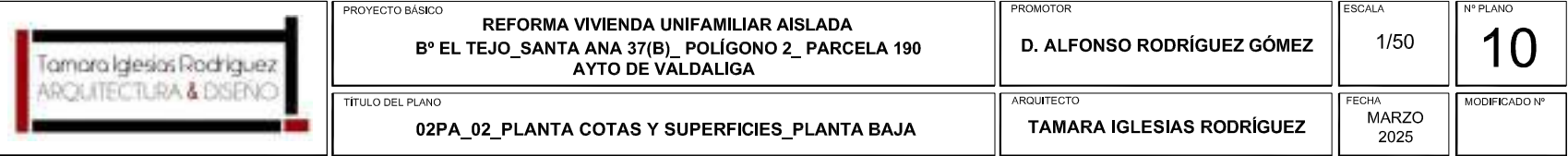
ELEMENTOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

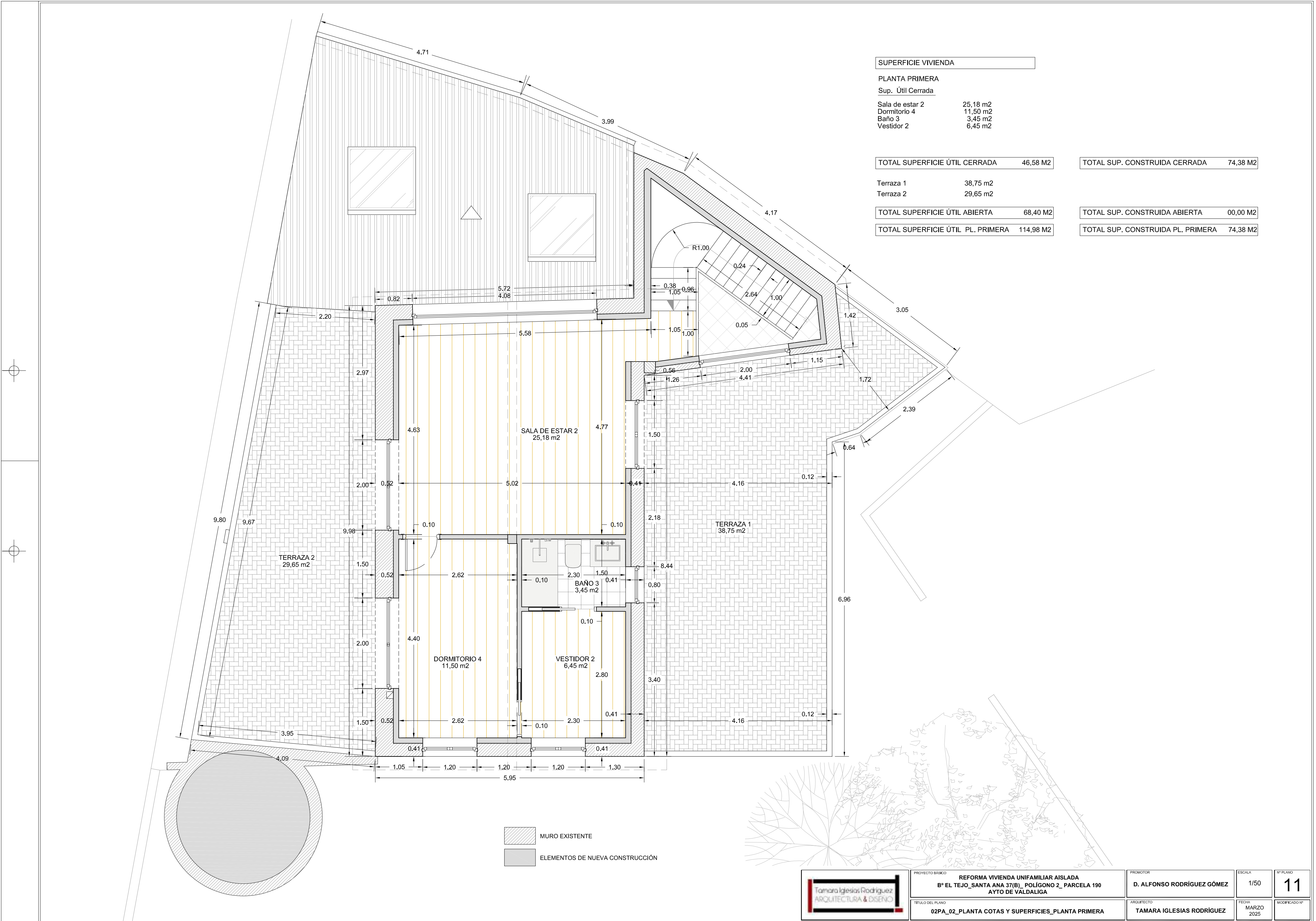


| | |
|------------------|--|
| PROYECTO BÁSICO | REFORMA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Bº EL TEJO_SANTA ANA 37(B)_ POLÍGONO 2_ PARCELA 190 AYTO DE VALDALIGA |
| TÍTULO DEL PLANO | 02PA_01_PLANTA DISTRIBUCIÓN Y USO_PLANTA PRIMERA |

| | |
|------------|----------------------------|
| PROMOTOR | D. ALFONSO RODRÍGUEZ GÓMEZ |
| ARQUITECTO | TAMARA IGLESIAS RODRÍGUEZ |

| | | | |
|--------|------------|---------------|----|
| ESCALA | 1/50 | Nº PLANO | 09 |
| FECHA | MARZO 2025 | MODIFICADO Nº | |





SUPERFICIE VIVIENDA

PLANTA PRIMERA

Sup. Útil Cerrada

| | |
|-----------------|----------|
| Sala de estar 2 | 25,18 m2 |
| Dormitorio 4 | 11,50 m2 |
| Baño 3 | 3,45 m2 |
| Vestidor 2 | 6,45 m2 |

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL CERRADA 46,58 M2

| | |
|-----------|----------|
| Terraza 1 | 38,75 m2 |
| Terraza 2 | 29,65 m2 |

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ABIERTA 68,40 M2

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PL. PRIMERA 114,98 M2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA CERRADA 74,38 M2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA ABIERTA 00,00 M2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA PL. PRIMERA 74,38 M2



PROYECTO BÁSICO
REFORMA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Bº EL TEJO, SANTA ANA 37(B), POLÍGONO 2, PARCELA 190
AYTO DE VALDALIGA

