# 1.- PRESENTACIÓN - DESCRIPCIÓN



PROYECTO - T.F.G.:

REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS EN CASCO HISTÓRICO.

REFERENCIAS N°: N° Expediente: 15397 N° NIP: 362399 N° TFG: 422.13.215

SEALULADO POR

LUNA TOMEY, Miguel Gabriel Julio 2.104 Grado: Arquitectura Técnica Edificio ubicado en el Casco Histórico de Tarazona, en las inmediaciones de su Catedral. Zona clasificada como "Monumental" e Interés Provincial.

-Edificio de Planta Baja + 12+ 22+ Falsa.

-Sup. Construida por planta: 169,59 m2

-Altura total, en el punto medio de fachada: 11,11 mts.

## 2.- ESTADO ACTUAL I



-Dependencias en estado precario de abandono.

-Flechas y deformaciones excesivas en alguno de los vanos del forjado (vigas de madera).

-Importante ataque de xilófagos en planta baja por humedad, derivando a las cabezas de las vigas.

-Pavimentos, carpinterías e instalaciones totalmente deficientes.

### 3.- ESTADO ACTUAL II



-Deterioro de cubierta, produciendo la entrada de agua y aves a la escalera.

-Acceso inexistente a última planta (falsa) por la escalera.

-Grietas visibles en la fachada posterior.

-Carpintería exterior deteriorada o inexistente.

# 4.- ESTADO ACTUAL Y PROYECTADO | 5.- ESTADO ACTUAL Y PROYECTADO | 6.- REQUISITOS LEGALES INICIO OBRA. PROYECTO Y LICENCIA.



-La planta baja se adecuará para su uso como garaje, reuniones y cuartos de instalaciones.

-La planta primera se adecuará para su uso como residencia y recepción de una autoridad eclesiástica.



-La planta segunda se adecuará para su uso como residencia de comunidad o familia de ayuda a la autoridad eclesiástica.

-La planta falsa se dejará diáfana para su posible utilización futura.

#### LEY 38/1999, de ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

-Se requerirá proyecto en los casos:

a) Reforma o rehabilitación que altere la configuración arquitectónica, produciendo variación esencial en la composición general externa, la volumetría, el sistema estructural o se cambien los usos.

b) Intervención total en la edificación catalogada o con algún tipo de protección ambiental o histórico artística u otra parcial que afecte a las partes protegidas.

c) Al tratarse de Uso Residencial, el proyecto deberá estar redactado por un arquitecto.

LEY 3/2099 Urbanística de Aragón, modificada por la LEY 4/2013:
-La exigencia o no de Licencia Urbanística por la LUA sigue idénticos criterios que la exigencia de Proyecto por LOE.

CONCLUSIÓN:

Deberá redactarse proyecto y solicitud la correspondiente Licencia Urbanística.

## 7.- CUMPLIMIENTO C.T.E. EN EJECUCIÓN I 8.- CUMPLIMIENTO C.T.E. EN EJECUCIÓN II

-Se cumplirá con CTE, garantizando las prestaciones que el edifico rehabilitado ha de adquirir, atendiendo a los requisitos básicos de Seguridad (SE, SI, SUA), de Habitabilidad (HE, HS, HR) y de Funcionalidad (Instalaciones y Servicios).

#### DB SE Seguridad Estructural:

-Inspecciones y catas en muros de carga y forjados existentes.

-Evaluación de cargas permanentes preexistentes y previstas después de la intervención.

- Se mantiene el uso residencial, por lo que no varían las cargas de uso.
- -Consolidación y refuerzos de elementos estructurales.

#### DE SI Seguridad en caso de Incendio:

-Compartimentación con edificios medianeros, entreviviendas y entre locales de riesgo bajo (garaje, caldera, ascensor, electricidad).

- -Extintores portátiles nieve carbónica y polvo polivalente.
- -Recorridos evacuación.

#### DB SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad:

- -Nuevo pavimento sin discontinuidades y no resbaladizo.
- -Control barrera protección balcones y nuevo tramo escalera.
- -Instalación pararrayos.
- -Instalación de ascensor accesible.

#### DB HE Ahorro de Energía:

-Por el tipo de edificio, solo aplicable el HE2.

-No se proyecta contribución solar para ACS, por lo que se tomarán medidas compensatorias.

-Suelo radiante mediante caldera mixta comunitaria de gas natural.

#### **DB HS Salubridad:**

-Impermeabilización de cubierta, terrazas y balcones.

-Sistema de ventilación interior híbrida (admisión natural y extractores)

-Nueva instalación de suministro de agua y evacuación de aguas residuales.

#### DB HR Protección frente al Ruido:

-No aplicable.

#### Accesos - Servicios:

-Instalación ascensor de cuatro paradas.

-Servicio de telecomunicación y video portero.

-Dotación de acceso de los servicios postales.

## 9.- OTRAS NORMAS PRECEPTIVAS

#### Reglamento Electrotécnico para B.T. (RD 848/2002)

-Se proyecta centralización de contadores e instalaciones de enlace según Normas Endesa, instalación interior ITC BT 25-26-27.

#### Reglamento Inst. Térmicas RITE (RD1027/2007, FD1826/2009, RD238/2013)

-Se proyecta instalación suelo radiante con caldera mixta( calefacción y ACS).

# Reglamento de Aparatos de Elevación (RD2291/1985 y modificaciones posteriores)

-Se proyecta la instalación de ascensor neumático.

#### Reglamento I.C.T. (RD 346/2011)

-Se proyecta RITU para servicios de TV Telefonía.

#### Seguridad y Salud (Ley 31/1995 y RD 1627/1997)

-Se redacta Estudio de Seguridad:

Presupuesto de ejecución por contrata = 503,965€ Plazo ejecución previsto = 8 meses.

Trabajadores simultáneos máximos = 5 uds.

Nº Jornadas = 8x22x5 = 880 uds.