

MEMORIA

AMPLIACIÓN VIVIENDA

C/ Magallanes 13 37187 Miranda de Azán (Salamanca)

PROMOTOR

D. Andrés De Las Vecillas Iglesias

TÉCNICO

D. Miguel Mateos Hernández

2018
septiembre

MEMORIA

ÍNDICE.-

0.- DATOS GENERALES Y CONTENIDO DEL PROYECTO

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1.- AGENTES
- 1.2.- INFORMACIÓN PREVIA
- 1.3.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
- 1.4.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO

2.- MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Objeto:

La presente memoria tiene por objeto la justificación de las prescripciones referidas a la solicitud de usos provisionales en suelo urbano no consolidado de acuerdo a lo especificado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Según:

Artículo 313. Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en el artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:

- a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.
- b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.
- c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.
- d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos.

Artículo 306. Objeto y competencia.

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.
2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde:
 - a) Al Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
 - b) A la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en el resto de los Municipios.

Artículo 307. Procedimiento.

1. La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en los siguientes apartados.
2. Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:
 - a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.
 - b) Memoria en la que conste:
 - 1.º La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.
 - 2.º La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.
 - 3.º La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.
3. Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.
4. En los Municipios citados en el artículo 306.2.a), una vez que haya terminado el plazo de información pública:
 - a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.
 - b) La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de la licencia, o bien previamente a la misma.
 - c) Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.
5. En los Municipios citados en el artículo 306.2.b), una vez que haya terminado el plazo de información pública:
 - a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con

condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

b) Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:

1.º Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.

2.º Copia de los anuncios de información pública publicados.

3.º Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.

c) La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

d) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.

JUSTIFICACIÓN INTERÉS PÚBLICO

1. Dejar constancia que la ampliación de la vivienda que se pretende llevar a cabo se encuentra en suelo urbano no consolidado, y que por lo tanto no supone una degradación del suelo rústico.
2. El suelo en el que se encuentra la construcción que se pretende ampliar, denominado UNC R1, es un suelo urbano no consolidado en el que existen determinaciones de ordenación detallada, las cuales cumple la construcción existente y la ampliación propuesta.
3. La construcción existente no se trata una construcción aislada, sino de un grupo de construcciones que conforman "El Guijo".
4. El conjunto de construcciones de "El Guijo" suponen una prolongación del núcleo de población existente, no conllevando así la creación de un núcleo nuevo.
5. La ampliación que se pretende acometer de la vivienda existente servirá de residencia para los descendientes del propietario, permitiendo de este modo favorecer al asentamiento de población en medio rural y fomentando nuevos empadronamientos, hecho indispensable para asegurar la persistencia de nuestros pueblos.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Agentes

Promotor:

Andrés De Las Vecillas Iglesias (10175110-W)

Arquitecto:

Miguel Mateos Hernández (DNI 70898980-P)

Colegiado nº 11605 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Salamanca.

C/ Regato nº 3, Bajo 37893, Machacón (Salamanca), nº de teléfono:699691567,

e-mail: miguelmateoshernandez@gmail.com

1.2 Información previa

1.2.1.- Encargo, equipo técnico redactor, emplazamiento y fecha:

Por D. Andrés De Las Vecillas Iglesias, con domicilio en C/Magallanes 13 37187 Miranda de Azan (Salamanca), se encarga a D. Miguel Mateos Hernández la redacción la presente Memoria para Ampliación Vivienda Unifamiliar Aislada en Miranda de Azan, Salamanca, con el fin de poder acometerse las obras necesarias.

La redacción de la Memoria se realiza por D. Miguel Mateos Hernández, arquitecto colegiado nº 11605 del Colegio Oficial de Arquitectos de León, así pues con fecha 01 de septiembre de 2018 se inician los trabajos correspondientes.

1.2.2.- Entorno físico. Datos de la vivienda:

La edificación de referencia sita en un área de suelo urbano próxima al casco urbano de la localidad, calificada como UNC R1 por las NUM vigentes de Miranda de Azan. Las características principales son las siguientes:

Elementos existentes: en el solar existe una vivienda con 80 m² destinados a vivienda y 40 m² a almacén, además de un aparcamiento de 30 m², ambas construcciones de 1991.

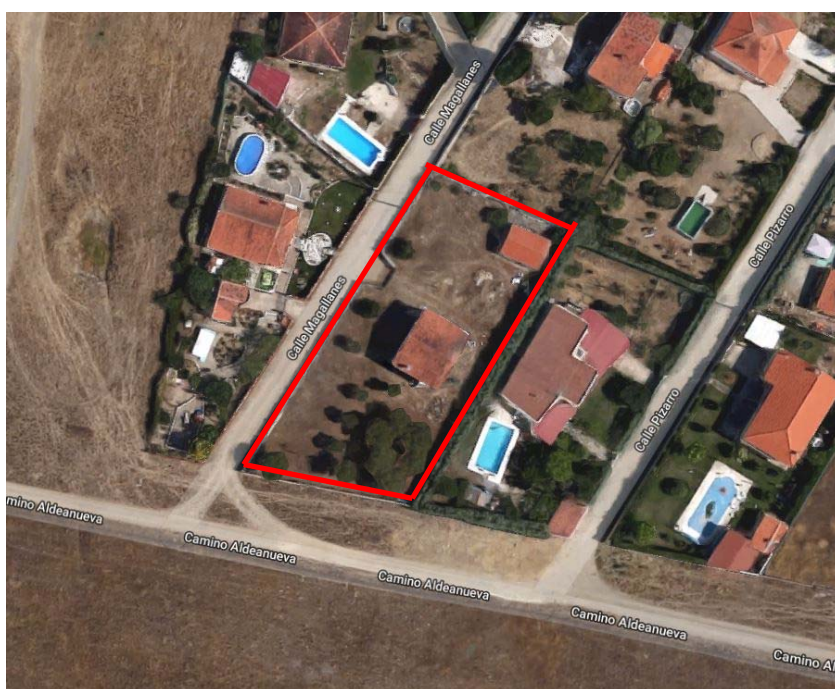
Superficie: La finca tiene una superficie total de 1501 m².

Linderos: La parcela tiene forma rectangular, con una longitud de linderos que se refleja en el plano de parcela adjunto en la documentación gráfica. Linda por sus flancos con parcelas privadas vecinas. Al oeste linda con la Calle Magallanes desde la que se realiza el acceso a la parcela y al sur con el Camino Aldeanueva.

Topografía: La parcela presenta una topografía con un ligero desnivel que desciende hacia el norte.

1.2.3.- Condicionantes de partida:

Aparte de los condicionantes impuestos por la normativa vigente aplicable, no existen priori otros condicionantes de partida que determinen el diseño y ejecución de la intervención de obra nueva que en ningún caso afectará a terceros.



Referencia Catastral:
4396009TL7249N0001KG

Dirección:
C/ Magallanes 13 37187 Miranda de Azan (Salamanca).