TÍTULO DEL PLANO
02PA_02_PLANTA COTAS Y SUPERFICIES_PLANTA PRIMERA

PROMOTOR
D. ALFONSO RODRÍGUEZ GÓMEZ

ARQUITECTO
TAMARA IGLESIAS RODRÍGUEZ

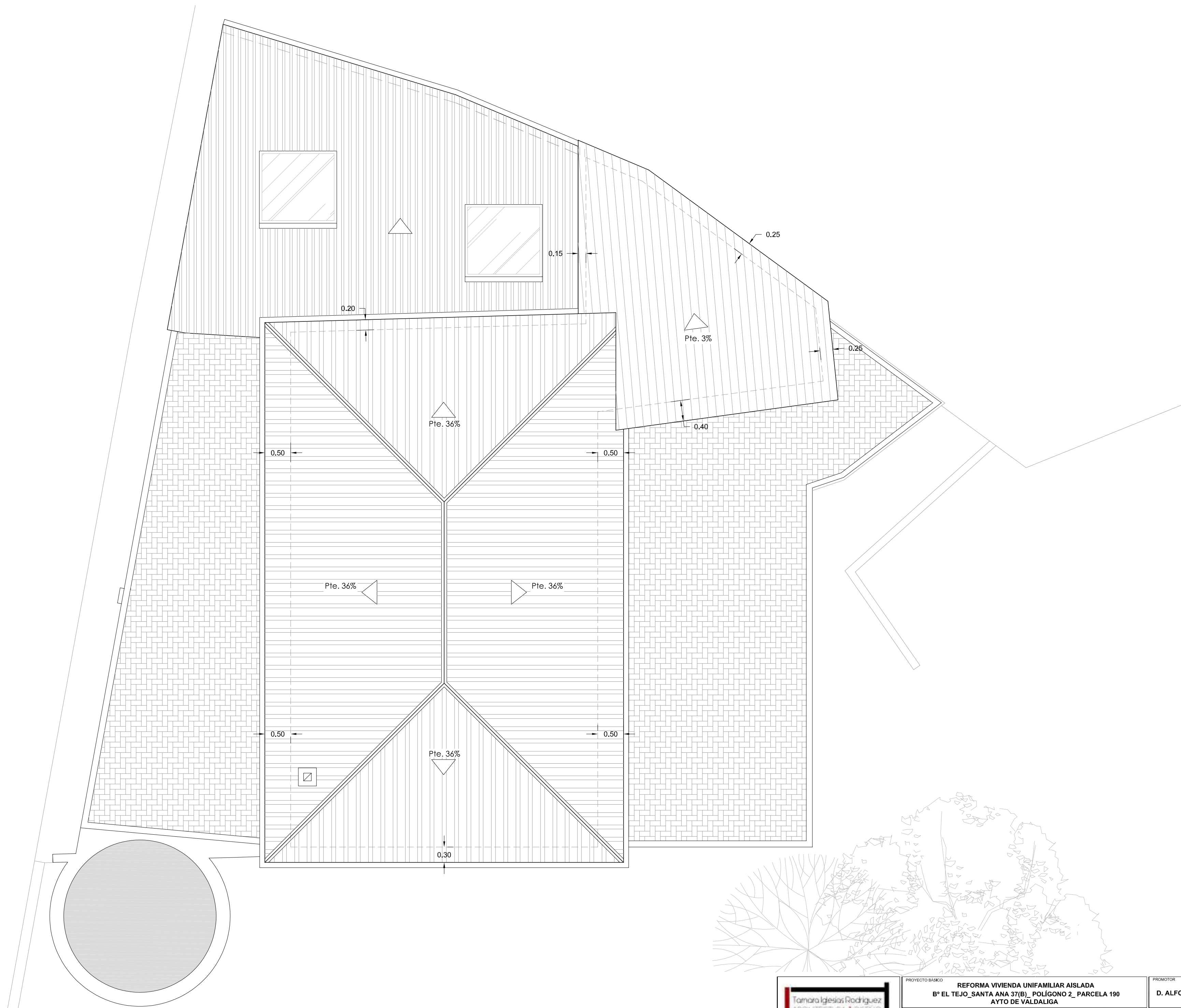
ESCALA
1/50

