

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y EBSS**  
**Rehabilitación de una vivienda para su calificación**  
**como vivienda de protección pública para alquiler**

**Memoria (parcial)**



# PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

## Rehabilitación de una vivienda para su calificación como vivienda de protección pública para alquiler

---

### 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

---

#### 1.1.- INTRODUCCIÓN

##### 1.1.1. PETICIONARIO Y OBJETO DE LA MEMORIA VALORADA

Se redacta el presente PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y EBSS, con el objeto enunciar las obras necesarias, para la rehabilitación del edificio existente situado en un municipio perteneciente al ámbito municipal 4, con referencia catastral XX0404719PF9040S, que en la actualidad se encuentra desocupado y sin uso específico para ubicar en él una vivienda de protección pública en alquiler que ocupa todo el edificio.

##### 1.1.2 EQUIPO REDACTOR

El arquitecto redactor del trabajo es D. XXXX, colegiado nº XXXXX en el del C O A L.

##### 1.1.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución para las actuaciones previstas en este proyecto es de 4 MESES.

#### 1.2.- DESCRIPCIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

La edificación actual datada catastralmente en 1962 y se desarrolla sobre un solar de 21,69 m<sup>2</sup>, dejando sin construir un solar anexo trasero de 24,49 m<sup>2</sup>, totalizando una superficie de 46,18 m<sup>2</sup>.

La edificación tal y como se describe en el conjunto de planos del Proyecto es de tipología de vivienda entre medianeras y tiene una forma ligeramente rectangular desarrollada en dos plantas, planta baja y planta alta, comunicadas interiormente por una escalera situada desde el distribuidor de acceso.

En la planta baja un salón comedor cocina y en la planta alta tres pequeños dormitorios.

Carece en la actualidad de baño o aseo y se encuentra en un estado precario de conservación.

Ha tenido un uso anterior como vivienda y actualmente está sin uso.

La cimentación se forma con el apoyo de los muros sobre zaparas corridas. Al no observar señales de grietas o fisuras en los muros que sustenta y no incrementar las cargas previstas no se interviene.

La estructura se forma con los muros perimetrales de ladrillo de carga y un pilar de hormigón. El forjado de techo de la planta baja está formado con viguetas y bovedilla de hormigón, el de cubierta entre las bovedillas forma entrepaños de bóvedas de ladrillo.

La unión entre las dos plantas se realiza por medio de una escalera de escasa anchura formada con bóveda de ladrillo y gran pendiente.

Exteriormente los muros están enfoscados con mortero de cemento e interiormente las superficies se terminan con revestimientos de yeso. Ambos acabados acusan el paso del tiempo y tienen desperfectos localizados. Es necesario intervenirlos para garantizar nuevas condiciones de aislamiento y acabados de ornato público.

Los suelos de baldosa cerámica tienen acabados dispares.

La carpintería exterior de madera carece de acristalamientos y condiciones de cierre y hermeticidad. La carpintería interior no existe.

La edificación presenta unas instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad acorde a su edad. Es necesaria su dotación y cumplimiento de la normativa de aplicación.

Actualmente la edificación se desarrolla según el siguiente cuadro de superficies:

| E.I.-             |          | CUADRO DE         |              |                    |
|-------------------|----------|-------------------|--------------|--------------------|
|                   |          | Espacio / Recinto | Sup. útil m2 | Sup. Construida m2 |
| PLANTA BAJA       | VIVIENDA | SALÓN COCINA      | 15,43        |                    |
|                   |          | CUARTO            | 0,70         |                    |
|                   |          | ESCALERA          | 1,03         |                    |
|                   | SUBTOTAL |                   | 17,16        | 21,75              |
| OTRAS SUPERFICIES |          | SOLAR ANEXO       |              | 24,49              |
| PLANTA ALTA       | VIVIENDA | DORMITORIO 1      | 7,10         | 21,81              |
|                   |          | DORMITORIO 2      | 3,50         |                    |
|                   |          | DORMITORIO 3      | 3,19         |                    |
|                   |          | ESCALERA          | 2,61         |                    |
|                   | SUBTOTAL |                   | 16,40        | 21,75              |
| TOTAL             |          |                   | 33,56        | 43,50              |

## 1.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

### 1.3.1. FICHA CATASTRAL

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Referencia catastral**

**Clase: Urbano**

**Uso principal: Residencial**

**Superficie construida(\*): 50 on<sup>2</sup>**

**Año construcción: 1962**

#### CONSTRUCCIÓN

| Uso principal | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|---------------|----------|--------|--------|---------------------------|
| VIVIENDA      |          | 00.    |        | 25                        |
| VIVIENDA      |          | 01.    |        | 25                        |

### 1.3.2.- SERVICIOS URBANÍSTICOS

| SERVICIOS URBANÍSTICOS | EXISTENTES |
|------------------------|------------|
| Abastecimiento de agua | SI         |
| Saneamiento            | SI         |
| Energía eléctrica      | SI         |
| Gas                    | No         |
| Telecomunicaciones     | No         |
| Alumbrado público      | Sí         |
| Acceso rodado          | Sí         |

### 1.3.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

#### Marco Normativo

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y su modificación Ley 5/2019 de 19 de marzo.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Normativa sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.

#### Planeamiento urbanístico de aplicación

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio de aplicación a la edificación y al solar anexo es un proyecto de Delimitación de su suelo Urbano, Acuerdo 27/10/1994

Según dicho planeamiento el solar objeto del presente Proyecto está calificado como **suelo urbano**, con uso como Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

El terreno y la edificación existentes tienen 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 accesibilidades 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. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales capaz de evacuar los caudales citados en el punto anterior.

