



PROYECTO de EJECUCION REHABILITACION DE  
EDIFICIO en la carretera de Canencia de MIRAFLORES DE LA SIERRA



Arquitecto: Javier Del Barrio Junquera  
Propiedad: Sol y Campo Urbanas y Rusticas sl

EXPEDIENTE	06.709
PROYECTO de EJECUCION:	Rehabilitación de edificio.
EMPLAZAMIENTO:	carretera de Canencia Miraflores de la Sierra
PROPIEDAD:	SOL Y CAMPO URBANAS Y RUSTICAS .
ARQUITECTO:	JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA

## MEMORIA

### 1.- DATOS GENERALES DE PROYECTO.-

#### 1.1.- MEMORIA INFORMATIVA.-

Se pretende la rehabilitación de un edificio propiedad de Sol y Campo Urbanas y Rusticas, situado en la carretera de Canencia en el término municipal de Miraflores de la Sierra, incluido en el catálogo de edificios a proteger, con el grado 1º Protección Integral, según las Normas Subsidiarias vigentes. El encargo lo hace la propiedad mencionada, con domicilio en la calle Cañada 6 de Miraflores de la Sierra, y con N.I.F N° B-82.056.672 al arquitecto que suscribe, Javier Del Barrio Junquera colegiado en el C.O.A.M con el N° 3.638.

Según las citadas N.N.S.S en los edificios catalogados en este grado, se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, dotándosele del uso o usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia. Se permiten por tanto las obras de restauración que pueden ser de mantenimiento, consolidación y recuperación. Se permitirán excepcionalmente actuaciones de mantenimiento si la permanencia del edificio implicara un cambio de uso, en cuyo caso será necesario informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

#### 1.2.-MEMORIA DESCRIPTIVA.-

El proyecto contempla la redistribución del edificio, que inicialmente estaba destinado a vivienda unifamiliar y que se pretende destinar a alojamiento turístico como casa rural. Así mismo y como consecuencia de esta redistribución y del mal estado de las instalaciones existentes, también estas se sustituyen como también los acabados. Las fachadas, que se encuentran en buen estado se mantienen en su integridad, reponiendo aquellos elementos dañados. La estructura que es de hormigón armado, se mantiene en los forjados de suelo y techo de planta baja, tanto la estructura portante como los propios forjados. En techo de planta alta y forjado de cubierta, se sustituyen los elementos de la estructura de madera existente, que presentan una flecha considerable, por perfiles metálicos, manteniendo la forma y materiales de la cubierta así como el alero y los canecillos que lo forman.

El edificio reformado mantiene el mismo acceso desde la carretera de Canencia y en esa planta denominada Planta Baja, se proyecta un corta-aíres que da acceso por un lado a una sala de estar, aseo y escalera de comunicación con planta alta, y por otro a la vivienda del administrador, distribuida en dos dormitorios, dos baños, Estar comedor, cocina y despacho. En Planta Alta, se distribuyen dos apartamentos aparte de los huecos de escaleras que llegan de la planta baja y que comunican con la Planta Bajo Cubierta, en donde se distribuyen dos apartamentos más. Bajo la rasante de la carretera de Canencia en su punto de acceso, se mantiene la planta diáfana existente.

El presente proyecto se ajusta a las necesidades planteadas por la propiedad al arquitecto que suscribe y que son las que se expresan en la siguiente tabla con las superficies en metros cuadrados:

PLANTA BAJO RASANTE

	SUPERFICIE ÚTIL m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2
Planta Diáfana	187,24	
<b>TOTAL PLANTA SÓTANO</b>	<b>187,24</b>	<b>Al 50% 93,62</b>

PLANTA BAJA

	SUPERFICIE ÚTIL m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2
Hall	4,99	
Sala Estar común	18,41	
Aseo	2,50	
<b>VIVIENDA Administración</b>	<b>76,07</b>	
Distribuidor	10,09	
Estar Comedor	18,63	
Cocina	9,13	
Aseo	2,89	
Baño	4,31	
Dormitorio 1	13,95	
Dormitorio 2	11,34	
Despacho	5,73	
Terraza al 50%	30,06	
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>132,03</b>	<b>157,18m2</b>

PLANTA PRIMERA

	SUPERFICIE ÚTIL m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2
Escalera de planta baja	5,42	
Escalera a bajo cubierta	6,48	
Distribuidor común	3,54	
<b>APARTAMENTO 1</b>	<b>46,39</b>	
Estar Comedor Cocina	28,68	
Baño	4,31	
Dormitorio	13,40	
<b>APARTAMENTO 2</b>	<b>44,42</b>	
Estar Comedor Cocina	27,72	
Baño	4,23	
Dormitorio	12,47	
Terraza al 50 %	30,06	
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>	<b>136,31</b>	<b>157,18 m2</b>

PLANTA BAJO CUBIERTA
----------------------

	SUPERFICIE ÚTIL m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2
Escalera	6,48	
Distribuidor común	3,00	
<b>APARTAMENTO 1</b>	<b>48,70</b>	
Estar Comedor Cocina	28,78	
Baño	4,40	
Dormitorio	15,52	
<b>APARTAMENTO 2</b>	<b>48,70</b>	
Estar Comedor Cocina	28,78	
Baño	4,40	
Dormitorio	15,52	
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>	<b>106,88</b>	<b>127,12 m2</b>

El total sobre rasante es de 441,48 m2 y de 93,62 m2 en la planta diáfana bajo rasante

### 1.3.-DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.-

URBANA, solar en término municipal de Miraflores de la Sierra. Tiene forma poligonal, con una superficie aproximada de mil trescientos metros cuadrados (1.300 m2) entre medianerías y fachada a carretera de Canencia.

CARACTERÍSTICAS DEL SUBSUELO: Se realizará estudio geotécnico antes de redactarse el proyecto de ejecución.

