
LA VIVIENDA ROJA: DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

28 sep. 17

AUTOR:

Iris FLORES TERRÁDEZ

TUTOR ACADÉMICO:

Esther VALIENTE OCHOA

[DEP. Construcciones arquitectónicas]



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

Resumen

En este trabajo final de grado se va a realizar un levantamiento topográfico, un diagnóstico completo y una propuesta de intervención que solucione los problemas actuales de la casa familiar.

La vivienda en la que se va a centrar este TFG es una vivienda unifamiliar entre medianeras ubicada en el municipio de Cañada del Hoyo (Cuenca). El motivo que me ha llevado a trabajar en ella es la necesidad en un futuro de solucionar las lesiones existentes y modificar la vivienda para seguir utilizándola por muchos años más.

Inicialmente se va hacer un estudio urbanístico, arquitectónico y constructivo. Luego se realizará el análisis del estado de conservación para posteriormente dar solución y proponer las intervenciones necesarias a todos los niveles siempre desde el punto de vista de la sostenibilidad.

In this final degree, a topographic survey, a complete diagnosis and an intervention proposal will be carried out to solve the current problems.

The house in which this TFG is going to be located is a detached house located in the municipality of Cañada del Hoyo (Cuenca) that belongs to my family. So the reason to work on it is the need to solve the existing

injuries in the future and modify the house to continue using it for many years.

Initially, an urban, architectural and constructive study will be carried out. And then the analysis of the state of conservation will be made to later give solution and propose the necessary interventions at all levels always from the point of view of sustainability.

Palabras clave:

Rehabilitación, patología, construcción tradicional y Cañada del Hoyo.

Rehabilitation, pathology, traditional construction and Cañada of the Hoyo.

Agradecimientos

En primer lugar quiero agradecer el apoyo incondicional en todo lo que me he propuesto y el esfuerzo durante estos cuatro años a mis padres, a mi hermana, a mi pareja, a mis amigos y a mis abuelos y en especial a mi lelo, Ángel.

Y en segundo lugar agradecer a mis compañeros de clase que siempre nos hemos ayudado y apoyado. Y que gracias a ellos han sido cuatro años increíbles.

Acrónimos utilizados

TFG: Trabajo Final de Grado

NSPMAP: normas subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial

CM: Centímetros

M: Metros

M2: Metros cuadrados

CTE: Código Técnico de la Edificación

Índice

Tabla de contenido

Resumen	1
Agradecimientos.....	3
Acrónimos utilizados	4
Índice	5
Capítulo 1.....	11
Introducción y objetivos	11
1.1 Introducción	11
1.2 Objetivos.....	11
Capítulo 2.....	13
Antecedentes.....	13
2.1 Introducción.....	13
2.2 Encuadre geográfico	14
2.3 Historia.....	16
2.4 Patrimonio artístico	18
2.4.1 Castillo	18
2.4.2 La estación	19
2.4.3 Las lagunas.....	20

Capítulo 3.....	23
Estudio urbanístico	23
3.1 Contextualización urbana	23
3.2 Accesos principales	29
3.3 Edificio singular	30
3.4 Zona industrial	31
3.5 Zonas verdes	31
3.6 Centro histórico	32
3.7 Normas de planeamiento	34
Capítulo 4.....	44
Estudio arquitectónico	44
4.1 Tipología de la vivienda	44
4.2 Programa funcional y distribución.....	44
.....	51
.....	51
Capítulo 5.....	52
Estudio constructivo	52
5.1 Función	52
5.2 Cimentación.....	53
5.2.1 Zapatas corridas.....	53
5.3 Estructura vertical.....	54
5.3.1 Pilares	55

5.3.2 Muros de carga	56
5.4 Estructura horizontal	58
5.4.1 Forjado	58
5.4.2 Cubierta	59
5.5 Instalaciones	61
5.5.1 Electricidad	61
5.5.2 Fontanería.....	61
5.5.3 Evacuación de aguas	62
5.5.4 Saneamiento	62
5.6 Revestimientos verticales	63
5.6.1 Paredes	63
5.6.2 Fachada.....	66
5.7 Revestimientos horizontales	67
5.7.1 Suelos.....	67
5.8 Particiones interiores.....	70
5.8.1 Paredes	70
5.9 Carpintería exterior	70
5.10 Carpintería interior	72
Capítulo 6.....	74
Estado de conservación: Diagnóstico patológico	74
6.1 Planta baja	74

6.1.1 Humedades.....	74
6.1.2 Desprendimiento de revestimiento vertical.....	76
6.1.3 Desnivel del pavimento	77
6.2 Planta primera	79
6.2.1 Humedades.....	79
6.2.2 Fisuras/grietas y posibles fracturas	80
6.3 Planta segunda	82
6.3.1 Desnivel del pavimento	82
6.3.2 Suciedad y desgaste de la cubierta.....	82
6.3.3 Forjado.....	82
6.3.4 Instalación eléctrica	83
6.3.5 Carpintería exterior	83
6.4 Resto del diagnóstico patológico.....	84
Capítulo 7.....	86
Propuesta de intervención	86
7.1 Justificación de la propuesta de intervención	86
7.2 Programa de necesidades.....	86
7.3 Propuesta de intervención	88
7.3.1 Humedades.....	88
7.3.2 Apertura de hueco.....	89
7.3.3 Fachada.....	91

7.3.4 Aseo y baños.....	92
7.3.5 Cocina	94
7.3.6 Tabiquería interior.....	96
7.3.7 Carpintería	96
7.3.8 Terraza	97
7.3.9 Instalaciones	98
7.3.10 Cubierta	98
7.4 Distribución.....	101
7.4.1 Planta baja	101
7.4.2 Planta primera	102
7.4.3 Planta segunda	103
Capítulo 8.....	104
Justificación del CTE.....	104
8.1 Sección SI 1. Propagación interior	104
8.1.1 Compartimentación en sectores de incendio.....	104
8.2 Sección SI 2. Propagación exterior	105
8.2.1 Medianería y fachadas.....	105
Capítulo 9.....	108
Conclusiones.....	108
Capítulo 10.....	110
Referencias bibliográficas.....	110

Capítulo 11.....	112
Índice de figuras	112
Anexos	118
Anexo 1. Planos actuales	118
Anexo 2. Planos de propuesta de intervención.....	118
Anexo 3. Otros	118

Capítulo 1.

Introducción y objetivos

1.1 Introducción

Este trabajo final de grado es el resultado final de los cuatro años de aprendizaje en la carrera y la forma de plasmar los conocimientos en un proyecto real.

Se va a realizar un análisis de una vivienda unifamiliar ubicada en Cañada del Hoyo, municipio de Cuenca, donde se describirá todos los puntos singulares y los que puedan causar un problema a nivel estructural o daños causados por el paso del tiempo. Y se propondrán soluciones o alternativas a esos problemas desde un punto de vista la sostenibilidad, respetando el material inicial y el tipo de construcción.

1.2 Objetivos

El objetivo del presente Trabajo Final Grado, es el análisis urbano, arquitectónico, constructivo y de sus patologías a modo completo de la casa familiar ubicada en Cañada del Hoyo (Cuenca). Una vez realizado, proponer una intervención de la vivienda con materiales sostenibles. Para ello debo seguir unas pautas:

- Estudio del estado actual
- Intervención de las patologías presentes
- Propuesta de intervención

Al ser una casa familiar donde no se plantea venderla, el objetivo es solucionar todos los problemas que existen en la vivienda actualmente, realizar los cambios que sean necesarios para conseguir una casa lo más confortable posible y por último realizar una nueva distribución en las distintas plantas dándole una imagen moderna, manteniendo los materiales originales que permanezcan en buen estado y así hacerla una vivienda familiar más agradable y confortable.

Capítulo 2.

Antecedentes

2.1 Introducción

El municipio de Cañada del Hoyo pertenece a la provincia de Cuenca, en la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha, situado a unos 30 kilómetros de la capital provincial en dirección a Teruel.

Está enclavado en una pequeña vega al pie de un castillo (restaurado por un particular), el cual perteneció al marqués de Villena.

Su atractivo principal son las Lagunas de Cañada, que están a unos 5 kilómetros del pueblo. Son depresiones en la superficie de unos 30 metros de profundidad y de unos 100 metros de diámetro, son parecidas a las Torcas de Los Palancares, a unos 15 kilómetros en dirección Oeste, la única diferencia es que éstas no contienen agua. Las lagunas son siete en total y los nombres que tienen actualmente son: laguna de La Cruz, el Lagunillo del Tejo, el Tejo, la Llana, la Parra, el Lagunillo de las Cardenillas, conocido como el lagunillo de las Tortugas y la laguna Cardenillas. En todo su alrededor hay monte y predomina el pino.



Figura 1. Cañada del Hoyo. 2017. Fuente: Autor.

2.2 Encuadre geográfico

Cañada del Hoyo es un municipio de España, que pertenece a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en la provincia de Cuenca, está situado a unos 30 kilómetros de la capital y a 1.025 metros de altitud. Tiene una población de 289 habitantes aproximadamente y su término municipal ocupa una superficie de 90,39 km².



Figura 2. Ubicación de Cañada del Hoyo en España. 2017. Wikipedia.



Figura 3. Ubicación de Cañada del Hoyo en la provincia de Cuenca. 2017. Wikipedia.

2.3 Historia

El nombre del pueblo, Cañada del Hoyo, se debe a su situación topográfica, ubicado en una antigua villa conquense. Su emplazamiento inicial fue en el Hoyo de una cañada que de ahí se tomó el nombre actual. En escritos encontrados antiguos aparece con el nombre “La cañada del hoyo” donde hoy en día se sabe que gracias al artículo “La” describía perfectamente el lugar donde estaba ubicado. En esos escritos no especifica en que momento desaparece ese artículo para pasar a llamarse como actualmente se conoce el pueblo en el Nomenclátor oficial de la provincia de Cuenca, “Cañada del Hoyo”.

La fecha exacta de cuando se fundó esta villa no se conoce pero muchos investigadores y estudios han llegado a la conclusión que el pueblo existía mucho antes de la invasión musulmana en el territorio de Cuenca y que acabaron perteneciendo a los agarenos hacia el años 714, así como todas las aldeas de los alrededores de la extensión de Cuenca. Cuando Cuenca fue reconquistada por Alfonso VIII en 1.171, se fueron a la vez reconquistando las aldeas de dicha extensión entre ellas Cañada del hoyo. En el año 1.291 Don Juan Núñez de Lara se convirtió en el propietario que posteriormente fue despojado por el Rey Don Sancho IV de Castilla. Fernando IV lo restituyó a su primitivo estado poco después.

Cuando se contrajo matrimonio en el año 1.403 del primer señor de Cañete Don Diego Hurtado de Mendoza con la ilustre dama Doña Beatriz de Albornoz, aportó varios señoríos entre los cuales se encontraba “Cañada del Hoyo”, cuyas villas y haciendas le tocaron por la repartición de su abuelo y su padre según unas escrituras ante el escribano Juan González de Piñar. En el siglo XIV la “Villa de la Cañada

del Hoyo” se pasó por herencia entre los Carrillo de Albornoz como señorío. Así pues, se puede certificar que la creación de la fortificada plaza de “La Cañada del Hoyo” se hizo en el año 1.177 en el cual la ciudad de Cuenca se recuperó por Alfonso VIII del poder de los musulmanes.

La “Villa de la Cañada del Hoyo” estuvo en el poder del Marquesado de Cañete hasta el año 1.731. Doña Ana de Mendoza de Guzmán Manrique de Velasco fue la undécima marquesa de Cañete que tenía entre otros el título de “Patrona General de la Religión de San Francisco y Guarda no solo de Cuenca sino de España”. Falleció en el año 1.731. Durante su vida contrajo matrimonio tres veces aunque en ninguno de ellos tuvo ningún heredero. Y por tanto, por este hecho varios estados entre ellos “La Cañada del Hoyo” fue a parar en calidad de Señorío en el señor Marqués de Fuentelsol.

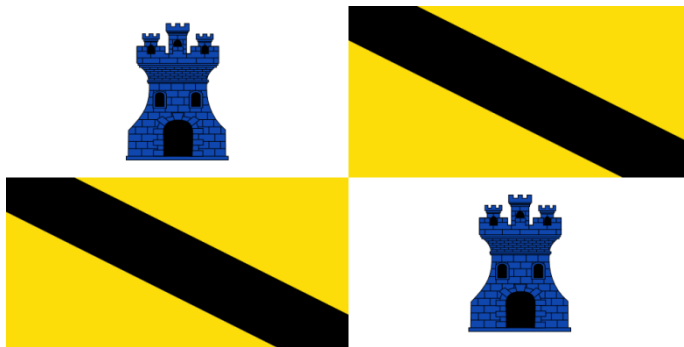


Figura 4. Bandera de Cañada del Hoyo. 2017. Wikipedia.

2.4 Patrimonio artístico

2.4.1 Castillo

El castillo se le conoce como “El Buen Suceso”, el cual se creó en la época medieval y agarena cuando los templos eran coronados de almenas y en los castillos se culminaban con cruces, en los siglos de la Reconquista cristiana.

El castillo inicialmente fue árabe y romano, se conservó así hasta el siglo XV, posteriormente se fue destruyendo y deteriorando y queda poco en pie de aquél castillo. El tipo arquitectónico, en su origen, fue el torreón cuadrado con recios muros, elevado en varios pisos y rematado con terraza almenada. El recinto está limitado por murallas conformadas por dos muros de sillarejo. La torre más pequeña es octogonal y en su parte exterior a una altura elevada se encuentra el escudo de armas de don Juan de Pacheco, que fue el primer marqués de Villena, lo que explica que este territorio en tiempos anteriores a los Hurtado de Mendoza, estuvo dominado por éste y fue él quien lo reconstruyó y aumentó. La otra torre recibe el nombre de la reina Isabel y tiene como característica que su planta es rectangular, a la cual se le añadió en el siglo XV una delantera semicircular que le da forma de “D”. La entrada al castillo es una puerta ojival de gran altura orientada al poniente. Esta torre terminaba en bóveda de medio punto con dos arcos perpianos y con escalera de caracol para su comunicación interior.

A unos 5 km del pueblo, se encuentra un Santuario dedicado a la Santísima Virgen de los Ángeles, copatrona de Cañada, se construyó dicho Santuario en la Dehesa del Hoyo ya que supuestamente allí fue donde apareció la Virgen y donde actualmente pasa gran parte del año.



Figura 5. El castillo “El buen suceso”. 2017. Fuente: Autor.

2.4.2 La estación

La estación de “Cañada del Hoyo” se inauguró en 1.947 el día 25 de noviembre por RENFE con la nacionalización de ferrocarril. Ésta nueva compañía no tuvo nada que ver con la antigua línea que la orografía de la zona y la Guerra Civil se habían encargado en retrasar. La infraestructura que se creó se conoció por aquél entonces como el ferrocarril directo de Madrid-Valencia que tenía recorridos como Cuenca-Utiel que pretendía unir el trazado de Madrid-Aranjuez-Cuenca con el Utiel-Valencia.

Las obras se adjudicaron inicialmente a la Constructora Bernal pero fueron finalmente iniciadas por la empresa Cesaraugustas S.A en 1.926, la cual compró los derechos a la anterior. La Guerra Civil marcó la rescisión del contrato en 1.936 y la apertura parcial de algunos tramos

más con fines militares que civiles. Concluido el conflicto una nueva constructora llamada ABC terminaría la obra incluyendo algunos viaductos especialmente complejos hasta la inauguración total por parte del General Franco en 1.947.



Figura 6. Estación de tren de Cañada del Hoyo. 2017. Fuente: Autor.

2.4.3 Las lagunas

Las lagunas de Cañada del Hoyo, a unos 5 kilómetros son un conjunto de lagos situados en la provincia de Cuenca. Una de sus curiosidades es que tienen una forma completamente redonda que sorprende a muchos turistas que las visitan, no solo por su situación, tamaño o su redondez sino por el origen de estos. Nunca han sido ríos o antiguos glaciares. Su origen viene dado por el peso de la superficie terrestre que cedió sobre una serie de cavernas llenas de agua creando estas curiosas lagunas.

A 3,5 kilómetros en dirección al saliente y en la vega del río Guadazaón entre monte lleno de pinares se encuentran las Torcas y Lagunas de Cañada del Hoyo. En total 30 Torcas. La más extensa es la conocida como la Torca Larga de 1,27 hectáreas, y la más reducida la de La Novia de 0,355 hectáreas. La más profunda es la de Las Colmenas con 90,93 metros y la más llana la Torca Llanilla con 16,82 metros.

