

PROYECTO BASICO DE OBRAS DE REHABILITACION PARA VIVENDA UNIFAMILIAR AISLADA

**ARQUITECTO: FLORENCIA MARÍA NIN URÍA**

---

<b>OBRAS</b>	SÍ
<b>ACTIVIDAD</b>	RESIDENCIAL
<b>TITULAR</b>	MAITE DE ANDRES GUERETA/ ANA CELIA DE ANDRES GUERETA
<b>EMPLAZAMIENTO</b>	Paseo de Miguel Menéndez Boneta, 12. Los Molinos
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	9473902VL0097S0001OP
<b>OBJETO</b>	Comprobar por parte de la Administración Municipal que las obras que se pretenden realizar se adecúan a la normativa urbanística vigente.

## ÍNDICE

<b>MEMORIA.....</b>	<b>3</b>
1 OBJETO .....	4
2 PROPIEDAD.....	4
3 TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO.....	4
4 ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA VILLA EN EL ESTADO ACTUAL .....	4
4.1 Estilo, tipología y valoración .....	4
4.2 Descripción y composición .....	5
4.3 Distribución .....	5
.....	6
.....	6
4.4 Sistema estructural .....	7
.....	8
5 CONDICIONES URBANÍSTICAS .....	9
6 EMPLAZAMIENTO .....	10
.....	10
7 PATOLOGÍAS EXISTENTES A SUBSANAR POR DETERIORO Y / O MALA EJECUCIÓN.....	10
7.1 Deterioro por las filtraciones de la cubierta en muros y tabiques.....	10
7.2 El encuentro del nuevo forjado del bajocubierta/ muros. ....	11
7.3 Estanqueidad y eficiencia energéticas.....	12
7.4 Daños en forjados. ....	12
8 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.....	13
8.1 Distribución. ....	13
8.2 Parcela.....	14
8.3 Volumetría.....	14
8.4 Fachadas.....	14
8.5 Albañilería y aislamientos. ....	14
8.6 Acabados. ....	14
8.7 Carpintería y cerrajería.....	14
8.8 Estructura. ....	14
8.9 Instalaciones.....	15
8.10 Fontanería. ....	15
8.11 Electricidad. ....	15
8.12 Iluminación. ....	15
8.13 Climatización y energías renovables.....	15
8.14 Ventilación.....	16
8.15 PCI.....	16
8.16 Escaleras y rampas.....	16
9 CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES Y MEDIDAS CONSTRUCTIVAS .....	17
<b>FOTOGRAFÍAS.....</b>	<b>18</b>
<b>FICHA URBANÍSTICA.....</b>	<b>21</b>
<b>PRESUPUESTO Y MEDICIONES.....</b>	<b>23</b>
<b>LISTADO DE PLANOS. ....</b>	<b>24</b>

## MEMORIA

## **1 OBJETO**

El objeto de la presente memoria y la documentación complementaria es la descripción de las obras de rehabilitación que se pretenden realizar en una vivienda unifamiliar aislada situada en Paseo de Miguel Menéndez Boneta, 12 en el municipio de Los Molinos (Comunidad de Madrid), con el fin de solicitar el correspondiente informe que autorice, una vez comprobada por parte de la Administración Municipal que la documentación se adecúa a la normativa urbanística vigente. Una vez recibido el informe de viabilidad, se procederá a la realización del proyecto de ejecución y posteriormente se llevarán a cabo las obras de rehabilitación y acondicionamiento correspondientes.

La vivienda está catalogada como Bien de Interés Patrimonial (BIP) + yacimiento documentado por el catálogo geográfico de bienes inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En la vivienda hay que realizar obras de acondicionamiento de parte de la estructura, modificaciones en la distribución interior cambiando parte de la tabiquería, actualización de las instalaciones, sustitución de acabados debido al gran deterioro que presenta en el interior y renovación de carpintería interior y exterior. No se intervendrá en el exterior a excepción de la sustitución de las carpinterías de fachada.

La parcela consta de dos viviendas, una principal, exenta y una secundaria adosada a la medianera. La intervención que se pretende realizar será sólo en la vivienda principal.

## **2 PROPIEDAD**

Figuran como titulares de la vivienda:

TITULAR 1:	MAITE DE ANDRES GUERETA
D.N.I.:	51450889G
DOMICILIO:	CALLE MARQUÉS DE VIANA 35, 1ª 28039, MADRID
TITULAR 2:	ANA CELIA DE ANDRES GUERETA
D.N.I.:	05313316V
DOMICILIO:	CALLE SANTA ENGRACIA 162 3D 28003. MADRID.

## **3 TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO**

Florencia María Nin Uría, Arquitecta, Colegiado Número 19.475 del Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, manifiesta que ha sido requerida por los titulares, Maite de Andrés Guereta y Ana Celia de Andrés Guereta, para dar a conocer las obras que se pretenden acometer para la rehabilitación de la vivienda ubicada en Paseo de Miguel Menéndez Boneta, 12, Los Molinos, Madrid.