### 1.4.-MEMORIA URBANÍSTICA.-

El solar sobre el que se actúa, se encuentra dentro del suelo urbano, según las Normas Subsidiarias vigentes, siéndole de aplicación la ordenanza de Residencial unifamiliar RU-PC-N2 con las siguientes características:

	Coeficientes según Ordenanza	Aplicados a la superficie de proyecto
Tipología de edificación	AS	AS
Uso Principal	Residencial	turístico Residencial
Parcela mínima	La catastral	La catastral 1.300 m2
Ocupación máxima	La existente	La existente 13%
Edificabilidad máxima	La existente	La existente 0,41 m2/m2
Nº de plantas	2 sobre rasante +Ap. Cubierta	Las existentes
Altura máxima	6 mts a alero	La existente

El cambio de uso que se realiza, aparte de estar contemplado por los condiciones de actuación del propio catalogo, está así mismo permitido como compatible por las propias Normas Subsidiarias.

**5.-OTROS DATOS DE INTERÉS.-**

**4.1.-PLIEGO DE CONDICIONES.-**

Regirá a todos los efectos el Pliego General de Condiciones para la edificación así como el Pliego particular que se incluirá en el Proyecto de Ejecución.

**4.2.-SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES.-**

La superficie construida total es de 441,48 m2 sobre rasante y 93,62 m2 en planta bajo rasante diáfana.

**4.3.-RESUMEN ECONÓMICO.-**

La valoración final del conjunto de la obra proyectada asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA** euros con **CINCUENTA Y OCHO** céntimos.

