



**PROYECTO BÁSICO Y DE ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN DEL
CASTILLO DE GALVE DE SORBE EN GUADALAJARA PARA LA
IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL.**

PROPIEDAD:	CASTILGALVE, S.L.
CONSULTORA:	ARQ Socios, S.L.
ARQUITECTO:	JOSE MARIA VILLANUEVA

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

I - MEMORIA

01. Datos Generales

- 01.1 - Identificación y Objeto del proyecto**
- 01.2 - Agentes del proyecto**
- 01.3 - Documentos complementarios y proyectos parciales**
- 01.4 - Estimación duración de las Obras**

02. Memoria descriptiva

02.1 - Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

- Emplazamiento y Estado actual de la Parcela
- Antecedentes del proyecto
- Planeamiento urbanístico de aplicación

02.2 - Descripción del proyecto

02.2.1 - Descripción general del proyecto

02.2.2 - Cuadro de Superficies

02.3 - Prestaciones del edificio

03. Memoria constructiva (P.Básico)

04 Normativa aplicable (Cumplimiento CTE y otras normas)

04.0 Mención expresa del cumplimiento de la normativa técnica aplicable.

04.1 Justificación cumplimiento de los Documentos Básicos del CTE:

- DB SI (Seguridad en caso de incendio)
- DB SUA (Seguridad de utilización y accesibilidad)
- DB HS (Salubridad): calidad del aire interior, recogida y evacuación de residuos, etc.

04.2 Justificación del cumplimiento de otras normativas y reglamentos

- Decreto 4/1989 ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros y sus modificaciones (Decreto 4/1992) (Decreto 17/2007).

04.3 Relación de Normativa de Aplicación (en anexo)

05. Presupuesto estimativo por capítulos

06. Relación de Planos

07. Anejos a la Memoria

07.01 Relación de Normativa de Aplicación

07.02 Certificado de viabilidad geométrica

07.03 Memoria Final Actuaciones Fase 1

II - PLANIMETRÍA

En Madrid, febrero 2020

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by 'M' and 'V' and ending with a period.

Fdo: José María Villanueva Sobrino

01. DATOS GENERALES

- 01.1 - Identificación y Objeto del proyecto
- 01.2 - Agentes del proyecto
- 01.3 - Documentos complementarios y proyectos parciales
- 01.4 - Estimación duración de las Obras

01.1 - Identificación y Objeto del proyecto

Es objeto del presente proyecto la reforma de un determinado ámbito del castillo para implantar una hospedería rural, acondicionar el acceso, zona para estacionamiento de vehículos y dotar a la hospedería de un número determinado de apartamentos y habitaciones con una zona de cafetería y comedor.

El encargo comprende inicialmente la redacción del Proyecto Básico y de Actividad para realizar solicitud de licencia de obras y obtención de la calificación urbanística. Con posterioridad, antes del inicio de las obras, se realizará un proyecto de ejecución y aportará pliego de condiciones y presupuesto detallado.

Con el presente proyecto se traza una solución que, respetando en todo caso los parámetros arquitectónicos, funcionales y urbanísticos, permite la construcción de la hospedería con el programa solicitado por la propiedad en unas condiciones gratas de seguridad, funcionalidad, habitabilidad, etc...

01.2 - Agentes del proyecto

- PROMOTOR

La sociedad CASTILGALVE, S.L. con domicilio en Plaza Duque de Pastrana, 3 28036 Madrid, CIF B-80803489, representada por D. David Calle Löfström, con DNI 51068249-S.

- PROYECTISTA

El autor del presente proyecto es D. JOSE MARIA VILLANUEVA SOBRINO con DNI nº 51.656.638-H, colegiado nº 8554 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con domicilio en la calle Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. 28015 Madrid. El arquitecto actúa en su nombre y en representación de la sociedad ARQ Socios, S.L. con CIF B-87096962 y mismo domicilio a efectos de notificaciones.

Tel 91 550 23 81
arqsocios@arqsocios.com

01.3 - Documentos complementarios y proyectos parciales facilitados por la propiedad:

- Fase previa de limpieza, desescombros y demolición puntual de elementos no protegidos

Con fecha 30 de mayo de 2019 la obra correspondiente a "REHABILITACIÓN FASE 1 LIMPIEZA, DESESCOMBRO Y DEMOLICION PUNTUAL DE ELEMENTOS NO PROTEGIDOS DEL CASTILLO DE GALVE DE SORBE (GUADALAJARA), quedó terminada de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementaba.

Esta actuación se desarrolló bajo la Dirección de Obra de D. José María Villanueva Sobrino, arquitecto Colegiado 8554 del COAM debidamente habilitado en el COACM y la Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud de D. Jesús Escorial de Frutos, Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación Colegiado 551 del COAATSG, contando con el seguimiento arqueológico realizado por la empresa BARAKA ARQUEOLOGOS, S.L. con intervención de los arqueólogos D. Luís Alejandro García García y D. Diego Lucendo Díaz

Se aporta como documento anexo la memoria resumen de dichas actuaciones, con la finalidad de documentar el estado actual que presenta el castillo.

01.4 - Estimación duración de las Obras

Si no surgiera imprevisto alguno, el plazo de ejecución estimado para este tipo de construcciones es de 18 MESES a partir del Acta de Replanteo.

02. MEMORIA DESCRIPTIVA

02.1 - Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

- Emplazamiento
- Estado actual
- Antecedentes del proyecto
- Planeamiento urbanístico de aplicación

02.2 - Descripción del proyecto

02.2.1 - Descripción general del proyecto

02.2.2 - Programa funcional y Descripción general de los sistemas (Estructural, Compartimentación, Fachadas, Acabados, Acondicionamiento ambiental y de servicios...)

02.2.3 - Cuadro de Superficies

02.2.4 - Cuadro resumen de Parámetros Urbanísticos - Justificación cumplimiento

02.3 - Prestaciones del edificio

02.1 - INFORMACIÓN PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

- **Emplazamiento**

El castillo de Galve de Sorbe se localiza sobre un cerro a escasos 200 metros al noroeste de la población alcarreña de Galve de Sorbe. La muela, que es como se le conoce, es un cerro oblongo de 65 m de altura coronado por una meseta. El castillo ocupa el 100% de la superficie de la parcela en la que se encuentra, que tiene forma trapezoidal, una superficie de 1240 m² y un perímetro de 178 m. La población, perteneciente a la provincia de Guadalajara, está situada en el extremo noroccidental de la provincia en su límite con las castellanoleonesas de Soria y Segovia. La comarca a la que pertenece es la Serranía de Guadalajara, caracterizada por un territorio abrupto con gran riqueza natural.

El pueblo cuenta con una superficie de casi 50 km² y una población de en torno a 100 habitantes. Se eleva 1394 m sobre el nivel del mar en pleno Macizo de Ayllón. Se trata de una zona montañosa que sirven de divisoria de aguas entre las cuencas del Duero y del Tajo, ocupando todo el extremo este del Sistema Central. En estas serranías se encuentra el Pico del Lobo, punto más elevado de la provincia de Guadalajara y de toda la Comunidad de Castilla-La Mancha, con 2.272 metros de altura sobre el nivel del mar, a la vez que en ellas nacen y discurren dos de los ríos más conocidos de toda la Región Centro: Jarama y Sorbe, con sus afluentes.

La zona de actuación para la implantación de la hospedería, se limita al volumen en "L" que existe con dos alturas justo a la derecha nada más acceder al interior del castillo.

- **Estado Actual**

El 30 de mayo de 2019 se concluyen las actuaciones comprendidas dentro del proyecto de "Rehabilitación fase 1 limpieza, desescombro y demolición puntual de elementos no protegidos del Castillo de Galve de Sorbe (Guadalajara).

Antes de estas actuaciones, el estado del castillo era resultado de los trabajos de restauración y consolidación realizados a mediados de los 70 por el anterior propietario, y del deterioro por abandono y vandalismo. Según proyectos previos "a nivel estructural no está en malas condiciones, aunque existen algunas intervenciones mejorables en su aspecto estético. Siendo la zona con mayores deficiencias la cubierta. Los muros perimetrales, salvo pequeñas grietas, y la coronación de los mismos no presenta grandes daños. Sí es importante mencionar los desperfectos que presentaba la torre del homenaje, donde se veía claramente un desprendimiento de algunos elementos constructivos, anteriores al año 1973". En el patio interior existían edificaciones agrícolas adosadas a los muros. Las dependencias interiores de la torre del homenaje, según el documento, están en un estado de conservación "adecuado". En cuanto a las dependencias existentes en planta baja "se

pueden apreciar daños producidos por el vandalismo y las filtraciones de agua ocasionadas por el mal estado de la cubierta. También se puede apreciar sobre la torre del homenaje una construcción realizada con madera cuyo objetivo era la de proteger las plantas inferiores que por falta de conservación empieza a deteriorarse”.

Esta fase 1 consistía básicamente en la limpieza y desescombro de los elementos constructivos de obras realizadas en los últimos 40 años, derruidos en el interior del Castillo. Estas demoliciones se han realizado bajo control arqueológico para garantizar la no alteración de las estructuras originales y al mismo tiempo garantizar la finalización de la lectura de paramentos, planimetrías y fotogrametría de las estancias que fueran quedando limpias.

Esta actuación se desarrolló bajo la Dirección de Obra de D. José María Villanueva Sobrino, arquitecto Colegiado 8554 del COAM debidamente habilitado en el COACM y la Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud de D. Jesús Escorial de Frutos, Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación Colegiado 551 del COAATSG, contando con el seguimiento arqueológico realizado por la empresa BARAKA ARQUEOLOGOS, S.L. con intervención de los arqueólogos D. Luís Alejandro García García y D. Diego Lucendo Díaz

- **Antecedentes del proyecto**

Las actuaciones en el castillo de Galve de Sorbe, se inician en 2007 con el “Proyecto básico de consolidación del Castillo de Galve de Sorbe”, firmado por D. Luis Barrio Franqueza. En enero de 2009 la empresa Grupo Arqueox, Arqueología y Patrimonio S.L. presentó un Informe Arqueológico con los resultados de una prospección arqueológica superficial y la lectura muraria de los paramentos exteriores. Y en enero 2012, un nuevo informe con los resultados de la lectura de paramentos del castillo. A ello siguió una serie de requerimientos de documentación por parte de Cultura y de entregas de la misma por parte de la mencionada empresa hasta llegar a enero de 2013.

El Proyecto de Restauración y Consolidación de Castillo de Galve de Sorbe, con fecha de abril de 2016, está promovido por Castilgalve S.L. y firmado por Luis Barrio Franqueza (COAM 13.274). Según el mismo “el objeto del presente proyecto es la definición de todos los trabajos y operaciones de obra precisos para la consolidación general de los paramentos de cerramiento y su restauración, levantamiento de las murallas para completar el cierre a su estado original, al fin de conservar el castillo. (...). Quedando pendiente la consolidación de la torre del homenaje y en las coronaciones de los muros perimetrales del cerramiento del recinto y la cubrición de los compartimentos interiores los cuales se encuentran muy dañados (...)”. A continuación, señala que “los trabajos a realizar consisten en una limpieza de las dependencias interiores, la consolidación y reconstrucción de los elementos constructivos; Tanto los muros de cerramiento como las cubiertas”.

De este modo las obras, en cuanto a elementos históricos, afectan a las coronaciones y almenado de

las murallas y torres para evitar el desprendimiento de materiales y su progresivo deterioro. También a la cimentación de la torre norte del castillo, de la que se pretende comprobar el estado. No se pretende, por el contrario, la modificación de compartimentaciones ni acabados interiores de las distintas estancias en suelos, paredes y techos. En conclusión, se trata de unas obras de alcance limitado pero muy significativo por lo que supone de afección a elementos históricos.

- **Planeamiento urbanístico de aplicación**

Conforme a lo establecido en el apartado 3º letra b) número 1 del artículo 54 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva previa calificación urbanística (en los términos establecidos en la citada ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba), podrán realizarse los usos de servicios terciarios de turismo rural.

De igual manera y conforme al número 4, en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable. A los efectos de calificación urbanística dependiendo de la categoría de suelo rústico considerado, rústico de reserva o suelo rústico no urbanizable de especial protección deberemos remitirnos al artículo 60 o 61 de la Ley.

En el primer caso la letra f) contempla la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

El artículo 61 nos señala que sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54. Por lo que de igual manera se permite contemplar el uso terciario de turismo rural.

El Municipio de Galve de Sorbe carece de planeamiento urbanístico por lo que deberemos remitirnos al Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico para determinar la clase y categoría de suelo en el que se encuentra ubicado el castillo.

No cabe duda que se trata de un suelo rústico por cuanto conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 2 que define el suelo rústico se establece que “en los municipios que carezcan de

planeamiento urbanístico municipal tendrán la consideración de suelo rústico los terrenos que no reúnan las condiciones para ser suelo urbano consolidado de conformidad con el artículo 48.2.”

En cuanto a la categorización de ese suelo rústico, corresponde al planeamiento urbanístico establecer las categorías de suelo no urbanizable de especial protección y de reserva. Al carecer el municipio de planeamiento urbanístico nos remitiremos al artículo 6 que categoriza como suelo rústico de reserva todo suelo rústico que se adscriba a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Para el suelo rústico de reserva el artículo 11 apartado 4 letra b) establece como uso y actividad que podrá llevarse a cabo el siguiente:

-Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

Cabe señalar que este mismo uso y actividad podría igualmente tener lugar el suelo rústico no urbanizable de especial protección, conforme a lo establecido en el artículo 12, sometiéndose a la condición de no encontrarse prohibido por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y contando con los informes o autorizaciones previstos en la normativa sectorial que resulte aplicable.

Son requisitos administrativos, de inexcusable cumplimiento, que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en los artículos 11 y 12, así como los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen:

- a) Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la resolución favorable del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental y autorización ambiental integrada.
- b) Contar con la calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 37 de este Reglamento.
- c) Que la obra, construcción o instalación cuente con cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.
- d) Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, a la Administración municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.
- e) Que se haga constar en el registro de la propiedad la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

Requisitos sustantivos para los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado y canon de participación municipal.

A los efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 26 para Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares, sometemos la propuesta por su singularidad, según se indica en el apartado 6º al informe de la Consejería competente en materia de turismo. Según se establece, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, así como una variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 y en los números 3 y 4 del citado artículo.

Asimismo cabe señalar que la Disposición adicional de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (publicada en el Diario Oficial de Castilla La Mancha el 23 de enero de 2020) establece que:

“Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca y superficie ocupada por la edificación e instalaciones para las construcciones vinculadas a usos o actividades descritos en la presente instrucción, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.”

“La no aplicación de dichos requisitos deberá ser razonada y motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea perceptiva de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.”

En el caso que nos ocupa el objetivo es precisamente de la recuperación y conservación del patrimonio arquitectónico y cultural. La posibilidad de implantar un uso hotelero en el Castillo de Galve de Sorbe tras haber concluido la primera fase de rehabilitación, permite por un lado establecer un uso que facilite la puesta en valor del inmueble a través de su apertura al público.

02.2 - DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

• 02.2.1 - Descripción general del proyecto

El acceso al castillo se produce desde la calle de la Iglesia Vieja y el Camino de la Dehesa, cogiendo el desvío del camino que va al antiguo cementerio y asciende por el cerro. En ese camino de ascenso, se propone una zona de estacionamiento de vehículos para visitas en la coronación del cerro, entorno a la cota +1400 (3 metros por debajo del nivel del castillo), para posteriormente desarrollar una aparcamiento para los huéspedes de la hospedería en una explanada de dimensiones más reducidas existente junto antes del acceso al castillo.

Este acceso se produce desde el lateral este, situándose la hospedería en dos plantas justo nada más ingresar en el castillo a mano derecha, en el volumen de edificación en forma de "L" adosado en la parte sur del castillo.

La hospedería cuenta en planta baja con una zona de recepción y una cafetería/bar con comedor dimensionado para todos los huéspedes. Además en esta planta se disponen los aseos de público, una vestuario para personal compartido con aseo de minusválidos, una sala de lavandería y cuarto de basuras.

En planta baja, se prevén dos apartamentos, uno con un dormitorio doble y otro con dos dormitorios dobles. En planta primera se repiten estos dos apartamentos y además se prevé otro apartamento tipo "estudio" una habitación accesible para minusválidos y una habitación doble que podría servir también de alojamiento para personal.

La hospedería contaría con ascensor accesible y la posibilidad de disponer de una salida independiente de emergencias en el caso de que se exigiera.

- 02.2.2 - Cuadro de Superficies

			Sup. Útil	Total Útil
PLANTA BAJA	Zonas Comunes	Recepción	23,03	81,7
		Escalera	5	
		Ascensor	2,64	
		Pasillo PB	39,37	
		Zona descanso PB	11,66	
	Bar/Comedor	Bar - Barra	9,62	48,17
		Bar - Cocina	5,12	
		Bar - Comedor	33,43	
	Servicios Higiénicos	Aseo Pasillo	2,79	13,68
		Aseo Femenino	2,74	
		Aseo Masculino	2,74	
		Aseo Minusv. + Vest.	5,41	
	Otros Servicios	Lavandería	4,62	8,54
		Cuarto Basuras	3,92	
	Aparcamiento A (2 pers.)	A - Salón / Cocina / Comedor	22,73	38,37
		A - Dormitorio	11,18	
		A - Baño	4,46	
	Aparcamiento B (4 pers.)	B - Salón / Cocina / Comedor	19,04	41,64
		B - Dormitorio 1	9,00	
		B - Dormitorio 2	9,14	
		B - Baño	4,46	
TOTAL SUP. ÚTIL PLANTA BAJA			232,1	
TOTAL SUP. CONST. PLANTA BAJA			340,41	
PLANTA PRIMERA	Zona Comunes	Pasillo P1	39,24	50,9
		Zona descanso P1	11,66	
	Aparcamiento A (2 pers.)	C - Salón / Cocina / Comedor	22,73	38,37
		C - Dormitorio	11,18	
		C - Baño	4,46	
	Aparcamiento D (4 pers.)	D - Salón / Cocina / Comedor	19,04	41,64
		D - Dormitorio 1	9	
		D - Dormitorio 2	9,14	
		D - Baño	4,46	
	Apartamento E (estudio)	E - Estudio / Dormitorio	21,13	25,75
		E - Baño	4,62	
	Habitación F (accesible)	F - Habitación Accesible	6,86	25,38
		F - Baño Accesible	18,52	
Habitación G (doble)	G - Dormitorio	16,06	19,88	
	G - Baño	3,82		
TOTAL SUP. ÚTIL PLANTA PRIMERA			201,92	
TOTAL SUP. CONST. PLANTA PRIMERA			319,40	
TOTAL SUP. ÚTIL HOSPEDERÍA			434,02	
TOTAL SUP. CONST. PLANTA PRIMERA			659,81	

02.3 - PRESTACIONES DEL EDIFICIO**• EXIGENCIAS DE SEGURIDAD****DB-SE Seguridad Estructural**

Exigencia: Asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.

DB-SI Seguridad en Caso de Incendio

Exigencia: Reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad

Exigencia: Reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

• EXIGENCIAS DE HABITABILIDAD**DB-HS Salubridad**

Exigencia: Reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

DB-HR Protección frente al ruido

Exigencia: Limitar, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

DB-HE Ahorro de energía

Exigencia: Conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

• EXIGENCIAS DE FUNCIONALIDAD**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.

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.

Acceso a los servicios

De telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

03. MEMORIA CONSTRUCTIVA

03.1 - Sustentación del edificio

El CTE en el artículo 3.1 del DB-SE-C establece que en fase de P. Básico, el “Estudio Geotécnico” no es exigible como documento finalista, pero si establece un contenido mínimo inicial de los datos del entorno por reconocimiento visual o documental, en relación con el terreno, el suelo y las cimentaciones próximas justificando la tipología de la cimentación planteada y la excavación a realizar.

En este caso, no se plantea más ejecución de cimentación que la propia del ascensor y la escalera ya que se conservan los muros de carga originales.

Puesto que este volumen edificado donde se implanta la hospedería contaba ya con anterioridad con dos plantas, no se estima incremento sustancial de cargas y dan por válidas las soluciones estructurales originales de esta edificación a efectos de redacción de este proyecto básico, siendo objeto de una verificación posterior en fase de redacción del proyecto de ejecución y sobre todo de inspección en en fase de ejecución de obras

03.2 - Sistema estructural

No es objeto de desarrollo en fase de redacción de Proyecto Básico. Se concretará la solución al redactar el Proyecto de Ejecución previo al inicio de las obras.

03.3 - Sistema Envolvente

No es objeto de desarrollo en fase de redacción de Proyecto Básico. Se concretará la solución al redactar el Proyecto de Ejecución previo al inicio de las obras.

03.4 - Sistema de Compartimentación

No es objeto de desarrollo en fase de redacción de Proyecto Básico. Se concretará la solución al redactar el Proyecto de Ejecución previo al inicio de las obras.

03.5 - Sistema de Acabados

No es objeto de desarrollo en fase de redacción de Proyecto Básico. Se concretará la solución al redactar el Proyecto de Ejecución previo al inicio de las obras.

03.6 – Viales y zona de aparcamiento

No es objeto de desarrollo en fase de redacción de Proyecto Básico. Se concretará la solución al redactar el Proyecto de Ejecución previo al inicio de las obras. No obstante cumplirán las siguientes características

El Castillo de Galve de Sorbe en la actualidad tiene un camino de acceso sin asfaltar de anchura variable entre 4 y 5 metros y con una longitud de 450 metros de longitud Dicho camino se prevé suficiente para el uso previsto en el proyecto, siendo necesario únicamente

la mejora de la base y la capa de rodadura para que los vehículos tipo turismos puedan circular sin incidencias.

Para ello se proyecta las siguientes acciones a lo largo del camino

- Perfilado transversal y de cunetas: pendiente transversal ($\approx 2-3\%$)
- Compactación inicial: mediante rulo vibrante.
- Base: 20 cm de zahorra artificial 40 mm diámetro
- Capa de rodadura: 10 cm de zahorra 20mm diámetro.

Por otro lado se prevén dos zonas de aparcamiento uno para los huéspedes y proveedores y otro para visitantes y trabajadores del castillo.

El aparcamiento de visitantes y trabajadores que tiene una superficie de 804 m² dispone de 24 plazas de aparcamiento situado en la parte norte del camino a unos 60 metros del castillo.

El aparcamiento de huéspedes y proveedores que tiene una superficie de 450 m² dispone de 11 plazas ubicado en las inmediaciones del Castillo

El firme de ambos aparcamientos será exactamente igual que el del camino de acceso.

Tanto los accesos como los aparcamientos se realizan mediante materiales drenantes que evitan la impermeabilización del terreno y por lo tanto permiten la percolación del agua.

03.7 – Abastecimiento de agua

No es objeto de desarrollo en fase de redacción de Proyecto Básico. Se concretará la solución al redactar el Proyecto de Ejecución previo al inicio de las obras. No obstante cumplirán las siguientes características.

La infraestructura necesaria para que el abastecimiento sea efectivo, se procederá a la instalación de tubería soterrada de PE/PP que conecte el Castillo con la red municipal. La traza de la conducción a instalar discurrirá por el camino de acceso que lleva al Castillo desde el casco urbano de Galve de Sorbe.

La conexión se realizará mediante entronque a la red de transporte existente en la Calle Iglesia Vieja con tubería de DN63 mm.

03.8 – Saneamiento

No es objeto de desarrollo en fase de redacción de Proyecto Básico. Se concretará la solución al redactar el Proyecto de Ejecución previo al inicio de las obras. No obstante cumplirán las siguientes características.

Se procederá a la instalación de fosa séptica que recoja las aguas fecales ubicado en la zona de aparcamiento de visitantes.

En cuanto a las aguas pluviales que se recojan de las cubiertas, serán vertidas directamente al suelo.

Respecto del volumen estimado de aguas residuales:

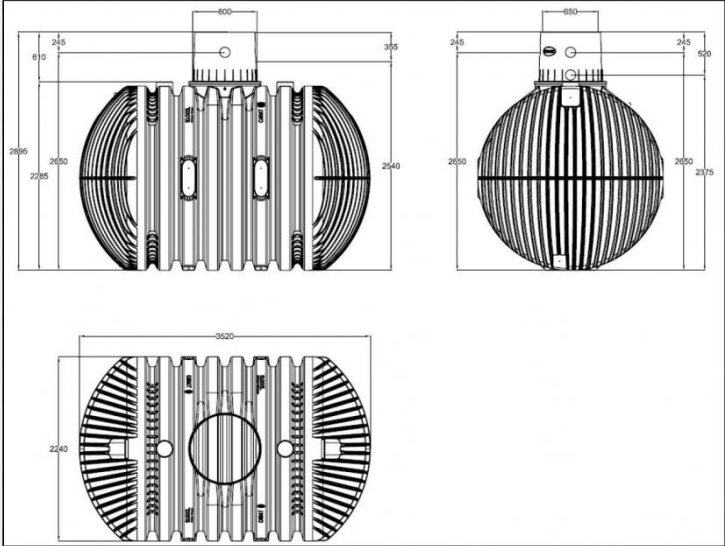
- Volumen de agua para abastecimiento calculado: 1.360 m³/año (3,78 m³/día)
- Coeficiente de retorno: 60% (2,27 m³/día)
- Nº de Habitantes Equivalentes (HE) calculados a partir del volumen de aguas residuales: 19 He

La fosa séptica tendrá una capacidad 10.000 litros, la cual se vaciará a demanda mediante servicio autorizado de retirada de estos residuos.