Uso principal
residencial


Superficie total:
1501 m²

Superficie construida:
150 m²

Tipo finca:
Parcela construida sin división horizontal

Año construcción:
1991

Estado:
Bueno



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4396009TL7249N0001KG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL MAGALLANES 13
37187 MIRANDA DE AZAN [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL Residencial **AÑO CONSTRUCCIÓN** 1991

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** 150

PARCELA CATASTRAL

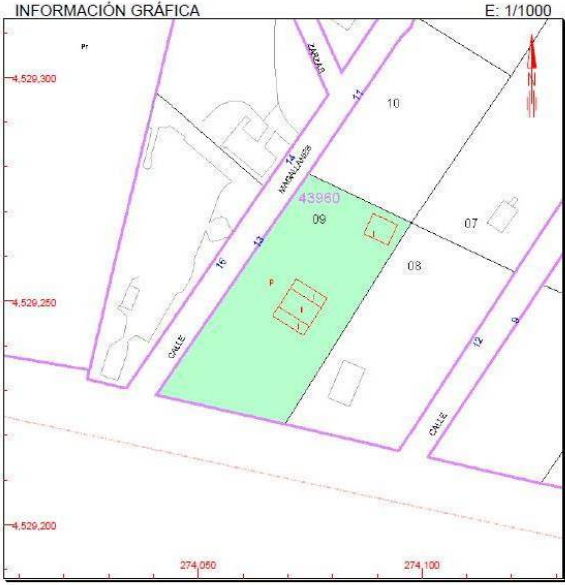
SITUACIÓN
CL MAGALLANES 13
MIRANDA DE AZAN [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 150 **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)** 1.501 **TIPO DE FINCA** Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	00	01	01	80
ALMACEN	01	01	01	40
APARCAMIENTO	00	01	01	30

INFORMACIÓN GRÁFICA



E: 1/1000

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

274,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Jueves , 28 de Junio de 2018

1.2.4.- Normativa urbanística de aplicación:

El presente proyecto se somete a la normativa de las NUM de Miranda de Azan.

De conformidad con lo establecido en el art. 1º A.1 del Decreto 462/1971 de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación, en la redacción del presente proyecto de ejecución se han observado todas las normas de obligado cumplimiento sobre la construcción, vigentes en la fecha de presentación a visado del mismo.

Marco Normativo:	Obl	Rec
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. (en lo aplicable)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otras 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otras 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otras 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

El solar cuenta con los siguientes servicios urbanos existentes:

- Acceso: el acceso previsto a la parcela o solar se realiza desde una vía pública, y no se encuentra pavimentado en su frente.
- Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para las acometidas previstas situadas en el frente de la parcela o solar.
- Saneamiento: de momento no existe red municipal de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública a que da frente el solar.

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación al solar son las NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES de MIRANDA DE AZAN

El terreno tiene la condición de **SOLAR** y de parcela apta para la edificación conforme al artículo 68 del Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por ser una parcela de suelo urbano legalmente conformada y contar con:

- a) Acceso por vía pública que esté integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles.
- b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes:
 - 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.
 - 2º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con una dotación mínima de 5 kw por vivienda.

Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:

El proyecto cumple todo lo dispuesto en las NUM de Miranda de Azan (Salamanca).

El proyecto no contiene infracción grave y manifiesta de normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas. Se trata de una AMPLIACIÓN de una vivienda unifamiliar aislada.

Parámetros volumétricos: Condiciones de ocupación y edificabilidad

	planeamiento		proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Parcela mínima	NUM UNC R1	845 m ²	1501 m²
Ocupación máx.	NUM UNC R1	40 % (600,40 m ²)	10 % (165 m²)
Edificabilidad	NUM UNC R1	0,25 m ² /m ² (375,25 m ²)	0,11 m²/m² (165 m²)
Nº plantas	NUM UNC R1	2	1 planta
Altura máx.	NUM UNC R1	7,00 m	4,95 m
Bajo cubierta	NUM UNC R1	No se admiten	No existe
Retranqueos	NUM UNC R1	3 m	11,50 m
Fondo edificable	NUM UNC R1	No se regula	----

Parámetros de uso:

	planeamiento		proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Compatibilidad y localización de los usos	NUM UNC R1	- Uso predominante: Residencial	Vivienda unifamiliar aislada

Parámetros de composición: Condiciones de composición y forma:

El carácter poco definido en el diseño general de los edificios existentes permite no dictar normas específicas en este terreno.

En el casco consolidado tradicional la pendiente máxima de cubierta será del 35% y los materiales, tanto en cubierta como en cerramientos deberán estar en consonancia con el medio ambiente urbano.

1.2.5.- Otras normativas de aplicación:

En el punto 5 de esta memoria se presenta un listado general con normativa técnica de aplicación en los proyectos y en la ejecución de las obras.

1.2.6.- Documentación aportada por la Propiedad:

Para la iniciación de la ejecución de los trabajos la Propiedad aporta comentarios sobre la situación actual del solar, tanto urbanísticamente como constructivamente. Detalla el programa de necesidades y aporta un croquis de la AMPLIACIÓN de la vivienda.

Descripción del proyecto

1.3.1.- Descripción general:

La parcela donde se proyecta esta intervención, con una superficie de 1501 m², presenta una topografía en ligero desnivel descendiente hacia el norte. En ella se asienta una vivienda y un aparcamiento.

Este proyecto se realiza para la construcción de una nueva vivienda unifamiliar aislada la cual se compone de estar-comedor-cocina y un baño que dan complemento a la edificación preexistente.

1.3.2.- Características y situación de los servicios urbanos existentes o que han de establecerse:

Accesos: Actualmente el acceso se realiza directamente desde la calle pública Magallanes.

Agua: Existe una toma de agua de suministro municipal, con acometida y contador existente a la parcela.

Electricidad: Existe tendido eléctrico de la compañía suministradora, con acometida y contador existente a la parcela.

Alcantarillado: existe red de alcantarillado municipal que discurre por la calle, con acometida a la parcela.

1.3.3.- Servidumbres aparentes:

No existen servidumbres en la parcela.

1.3.4.- Programa de necesidades:

La Propiedad, sobre la base de sus necesidades ha aportado un programa de las mismas y conforme a ellas se ha desarrollado el presente Proyecto. Como premisa inicial se busca una vivienda claramente estructurada que separe las zonas pública y privada. Desarrollo en una sola planta, con luces hacia la zona trasera.

1.3.5.- Solución arquitectónica adoptada:

-Descripción.

La ampliación de la vivienda busca la integración con la vivienda rural, siguiendo una composición similar a la vivienda tradicional, desarrollado desde una visión contemporánea y desde la coherencia a las necesidades generadas por el tipo de vida que en ella se desarrollará.

La génesis del proyecto responde funcional y formalmente al deseo de dotar de independencia a las diferentes zonas de la vivienda (pública y privada).

La orientación de la parcela, la topografía, la disposición de las viviendas en las parcelas vecinas y la interacción del viario público, definen claramente la posición de la edificación dentro de la parcela. La vivienda se organiza en un único cuerpo entre crujeas.

El uso que se pretende dar es el de Residencia Unifamiliar.

La edificación proyectada se sitúa en la Manzana M5 (43960) del Sector UNC R1 del término municipal de Miranda de Azán (Salamanca).

-Superficies.

AMPLIACIÓN CONSTRUCCIÓN	S. ÚTIL	S. CONSTRUIDA	COMPUTABLE EDIF.
Cocina comedor estar	18,58	25,13	25,13
Dormitorio	10,41	14,08	14,08
Baño	4,19	5,66	5,66
TOTAL	33,18	44,87	44,87

Superficie útil total edificación : 44,87 m²

Superficie const. Total edificación : 44,87 m²

Superficie computable edificación : 44,87 m²

EDIFICACIÓN	USO	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	SUP. CONSTRUIDA
Ampliación Edificación	VIV	44,87	0,00	44,87
Edificación Existente 1	VIV	120,00	0,00	120,00
Edificación Existente 2	GARAJE	0,00	30,00	30,00
TOTAL		164,87	30,00	194,87

Superficie total parcela : 1501 m²

Superficie const. Total edificaciones : 194,87 m²

Superficie computable edificación : 164,87 m²

1.3.5.1.- Situación de la edificación:

La edificación se asienta en la parcela separada de las construcciones existentes y respetando los árboles existentes.