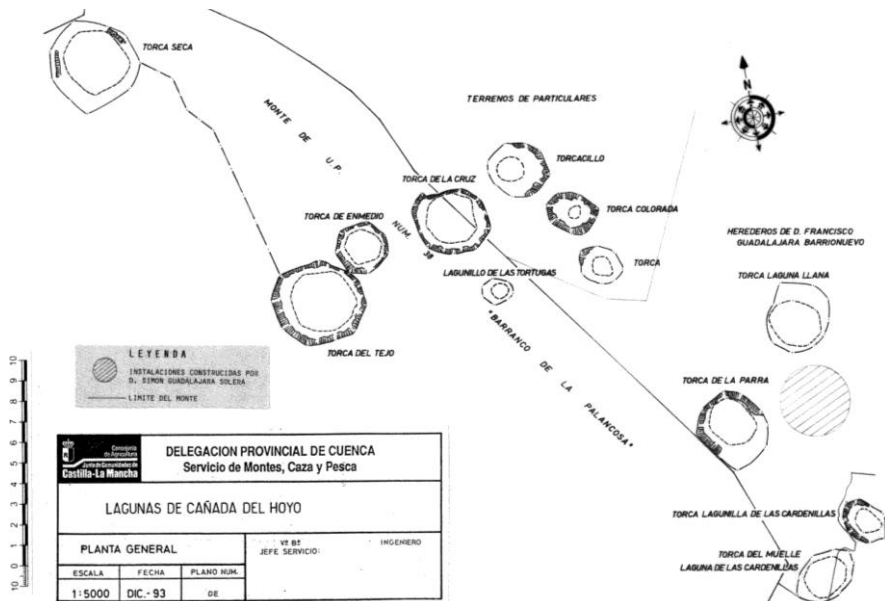


Figura 7. Ubicación de las Lagunas. Delegación de Cuenca.

En la Serranía conquense predominan las calizas y dolomías. El agua ha perforado las rocas y ha formado profundos conos. Antiguamente eran utilizados como baño por parte de los turistas las siete lagunas. Pero se

declararon Monumento Natural por la Junta de Castilla-La Mancha en el año 2007 y está prohibido el baño en ellas. Especial mención merecen la Laguna de “La Cruz” por el cambio de coloración de sus aguas. Durante todo el año son transparentes y cristalinas y a finales de julio y primeros de agosto se vuelven lechosas, debido a la descomposición de microalgas y a la precipitación de carbonatos como consecuencia del calor.

Por su belleza sobresale la Laguna de “El Tejo” de aguas verde-azuladas cuyo nombre se debe a la presencia en sus empinadas laderas de un árbol poco frecuente en la zona, el tejo.



Figura 8. Laguna: El Tejo. 2015. Fuente: Autor.

Capítulo 3.

Estudio urbanístico

3.1 Contextualización urbana

La vivienda se ubica en el municipio de Cañada del Hoyo (Cuenca) su principal acceso es a través de la CUV-9142 que es un desvío que se coge en la N-420.



Figura 9. Municipio Cañada del Hoyo. 2017. Google Maps.

Las carreteras en el interior del municipio están asfaltadas o adoquinadas desde hace unos años. Se realizaron obras en el pueblo para modernizarlo y facilitar sus accesos.

Para llegar a la vivienda desde la entrada principal se accede desde la calle Calvo, pasando por la calle la Plaza de abajo hasta llevar a la calle las Eras.

La vivienda tiene dos accesos, uno de ellos rodado el cual es el principal que se accede desde la calle las Eras y es de doble sentido de circulación.



Figura 10. Calle Las Eras. 2017. Fuente: Autor.

El otro es sólo accesible a pie, es la subida a la granja. Éste acceso también se llama la calle las Eras y su acceso actualmente dispone de una puerta abatible de forja.



Figura 11. Calle Las Eras. 2017. Fuente: Autor.

La referencia catastral de la vivienda según la Gerencia Regional del Catastro es: 3851202WK9235S0001ZX y con dirección calle las Eras número 7.

El inmueble fue construido en el año 1.923. Años más tarde se amplió la vivienda añadiéndose una cuadra anexa a la parcela, quedando el inmueble como queda reflejado en los datos del catastro. La casa consta de planta baja, planta primera y planta segunda sobre rasante y cada planta tiene 84 m².

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3851202WK9235S0001ZX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 CL ERAS 7
 16340 CAÑADA DEL HOYO [CUENCA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1923

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 252

PARCELA CATASTRAL

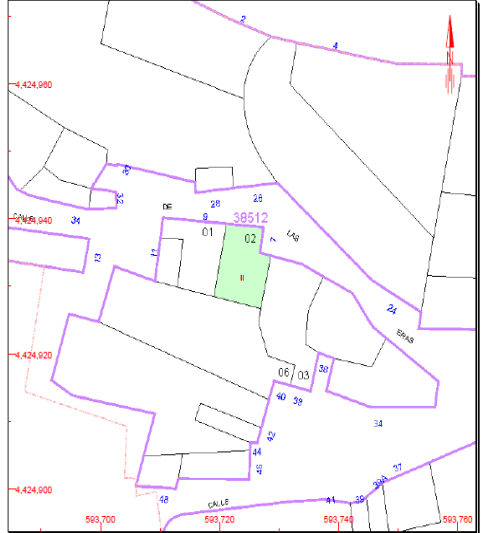
SITUACIÓN
 CL ERAS 7
 CAÑADA DEL HOYO [CUENCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 252 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 87 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	E	00	01	84
VIVIENDA	E	01	01	84
ALMACEN	E	02	01	84

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/630.025024414063



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 593,760 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 24 de Abril de 2017

Figura 12. Ficha catastrales del inmueble. 2017. Regencia Regional del Catastro.

La entrada a la vivienda está ubicada en la calle las Eras como indica la flecha.

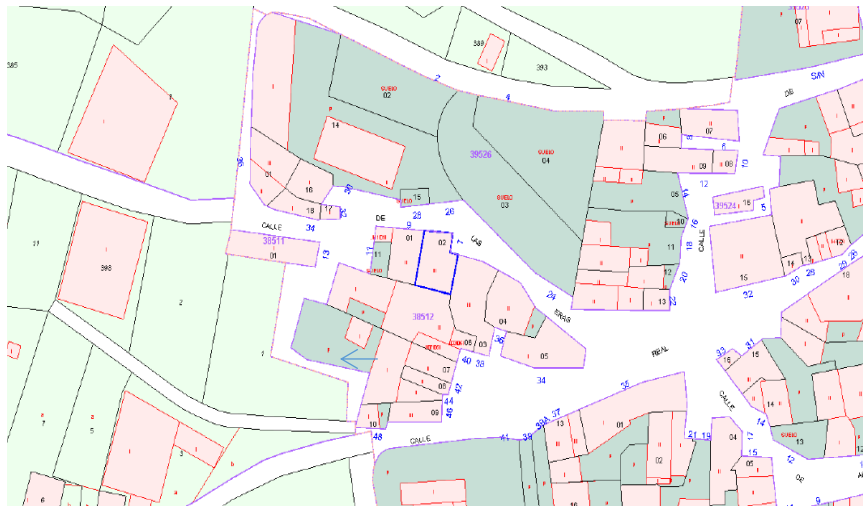


Figura 13. Plano de emplazamiento de la parcela. Regencia Regional del Catastro.

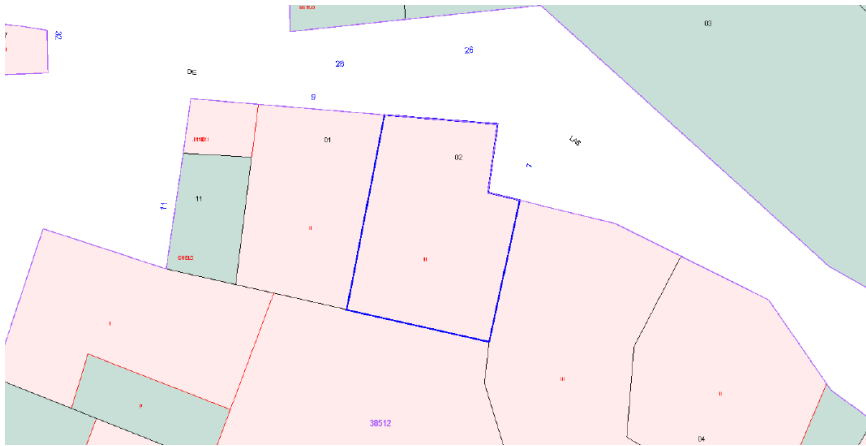


Figura 14. Plano de situación de la parcela. Regencia Regional del Catastro.

La fachada por la que se accede a la casa corresponde a la orientación Este que está dividida en dos tramos una con una dimensión de 3,91 m. y la otra parte que hace medianera con una vivienda con la misma tipología y con una dimensión de 8,03 m. La fachada principal corresponde a la orientación Norte y también está dividida en dos tramos una con una dimensión de 6,25 m. y la otra con 1,94 m. La fachada trasera es medianera con otra vivienda de la misma tipología a esta, orientada al Sur y su dimensión es 8,08 m. La fachada Oeste es la medianera con una vivienda más moderna la cual está construida con hormigón armado y es la fachada más larga con su dimensión de 11,02 m.

La altura máxima de la vivienda es de 7,11 m. desde línea de calle hasta cumbre. Y la superficie construida total es de 252 m².

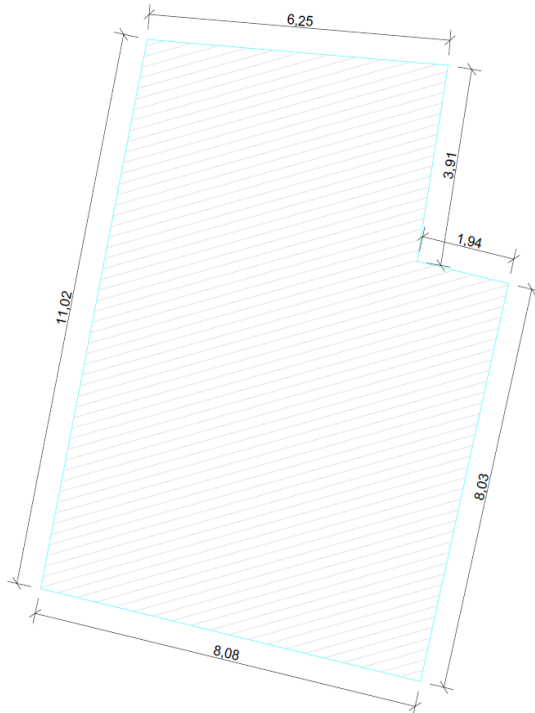


Figura 15. Plano de la parcela. Fuente: Autor

3.2 Accesos principales

El pueblo tiene dos entradas y salidas principales. Están señaladas en el mapa del Término municipal de Cañada del Hoyo. Es la nacional que atraviesa el pueblo y están marcadas como entradas al pueblo, están asfaltadas y delimitadas con los correspondientes carteles.



Figura 16. Acceso principal de Cañada del Hoyo. Fuente: Autor.

3.3 Edificio singular

El único edificio singular del pueblo es el castillo, ya nombrado antes. Hace unos años fue comprado y reformado por un particular. La restauración consistió en reconstruir la muralla perimetral que estaba muy deteriorada por el paso del tiempo, sólo existía en algunas partes. También se restauró la torre principal adaptándola para que fuera de nuevo una vivienda, dotándola de todas las necesidades como agua, luz y gas.

En la imagen se observa el estado actual. A día de hoy ya no se puede acceder a su interior, es una propiedad privada.



Figura 17. Castillo actual. 2015. www.turismocastillalamancha.es.

3.4 Zona industrial

No existe zona industrial como tal pero si existen naves destinadas sobre todo a la ganadería situadas alrededor del pueblo en las diferentes entradas a él.

3.5 Zonas verdes

Dentro del pueblo no hay ningún parque o zona verde. Alrededor del pueblo es toda montaña y bosque. La tipología de los bosques va desde la Sabina hasta los pinos.



Figura 18. Árbol Sabina y árboles de las Torcas. Árboles de Madrid.

3.6 Centro histórico

El centro histórico del pueblo es conocido como la plaza de arriba. En ella se encuentra el ayuntamiento, la iglesia, el salón social, el antiguo lavadero del pueblo y también se encuentra la fuente natural con agua que procede de los palancares.

En ésta plaza se realizan los distintos actos sociales en las fiestas de Agosto como los juegos para los niños, las distintas comidas o el desfile de disfraces entre otros.



Figura 19. Plaza de arriba. 2017. Fuente: Autor.

En el plano del Término municipal Cañada del Hoyo se representa la ubicación de las zonas descritas en los puntos de arriba marcando con diferentes colores. Los accesos principales al municipio se han marcado con una fecha azul, el edificio singular el Castillo se ha marcado con un círculo morado, el centro histórico con una zona rosa, la zona industrial con los círculos rojos y las zonas verdes con las zonas verdes.

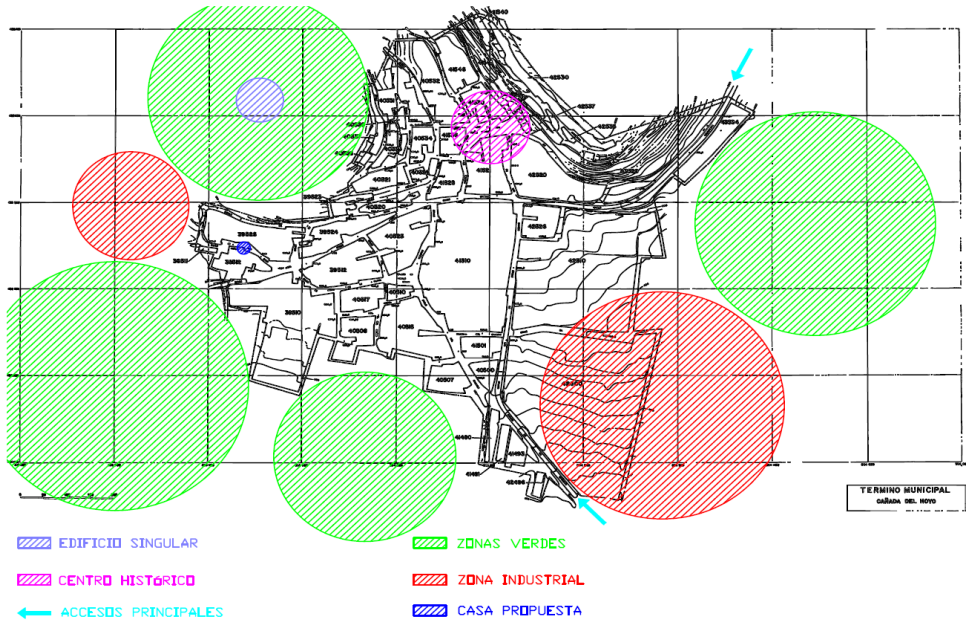


Figura 20. Contextualización urbanística. 2017. Normas subsidiarias.

3.7 Normas de planeamiento

Las normas por las que se rige el municipio de Cañada hoyo son las normas de planeamiento urbanístico de la Provincia de Cuenca las cuales pertenecen a las normas subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial (NSPMAP), aprobadas en 1.994.

Artículo 5.1.2. Alturas de la edificación

“Las alturas que en cada caso se permiten quedan especificadas en las condiciones particulares.

En el cómputo de alturas por número de plantas se consideran plantas, y por tanto computan, tanto la planta baja, como las plantas de piso aunque puedan estar retranqueadas sobre la anterior o sean tipo ático y las plantas de semisótano, cuando sobresalgan sobre la rasante del terreno o calle, más de 1,00 metros.”

La relación entre número de plantas y altura en metros es como sigue:

3 plantas..... 9,50 metros

2 plantas..... 6,80 metros

1 planta..... 4,10 metros

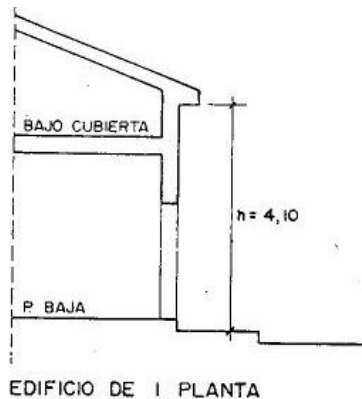


Figura 21. Relación entre nº de plantas y altura. Normas subsidiarias.