Madrid Junio de 2.006

Fdo: Javier del Barrio Junquera  
arquitecto colegiado 3.638

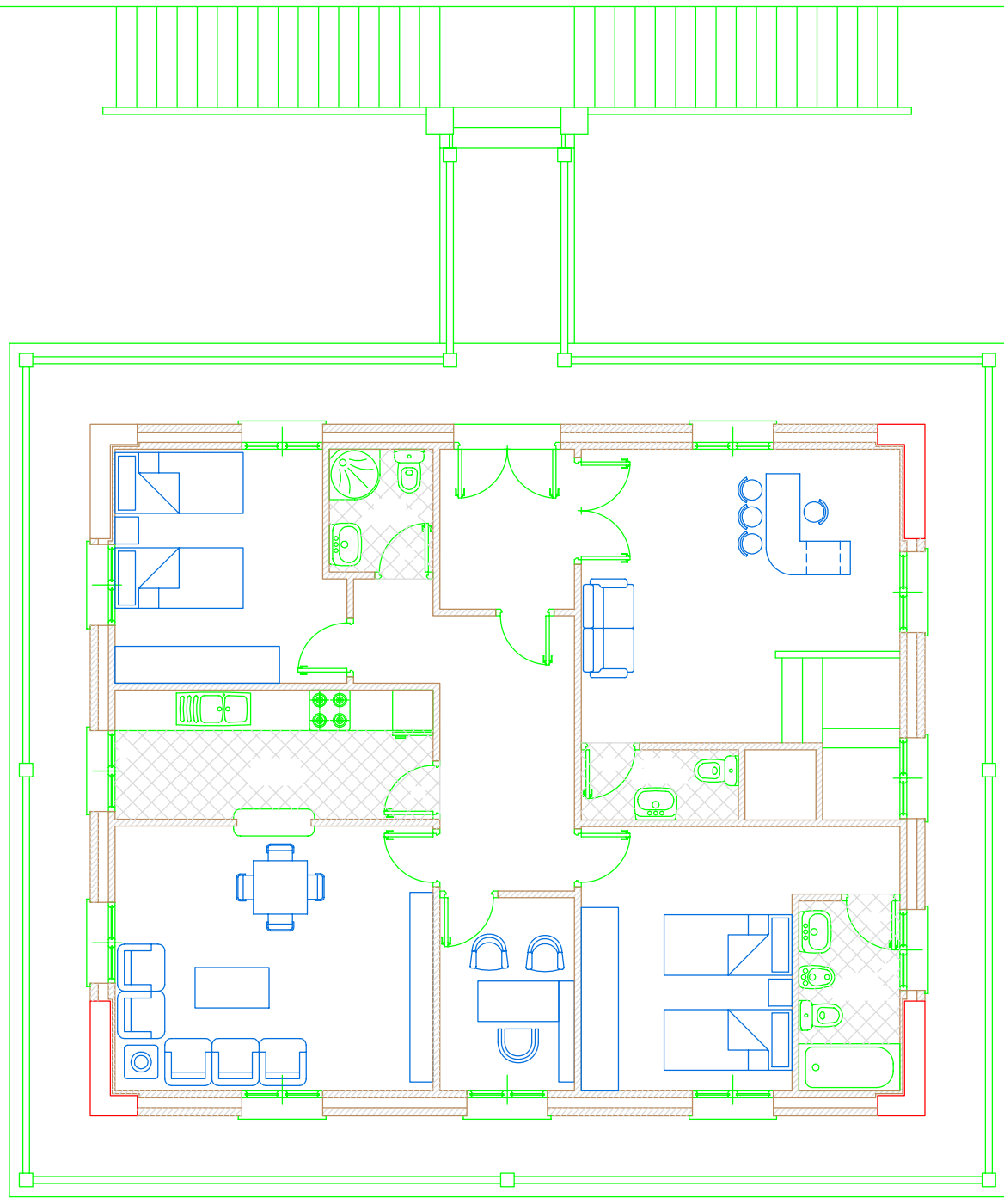
Fdo: Sol y Campo Urbanas y Rusticas sl



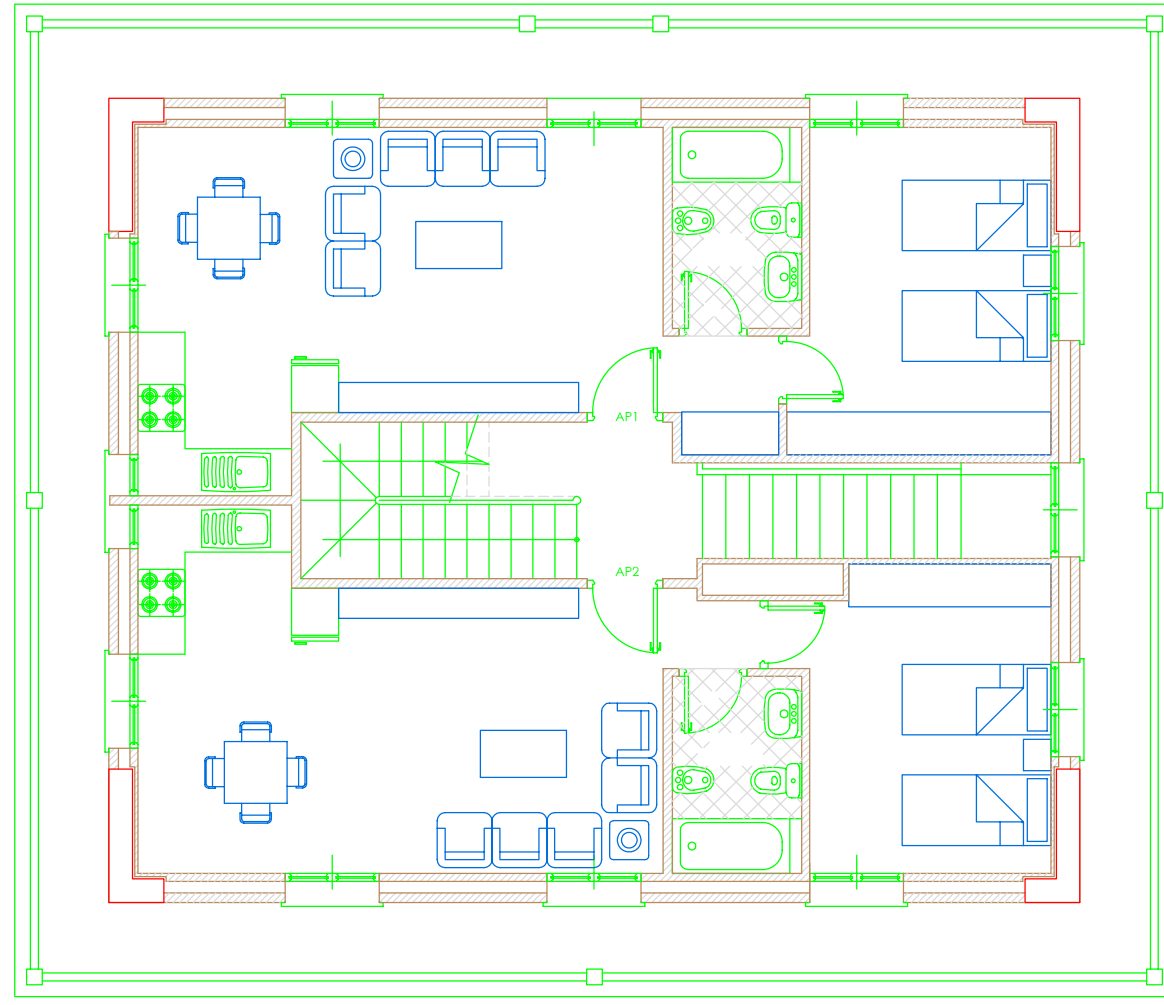
**PROYECTO DE EJECUCION**

Rehabilitación de edificio "EL HORREO".  
Carretera de Canencia  
MIRAFLORES DE LA SIERRA (MADRID)

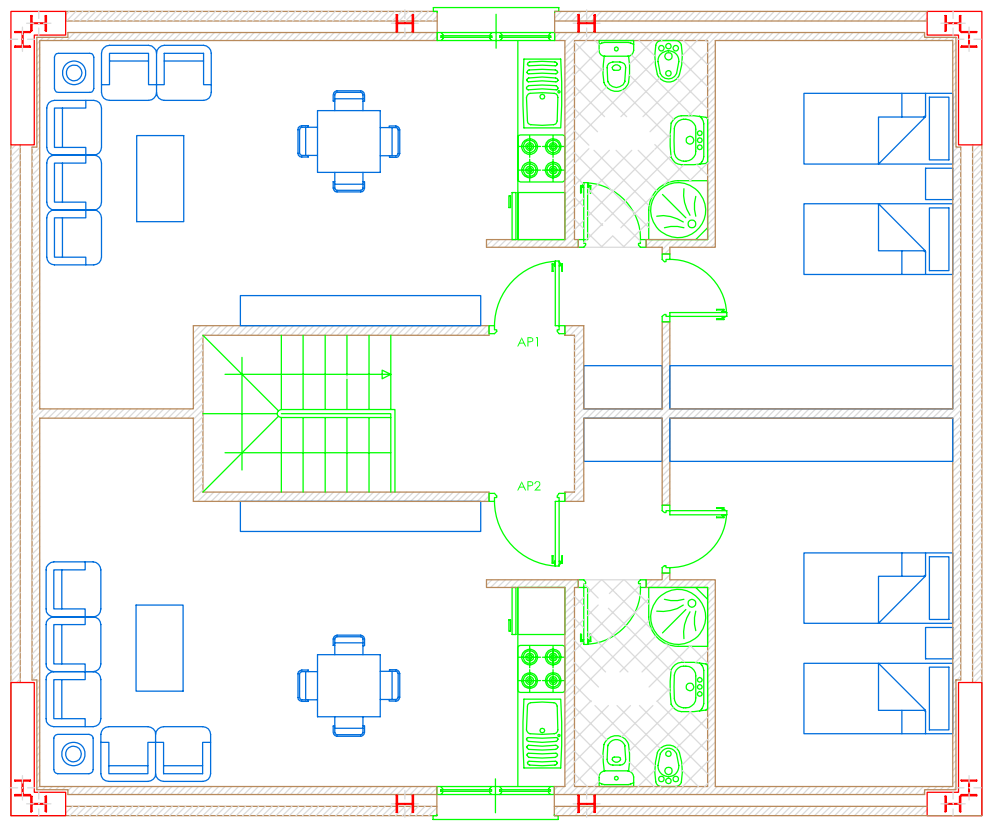
propiedad  
Sol y Campo Urbanas y Rusticas  
arquitecto  
Javier del Barrio Junquera