## **4 ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA VILLA EN EL ESTADO ACTUAL**

Se trata de una vivienda unifamiliar aislada construida en 1896, la primera de las cinco Casas del Barón (en realidad se construyeron seis, una desapareció, posiblemente situada en el nº 10 de la misma calle). Consta de una superficie de 252m<sup>2</sup> construidos, la parcela consta de 3.551 m<sup>2</sup> y de una edificación secundaria de 85+6m<sup>2</sup> según catastro de Los Molinos.

La segunda construcción ubicada en la parcela, es de una sola planta rectangular, adosada a la medianera S-E, con cubierta de teja y muros en piedra granito. Un sistema constructivo y acabados similares a la vivienda principal.

La vivienda ha estado con la cubierta probablemente dañada por muchos años (actualmente sustituida), lo que provocó deterioros importantes debido a las filtraciones de agua, por lo que se pueden observar grandes daños en tabiques, muros y forjados de la primera planta. Estos forjados están contruidos con vigueta de madera y el deterioro, entre otros factores, ocasionó grandes daños y deformaciones.

La planta bajocubierta y la cubierta se han reformado recientemente en 1996 (según catastro). Según parece, la cubierta ha sido sustituida completamente y se ha elevado la altura original del edificio. El forjado bajo cubierta es totalmente nuevo.

### **4.1 Estilo, tipología y valoración**

Este edificio singular forma parte del estilo tradicional popular de la arquitectura de finales del siglo XIX, construida en los pueblos de la vertiente madrileña de la sierra de Guadarrama. De composición sencilla y equilibrada en planta, altura y volumen, presenta además gran armonía y notoriedad por su papel como edificio aislado en zona urbana.

#### 4.2 Descripción y composición

La vivienda está desarrollada en dos plantas de base rectangular y el bajocubierta, que no está contemplada en catastro. Las fachadas de planta baja están formadas en mampostería concertada de granito en labra tosca, enfoscadas y encaladas en planta primera, con refuerzos mediante sillares de labra más fina en las esquinas; recercados de huecos en piezas enterizas de granito labrado. El tejado es a cuatro aguas terminado en teja cerámica tradicional y aleros sobre elementos estructurales de madera. El cerramiento de la parcela está fabricado en mampostería concertada de granito tosco, terminada en albardillas labradas de buena factura.



#### 4.3 Distribución

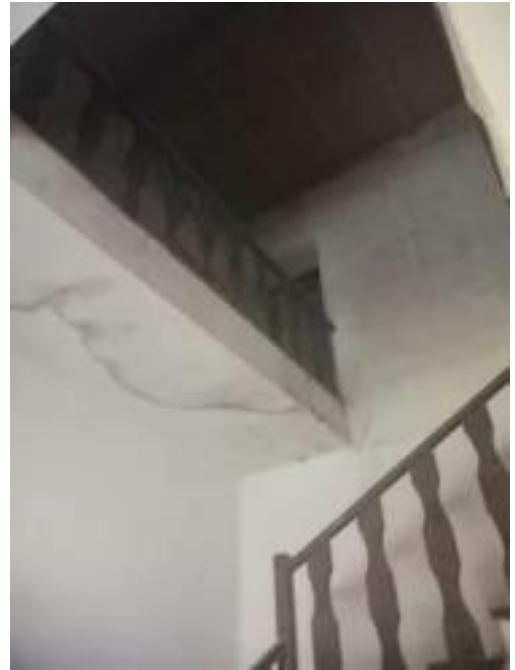
De acuerdo con la composición general descrita, la vivienda de referencia se desarrolla funcionalmente como sigue:

Hay dos accesos desde el exterior, uno directamente al vestíbulo de la planta baja por la fachada N-E y el otro por la fachada S-O a la cocina. La vivienda se desarrolla en dos plantas y bajocubierta con una altura de 3,33m en planta baja, 3,00m en planta alta y una altura máxima de 2,9m aproximadamente en el bajocubierta. La escalera ubicada en el centro de la planta estructura la vivienda. En el forjado superior, que ha sido construido posteriormente, se ha dejado previsto un hueco para colocar una escalera para acceder al bajocubierta.

La planta baja tiene una superficie de 126m<sup>2</sup>, según catastro, y en ella se encuentran: el vestíbulo ubicado en el centro de la planta, que contiene la escalera que conecta con las distintas plantas; un acceso a la cocina, a una sala y a un pasillo, el cual da servicio a un baño y a una habitación orientada al N-O. En la orientación Sur se encuentra otra sala a la que se accede desde la cocina y desde la primera sala. Y al S-O se encuentran dos pequeñas habitaciones, a las que se accede desde la cocina.