	Fosa Estanca XL 10.000L Código 010006	
---	---	---



Depósito Carat con cubierta paso peatones



Depósito Estanco XL 10.000L		INCLUYE	Depósito Estanco XL 10.000L	
Volumen total	10.000L		1 Cúpula Maxi	
Material	PE		1 Cubierta telescópica transitable por peatones	
Diámetro bocas	DN 600		Kit de juntas para el montaje del depósito	
Número bocas	1			
Medidas (LxAxh)	3520mm x 2240mm x 3035-3235mm			

OPCIONES	
CUBIERTA FUNDICIÓN PARA PASO VEHÍCULOS	EXTENSIÓN DE CÚPULA

MANTENIMIENTO CADA 5 AÑOS
VACIADO COMPLETO DEL DEPÓSITO
LIMPIEZA DE LAS SUPERFICIES Y PIEZAS DE MONTAJE CON AGUA
ELIMINACIÓN DE LA SEDIMENTACIÓN ACUMULADA EN EL DEPÓSITO
COMPROBACIÓN DEL ASENTAMIENTO DEL DEPÓSITO

CERTIFICADOS
Certificado CE
Certificado 89/106/EWG
Certificado EN 12566-3 anexo C6
Certificado EN 12566-3 anexo D2





Información técnica - 08/2012
 Todos los datos mostrados tienen una tolerancia de aprox. +/- 3,0 %
 Sujeto a modificaciones técnicas

La instalación de esta fosa séptica se producirá en la zona de aparcamiento, tal y como figura en los planos adjuntos. Que esta comunicado con el sistema de desagüe del castillo mediante una tubería corrugada de PVC de diámetros DN300mm

03.9 – Baja tensión

No es objeto de desarrollo en fase de redacción de Proyecto Básico. Se concretará la solución al redactar el Proyecto de Ejecución previo al inicio de las obras. No obstante cumplirán las siguientes características.

La red de Baja Tensión tendrá su origen en los cuadros de Baja Tensión del núcleo urbano de Galve de Sorbe, y termina en el armario de acometida que se instale en el Castillo, tal y como aparece en el plano de la red subterránea de baja tensión.

Las instalaciones descritas se han proyectado según recomendaciones de la Compañía Suministradora IBERDROLA, S.A.

Los entronques en instalaciones de la Compañía Suministradora IBERDROLA, S.A serán ejecutados por contrata homologada por la compañía.

Criterios de diseño:

El proyecto eléctrico será objeto de Proyecto independiente por cuanto deberá ser legalizado ante el Servicio de Industria como instalación eléctrica en BT.

El suministro se realizará desde el poste ubicado a 50 m de distancia del Castillo, desde donde se acometerá a cuadro de protección ubicado dentro del Castillo. Esta acometida será ejecutada mediante conducciones subterráneas y conforme a lo establecido en el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, así como el resto de normativa de aplicación.

- Electrificación de las habitaciones: se considera un grado electrificación básico, con una potencia para cada una de las 7 habitaciones/apartamentos de 4,6 w y un coeficiente de simultaneidad de 5, lo que origina unas necesidades de 23 kw
- Electrificación de recepción, cocina, recepción, pasillos, salas especiales, almacenes y oficinas, cuenta con una previsión de 20 kW
- Electrificación exterior, estimado en 5 kw
- Las necesidades totales estimadas serán de 48 Kw

El alumbrado tanto interior como exterior será tipo led y los electrodomésticos contarán con certificado de eficiencia energética.

Respecto de fuentes de energización inicialmente previstos, tan solo se contempla la energización a través de la red.

Características de la red BT:

La red de Baja Tensión desde el punto de conexión será trifásica con neutro y de instalación subterránea, de acuerdo con las normas de Iberdrola, S.A.

El suministro se efectuará con corriente alterna a una frecuencia de 50 Hz y una tensión nominal de 400 V entre fases, y 230 V entre fases y neutro.

- Los cables irán enterrados en zanja, y bajo tubo de PVC de 160 mm de diámetro.
- Estas zanjas podrán ser únicamente de baja tensión o compartidas con alta tensión.

Los cables utilizados en cálculo, en todos los casos, son unipolares de aluminio con aislamiento XLPE y cubierta de PVC, la tensión nominal será 0,6/1 KV y secciones de 240 y 150 mm² (fase y neutro respectivamente).

La red se ha proyectado en tendido subterráneo. Las dimensiones de las canalizaciones, así como el número de tubos para cada uno de los tramos que componen la canalización quedan reflejados en los planos de detalle.

Los tubos serán de PVC de 160 de diámetro, espesor 3,2 mm. Las canalizaciones podrán ser comunes para las redes de Media y Baja tensión.

Las características estarán de acuerdo con las normas de Iberdrola. Se dejará en cada tubo libre una guía de alambre galvanizado de 2,5 mm.

Las arquetas por disponer serán registrables del tipo AP y AG, homologadas por la Compañía Iberdrola, S.A.; y localizadas en los puntos señalados en el plano realizado a tal efecto.

Las principales características de los cables proyectados son las siguientes

Designación UNE: RV 0,6/1 KV.

Tensión asignada: 0,6/1 KV.

Tensión de prueba: 3.500 V

Aislamiento: tipo XLPE.

Cubierta: PVC.

Conductor: Aluminio.

Secciones en mm²: 240 (fases) y 150 (neutro).

Intensidad admisible en régimen permanente en las condiciones de instalación:

240 mm²: 322,5 A.

150 mm²: 247,0 A.

Las conexiones de los conductores subterráneos se efectuarán siguiendo métodos o sistemas que garanticen una perfecta continuidad del conductor y su aislamiento.

Los cables serán entubados mediante tubería de PVC de 160 de diámetro, espesor 3,2 mm.

Las canalizaciones podrán ser comunes para las redes de Media y Baja tensión. Las dimensiones de las canalizaciones, así como el número de tubos para cada uno de los tramos que componen la canalización quedan reflejados en el proyecto.

03.10 – Alumbrado exterior

Se proyecta iluminación en el aparcamiento y el camino de acceso al Castillo con un nivel de iluminancia entre 7 y 5 lux

Se instalará farola tipo S-Tech G3 Solar Street Light Kit especificaciones: 60 W, luminaria sola para postes de altura de 4 metros. Este modelo permite la opción de clavado en tierra sin necesidad de realizar ninguna cimentación y tiene las siguientes especificaciones técnicas

Specification	
Model	SSL-G360C2
Colour Temperature (1CCT)	5000K
Lumen (lm)	7200lm
Efficiency (lm/w)	>120lm/w
Light Source	LED
CRI (%)	≥80
Beam Angle	155° / 70°
Power Requirement	Solar Powered
Battery	377Wh Ternary Lithium
Charging Time	~6 Hours
Operation Time	Dusk to dawn*
Factory Default Setting	30% no motion detected, 100% when motion detected
Housing	Diecast aluminium with PC diffuser
Lifespan	>40,000 hours
Operation Temperature	-10°C~+55°C
Product Dimension (light)	713 x 297 x 384mm
Product Dimension (panel)	671 x 566 x 192mm
Impact Rating	IK08
Weight	25kg
Protection Rating	IP65
Warranty	2 Years

Se colocará cada iluminaria separada 30 metros entre sí en uno de los márgenes del camino de acceso y también en el aparcamiento, para mantener una iluminación de 5 lux

03.11 – Sistema ACS y Climatización

No es objeto de desarrollo en fase de redacción de Proyecto Básico. Se concretará la solución al redactar el Proyecto de Ejecución previo al inicio de las obras. No obstante cumplirán las siguientes características.

Todo el sistema ACS y de climatización del Hotel Rural se realizará mediante energía eléctrica con sistema de aerotermia. Además la climatización se realizará igualmente mediante aire acondicionado y bomba de calor en los distintos compartimentos del hotel, tanto en zonas comunes, como en las habitaciones

04. NORMATIVA APLICABLE (CUMPLIMIENTO CTE Y OTRAS NORMAS)

04.0 Mención expresa del cumplimiento de la normativa técnica aplicable.

04.1 Justificación cumplimiento de los Documentos Básicos del CTE

- DB SI (Seguridad en caso de incendio)
- DB SUA (Seguridad de utilización y accesibilidad)
- DB HS (Salubridad): calidad del aire interior, recogida y evacuación de residuos, etc.

04.2 Relación de Normativa de Aplicación (en anexo)

04.0 - MENCIÓN EXPRESA CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA TÉCNICA APLICABLE
--

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º A) 1. del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes sobre construcción

En la documentación de fin de la obra se dejará constancia de:

- Las verificaciones y pruebas de servicio realizadas para comprobar las prestaciones finales del edificio.
- Las modificaciones autorizadas por el director de obra.

Asimismo se incluirán:

- La relación de controles efectuados durante la dirección de obra y sus resultados.
- Las instrucciones de uso y mantenimiento

Madrid, octubre de 2025



José Mª Villanueva Sobrino. Arquitecto

04.1 - JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS DOCUMENTOS BÁSICOS DEL CTE**DB SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)****EXIGENCIA BÁSICA SI 1: Propagación interior.**

Los edificios se deben compartimentar en sectores de incendio según las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección. La tabla establece para “Residencial Público” que la superficie construida de cada sector de incendio no debe exceder de 2.500m². La totalidad del edificio no supera esa superficie, por lo que todo el edificio es un único sector de incendios.

Toda habitación para alojamiento, así como todo oficio de planta cuya dimensión y uso previsto no obliguen a su clasificación como local de riesgo especial conforme a SI 1-2, debe tener paredes EI 60 y, en establecimientos cuya superficie construida exceda de 500 m², puertas de acceso EI2 30-C5.

En el caso de la hospedería, tenemos una zona “cuyo uso previsto es diferente y subsidiario del principal del edificio” como es la cafetería/comedor. En este caso, la cafetería no precisa ser un sector de incendio diferente al tratarse de una zona de uso pública concurrencia que no excede de una ocupación de 500 personas.

En nuestro caso, está claro que la cafetería es un establecimiento integrado en la hospedería, bajo la misma titularidad y licencia al ser un servicio de dotación obligatoria para el uso de la hospedería.

La Tabla 1.2 determina la Resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan sectores de incendio. Al tratarse de plantas sobre rasante con una altura de evacuación inferior a 15m, para el uso “residencia pública” se admite EI 60, siendo para la cafetería por ser pública concurrencia EI 90.

Los locales y zonas de riesgo especial integrados en los edificios se clasifican conforme los grados de riesgo alto, medio y bajo según los criterios que se establecen en la tabla 2.1. Los locales y las zonas así clasificados deben cumplir las condiciones que se establecen en la tabla 2.2.

Los locales destinados a albergar instalaciones y equipos regulados por reglamentos específicos, tales como transformadores, maquinaria de aparatos elevadores, calderas, depósitos de combustible, contadores de gas o electricidad, etc. se rigen, además, por las condiciones que se establecen en dichos reglamentos. Las condiciones de ventilación de los locales y de los equipos exigidas por dicha reglamentación deberán solucionarse de forma compatible con las de compartimentación establecidas en este DB. A los efectos de este DB se excluyen los equipos situados en las cubiertas de los edificios, aunque estén protegidos mediante elementos de cobertura.

En el edificio contamos con los siguientes locales objeto de análisis:

- Cuarto de Basuras: 3,92 m² (< 5m² por lo que no es local de riesgo)
- Lavandería: 4,62 m² (< 20m² por lo que no es local de riesgo)
- Cocina: Contará con una potencia instalada inferior a 20kw por lo que no será local de riesgo
- Sala de Caldera: No se contempla. Se dispondrán termos y radiadores eléctricos
- Sala de climatización (según RITE): Están en exterior, sobre la cubierta
- Cuadro General Distribución: Local riesgo bajo
- Grupo Electrónico: No se contempla inicialmente
- Roperos y custodia equipajes: No se contemplan, de existir su superficie sería inferior a 20m²

No existen por lo tanto locales de riesgo en la hospedería.

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

EXIGENCIA BÁSICA SI 2: Propagación Exterior:

El edificio está aislado y constituye por completo un único sector, por lo que no existe riesgo de propagación exterior (ni por cubierta ni por fachada).

Las ventanas de las diferentes habitaciones están suficientemente separadas entre sí, tanto horizontal como verticalmente para evitar la propagación conforme a esta sección SI 2 del CTE DB SI.

EXIGENCIA BÁSICA SI 3: Evacuación:

Compatibilidad de los elementos de evacuación

Los establecimientos de pública concurrencia como es el caso de la cafetería/comedor, de cualquier superficie, por estar integrados en un edificio de uso previsto principal distinto (residencial público) debe cumplir:

- Tener salida de uso habitual y recorridos hasta espacio exterior seguro independiente de las zonas comunes del edificio. Existe un acceso independiente para el restaurante.

Cálculo de la ocupación

Para calcular la ocupación deben tomarse los valores de densidad de ocupación que se indican en la tabla 2.1 en función de la superficie útil de cada zona, salvo cuando sea previsible una ocupación mayor o bien cuando sea exigible una ocupación menor en aplicación de alguna disposición legal de obligado cumplimiento, como puede ser en el caso de establecimientos hoteleros, docentes, hospitales, etc. En aquellos recintos o zonas no incluidos en la tabla se deben aplicar los valores correspondientes a los que sean más asimilables

A efectos de determinar la ocupación, se debe tener en cuenta el carácter simultáneo o alternativo de las diferentes zonas de un edificio, considerando el régimen de actividad y de uso previsto para el mismo

Tabla 2.1. Densidades de ocupación:

Uso “Residencial Público”

Zonas de alojamiento	20m ² / persona
Vestíbulos generales y zonas generales de uso público	2m ² / persona

Pública concurrencia

Zonas de público sentado en bares, cafeterías	1,5 m ² / persona
Zonas de servicio de bares, restaurantes, cafeterías	10 m ² / persona
Archivos, almacenes	40 m ² / persona

Además de los ratios anteriores, se tendrá en cuenta el mobiliario y capacidad de ocupación real de las camas dobles en el caso de resultar más desfavorable dicha ocupación.

Se refleja el cálculo en la siguiente tabla:

	Superf. Útil	Ratio CTE	Ocupación s/Ratio	Ocupación s/Mobiliario	Ocupación Proyecto
Recepción	23,03	2	11,52	6	12
Zona descanso PB	11,66	2	5,83	6	6
Bar - Barra	9,62	10	0,96	1	1
Bar - Cocina	5,12	10	0,51	1	1
Bar - Comedor	33,43	1,5	22,29	24	24
Apartamento A (2 pers.)	38,37	20	1,92	2	2
Apartamento B (4 pers.)	41,64	20	2,08	4	4
Total Planta Baja					50
Zona descanso P1	11,66	2	5,83	6	6
Apartamento A (2 pers.)	38,37	20	1,92	2	2
Apartamento D (4 pers.)	41,64	20	2,08	4	4
Apartamento E (estudio)	25,75	20	1,29	2	2
Habitación F (accesible)	25,38	20	1,27	2	2
Habitación G (doble)	19,88	20	0,99	2	2
Total Planta Primera					18
OCUPACIÓN TOTAL HOSPEDERÍA					68

Se ha considerado la ocupación siempre del lado de la seguridad, incluso no se han planteado alternancias de ocupación en las salas de espera o comedor resultando la ocupación teórica muy superior a la real.

Se verifica a continuación el cumplimiento de la exigencia del patio del castillo a efectos de su consideración como “espacio exterior seguro” y dar por concluida la evacuación del interior de la hospedería al salir del edificio.

Para ello, de las ocupaciones anteriormente determinada, se extrae la conclusión de que la cafetería contaría con una ocupación de 26 personas (24 comedor + 1 barra + 1 cocina), evacuando todas ellas por la salida independiente que tiene la cafetería.

El resto de ocupantes de la hospedería (42 personas) evacuarían bien por la entrada principal al edificio (zona recepción) o bien por salida de evacuación en el fondo de pasillo de apartamentos en planta baja. Consideramos a efectos de análisis, que una de las dos puertas podría estar bloqueada y que por lo tanto, la hospedería evacuaría todos sus ocupantes (42 personas) por una salida.

ANÁLISIS SALIDAS / ESPACIO EXTERIOR SEGURO	
SALIDA RESTAURANTE	26
SALIDA HOSPEDERÍA	42

Con todo, se considera que el patio del castillo es “Espacio exterior seguro”, pudiendop dar por finalizada la evacuación de los ocupantes del edificio, debido a que cumple las siguientes condiciones:

- Permite la dispersión de los ocupantes que abandonan el edificio, en condiciones de seguridad

Se puede considerar que dicha condición se cumple cuando el espacio exterior tiene, delante de cada salida de edificio que comunique con él, una superficie de al menos $0,5P \text{ m}^2$ dentro de la zona delimitada con un radio $0,1P \text{ m}$ de distancia desde la salida de edificio, siendo P el número de ocupantes cuya evacuación esté prevista por dicha salida. Cuando P no excede de 50 personas (como es nuestro caso) no es necesario comprobar dicha condición.

- El espacio considerado está comunicado con el exterior del edificio (a través de portón de entrada)
- Permite una amplia disipación del calor, del humo y de los gases producidos por el incendio.
- Permite el acceso de los efectivos de bomberos y de los medios de ayuda a los ocupantes que, en cada caso, se consideren necesarios (a través de portón de entrada)

Además de la hospedería, se contempla la asistencia puntual de determinados visitantes y previsión de espacio de terraza anexo al bar, lo cual incrementaría la ocupación a:

Total hospedería	68
Restaurante terraza	36
Total hospedería + restaurante	104
Estimación visitantes extra	30
Total conjunto del castillo	134

Se ha verificado la capacidad del espacio exterior seguro para alojar a estos ocupantes y además comprobado que el ancho de la entrada al castillo cuenta con ancho suficiente para garantizar la evacuación de todos los ocupantes.

Número de salidas de la hospedería:

La ocupación de la hospedería es de 68 personas. Se admite inicialmente contar con una salida al ser la ocupación inferior a 100 personas. El castillo contará con alguna salida extra de evacuación además del acceso principal.

La longitud de los recorridos de evacuación hasta una salida de planta no excede de 25 m. Esto se cumple en planta primera, ya que la escalera cumple a efectos de considerarse salida de planta su arranque y la altura de evacuación descendente es muy inferior a 28m. En planta baja se requieren dos salidas (la entrada principal de recepción y la salida en fondo de pasillo) para cumplir con ellos longitudes máximas inferiores a 35m (para dos salidas se admiten 50m salvo en zonas que se prevea la presencia de ocupantes de que duermen, como es el caso, en la que se reduce a 35m), existiendo siempre un recorrido alternativo a menos de 25m de longitud..

Origen evacuación

Es todo punto ocupable de un edificio, exceptuando los del interior de las viviendas y los de todo recinto o conjunto de ellos comunicados entre sí, en los que la densidad de ocupación no exceda de 1 persona/5 m² y cuya superficie total no exceda de 50 m², como pueden ser las habitaciones de hotel, residencia u hospital, los despachos de oficinas, etc.

En unidades de alojamiento de uso Residencial Público, como es nuestro caso, en las que se supere la superficie de 50 m², siempre que no se exceda la ocupación de 1 persona / 5m², se considera razonable asimilarlas a las viviendas a efectos de considerar el origen de evacuación, estableciéndolo por tanto en su acceso.

En nuestro caso, ningún apartamento tiene más de 50m² y además la densidad es inferior a 1pers./5m², por lo que el origen del recorrido de evacuación se considera en la puerta de los apartamentos

Establecimientos de uso Residencial Público que no exceden de 20 plazas

Las medidas específicas que se recogen en el DB para este tipo de establecimientos, tanto en lo relativo al número de salidas de planta como a la protección de las escaleras, sólo son aplicables cuando dichos establecimientos no contengan actividades abiertas al público en general. Como la cafetería estará abierta, no se atenderán a estas excepciones.

Criterios para la asignación de los ocupantes

Cuando en una zona, en un recinto, en una planta o en el edificio deba existir más de una salida, considerando también como tales los puntos de paso obligado, la distribución de los ocupantes entre ellas a efectos de cálculo debe hacerse suponiendo inutilizada una de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable. Así se ha planteado para la hospedería. La cafetería tiene además su salida independiente.

Se cumple que todos los pasos y puertas son mayores de 80cm, que es el mínimo que se exige según la tabla 4.1. Este paso mínimo cumple a efectos de evacuación para hasta 160 personas, por lo que cumple para la hospedería ($A \geq P/200 \geq 0,8m$).

Lo mismo sucede con los pasillos, todos son superiores a 1m, cumpliendo para 200 personas ($A \geq P/200 \geq 1m$).

La escalera es de 1m de ancho, y evacuan por ella tan solo 18 personas cuando con 1m se evacuarían hasta 160 personas. ($A \geq P / 160$)

Protección de las escaleras

En la tabla 5.1 se indican las condiciones de protección que deben cumplir las escaleras previstas para evacuación.

Para nuestro caso, el de Residencial Público, si sólo afecta a planta baja más una y la evacuación es descendente como sucede, no precisa de ningún tipo de protección.

Consideración de la escalera como salida de planta

El arranque de una escalera no protegida que conduce a una planta de salida del edificio, siempre que el área del hueco del forjado no exceda a la superficie en planta de la escalera en más de 1,30 m². Sin embargo, cuando en el sector que contiene a la escalera la planta considerada o cualquier otra inferior esté comunicada con otras por huecos diferentes de los de las escaleras, el arranque de escalera antes citado no puede considerarse salida de planta. Por este motivo no se puede plantear en la zona de descanso espacio abierto a doble altura, ya que impediría la consideración del arranque de escalera como salida de planta.

Puertas situadas en recorridos de evacuación

Las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre, o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo. En principio, ninguna sala de la hospedería cuenta con más de 50 personas a evacuar.

Tampoco necesitan abrir en el sentido de la evacuación (ocupación menor de 100 personas y recinto con menos de 50 personas), pero aún así se proponen de apertura en sentido de la evacuación.

Señalización de los medios de evacuación

Se utilizarán las señales de evacuación definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguientes criterios:

- a) Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA", excepto

en edificios de uso Residencial Vivienda y, en otros usos, cuando se trate de salidas de recintos cuya superficie no exceda de 50 m², sean fácilmente visibles desde todo punto de dichos recintos y los ocupantes estén familiarizados con el edificio.

b) La señal con el rótulo “Salida de emergencia” debe utilizarse en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia.

c) Deben disponerse señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas y, en particular, frente a toda salida de un recinto con ocupación mayor que 100 personas que acceda lateralmente a un pasillo.

d) En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta. Tal es el caso de determinados cruces o bifurcaciones de pasillos, así como de aquellas escaleras que, en la planta de salida del edificio, continúen su trazado hacia plantas más bajas, etc.

e) En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación debe disponerse la señal con el rótulo “Sin salida” en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.

f) Las señales se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida, conforme a lo establecido en el capítulo 4 de esta Sección.

Control del humo de incendio

No se requiere para nuestro uso dada su baja ocupación.

Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

En los edificios de uso Residencial Público con altura de evacuación superior a 14 m, toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una zona de refugio apta

Al ser la altura de evacuación inferior a 14 no se exige.

Toda planta de salida del edificio dispondrá de algún itinerario accesible desde todo origen de evacuación situado en una zona accesible hasta alguna salida del edificio accesible

EXIGENCIA BÁSICA SI 4: Instalación de protección contra incendios:

Extintores portátiles de eficacia 21A -113B a un máximo de 15 m de recorrido desde todo origen de evacuación

No se exige Bocas de Incendio Equipadas al ser la superficie construida inferior a 1000m² y la ocupación menor de 50 personas.

La superficie construida excede de 500m² (por anchura muro de muralla), por lo que es necesario sistema de detección y de alarma de incendio. Este aspecto es conveniente analizarlo con los servicios técnicos ya que la hospedería tiene una superficie útil de 434,02, por lo que su superficie construida no debería superar los 500m² salvo por el hecho de los espesores de los muros. En principio, se plantea con detección y alarma.

Tampoco se exige instalación de red de extinción automática ni hidrantes exteriores para las superficies del edificio de uso residencial público.

EXIGENCIA BÁSICA SI 5: Intervención de bomberos.

Las condiciones de aproximación y entorno están limitadas en cierto modo por la accesibilidad del cerro y singularidad del castillo.

La hospedería objeto del presente proyecto tiene una altura de evacuación descendente menor a 9 m., y, por este motivo, no se le exige ninguna condición específica de aproximación y entorno para la intervención de los bomberos en caso de incendio.

Hacia el interior del castillo, la hospedería cuenta con huecos que facilitan el acceso a las planta baja y primera (mayores de 80cm de ancho y 120cm de alto y con alfeizar inferior a 120cm)

EXIGENCIA BÁSICA SI 6: Resistencia estructural al incendio.

Los elementos estructurales principales de este edificio de uso residencia público, tienen una resistencia al fuego suficiente, de R60, teniendo en consideración no tiene una altura de evacuación menor a 15 m . Se desarrollará en el proyecto de ejecución.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Es importante reseñar, que se trata de una intervención en un castillo, en un volumen edificado existente y por lo tanto con determinadas limitaciones dada la necesidad de conservar el castillo.

EXIGENCIA BÁSICA SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas

Con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, los suelos tendrán una clase adecuada conforme a la tabla 1.2 del DB SUA 1

Tabla 1.2 Clase exigible a los suelos en función de su localización

Localización y características del suelo	Clase
Zonas interiores secas	
- superficies con pendiente menor que el 6%	1
- superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	2
Zonas interiores húmedas	
- superficies con pendiente menor que el 6%	2
- superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	3
Zonas exteriores. Piscinas. Duchas.	3

Excepto en zonas de uso restringido o exteriores y con el fin de limitar el riesgo de caídas como consecuencia de traspies o de tropiezos, el suelo debe cumplir las condiciones siguientes:

- a) No tendrá juntas que presenten un resalto de más de 4 mm. Los elementos salientes del nivel del pavimento, puntuales y de pequeña dimensión (por ejemplo, los cerraderos de puertas) no deben sobresalir del pavimento más de 12 mm y el saliente que exceda de 6 mm en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas no debe formar un ángulo con el pavimento que exceda de 45°.

b) Los desniveles que no excedan de 5 cm se resolverán con una pendiente que no exceda del 25%;

c) En zonas para circulación de personas, el suelo no presentará perforaciones o huecos por los que pueda introducirse una esfera de 1,5 cm de diámetro.