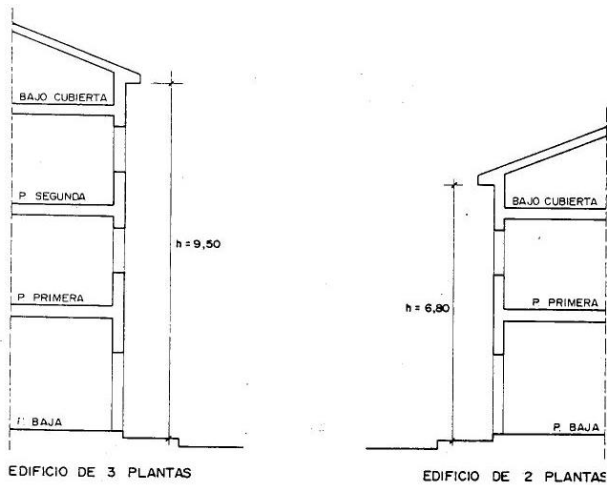


Figura 22. Relación entre nº de plantas y altura. Normas subsidiarias.

Artículo 5.1.3. Medición de Alturas

“Las alturas permitidas pueden darse por el número por el número de plantas o por la distancia vertical de la rasante al alero. Cuando se señalen ambos tipos, estos habrán de cumplirse simultáneamente.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 m. Si sobrepasa esta longitud se tomarán a los 10 m. del punto más bajo, pudiendo escalonar a construcción y teniendo en cuenta que la altura máxima permitida habrá de cumplirse tanto en el punto más bajo de la rasante como en el más alto.

En el caso de solares que formen esquina entre dos calles distintas alturas máxima permitidas, se autorizan las alturas correspondientes a la calle con mayor altura en la calle de menor altura, en una longitud de fachada a ésta de 10 m, permitiéndose este exceso de plantas en el resto de la propiedad pero retranqueando cada una de ellas, que exceda de la altura máxima permitida, respecto de la inferior, de forma que éstas puedan inscribirse dentro de un plano a 45 grados desde la máxima altura permitida en esta calle.

En los casos de solares a dos calles opuestas con distintas alturas permitidas o que estén a distinto nivel, podrá construirse con la máxima altura permitida, en la calle de mayor altura, retranqueando cada planta que sobrepase la altura máxima permitida en la calle de menor altura respecto a la planta inferior, de tal forma que éstas queden inscritas dentro de un plano a 45 grados dese la línea de máximo altura permitida en la calle de menos altura.

En cualquier caso, la altura fijada por la Ordenanza solo podría mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con las alturas fijadas para el resto de las calles.

En limitación de altura máxima, la diferencia existente entre número de plantas permitidas y la distancia de la rasante al alero, posibilita la existencia de plantas bajo cubierta, que pueden ser utilizadas para los usos característicos o compatibles que le correspondan por Ordenanzas.

Cuando se trate de solar enclavado en núcleos o manzanas edificados en más de sus 2/3 partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios construidos. A tal efecto, en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas, consecutivas, la media será el cociente de dividir la suma de los

productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada decimal $<0,5$. Si la fracción fueres $>0,5$ el número de plantas se incrementaría un una unidad.

En calles en que no existen edificaciones de referencia, o las existentes no sean representativas del uso que se autoriza, así como en las calles de nueva apertura, se establece una altura máxima de tres (3) plantas.”

Artículo 5.1.4. Altura libre de Planta.

“Se mide entre el suelo y el techo, ambos terminados, de una planta, y han de mantenerse los siguientes márgenes:

Zona Residencial Máximo Mínimo

Sótano o semisótano - 2,20 m

Planta baja todos usos - 2,50 m

Planta alta de vivienda - 2,40 m

Zona industrial

Planta baja 7,00 m 3,60 m

Hasta el tirante de la cercha o altura media si la cubierta es a un agua.

Estas alturas mínima se podrán reducir en los casos de resolución de problemas constructivos, como cuelgues de vigas, bajantes, etc.”

Artículo 5.1.5. Construcciones sobre altura máxima

“Las edificaciones podrán cubrirse con tejado y, por encima de la altura máxima, solamente se permitirán las construcciones destinadas a albergar maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de ascensores, chimeneas o cualquier otra instalación técnica auxiliar de uso común. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 45 grados desde la altura máxima permitida, tanto por fachada como desde los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 m sobre lo permitido.”

Artículo 5.1.6. Medición de la Edificabilidad

“En las parcelas se medirá sobre la parcela edificable, es decir sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

En los casos que no se fije la edificabilidad, ésta será la resultante de aplicar la ocupación máxima de parcela, y alturas máxima permitidas.

Cuando estas condiciones, edificabilidad, ocupación de parcela, y alturas máximas permitidas, sean contradictorias, se tomará la más favorable.”

Dentro de ésta norma hace referencia a las condiciones de suelo, de uso, de volumen, condiciones higiénicas y estéticas de cada Comarca Natural Homogénea que integra la Provincia de Cuenca que incluye la

Manchuela a efectos urbanísticos las cuales se dividen en: La alcarria, La Mancha y La Serranía. Cañada del Hoyo corresponde a las condiciones urbanísticas de La Serranía.

Artículo 6.4.1. Condición de uso

“Uso característico:

Residencial en todas sus categorías.

-Unifamiliar

-Multifamiliar”

Artículo 6.4.2 Condición de suelo

“Parcela mínima:

Se entiende por parcela la mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades restantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.- La superficie de la parcela será igual o superior a 50 metros cuadrados.

2.- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 4,50 m.

3.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 4,50 metros de diámetro.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales para las cuales no se establecen condiciones.

Separación de linderos:

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.

El propietario de una nueva edificación garantizará el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

En caso de edificación abierta o aislada, se mantendrá una separación mínima de 3 metros a los linderos.

Ocupación:

Se permite una ocupación máxima del 100%, bien entendido que simultáneamente se deberán cumplir el resto de condiciones generales, particulares, higiénicas, estéticas, etc.

Fondo máxima edificable:

Se establece un fondo máxima edificable de 25,00 m.”

Artículo 6.4.3. Condición de Volumen

“Altura:

Se autoriza una altura máxima que alcance la media de los edificios ya construidos en ese tramo de calle.

En las calles sin edificaciones representativas o de nueva apertura, la altura máxima será de 3 plantas.

Se establece el límite máximo de tres plantas sobre rasante contando como tal aquella que sobresalen de la rasante del terreno un altura superior a 1,0 metros.

Salientes y vuelos:

a) Se admite la alineación con balcones y miradores hasta un vuelo máximo de 0,80 metros si la calle de 8,00 o más metros y de 0,40 metros si la calle tiene menos de 8,00 metros de ancho sin rebasar en ningún caso el ancho de acera.

b) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,00 metros.

Cornisa y aleros:

El saliente máximo de cornisas y aleros, no rebasará la media de 0,90 metros en calle cuyo ancho sea igual o mayor a 8,00 metros y 0,50 metros en calles cuyo ancho sea menos de 8,00 metros.

Patios interiores:

Se permiten los patios interiores para ventilación e iluminación, que serán de dimensión mínima 3 x3 metros.

Los patios medianeros podrán ser mancomunados. En este caso se hará escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Todos los patios deberán tener acceso.

Capítulo 4.

Estudio arquitectónico

4.1 Tipología de la vivienda

La tipología de la vivienda es unifamiliar entre medianeras, situada en una manzana cerrada. El inmueble se encuentra entre medianeras por tres de sus lindes. Dos de ellos tiene una medianería con viviendas de la misma tipología y aproximadamente los mismos años de construcción que en la que estoy trabajando y la otra medianería es con una vivienda más actual, con otro tipo de construcción, en la se ha utilizado hormigón armado.

Una vez realizado el levantamiento topográfico he podido comprobar que las dimensiones del solar corresponden a las del catastro, por lo que, la planta baja dispone de 84,00 m² como todas las demás plantas.

4.2 Programa funcional y distribución

A la planta baja se accede desde la calle las Eras tal y como está señalado en el plano.

Desde la entrada entramos al distribuidor que seguidamente está el comedor, en un pequeño pasillo a la izquierda está la cocina, un baño y una habitación sin ventilación natural. Desde el comedor accedemos a las escaleras que comunican con la planta primera. Debajo de ellas hay una estancia que se utiliza como despensa.

ESTANCIAS	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
DISTRIBUIDOR	6,49 M2	
COMEDOR	28,85 M2	
COCINA	5,97 M2	
BAÑO	3,54 M2	
PASILLO	2,42 M2	
HABITACIÓN 1	5,81 M2	
DESPENSA	7,27 M2	
TOTAL	60,35 M2	84,00 M2

Figura 23. Cuadro de superficies planta baja. Fuente: Autor.

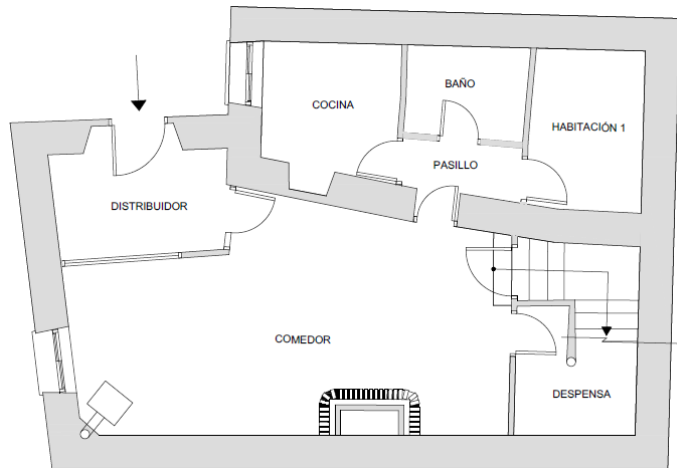


Figura 24. Plano de distribución de planta baja. Fuente: Autor.

Para acceder a la primera planta se accede por las escaleras de la vivienda. Las escaleras son las originales y se dividen en tres tramos con dos descansillos hasta llegar a la planta primera. Ésta planta también tiene 84,00 m² y se compone de cuatro habitaciones donde sólo dos de ellas dan al exterior, por lo tanto, tienen luz natural. Y las otras dos al ser interiores careciendo de ella. También hay un distribuidor y un pequeño aseo.

ESTANCIAS	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
DISTRIBUIDOR	6,91 M2	
HABITACIÓN 2	20,15 M2	
HABITACIÓN3	6,45 M2	
HABITACIÓN 4	9,99 M2	
HABITACIÓN 5	9,99 M2	
ASEO	1,27 M2	
TOTAL	54,76 M2	84,00 M2

Figura 25. Cuadro de superficie planta primera. Fuente: Autor.

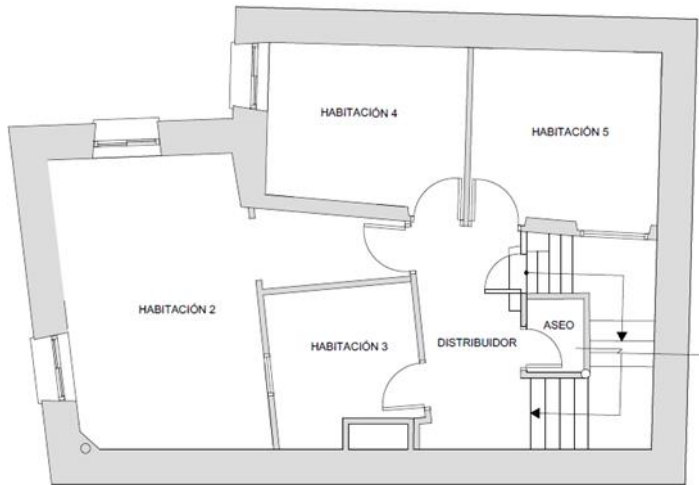


Figura 26. Plano de distribución de planta primera. Fuente: Autor.

Y por último para acceder a la segunda y última planta se accede por otra escalera también dividida en tres tramos con dos descansillos. También tiene 84,00 m² como el resto de las plantas. Ésta planta está a medio terminar ya que nunca ha sido utilizada como vivienda, sólo como almacén. Se compone de dos habitaciones que dan al exterior, una estancia diáfana y un baño que no funciona porque la instalación de agua y saneamiento no están conectadas para su funcionamiento.

ESTANCIAS	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
HABITACIÓN 6	9,99 M2	
HABITACIÓN 7	15,61 M2	
HAB. DIÁFANA	25,20 M2	
BAÑO	3,67 M2	
TOTAL	54,47 M2	84,00 M2

Figura 27. Cuadro de superficie planta segunda. Fuente: Autor.

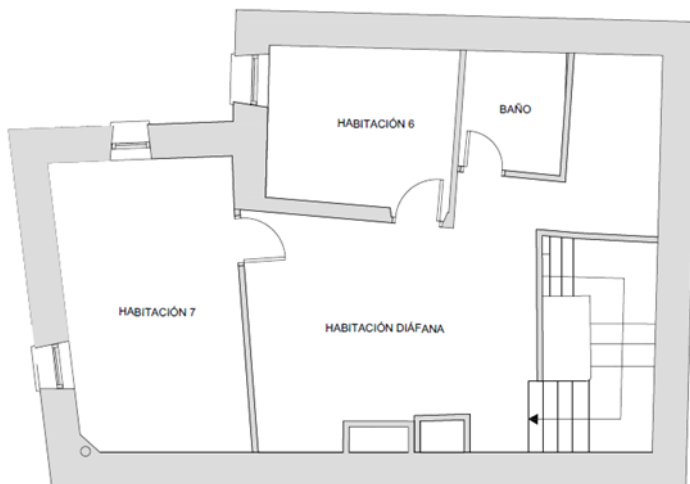


Figura 28. Plano de distribución de planta segunda. Fuente: Autor.

La vivienda ha sido modificada desde su estado inicial hasta día de hoy.

La fachada se reformó y se colocó un monocapa para arreglar las fisuras que habían salido. Algunos pavimentos de la vivienda también se han cambiado. En la planta baja se colocaron azulejos diferentes a los originales, en la planta primera se conservan las baldosas hidráulicas originales y en la planta segunda hasta hace unos años estaba el forjado sólo con los tablones de madera vistos y finalmente se decidió pavimentar esa planta con distintos tipos de azulejos.

Las ventanas fueron cambiadas en la planta baja y primera planta. Antes eran de madera y se cambiaron por ventanas de aluminio. Las puertas tanto la de la entrada a la vivienda como las del interior también se cambiaron por unas nuevas. Y por último, en el comedor hay una estufa de leña que se colocó posteriormente cuando se decidió tabicar la chimenea original por desuso.



Figura 29. Chimenea original y estufa de leña actual. Fuente: Autor.

Capítulo 5.

Estudio constructivo

5.1 Función

La cimentación es la parte de la vivienda a través de la cual ésta descansa sobre el terreno. En este caso son zapatas corridas que se encuentran bajo los muros, la dimensión de estas zapatas suele ser el doble que el espesor de los muros.

La estructura es la parte que sirve de sustentación de la vivienda que transmite y reparte el peso de ésta a la cimentación. En este caso son muros de carga realizados de mampostería y tienen un espesor de 60 cm. Tienen la función de estructura sustentante y también es la fachada de la vivienda siendo la parte que separa el interior del exterior y protege de las condiciones climáticas o del acceso de extraños.

En la parte superior se encuentra la cubierta que su función fundamental es la de cerrar la vivienda y proteger de las inclemencias. Ésta se construyó a base de duermes, pares y tablones de madera y por el exterior tiene un acabado de tejas árabes.

Las particiones interiores están hechas de ladrillos y mortero de cal con un acabado de revestimiento de yeso y pintura, sirven para realizar las divisiones de las diferentes estancias de la vivienda y dar intimidad en baños y habitaciones.

Y por último tenemos las instalaciones de agua, de saneamiento, de electricidad y de gas que tienen como función dotar a la vivienda de las prestaciones mínimas necesarias para vivir en condiciones normales y saludables.

5.2 Cimentación

5.2.1 Zapatas corridas

El tipo de cimentación de este tipo de vivienda lo he tenido que deducir por el tipo de terreno, por la accesibilidad de los materiales, por el espesor de los muros y el año de construcción, que el elemento de transmisión de cargas al terreno que se empleó corresponde a una cimentación superficial, la zapata corrida.

Éste tipo de cimentaciones según su material de construcción pueden ser de mampostería o de fábrica de ladrillo. En éste caso se entiende que se utilizó mampuestos para realizar la cimentación ya que se observan ese mismo material en uno de los muros de la fachada. Los mampuestos son piedras sin labrar con forma más o menos irregular que era de fácil manejo por una sola persona.

Las zapatas corridas es un elemento de la cimentación que predomina su dimensión longitudinal sobre el ancho y el canto. Recorre todo el perímetro de la vivienda dándole una dimensión que solían ser el doble que la del muro. La construcción se realizaba mediante mampuestos tomados con mortero de cal.

La piedra que se elegía en estos casos y que mejor respuesta tenía era la que carecía de grietas y agujeros, poniendo en contacto la superficie rugosa para mejor adherencia del material. Por lo que se utilizaba piedra dura y se rellenaba con arena más cal y se realizaba en el fondo de ella un manto de arena de un espesor de 10 cm.