*Vestíbulo planta baja*

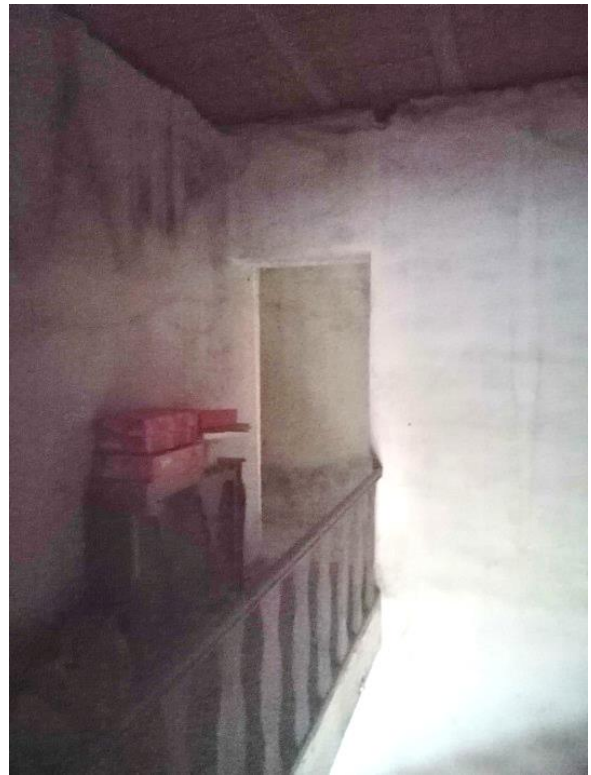


La planta alta tiene una superficie de 126m<sup>2</sup>, según catastro, y en ella se encuentran: el núcleo de circulación por el cual se accede a las distintas plantas y a un pasillo que discurre longitudinalmente por el centro, dando servicio a seis dormitorios y a un baño al fondo en la fachada S-E.

La planta del bajocubierta tiene una superficie construida de aproximadamente 66m<sup>2</sup> (altura > 1,5m) y está diáfana.



*Pasillo y vestíbulo de la planta alta*



#### 4.4 Sistema estructural

La cubierta completa, su estructura y el forjado que separa la planta alta del bajocubierta, que son de sistema constructivo diferente al resto de la vivienda, se han realizado a posteriori. La estructura de la cubierta de teja, que ha sido recientemente sustituida, es metálica con rasillón cerámico, y el forjado del bajocubierto es de viguetas de hormigón prefabricadas y bovedilla.



*Estructura cubierta y hueco en forjado previsto para escalera acceso al bajocubierta*



*Forjado bajocubierta*

El resto de la vivienda se mantiene original: planta baja, planta alta, forjados que separan la planta baja de planta alta y escalera; todo el conjunto está construido con muro de carga perimetrales en fachadas y un muro en el centro de la planta en el sentido longitudinal que contiene la cumbrera de la cubierta. Los forjados están conformados con viguetas de madera y el resto de particiones son tabiques no portantes de ladrillo.



*Sala y acceso por fachada S-O directo a la cocina*



*Acceso por fachada N-E directo al vestíbulo*

## **5 CONDICIONES URBANÍSTICAS**

Según el Catálogo Geográfico de Inmuebles de la Comunidad de Madrid, el edificio cuenta con una doble protección:

1. Casas del Barón: Villa Magdalena. Bien de Interés Patrimonial (BIP) + yacimiento documentado. (CM/087/0052).
2. CASCO HISTÓRICO DE LOS MOLINOS. Yacimiento documentado (CM/087/0001)

El inmueble está protegido por el Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos (Madrid) - AVANCE 2018- BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

“Edificio protegido en el PGOU de 1969, y recogido en las propuestas de Catálogo de Bienes Protegidos elaboradas en 2003 y 2013 por el Ayuntamiento. Asimismo incluido en la obra “Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid (zona Oeste”, elaborada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid y el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. También se cataloga al estar incluido en la propuesta de la Comunidad de Madrid de bienes a proteger con el código CM/0087/052. Actualmente es Bien de Interés Patrimonial transitorio dentro de Yacimiento Arqueológico.”

Según Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos (PGOUM 69)

La parcela que nos ocupa se encuentra recogida por el Plan General de Ordenación Urbana de LOS MOLINOS, en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo, dentro de las condiciones particulares de:

USO: vivienda

CALIFICACIÓN: ZONAL 4

ORDENANZA: Grado 1

PROTECCIÓN: Estructural y ambiental (ficha urbanística adjunta).