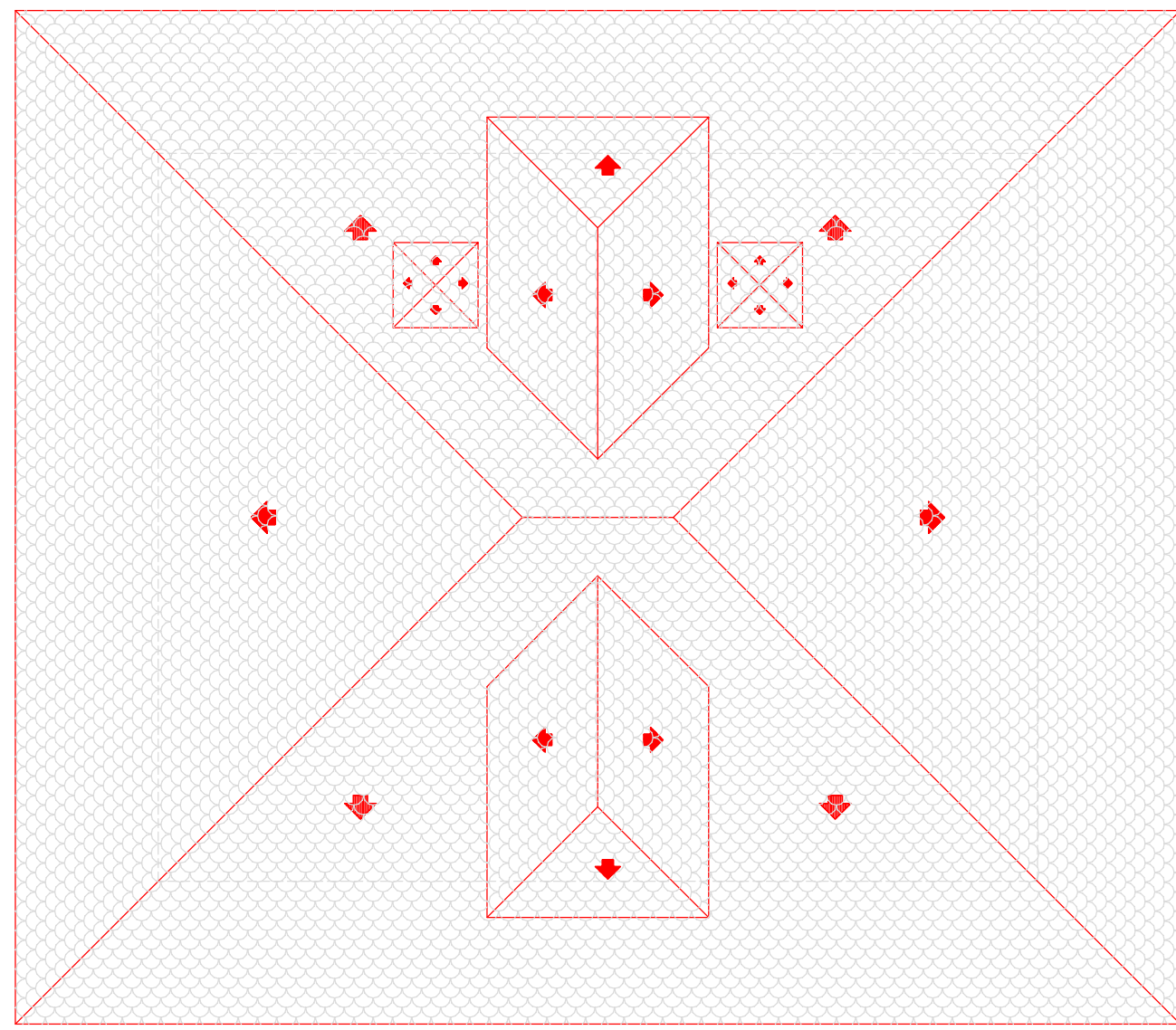
PLANTA BAJA



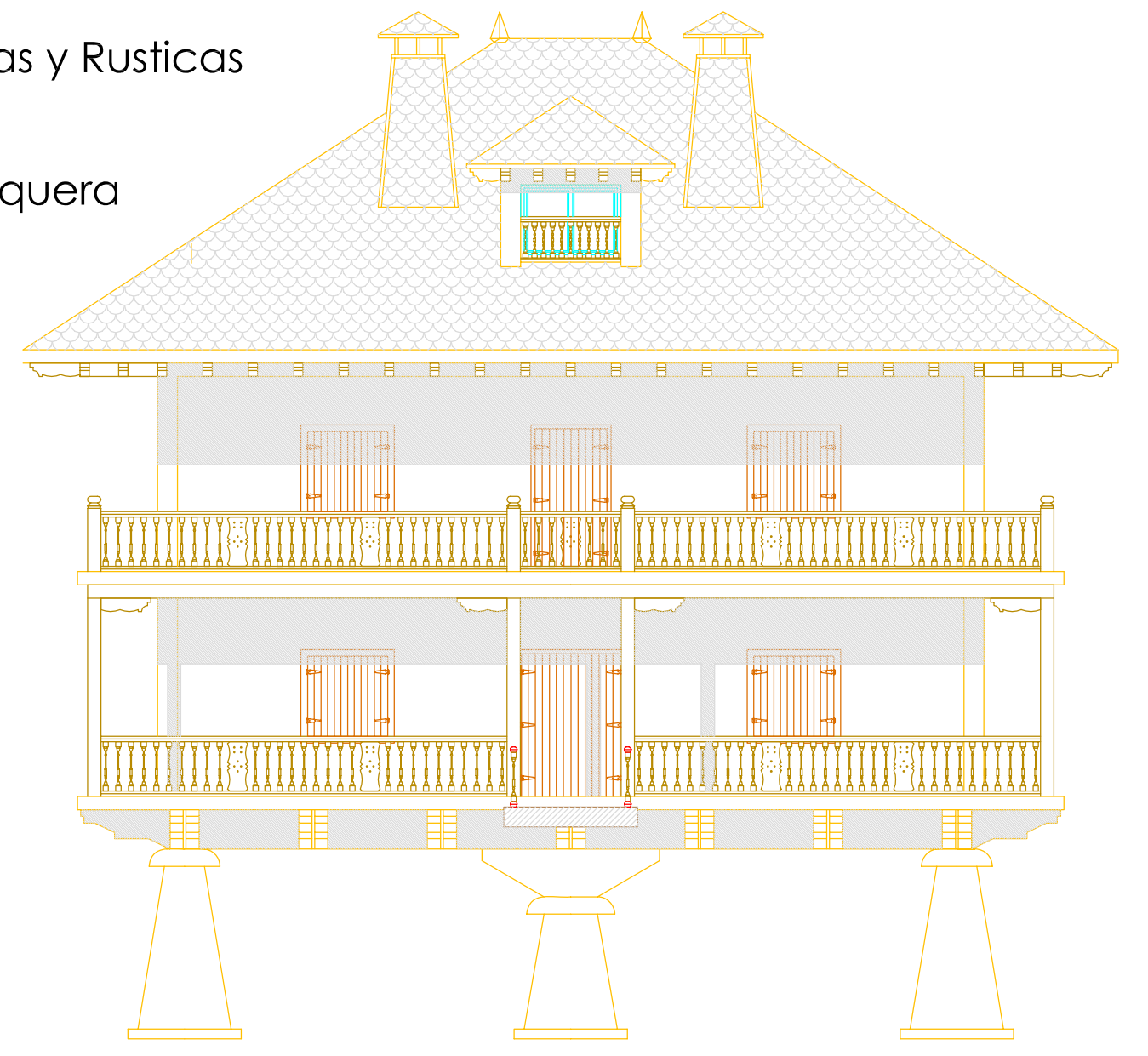
PLANTA PRIMERA