FECHA
MARZO
2025

Nº PLANO

11

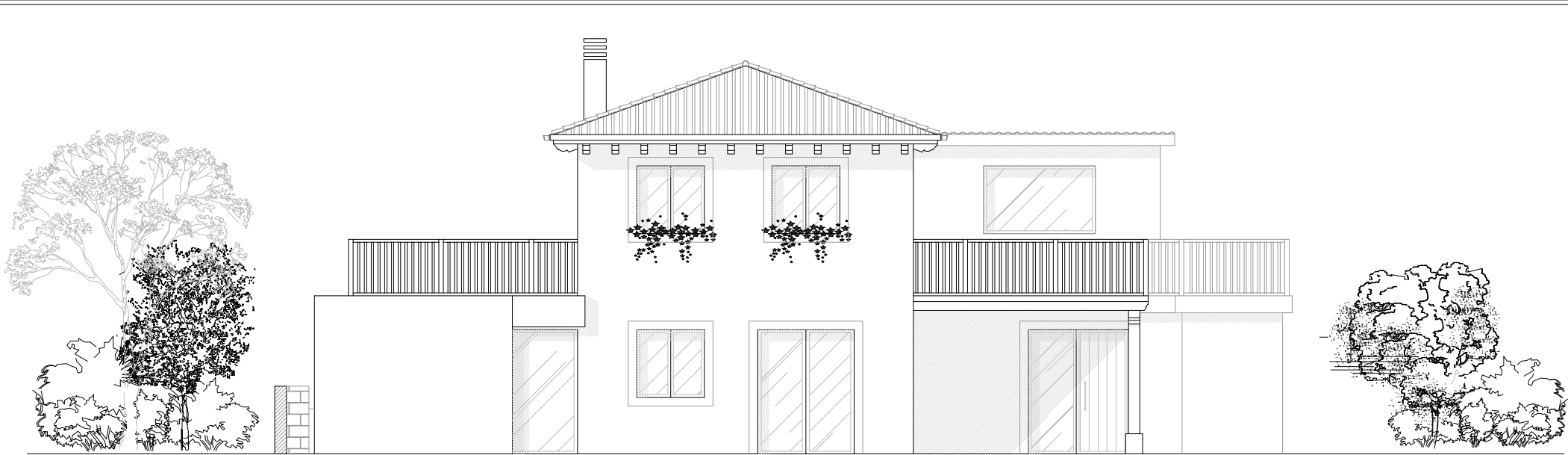
MODIFICADO Nº



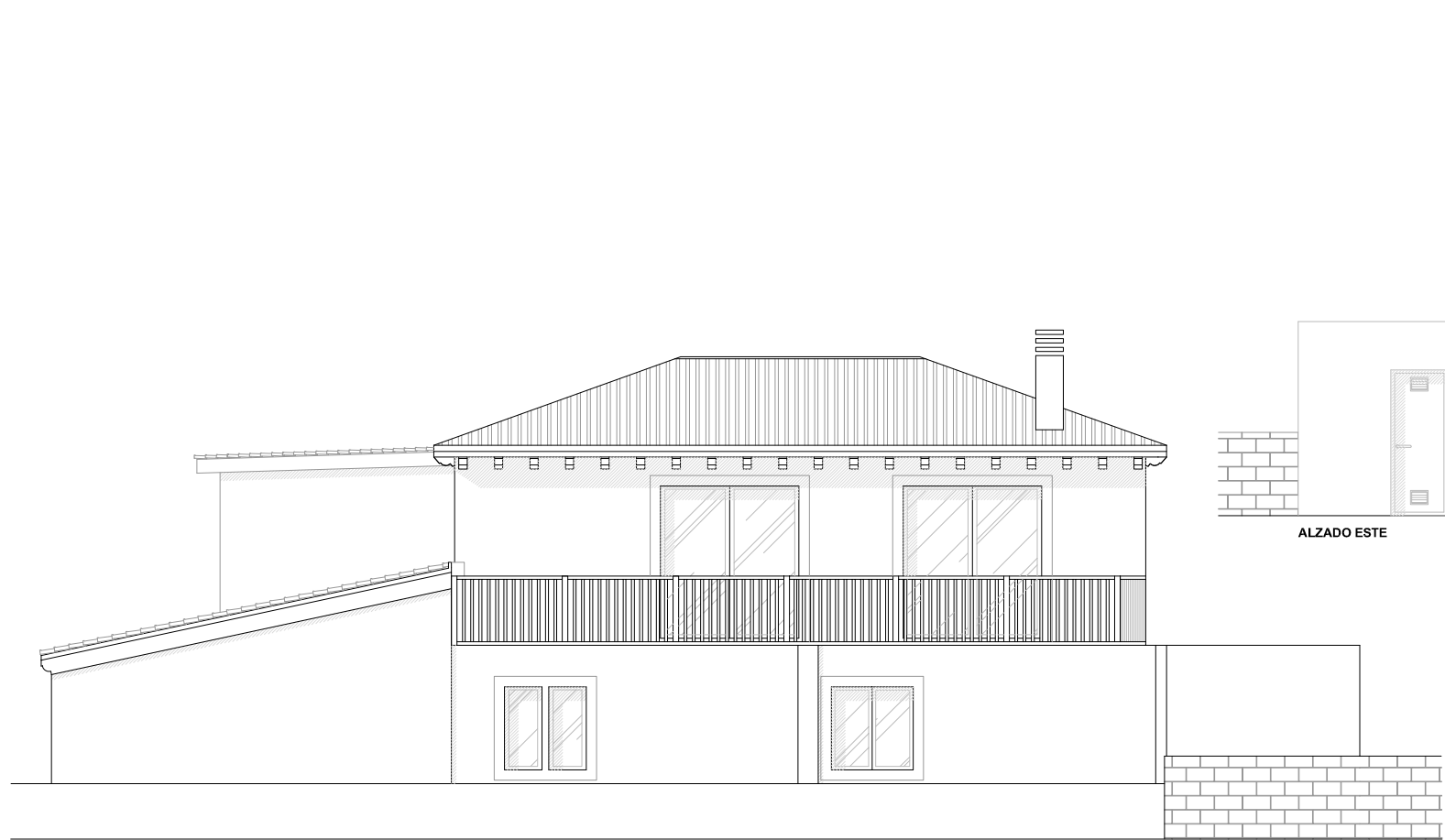
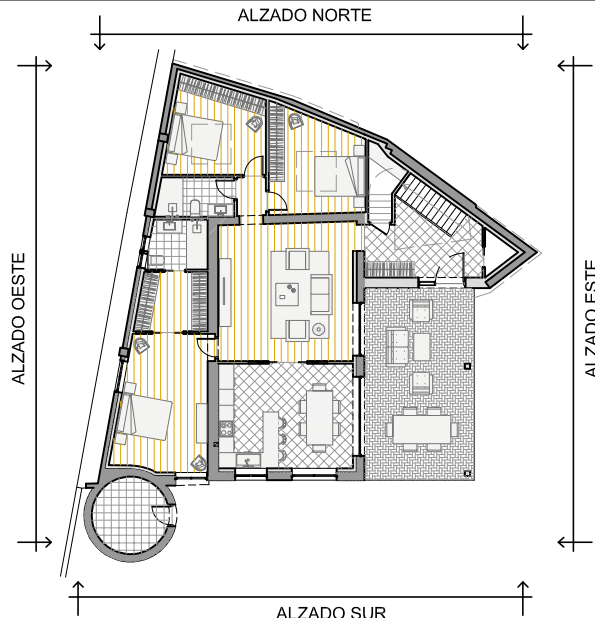
| | |
|------------------|--|
| PROYECTO BÁSICO | REFORMA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Bº EL TEJO_SANTA ANA 37(B)_ POLÍGONO 2_ PARCELA 190 AYTO DE VALDALIGA |
| TÍTULO DEL PLANO | 02PA_03_CUBIERTA |