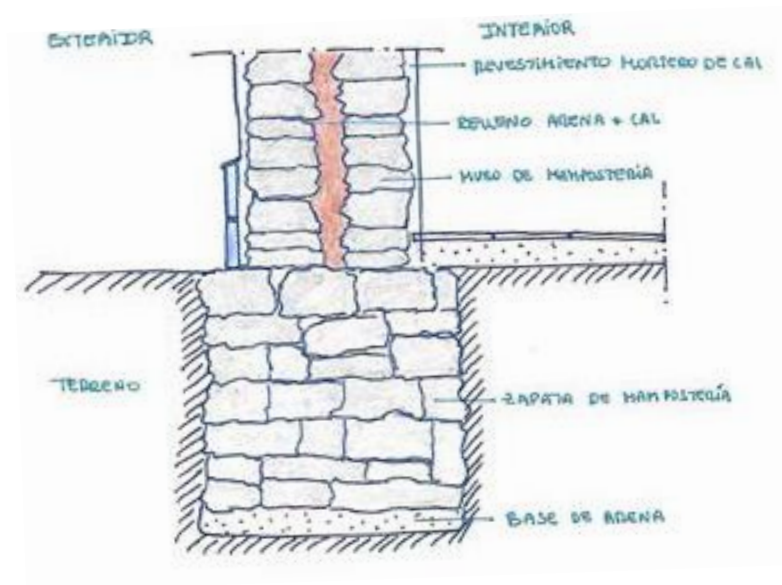


Figura 30. Detalle de cimentación. Fuente: Autor.

5.3 Estructura vertical

En las estructuras verticales los materiales deben de ser capaces de resistir las tensiones a las que se van a ver sometidas y no perder su

capacidad portante con el paso del tiempo debido a la acción de agentes agresivos tanto internos como externos.

Son la parte de la estructura que reciben y transmiten las cargas verticalmente hasta los cimientos y se dividen en muros de carga, pilares y soportes.

5.3.1 Pilares

Los pilares que existen en la vivienda corresponden al hueco de la escalera. Son pilares de madera de sección circular de unos 15 cm de diámetro.

Los pilares que conforman el hueco de escalera van desde planta baja hasta el forjado de planta segunda. También existen otros pilares de madera en la última planta que están de apoyo de la cubierta tal y como se observa en la foto.



Figura 31. Pilar de madera. P.2. Fuente: Autor.

5.3.2 Muros de carga

La estructura sustentante de la vivienda son los muros de carga. Están integrados en la distribución interna de la casa dado que la distancia entre los muros debía ser pequeña, ya que las luces que admitían cubrir los elementos horizontales eran reducidas.

Las principales características de éstos muros son su gran espesor, en ésta vivienda en concreto tienen un espesor de 60 cm de ancho. Y el material utilizado, que tal y como se observa en la foto son mampuestos.

Para la ejecución se debían de tener unas consideraciones en cuenta. En las esquinas se debían de colocar los mampuestos de mayor tamaño,

debían de asentarse bien sin dejar huecos y formando un plano lo más horizontal posible para facilitar el apoyo de los sucesivos mampuestos, se debían evitar las juntas verticales, evitar los mampuestos en cuñas y cóncavas, entre otras.

La función de los muros de carga a parte de la transmisión de cargas a la cimentación y ésta al terreno, es establecer una barrera entre el ambiente interior y exterior, para que el interior pueda ser ajustado y esté en determinadas condiciones térmicas, lumínicas y acústicas para ser habitado.



Figura 32. Muro fachada. Fuente: Autor.

5.4 Estructura horizontal

Las estructuras horizontales son los elementos que reciben la carga y la transmiten horizontalmente a elementos verticales, se dividen básicamente en construcciones como vigas, cerchas, abovedados, cubierta y forjados.

5.4.1 Forjado

Es un elemento estructural horizontal que transmite la carga a los muros de carga perimetrales.

Es un forjado unidireccional resuelto mediante viguetas de madera separadas entre ellas unos 40 cm. Las luces son pequeñas y las viguetas apoyan sobre los muros de carga que deberían de apoyar como mínimo el canto de él.

Los techos de la vivienda están enlucidos de yeso por lo que impide ver la estructura del forjado. Pero he llegado a la conclusión de que la estructura que hay es un entrevigado de madera realizado con un tablero superior de madera, formado por tablas colocadas a tope con un revestimiento de pavimento colocado con mortero y un segundo tablero de madera inferior con un revestimiento de enlucido de yeso.

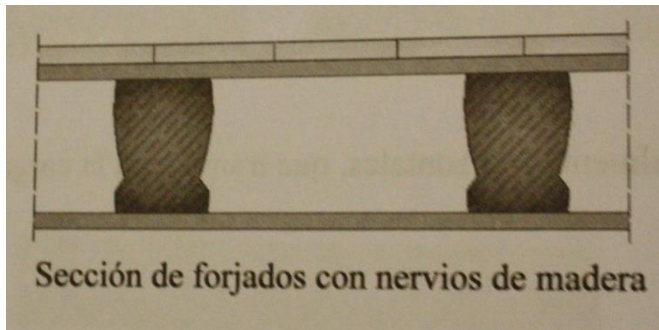


Figura 33. Detalle de forjado. Arquitectura tradicional.

5.4.2 Cubierta

La cubierta es el conjunto de elementos que constituyen el cerramiento superior de la vivienda.

Es una cubierta resuelta a dos aguas. La estructura de ésta cubierta es a par y picadero, se compone de durmientes y pares. El durmiente superior se coloca en la parte más alta de la cubierta donde apoyan los pares. El durmiente inferior apoya en el muro, se realizan unas muescas llamadas picadero y donde apoya el otro extremo de los pares. Los pares se cubren de tablones de madera perpendiculares. Y el material de cobertura está realizada con teja árabe que tienen forma de canal troncocónica macizadas a base de mortero de cemento.

Por problemas de entrada de agua por la cubierta se colocó una placa ondulada de fibrocemento bajo las tejas para solucionar el problema.



Figura 34. Pares de madera. P.2. Fuente: Autor.

En la entrada a la vivienda en forma de porche existe otra cubierta. Ésta está formada con una estructura metálica donde apoyan las tejas árabes macizadas a base de mortero de cemento.



Figura 35. Cubierta fachada. Fuente: Autor.

5.5 Instalaciones

5.5.1 Electricidad

La instalación de electricidad es la forma de transformar y distribuir la energía eléctrica en la vivienda. En la vivienda la instalación está realizada con una instalación vista con tubos y en algunos sitios sólo los cables sin protección.



Figura 36. Instalación eléctrica fachada. Fuente: Autor.

5.5.2 Fontanería

La instalación de fontanería es el conjunto de la instalación de agua potable, agua fría y agua caliente sanitaria. Esto permite la evacuación, abastecimiento y transporte del agua para la habitabilidad de la vivienda.

5.5.3 Evacuación de aguas

La instalación de evacuación de aguas pluviales está realizada mediante canalones. Las aguas de las lluvias se recogen por la cubierta hasta el canalón exterior y su bajante y el vertido se realiza directamente a la calle.



Figura 37. Evacuación de aguas pluviales fachada. Fuente: Autor.

5.5.4 Saneamiento

La instalación de saneamiento de las aguas residuales está realizada por una red interna e individual que une dicha red con la bajante hasta la arqueta y desemboca en la red general de saneamiento.



Figura 38. Instalación de saneamiento Fuente: Autor.

5.6 Revestimientos verticales

5.6.1 Paredes

Los revestimientos verticales son materiales que se aplican sobre otro con la finalidad de cubrir para darle más durabilidad al soporte base.

En las zonas húmedas se resuelve con un revestimiento discontinuo que son alicatados de azulejos. Y en el resto de la vivienda con un enlucido de yeso más pintura. También se puede observar en una de las fotos que se ha pintado por encima del azulejo.



Figura 39. Alicatado cocina. P.B. Fuente: Autor.



Figura 40. Alicatado baño. P.B. Fuente: Autor.



Figura 41. Alicatado comedor. P.B. Fuente: Autor.



Figura 42. Revestimiento de yeso. P.1. Fuente: Autor.

5.6.2 Fachada

El revestimiento de la fachada ha sufrido varias reformas. Actualmente y en la última reforma se decidió colocar un monocapa acabado de piedra proyectada.

Anteriormente había un acabado de revestimiento tradicional de enfoscado y pintura. El problema fueron las continuas fisuras que salían con el tiempo.

En la fachada siempre hemos conservado el zócalo de azulejos de un metro de altura que se observa en toda ella.



Figura 43. Fachada actual. Fuente: Autor.



Figura 44. Fachada anterior. Fuente: Autor.

5.7 Revestimientos horizontales

5.7.1 Suelos

Los revestimientos horizontales son los que se aplican sobre la solera y forjados. En la vivienda hay una mezcla de diferentes azulejos que se fueron colocando en distintos momentos. Los únicos que son originales son los revestimientos discontinuos adheridos de tipo pastillas hidráulicas.

Éste tipo de azulejo es uno de los que se colocaron posteriormente y se encuentran en la planta baja en todo el comedor y en las escaleras. Es un azulejo cerámico de color tostado.



Figura 45. Azulejo comedor. P.B. Fuente: Autor.

Éste tipo también se colocó posteriormente y está en el pasillo y en la habitación de planta baja. Es un azulejo cerámico de color blanco.



Figura 46. Azulejo pasillo. P.B. Fuente: Autor.

Éste tipo de pavimento hidráulico es el original de la vivienda. Está formado por piezas permeables que se realizaban por prensado sin cocción. Una de las características que tuvieron era su variedad de dibujos.



Figura 47. Baldosa hidráulica habitaciones. P.1. Fuente: Autor.



Figura 48. Baldosa hidráulica aseo. P.1. Fuente: Autor.



Figura 49. Baldosa hidráulica distribuidor. P.1. Fuente: Autor.

5.8 Particiones interiores

5.8.1 Paredes

Las particiones interiores están realizadas por un tabique de ladrillo cerámico hueco de 7 cm, recibidos con mortero de cal y revestido por las ambas caras mediante enlucido de yeso.

5.9 Carpintería exterior

Las ventanas en planta baja y en la primera planta no son las originales. Se cambiaron las ventanas que eran inicialmente de marcos de madera y vidrio sencillo por unas correderas de aluminio sin puente térmico y vidrio sencillo. Todas las que dan al exterior tienen persianas. En la segunda planta no han sido cambiadas las ventanas y se conservan las iniciales. En algunas ventanas se añadieron unas rejas metálicas por

seguridad. La puerta también ha sido sustituida por una de PVC por seguridad y por estética. Antes había una puerta metálica.



Figura 50. Ventana P.2. Y ventana habitación P.1 Fuente: Autor.



Figura 51. Ventana cocina P.B. Fuente: Autor.

5.10 Carpintería interior

Las ventanas interiores de la casa siguen siendo las originales de madera. Hay ventanas en el interior ya que hay algunas estancias que no tiene luz natural y se realizaron aberturas de estancia en estancia.



Figura 52. Ventana baño-cocina P.B. Fuente: Autor.

La puerta blanca-amarilla es la que da acceso a la segunda planta y como se puede apreciar es la original. Está hecha de madera aglomerada. Y tiene el acabado exterior como si fuera una pared más y así disimula la entrada.

La primera puerta es el tipo de puerta que han sido sustituidas todas las puertas de las diferentes estancias de la casa.



Figura 53. Puerta habitaciones y puerta al P.2. Fuente: Autor.

Capítulo 6.

Estado de conservación: Diagnóstico patológico

Una vez realizado el estudio constructivo de la vivienda se va a realizar un diagnóstico por plantas definiendo las patologías existentes y localizándolas.

6.1 Planta baja

En planta baja las lesiones que se pueden observar son: Las humedades de los muros de carga, el desprendimiento de revestimientos verticales en distintos puntos y el desnivel del suelo que ha provocado desprendimientos del pavimento.

6.1.1 Humedades

Las humedades de los muros se localizan en el comedor, en el pasillo y en la habitación como quedan reflejadas en el plano. Éste tipo de patología una de las causas más probable es el ascenso de agua por capilaridad por la cimentación que conecta con los muros de carga. Otra causa y debido a la cercanía de las humedades a las zonas

húmedas podría ser una rotura o pérdida de agua de alguna tubería de saneamiento o fontanería.

A los elementos que afecta directamente son a los muros y al revestimiento ya que con el tiempo lo deteriora y acaba desprendiéndose.

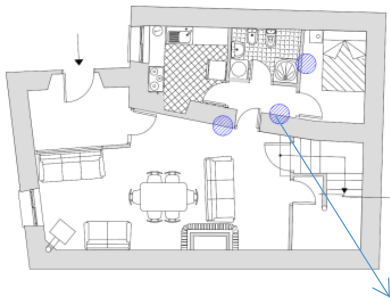


Figura 54. Humedad en la pared del pasillo de planta baja. 2017. Fuente: Autor.

6.1.2 Desprendimiento de revestimiento vertical

El desprendimiento de los azulejos se han producidos en distintos sitios de la planta y las causas son diferentes.

En la zona del baño se han desprendido azulejos en la parte de la ducha debido a la entrada de agua por fisuras en los azulejos.

La causa principal de los azulejos desprendidos en la zona donde está la estufa puede ser por el calor que desprende el tubo y ha debilitado el mortero hasta su caída.

Y en la partición interior que divide la cocina con el comedor es la antigua entrada a la cuadra adosada que posteriormente se convirtió en vivienda. Debido a la cercanía de la humedad que se ve puede ser una de la causa por la que se están desprendiendo.

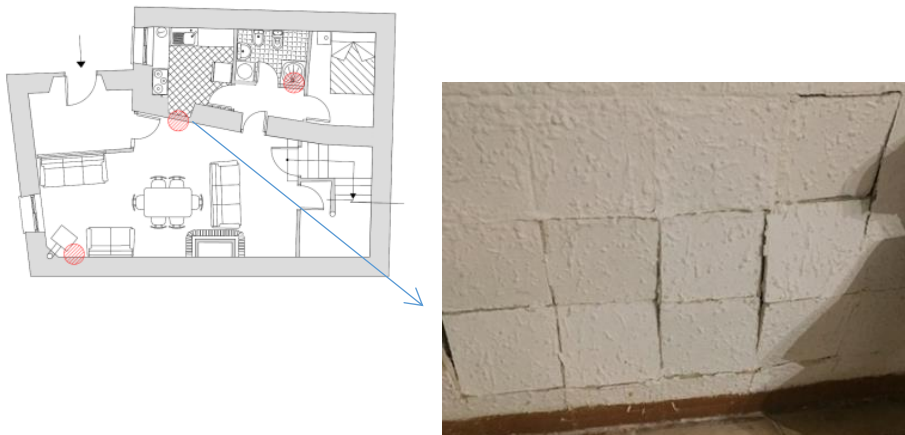


Figura 55. Azulejos sueltos en la pared del comedor en planta baja. 2017. Fuente: Autor.



Figura 56. Desprendimiento de azulejos en pared del comedor en planta baja. 2017. Fuente: Autor.

6.1.3 Desnivel del pavimento

El desnivel del pavimento se puede apreciar en diferentes partes del comedor pero donde más se aprecia es en la zona marcada en el plano donde el pavimento está más alto que el resto.

La causa del levantamiento puede ser el asiento diferencial de la cimentación a causa de la filtración de agua por la lluvia o incluso por alguna rotura de la instalación de saneamiento o fontanería.

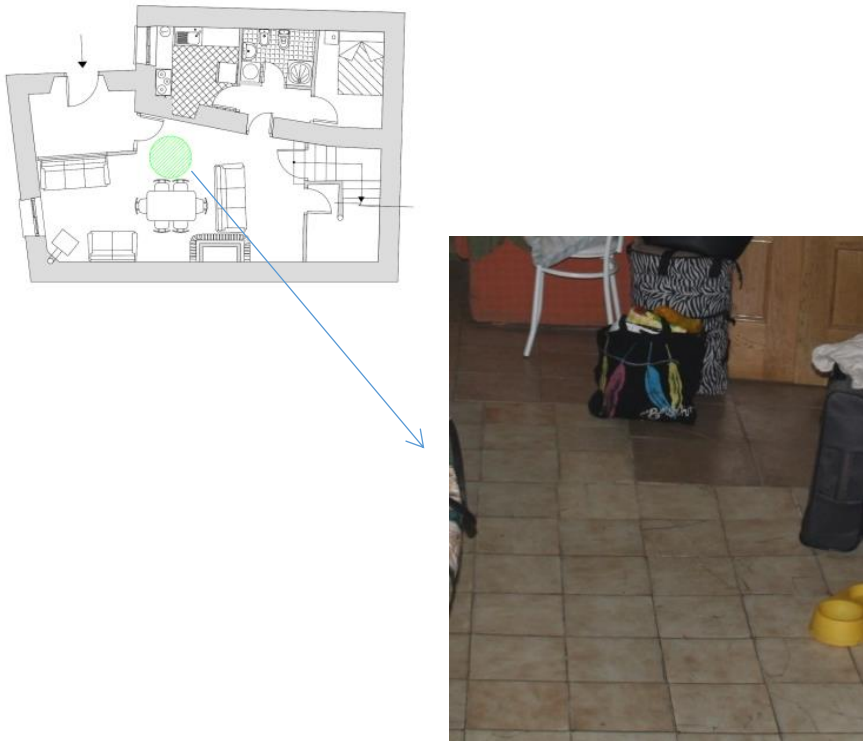


Figura 57. Desnivel del pavimento en el comedor en planta baja. 2017. Fuente: Autor.