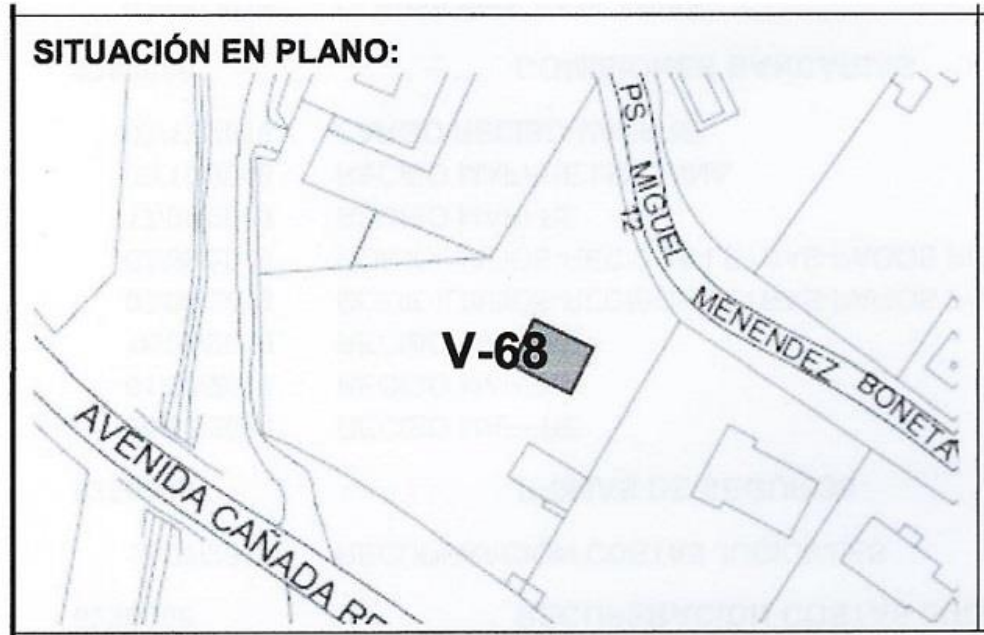
Observaciones:

“el edificio está en muy buena conservación, de acuerdo con ello y por razones estéticas, arquitectónico-urbanísticas e históricas, debido a su pertenencia al conjunto de las cinco “Casas del Barón”, se considera indispensable su conservación y por tanto su protección en el nivel estructural y nivel ambiental para el cerramiento de la parcela”.

## **6 EMPLAZAMIENTO**

CASA DEL BARON "VILLA MAGDALENA" en Paseo de Miguel Menéndez Boneta, 12. 28460, Los Molinos, Madrid.  
REFERENCIA CATASTRAL: 9473902VL0097S0001OP.

Plano de situación



## **7 PATOLOGÍAS EXISTENTES A SUBSANAR POR DETERIORO Y / O MALA EJECUCIÓN.**

### **7.1 Deterioro por las filtraciones de la cubierta en muros y tabiques.**



*Baños planta baja*



*Dormitorio planta alta*



*Baño planta alta*



*Núcleo de circulación, planta alta*



*Núcleo de circulación planta alta*



*Dormitorio planta alta*

## 7.2 El encuentro del nuevo forjado del bajocubierta/ muros.

El encuentro del nuevo forjado del bajocubierta con los muros originales es defectuoso e irregular, luego de estudiar su situación se deberá retacar y sanear.



*Encuentro de forjado bajo cubierta con muro y tabique*



### 7.3 Estanqueidad y eficiencia energéticas

Las ventanas y puertas de fachada están en mal estado de conservación, faltan las persianas metálicas de la primera planta. Las persianas de la planta baja no parecen ser las originales. Estos factores perjudican al aislamiento y la estanqueidad de la vivienda.



*Ventana en fachada de planta baja*



*Ventanas en fachada de planta alta*

### 7.4 Daños en forjados.

Una vez evaluado el alcance de los daños en los forjados de la primera planta se optará por: refuerzos con vigas metálicas por debajo de la estructura existente o la sustitución de lo mismo igualando el sistema constructivo del forjado del bajocubierto, conformados por bovedilla y vigueta de hormigón pretensado. O, en su caso, un híbrido entre las dos soluciones.



*Forjados de la planta baja deteriorados por filtraciones de agua.*

## 8 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

En el proyecto se ha priorizado la preservación del edificio en su forma original para resguardar el patrimonio respetando la volumetría general, fachadas, cubierta, esquema general de distribución, adecuando algunos espacios a la vida actual y enfatizando el ahorro energético tomando medidas pasivas y activas. No se interviene en la parcela ni en el cerramiento de la misma.

Las obras que se pretenden realizar son principalmente en el interior de la vivienda, modificando algunos tabiques para redistribuir las plantas y adecuarlas a las necesidades de la vida actual; renovación de las instalaciones, colocación de aislamientos y renovación de las carpinterías para mejorar las condiciones térmicas.

Todo esto supone obras de acondicionamiento de la vivienda, pues el interior se encuentra en muy mal estado de conservación. Se sustituyen todas las instalaciones (electricidad, climatización, iluminación, fontanería, telecomunicaciones, etc.) y se rehabilitan zonas de la estructura en mal estado.

### Descripción de las obras a realizar.

En la vivienda se pretende llevar a cabo las siguientes obras:

- Redistribución puntual del espacio en las distintas plantas con modificación de tabiquería.
- Refuerzo estructural y / o sustitución parcial de forjados en mal estado de conservación.
- Subsanan deterioros por infiltraciones de agua en tabiquerías, solados, carpinterías, etc.
- Renovación de cocina.
- Renovación de baños.
- Nueva carpintería interior.
- Nueva carpintería exterior.
- Instalación de falsos techos.
- Solados y alicatados.
- Aislamientos en cubierta y forjados.
- Acabados y pintura en paramentos horizontales y verticales.
- Renovación de las instalaciones y sustitución por energías renovables.
- Adaptación de la instalación de ventilación.
- Adaptación de la instalación de medidas de protección contra incendios.