Los accesos se realizan desde la Calle Magallanes.

1.3.5.2.- Acondicionamiento del terreno:

Se llevará a cabo un desbrozo de la zona.

1.3.5.3.- Tratamiento del suelo:

Se retirará la primera capa vegetal.

1.3.6.- Uso característico de la edificación. Descripción de la actividad a desarrollar:

El uso característico y único de este proyecto es residencial privado: vivienda unifamiliar aislada.

1.3.8.- Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto.

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

- A - Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural.

A.1 Cimentación:

Descripción del sistema:	Derivado del sistema estructural elegido y de las características del terreno se proyecta una cimentación mediante zapatas corridas de hormigón hidrófugo HA-25/B/20/IIa con armadura de acero B-500-S para los muros de fábrica. Bajo todos los elementos de cimentación se dispondrá una solera de asiento formada por 10 cm., como mínimo, de hormigón de limpieza. Con esta solera de asiento, además de reducir el recubrimiento de la armadura de las zapatas, conseguimos crear una superficie plana y horizontal de apoyo de las zapatas y, en suelos permeables, evitar que penetre la lechada del hormigón estructural en el terreno y queden los áridos de la parte inferior mal recubiertos.
Parámetros	Basándose en los datos estimados y aportados por la propiedad, se ha tomado una resistencia admisible para el terreno de 1,50 kp/cm ² , necesaria para el cálculo de la cimentación. Esta tensión admisible es determinante para la elección del sistema de cimentación. Se localizará un lámina de polietileno en los arranque de los muros de fábrica para evitar el ascenso de humedad por capilaridad.
Tensión admisible del terreno	1,50 kg/cm ² (según estimación y datos aportados por la propiedad).

A.2 Estructura portante:

Descripción del sistema:	La estructura portante de la edificación se resuelve con muro de carga de bloque de termoarcilla de 24 cm, elemento que se completa hacia el interior con enfoscado de mortero hidrófugo, una cámara vertical no ventilada de 2 cm de espesor y un tabicón de LHD gran formato con aislamiento térmico XPS de espesor 40 mm y yeso de 15 mm. La hoja de termoarcilla dispondrá de zunchos y cargaderos intermedios de hormigón HA-25/B/20/IIa armado con acero B-500 S y se rematará en su coronación mediante un zuncho de hormigón HA-25/B/20/IIa armado con acero B-500 S.
Parámetros	Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado. Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE y demás normativa aplicable.

A.3 Estructura horizontal:

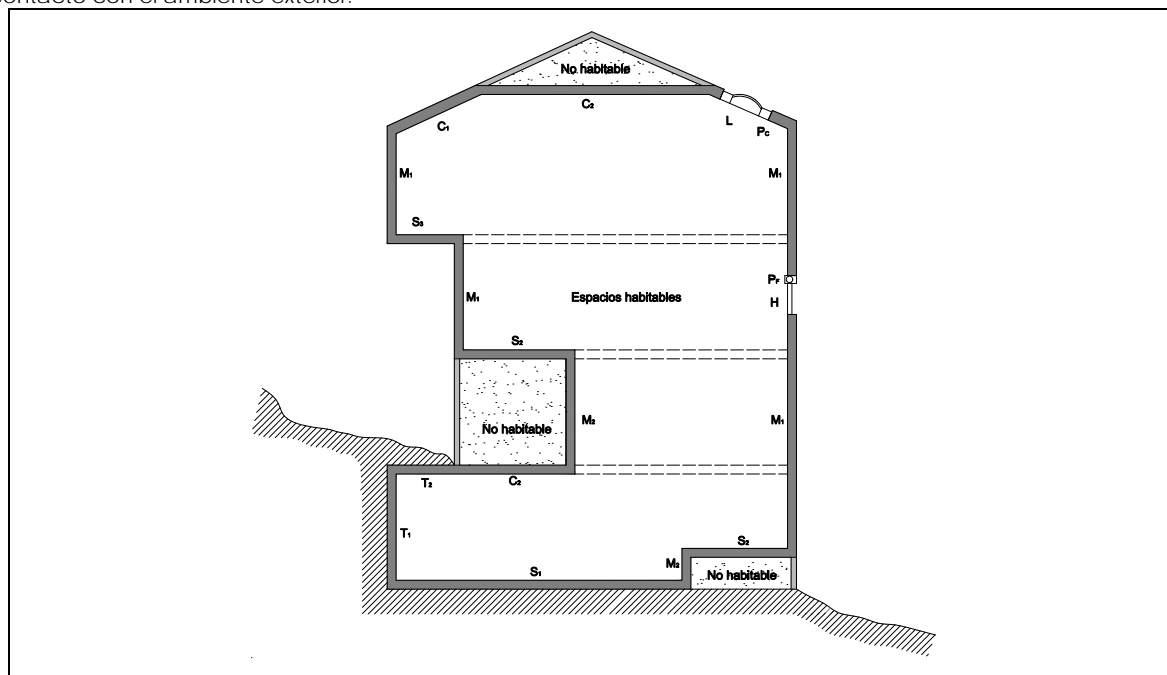
Descripción del sistema:	La cubierta inclinada de la edificación se resuelve completamente con estructura de madera. Se realizará con vigas de madera laminada (Gl24h). Las vigas de cubierta descansarán también sobre los muros de carga. Sobre este sistema se colocará tablero sándwich machihembrado (madera – aislamiento – aglomerado hidrófugo). Los aleros de la edificación, continuación y remate de este sistema, se realizarán mediante canecillos de madera.
Parámetros	El forjado de cubierta será inclinado siguiendo determinaciones de la normativa urbanística vigente, resolviendo los aleros de la edificación mediante vuelo del propio sistema de cubrición.

- B - Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema envolvente.

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

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

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



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

- | | |
|--|--|
| 1.- Fachadas (M1). | 8.- Suelos en contacto con espacios no habitables (S2). |
| 2.- Carpintería exterior (H). | 9.- Suelos en contacto con aire exterior (S3). |
| 3.- Cubiertas en contacto con aire exterior (C1). | 10.- Medianeras. |
| 4.- Cubiertas en contacto con espacios no habitables (C2). | 11.- Muros en contacto con el terreno (T1). |
| 5.- Cubiertas enterradas (T2). | 12.- Muros/paramentos en contacto con espacios no habitables (M2). |
| 6.- Lucernarios (L). | 13.- Espacios exteriores a la edificación. |
| 7.- Suelos apoyados sobre terreno (S1). | |

B.1 Fachadas (M1)

Descripción del sistema:

El sistema constructivo que presenta este elemento está compuesto por un muro de bloque termoarcilla de 24 cm de espesor que se completa al interior con un paloteo de mortero hidrófugo, cámara no ventilada de 2 cm de espesor y un tabicón de LHD de gran formato y aislamiento térmico XPS de 40mm (conductividad térmica 0,031 W/mK). Este elemento (trasdosado) no hace sino mejorar las características del elemento fachada y evitar la ejecución de rozas o similares sobre la hoja principal de este paramento durante la ejecución de instalaciones que pudieran mermar sus características originales. Todo ello con sus correspondientes acabados interiores y exteriores. El espesor final del elemento es de 35 cm aproximadamente.