En zonas de circulación no se podrá disponer un escalón aislado, ni dos consecutivos, excepto en determinados casos como son los accesos y en las salidas de los edificios.

Con el fin de limitar el riesgo de caída, existirán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con una diferencia de cota mayor que 55 cm, excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto.

Las barreras de protección tendrán, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 40 cm, en los que la barrera tendrá una altura de 0,90 m, como mínimo.

Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del Documento Básico SE-AE, en función de la zona en que se encuentren.

La escalera, en tramos rectos, la huella medirá 28 cm como mínimo. En tramos rectos o curvos la contrahuella medirá 13 cm como mínimo y 18,5 cm como máximo, excepto en zonas de uso público, así como siempre que no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, en cuyo caso la contrahuella medirá 17,5 cm, como máximo.

La huella H y la contrahuella C cumplirán a lo largo de una misma escalera la relación siguiente:
 $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$

EXIGENCIA BÁSICA SUA 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento.

La altura libre de paso en zonas de circulación es de 2200 mm. En los umbrales de las puertas la altura libre es de 2100 mm, siendo el mínimo de 2000 mm.

Todas las superficies acristaladas situadas en las áreas que establece el punto 2 del apartado 1.3 del SU 2 como áreas de riesgo de impacto, resisten sin romperse un impacto de nivel 2 según el procedimiento descrito en la Norma UNE EN 12600:2003, por estar la diferencia de cota entre 0,55 m y 12 m. Asimismo todas las partes vidriadas de los cerramientos de duchas y bañeras están constituidas por elementos laminados que resisten sin rotura un impacto de nivel 3 conforme al procedimiento descrito en la norma UNE EN 12600:2003.

EXIGENCIA BÁSICA SUA 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento.

Cualquier recinto que suponga riesgo de atrapamiento dispone de los sistemas de desbloqueo exterior y de iluminación controlada desde el interior.

Las puertas de salida de estos recintos precisan de una fuerza máxima de apertura de 140 N.

En el caso de usuarios en sillas de ruedas, las dimensiones, disposición y espacio de estos recintos, garantizan la utilización de los mecanismos de apertura y cierre de las puertas, así como el giro en su interior, descontando el espacio barrido por las puertas.

EXIGENCIA BÁSICA SUA 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.

En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, una iluminancia mínima de 20 lux en zonas exteriores y de 100 lux en zonas interiores, excepto aparcamientos interiores en donde será de 50 lux, medida a nivel del suelo.

El factor de uniformidad media será del 40% como mínimo.

El edificio dispondrán de un alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes.

EXIGENCIA BÁSICA SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación.

Esta exigencia no es de aplicación.

EXIGENCIA BÁSICA SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.

Esta exigencia no es de aplicación.

EXIGENCIA BÁSICA SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.

No procede, el aparcamiento está fuera del castillo, al aire libre.

EXIGENCIA BÁSICA SUA 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

A priori no procede dado el objeto de proyecto consistente en la reforma en el interior del castillo. No obstante será objeto de desarrollo en el proyecto de ejecución, aunque con casi total probabilidad la frecuencia esperada resultará menor que el riesgo admisible y no se precisará instalación de protección contra el rayo.

EXIGENCIA BÁSICA SUA 9: Accesibilidad

Se cumplen las exigencias en materia de accesibilidad. Se aporta plano con distribución y cotas de recorrido accesible, y habitación y baño accesibles en planta baja.

Es importante reseñar, que se trata de un edificio existente con determinadas limitaciones dada la necesidad de conservar el inmueble y la limitación de la actuación a su reforma interior.

SALUBRIDAD

EXIGENCIA BÁSICA HS 1: PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD.

Esta sección se aplica a los muros y los suelos que están en contacto con el terreno y a los cerramientos que están en contacto con el aire exterior (fachadas y cubiertas) de todos los edificios incluidos en el ámbito de aplicación general del CTE.

La actuación se limita a la reforma interior. Se cumplirá esta exigencia básica y dotará al edificio de los medios necesarios para impedir la penetración del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones, o, en todo caso, de medios que permitan su evacuación sin producir daños, quedando así limitado el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior del mismo.

EXIGENCIA BÁSICA HS-2: Recogida y evacuación de residuos

Esta sección se aplica a los edificios de viviendas de nueva construcción, tengan o no locales destinados a otros usos, en lo referente a la recogida de los residuos ordinarios generados en ellos.

Para los edificios y locales con otros usos la demostración de la conformidad con las exigencias básicas debe realizarse mediante un estudio específico adoptando criterios análogos a los establecidos en esta sección.

El edificio forma parte de un complejo hotelero donde queda garantizado el cumplimiento el correcto almacenamiento y traslado de residuos.

La hospedería cuenta con un cuarto de basuras suficiente. Además, el castillo cuenta con la posibilidad de reservar otros espacios exterior independientes de la hospedería a efectos de reserva de una dotación superior de contenedores, teniendo en cuenta con ello las especiales circunstancias del castillo y posible limitación en la frecuencia de retirada de residuos por los servicios municipales.

Los apartamentos contarán con espacios de almacenamiento inmediato (como si fueran viviendas). Se procede a verificar las necesidades de espacios para almacenar cada una de las cinco fracciones de los residuos ordinarios generados en los apartamentos, y para ello se verificará el caso más desfavorable de 4 personas por apartamento..

La capacidad de almacenamiento para cada fracción debe calcularse mediante la siguiente fórmula:

$C = CA \times P_v$ siendo:

C la capacidad de almacenamiento en la vivienda por fracción [dm³];

CA el coeficiente de almacenamiento [dm³/persona] cuyo valor para cada fracción se obtiene en la tabla 2.3 y que reflejamos a continuación:

Fracción	CA
Envases ligeros	7,80
Materia orgánica	3,00
Papel / cartón	10,85
Vidrio	3,36
Varios	10,50

P_v el número estimado de ocupantes habituales del apartament que equivale a la suma del número total de dormitorios sencillos y el doble de número total de dormitorios dobles. Según estas condiciones, como hemos comentado con anterioridad, analizaremos el cumplimiento de los apartamentos de 4 personas:

Envases ligeros	4personas x 7,80 dm ³ /persona =31,2 dm ³
Materia orgánica	4personas x 3,00 dm ³ /persona = 12 dm ³
Papel / cartón	4personas x 10,85 dm ³ /persona =43,4 dm ³
Vidrio	4personas x 3,36 dm ³ /persona =13,44 dm ³
Varios	4personas x 10,50 dm ³ /persona = 42,0 dm ³

Con independencia de lo anteriormente expuesto, la normativa indica que el espacio de almacenamiento de cada fracción debe tener una superficie en planta no menor que 30x30 cm y debe ser igual o mayor que 45 dm³. Por lo tanto, con esos 45dm³ se cumple la dotación anteriormente calculada para el apartamento de 4 personas.

Los espacios destinados a materia orgánica y envases ligeros tal y como indica la normativa se disponen en la zona de cocina, con fácil acceso bajo el fregadero, de tal forma que el acceso a ellos pueda realizarse sin que haya necesidad de recurrir a elementos auxiliares. El punto más alto de cada contenedor se encuentra situado a una altura no mayor que 1,20 m por encima del nivel del suelo.

El acabado de la superficie de cualquier elemento que esté situado a menos de 30 cm de los límites del espacio de almacenamiento es impermeable y fácilmente lavable.

EXIGENCIA BÁSICA HS-3: Calidad del aire interior

El edificio dispone de los medios necesarios para que sus recintos puedan ventilarse adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan durante el uso normal de la misma, de manera que el caudal de aire exterior resultante garantiza la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

Se cumplirán los caudales de ventilación, las exigencia de diseño (tipo ventilación, abertura de paso, extracciones, etc...)

EXIGENCIA BÁSICA HS-4: Suministro de agua

Quedará garantizado el cumplimiento del documento básico en el proyecto de ejecución de esta hospedería, facilitándose esquema de posible punto de acometida desde el municipio

EXIGENCIA BÁSICA HS 5: Evacuación de aguas.

Quedará garantizado el cumplimiento del documento básico en el proyecto de ejecución de esta hospedería, facilitándose esquema de posible punto de conexión con red de saneamiento municipal.

DB SE (SEGURIDAD ESTRUCTURAL)

No procede por tratarse de un proyecto básico. Se justificará en proyecto de ejecución

DB HR (PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO)

El ámbito de aplicación de este DB es el que se establece con carácter general para el CTE en su artículo 2 (Parte I) exceptuándose entre varios casos las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral. Asimismo quedan excluidas las obras de rehabilitación integral de los edificios protegidos oficialmente en razón de su catalogación, como bienes de interés cultural, cuando el cumplimiento de las exigencias suponga alterar la configuración de su fachada o su distribución o acabado interior, de modo incompatible con la conservación de dichos edificios.

DB HE (AHORRO DE ENERGÍA)

No procede por tratarse de un proyecto básico. Se justificará en proyecto de ejecución

04.02 – JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMAS Y REGLAMENTOS

- **MARCO LEGAL DECLARACIÓN RESPONSABLE INICIO ESTABLECIMIENTO HOTELERO**

Se verifica a continuación el cumplimiento de los requisitos exigidos. Estos varían en función del tipo de establecimiento, encuadrándose nuestra hospedería rural en el apartado de “hoteles-apartamentos” de “2 estrellas”.

Para ello, se atenderá a los requisitos recogidos en la siguiente documentación:

Decreto 4/1989, de 16-01-1989, de ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros (D.O.C.M. 31-01-1989),

modificado por
Decreto 4/1992, de 28-01-1992 (D.O.C.M. 05-02-1992)

y modificado por
Decreto 17/2007, de 20-03-2007 (D.O.C.M. 20-03-2007).

Marco legal:

DOCM: 05/02/92 Decreto 4/1992, de 28/01/1992, , POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 4/89, DE 16 DE ENERO, SOBRE ORDENACION Y CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

DOCM: 26/01/07 Decreto 5/2007, de 22/01/2007, , REGULADOR DEL REGISTRO GENERAL DE EMPRESAS, ESTABLECIMIENTOS, ASOCIACIONES DE EMPRESARIOS TURISTICOS Y ENTIDADES TURISTICAS NO EMPRESARIALES DE CASTILLA-LA MANCHA

DOCM: 12/06/99 Ley 8/1999, de 26/05/1999, , DE ORDENACION DEL TURISMO DE CASTILLA-LA MANCHA

DOCM: 23/03/07 Decreto 17/2007, de 20-03-2007, por el que se modifican determinadas disposiciones en materia de turismo de Castilla-la Mancha.

DOCM: 23/12/09 Ley 7/2009, de 17 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los Servicios en el Mercado Interior

DOCM: 31/01/89 Decreto 4/1989, de 16/01/1989, , SOBRE ORDENACION Y CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

REQUISITOS TÉCNICOS DE LA CLASIFICACIÓN:

La clasificación de los establecimiento hoteleros prevista en el artículo 4 del “Decreto 4/1989 de 16 de enero sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros”, en cuanto a grupo, modalidad y categoría, será fijada teniendo en cuenta la calidad de las instalaciones y servicios y en base a los requisitos mínimos que se indican en el Anexo I del citado Decreto.

A efectos de este decreto, la categoría de número de estrellas corresponde tanto a la modalidad de hoteles como a la de Hoteles-Apartamentos, como es nuestro caso.

Se considerará a efectos de esta legislación, que la hospedería rural de este castillo será un **Hotel-Apartamento de 2 estrellas**, para lo cual las habitaciones cumplirán con las siguientes superficies:

- Habitación doble > 9m2
- Salón Comedor >10m2
- Estudios (salón-comedor y dormitorio) > 18m2

Y contarán los apartamentos y habitaciones con los siguientes servicios:

- Calefacción
- Agua caliente
- Teléfono en las habitaciones
- Climatización (no es obligatoria, pero se prevé)
- Cajas fuertes en habitaciones
- Cocina con extracción, frigo, despensa, etc... (en apartamentos)
- En hoteles de 2 estrellas, para apartamentos de hasta 4 plazas como es nuestro caso, basta con 1 aseo.

Además, la hospedería contará con los siguientes accesos:

- Escalera de clientes
- Escalera de incendios
- No se exige acceso ni escalera de servicio independiente

Y los siguientes servicios:

- Bar
- Salón comedor (mínimo 1m2/persona alojada) > 18 m2 (18 personas – 9 hab. dobles)
- Aseos generales independientes sexos
- Vestuario/Aseo de personal (compartido con minusválidos)
- Oficio por planta: Se reserva un armario en planta primera y cuarto de lavandería en planta baja con fregadero, 2 lavadoras y 2 secadoras.

Además, se plantea la posibilidad de reservar una habitación doble para personal, por si éste pernoctara en la hospedería como servicio de vigilancia y atención al público más próximo.

04.3 - RELACIÓN DE NORMATIVA DE APLICACIÓN (EN ANEXO)

Se aporta como documento anexo a esta memoria la relación de normativa de aplicación.

En Madrid, octubre de 2025

Fdo: José María Villanueva Sobrino

05. RESUMEN DE PRESUPUESTO

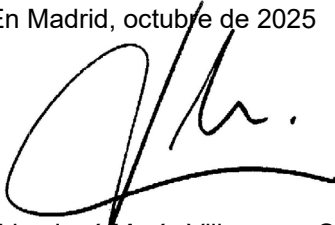
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE
1	TRABAJOS PREVIOS	7.553,11
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	5.765,73
3	CIMENTACIONES, SOLERAS, FORJADOS Y CAPAS DE COMPRESION	41.772,71
4	CUBIERTAS	29.001,62
5	FACHADAS	36.208,78
6	ALBAÑILERIA y ACABADOS	31.711,52
7	FALSOS TECHOS	12.511,63
8	CARPINTERIA DE MADERA	11.531,46
9	CARPINTERIA DE ALUMINIO	17.297,19
10	CARPINTERIA DE ACERO	8.648,60
11	CERRAJERÍA	5.073,84
12	URBANIZACION Y ACONDIONAMIENTO APARCAMIENTOS	11.531,46
13	SUMINISTROS Y ACOMETIDAS	10.839,57
14	INSTALACIÓN DEFONTANERÍA Y SANEAMIENTO	4.324,30
15	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN	8.648,60
16	INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	7.495,45
17	INSTALACIÓN ELECTRICA. BT	17.297,19
18	VARIOS	5.765,73
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL BASE DE APLICACIÓN DE IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)		272.978,49
19	SEGURIDAD Y SALUD	4.410,78
20	CONTROL DE CALIDAD	6.713,43
21	GESTIÓN DE RESIDUOS	4.183,80
22	PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL	
	Gestión documental en fase de ejecución	500,00
	P/A para posibles mediciones a determinar por el gestor del plan de seguimiento ambiental en fase de ejecución	500,00
	Gestión documental y posibles mediciones a determinar por el gestor del plan de seguimiento ambiental en fase de explotación	2.500,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL EXCLUIDO DE APLICACIÓN DE IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)		15.308,01
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		291.786,50
	13,00% Gastos generales	37.932,25
	6,00% Beneficio industrial	17.507,19
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		347.225,94
	21,00% I.V.A.	72.917,45
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		420.143,38

Así por lo tanto:

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL: 291.786,50 €

El presente presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS.**

En Madrid, octubre de 2025

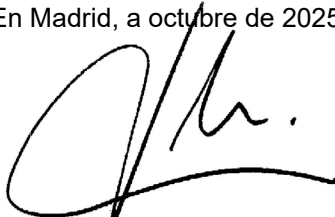
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by 'M' and 'V' and ending with a period.

Fdo: José María Villanueva Sobrino

06. RELACIÓN DE PLANIMETRÍA

<u>Nº Plano:</u>	<u>Título Plano:</u>	<u>Escala:</u>
P-01	Situación General	S/E
P-02	Emplazamiento	1/3000
P-03	Calificación Urbanística	1/20000
P-04	Fotos Entorno	S/E
P-05	Fotos Estado Actual	S/E
P-06	Análisis de Acceso y Estacionamiento Vehículos	S/E
P-07	Propuesta Aparcamientos	1/500
P-08	Implantación General	1/200
P-09	Distribución Interior	1/150
P-10	Alzado y Sección	1/150
P-11	Planta Baja: Distribución	1/100
P-12	Planta Baja: Cotas	1/100
P-13	Planta Baja: Superficies	1/100
P-14	Planta Primera: Distribución	1/100
P-15	Planta Primera: Cotas	1/100
P-16	Planta Primera: Superficies	1/100
P-17	Planta Bajo Cubierta	1/100
P-18	Esquema Análisis Evacuación	1/150
P-19	Acometidas	S/E
P-20	Estado actual y estado reformado	S/E
P-21	Identificación de las Parcelas	S/E
P-22	Vial de acceso	S/E
P-23	Abastecimiento agua	S/E
P-24	Línea energía eléctrica	S/E
P-25	Saneamiento	S/E

En Madrid, a octubre de 2025



Fdo: José María Villanueva Sobrino

07. ANEXOS A LA MEMORIA

07.01 Relación de Normativa de Aplicación

07.02 Certificado de viabilidad geométrica

07.03 Memoria Final de Actuaciones realizadas Fase 1 (limpieza, desescombro y demolición puntual de elementos no protegidos)

ANEXO 01 - RELACIÓN DE NORMATIVA DE APLICACIÓN

Cumplimiento de normativa técnica

De acuerdo con el artículo 1º A). Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la ejecución de las obras deberán observarse las normas vigentes aplicables sobre construcción. A tal fin se incluye la siguiente relación no exhaustiva de la normativa técnica aplicable, que lo será en función de la naturaleza del objeto del proyecto:

NORMATIVA ESTATAL

ÍNDICE

0) Normas de carácter general 0.1 Normas de carácter general

1) Estructuras

- 1.1 Acciones en la edificación
- 1.2 Acero
- 1.3 Fabrica de Ladrillo
- 1.4 Hormigón
- 1.5 Madera
- 1.6 Cimentación

2) Instalaciones

- 2.1 Agua
- 2.2 Ascensores
- 2.3 Audiovisuales y Antenas
- 2.4 Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria
- 2.5 Electricidad
- 2.6 Instalaciones de Protección contra Incendios

3) Cubiertas

- 3.1 Cubiertas

4) Protección

- 4.1 Aislamiento Acústico
- 4.2 Aislamiento Térmico
- 4.3 Protección Contra Incendios
- 4.4 Seguridad y Salud en las obras de Construcción
- 4.5 Seguridad de Utilización

5) Barreras arquitectónicas 5.1 Barreras Arquitectónicas

6) Varios

- 6.1 Instrucciones y Pliegos de Recepción
- 6.2 Medio Ambiente
- 6.3 Otros

NORMATIVA AUTONÓMICA

0) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Ordenación de la edificación

LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado B.O.E.: 6-NOV-1999

MODIFICADA POR:

Artículo 82 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social LEY 24/2001, de 27 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 31-DIC-2001

Artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social LEY 53/2002, de 30 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 31-DIC-2002

Artículo 15 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio

LEY 25/2009, de 22 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 23-DIC-2009

Disposición final tercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas LEY 8/2013, de 26 de junio, de Jefatura del Estado B.O.E.: 27-JUN-2013

Disposición final tercera de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones

LEY 9/2014, de 9 de mayo, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 10-MAY-2014

Corrección erratas: B.O.E. 17-MAY-2014

Disposición final tercera de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras

LEY 20/2015, de 14 de julio, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 15-JUL-2015

Código Técnico de la Edificación

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

Corrección de errores y erratas: B.O.E. 25-ENE-2008 DEROGADO EL APARTADO 5 DEL ARTÍCULO 2 POR:

Disposición derogatoria única de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas LEY 8/2013, de 26 de junio, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 27-JUN-2013

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 23-OCT-2007

Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007 MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1371/2007, de 19-OCT

Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 18-OCT-2008

Modificación de determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, aprobados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre

Orden 984/2009, de 15 de abril, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 23-ABR-2009

Corrección de errores y erratas: B.O.E. 23-SEP-2009

Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 11-MAR-2010

Modificación del Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo Disposición final segunda, del Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 22-ABR-2010

Sentencia por la que se declara la nulidad del artículo 2.7 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como la definición del párrafo segundo de uso administrativo y la definición completa de uso pública concurrencia, contenidas en el documento SI del mencionado Código

Sentencia de 4 de mayo de 2010, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, B.O.E.: 30-JUL-2010

Disposición final undécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas LEY 8/2013, de 26 de junio, de Jefatura del Estado B.O.E.: 27-JUN-2013

ACTUALIZADO POR:

Actualización del Documento Básico DB-HE "Ahorro de Energía" ORDEN FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, del Ministerio de Fomento

B.O.E.: 12-SEP-2013

Corrección de errores: B.O.E. 8-NOV-2013

Procedimiento básico para la certificación energética de los edificios REAL DECRETO 235/2013, de 5 de abril, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 13-ABR-2013

Corrección de errores: B.O.E. 25-MAY-2013

MODIFICADO POR:

Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 06-JUN-2017

1) ESTRUCTURAS

1.1) ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

DB SE-AE. Seguridad estructural - Acciones en la Edificación.

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

Norma de Construcción Sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) REAL DECRETO 997/2002, de 27 de septiembre, del Ministerio de Fomento

B.O.E.: 11-OCT-2002

1.2) ACERO

DB SE-A. Seguridad Estructural - Acero

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general" Instrucción de Acero Estructural (EAE)

REAL DECRETO 751/2011, de 27 de mayo, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 23-JUN-2011 Corrección errores: 23-JUN-2012

1.3) FÁBRICA

DB SE-F. Seguridad Estructural Fábrica

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

1.4) HORMIGÓN

Instrucción de Hormigón Estructural "EHE"

REAL DECRETO 1247/2008, de 18 de julio, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 22-AGO-2008

Corrección errores: 24-DIC-2008 MODIFICADO POR:

Sentencia por la que se declaran nulos los párrafos séptimo y octavo del artículo 81 y el anejo 19 Sentencia de 27 de septiembre de 2012, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, B.O.E.: 1-NOV-2012

1.5) MADERA

DB SE-M. Seguridad estructural - Estructuras de Madera

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

1.6) CIMENTACIÓN

DB SE-C. Seguridad estructural - Cimientos

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

2) INSTALACIONES

2.1) AGUA

Criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 21-FEB-2003

MODIFICADO POR:

Real Decreto 1120/2012, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 29-AGO-2012

Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, del Ministerio de Sanidad, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas B.O.E.: 11-OCT-2013

Corrección de errores B.O.E.: 12-NOV-2013

DESARROLLADO EN EL ÁMBITO DEL MINISTERIO DE DEFENSA POR: Orden DEF/2150/2013, de 11 de noviembre, del Ministerio de Defensa B.O.E.: 19-NOV-2013

DB HS. Salubridad (Capítulos HS-4, HS-5)

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

2.2) ASCENSORES

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores REAL DECRETO 1314/1997 de 1 de agosto de 1997, del Ministerio de Industria y Energía B.O.E.: 30-SEP-1997 Corrección errores: 28-JUL-1998

MODIFICADO POR:

Disposición final primera del Real Decreto 1644/2008, de 10 de octubre por el que se establecen las normas para la comercialización y puesta en servicio de las máquinas REAL DECRETO 1644/2008, de 10 de octubre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 11-OCT-2009

DEROGADAS LAS DISPOSICIONES ADICIONALES PRIMERA Y SEGUNDA POR:

Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 229/1985, de 8 de noviembre

REAL DECRETO 88/2013, de 8 de febrero, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo B.O.E.: 22-FEB-2013

Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos

(Sólo están vigentes los artículos 11 a 15, 19 y 23, el resto ha sido derogado por el Real Decreto 1314/1997, excepto el art.10, que ha sido derogado por el Real Decreto 88/20013, de 8 de febrero)

REAL DECRETO 2291/1985, de 8 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía B.O.E.: 11-DIC-1985

MODIFICADO POR:

Art 2º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 22-MAY-2010

Prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existentes REAL DECRETO 57/2005, de 21 de enero, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 04-FEB-2005

DEROGADO LOS ARTÍCULOS 2 Y 3 POR:

Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 229/1985, de 8 de noviembre

REAL DECRETO 88/2013, de 8 de febrero, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo B.O.E.: 22-FEB-2013

Prescripciones técnicas no previstas en la ITC-MIE-AEM 1, del Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos RESOLUCIÓN de 27 de abril de 1992, de la Dirección General de Política Tecnológica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo B.O.E.: 1^MAY-1992

Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 229/1985, de 8 de noviembre
REAL DECRETO 88/2013, de 8 de febrero, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo
B.O.E.: 22-FEB-2013 Corrección errores: 9-MAY-2013

2.3) AUDIOVISUALES Y ANTENAS

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones. REAL DECRETO LEY 1/1998, de 27 de febrero, de la Jefatura del Estado B.O.E.: 28-FEB-1998

MODIFICADO POR:

Modificación del artículo 2, apartado a), del Real Decreto-Ley 1/1998

Disposición Adicional Sexta, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación B.O.E.: 06-NOV-1999

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

REAL DECRETO 346/2011, de 11 de marzo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 1-ABR-2011 Corrección errores: 18-OCT-2011

DESARROLLADO POR:

Desarrollo del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

ORDEN 1644/2011, de 10 de junio de 2011, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 16-JUN-2011

MODIFICADO POR:

Sentencia por la que se anula el inciso "debe ser verificado por una entidad que disponga de la independencia necesaria respecto al proceso de construcción de la edificación y de los medios y la capacitación técnica para ello" in fine del párrafo quinto

Sentencia de 9 de octubre de 2012, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, B.O.E.: 1-NOV-2012

Sentencia por la que se anula el inciso "en el artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación", incluido en los apartados 2.a) del artículo 8; párrafo quinto del apartado 1 del artículo 9; apartado 1 del artículo 10 y párrafo tercero del apartado 2 del artículo 10.