No se interviene en la fachada de la vivienda más allá de la instalación de nuevas carpinterías exteriores.

### 8.1 Distribución.

*Todos estos términos vienen representados en los planos que se aportan en la presente documentación.*

En lo que respecta a la configuración de la vivienda y el programa resultante, se ha mantenido el esquema general original de distribución modificando ciertos espacios para acondicionarlos a la vida actual.

Se mantienen las zonas comunes en la planta baja, las zonas privadas como los dormitorios en planta alta, el núcleo de circulación en el centro de la planta que estructura el edificio y el pasillo de circulación central que da servicio a los dormitorios y baños de la planta alta.

En la planta baja se hacen actualizaciones en las zonas comunes generando un espacio diáfano donde se integra la cocina, el salón y el comedor. Así mismo se ubica una biblioteca, sala de Tv, baño y trastero. En la planta alta se ubican los dormitorios, dos baños y la escalera que da acceso al bajocubierta.

La vivienda se desarrolla en dos plantas y bajocubierta con una altura libre de suelo a falso techo de 3,15m en planta baja, 2,85m en planta alta y una altura máxima de 2,9m aproximadamente en el bajocubierta. La escalera ubicada en el centro de la planta estructura la vivienda. En el forjado superior que ha sido construido posteriormente se ha dejado previsto un hueco para colocar una escalera para acceder al bajocubierta.

De acuerdo con la composición general descrita, la vivienda de referencia se desarrollará funcionalmente como sigue: se mantienen los dos accesos desde el exterior, uno directamente al vestíbulo de la planta baja por la fachada N-E y el otro por la fachada S-O, que da directamente al nuevo espacio diáfano cocina/ comedor/ salón.

En la planta baja de superficie de 126m<sup>2</sup> se encuentra: el vestíbulo ubicado en el centro de la planta que contiene la escalera que conecta con las distintas plantas, un acceso a la cocina/ comedor/ salón orientado al SE-SO, un acceso a la sala de TV y a un pasillo el cual da servicio a la zona Norte donde se ubica el baño que se amplía y la biblioteca. Desde la cocina se accede a un trastero. Se ubica la zona de usos principales en la orientación SE-SO para aprovechar las buenas condiciones climáticas de esta orientación. Y en las orientaciones al N-O se ubican los servicios.

En la planta alta de superficie de 126m<sup>2</sup> se encuentra: el núcleo de circulación por el cual se accede a las distintas plantas

y a un pasillo que discurre longitudinalmente por el centro dando servicio a seis dormitorios y a dos baños, al fondo en la fachada N-O. El núcleo de circulación se amplía para ubicar la escalera de acceso al bajocubierta aprovechando el hueco ya existente en forjado. El baño del fondo se amplía y se agrega un segundo baño.

La planta del bajocubierta de aproximadamente 66m<sup>2</sup> (altura > 1,5m) se mantendrá diáfano como se encuentra actualmente, se harán mejoras al colocar aislamiento en la cubierta y se realizarán pequeñas ventanas en las fachadas SE, SO y NO (las fachadas que no dan a la calle) para ventilación e iluminación natural.

## **8.2 Parcela.**

No se interviene en la parcela ni en el cerramiento perimetral que está protegido.

## **8.3 Volumetría.**

Se mantendrá la volumetría general de la vivienda, cubierta y fachadas procurando respetar y mantener la forma, materiales y diseño del edificio original. No se añadirá ni adosará ningún volumen al actual. La única modificación visible desde el exterior será la sustitución de las carpinterías, debido a su gran deterioro y baja eficiencia energética, y la apertura de nuevos huecos para ventanas en la parte superior a nivel del bajocubierta, estas ventanas no se colocarán en la fachada principal N-E que se ve desde la calle

## **8.4 Fachadas.**

Las fachadas se mantendrán, en términos generales, como se encuentran actualmente. Solo se sustituirán las ventanas y las puertas de acceso respetando los huecos existentes, por el gran deterioro que presentan y para mejorar sus condiciones térmicas. Se colocarán en PVC en bicolor con acabado imitación madera por el exterior.

En la parte superior de las fachadas N-O, S-O y S-E, las que no se ven desde la calle, se abrirán en la planta del bajocubierta ocho pequeñas ventanas en torno a 50cm de alto x 90cm ancho cada una, respetando la modulación de las que actualmente existen en cada fachada, con el objetivo de ventilar e iluminar la planta.

Se reparan y sanean las contraventanas metálicas existentes y se colocarán las de la planta alta, que actualmente no están, para mantener la imagen de la vivienda.