Parámetros

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

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc. En este caso el elemento fachada forma parte también del sistema estructural como elementos sustentador (muro de carga), transmitiendo todos los esfuerzos que reciba a la cimentación del edificio.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la

que se ubicará y el grado de exposición al viento. Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

La solución adoptada garantizará la ausencia de humedades en el interior de la vivienda, así como de los desperfectos ocasionados por estas.

Salubridad: Evacuación de aguas

No procede. Este elemento no participa del sistema de evacuación de aguas.

Seguridad en caso de incendio

Por tratarse de una edificación aislada y toda ella dentro del mismo sector de incendio no se determinan más prescripciones para evitar la Propagación exterior según en C.T.E. DB SI Sección 2. Ya que en este caso la fachada es a la vez parte del sistema estructural de la edificación, esta será como mínimo REI-30, condición que cumple sobradamente el sistema constructivo de fachada proyectado.

Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones constructivas concretas que garantizan el sobrado cumplimiento de estos requisitos.

Respecto a la accesibilidad por fachada, pese a tener la edificación una altura de evacuación inferior a 9 m, se cumple con todos los parámetros dimensionales de acceso (ancho mínimo, altura mínima libre o gálibo, etc) y los necesarios para facilitar el acceso al interior (altura de alfeizar, dimensiones horizontal y vertical, ausencia de elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio).

Seguridad de utilización y accesibilidad

La fachada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación a una altura inferior a 2,20 m.

Aislamiento acústico

El aislamiento acústico de cálculo de este elemento fachada es superior a 57,00 dB(A). La solución constructiva elegida cumple las prescripciones de la normativa aplicable en función de los parámetros que determinan las previsiones técnicas. El conjunto de fachada ciega y carpintería exterior cumplirá lo determinado en la normativa de aplicación CTE DB-HR.

Limitación de demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada (incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada), la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.

Diseño y otros

Los principales parámetros tenidos en cuenta son los correspondientes a la normativa urbanística aplicable y a la conservación y mantenimiento de la edificación. Dentro de los acabados permitidos estéticamente por la normativa urbanística se eligen aquellos que presentan una mejor conservación y más fácil mantenimiento.

B.2 Carpintería exterior (H)

Descripción del sistema:

Este sistema está formado por carpintería de PVC, acristalamiento con cámara climalite baja emisividad (4/12/6). La puerta de entrada se realizará en PVC (puerta acorazada) y será abatible hacia el interior con eje vertical.

Parámetros

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

El conjunto de la carpintería garantizará la resistencia e indeformabilidad suficiente para resistir la acción del viento y de su propio peso.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la carpintería exterior, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará según lo especificado por el CTE DB-HS. El conjunto de la carpintería garantizará la estanqueidad al agua y viento. Las uniones de carpinterías y cerramientos de fábrica se sellarán con silicona acrílica.

Salubridad: Evacuación de aguas

El tipo de carpintería elegido garantizará la posibilidad de recogida y evacuación del agua de condensación de modo que ésta no produzca deterioros en el interior.

Seguridad en caso de incendio
La ausencia de edificaciones colindantes o cercanas o de sectores de incendio independientes dentro de la propia edificación garantizan el cumplimiento de las prescripciones del CTE DB SI respecto a propagación exterior.

La dimensión de la mayoría de los huecos garantiza el acceso de bomberos al interior.

Seguridad de utilización y accesibilidad
Se ha tenido en cuenta las áreas de riesgo de impacto en puertas y ventanales para disponer barreras de protección si fueran necesarias. Los vidrios empleados son laminados para evitar los riesgos producidos por una rotura del elemento.

Las dimensiones y diseño de las carpinterías cumplirán lo especificado en el CTE DB SUA1 Pto. 5. La limpieza de los acristalamientos se realizará desde el exterior. Por tanto no existe riesgo de caídas durante la limpieza de los acristalamientos exteriores. El tipo de carpintería elegido garantizará la posibilidad de reparación de los vidrios desde el interior, sin riesgo.

Aislamiento acústico
El aislamiento acústico de cálculo de este elemento es de 30 dB(A). El conjunto de fachada ciega y huecos con carpintería garantizará un coeficiente de aislamiento acústico mayor o igual al determinado según las prescripciones de la normativa aplicable CTE DB-HR.

Limitación de demanda energética
Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta además la transmitancia media del conjunto de la carpintería (perfiles y vidrio), que garantizará un coeficiente de transmisión térmica menor o igual a 5 kcal/h. m² °C.

Diseño y otros
El diseño de los huecos (dimensiones y aperturas) ha sido realizado teniendo en cuenta las prescripciones impuestas por la propiedad sobre iluminación natural interior y accesibilidad directa a parcela desde algunas de las estancias.

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

Descripción del sistema:

El sistema constructivo que presenta este elemento constructivo está compuesto por panel Termochip o similar formado por:

- tablero machihembrado (acabado a determinar en obra)
- aislamiento térmico: XPS poliestireno extruido de 80 mm de espesor (conductividad térmica 0,034 W/mK)
- tablero aglomerado hidrófugo 19 mm.

Sobre este panel sándwich se colocará una lámina impermeable y transpirable tipo Tyvek de DuPont o similar, sobre la que se rastrelará para la colocación de la teja mixta clavada.

Todo este sistema constructivo se apoyará sobre la estructura de madera de cubierta que descansa sobre los muros.

Parámetros

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

El sistema constructivo de cubierta garantizará una resistencia suficiente para soportar los esfuerzos a los que se vea sometido (peso propio, viento, nieve, etc) y transmitirlos al sistema estructural sobre el que descansa.

Salubridad: Protección contra la humedad
Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará según lo especificado por el CTE DB-HS. El conjunto de la cubierta garantizará la estanqueidad al agua y viento. Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

Salubridad: Evacuación de aguas
Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la

cubierta, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará según lo especificado por el CTE DB-HS. El conjunto de la cubierta garantizará la correcta evacuación de las aguas pluviales mediante canalones de chapa plegada de cobre de 0.6 mm de espesor hacia las bajantes de cobre de 125 mm de diámetro, para su posterior vertido en el terreno mediante emisarios de tubo dren.

Seguridad en caso de incendio

Por tratarse de una edificación aislada y toda ella dentro del mismo sector de incendio no se determinan prescripciones para evitar la Propagación exterior según en C.T.E. DB SI Sección 2. Ya que en este caso la cubierta es a la vez parte del sistema estructural de la edificación está será como mínimo REI-30.

Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones constructivas concretas que garantizan el sobrado cumplimiento de estos requisitos.

Seguridad de utilización y accesibilidad

La cubierta no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación a una altura inferior a 2,20 m.

La cubierta dispondrá de ganchos de seguridad para que se fijen los trabajadores que estén trabajando sobre ella.

Aislamiento acústico

El aislamiento acústico de cálculo del conjunto de cubierta (incluido acabados) es superior a 36 dB(A) (aproximadamente 47 dB(A)) a ruido aéreo. La solución constructiva elegida cumple las prescripciones de la normativa aplicable CTE DB-HR en función de los parámetros que determinan las previsiones técnicas.