6.2 Planta primera

En la planta primera las patologías que se observan son las humedades por filtraciones en el forjado que provienen de la cubierta y fisuras en el techo.

6.2.1 Humedades

Las humedades por filtración están localizadas en una de las habitaciones y se crearon hace años cuando entraba agua por la cubierta. A día de hoy el problema de la cubierta está solucionado pero todavía se ve la mancha de humedad y el desgaste del revestimiento.

Antes de solucionar el revestimiento se debe de analizar hasta qué punto está dañado el forjado ya que está realizado con vigas y tablas de madera y podría ser que no estuvieran en buen estado.

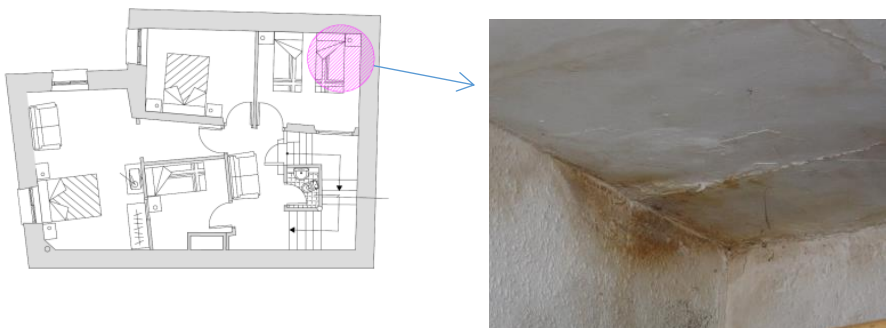


Figura 58. Humedades en una habitación en planta primera. 2017. Fuente: Autor.

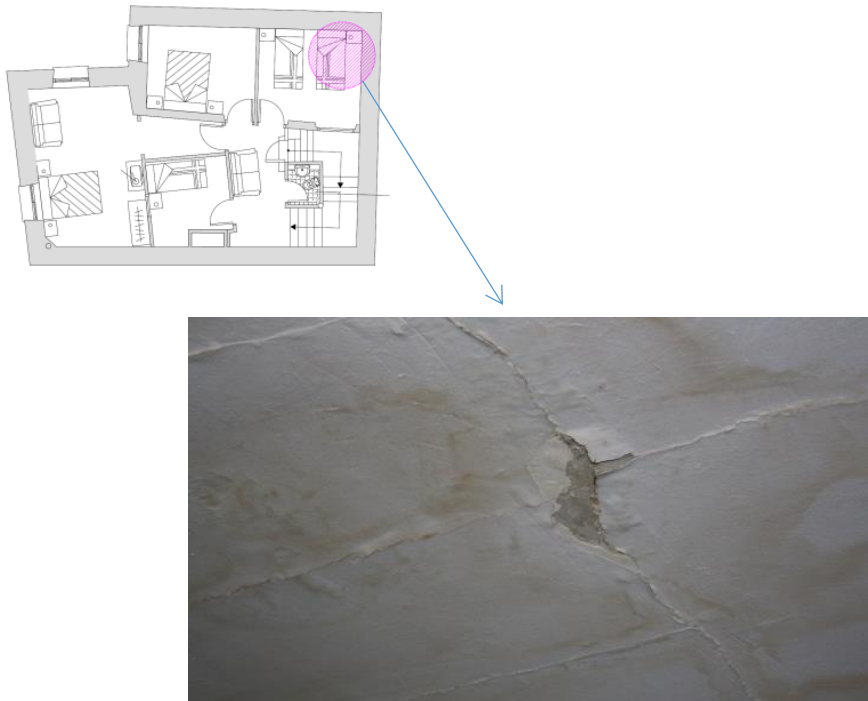


Figura 59. Humedades en una habitación en planta primera. 2017. Fuente: Autor.

6.2.2 Fisuras/grietas y posibles fracturas

Las distintas fisuras en el techo que hay vienen causadas por el forjado de planta segunda.

Como ya he nombrado antes para solucionar las fisuras primero se debe solucionar el forjado.



Figura 60. Fisuras/grietas en una habitación en planta primera. 2017. Fuente: Autor.

6.3 Planta segunda

Las patologías que se ven en esta planta son: El desnivel del pavimento, y la suciedad y desgaste de la cubierta.

6.3.1 Desnivel del pavimento

El desnivel está por toda la planta y se debe al posible mal estado del forjado y de la mala colocación del pavimento.

6.3.2 Suciedad y desgaste de la cubierta

Esta patología se debe al desuso de esta planta y la falta de limpieza de ella.

6.3.3 Forjado

Como ya he nombrado, a causa de los materiales empleados para el forjado y los problemas de humedades, se debería de levantar el suelo de la planta segunda para comprobar el grado de daños y en su caso reforzarlo o reemplazar tanto las viguetas como las tablas de madera que estuvieran deterioradas.

6.3.4 Instalación eléctrica

La instalación eléctrica actual está de origen. El cableado está a la vista y no en todos los tramos tiene tubos de protección por lo que se debería de reemplazar toda la instalación electricidad de la vivienda dándole más seguridad y adaptándola a las necesidades de la propuesta de intervención.



Figura 61. Instalación eléctrica en planta segunda. Fuente: Autor.

6.3.5 Carpintería exterior

En esta planta la carpintería exterior está de origen ya que actualmente no se habita y se utiliza como zona de almacenaje. Por lo que se deberían de cambiar por ventanas de aluminio de guillotina sin puente térmico.



Figura 62. Ventanas de la planta segunda. Fuente: Autor.

6.4 Resto del diagnóstico patológico

El resto de las unidades constructivas se conservan en buen estado.

La estructura vertical: pilares y muros de carga no presentan ningún daño aparente. Por tanto, podemos deducir que la cimentación está también sin daños ya que ni la fachada ni por el interior de la vivienda se aprecian fisuras o grietas que puedan referirse a un asentamiento o deterioro de las zapatas corridas. El único problema detectado, ya mencionado, son las humedades por capilaridad de la cimentación que afectan a los muros de carga de planta baja.

Respecto al resto de instalaciones: fontanería, evacuación de aguas y saneamiento se mantendrían tal y como están ya que abastecen a todas las plantas sin problemas aparentes.

La carpintería interior se cambió hace unos años y por tanto están en buen estado.

Y por último las particiones interiores también se encuentran en buen estado.

Capítulo 7.

Propuesta de intervención

7.1 Justificación de la propuesta de intervención

Una vez realizado el diagnóstico patológico se concluye que no afectan a la estabilidad de la vivienda, aún así, se pretende realizar la rehabilitación y una nueva distribución debido al mal estado de algunas unidades constructivas y la falta de utilidad de la distribución actual.

Para la intervención se ha tenido en cuenta la normativa vigente en el municipio de Cañada hoyo que son las normas de planeamiento urbanístico de la Provincia de Cuenca las cuales pertenecen a las NSPMAP.

7.2 Programa de necesidades

Para iniciar la intervención primero se ha realizado un programa de necesidades para saber las diferentes estancias que se pretender ubicar en las plantas de la vivienda.

En la planta baja se quería solucionar varios problemas de estancias:

- La habitación sin luz natural

- La ubicación de la despensa

- La ubicación del baño

- Las humedades

Para solucionar esto se ha creado un concepto abierto de salón-comedor-cocina y realizando dos estancias una para la despensa y otra para la lavandería al lado de la cocina donde estaba la habitación sin luz natural. También se ha realizado un aseo debajo de las escaleras donde estaba la antigua despensa.

En la planta primera se quería solucionar:

- La falta de un baño

- La mala distribución de las habitaciones

- Grietas y/o fisuras del techo

Por ello se ha redistribuido las habitaciones, se han realizado tres habitaciones, dos de ellas dobles y una individual dándoles a todas de luz natural. Se ha quitado el aseo y se ha colocado un baño más grande.

Y por último en la planta segunda, el principal problema es que sólo se utiliza como almacenaje. Por ello se ha querido acondicionar la planta para poder ser habitada. Al cambiar la estructura de la cubierta se ha realizado una pequeña terrada dejando la zona interior como una zona diáfana sin ningún uso concreto. Y también se ha colocado otro baño.

7.3 Propuesta de intervención

La intervención en todas las plantas se ha resuelto con una nueva distribución creando un espacio abierto y dándole un uso concreto a cada una.

7.3.1 Humedades

Para solucionar las humedades por capilaridad de los muros y tabiques en planta baja se va a realizar una solera ventilada.

He elegido el sistema Cávitis, consta de elementos prefabricados de polipropileno reciclado termoinyectado que se unen entre sí creando un encofrado continuo no recuperable. Las piezas se unen entre sí mediante los galces y en el orden correspondiente dando lugar a la solera.

Es un sistema adaptable a la geometría de la vivienda ya que no posee piezas especiales para perímetros ni encuentros con elementos salientes.

Se ejecutará previamente eliminando la solera actual. Se realizará una capa de hormigón de limpieza sin armadura de mallazo con una buena planeidad para separar de la capa de terreno. Se continuará con la colocación de las piezas prefabricadas, en los encuentros con otros elementos estructurales se resuelve cortando la pieza y adecuándola a la geometría colocando láminas de poliestireno a modo de junta entre la pieza y el otro elemento para mejorar el comportamiento. Y por último se colocará una malla electrosoldada y posteriormente se hormigona sobre la cúpula formando la capa de compresión.

Para acabar se colocará suelo laminado.

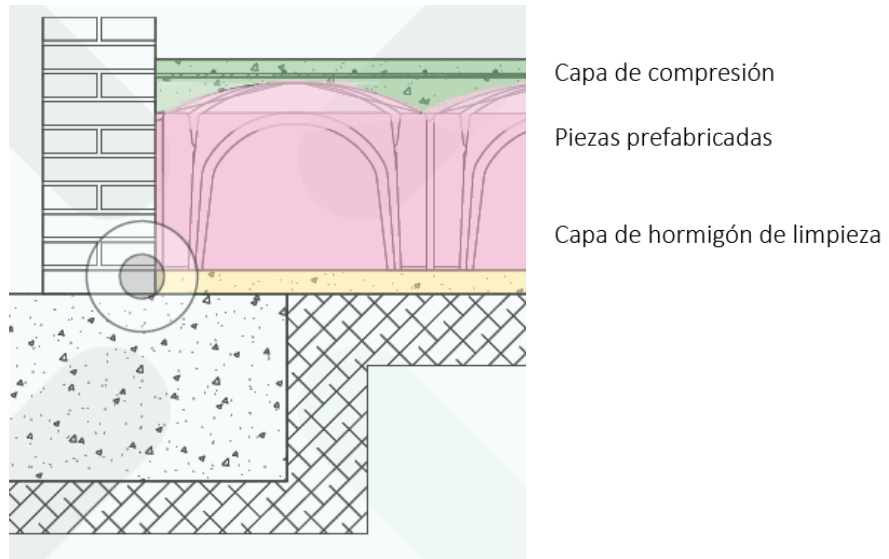


Figura 63. Detalle de solera ventilada. Caviti.

7.3.2 Apertura de hueco

Para la ejecución de abertura del muro en la planta baja hay que reforzar la zona ya que es un muro de carga. Primero se deberá calcular que perfiles hay que colocar como dintel. Luego se realizará el replanteo del hueco donde van a ir los perfiles.

Para evitar daños en el muro y en la estructura se hará primero el cajón o hueco de un perfil. Después como base de nivelación se colocará un mortero de 2 o 3 cm.

Una vez colocado el perfil de un lateral se pasará al otro lado para ejecutar el otro perfil. Si quedan huecos desde el perfil hasta el muro se pueden utilizar cuñas de madera para encajarlo y maniobrar.

Cuando se tienen los dos perfiles totalmente horizontales y colocados se introducirá unos pasadores para hacer que trabajen conjuntamente.

Si en la parte superior quedan huecos se deberá rellenar con un mortero sin retracción.

Mortero nivelación

Perfil

Pasadores

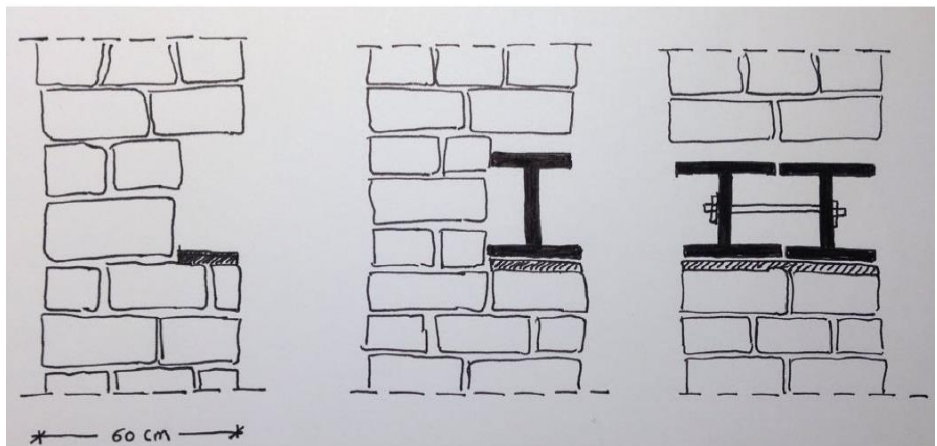


Figura 64. Detalles de colocación de perfiles. Fuente: Autor.

7.3.3 Fachada

Tanto en la fachada como en las medianeras carecen de aislamiento térmico y acústico por lo que la solución es realizar un trasdosado de yeso laminado con perfilaría metálica introduciendo un aislamiento a base de lana de roca por la parte interior del muro. En las estancias húmedas se colocarán las placas hidrófugas.

Por la cara exterior se rascará el revestimiento para dejar los mampuestos visto. Se realizará picando la pared y posteriormente eliminando el resto de suciedad y de polvo con una máquina hidrolimpiadora. La limpieza se hace con chorro de arena y finalmente se aplica una pintura de acabado que sea impermeable y transpirable. De esa manera se evita la entrada de agua al interior del muro y permitiendo el paso de vapor de agua.

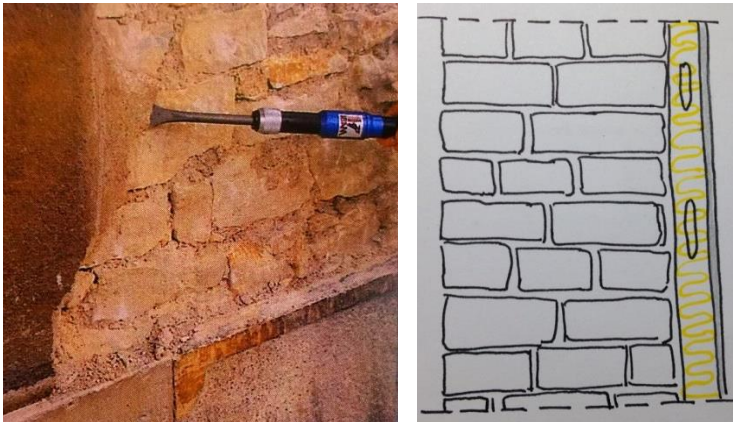


Figura 65. Fachada con mampuestos visto y detalle de trasdosado. Fuente: Autor.

7.3.4 Aseo y baños

El problema del baño se ha resuelto quitando el baño y haciendo un pequeño aseo debajo de la escalera para aprovechar ese espacio.

En la planta primera se ha quitado el aseo y se ha redistribuido el espacio para colocar un baño y en la planta segunda también se ha colocado un baño.



Figura 66. Render de aseo en planta baja. Fuente: Autor.



Figura 67. Render del baño en planta primera. Fuente: Autor.



Figura 68. Render del baño en planta segunda. Fuente: Autor.

7.3.5 Cocina

La cocina se ha mantenido en el mismo lugar pero se ha ampliado y se ha añadido una estancia para la despensa y otra para la lavandería. Y Se ha realizado una estancia abierta uniendo el comedor con la cocina.



Figura 69. Render de la cocina en planta baja. Fuente: Autor.