## **8.5 Albañilería y aislamientos.**

Se demuele parte de la tabiquería no soportante y se ejecutan nuevas compartimentaciones de fábrica de ladrillo hueco de 1/2 pie con mortero de cemento y de cartón yeso con doble palca, ambos enlucidos en yeso

Se renuevan los baños en su totalidad. Se pican todos los yesos y morteros en mal estado y se enfosca para obtener el mismo acabado liso original.

Se colocan falsos techos continuos en cartón yeso en planta primera y segunda, aislamiento en cubierta y falsos techos, y se colocará suelo cerámico en toda la vivienda. La instalación eléctrica discurrirá en la medida de lo posible por falso techo y se aprovechará para colocarse parte de la iluminación empotrada.

Se procurará recuperar y restaurar la escalera existente en el vestíbulo de la planta baja, ya que parece estar en un estado aceptable de conservación. Anteriormente se debe evaluar los posibles daños que le puedan haber sido ocasionados por las infiltraciones para garantizar su estabilidad.

## **8.6 Acabados.**

Los acabados de las paramentos verticales y horizontales serán en liso y se pintarán con pintura plástica de color a elegir, excepto en el baño que se alicatarán algunas zonas con azulejo.

El solado de las diferentes plantas será un pavimento cerámico que garantice el buen funcionamiento de la climatización por suelo radiante y el rodapié blanco liso. El suelo del baño y de la ducha será antideslizante.

Tanto los paramentos verticales como el pavimento serán de fácil limpieza y desinfección, así como el techo en zona de cocina.

Las fachadas serán limpiadas.

## **8.7 Carpintería y cerrajería.**

Las puertas interiores se sustituyen debido al deterioro que presentan y su nueva ubicación, las mismas serán blancas lisas. Se intentará recuperar la barandilla de la escalera lijando y aplicándole un acabado de protección.

Se colocarán armarios empotrados en dormitorios.

Se sustituye la cocina en su totalidad.

Los huecos de fachada existentes no se modifican, únicamente se sustituyen las carpinterías exteriores. Estas nuevas carpinterías serán de PVC. Las contraventanas metálicas se restauran y se reponen las faltantes. Se colocarán ocho nuevas ventanas también en PVC en el nivel del bajocubierta respetando el ritmo de los huecos existentes

## **8.8 Estructura.**

La estructura, tanto sustentante como sostenida, se encuentra protegida y se garantizará una estabilidad al fuego R-120, siendo de muros de ladrillo macizo.

No se modifica la estructura de la vivienda, solo se interviene en los forjados de la planta primera para sanear los

problemas de pudrición presentes en algunas viguetas de madera y deformación generadas por infiltraciones. Una vez evaluados los daños se decidirá si se refuerzan por debajo colocando vigas de hierro y manteniendo el forjado superior o demolerlos y sustituirlos por forjados con vigueta de hormigón pretensado y bovedilla como el forjado existente en el bajocubierta, o una solución intermedia entre las dos anteriores.

En la planta alta se elimina 1,5ml del último tramo del muro central, sustituyéndolo por un cargadero desde el MISMO muro hasta la fachada N-O, permitiendo así ampliar en antiguo baño y agregar uno nuevo. Este tramo de muro no tiene continuidad en la planta baja.

Se retacarán zonas del mortero en mal estado en las fachadas N-E.

Se saneará y retacará todo el encuentro del nuevo forjado del bajo cubierta con el edificio original debido a una unión defectuosa entre ambos.

Se colocará en la planta alta una escalera metálica que da acceso al bajo cubierta. Al ser un elemento de circulación totalmente nuevo al edificio original se entiende justificado el diseño moderno y diferente para establecer la diferencia entre lo original y lo actual.

#### **8.9 Instalaciones.**

Se sustituyen todas las instalaciones de fontanería, electricidad, climatización, telecomunicaciones, etc.

Se prevé dotar a la vivienda con energías renovables, la instalación de climatización y ACS se prevé con bomba de calor aire-aire tipo aerotermia hibridada con paneles solares fotovoltaicos para apoyar la instalación eléctrica.

#### **8.10 Fontanería.**

La instalación de fontanería, desde la acometida en calle, se sustituye en su totalidad y se realizará con tuberías de polipropileno, de sección suficiente para las conducciones de agua fría y caliente con tomas para los puntos previstos.

Las tuberías de desagüe serán de PVC, también de sección suficiente, provistas de registros, sifones, etc.

Todas las instalaciones de fontanería, desde la toma de agua sanitaria desde el Canal, hasta la red general de alcantarillado, cumplirán con las Normas Básicas de las Instalaciones Interiores de Agua.

El agua fría se alimentará directamente hasta los puntos de consumo. Por su parte, el agua caliente sanitaria se alimentará a través de la instalación de Aerotermia.

#### **8.11 Electricidad.**

La instalación eléctrica estará empotrada en su totalidad y discurrirá en la medida de lo posible por los falsos techos. Contará con los mecanismos de protección de forma que se ajuste al Reglamento Electro técnico de baja Tensión.