Sentencia de 17 de octubre de 2012, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, B.O.E.: 7-NOV-2012

Sentencia por la que se anula el inciso "en el artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación", incluido en los apartados 2.a) del artículo 8; párrafo quinto del apartado 1 del artículo 9; apartado 1 del artículo 10 y párrafo tercero del apartado 2 del artículo 10; así como el inciso "a realizar por un Ingeniero de Telecomunicación o un Ingeniero Técnico de Telecomunicación" de la sección 3 del Anexo IV.

Sentencia de 17 de octubre de 2012, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, B.O.E.: 7-NOV-2012

2.4) CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)

REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 29-AGO-2007

Corrección errores: 28-FEB-2008 MODIFICADO POR:

Art. segundo del Real Decreto 249/2010, de 5 de marzo, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 18-MAR-2010

Corrección errores: 23-ABR-2010

Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.:

11-DIC-2009 Corrección errores: 12-FEB-2010 Corrección errores: 25-MAY-2010

Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 13-ABR-

2013 Corrección errores: 5-SEP-2013

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 4-SEPT-2006

MODIFICADO POR:

Art 13º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 22-MAY-2010

Instrucción técnica complementaria MI-IP 03 " Instalaciones petrolíferas para uso propio"

REAL DECRETO 1427/1997, de 15 de septiembre, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 23-OCT-1997 Corrección errores: 24-ENE-1998

MODIFICADA POR:

Modificación del Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por R. D. 2085/1994, de 20-OCT, y las Instrucciones Técnicas complementarias MI-IP-03, aprobadas por el R.D. 1427/1997, de 15-SET, y MI-IP-04, aprobada por el R.D. 2201/1995, de 28-DIC.

REAL DECRETO 1523/1999, de 1 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía B.O.E.:

22-OCT-1999 Corrección errores: 3-MAR-2000

Art 6º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 22-MAY-2010

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis REAL DECRETO 865/2003, de 4 de julio, del Ministerio de Sanidad y Consumo B.O.E.: 18-JUL-2003

DB HE. Ahorro de Energía (Capítulo HE-4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO. 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

ACTUALIZADO POR:

Actualización del Documento Básico DB-HE "Ahorro de Energía" ORDEN FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, del Ministerio de Fomento B.O.E.: 12-SEP-2013

Corrección de errores: B.O.E. 8-NOV-2013

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

2.5) ELECTRICIDAD

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51 REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología B.O.E.: suplemento al nº 224, 18-SEP-2002
Anulado el inciso 4.2.C.2 de la ITC-BT-03 por: SENTENCIA de 17 de febrero de 2004 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo B.O.E.: ^ABR-2004

MODIFICADO POR:

Art 7º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 22-MAY-2010

Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico RESOLUCIÓN de 18 de enero 1988, de la Dirección General de Innovación Industrial B.O.E.: 19-FEB-1988

Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 19-NOV-2008

2.6) INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Reglamento de instalaciones de protección contra incendios

REAL DECRETO 1942/1993, de 5 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía B.O.E.: 14-DIC-1993

Corrección de errores: 7-MAY-1994

MODIFICADO POR:

Art 3º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 22-MAY-2010

Normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5-NOV, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo

ORDEN, de 16 de abril de 1998, del Ministerio de Industria y Energía B.O.E.: 28-ABR-1998

3) CUBIERTAS

3.1) CUBIERTAS DB HS-1. Salubridad

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

4) PROTECCIÓN

4.1) AISLAMIENTO ACÚSTICO DB HR. Protección frente al ruido

REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 23-OCT-2007

Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

4.2) AISLAMIENTO TÉRMICO DB-HE-Ahorro de Energía
Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda
B.O.E.: 28-MAR-2006

ACTUALIZADO POR:

Actualización del Documento Básico DB-HE "Ahorro de Energía" ORDEN FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, del Ministerio de Fomento

B.O.E.: 12-SEP-2013

Corrección de errores: B.O.E. 8-NOV-2013

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

4.3) PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DB-SI-Seguridad en caso de Incendios
Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.

REAL DECRETO 2267/2004, de 3 Diciembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 17-DIC-2004

Corrección errores: 05-MAR-2005

MODIFICADO POR:

Art 10º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 22-MAY-2010

Clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego

REAL DECRETO 842/2013, de 31 de octubre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 23-NOV-2013

4.4) SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 2MOCT-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 13-NOV-2004

Modificación del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

REAL DECRETO 604/2006, de 19 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 29-MAY-2006

Disposición final tercera del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de Octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción

REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
B.O.E.: 2^AGO-2007

Artículo 7 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio
LEY 25/2009, de 22 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 23-DIC-2009

Modificación del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración
B.O.E.: 23-MAR-2010

DEROGADO EL ART.18 POR:

REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración
B.O.E.: 23-MAR-2010

Prevención de Riesgos Laborales

LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de la Jefatura del Estado
B.O.E.: 10-NOV-1995

DESARROLLADA POR:

Desarrollo del artículo 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales REAL DECRETO 171/2004, de 30 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 31-ENE-2004

MODIFICADA POR:

Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (Ley de Acompañamiento de los presupuestos de 1999) LEY 50/1998, de 30 de diciembre, de la Jefatura del Estado
B.O.E.: 31-DIC-1998

Reforma del marco normativo de la Prevención de Riesgos Laborales LEY 54/2003, de 12 de diciembre, de la Jefatura del Estado B.O.E.: 13-DIC-2003

Artículo 8 y Disposición adicional tercera de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio

LEY 25/2009, de 22 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 23-DIC-2009

Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
B.O.E.: 31-ENE-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 780/1998, de 30 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
B.O.E.: 1-MAY-1998

Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 604/2006, de 19 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
B.O.E.: 29-MAY-2006

Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración
B.O.E.: 23-MAR-2010

DEROGADA LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA POR:

REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración
B.O.E.: 23-MAR-2010

DESARROLLADO POR:

Desarrollo del Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, en lo referido a la acreditación de entidades especializadas como servicios de prevención, memoria de actividades

preventivas y autorización para realizar la actividad de auditoría del sistema de prevención de las empresas

ORDEN 2504/2010, de 20 de septiembre, del Ministerio de Trabajo e Inmigración B.O.E.: 28-SEP-2010

Corrección errores: 22-OCT-2010 Corrección errores: 18-NOV-2010

Señalización de seguridad en el trabajo

REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 23-ABR-1997

Seguridad y Salud en los lugares de trabajo

REAL DECRETO 486/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 23-ABR-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 13-NOV-2004

Manipulación de cargas

REAL DECRETO 487/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 23-ABR-1997

Utilización de equipos de protección individual

REAL DECRETO 773/1997, de 30 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 12-JUN-1997 Corrección errores: 18-JUL-1997

Utilización de equipos de trabajo

REAL DECRETO 1215/1997, de 18 de julio, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 7-AGO-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 13-NOV-2004

Disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto REAL DECRETO 396/2006, de 31 de marzo, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 11-ABR-2006

Regulación de la subcontratación

LEY 32/2006, de 18 de Octubre, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 19-OCT-2006 DESARROLLADA POR:

Desarrollo de la Ley 32/2006, de 18 de Octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción

REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 2-AGO-2007

Corrección de errores: 12-SEP-2007

MODIFICADO POR: Modificación del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto REAL DECRETO 327/2009, de 13 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración B.O.E.: 14-MAR-2009

Modificación del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración B.O.E.: 23-MAR-2010

MODIFICADA POR:

Artículo 16 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio

LEY 25/2009, de 22 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 23-DIC-2009

4.5) SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

DB-SUA-Seguridad de utilización y accesibilidad

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 11-MAR-2010

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

5) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Real Decreto por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 11-MAY-2007

MODIFICADO POR:

La Disposición final primera de la modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 11-MAR-2010

DESARROLLADO POR:

Desarrollo del documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Orden 561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 11-MAR-2010

DB-SUA-Seguridad de utilización y accesibilidad

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 11-MAR-2010

Para consultar todas las modificaciones del RD 314/2006, remitirse al apartado "0.1 Normas de carácter general"

Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2013, de 29 de noviembre, del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad B.O.E.: 3-DIC-2013

6) VARIOS

6.1) INSTRUCCIONES Y PLIEGOS DE RECEPCIÓN

Instrucción para la recepción de cementos "RC-08"

REAL DECRETO 956/2008, de 6 de junio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 19-JUN-2008 Corrección errores: 11-SEP-2008

Disposiciones para la libre circulación de productos de construcción en aplicación de la Directiva 89/106/CEE

REAL DECRETO 1630/1992, de 29 de diciembre, del Ministerio de Relación con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno

B.O.E.: 09-FEB-1993

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1630/1992, de 29 de diciembre, en aplicación de la Directiva 93/68/CEE. REAL DECRETO 1328/1995, de 28 de julio, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 19-AGO-1995

Ampliación los anexos I, II y III de la Orden de 29 de noviembre de 2001, por la que se publican las referencias a las normas UNE que son transposición de normas armonizadas, así como el período de coexistencia y la entrada en vigor del marcado CE relativo a varias familias de productos de construcción

Resolución de 19 de agosto de 2013, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo B.O.E.: 30-AGO-2013

Corrección errores: 23-SEP-2013

6.2) MEDIO AMBIENTE

Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre, de Presidencia de Gobierno B.O.E.: 7-DIC-1961

Corrección errores: 7-MAR-1962

DEROGADOS el segundo párrafo del artículo 18 y el Anexo 2 por:

Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo REAL DECRETO 374/2001, de 6 de abril, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 1-MAY-2001

DEROGADO por:

Calidad del aire y protección de la atmósfera

LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 16-NOV-2007

No obstante, el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas mantendrá su vigencia en aquellas comunidades y ciudades autónomas que no tengan normativa aprobada en la materia, en tanto no se dicte dicha normativa

MODIFICADA POR: Medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas autónomas contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. (Art. 33) REAL DECRETO-LEY 8/2011, de 1 de julio, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 7-JUL-2011

Corrección errores: B.O.E.: 13-JUL-2011

Instrucciones complementarias para la aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas ORDEN de 15 de marzo de 1963, del Ministerio de la Gobernación B.O.E.: 2-ABR-1963

Ruido

LEY 37/2003, de 17 de noviembre, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 18-NOV-2003 DESARROLLADA POR:

Desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. REAL DECRETO 1513/2005, de 16 de diciembre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 17-DIC-2005

MODIFICADO POR: Modificación del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido. Disposición final primera del REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 23-OCT-2007

Desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 23-OCT-2007

MODIFICADO POR: Modificación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

REAL DECRETO 1038/2012, de 6 de julio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 26-JUL-2012

MODIFICADA POR: Medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas autónomas contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. (Art.31) REAL DECRETO-LEY 8/2011, de 1 de julio, de Jefatura del Estado B.O.E.: 7-JUL-2011

Corrección errores: B.O.E.: 13-JUL-2011

Regulación de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 13-FEB-2008

6.3) OTROS

Ley del Servicio Postal Universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal LEY 43/2010, de 30 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 31-DIC-2010

NORMATIVA AUTONÓMICA ESTABLECIMIENTO HOTELERO

Se verifica el cumplimiento de los requisitos exigidos para tramitar la Declaración Responsable de Inicio de Establecimiento Hotelero. Estos varían en función del tipo de establecimiento, encuadrándose nuestra hospedería rural en el apartado de "hoteles-apartamentos" de "2 estrellas".

Para ello, se atenderá a los requisitos recogidos en la siguiente documentación:

Decreto 4/1989, de 16-01-1989, de ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros (D.O.C.M. 31-01-1989),

modificado por
Decreto 4/1992, de 28-01-1992 (D.O.C.M. 05-02-1992)

y modificado por
Decreto 17/2007, de 20-03-2007 (D.O.C.M. 20-03-2007).

Marco legal:

DOCM: 05/02/92 Decreto 4/1992, de 28/01/1992, , POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 4/89, DE 16 DE ENERO, SOBRE ORDENACION Y CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

DOCM: 26/01/07 Decreto 5/2007, de 22/01/2007, , REGULADOR DEL REGISTRO GENERAL DE EMPRESAS, ESTABLECIMIENTOS, ASOCIACIONES DE EMPRESARIOS TURISTICOS Y ENTIDADES TURISTICAS NO EMPRESARIALES DE CASTILLA-LA MANCHA

DOCM: 12/06/99 Ley 8/1999, de 26/05/1999, , DE ORDENACION DEL TURISMO DE CASTILLA-LA MANCHA

DOCM: 23/03/07 Decreto 17/2007, de 20-03-2007, por el que se modifican determinadas disposiciones en materia de turismo de Castilla-la Mancha.

DOCM: 23/12/09 Ley 7/2009, de 17 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los Servicios en el Mercado Interior

DOCM: 31/01/89 Decreto 4/1989, de 16/01/1989, , SOBRE ORDENACION Y CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

ANEXO 02 - CERTIFICADO DE VIABILIDAD GEOMÉTRICA

JOSE M^a VILLANUEVA SOBRINO, Arquitecto Col. nº 8.554 Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

CERTIFICO:

La viabilidad geométrica del Proyecto Básico para la REHABILITACIÓN DEL CASTILLO DE GALVE DE SORBE EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL del cual soy redactor por encargo de CASTILGALVE, S.L.

En Madrid, octubre de 2025.



Fdo.: José María Villanueva

MEMORIA FINAL ACTUACIONES REALIZADAS CASTILLO GALVE DE SORBE – 30-05-2019

PROYECTO: DIRECCIÓN DE OBRA DE REHABILITACIÓN FASE 1 LIMPIEZA, DESESCOMBRO Y DEMOLICION PUNTUAL DE ELEMENTOS NO PROTEGIDOS DEL CASTILLO DE GALVE DE SORBE (GUADALAJARA)

SITUACIÓN: CASTILLO DE GALVE DE SORBE (GUADALAJARA)

PROMOTOR: CASTILGALVE, S.L.

EXP/CULT: 16.0814 20/11/2018 – MODIFICACIONES PROPUESTAS AUTORIZACION 25-01-2019

ACTUACIONES CONTEMPLADAS

1. Actuaciones Generales

Se ha procedido a la retirada de escombros y restos de muebles y basura fruto de actuaciones vandálicas.



Se ha redactado y tramitado un proyecto específico de descontaminación para la retirada de las placas de fibrocemento de las cubiertas.



Se ha procedido a la demolición de los elementos añadidos



Paño fábrica de bloque

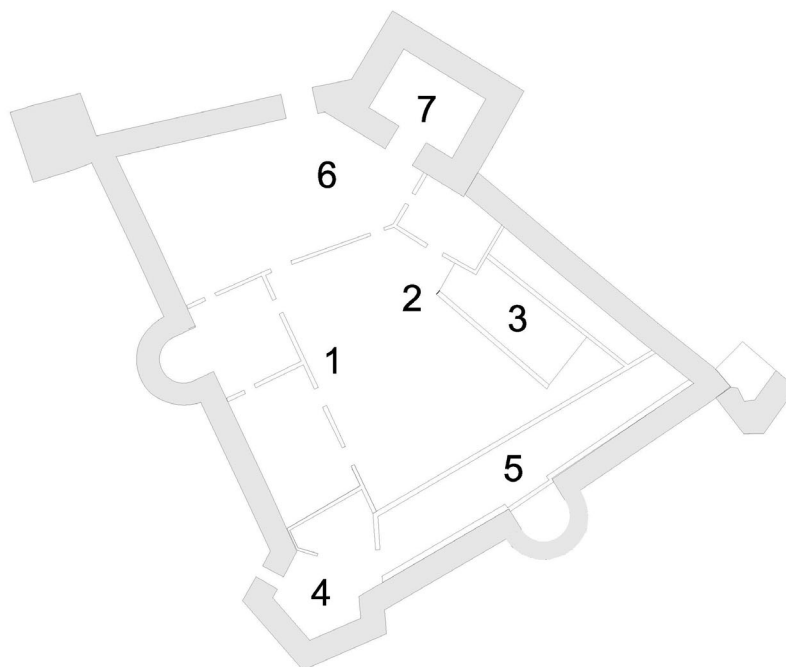


Cuerpo cubierto

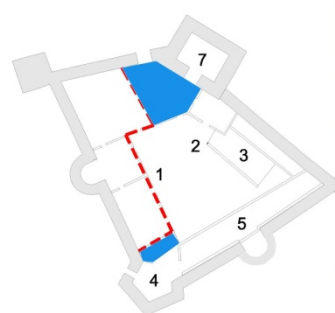


Cubrición Aljibe

2. Detalle de actuaciones por zonas



ZONA 01 y 06. Cuerpo de edificación de dos plantas adosado a la muralla. Se propone la demolición parcial de este cuerpo de edificación tanto en su encuentro con el cubo de la muralla (Zona 04) como con la torre del homenaje (Zona 06). Esta última actuación permite que desde el acceso al castillo la torre del Homenaje, que es el elemento más relevante, pueda percibirse desde su arranque sin ningún elemento añadido.



DEMOLICIÓN ENCUENTRO CUERPO
ZONA 1 CON CUBO ZONA 4



DEMOLICIÓN ENCUENTRO CUERPO ZONA 1
CON CUBO ZONA 4





Puede comprobarse como se ha liberado el encuentro del cuerpo de edificación con el cubo de la muralla.



Este cuerpo de edificación, si bien es un elemento añadido en los años 60, tiene cierta dignidad lo que permite su conservación y posiblemente en una fase siguiente su rehabilitación.

Se plantea dejar el cuerpo de edificación en forma de "L" zona 01 y 06 para solicitar una Calificación Urbanística que permita la implantación de uso hotelero (vivienda rural o similar) con el fin de asegurar un control y vigilancia permanente del Castillo para evitar actos vandálicos como los que se han producido anteriormente.

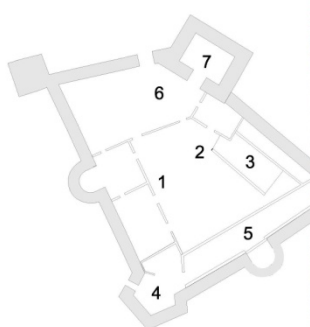


Zona 02: Se trata de un cuerpo de edificación añadido que hemos propuesto eliminar parcialmente para liberar el ámbito del aljibe





La demolición de ese cuerpo de edificación permite liberar el ámbito del Aljibe y contribuye a poner en valor el arranque de la Torre del Homenaje



Actuación:

- Demolición cuerpo de edificación que acomete contra la torre del homenaje
- demolición forjado cuerpo bajo delante de la torre
- Demolición parcial muro de piedra hasta la ventana para evitar que invada el espacio del aljibe
- Retirada de la viga metálica que invade el espacio del aljibe
- Limpieza general y retirada de escombros
- Protección de cabeza de muros de piedra con mortero de cal y arena



Imagen tomada desde la torre. Se puede percibir como se ha procedido a la demolición del cuerpo 06 en su encuentro con la torre

Zona 03: Aljibe

Se ha procedido a demoler el forjado que cubría el aljibe. Ese elemento no sólo representaba un riesgo dado su estado de deterioro y la altura a la que se encontraba, sino que impedía una visión del aljibe.

La propuesta ha consistido en recuperar la visión de este elemento y protegerlo de la entrada de agua mediante una cubierta ligera de policarbonato que permite observar el elemento sin riesgo de caída o de deterioro.



Aljibe descubierto – Retirada de escombros que se habían vertido en el interior



Limpieza completa del Aljibe





Elemento de cubrición ligera que protege el Aljibe y permite su contemplación sin riesgo de caída.



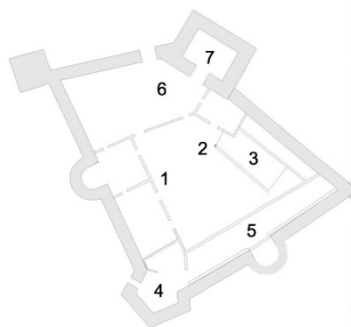
Zona 04: Torre Este de la muralla

Si bien no se trata de un elemento original su reconstrucción debió realizarse sobre las trazas originales.

La actuación ha consistido principalmente en demoler y retirar todos los elementos añadidos que por un lado impedían una visión directa del elemento y constituían un riesgo por la escasa estabilidad debida al deterioro tanto por el paso del tiempo como provocado por actos vandálicos que se han venido produciendo a lo largo del tiempo.

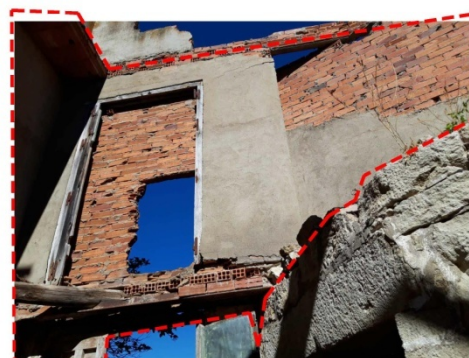
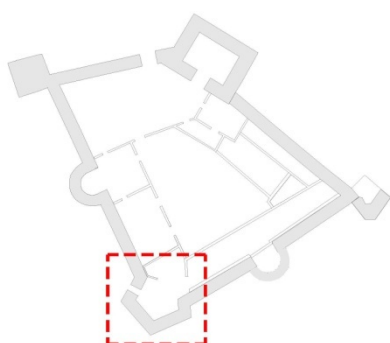






Actuación:

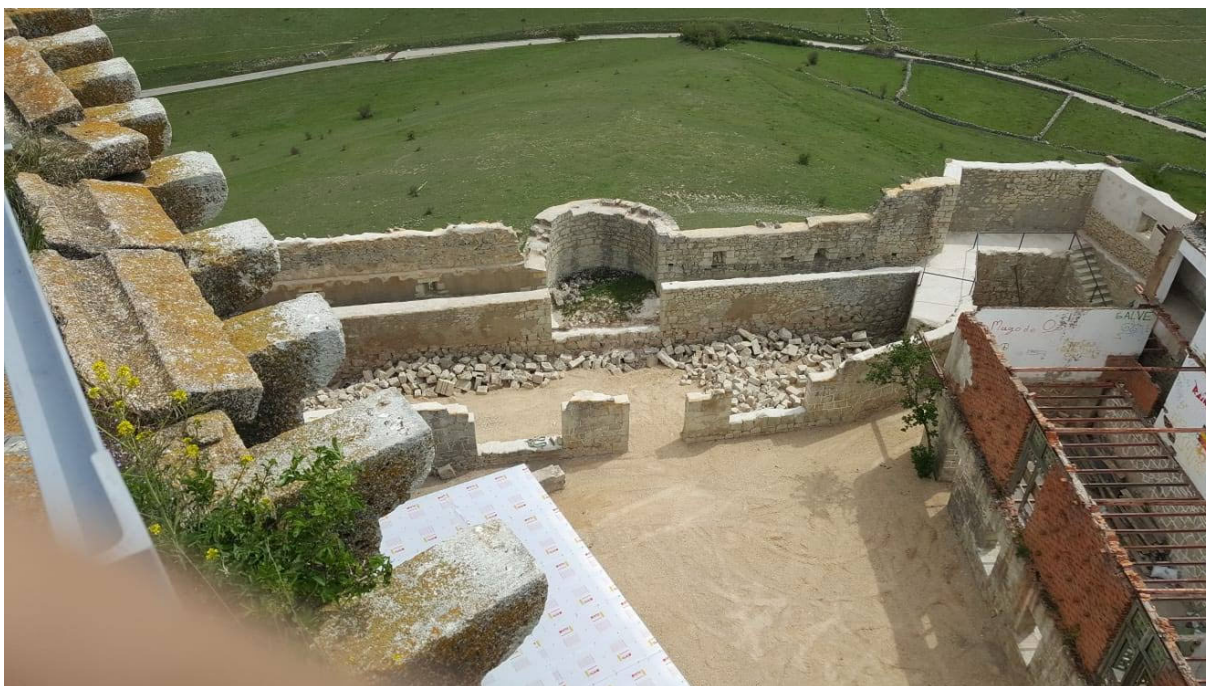
- Demolición y retirada de paños de fábrica de ladrillo y fábrica de bloque.
- Enfoscado de la fábrica de ladrillo sobre el arco con mortero de cal y arena
- Desescombros general
- Limpieza general
- Protección de cabeza de muros de piedra con mortero de cal y arena
- Disposición de barandilla o elemento de protección que impida acceso y caídas.



Actuación:

- Demolición de forjado
- Demolición y retirada de paños de fábrica de ladrillo y fábrica de bloque.
- Retirada de vegetación
- Desescombros general
- Limpieza general
- Protección de cabeza de muros de piedra con mortero de cal y arena
- Disposición de barandilla o elemento de protección que impida acceso y caídas.