| | |
|------------|----------------------------|
| PROMOTOR | D. ALFONSO RODRÍGUEZ GÓMEZ |
| ARQUITECTO | TAMARA IGLESIAS RODRÍGUEZ |

| | | | |
|--------|------------|---------------|----|
| ESCALA | 1/50 | Nº PLANO | 12 |
| FECHA | MARZO 2025 | MODIFICADO Nº | |



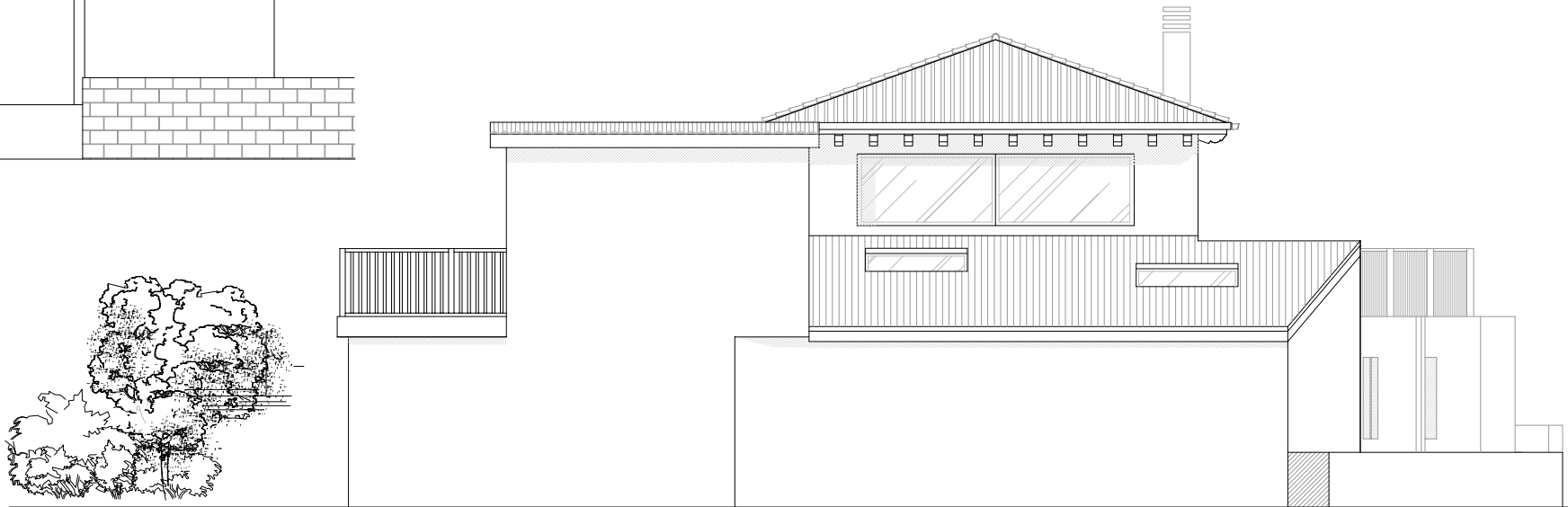
ALZADO SUR