Figura 70. Render de lavandería y despensa planta baja. Fuente: Autor.



Figura 71. Render del comedor en planta baja. Fuente: Autor.

7.3.6 Tabiquería interior

Para la nueva tabiquería se realizará también con perfiles metálicos, yeso laminado y en el interior lana de roca para mejorar la acústica.

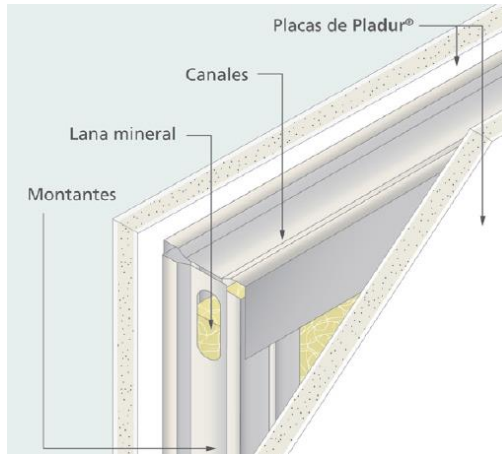


Figura 72. Detalle de la nueva tabiquería de yeso laminado. Fuente: www.pladur.com.

7.3.7 Carpintería

La carpintería exterior se cambiará por ventana de aluminio y madera con rotura de puente térmico con doble acristalamiento.



Figura 73. Detalle de ventana de aluminio y madera con rotura de puente térmico. Fuente: <http://www.archiproducts.com>.

La carpintería interior se colocará puertas macizas tanto correderas integradas en el tabique como abatibles.

7.3.8 Terraza

Se ha realizado una terraza en la última planta. Para ello se reforzará el forjado y se impermeabilizará.



Figura 74. Render de la terraza planta segunda. Fuente: Autor.

7.3.9 Instalaciones

Las instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad se sustituirán para satisfacer las necesidades actuales.

7.3.10 Cubierta

Debido a la ausencia de aislamiento de la cubierta y el mal estado de ella, colocará una cubierta completamente nueva para mejorar la envolvente térmica. De esta forma mejoramos el confort térmico en verano como en invierno y el ahorro en calefacción y climatización.

Para la instalación primero se realizará la retirada del cerramiento original y adecuación de la estructura. Una vez retirados los elementos antiguos que compongan la cubierta se colocarán los paneles sándwich sobre vigas de madera. Estos paneles se fijarán a la estructura en todos y cada uno de sus apoyos. Se deberán instalar al tresbolillo y las juntas de deberán sellar con cinta bituminosa para asegurar la rotura de puentes térmicos. Posteriormente se colocará la impermeabilización bajo teja y por último se instalará las tejas sobre las placas.

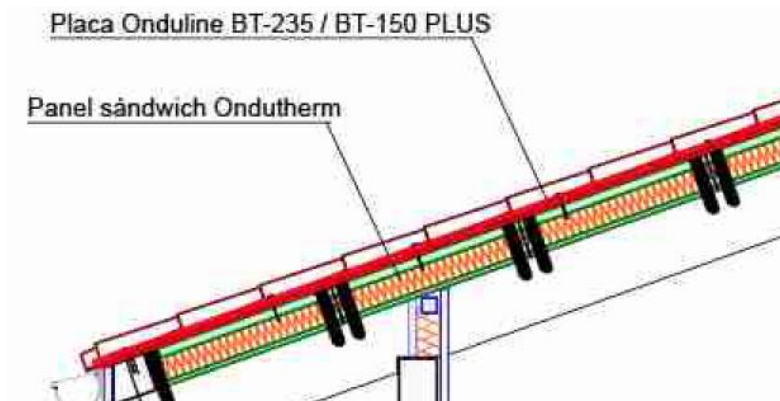


Figura 75. Detalle cubierta. Manual de rehabilitación de tejados.



Figura 76. Render de propuesta de planta segunda. Fuente: Autor.

7.4 Distribución

7.4.1 Planta baja



Figura 77. Nueva distribución planta baja. Fuente: Autor.

- VESTÍBULO
- SALÓN-COMEDOR-COCINA
- ASEO
- ESCALERA
- LAVANDARÍA
- DESPENSAS

7.4.2 Planta primera



Figura 78. Nueva distribución planta primera. Fuente: Autor.

- DISTRIBUIDOR
- HABITACIÓN INDIVIDUAL
- HABITACIÓN DOBLE 1
- HABITACIÓN DOBLE 2
- BAÑO
- ESCALERAS

7.4.3 Planta segunda

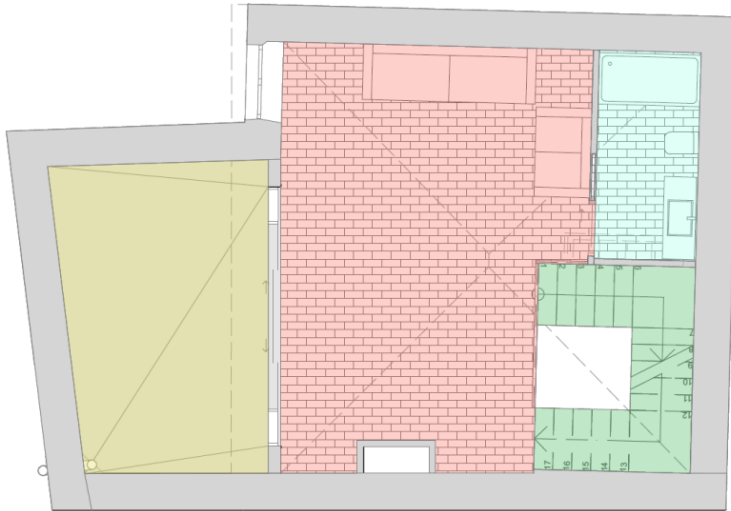


Figura 79. Nueva distribución planta segunda. Fuente: Autor.

- TERRAZA
- HABITACIÓN DIÁFANA
- BAÑO
- ESCALERAS

Capítulo 8.

Justificación del CTE

8.1 Sección SI 1. Propagación interior

8.1.1 Compartimentación en sectores de incendio

Con referencia a la vivienda sólo existe un sector de incendio, ya que la superficie no supera los 2.500 m².

Uso previsto del edificio o establecimiento	Condiciones
<i>Residencial Vivienda</i>	<ul style="list-style-type: none"> - La superficie construida de todo <i>sector de incendio</i> no debe exceder de 2.500 m². - Los elementos que separan viviendas entre sí, o a éstas de las zonas comunes del edificio deben ser al menos EI 60.

Figura 80. Tabla 1.1 Condiciones de compartimentación en sectores de incendio. Fuente: Código Técnico de la Edificación.

Elemento	Sector bajo rasante	Resistencia al fuego Sector bajo rasante		
		Sector sobre rasante en edificio con altura de evacuación		
		h ≤15 m	15<h≤28 m	h >28 m
Paredes y techos ⁽³⁾ que separan al sector considerado del resto del edificio, siendo su uso previsto: ⁽⁴⁾				
- Sector de riesgo mínimo en edificio de cualquier uso	no se admite	EI 120	EI 120	EI 120
- Residencial Vivienda, Residencial Público, Docente, Administrativo	EI 120	EI 60	EI 90	EI 120

⁽⁴⁾ La resistencia al fuego del suelo es función del uso al que esté destinada la zona existente en la planta inferior. Véase apartado 3 de la Sección SI 6 de este DB.

Figura 81. Tabla 1.2 Resistencia al fuego de las paredes, techo y puertas que delimitan sectores de incendio. Fuente: Código Técnico de la Edificación.

8.2 Sección SI 2. Propagación exterior

8.2.1 Medianería y fachadas

1. Las medianerías o muros colindantes con otro edificio deben ser al menos EI 120.

2. Con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio a través de las fachadas, ya sea entre dos edificios, o bien en un mismo edificio, entre dos sectores de incendio del mismo, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas, los puntos de ambas fachadas que no sean al menos EI 60 deben estar separados la distancia d que se indica a continuación, como mínimo, en función del ángulo α formado por los planos exteriores de dichas fachadas (véase figura 1.1). Para valores intermedios del ángulo α , la distancia d puede obtenerse por interpolación lineal.

α	0°	⁽¹⁾ 45°	60°	90°	135°	180°
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

(1) Refleja el caso de fachadas enfrentadas paralelas

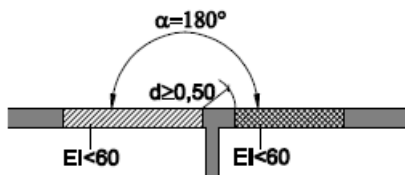


Figura 82. Fachada a 180°. Fuente: Código Técnico de la Edificación.

Según las exigencias de este apartado y analizado nuestro caso en concreto vemos que cumple los requisitos establecidos en esta sección apreciando en las fotos adjuntas que la distancia entre los huecos de fachada con los huecos de las viviendas colindantes son superiores a 0,50 m.



Figura 83. Ejemplo del cumplimiento de medianería. Fuente: Autor.

Capítulo 9.

Conclusiones

El objetivo principal en este TFG ha sido la aplicación de los conocimientos adquiridos durante los años de docencia universitaria en el estudio y diagnóstico de una vivienda unifamiliar entre medianeras ubicada en el municipio de Cañada del Hoyo (Cuenca) con el fin de solucionar las lesiones que muestra la vivienda y acondicionarla a las necesidades actuales y bienestar.

Por esa razón el estudio se inició con el análisis urbano y arquitectónico, para poder conocer los sistemas constructivos que se utilizaban en aquellos años de construcción y así, poder entender el funcionamiento de la vivienda y averiguar los orígenes de las lesiones actuales.

Respecto a la propuesta de intervención para diagnosticar y solucionar las lesiones se ha realizado un análisis constructivo de la vivienda y de otras construcciones realizadas en años cercanos y misma tipología constructiva con el fin de entender a causa de que no se han podido realizar catas.

En relación con la utilización del estudio y diagnóstico de la vivienda, es posible que en un futuro se haga uso ya que un motivo por el cual he analizado esta casa es por la necesidad de rehabilitarla ya que es una propiedad familiar.

En conclusión, he aumentado mis conocimientos y me ha gustado estudiar y conocer más a fondo la tipología constructiva de la vivienda, por lo que he entendido mejor el funcionamiento real de los sistemas constructivos, con sus defectos y sus virtudes. Y aunque durante la docencia universitaria la he estudiado, es este TFG he tenido que investigar, buscar, analizar cada una de las partes constructivas y entender como construían y del buen uso de los materiales respecto de sus características, así como de las técnicas constructivas tradicionales utilizadas.

Capítulo 10.

Referencias bibliográficas

- Wikipedia. URL: [Http://es.wikipedia.org](http://es.wikipedia.org)
- AYUNTAMIENTO: <https://www.ayuntamiento.es/canada-del-hoyo>
- SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO. <http://www.sedecatastro.gob.es/>
- <http://www.lahistoriaconmapas.com>
- Normas de planeamiento urbanístico de la provincia de Cuenca 1994. Consejería de obras públicas
- Plan de zona de la serranía de cuenca. Versión preliminar Febrero de 2011
- Estudio del estado de los sistemas de abastecimiento en 10 municipios de la provincia de Cuenca
- <http://abioclimatica.blogspot.com.es>
- <http://www.arquisolux.com/herramienta.php/es/33>
- www.elblogdeapa.com
- <https://www.soloarquitectura.com>
- <http://www.todoexpertos.com>

- <http://www.rockwool.es>
- <http://www.panelestudio.com>
- www.aislamiento-actis.com
- <https://www.pladur.com>
- <http://www.archiproducts.com>
- <http://reformacoruna.com/rehabilitacion-fachadas-piedra>
- CTE: Código Técnico de la Edificación

Capítulo 11.

Índice de figuras

Figura 1. Cañada del Hoyo. 2017. Fuente: Autor.....	14
Figura 2. Ubicación de Cañada del Hoyo en España. 2017. Wikipedia..	15
Figura 3. Ubicación de Cañada del Hoyo en la provincia de Cuenca. 2017 Wikipedia.....	15
Figura 4. Bandera de Cañada del Hoyo. 2017. Wikipedia.....	17
Figura 5. El castillo “El buen suceso”. 2017. Fuente: Autor.....	19
Figura 6. Estación de tren de Cañada del Hoyo. 2017. Fuente: Autor...	20
Figura 7. Ubicación de las Lagunas. Delegación de Cuenca.....	21
Figura 8. Laguna: El Tejo. Fuente: Autor.....	22
Figura 9. Municipio Cañada del Hoyo. 2017. Google maps.....	23
Figura 10. Calle Las Eras. 2017. Fuente: Autor.....	24
Figura 11. Calle Las Eras. 2017. Fuente: Autor.....	25
Figura 12. Ficha catastrales del inmueble. 2017. Regencia Regional del Catastro.....	26

Figura 13. Plano de emplazamiento de la parcela. Regencia Regional del Catastro.....	27
Figura 14. Plano de situación. Regencia Regional del Catastro.....	28
Figura 15. Plano de la parcela. Escala 1:50. Fuente: Autor.....	29
Figura 16. Acceso principal de Cañada del Hoyo. Fuente: Autor.....	30
Figura 17. El castillo actualmente. www.turismocastillalamancha.es	31
Figura 18. Árbol Sabina y árboles de las Torcas. Árboles de Madrid.....	32
Figura 19. Plaza de arriba. 2017. Fuente: Autor.....	33
Figura 20. Contextualización urbanística. Normas subsidiarias.....	34
Figura 21. Relación entre nº de plantas y altura. Normas subsidiarias..	35
Figura 22. Relación entre nº de plantas y altura. Normas subsidiarias..	36
Figura 23. Cuadro de superficies planta baja. Fuente: Autor.....	45
Figura 24. Plano de distribución de planta baja. Fuente: Autor.....	46
Figura 25. Cuadro de superficie planta primera. Fuente: Autor.....	47
Figura 26. Plano de distribución de planta primera. Fuente: Autor.....	48
Figura 27. Cuadro de superficie planta segunda. Fuente propia.....	49
Figura 28. Plano de distribución de planta segunda. Fuente: Autor.....	49
Figura 29. Chimenea original y estufa de leña actual. Fuente: Autor....	51
Figura 30. Detalle de cimentación. Fuente: Autor.....	54

Figura 31. Pilar de madera. P.2. Fuente: Autor.....	56
Figura 32. Muro fachada. Fuente: Autor.....	57
Figura 33. Detalle de forjado. Arquitectura tradicional.....	59
Figura 34. Pares de madera. P.2. Fuente: Autor.....	60
Figura 35. Cubierta fachada. Fuente: Autor.....	60
Figura 36. Instalación eléctrica fachada. Fuente: Autor.....	61
Figura 37. Evacuación de aguas pluviales fachada. Fuente: Autor.....	62
Figura 38. Instalación de saneamiento Fuente: Autor.....	63
Figura 39. Alicatado cocina. P.B. Fuente: Autor.....	64
Figura 40. Alicatado baño. P.B. Fuente: Autor.....	64
Figura 41. Alicatado comedor. P.B. Fuente: Autor.....	65
Figura 42. Revestimiento de yeso. P.1. Fuente: Autor.....	65
Figura 43. Fachada actual. Fuente: Autor.....	66
Figura 44. Fachada anterior. Fuente: Autor.....	67
Figura 45. Azulejo comedor. P.B. Fuente: Autor.....	68
Figura 46. Azulejo pasillo. P.B. Fuente: Autor.....	68
Figura 47. Baldosa hidráulica habitaciones. P.1. Fuente: Autor.....	69
Figura 48. Baldosa hidráulica aseo. P.1. Fuente: Autor.....	69
Figura 49. Baldosa hidráulica distribuidor. P.1. Fuente: Autor	70

Figura 50. Ventana P.2. Y ventana habitación P.1 Fuente: Autor.....	71
Figura 51. Ventana cocina P.B. Fuente: Autor.....	72
Figura 52. Ventana baño-cocina P.B. Fuente: Autor.....	72
Figura 53. Puerta habitaciones y puerta al P.2. Fuente: Autor.....	73
Figura 54. Humedad en la pared del pasillo de planta baja. 2017. Fuente: Autor.....	75
Figura 55. Azulejos sueltos en la pared del comedor en planta baja. 2017. Fuente: Autor.....	76
Figura 56. Desprendimiento de azulejos en pared del comedor en planta baja. 2017. Fuente: Autor.....	77
Figura 57. Desnivel del pavimento en el comedor en planta baja. 2017. Fuente: Autor.....	78
Figura 58. Humedades en una habitación en planta primera. 2017. Fuente: Autor.....	79
Figura 59. Humedades en una habitación en planta primera. 2017. Fuente: Autor.....	80
Figura 60. Fisuras/grietas en una habitación en planta primera. 2017. Fuente: Autor.....	81
Figura 61. Instalación eléctrica en planta segunda. Fuente: Autor.....	83
Figura 62. Ventanas de la planta segunda. Fuente: Autor.....	84
Figura 63. Detalle de solera ventilada. Caviti.....	89