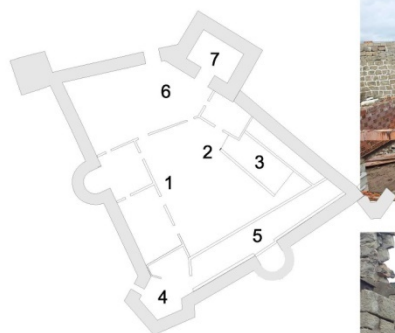




Zona 05: Cuerpo de edificación y consolidación paño muralla

Para evitar riesgos de acuerdo con la propuesta de actuaciones establecida en la reunión del 30/07/2018 se ha procedido a demoler el forjado de la Zona 05





Actuación:

- Demolición de fábricas de ladrillo
- Retirada de vigas metálicas
- Protección de cabeza de muros de piedra con mortero de cal y arena
- Limpieza general y retirada de escombros
- Sobre el terreno limpio se extenderá un jabre que permite que filtre el agua y evita la formación de barro



PAÑO DE MURALLA OBJETO DE CONSOLIDACION - PROYECTADO DE MORTERO DE CAL Y ARENA



RETIRADA VIGAS METÁLICAS



RETIRADA VIGAS METÁLICAS



RETIRADA VIGAS METÁLICAS





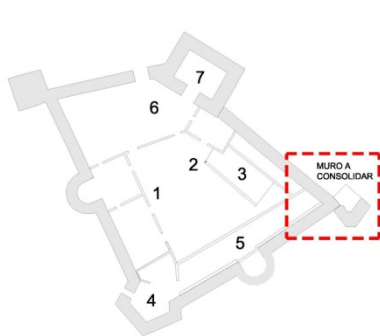
Zona 05 libre de forjados y de fábricas de ladrillo y bloque añadidas. La cabeza de los muros se protege con mortero de cal y arena para impedir la entrada de agua.



Demolición de fabrica de bloque y Consolidación paño de muralla.



Se decide demoler la fábrica de bloque que cubre el paño de muralla. Tras esta actuación es necesario proceder a la consolidación de este elemento.



Actuación Consolidación muro:

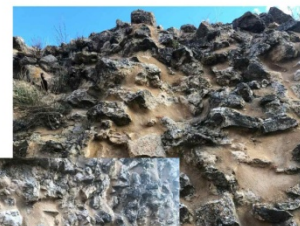
- Limpieza y retirada de piedras desprendidas
- Consolidación de basamento creando un zócalo de hormigón armado con encofrado de tabla de madera (altura a determinar según condiciones del muro)
- En la zona superior inyección de mortero de cal hidráulica en los intersticios hasta que se colmaten las grietas y quedades dejando vistas las piedras que sobresalen



Fuente: Memoria de Obras de Emergencia en las Murallas de Atienza (Guadalajara)



Fuente: fotografías de la restauración de las murallas de Atienza (Guadalajara)





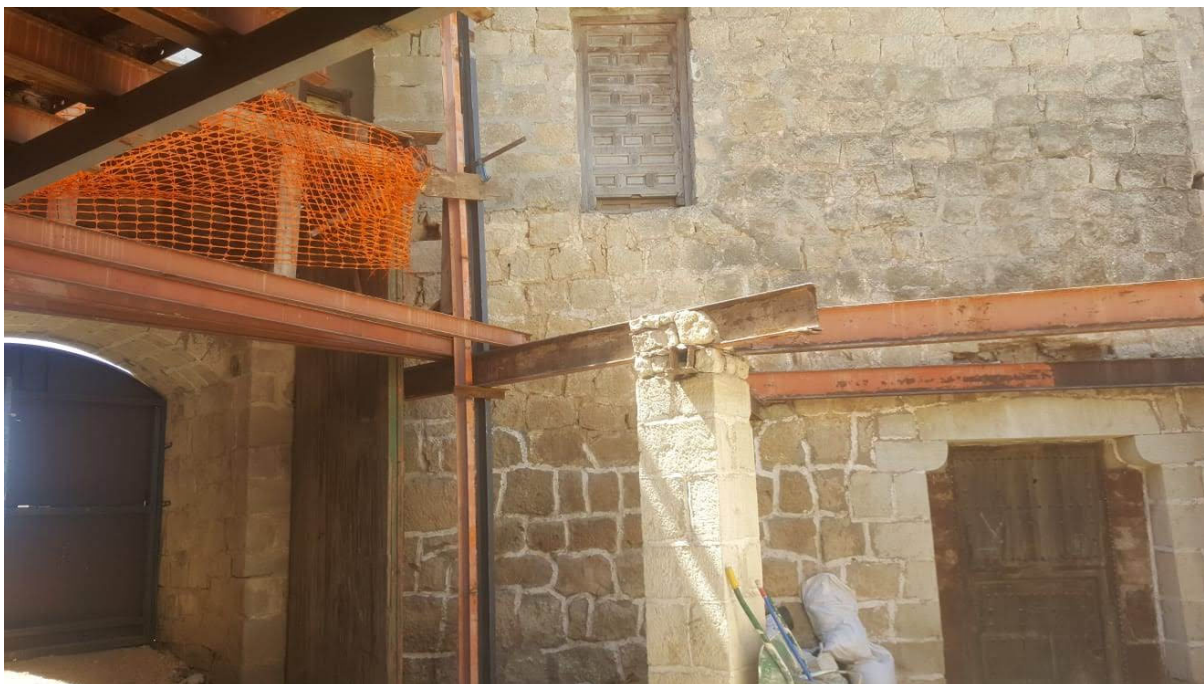
La parte inferior del muro se encofra, se disponen armadura y se hormigona. En la parte superior la consolidación de las piedras se obtiene mediante gunitado de mortero de cal.



Zona 06 Eliminación elementos añadidos que impiden la visión de la torre del Homenaje







Demolición del forjado que acometía contra la Torre del Homenaje

Zona 07: Torre del Homenaje

Es el elemento de mayor interés del conjunto encontrándose relativamente en buen estado. Según hemos indicado anteriormente se ha optado por la demolición de los cuerpos de edificación añadidos que ocultaban el arranque de la Torre.

Asimismo contaba con una casilla de madera en la coronación con una cubierta de fibrocemento en mal estado y abundante vegetación.



Se ha procedido a la retirada y desescombro dejando la cubierta de la torre libre de elementos añadidos.



La retirada del casilla ubicado en la cubierta la Torre del Homenaje, el elemento de mayor interés en el conjunto, dejará la torre aún más expuesta a la entrada de agua por lo que deberá reponerse, al menos, con una estructura ligera provisional de chapa de tonalidad integrada con la misma. No obstante es imprescindible realizar una impermeabilización adecuada de toda la cubierta, intervención que deberá ser incluida en la siguiente fase.

A tal fin se ha diseñado una estructura ligera que permite la cubrición de la torre, impide la entrada de agua y permite implantar unas medidas de seguridad que serán necesaria para los siguientes trabajos que deban acometerse.





Conclusiones:

Con las actuaciones descritas anteriormente se dan por finalizadas las obras correspondientes a la Fase1.

El esfuerzo económico realizado por la propiedad para la realización de esta actuación corre el riesgo de devenir inútil si no es posible dar un uso al Castillo de Galve de Sorbe que permita asegurar varios objetivos:

- Dar vida y permitir que sea un lugar al que puedan acceder los vecinos y los visitantes.
- Ofrecer un servicio complementario a una visita del castillo. Un lugar para comer o tomar un café o incluso hospedarse.
- Garantizar el mantenimiento y el control para evitar que se reproduzcan actos vandálicos como ha ocurrido en el pasado.
- Poder organizar eventos que den a conocer el pueblo, la comarca.

Para ello sería necesario poder implantar un uso hotelero conforme a lo establecido en el Artículo 11 "Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva" del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

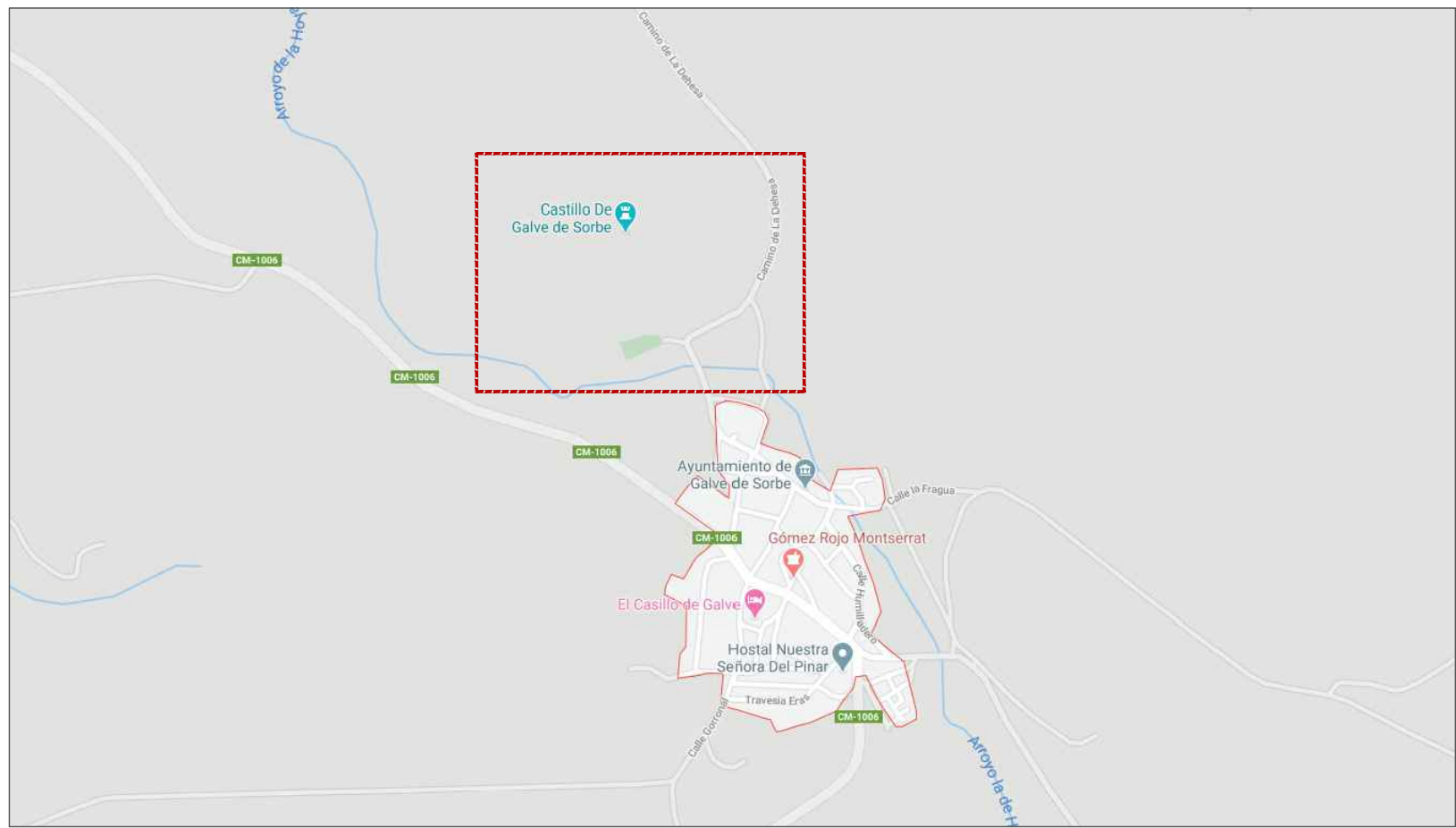
b) Usos Terciarios:

- -Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

En Madrid para Guadalajara a 30 de mayo de 2019



Fdo.: José María Villanueva
Arquitecto Col 8554 COAM



JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



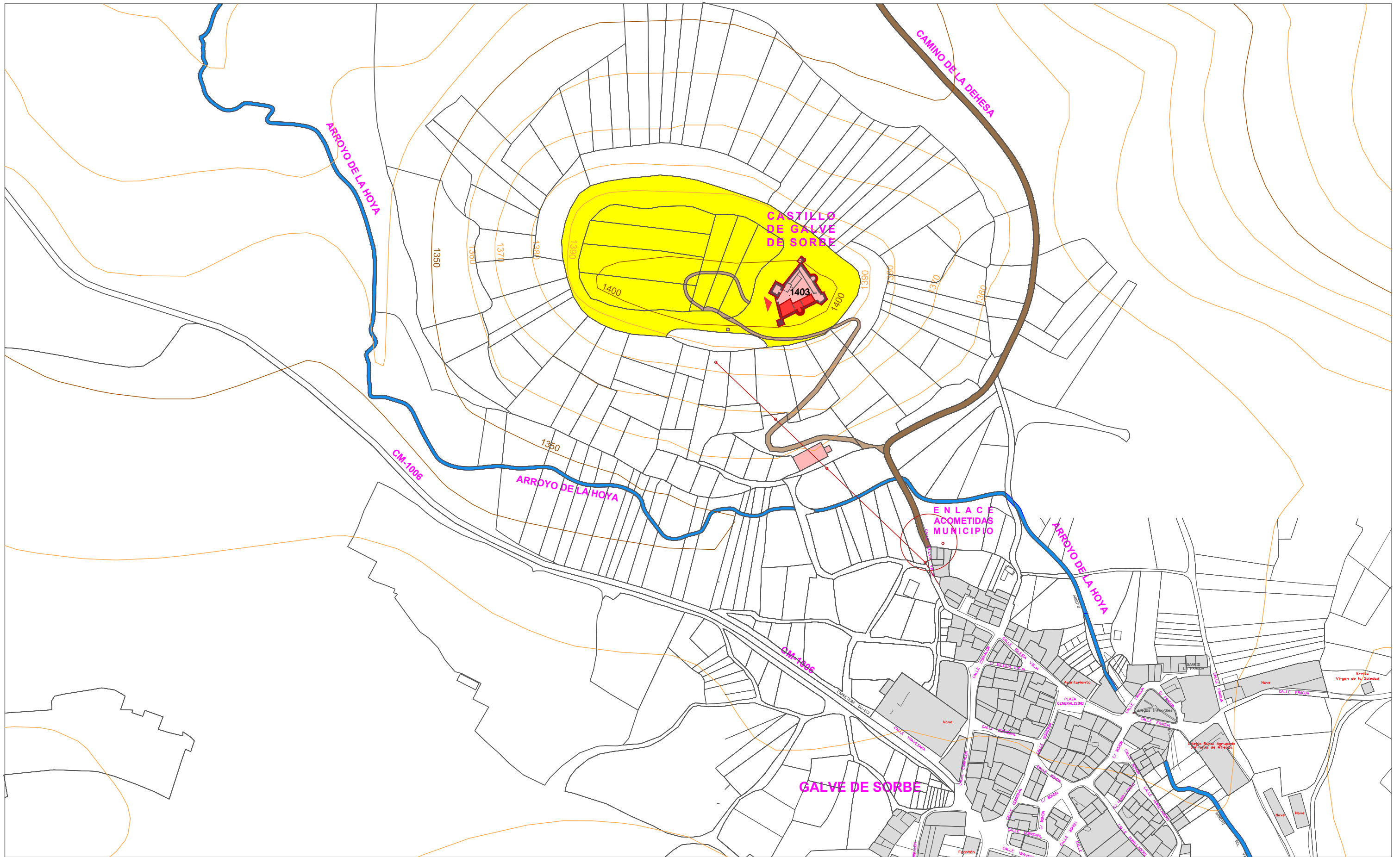
SITUACIÓN GENERAL

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-1

OCTUBRE 2025



JMV.

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



EMPLAZAMIENTO

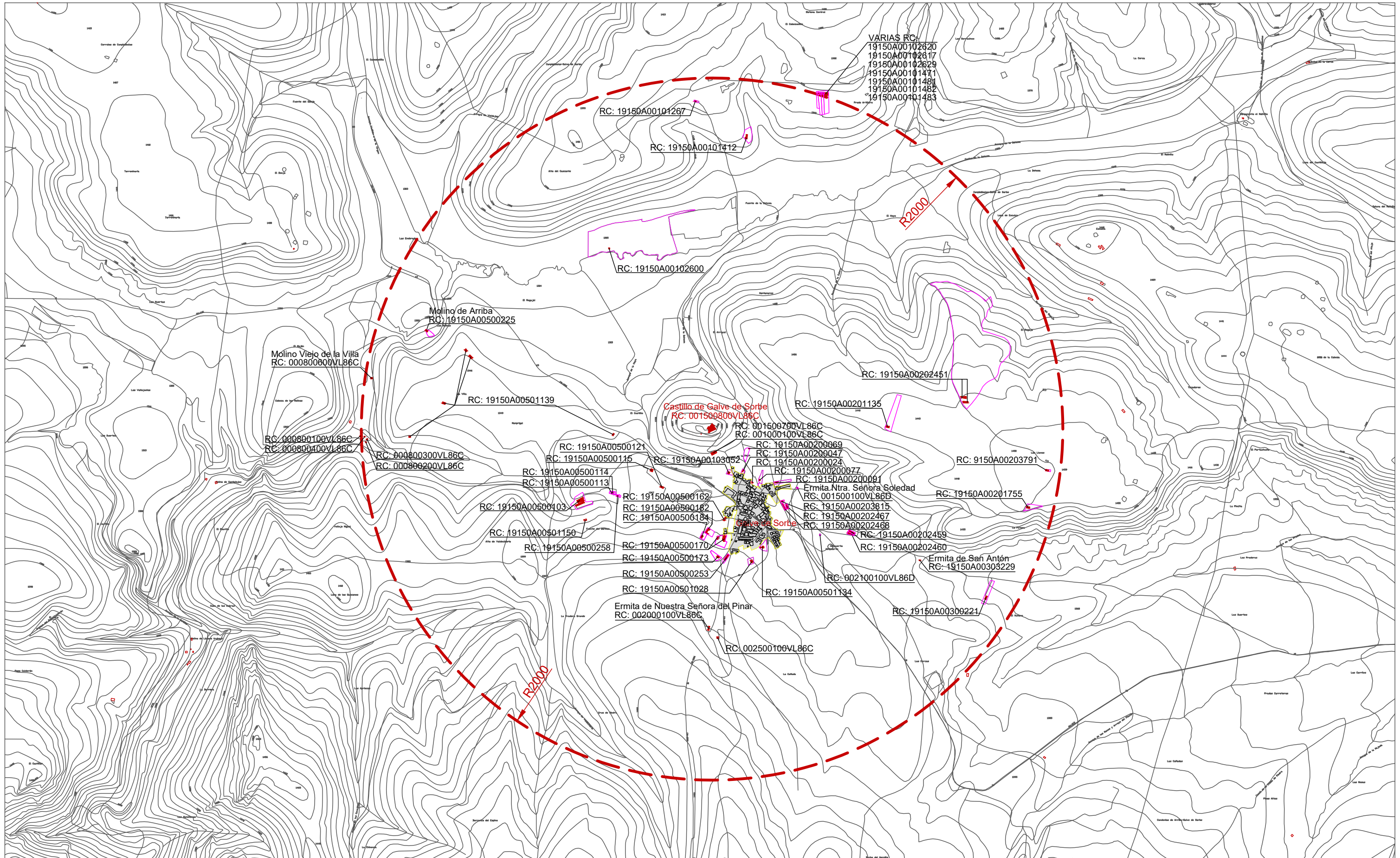
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-2

A3 - ESCALA 1/3000

OCTUBRE 2025



[Signature]

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



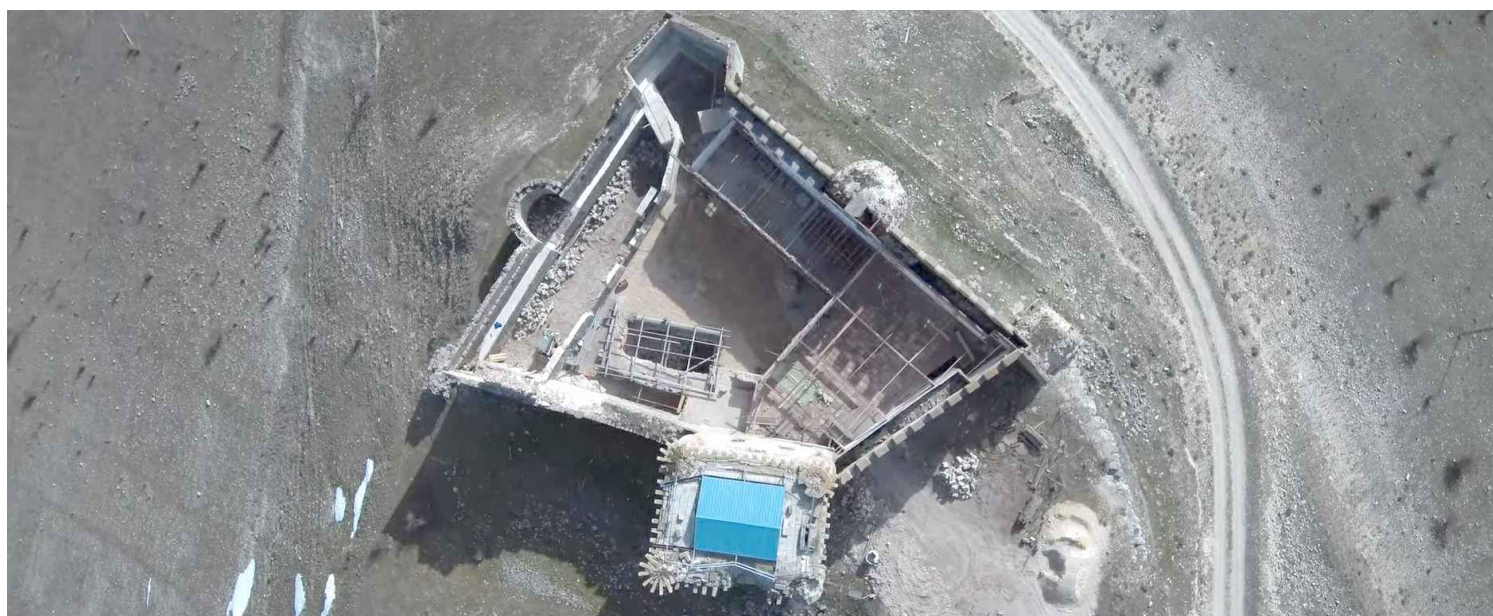
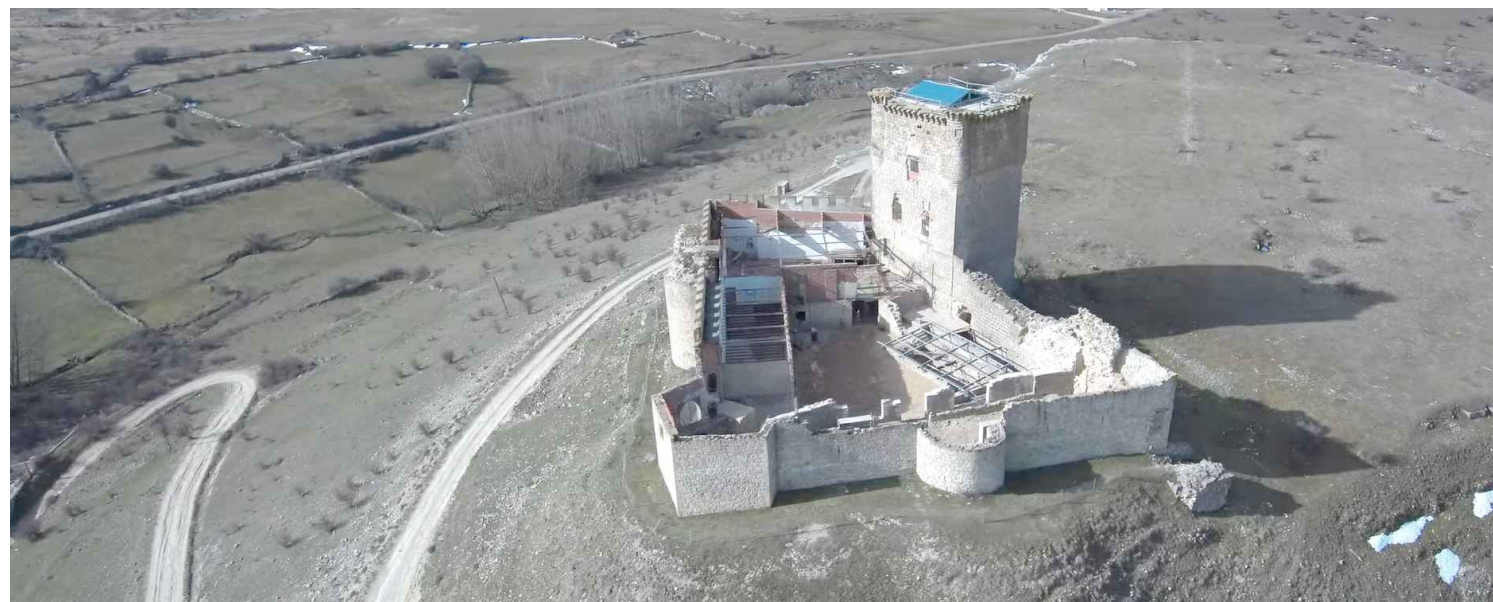
ANEXO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PBA-3

A3 - ESCALA 1/20000 OCTUBRE 2025

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURA



JMV

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



FOTOS ENTORNO

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA 4

OCTUBRE 2025



JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



FOTOS ESTADO ACTUAL

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA 5

OCTUBRE 2025



JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



ANÁLISIS DE ACCESO Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-6

OCTUBRE 2025



J.M.