ALZADO OESTE



ALZADO ESTE



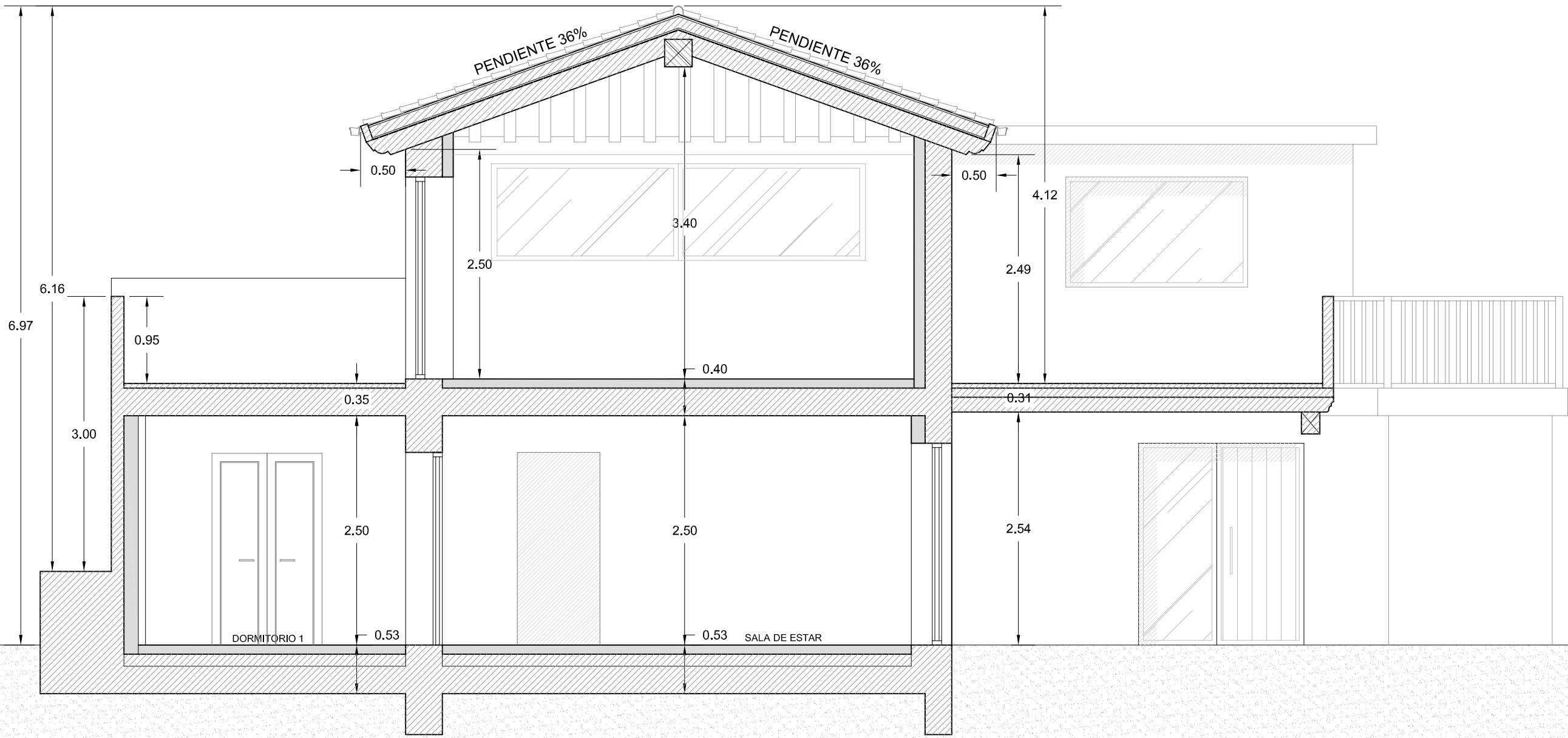
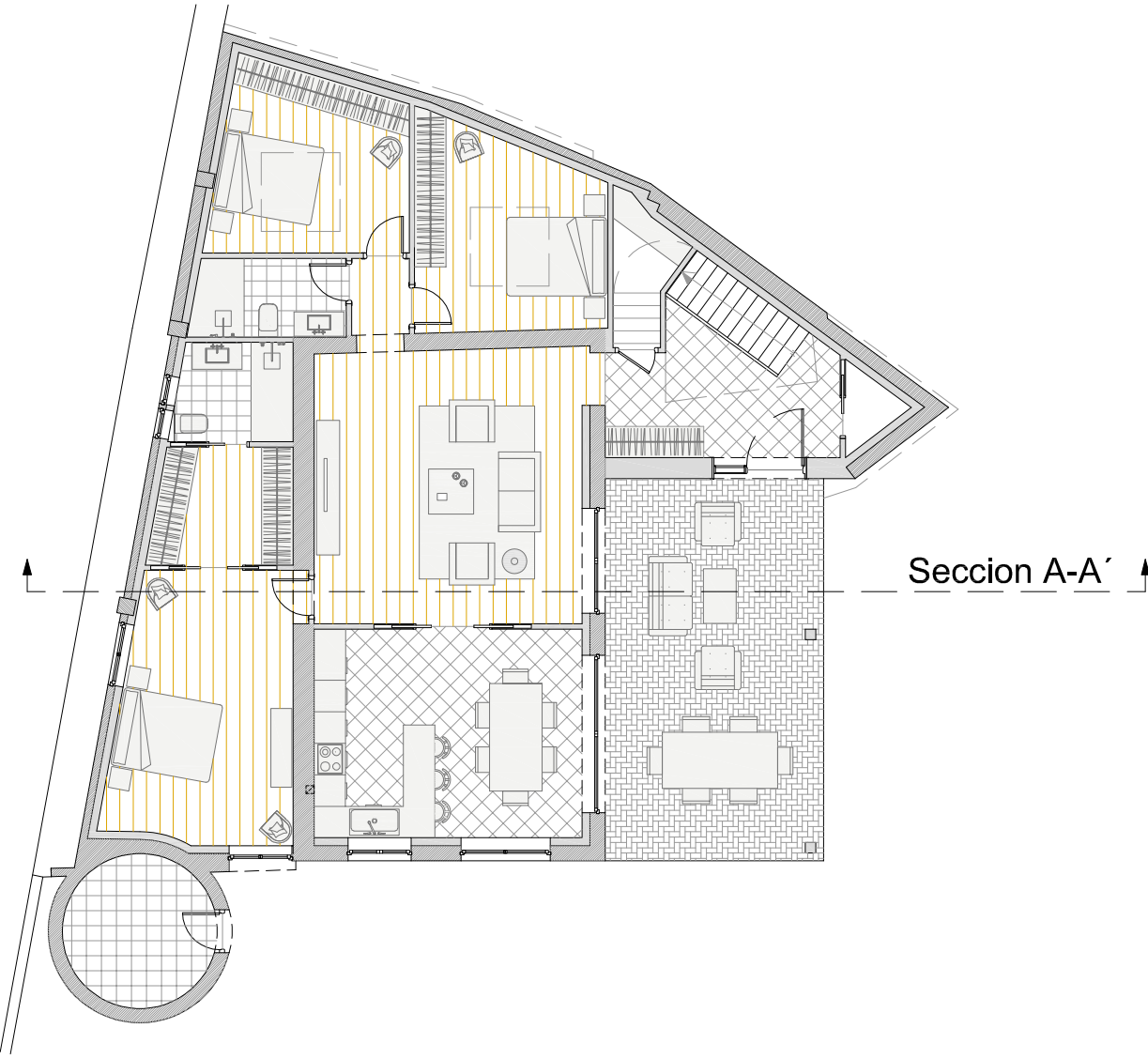
ALZADO NORTE



| | |
|------------------|--|
| PROYECTO BÁSICO | REFORMA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Bº EL TEJO_SANTA ANA 37(B)_ POLÍGONO 2_ PARCELA 190 AYTO DE VALDALIGA |
| TÍTULO DEL PLANO | 02PA_04_ALZADOS |

| | |
|------------|----------------------------|
| PROMOTOR | D. ALFONSO RODRÍGUEZ GÓMEZ |
| ARQUITECTO | TAMARA IGLESIAS RODRÍGUEZ |

| | | | |
|--------|------------|---------------|----|
| ESCALA | 1/100 | Nº PLANO | 13 |
| FECHA | MARZO 2025 | MODIFICADO Nº | |



PLANTA PRIMERA

PLANTA BAJA

SECCIÓN A-A'