3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con una dotación de 3 kw por vivienda.

#### **Condiciones particulares de aplicación**

**Tipo de intervención.** Rehabilitación de una vivienda destinada a alquiler social.

Dentro de esta categoría se incluyen la implantación de instalaciones, la redistribución, apertura de huecos de luces, sustitución de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, justificando estas obras en función de la obtención de las condiciones de habitabilidad y funcionalidad.

**Tipo de obra:** Obra mayor por refuerzo estructural y ampliación.

**Condiciones generales de edificación:** Comarca urbanística: IV

#### **Ordenanzas:**

| <b>Parámetro</b>               | <b>Ref. planeamiento</b> | <b>Parámetro/Valor de Planeamiento</b>             |
|--------------------------------|--------------------------|--|
| <b>Tipología edificatoria</b>  |                          | EDIFICIO RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS DE 2 PLANTAS |
| <b>Uso característico</b>      |                          | RESIDENCIAL  |
| <b>Parcela mínima</b>          |                          | PARCELA CATASTRAL                                  |
| <b>Ocupación</b>               |                          | NO SE FIJA   |
| <b>Alineaciones</b>            |                          | LAS EXISTENTES                                     |
| <b>Retranqueos</b>             |                          | PROHIBIDOS   |
| <b>Fondo máximo edificable</b> |                          | NO SE FIJA   |

|   |        |   |
|---|--------|---|
| <b>Edificabilidad</b>                       |        | PLAN ESPECIAL   |
| <b>N° máximo de plantas</b>                 |        | DOS PLANTAS   |
| <b>Altura máxima de la edificación</b>      | 6,50 M |   |
| <b>Materiales y envolvente del edificio</b> |        | <p>Se emplearán en fachada materiales de acabado de piedra del lugar (pizarras) aparejadas del modo tradicional y enfoscados pintados en colores claros, cremas, ocre, blancos o similares. Teja cerámica en su color tradicional.</p> <p>Carpinterías de madera, metálicas o de otros materiales, en acabados y colores similares asimilables a los tradicionales (Tonos oscuros). Proporciones de huecos verticales o cuadrados, con ancho menor de 1,20 m y superficie de macizo superior a los huecos, permitiéndose puertas balconeras, con las mismas limitaciones.</p> |
| <b>Otras condiciones</b>                    |        | NO  |

#### 1.4.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista aérea de la vivienda.



Vista de las fachadas de acceso y trasera al solar anexo.



Vista de las interiores de la planta baja y primera.

## 1.7.- DATOS DEL ENTORNO FÍSICO

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Condiciones ambientales para HE - Ahorro de Energía</b>                         | Altitud:                                      | 664 m.  |
|  | Latitud:                                      | Latitud: 40.631, Longitud: -6.70482 40° 37' 52" Norte, 6° 42' 17" Oeste |
|  | Zonas Climáticas:                             | D2 III (HE4)  |
|  | Temperatura exterior media mes de enero Tmed: | Te = 6° C   |
|  | Temperatura exterior media mes de julio Tmed: | Te = 22,0° C  |
|  | Temperatura exterior media anual Tmed:        | Te = 11,6° C  |
|  | Humedad relativa media mes de enero HRmed:    | HR = 85%  |
|  | Presión de vapor media mes de enero HRmed:    | Pe = 677 Pa   |
|  | Temperatura media anual agua fría de red:     | Ta = 11,1° C  |
|  | Irradiancia Solar Global media diaria anual:  | 4,72 kWh/m <sup>2</sup> día   |
| <b>Condiciones ambientales para HS - Salubridad</b>                                | Cota del nivel freático:                      | -2,20 a -2,80 m.  |
|  | Zona eólica:                                  | A (Vb = 26 m/s)   |
|  | Tipo y Clase de terreno:                      | Tipo IV (zona urbana) - Clase EI  |
|  | Grado de exposición al viento:                | V3  |
|  | Zona pluviométrica de promedios:              | IV  |
|  | Grado de impermeabilidad exigida:             | 2   |
|  | Intensidad pluviométrica:                     | Zona A - Isoyeta 30 → 90 mm/h   |
|  | Precipitación anual media:                    | 372 mm.   |
| Clasificación de protección frente al radón:                                       | Zona II                                       |   |
| <b>Condiciones ambientales para HR - Protección frente al ruido</b>                | Área acústica:                                | Tipo 2 con predominio del uso residencial                               |
|  | Existencia de mapa de ruidos:                 | No  |
|  | Foco de ruido más importante:                 | Tráfico peatonal  |
|  | Índice de ruido día La:                       | 60 dBA  |
|  | Índice de ruido tarde Le:                     | 60 dBA  |
| <b>Condiciones ambientales para SE - Seguridad Estructural</b>                     | Índice de ruido noche Le:                     | 55 dBA  |
|  | Local situado en edificio existente           |   |
| <b>Condiciones de accesibilidad para SI - Seguridad en caso de incendio</b>        | Anchura libre de los viales de aproximación:  | 10 m.   |
|  | Altura libre de los viales de aproximación:   | 13 m.   |
| <b>Condiciones ambientales para SUA - Seguridad de utilización y accesibilidad</b> | Densidad de impactos de rayos Ng:             | 2,00 n° impactos / año km <sup>2</sup>                                  |