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



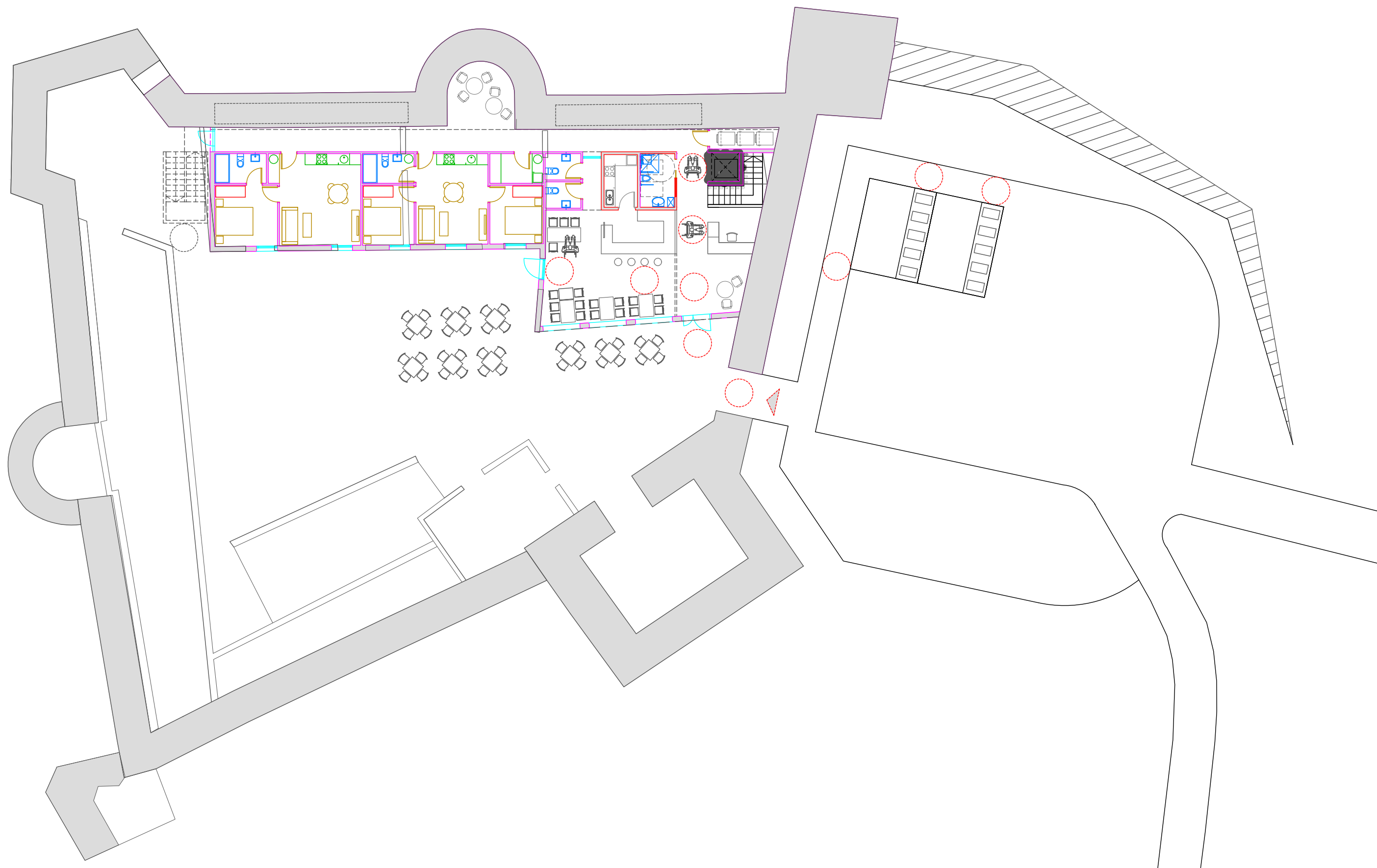
PROPUESTA APARCAMIENTO

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-7

A3 - ESCALA 1/500 OCTUBRE 2025



JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



IMPLANTACIÓN GENERAL

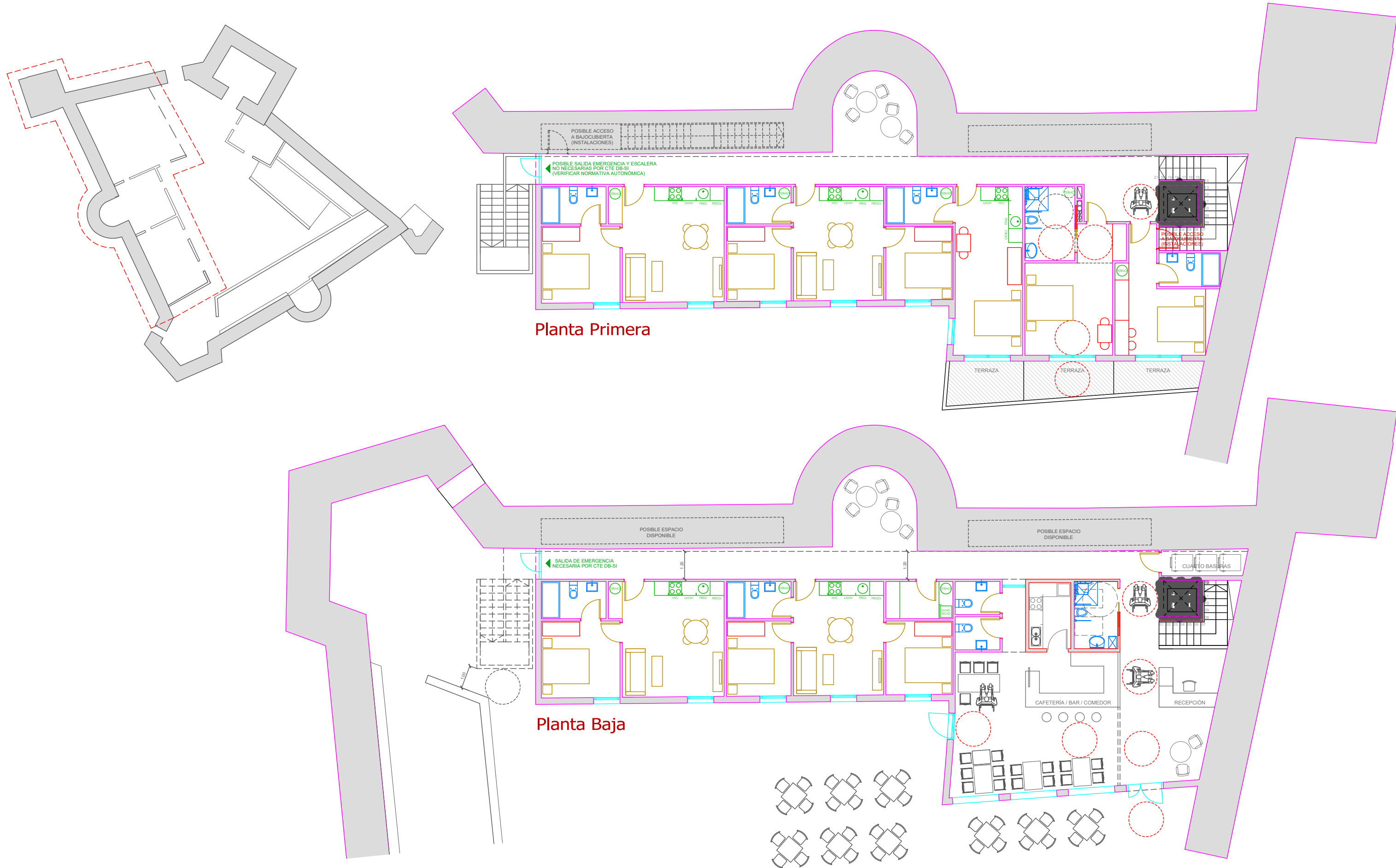
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

A3 - ESCALA 1/200

OCTUBRE 2025

PBA-8



JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



DISTRIBUCIÓN INTERIOR

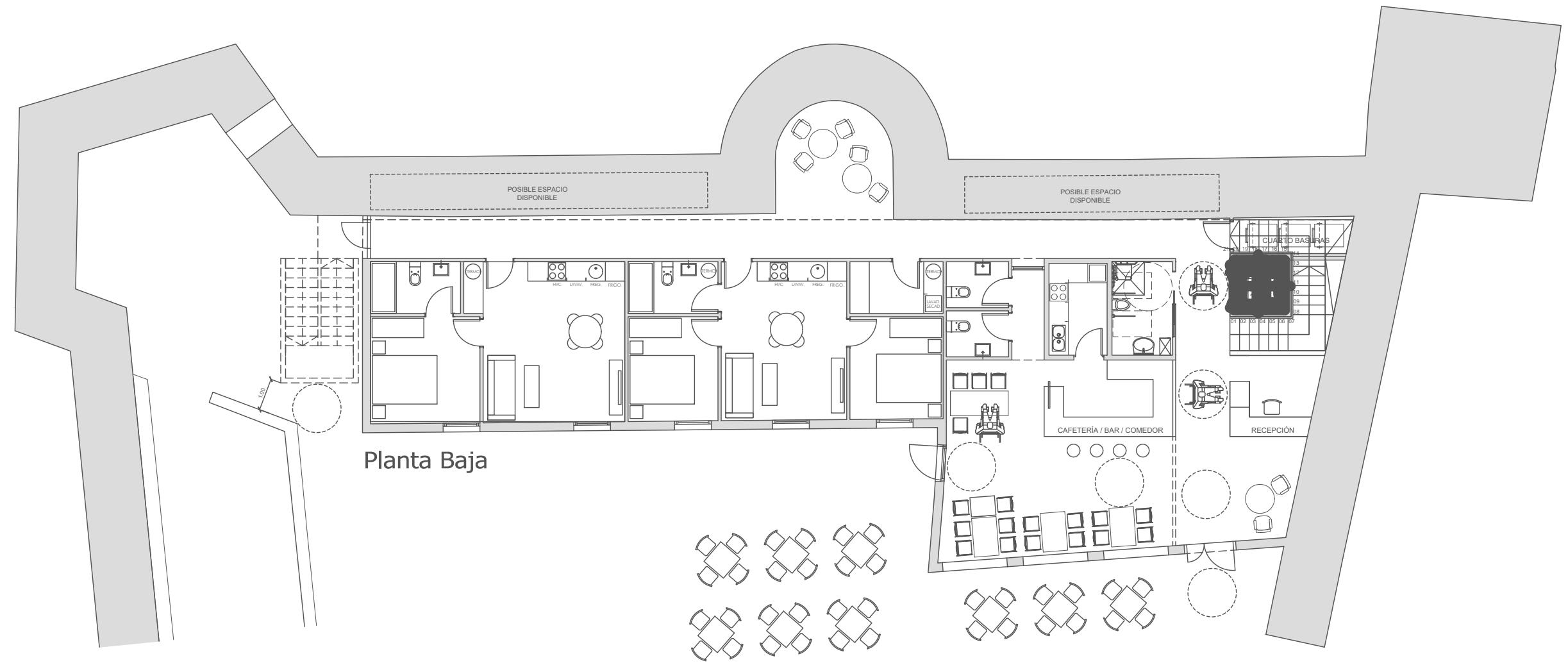
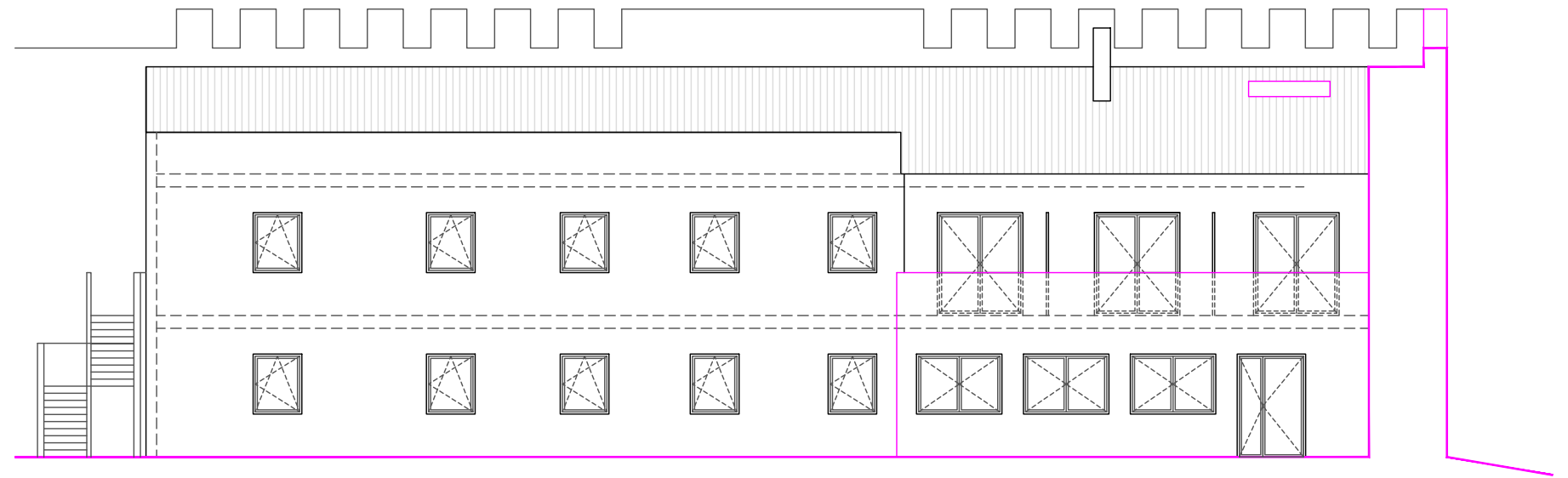
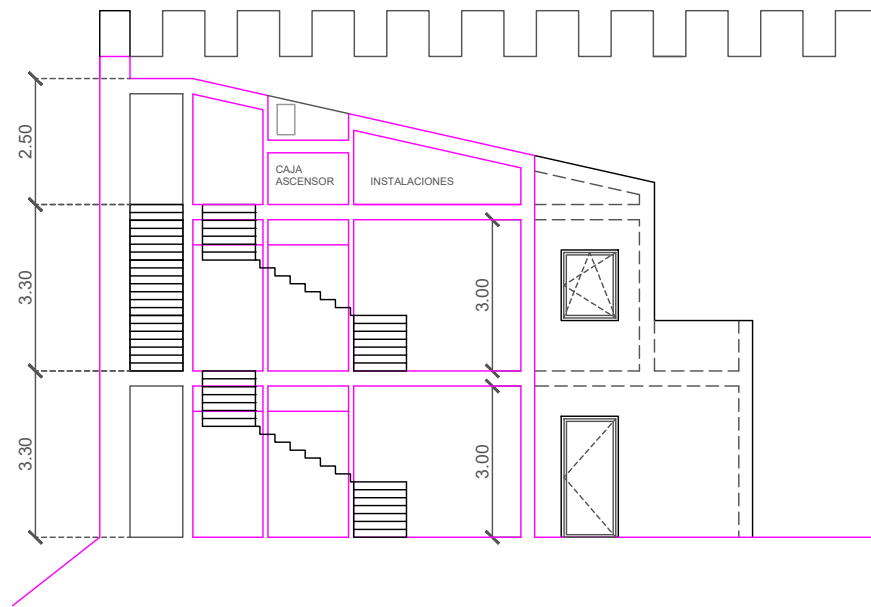
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-9

A3 - ESCALA 1/150

OCTUBRE 2025



J.M.

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



ALZADO Y SECCIÓN

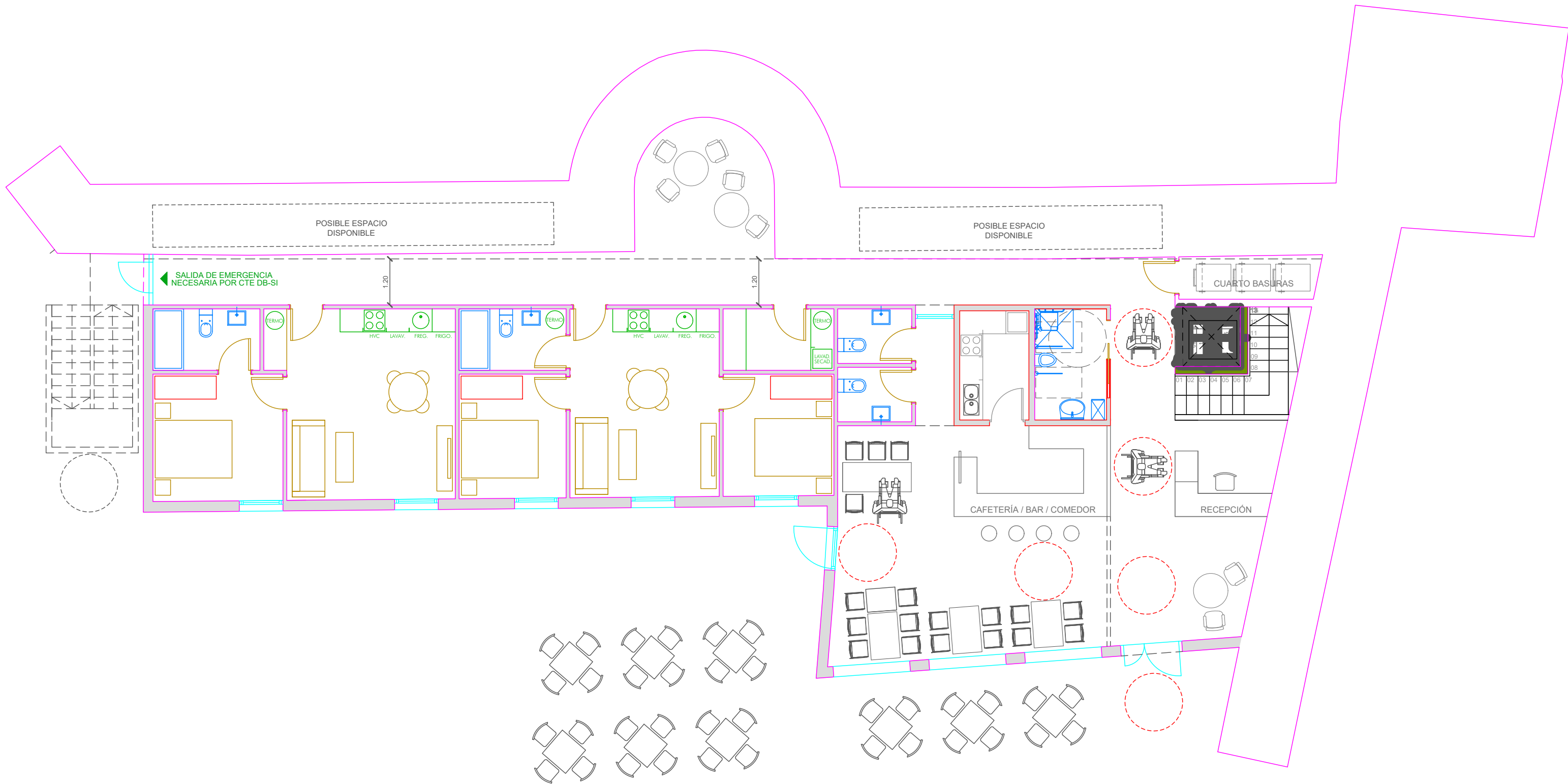
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-10

A3 - ESCALA 1/150

OCTUBRE 2025



JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



PLANTA BAJA: DISTRIBUCIÓN

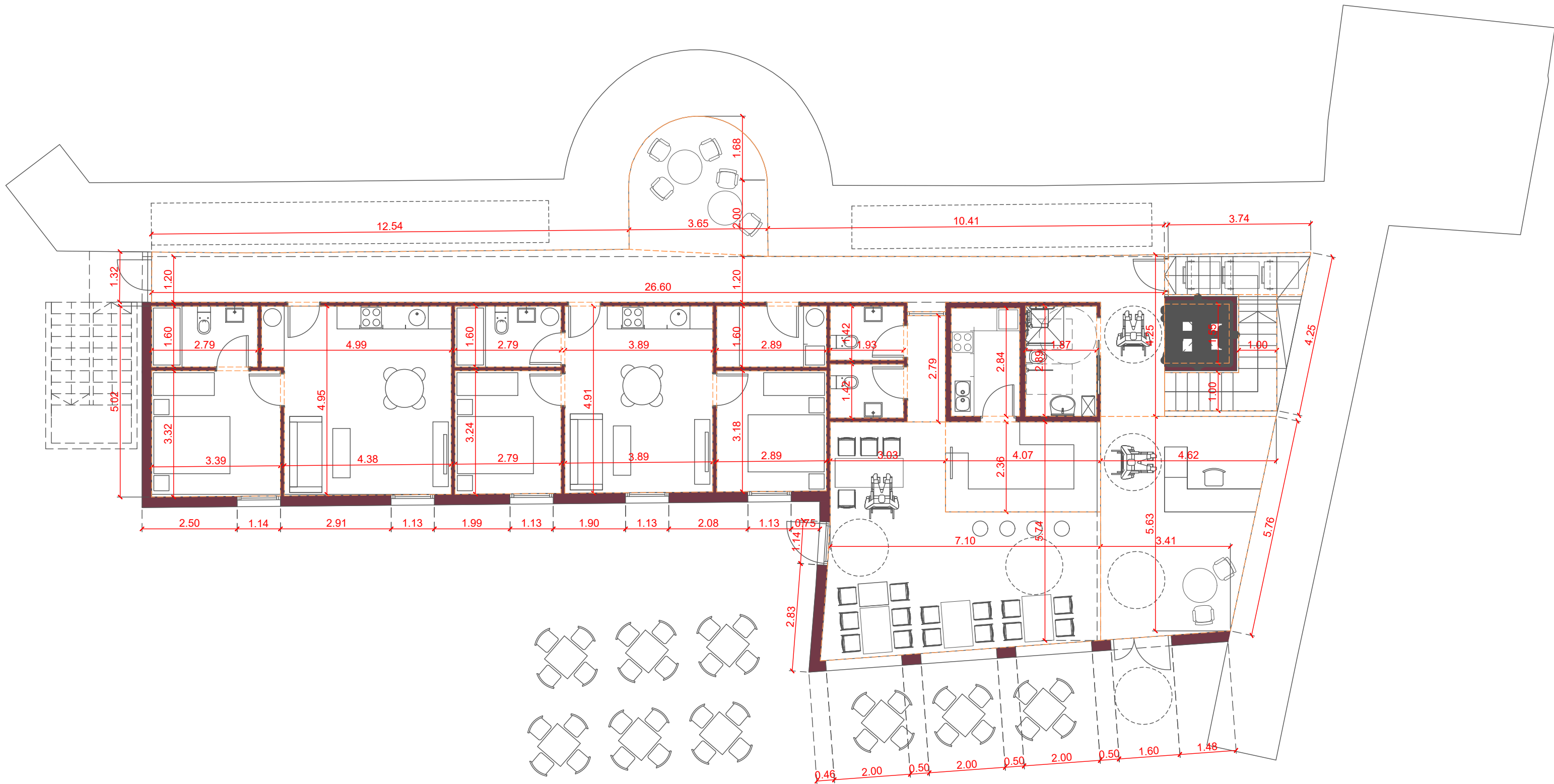
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

A3 - ESCALA 1/100

OCTUBRE 2025

PBA-11



JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



PLANTA BAJA: DISTRIBUCIÓN ACOTADA

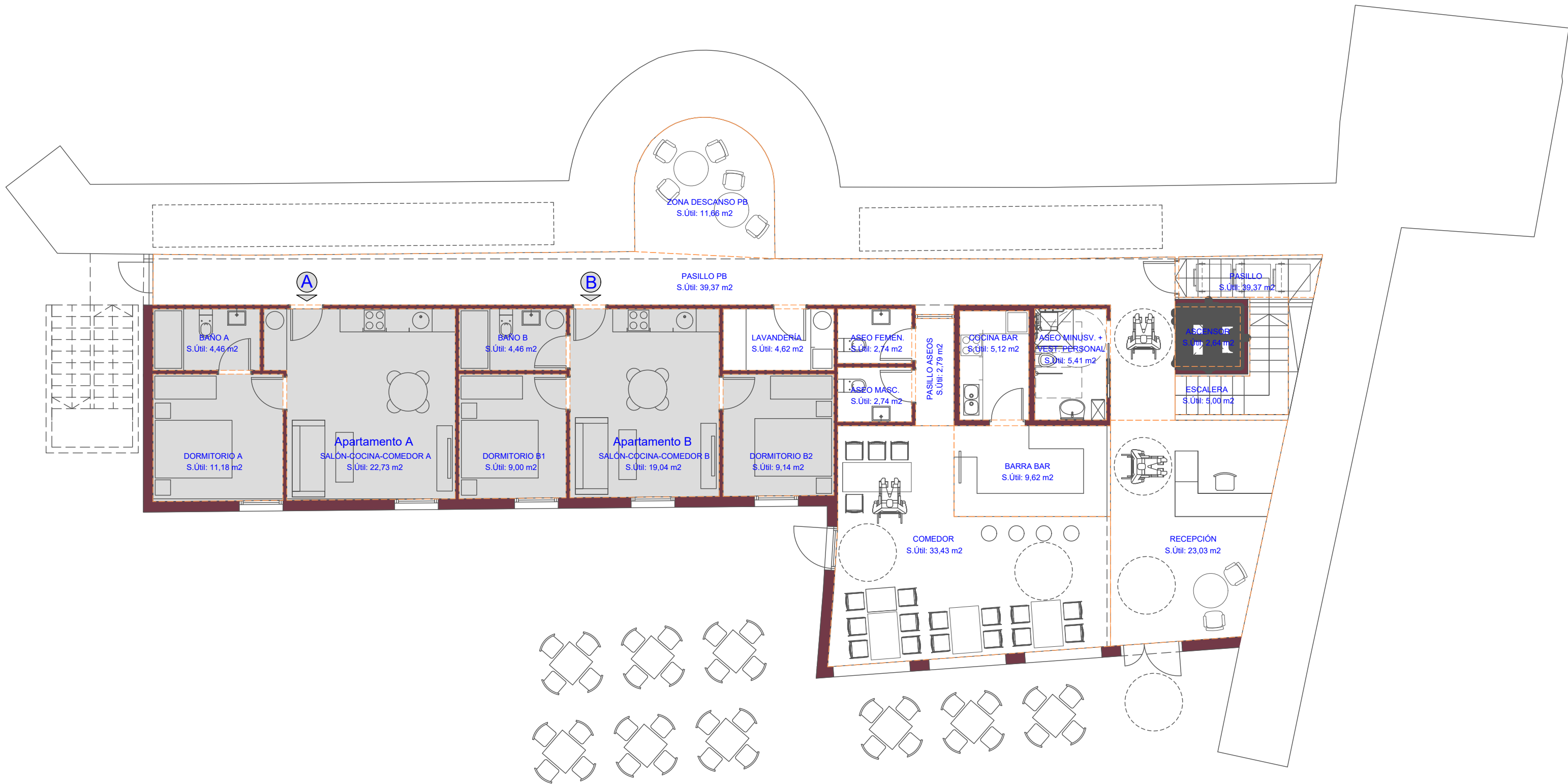
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

A3 - ESCALA 1/100

OCTUBRE 2025

PBA-12



JM.