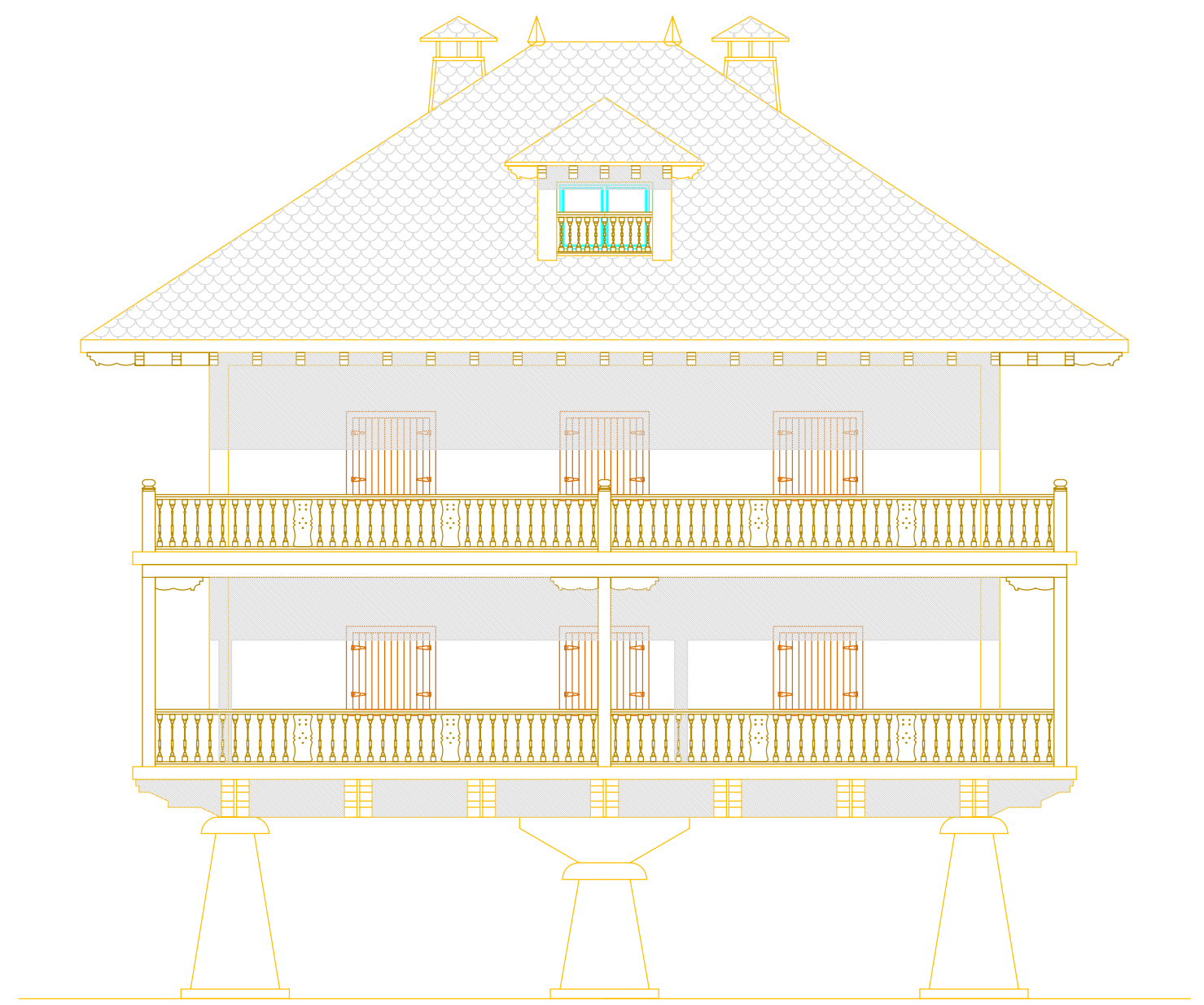
BUHARDILLA



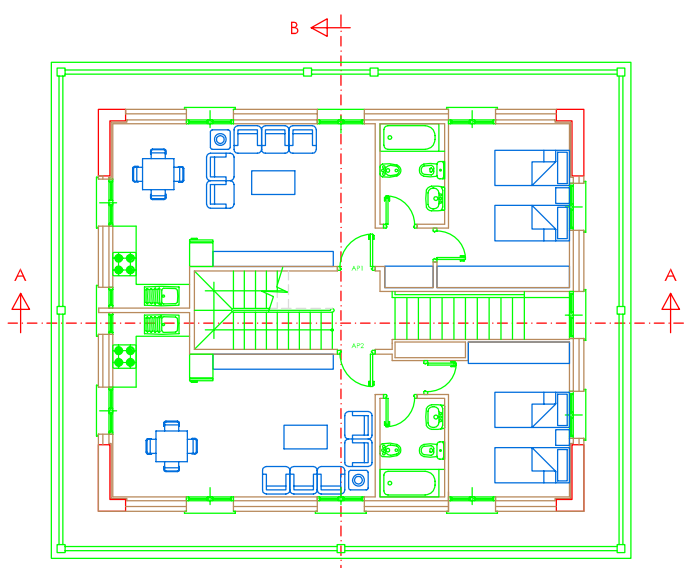
PLANTA DE CUBIERTA