La instalación eléctrica, desde la acometida en calle, se sustituye en su totalidad y se realizará empotrada bajo tubo de PVC rígido en la acometida hasta el cuadro, y con tubo de PVC corrugado en el resto con línea de alimentación compuesta por conductores de cobre de 2 (1 x 1,5) mm<sup>2</sup> + TT.

La acometida de la red de fuerza y alumbrado se lleva a cabo desde la línea propiedad de la Compañía Suministradora hasta el transformador y de éste al contador de energía con una tensión nominal de 230/400 V, y 50 Hz.

Desde el contador hasta el cuadro general para fuerza y alumbrado, se alimenta con una línea monofásica, de sección apropiada.

Los enchufes se situarán a 0,40 m. del suelo al centro de la caja de mecanismos y los interruptores, conmutadores y pulsadores se situarán a 1,00 m del suelo al centro de la caja del mecanismo.

La instalación eléctrica estará dotada de su correspondiente toma de tierra, y demás mecanismos de protección.

Toda la instalación eléctrica cumplirá con la normativa de Reglamento de Baja Tensión.

#### **8.12 Iluminación.**

La iluminación de la vivienda se efectúa de forma natural y artificial a través de los huecos practicables existentes en la vivienda y por medio de puntos de luz convenientemente distribuidos para evitar sombras y deslumbramientos. Estarán dotados de luminarias de led.

#### **8.13 Climatización y energías renovables.**

La climatización de la vivienda se compone de una instalación de suelo radiante por Aerotermia para frío y calor.

##### **1) Climatización por suelo radiante**

Se dispondrá de sistema por medio de bomba de calor tipo Aerotermia, compuesto de una unidad exterior (bomba de calor) y otra interior (caldera) para la calefacción en invierno, climatización en verano y agua caliente sanitaria (ACS) todo el año. La climatización se hará mediante suelo radiante tanto en planta baja como en planta alta. La unidad interior se colocará en el trastero/sala de máquinas junto a la cocina. La unidad exterior se colocará en sitio no visible desde la calle.

##### **2) Instalación de placas fotovoltaica**

Para conseguir el máximo ahorro energético se combinará el sistema de calefacción por suelo radiante /Aerotermia con un sistema de paneles solares fotovoltaicos.

Para no distorsionar la imagen de la vivienda se colocarán las placas fotovoltaicas en la cubierta de la vivienda secundaria que se encuentra adosada a la medianera S-E.



#### 8.14 Ventilación.

La ventilación de las distintas dependencias de la vivienda será natural o forzada, apropiada a la capacidad y volumen de cada dependencia, según la finalidad a que se destine.

La vivienda dispone de cuatro fachadas y cada una de estas fachadas cuenta con huecos practicables, quedando garantizada la ventilación natural de todas las estancias de la vivienda. Todos los baños cuentan con ventana a fachada. Se colocará nuevamente la salida de humos antigua que da servicio a las chimeneas de la planta baja y que se ha mantenido solo en la cubierta.

#### 8.15 PCI.

Los elementos constructivos cumplirán las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1

Los elementos estructurales diseñados, forjados, vigas, soporte, etc. tendrán una resistencia al fuego indicada en la Tabla 3.1 o 3.2 del CTE DB- SI-sección 6, según la cual la estructura será resistente para la acción de un fuego tipo durante 120 minutos.

#### 8.16 Escaleras y rampas.

Se cumplirá siempre y cuando lo permita la escalera existente, que se intentará recuperar.

SECCION SUA 1 - SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS - D.B.- S.U.A.

## 9 CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES Y MEDIDAS CONSTRUCTIVAS

Cuadro de superficies

Superficie Útil:

SUPERFICIES ÚTILES		
Estancia	Área	Altura
<b>PLANTA BAJA</b>		
SALÓN-COCINA-COMEDOR	50,90 m <sup>2</sup>	3,15 m
BIBLIOTECA	14,91 m <sup>2</sup>	3,15 m
SALA LECTURA	20,48 m <sup>2</sup>	3,15 m
BAÑO	5,08 m <sup>2</sup>	2,50 m
LAVADERO	6,56 m <sup>2</sup>	3,00m
PASILLO	2,23 m <sup>2</sup>	3,00m
NUCLEO CIRCULACIÓN VERTICAL	14,63 m <sup>2</sup>	
TOTAL PB	<b>114,76 m<sup>2</sup></b>	
<b>PLANTA ALTA</b>		
DORMITORIO 1	15,09 m <sup>2</sup>	2,85 m
DORMITORIO 2	17,50 m <sup>2</sup>	2,85 m
DORMITORIO 3	11,26 m <sup>2</sup>	2,85 m
DORMITORIO 4	11,26 m <sup>2</sup>	2,85 m
DORMITORIO 5	8,60 m <sup>2</sup>	2,85 m
DORMITORIO 6	11,49 m <sup>2</sup>	2,85 m
BAÑO 1	3,45 m <sup>2</sup>	2,50 m
BAÑO 2	5,81 m <sup>2</sup>	2,50 m
PASILLO	9,67 m <sup>2</sup>	2,50 m
NUCLEO DE CIRCULACION VERTICAL	20,38 m <sup>2</sup>	
TOTAL PA	<b>114,51 m<sup>2</sup></b>	
<b>PLANTA BAJO CUBIUERTA</b>		
PLANTA	66,00 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL VIVIENDA</b>	<b>295,27 m<sup>2</sup></b>	