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



PLANTA BAJA: SUPERFICIES

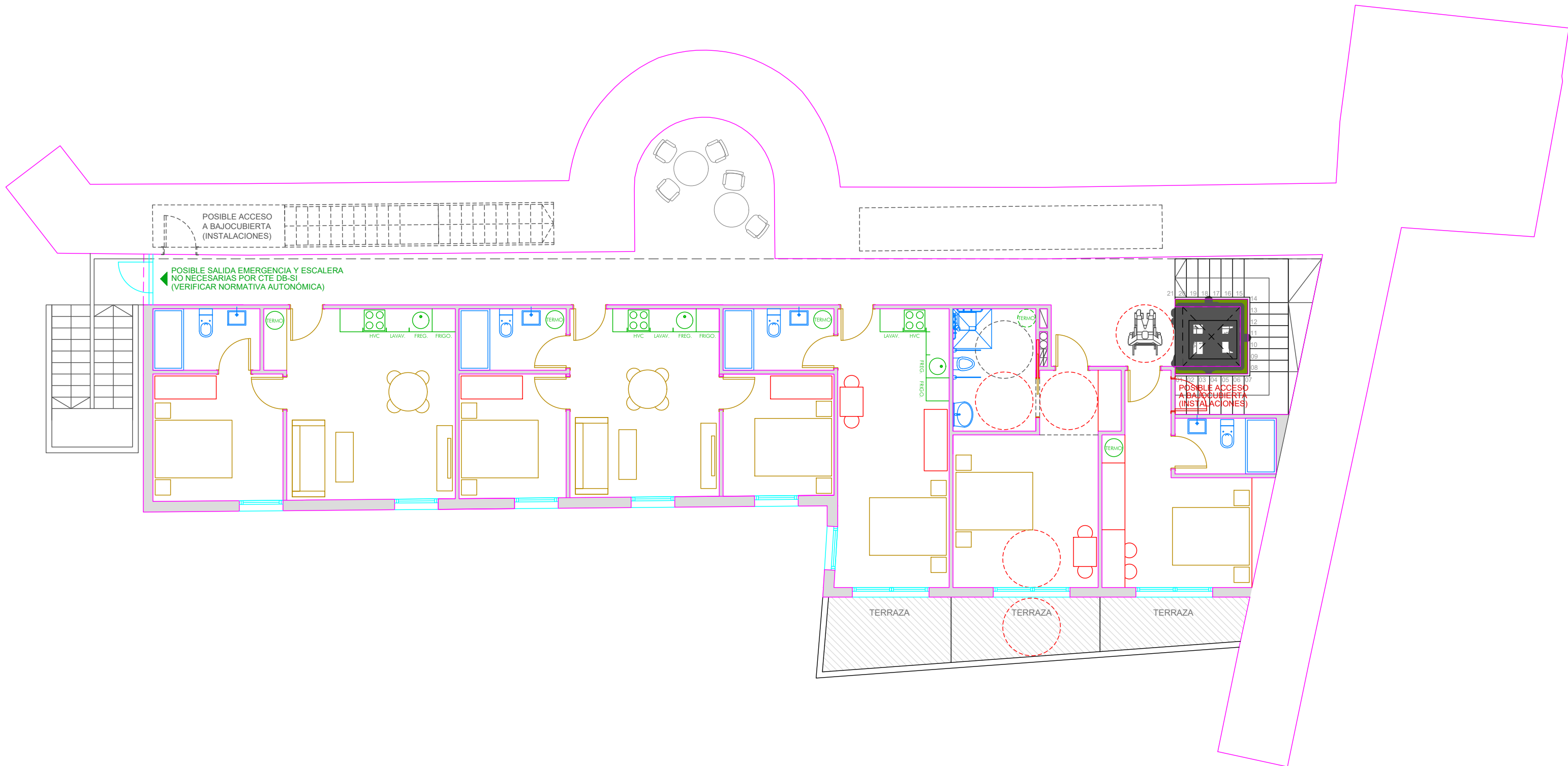
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-13

A3 - ESCALA 1/100

OCTUBRE 2025



[Signature]

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



PLANTA PRIMERA: DISTRIBUCIÓN

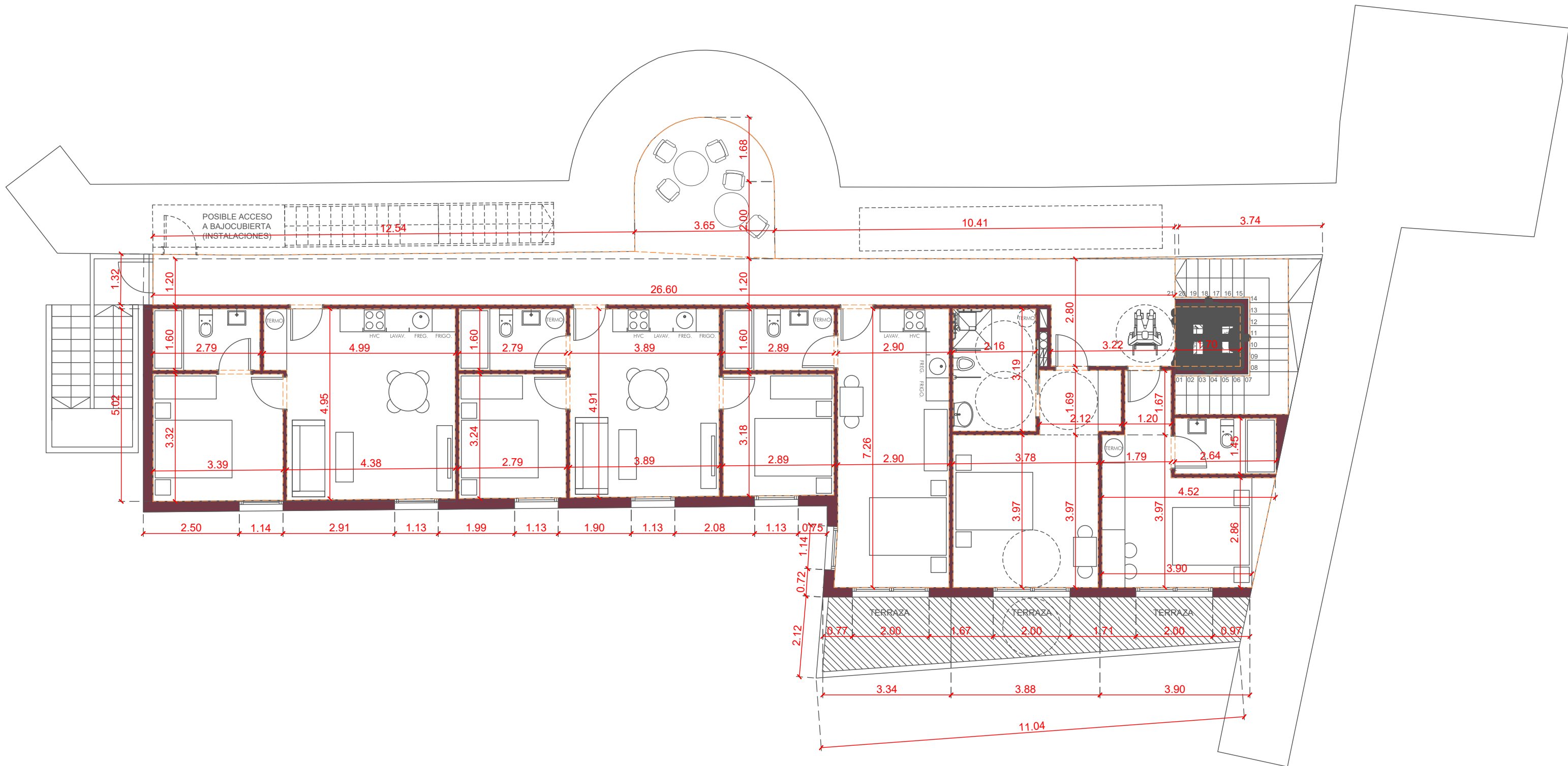
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-14

A3 - ESCALA 1/100

OCTUBRE 2025



[Signature]

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



PLANTA PRIMERA: DISTRIBUCIÓN ACOTADA

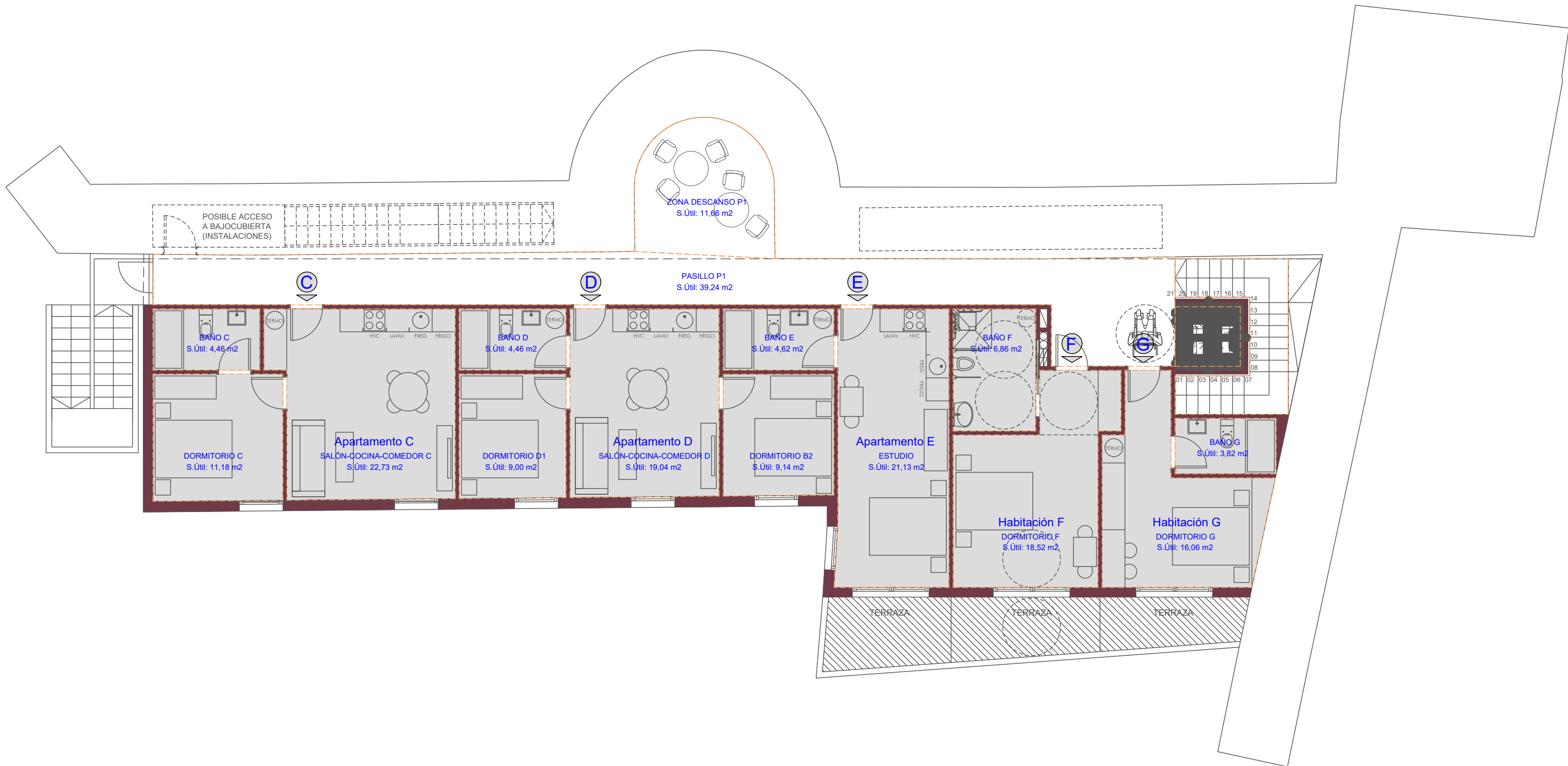
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-15

A3 - ESCALA 1/100

OCTUBRE 2025



[Signature]

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



PLANTA PRIMERA: SUPERFICIES

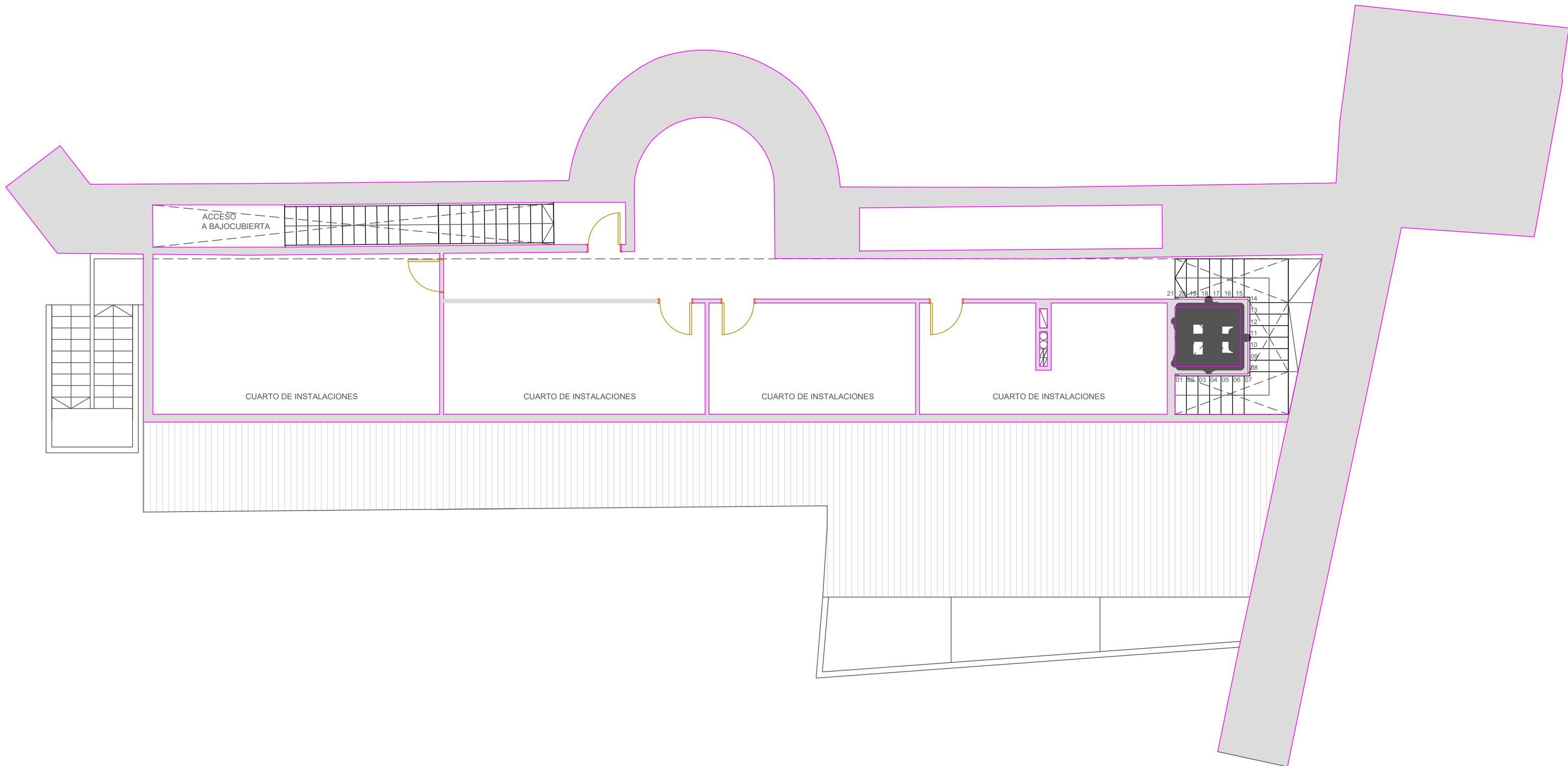
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

A3 - ESCALA 1/100

OCTUBRE 2025

PBA-16



JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



PLANTA BAJO CUBIERTA: DISTRIBUCIÓN

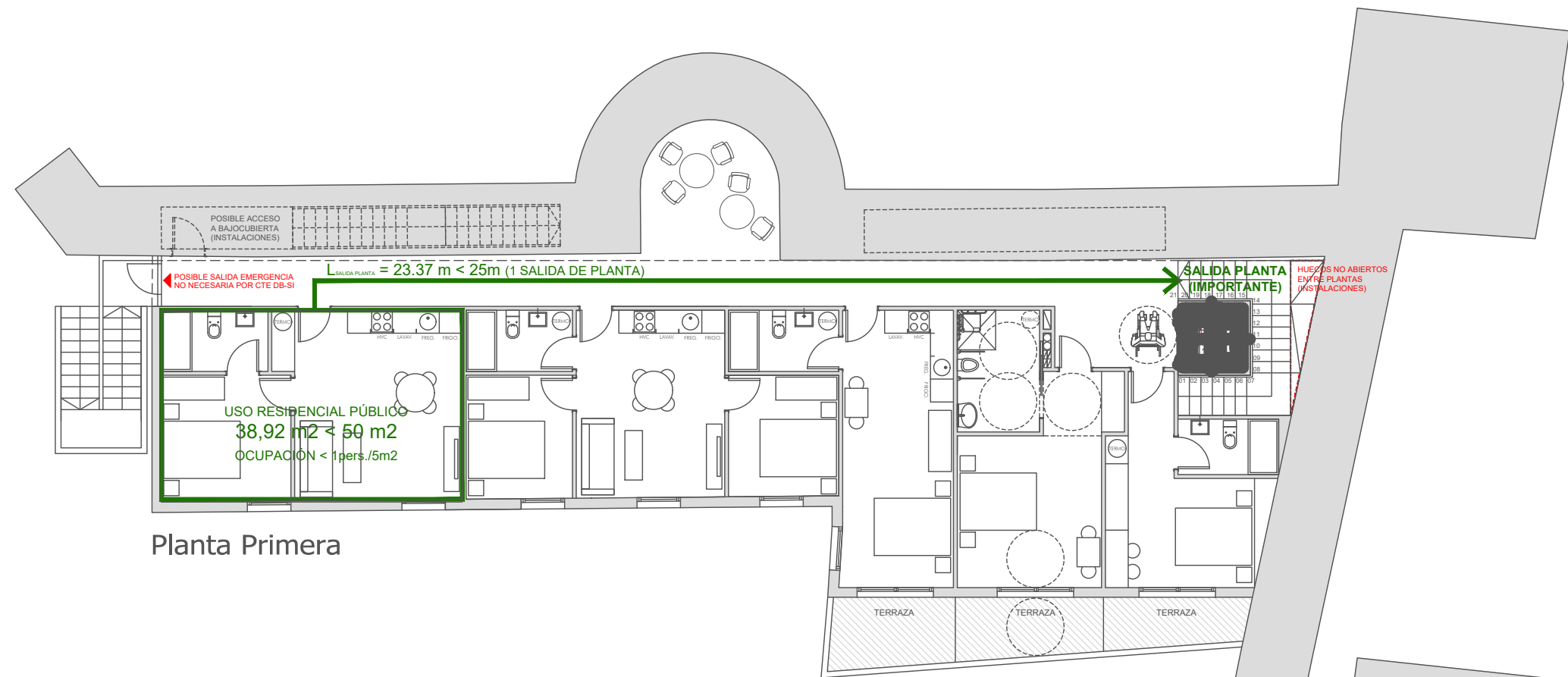
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

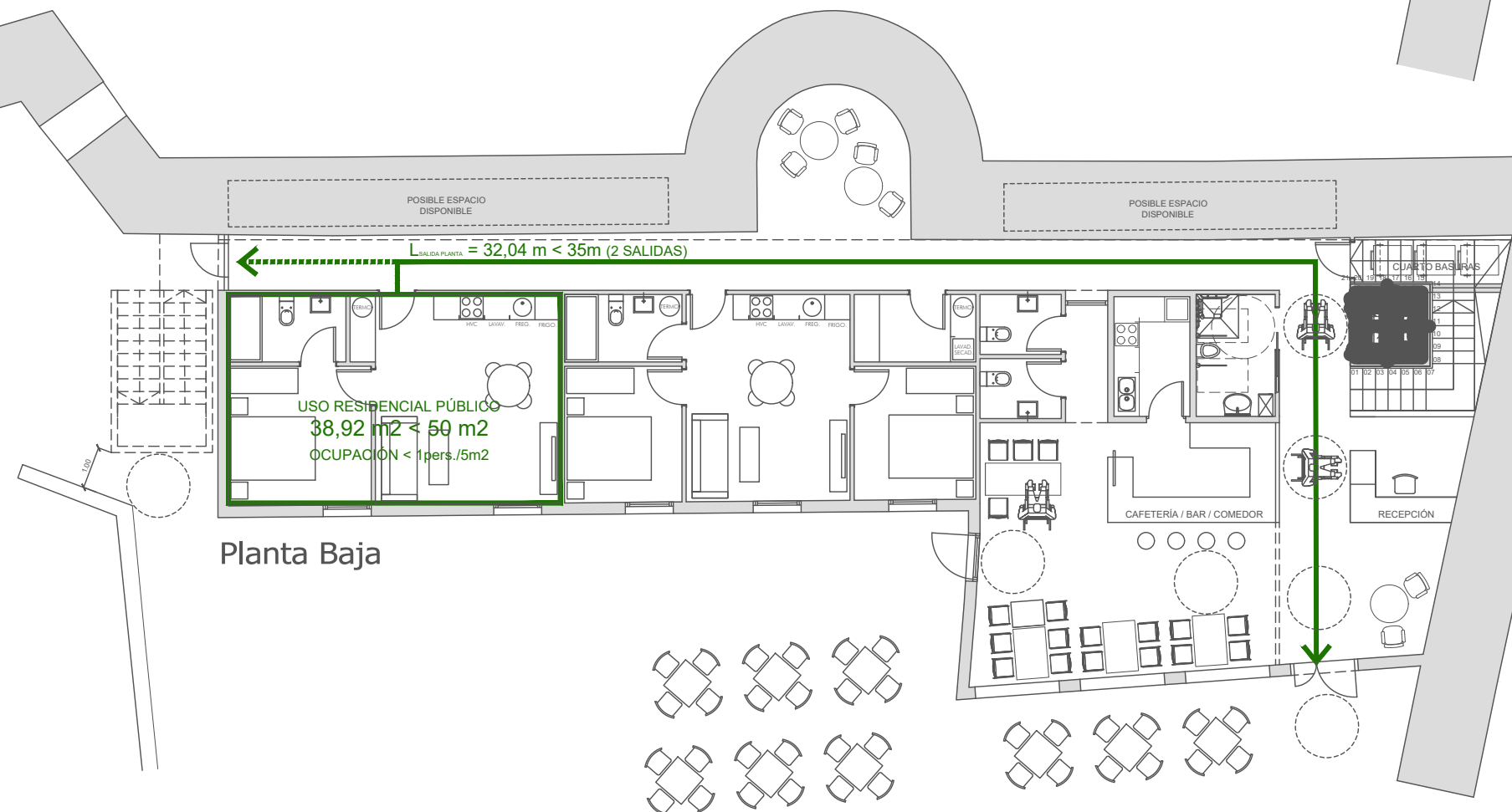
A3 - ESCALA 1/100

OCTUBRE 2025

PBA-17



Planta Primera



Planta Baja

[Signature]