Figura 64. Detalles de colocación de perfiles. Fuente: Autor.....	90
Figura 65. Fachada con mampuestos visto y detalle de trasdosado. Fuente: Autor.....	91
Figura 66. Render de aseo en planta baja. Fuente: Autor.....	92
Figura 67. Render del baño en planta primera. Fuente: Autor.....	93
Figura 68. Render del baño en planta segunda. Fuente: Autor.....	93
Figura 69. Render de la cocina en planta baja. Fuente: Autor.....	94
Figura 70. Render de lavandería y despensa en planta baja. Fuente: Autor.....	94
Figura 71. Render del comedor en planta baja. Fuente: Autor.....	95
Figura 72. Detalle de la nueva tabiquería de yeso laminado. Fuente: www.pladur.com	96
Figura 73. Detalle de ventana de aluminio y madera con rotura de puente térmico. Fuente: http://www.archiproducts.com	97
Figura 74. Render de la terraza planta segunda. Fuente: Autor.....	98
Figura 75. Detalle cubierta. Manual de rehabilitación de tejados.....	99
Figura 76. Render de propuesta de planta segunda. Fuente: AutoR..	100
Figura 77. Nueva distribución planta baja. Fuente: Autor.....	101
Figura 78. Nueva distribución planta primera. Fuente: Autor.....	102
Figura 79. Nueva distribución planta segunda. Fuente: Autor.....	103

Figura 80. Tabla 1.1 Condiciones de compartimentación en sectores de incendio. Fuente: Código Técnico de la Edificación.....104

Figura 81. Tabla 1.2 Resistencia al fuego de las paredes, techo y puertas que delimitan sectores de incendio. Fuente: Código Técnico de la Edificación.....105

Figura 82. Fachada a 180º. Fuente: Código Técnico de la Edificación..106

Figura 83. Ejemplo del cumplimiento de medianería. Fuente: Autor...107

Anexos

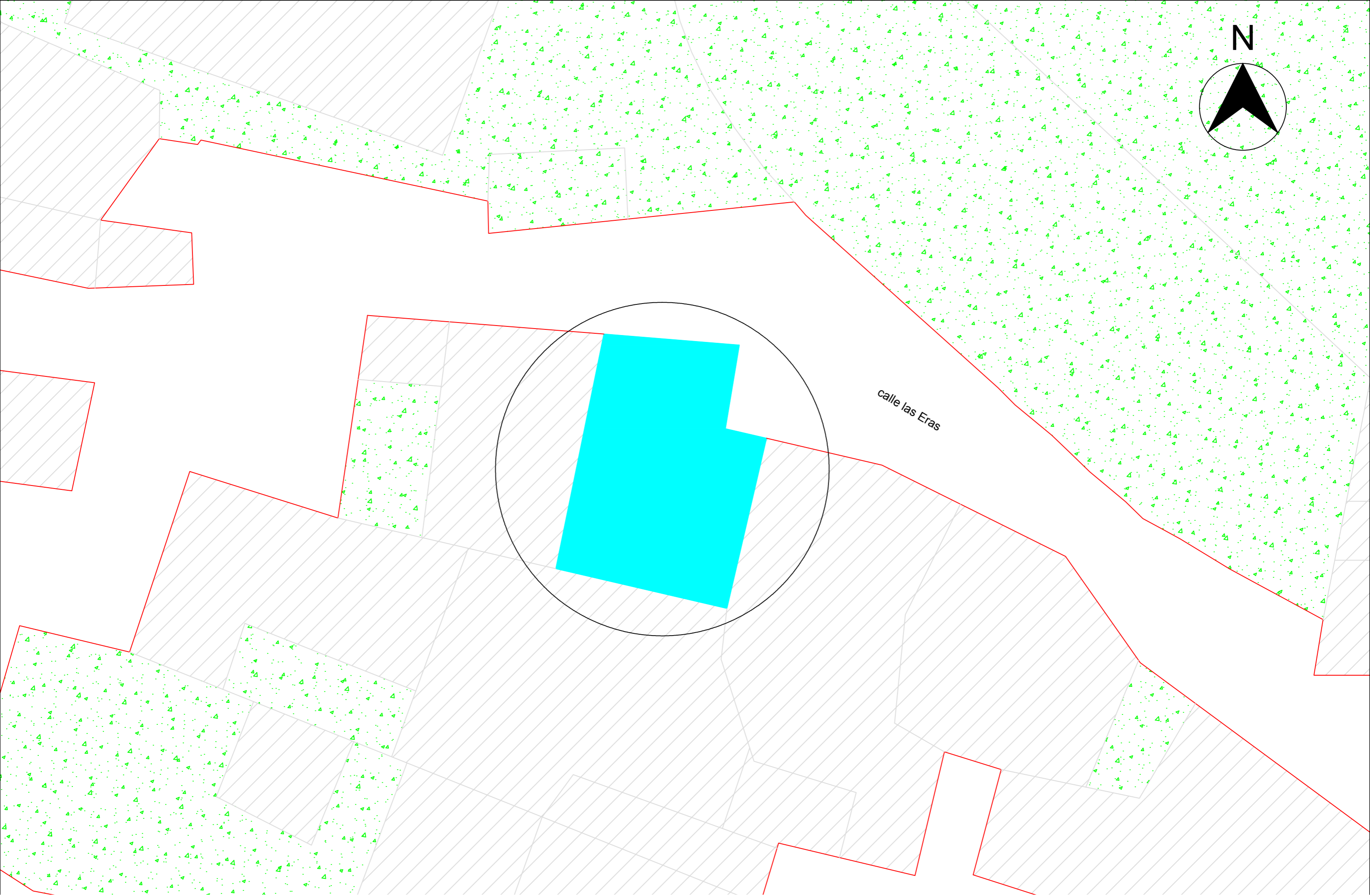
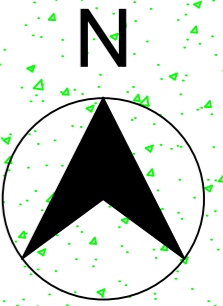
Anexo 1. Planos actuales

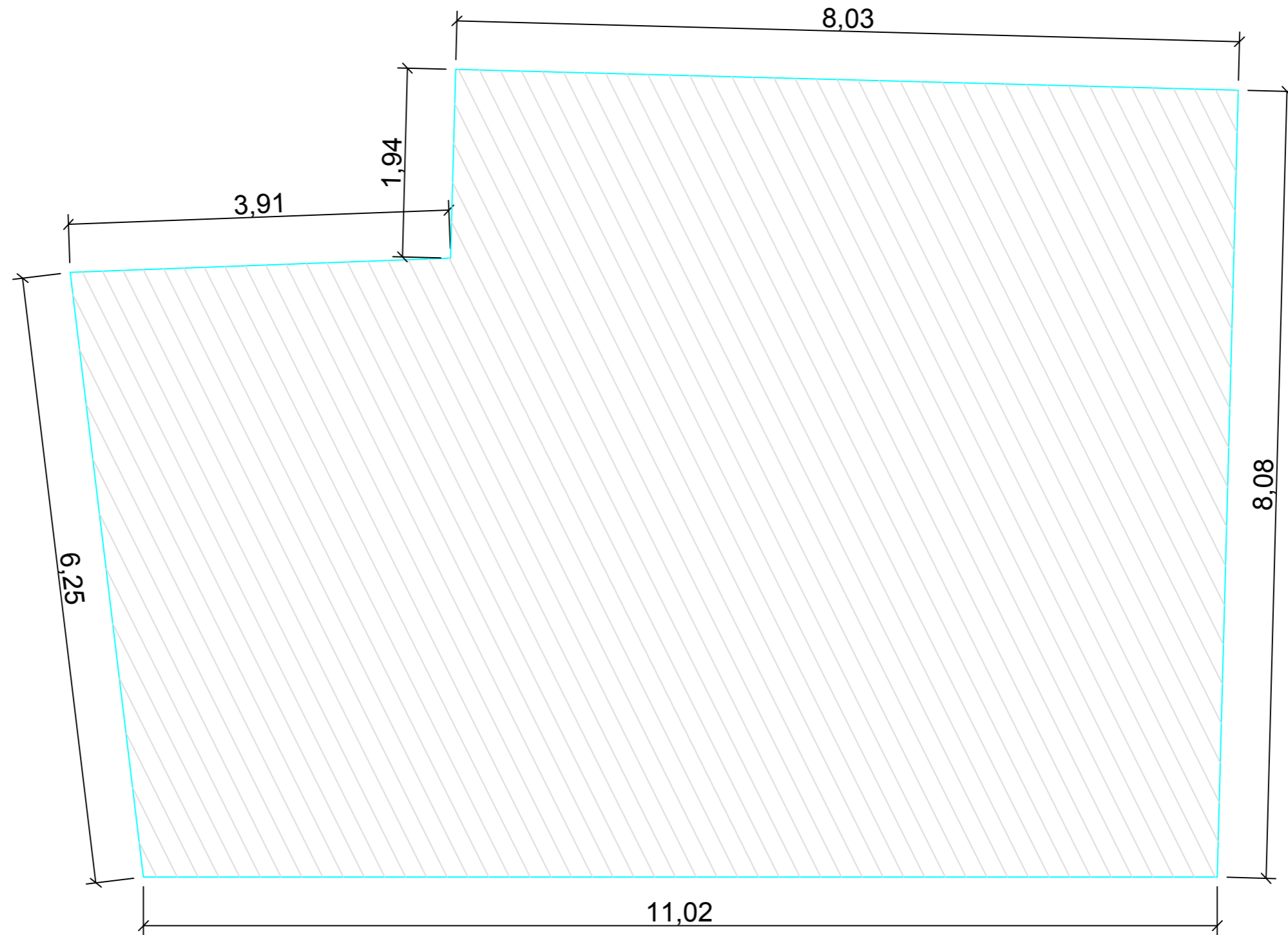
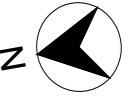
Anexo 2. Planos de propuesta de intervención

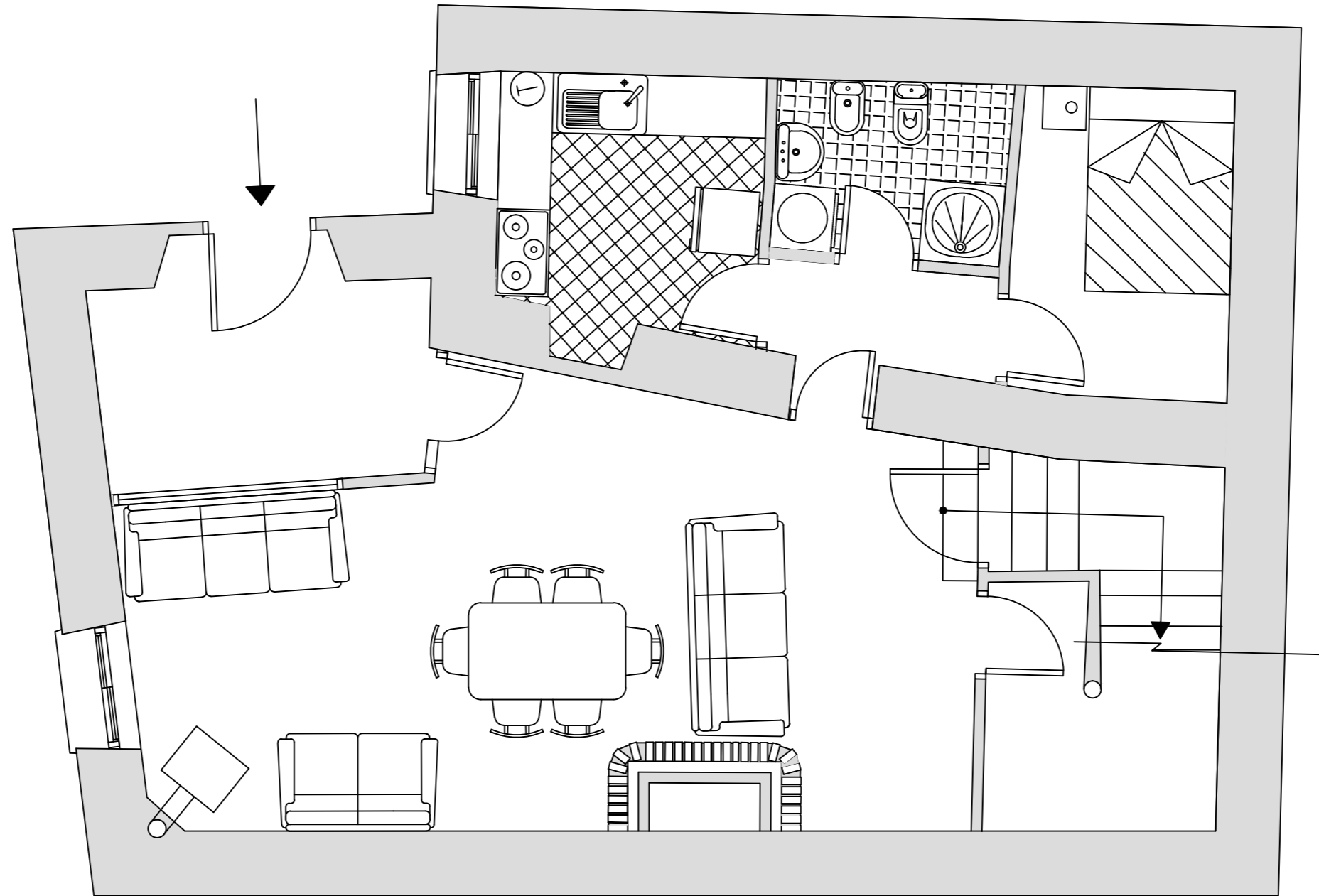
Anexo 3. Otros

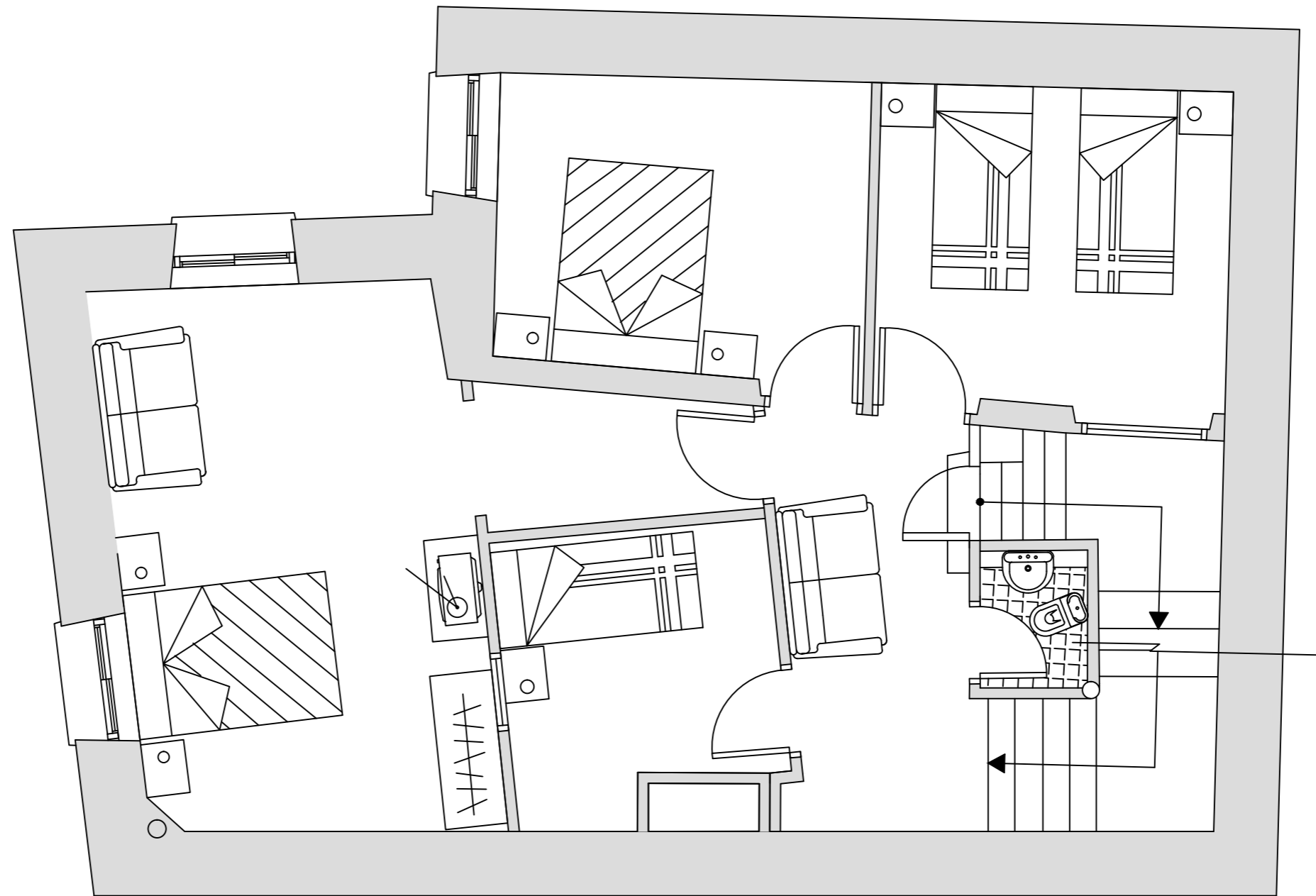
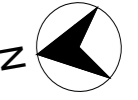
Anexo 1. Planos actuales