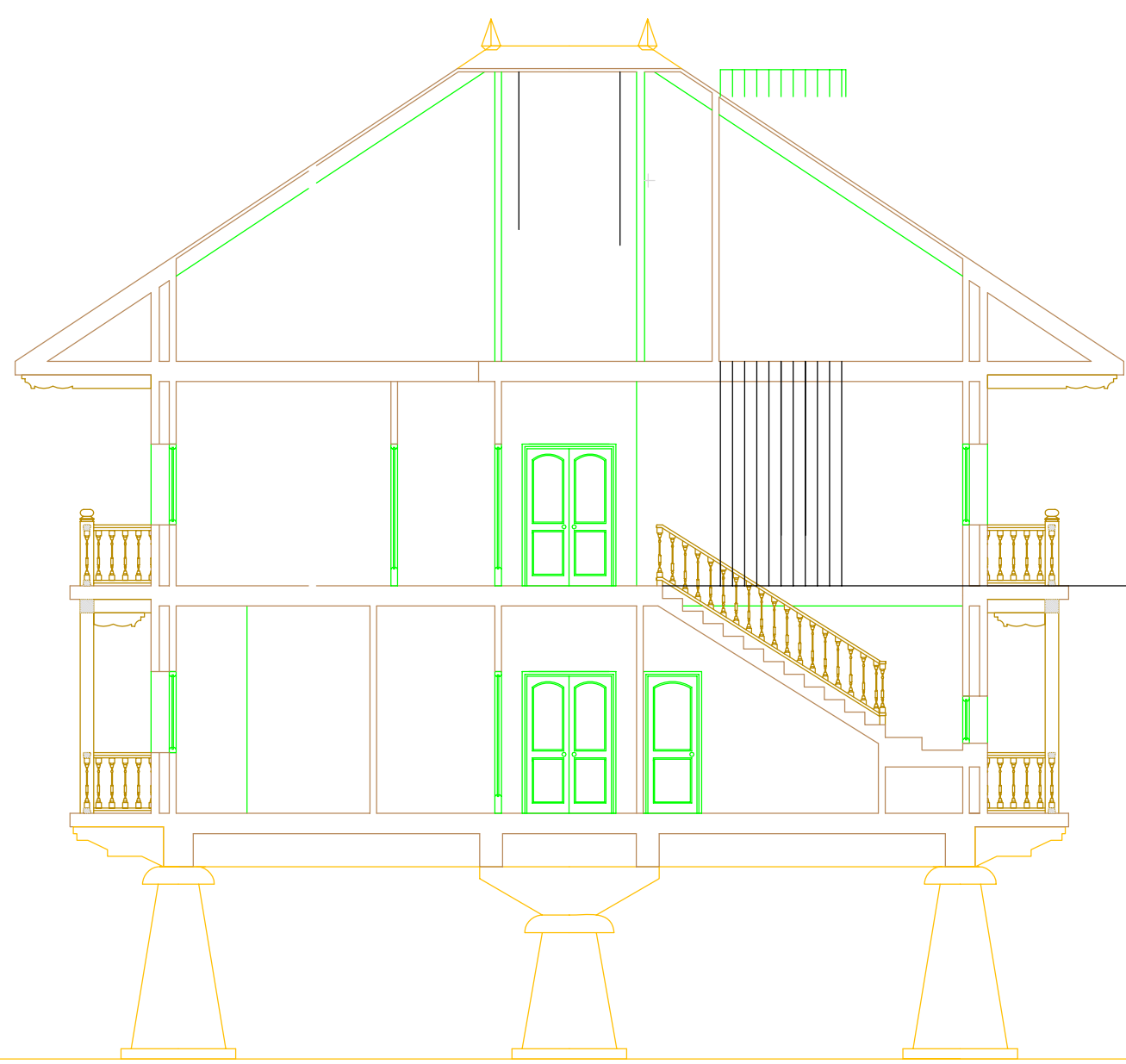
ALZADO PRINCIPAL



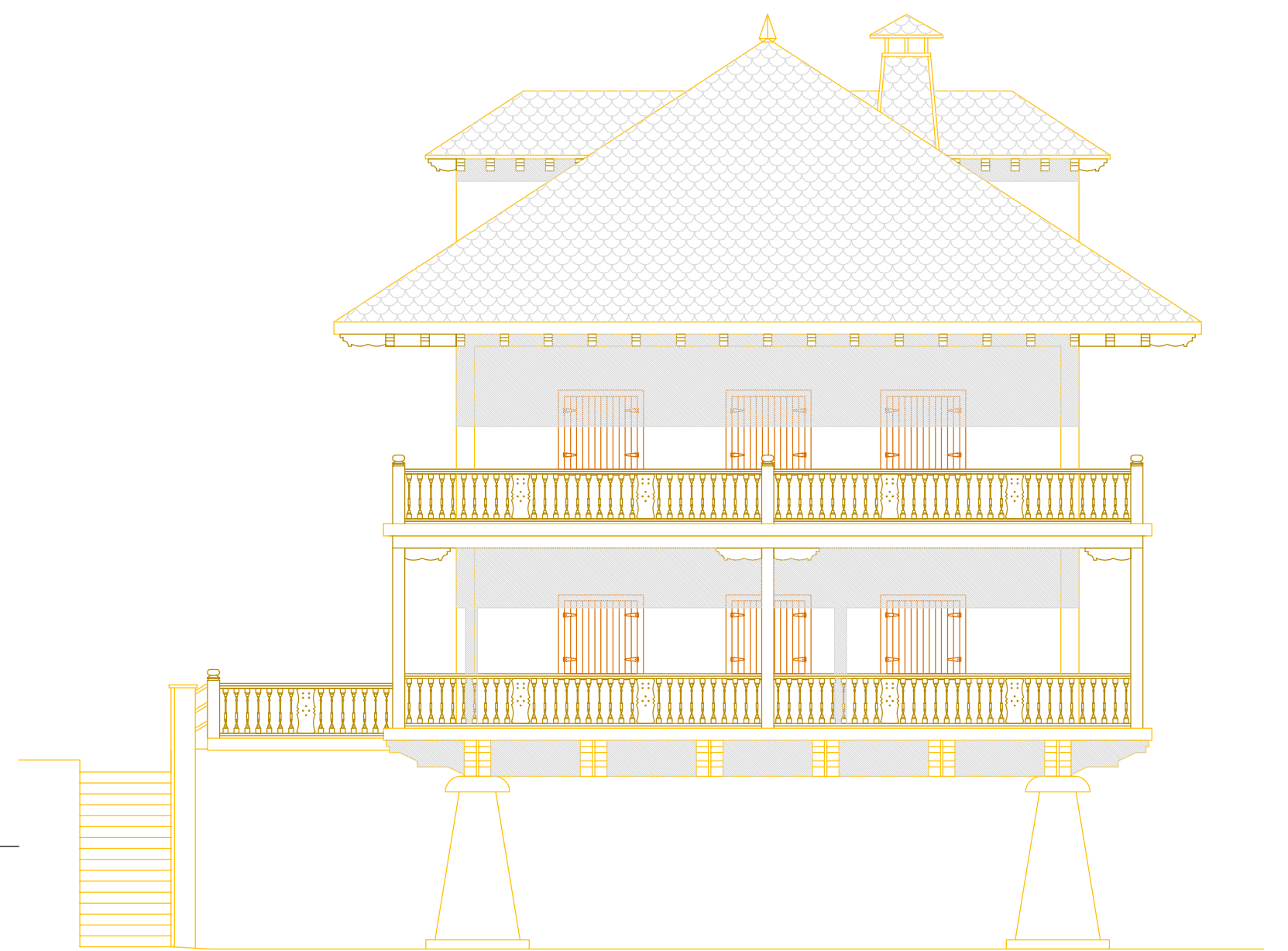
ALZADO POSTERIOR