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



ESQUEMA ANÁLISIS EVACUACIÓN

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-18

A3 - ESCALA 1/150

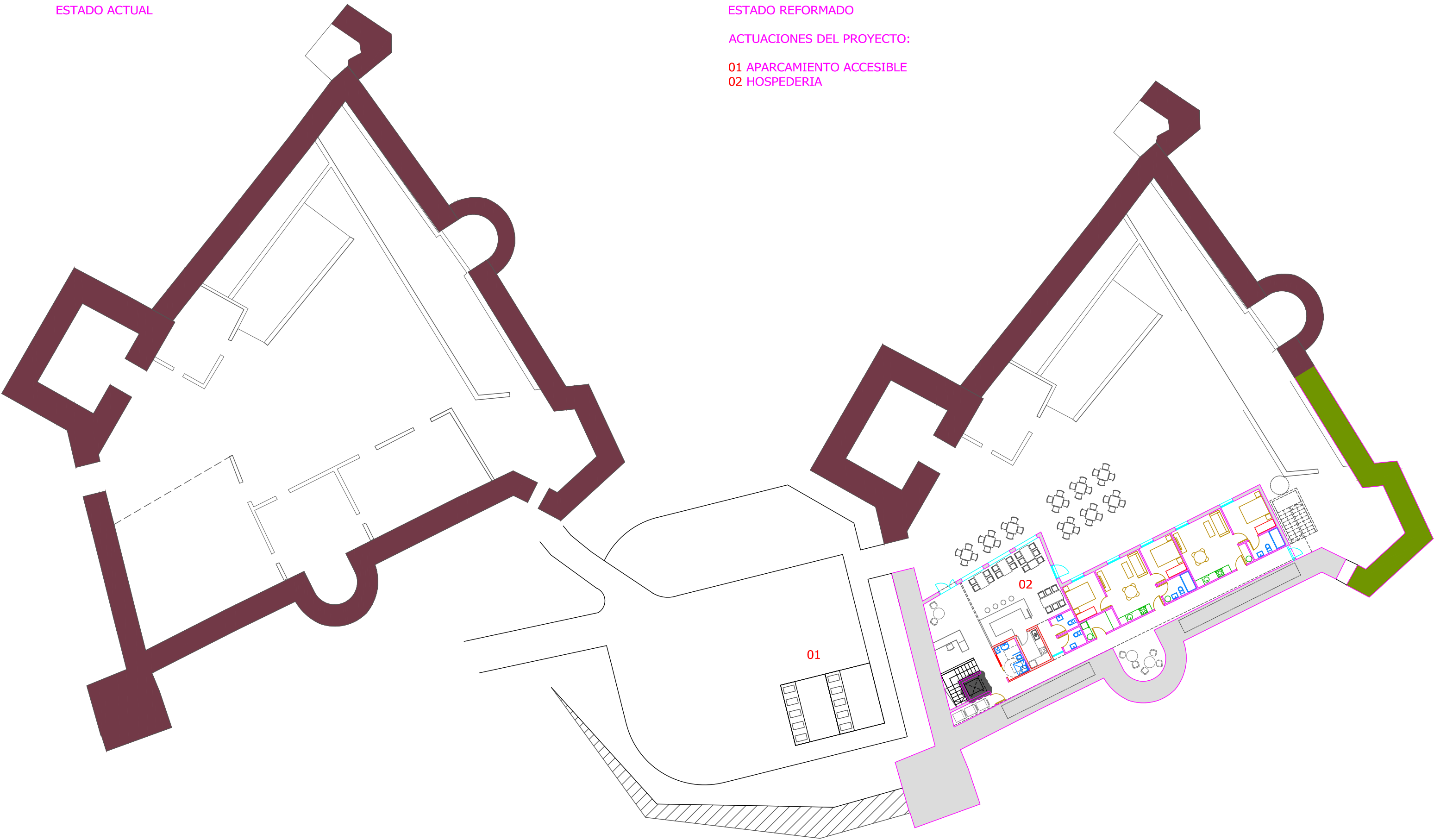
OCTUBRE 2025

ESTADO ACTUAL

ESTADO REFORMADO

ACTUACIONES DEL PROYECTO:

- 01 APARCAMIENTO ACCESIBLE
- 02 HOSPEDERIA



JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



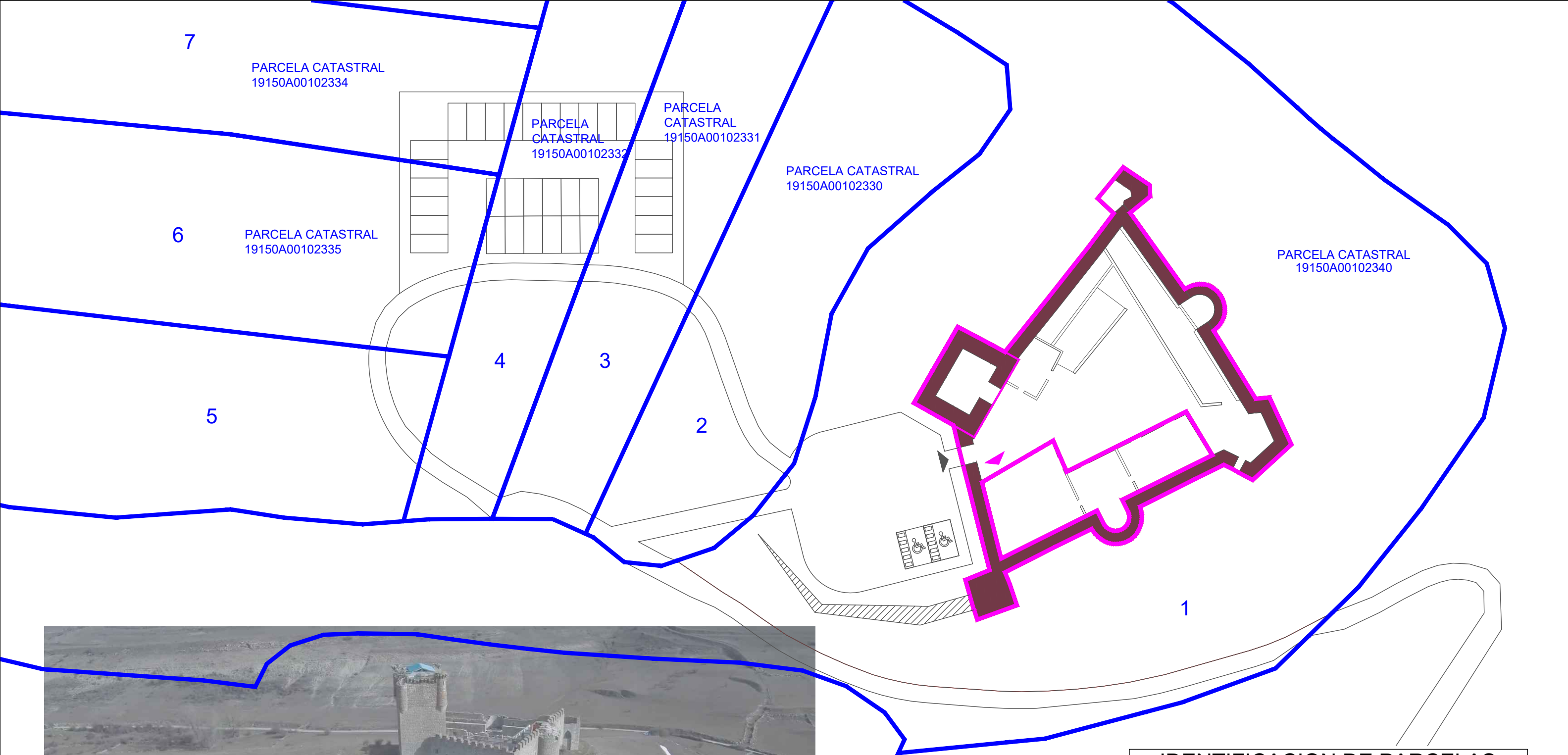
ESTADO ACTUAL - ESTADO REFORMADO

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-20

A3 - ESCALA 1/300 OCTUBRE 2022



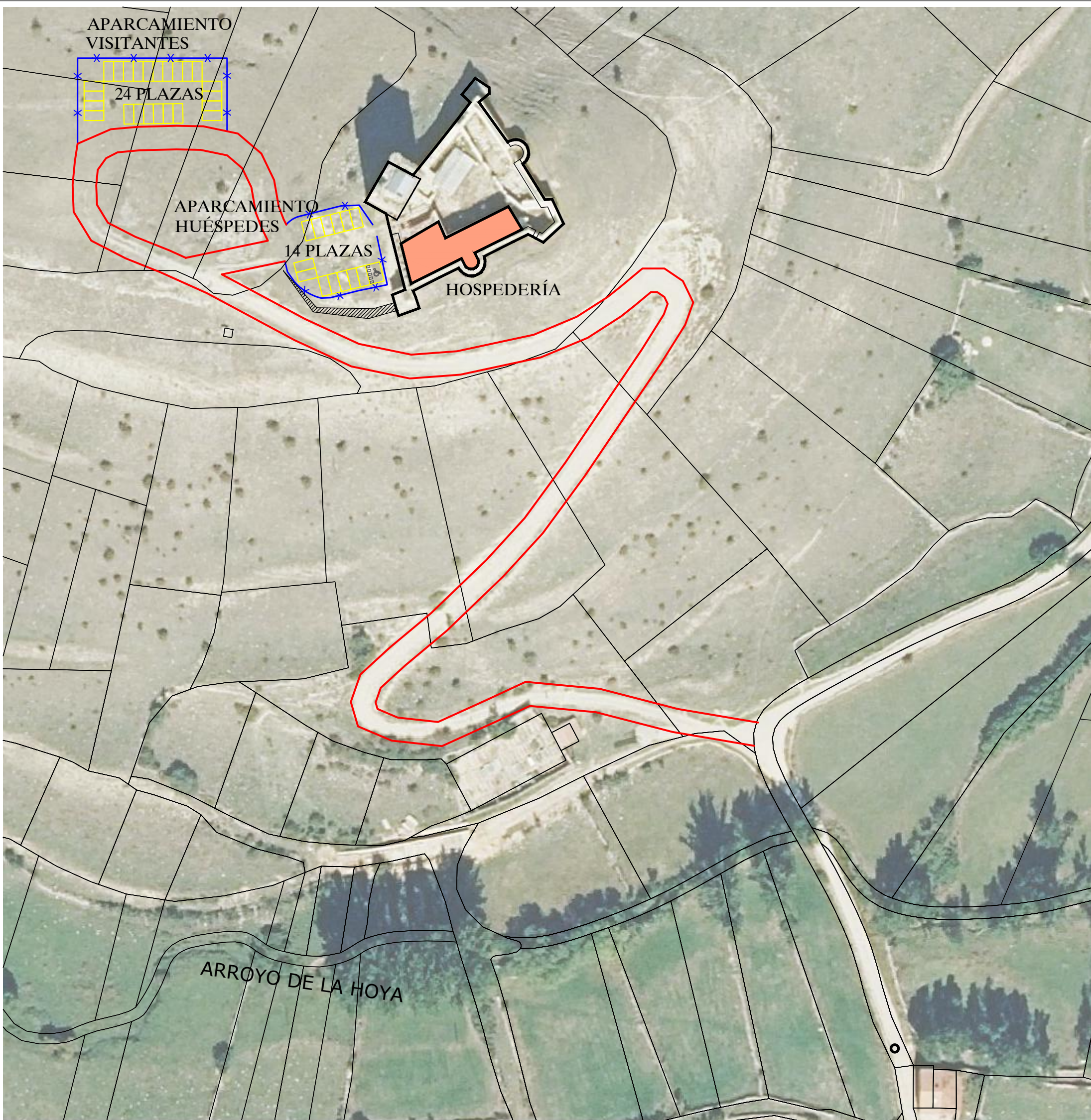
IDENTIFICACION DE PARCELAS	
PARCELA	Nº CATASTRAL
1	19150A001023400000KD
2	19150A001023300000KL
3	19150A001023310000KT
4	19150A001023320000KF
5	19150A001023360000KR
6	19150A001023350000KK
7	19150A001023340000KO

[Signature]

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com





-  Viales de acceso:
- Perfilado transversal y de cunetas: pendiente transversal (2-3 %)
 - Compactación inicial mediante rulo vibrante.
 - Base: 20 cm de zahorra artificial 40 mm diámetro.
 - Capa de rodadura: 10 cm de zahorra 20mm diámetro.

 Vallado de madera disuasorio en zona de aparcamientos para evitar la intrusión de personas en hábitat prioritario.





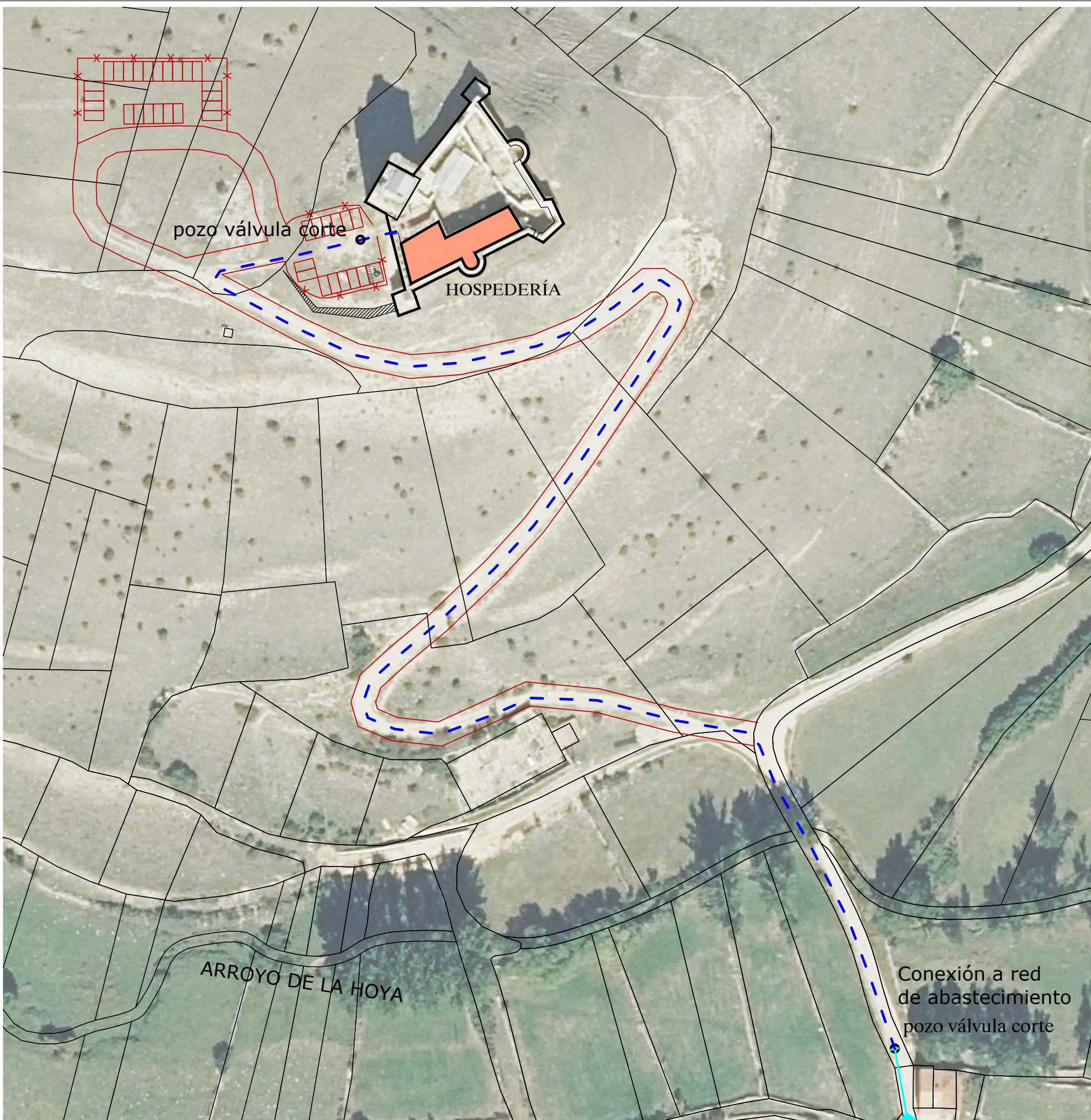
JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM
CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



PAVIMENTACIÓN ACCESOS
PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-22
OCTUBRE 2025



Red existente



Nueva red de abastecimiento de agua: tubería de DN63.
Longitud 510 m. Conexión a la red de transporte
existente en la Calle Iglesia Vieja.



JM.

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



RED ABASTECIMIENTO AGUA

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE
EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-23

OCTUBRE 2025



- Red aérea existente
- Nueva red:
- Suministro de Baja Tensión con corriente alterna a una frecuencia de 50 Hz y una tensión nominal de 400 V entre fases, y 230 V entre fases y neutro. Instalación trifásica subterránea, de acuerdo con las normas de Iberdrola, S.A.
 - Canalización subterránea: 2 tubos Ø 160. El tubo libre incluye una guía de alambre galvanizado de 2,5 mm. Cable unipolar de aluminio con aislamiento XLPE y cubierta de PVC, tensión nominal 0,6/1 KV y secciones de 240 y 150 mm² (fase y neutro respectivamente).
 - Arquetas registrables del tipo AP y AG, homologadas por la Compañía Iberdrola, S.A. y localizadas en los puntos señalados en el plano.

Farola + luminaria tipo S-Tech G3 Solar Street Light Kit 60 W. Poste 4 metros altura.



Jose Maria Villanueva

JOSE MARIA VILLANUEVA Arquitecto Col. 8554 del COAM

CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda. - 28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99 - arqsocios@arqsocios.com



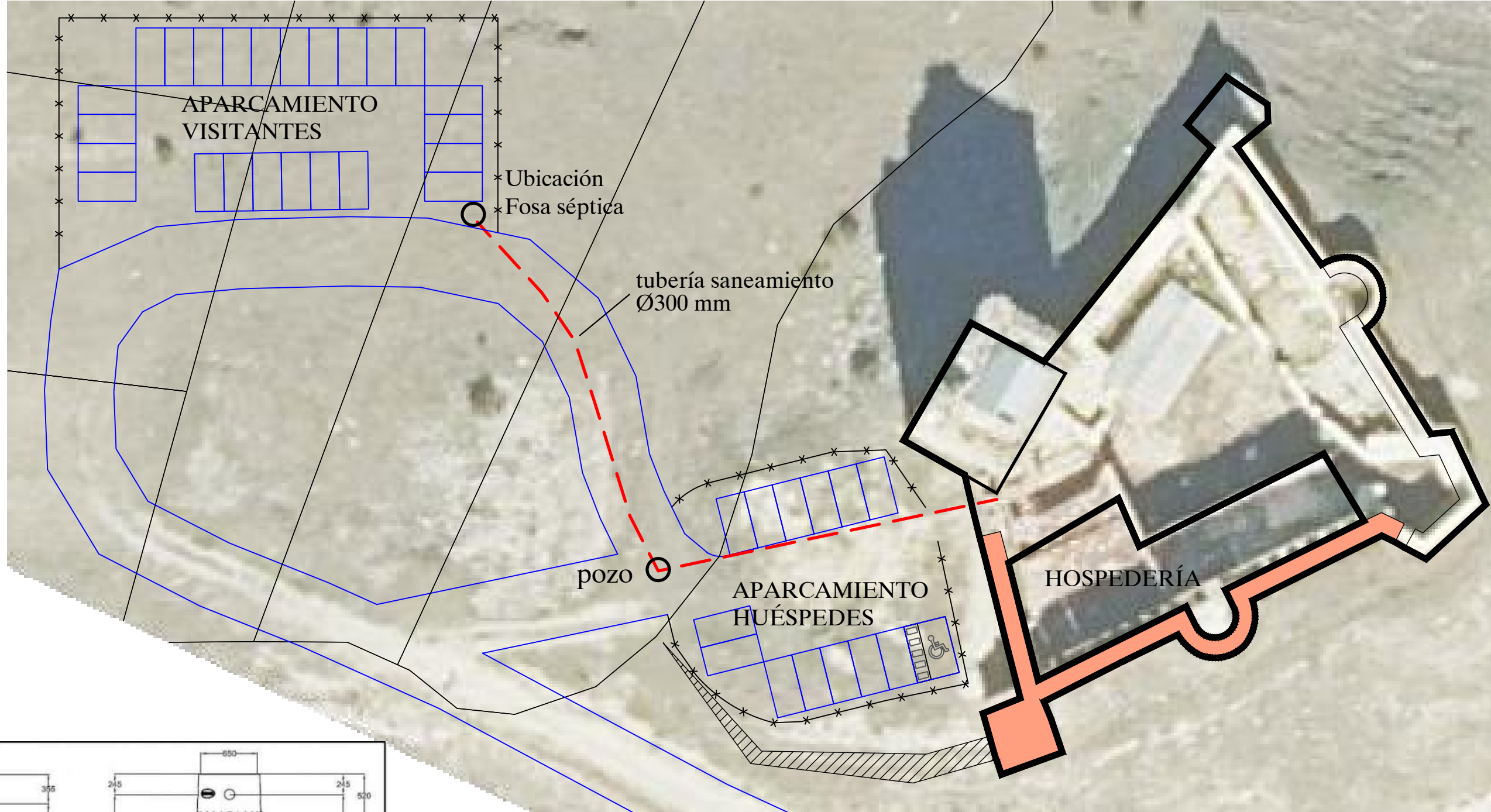
RED ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

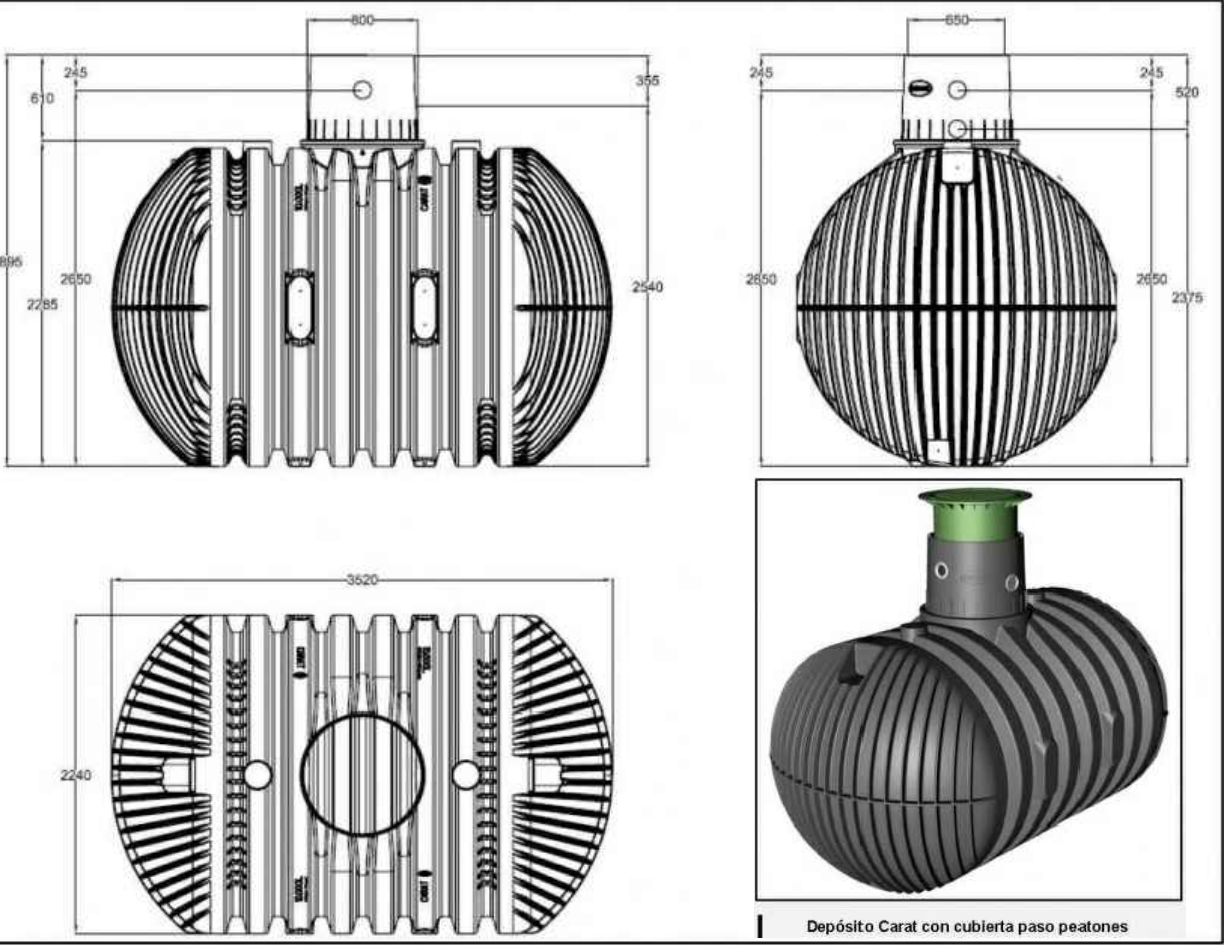
PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-24

OCTUBRE 2025



Fosa Estanca XL 10.000L



Depósito Estanco XL 10.000L	
Volumen total	10.000L
Material	PE
Diámetro bocas	DN 600
Número bocas	1
Medidas (LxAxh)	3520mm x 2240mm x 3035-3235mm

INCLUYE	Depósito Estanco XL 10.000L
	1 Cúpula Maxi
	1 Cubierta telescópica transitable por peatones
	Kit de juntas para el montaje del depósito

OPCIONES	
CUBIERTA FUNDICIÓN PARA PASO VEHÍCULOS	EXTENSIÓN DE CÚPULA

MANTENIMIENTO CADA 5 AÑOS
VACIADO COMPLETO DEL DEPÓSITO
LIMPIEZA DE LAS SUPERFICIES Y PIEZAS DE MONTAJE CON AGUA
ELIMINACIÓN DE LA SEDIMENTACIÓN ACUMULADA EN EL DEPÓSITO
COMPROBACIÓN DEL ASENTAMIENTO DEL DEPÓSITO

CERTIFICADOS
Certificado CE
Certificado 89/106/EWG
Certificado EN 12566-3 anexo C6
Certificado EN 12566-3 anexo D2

JOSE MARIA VILLANUEVA
Arquitecto Col. 8554 del COAM
CONSULTORA: ARQ SOCIOS, S.L.
C/ Alberto Aguilera, 58 Bajo Izda.
28015 MADRID
Tlf. 91 550 23 81 - Fax 91 544 05 99
arqsocios@arqsocios.com

[Signature]



RED SANEAMIENTO

PROPIEDAD: CASTILGALVE, S.L.

PROYECTO BÁSICO Y ACTIVIDAD - REHABILITACIÓN CASTILLO GALVE DE SORBE EN GUADALAJARA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA HOSPEDERÍA RURAL

PBA-25

OCTUBRE 2025