Superficie Construida:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Nombre	Área
VIVIENDA 1 + BAJOCUBIERTA	<b>318m<sup>2</sup></b>

Altura

La altura es la representada en el plano de sección aportado, siendo las siguientes:

SALÓN-COCINA-COMEDOR-DORMITORIO (ESTANCIA HABITABLE)		
PLANTA	ALTURA LIBRE	ALTURA TOTAL
BAJA	3,15 m.	3,33 m.
ALTA	2,85 m.	3,00 m.
BAÑOS/ TREASTERO (ESTANCIA NO HABITABLE)		
PLANTA	ALTURA LIBRE	ALTURA TOTAL
BAJA	2,50m./3,00m.	3,33 m.
ALTA	2, 50 m.	3,00 m.

**FOTOGRAFÍAS.**  
DEL ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA PRINCIPAL, SECUNDARIA Y PARCELA.



*Baño planta alta*



*Detalle dintel ventana baño planta alta*



*Vestíbulo planta baja*



*Vistas de la parcela y medianera*



*Vivienda secundaria ubicada en la parcela*



*Acceso a la parcela*

Madrid, a 11 de JULIO 2022.  
Fdo: El arquitecto

**Dña. Florencia María Nin Uría**  
Arquitecto colegiado nº 19.475 (COAM)

**FICHA URBANISTICA.**  
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS, PGOU LOS MOLINOS - AVANCE 2018 -

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS MOLINOS (MADRID)**  
- AVANCE 2018 -

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE LOS MOLINOS				Número de Ficha		V-68		185/241	
Denominación del elemento			CASAS DEL BARÓN, "VILLA MAGDALENA"						
Situación		PASEO DE MIGUEL MENÉNDEZ BONETA, 12			Coordenadas UTM		X: 409331 Y: 4507146		
Época		Año 1896. Edificio singular a proteger totalmente							
Nivel de protección del elemento			Estructural y Ambiental					E - A	
Nivel de protección de la parcela			Global					G	
DESCRIPCIÓN: Vivienda unifamiliar aislada construida hacia finales del siglo XIX (en 1896) en dos plantas de base rectangular. Fachadas de planta baja en mampostería concertada de granito en labra tosca y enfoscadas y encaladas en planta primera, con refuerzos mediante sillares de labra más fina en las esquinas; recercados de huecos en piezas enterizas de granito labrado. Tejado a cuatro aguas terminado en teja cerámica tradicional y aleros sobre elementos estructurales de madera. La planta alta se ha reformado recientemente y, según parece, elevándose la altura del edificio original. Cerramiento de la parcela en mampostería concertada de granito tosco, terminada en albardillas labradas, de buena factura. Se trata de la primera de las cinco Casas del Barón (en realidad se construyeron seis, y una desapareció, posiblemente situada en el nº 10 de la misma calle).					ESTILO, TIPOLOGÍA Y VALORACIÓN: Este edificio singular forma parte del estilo tradicional popular de la arquitectura de finales del siglo XIX construida en los pueblos de la vertiente madrileña de la sierra de Guadarrama. De composición sencilla y equilibrada en planta, altura y volumen, presenta además gran armonía y notoriedad por su papel como edificio aislado en zona urbana. Muy buena conservación. De acuerdo con ello y por razones estéticas, arquitectónico-urbanísticas e históricas, debido a su pertenencia al conjunto de las cinco "Casas del Barón", se considera indispensable su conservación y por tanto su protección en el nivel estructural; nivel ambiental para el cerramiento de la parcela.				
SITUACIÓN EN PLANO: 					OBSERVACIONES: Edificio protegido en el PGOU de 1969, y recogido en las propuestas de Catálogo de Bienes Protegidos elaboradas en 2003 y 2013 por el Ayuntamiento. Asimismo incluido en la obra "Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid (zona Oeste)", elaborada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid y el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. También se cataloga al estar incluido en la propuesta de la Comunidad de Madrid de bienes a proteger con el código CM/0087/052. Actualmente es Bien de Interés Patrimonial transitorio dentro de Yacimiento Arqueológico.				
FOTOS: 									
Referencia catastral		9473902VL0097S0001OP							
Protección Patrimonio Histórico					Nº Catálogo Geográfico Histórico				
Estado		Bueno		Uso		Vivienda		Dominio Privado	
Clasificación		(PGOU69) Urbano		Calificación		Zona 4		Ordenanza Grado 1	