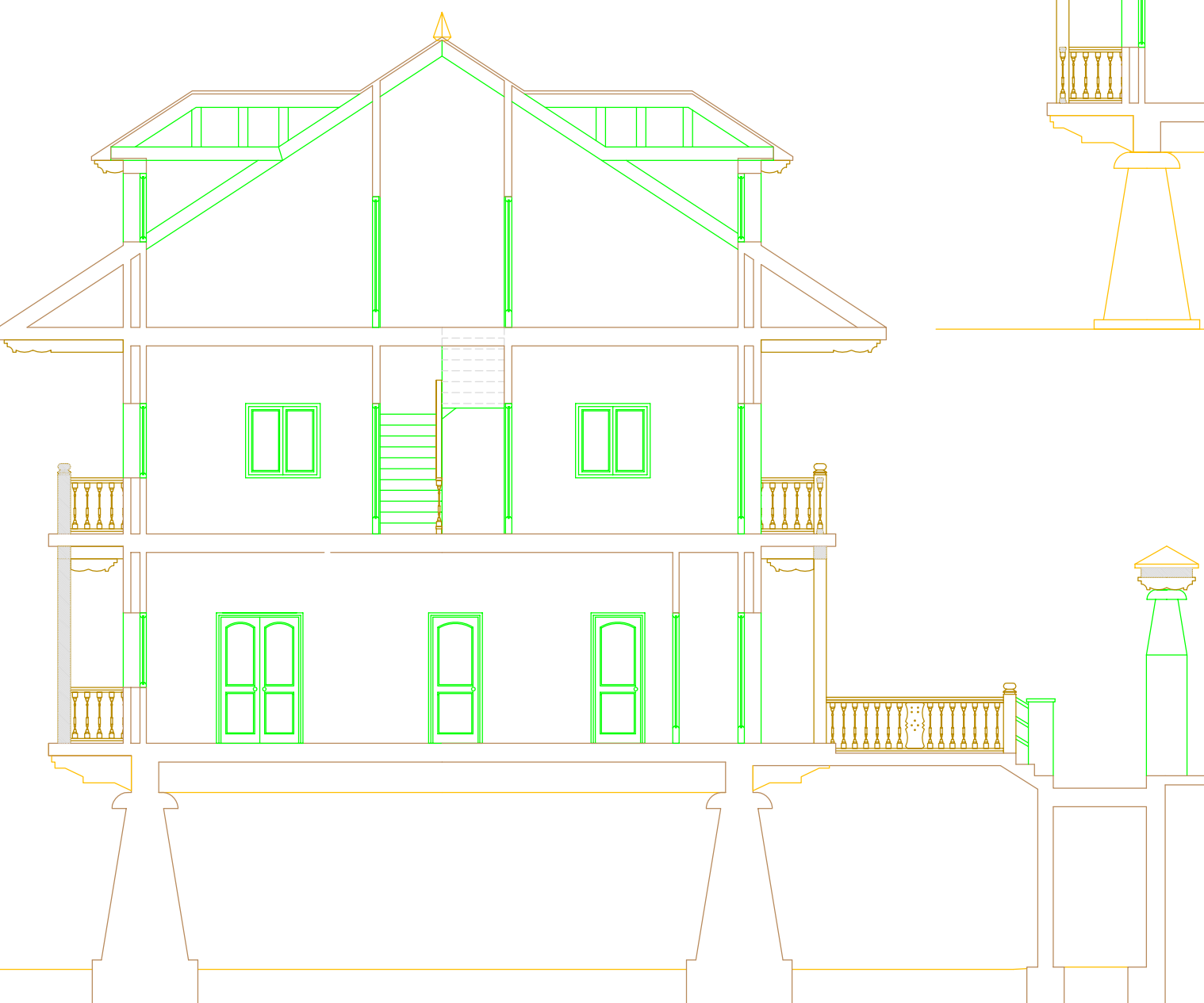
PLANTA PRIMERA



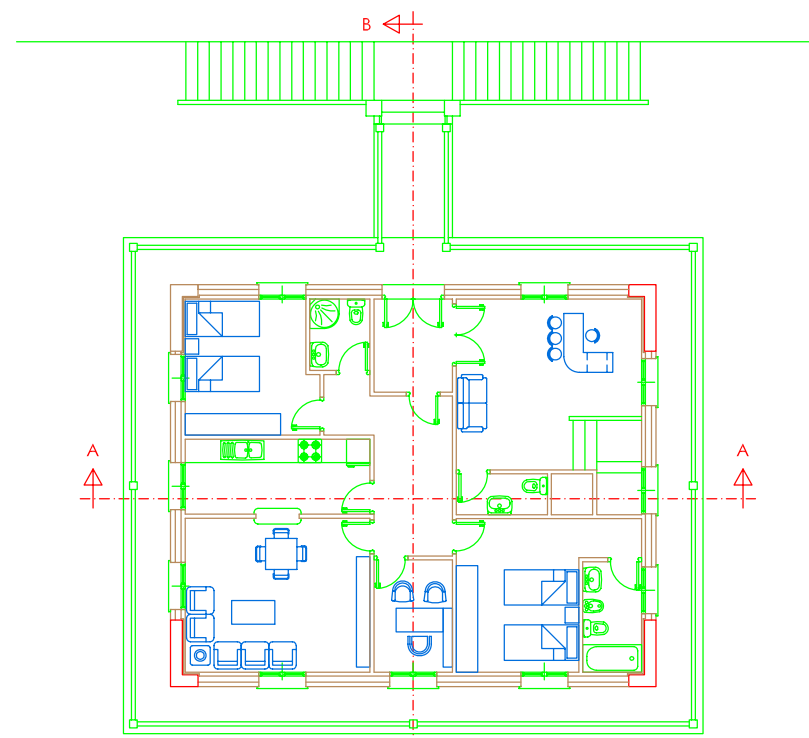
SECCION A-A