Limitación de demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática C1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta además la transmitancia media de los materiales que forman la cubierta, el factor solar modificado medio para cada orientación.

Diseño y otros

Los principales parámetros tenidos en cuenta son los correspondientes a la normativa urbanística aplicable y a la conservación y mantenimiento de la edificación. Dentro de los acabados permitidos estéticamente por la normativa urbanística se eligen aquellos que presentan una mejor conservación y más fácil mantenimiento.

B.4 Cubiertas en contacto con espacios no habitables (C2)

No procede

B.5 Cubiertas enterradas (T2)

No procede

B.6 Lucernarios (L)

No procede

B.7 Suelos apoyados sobre el terreno (S1)

Descripción del sistema:

El sistema constructivo que presenta este elemento constructivo está compuesto por una solera armada de 15 cm sobre lámina impermeabilizante con fieltro geotextil y enchachado de grava compactada de espesor aproximado 30 cm sobre terreno compactado.

Parámetros

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

Este elemento constructivo descansa directamente sobre el terreno, por lo que no transmite ninguna carga al sistema estructural de la edificación.

Salubridad: Protección contra la humedad

La inclusión en el sistema constructivo de este elemento de un primer nivel de grava drenante y sobre esta de una lámina impermeabilizante ha de garantizar la protección contra la humedad del elemento.

Salubridad: Evacuación de aguas

El conjunto de solera de hormigón armado y sus correspondientes acabados y recrecidos garantizarán la formación de pendientes mínimas del 1% y máximas del 2% para la evacuación de aguas.

Seguridad en caso de incendio
No procede justificar este punto ya que se trata de espacios exteriores.

Seguridad de utilización y accesibilidad
La soleras exteriores, como base para la construcción del acabado de suelo de porches y aceras será horizontal, continuo y sin cambios de nivel (salvo en las zonas marcadas donde se ejecutarán 3 peldaños con dimensiones de acuerdo a las prescripciones técnicas de la normativa de aplicación vigente), mejorando la seguridad de utilización del mismo durante la obra.

Aislamiento acústico
No procede ya que se trata de elementos exteriores.

Limitación de demanda energética
No procede ya que se trata de elementos exteriores.

Diseño y otros
No procede.

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

No procede

B.9 Suelos en contacto con el aire exterior (S3)

No procede

B.10 Medianeras

No procede

B.11 Muros en contacto con el terreno (T1)

No procede

B.12 Muros/paramentos en contacto con espacios no habitables (M2)

No procede

B.13 Espacios exteriores a la edificación

No procede

- C - Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema de compartimentación.

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.

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

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

C.1 Tabiquería de distribución interior

Descripción del sistema:

La tabiquería interior se resuelve con tabicón LHD gran formato:

- Ladrillo hueco doble.
- Enlucido yeso.

Parámetros	<p>Seguridad estructural peso propio,sobrecarga de uso, viento, sismo</p> <p>El peso propio de la tabiquería de distribución interior se considera en las sobrecargas de tabiquería aplicadas en el cálculo del sistema estructural según prescripciones del CTE DB-SE. Este tipo de tabique destaca por su ligereza en comparación con otros (ladrillo por ejemplo), siendo favorables a la seguridad estructural.</p> <p>Seguridad en caso de incendio</p> <p>La resistencia al fuego de cálculo de este elemento es de EI-30, cumpliendo las prescripciones del CTE DB SI</p> <p>Seguridad de utilización y accesibilidad</p> <p>La tabiquería proyectada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación a una altura inferior de 2,20 m.</p> <p>Aislamiento acústico</p> <p>El aislamiento acústico de cálculo de este elemento es superior a 52 dB(A) cumpliendo lo especificado en el CTE DB HR</p> <p>Diseño y otros</p> <p>Se proyecta este tipo de tabiquería interior por su resistencia, primando este parámetro sobre la rapidez y limpieza de ejecución de otros sistemas.</p>
------------	--

C.2 Carpintería interior

Descripción del sistema:

<p>Las puertas de paso interiores serán de madera maciza de roble, sapeli o similar para barnizar o de DM para pintar, caras lisas. Deberán disponer de Marca Nacional de Calidad.</p> <p>La puerta de acceso a la vivienda estará realizada con carpintería de madera barnizada y será acorazada. En su caso podrá ser de PVC con semejantes características. Será abatible hacia el interior con eje vertical.</p> <p>Dimensiones mínimas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Puerta interior de paso: >0,75x2,03x0,035 cm. - Puerta de acceso: 0,86x2,43x0,05 cm. <p>Las puertas de baños y dormitorios tendrán condena interior, estarán dotadas al menos de tres pernos y resbalón. Las puertas de acceso estarán dotadas de llave exterior, tirador y mirilla.</p>

Parámetros

<p>Seguridad estructural peso propio,sobrecarga de uso, viento, sismo</p> <p>No procede</p> <p>Seguridad en caso de incendio</p> <p>El ancho libre de evacuación de las puertas y su sentido de apertura cumple las prescripciones del CTE DB SI.</p> <p>Seguridad de utilización y accesibilidad</p> <p>Las puertas serán abatibles de eje vertical o correderas y fácilmente operables, con herrajes estándar homologados.</p> <p>Aislamiento acústico</p> <p>No procede</p> <p>Diseño y otros</p> <p>El diseño de las puertas será definido durante la obra.</p>

- D - Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema de acabados.

D.1 Revestimiento exterior de paramentos verticales

Descripción del sistema:

<p>Existen dos tipos de acabados de fachada proyectados:</p> <ul style="list-style-type: none"> -aplacado de piedra natural (corte regular) de espesor mínimo 3 cm según planos de fachada. -acabado de mortero monocapa o mortero acrílico en color con un espesor mínimo de 2 cm.

Parámetros

<p>Seguridad estructural peso propio,sobrecarga de uso, viento, sismo</p> <p>El peso propio de los revestimientos de fachada se ha considerado en el</p>
--

	<p>cálculo del sistema estructural según prescripciones de cálculo del CTE DB-SE.</p> <p>Seguridad en caso de incendio No se establecen condiciones particulares para materiales de acabado, sino para el conjunto de la envolvente.</p> <p>Seguridad de utilización y accesibilidad Los acabados de fachada no cuentan con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación a una altura menor de 2,20 m.</p> <p>Aislamiento acústico Este elemento no se considera en el cálculo del aislamiento acústico del elemento fachada ya que por su carácter decorativo puede ser sustituido por otro en cualquier proceso de reforma de la edificación.</p> <p>Diseño y otros Los principales parámetros tenidos en cuenta son los correspondientes a la normativa urbanística aplicable y a la conservación y mantenimiento de la edificación. Dentro de los acabados permitidos estéticamente por la normativa urbanística se eligen aquellos que presentan una mejor conservación y más fácil mantenimiento.</p>
--	--

D.2 Revestimiento exterior de paramentos horizontales o inclinados (cubierta)

Descripción del sistema:	Teja cerámica mixta
Parámetros	<p>Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo El peso propio de los revestimientos de cubierta se ha considerado en el cálculo del sistema estructural según prescripciones de cálculo del CTE DB-SE.</p> <p>Seguridad en caso de incendio No se establecen condiciones particulares para materiales de acabado, sino para el conjunto de la envolvente.</p> <p>Seguridad de utilización y accesibilidad No procede</p> <p>Aislamiento acústico Este elemento no se considera en el cálculo del aislamiento acústico del elemento cubierta ya que por su carácter decorativo puede ser sustituido por otro en cualquier proceso de reforma de la edificación.</p> <p>Diseño y otros Los principales parámetros tenidos en cuenta son los correspondientes a la normativa urbanística aplicable y a la conservación y mantenimiento de la edificación. Dentro de los acabados permitidos estéticamente por la normativa urbanística se eligen aquellos que presentan una mejor conservación y más fácil mantenimiento.</p>

D.3 Revestimiento interior de paramentos verticales: pintura lisa

Descripción del sistema:	En el interior de la vivienda, excepto en los cuartos húmedos, cocina y cuarto de instalaciones, el acabado de las paredes será pintura lisa.
Parámetros	<p>Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo</p> <p>No procede</p> <p>Seguridad en caso de incendio No se establecen condiciones particulares para materiales de acabado en interior de viviendas.</p> <p>Seguridad de utilización No procede</p> <p>Aislamiento acústico No procede</p> <p>Diseño y otros El color definitivo será definido en el tramo final de la obra, teniendo en cuenta el resto de materiales utilizados finalmente.</p>

D.4 Revestimiento interior de paramentos verticales: alicatado cerámico

Descripción del sistema:	En los cuartos húmedos, cocina y cuarto de instalaciones el acabado de las paredes será alicatado cerámico.
Parámetros	<p>Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo</p> <p>No procede</p> <p>Seguridad en caso de incendio</p> <p>No se establecen condiciones particulares para materiales de acabado en interior de viviendas. Este mismo acabado será utilizado en el cuarto de instalaciones y, por seguridad, cumplirá que los revestimientos de paredes han de ser como mínimo B-s1, d0.</p> <p>Seguridad de utilización</p> <p>No procede</p> <p>Aislamiento acústico</p> <p>Este elemento no se considera en el cálculo del aislamiento acústico del elemento fachada ya que por su carácter decorativo puede ser sustituido por otro en cualquier proceso de reforma de la edificación.</p> <p>Diseño y otros</p> <p>El modelo definitivo será definido en el tramo final de la obra, teniendo en cuenta el resto de materiales utilizados finalmente.</p>

D.5 Revestimiento interior de paramentos horizontales: solado

Descripción del sistema:	<p>Existen cuatro tipos de acabados de suelo:</p> <p>1- Gres porcelánico a definir en obra colocado con cola fijadora sobre solera. Antideslizante en baño.</p>
Parámetros	<p>Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo</p> <p>El peso propio de los revestimientos de suelo se ha considerado en el proyecto del edificio existente según prescripciones de cálculo del CTE DB-SE.</p> <p>Seguridad en caso de incendio</p> <p>No se establecen condiciones particulares para materiales de acabado en interior de viviendas. En el cuarto de instalaciones, por seguridad, los revestimientos de suelos han de ser como mínimo B_{FL}-s1.</p> <p>Seguridad de utilización</p> <p>Las características de resbaladidad del material elegido cumplirán con los mínimos establecidos en el CTE DB SU. El pavimento no presentará discontinuidades, desniveles, etc.</p> <p>Aislamiento acústico</p> <p>Este elemento no se considera en el cálculo del aislamiento acústico ya que por su carácter decorativo puede ser sustituido por otro en cualquier proceso de reforma del local.</p> <p>Diseño y otros</p> <p>No procede.</p>

D.6 Revestimiento interior de paramentos horizontales: falsos techos

Descripción del sistema:	<p>Se realizará falso techo horizontal continuo tipo Pladur TC-47 o similar compuesto por una placa Pladur tipo N o similar de 15 mm de espesor fijada a la perfilera de cuelgue y anclaje. El acabado final será pintura lisa.</p> <p>Sobre el mismo se colocará una manta de lana de vidrio como aislante acústico y térmico.</p>
Parámetros	<p>Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo</p> <p>El peso propio de los revestimientos de techo se ha considerado en el proyecto del edificio existente según prescripciones de cálculo del CTE-DB-SE.</p> <p>Seguridad en caso de incendio</p> <p>No se establecen condiciones particulares para materiales de acabado en interior de viviendas. Sin embargo si se establecen condiciones de reacción al fuego para los elementos situados sobre falsos techos que han de ser B-s3,d0 y bajo suelos elevados que han de ser B_{FL}-s2. En la zona de instalaciones, por</p>

	<p>seguridad, los revestimientos de techos han de ser como mínimo B-s1, d0.</p> <p>Seguridad de utilización</p> <p>Ningún elemento fijo de falso techo estará situado por debajo de 2,20 m de altura.</p> <p>Aislamiento acústico</p> <p>Se considerará la capa de aislamiento que se colocará sobre el falso techo.</p> <p>Diseño y otros</p> <p>No procede.</p>
--	---

D.7 Otros acabados

No procede

- E - Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema de acondicionamiento ambiental.

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

Las condiciones aquí descritas deberán ajustarse a los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), y en particular a los siguientes:

HS 1
Protección frente a la humedad

Se han considerado en este aspecto los parámetros correspondientes contenidos en los siguientes documentos:

- CTE
- NTE
- RITE
- Normativa local de aplicación
- Normativa autonómica de aplicación

Las diferentes soluciones constructivas del sistema envolvente garantizan el cumplimiento de todas las prescripciones enunciadas en la normativa citada.

Según los criterios del CTE DB HS se ha establecido el grado de impermeabilidad mínimo de las fachadas que vendrá fijado en función de :

- Zona pluviométrica: **IV** (terreno tipo III) (entorno E0) (zona eólica A)
- Grado de exposición al viento: **V2**

Por lo tanto el grado de impermeabilidad de las fachadas será de **3**

Se comprobará que las soluciones constructivas existentes concuerdan con las siguientes establecidas por el CTE: R1+B1+C1 ó R1+C2

HS 2
Recogida y evacuación de residuos

Además del sistema de saneamiento, la edificación dispone de pequeños espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ella de forma acorde con el sistema público de recogida.

Se han considerado en este aspecto los parámetros correspondientes contenidos en los siguientes documentos:

- CTE
- Normativa local de aplicación
- Normativa autonómica de aplicación

HS 3
Calidad del aire interior

Se han considerado en este aspecto los parámetros correspondientes contenidos en los siguientes documentos:

- CTE
- NTE
- RITE
- UNE
- Normativa local de aplicación
- Normativa autonómica de aplicación

La existencia de ventanas que posibilitan la ventilación natural en todas las estancias de la vivienda garantiza la calidad del aire interior y la posibilidad de cumplir con todos los parámetros dispuestos en las normativas citadas.

- F - Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema de servicios.

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

Accesos

El acceso a la edificación se realiza a través de la calle pública Magallanes, en la fachada Este del solar.

El acceso principal a la vivienda se realizará a través de la puerta de acceso de eje de giro vertical sita en el recibidor, en la fachada sureste de la edificación.

Abastecimiento de agua

Se aprovechará la instalación existente, desde la que se ejecutará una derivación, con sus correspondientes llaves de corte, que den servicio a la vivienda.

A partir de este punto se realizará la derivación a la vivienda y la instalación interior de la misma. Toda la fontanería será de tubo de cobre electrolítico de 1 mm. de espesor o de polietileno reticulado y de diámetros suficientes para el correcto suministro de caudal y presión. Las llaves de paso general y para todos los aparatos serán de esfera.

La producción de A.C.S. se realiza mediante la instalación existente de termo eléctrico.