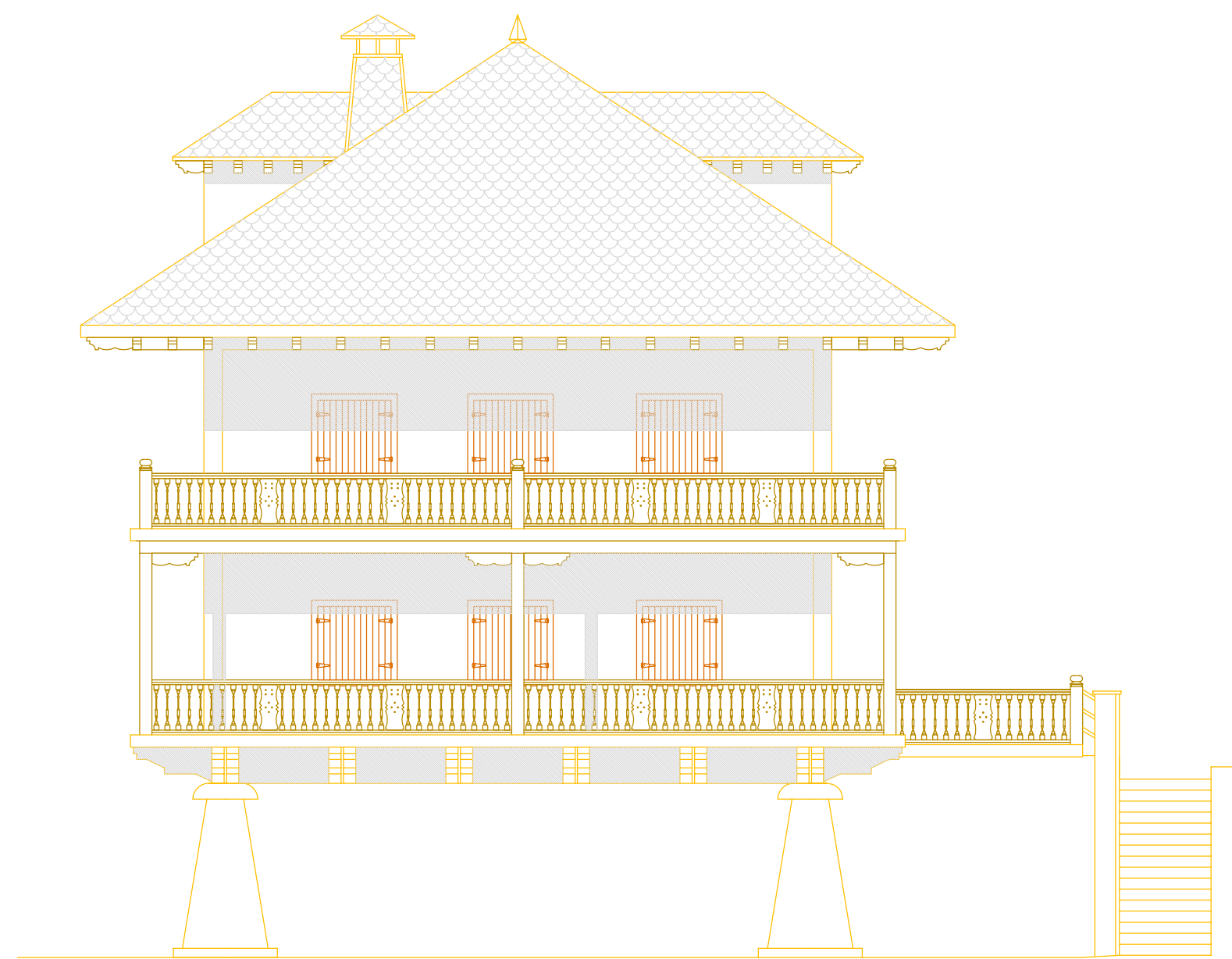
ALZADO LATERAL DERECHO



SECCION B-B



PLANTA BAJA



ALZADO LATERAL IZQUIERDO