Evacuación de agua
Saneamiento

Se aprovechará la instalación existente, desde la que se ejecutará una conducción de desagüe hasta una primera arqueta registrable desde la cual se hará una derivación que dé servicio a la vivienda.

La instalación de saneamiento se ejecutará con tubería PVC-Saneamiento. Las arquetas y pozos serán de ladrillo con mortero de cemento bruñido en su interior. Donde se especifique serán separadoras de grasa o sifónicas. Las conducciones enterradas serán de hormigón centrifugado tipo campana o PVC, asentadas y protegidas con hormigón fresco.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada blanca, las duchas serán de fibra.

Las aguas pluviales se verterán a la vía pública.

Suministro eléctrico

Se aprovecha la conducción de energía eléctrica en Baja Tensión cumpliendo en todo momento el Reglamento correspondiente, hasta el punto de ubicación del cuadro general situado en el interior de la edificación. Desde dicho cuadro saldrán los diferentes circuitos al interior de la vivienda y al exterior.

Todos sus componentes (hilos, tubos, cajas, mecanismos de protección, de encendido, etc) cumplirán con las especificaciones del Reglamento de Baja Tensión (Decreto 842/2002 de 2 de Agosto de 2002, BOE nº 224 de 18 de Septiembre de 2002), y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Los conductores serán de cobre aislados y dispuestos en interior de tubos corrugados, empotrados en paredes. Los mecanismos de empotrar irán alojados

	<p>en caja universal. Habrá dispositivos privados de mando y protección contra sobrecargas y contactos indirectos constituidos por interruptores magnetotérmicos en todos los circuitos e interruptor diferencial. Habrá circuitos de puesta a tierra mediante electrodo de cobre desnudo que recoge la instalación eléctrica y todas las masas metálicas del edificio, incluida la estructura y las bañeras</p>
Telefonía	<p>Se solicitará la conexión a la empresa suministradora que ejecutará una acometida general situada en muro de fachada (siendo esta parte de la instalación de la exclusiva competencia, en cuanto a disposición y manipulación, de la Compañía Suministradora). A partir de este punto se realizará un red interior con canalización de distribución (formada por conjunto de tubos que unen armario y la caja de paso de la que parte la canalización de la edificación); cajas de paso colocadas a 10 cm. del techo, para derivaciones, cambios de dirección y en tramos rectos, cada 15 m; cajas de interior para servicio de una sola toma y supletorios; cajas de toma a 1,5 m. del suelo para aparato mural y a 0,20 m. del suelo para aparato de sobremesa.</p>
Telecomunicaciones	<p>La edificación dispondrá de su propia instalación con equipo de captación (situado generalmente en cubierta) y equipo de amplificación y distribución. A partir de este punto existirá una instalación de distribución con cajas de derivación y cajas de toma.</p> <p>La distribución de las cajas de toma se realizará según lo indicado en la documentación gráfica.</p>
Recogida de basura	<p>La recogida de basuras producidas en esta edificación dependerá del servicio municipal de recogida de basuras, el cual ha dejado repartido por la zona una serie de contenedores para depositar los residuos producidos.</p>
Suministro de gas	<p>No se considera.</p>
Alarma de intrusión	<p>No existe ninguna preinstalación de este tipo en la edificación.</p>
Climatización, calefacción y ventilación	<p>1- No se proyecta ningún tipo de instalación de climatización en la edificación.</p> <p>2- Se proyecta un sistema de calefacción mediante estufa de biomasa y radiadores eléctricos. El ACS se obtendrá mediante termo eléctrico.</p> <p>3- La vivienda dispondrá de una instalación de ventilación mecánica que garantizará el cumplimiento del CTE DB-HS 3 (Calidad del aire interior). Además existirán las salidas de humos de la cocina y caldera y el cuarto de instalaciones dispondrá de rejillas de ventilación directa al exterior. Estas rejillas y chimeneas serán de dimensión suficiente para garantizar la correcta ventilación de estas zonas según el CTE DB-HS</p>
Medidas correctoras	<p>Se especifican estas instalaciones en su correspondiente capítulo de memoria.</p>

1.3 Prestaciones del edificio

Se describen a continuación las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.

1.4.1. Requisitos básicos:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

1.4.1.1. Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

a.	Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
	En la distribución de la edificación objeto de este proyecto prima la funcionalidad del mismo a la hora de desarrollar la actividad residencial a la que va a ser dedicado basándose en los requisitos impuestos por la propiedad. La edificación se estructura claramente en zona privada y zona pública, buscando recorridos cortos y claros a través de cada una de estas zonas; si bien, para llegar hasta el fondo de la parcela el recorrido no puede ser otro. Cada una de las estancias de la edificación tiene dimensión suficiente para el desarrollo de la actividad a la que se destinan y están convenientemente relacionadas según su carácter y necesidades de la propiedad.
b.	Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
	Por tratarse de una vivienda unifamiliar privada de autopromoción no es aplicable la normativa específica de accesibilidad vigente. No procede la aplicación de la sección 9 del CTE DB-SUA ya que según la casuística de aplicación determinada en el Código Técnico de Edificación en viviendas unifamiliares (tanto en zonas interiores como exteriores) las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles, no siendo éste el caso ya que la propiedad no plantea ningún tipo de necesidad al respecto.
c.	Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
	La ejecución de la instalación de servicios de telecomunicaciones y audiovisuales será realizada por personal cualificado de acuerdo a las prescripciones que pueda marcar la empresa suministradora y a la normativa de aplicación vigente, garantizando su accesibilidad y mantenimiento.
d.	Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.
	A la entrada de la parcela (junto al portón de acceso) y accesible desde el camino público se instalará un buzón para los servicios postales.

1.4.1.2. Requisitos básicos relativos a la seguridad:

a.	Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado. Durante el desarrollo del proyecto de ejecución se tendrán en cuenta todos estos parámetros así como todos aquellos factores que intervengan en el cálculo, de modo que las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE y demás normativa vigente.
b.	Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	Dentro de la edificación se instalarán todas las medidas de protección contra incendios determinadas en el C.T.E. NB SI (Seguridad de Incendio). Estas medidas se completarán con aquellas que marque el C.T.E. NB SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad). El acceso a la edificación para los servicios de extinción (bomberos) está parcialmente garantizado por el diseño de la vivienda y las características del espacio exterior. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al especificado en el C.T.E. NB SI.
c.	Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
	La configuración de los espacios (diáfanos y sin obstáculos), los elementos fijos (mobiliario) y móviles (puertas) que se proyectan en esta edificación, se conciben de tal manera que pueda ser usado para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso de la vivienda sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

1.4.1.3. Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

a.	Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de
----	--

	<p>salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.</p>
	<p>La edificación reunirá los requisitos de habitabilidad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso y que se contemplan en el proyecto básico. Esta edificación ha sido proyectada originariamente para ser utilizado para uso residencial vivienda (unifamiliar aislada) y es adecuado (por situación, dimensiones, etc) para el este uso concreto al que va a ser destinado.</p> <p>La edificación dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños. Del mismo modo, dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.</p> <p>Se dispondrá de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.</p> <p>La edificación dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas y las aguas fecales generadas durante el desarrollo de la actividad en el interior de la vivienda.</p> <p>La vivienda dispondrá de una instalación de ventilación mecánica que garantizará el cumplimiento del CTE DB-HS 3 (Calidad del aire interior). La existencia de ventanas que posibilitan la ventilación natural en todas las estancias de la vivienda garantiza la renovación del aire adecuadamente, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes, cumpliendo con todos los parámetros dispuestos en las normativas citadas. Además existirán las salidas de humos de la cocina y caldera y el cuarto de caldera dispondrá de rejillas de ventilación directa al exterior. Estas rejillas y chimeneas serán de dimensión suficiente para garantizar la correcta ventilación de estas zonas según el CTE DB-HS 3.</p>
b.	<p>Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.</p> <p>Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de instalaciones, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.</p> <p>Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas y cubierta), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.</p>
c.	<p>Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.</p> <p>La edificación dispone de una envolvente existente que se estima adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la zona, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.</p> <p>Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensaciones superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente. Del mismo modo, la envolvente existente tiene un diseño que contempla el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.</p> <p>La edificación dispondrá de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de su actividad y sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.</p> <p>Para responder a la demanda de agua caliente sanitaria derivada del uso de la vivienda se incorporará de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente de la edificación.</p>
.	<p>Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.</p>
	<p>No procede</p>

1.4.2. Prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio local y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibil.	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS NTE RITE Norm. local Norm. autonómica	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del local y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE RITE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del local.
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad		Utilización	DB-SUA Norm. local Norm. autonómica	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el local.
		Accesibilidad	DB-SUA Norm. local Norm. autonómica	De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el local en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios	Norm. específica	De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

1.4.2.1. Prestaciones que superan los umbrales establecidos en el CTE:

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	No procede
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS NTE RITE Norm. local Norm. autonómica	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE RITE	No procede

Funcionalidad	Utilización	DB-SUA Norm. local Norm. autonómica	No procede
	Accesibilidad	Norm. local Norm. autonómica	No procede
	Acceso a los servicios	Norm. específica	No procede

1.4.2.2. Limitaciones de uso del edificio:

Limitaciones de uso del edificio:	La edificación solo podrá destinarse al uso residencial (Vivienda unifamiliar). La dedicación a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva.
Limitaciones de uso de las dependencias:	---
Limitación de uso de las instalaciones:	---

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
01	ACONDICIONAMIENTO TERRENO	184,00	0,71
02	SANEAMIENTO	301,69	1,16
03	CIMENTACION	1.715,16	6,57
04	ESTRUCTURA	3.658,73	14,02
05	ALBAÑILERIA Y CERRAMIENTOS	8.891,60	34,08
06	CUBIERTA	4.002,28	15,34
07	CARPINTERIA	2.362,97	9,06
08	INSTALACIONES	4.697,58	18,00
09	GESTION RESIDUOS	184,33	0,71
10	SEGURIDAD Y SALUD	95,69	0,37
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		26.094,03	
	13,00 % Gastos generales	3.392,22	
	6,00 % Beneficio industrial	1.565,64	
	SUMA DE G.G. y B.I.	4.957,86	
	21,00 % I.V.A.	6.520,90	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		37.572,79	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		37.572,79	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS con SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS

Salamanca, a 20 de septiembre de 2017.

LA PROPIEDAD

LA DIRECCION FACULTATIVA

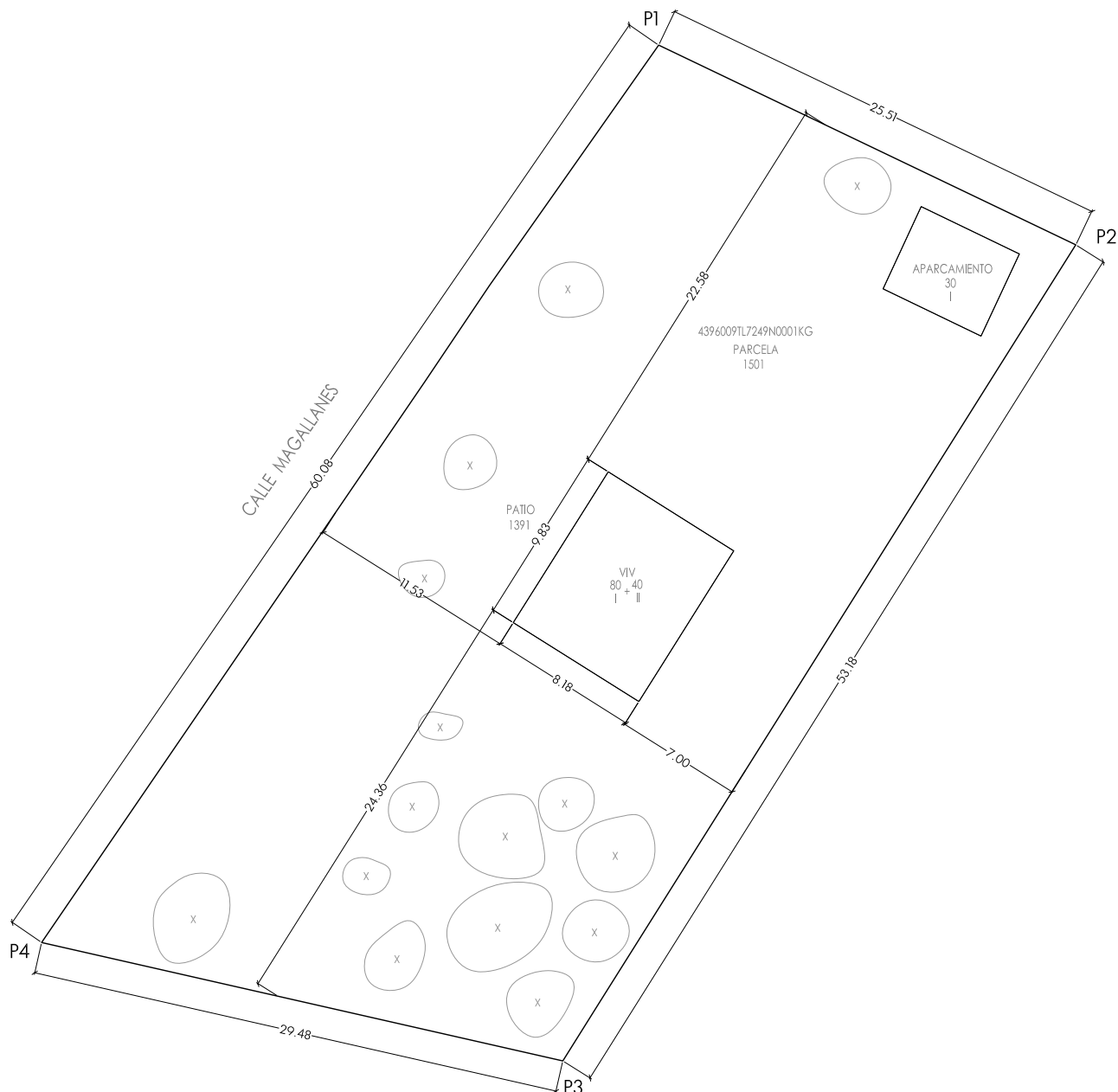
PLANO LOCALIZACIÓN



AMPLIACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PLANO SITUACIÓN ESTADO ORIGINAL

COORDENADAS (UTM ETRS89 - Huso 30)		
VERTICES	X	Y
P1	274074.5130	4529278.6300
P2	274097.5230	4529267.6100
P3	274069.2230	4529222.5900
P4	274040.4730	4529229.1200



PLANO SITUACIÓN ESTADO AMPLIACIÓN