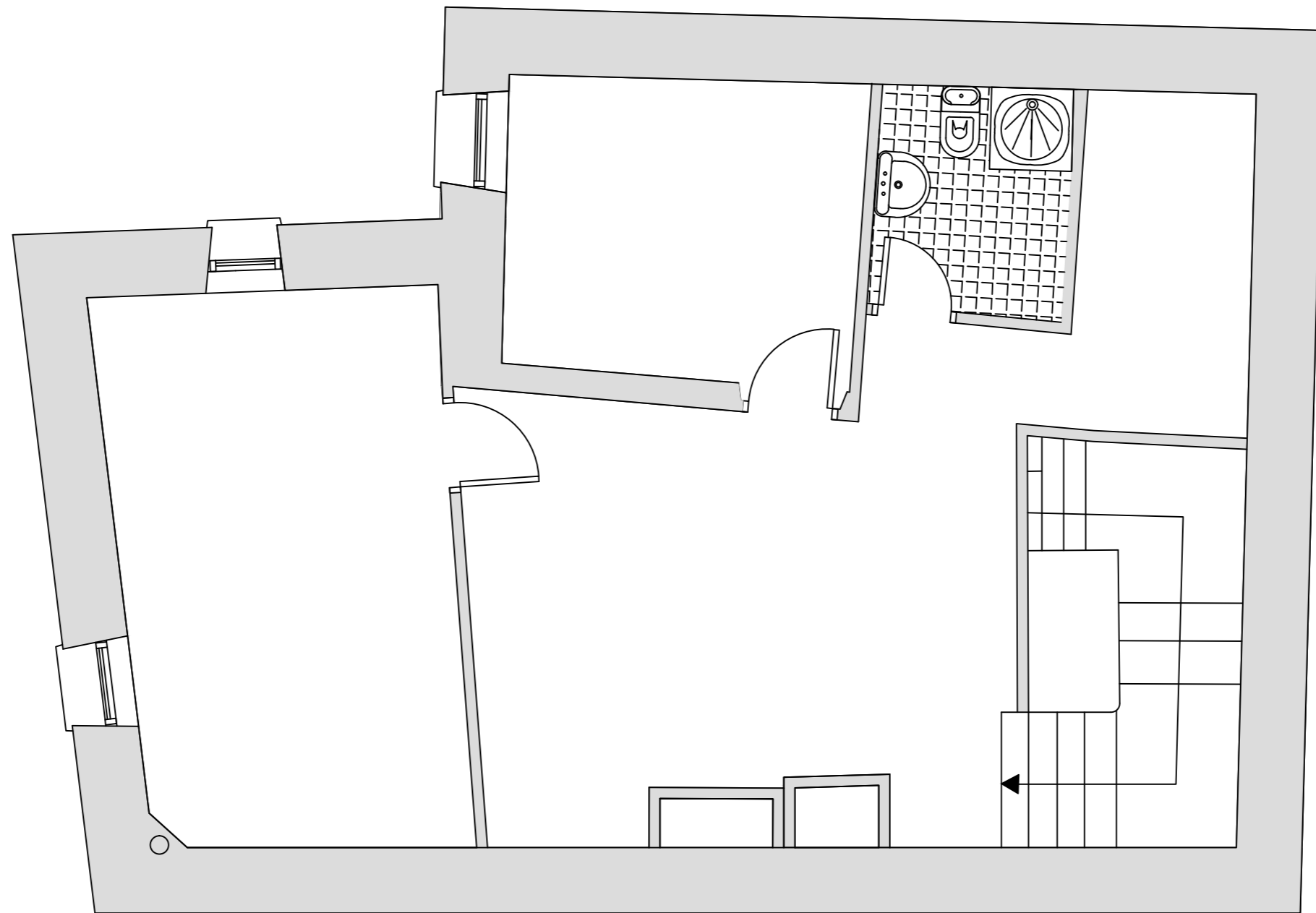
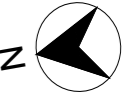
- 1) Plano parcela
- 2) Plano parcela cotas
- 3) Distribución planta baja
- 4) Distribución planta primera
- 5) Distribución planta segunda
- 6) Cubierta
- 7) Superficie planta baja
- 8) Superficie planta primera
- 9) Superficie planta segunda
- 10) Alzado norte
- 11) Alzado oeste
- 12) Patología humedad P.B.
- 13) Patología desprendimiento P.B.
- 14) Patología desnivel P.B.
- 15) Patología humedad P.1
- 16) Patología fisuras P.1

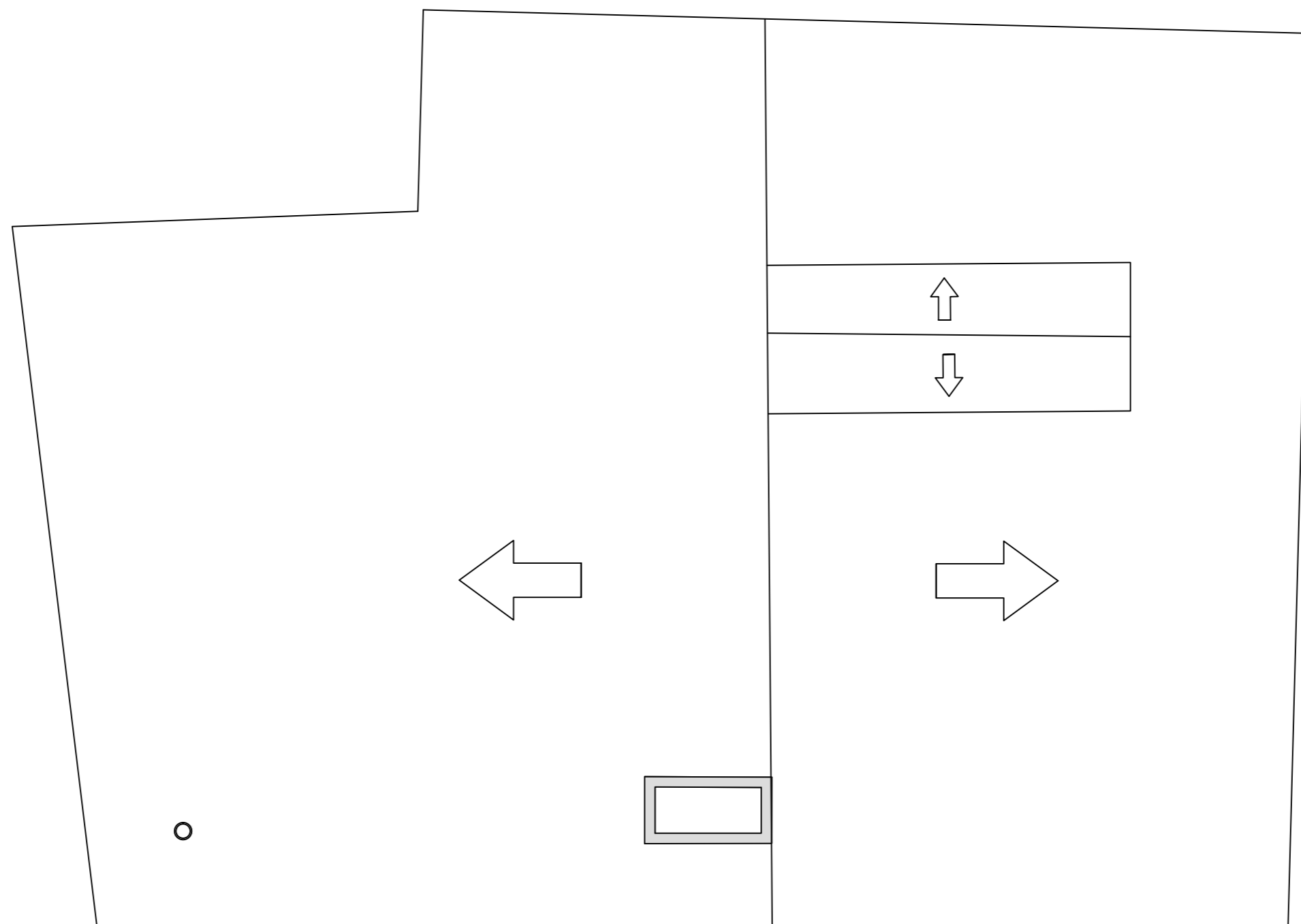


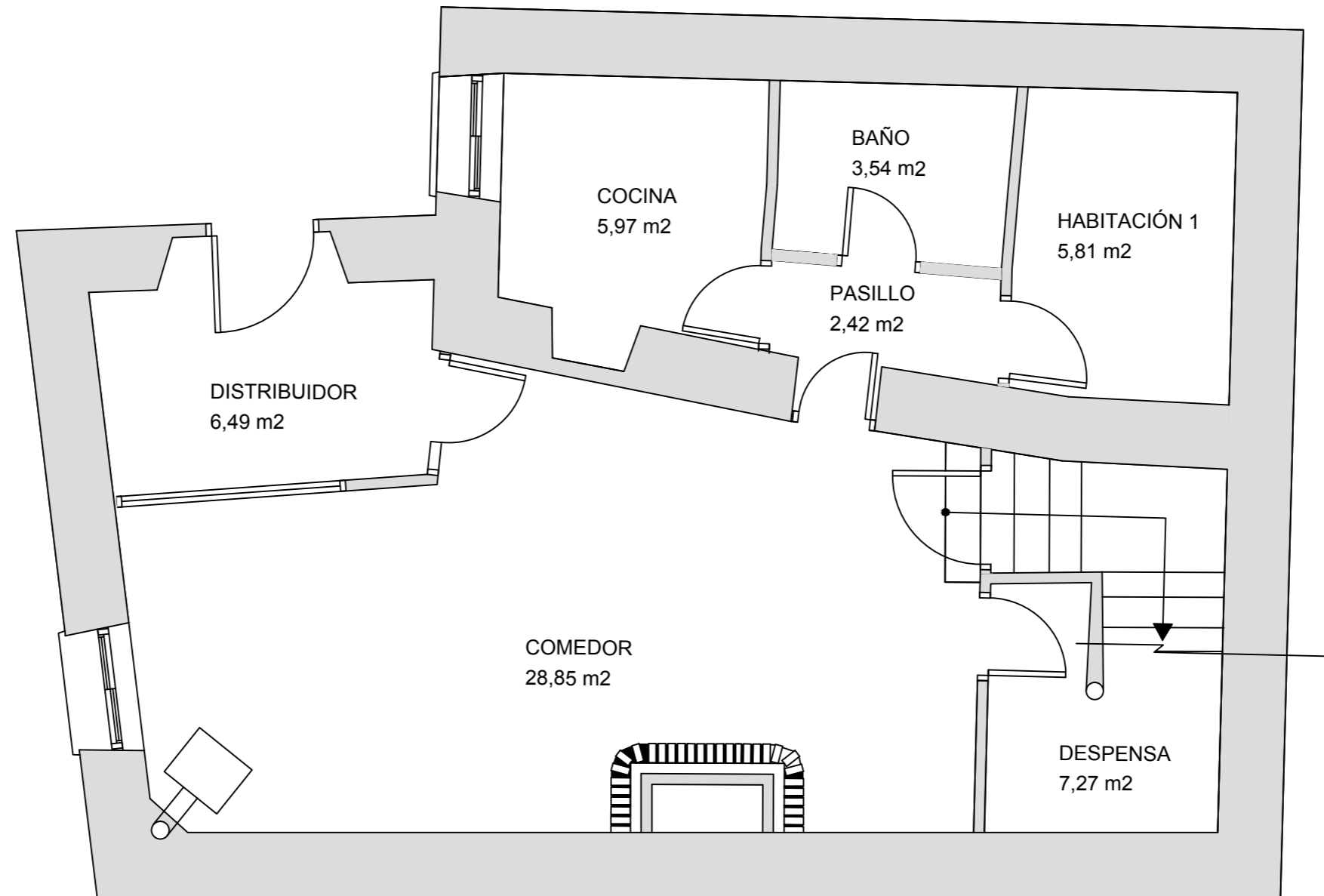


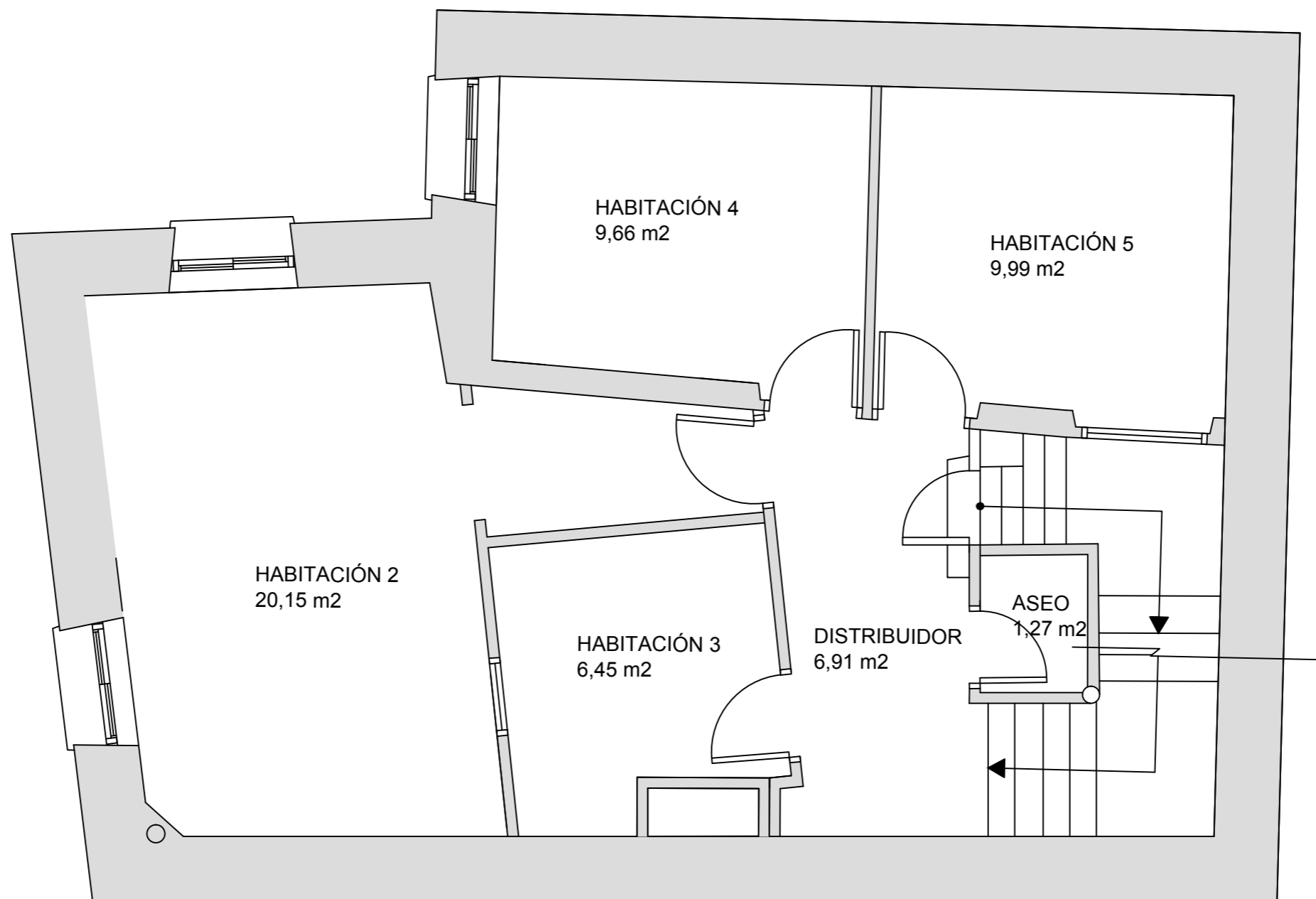
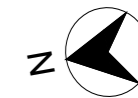


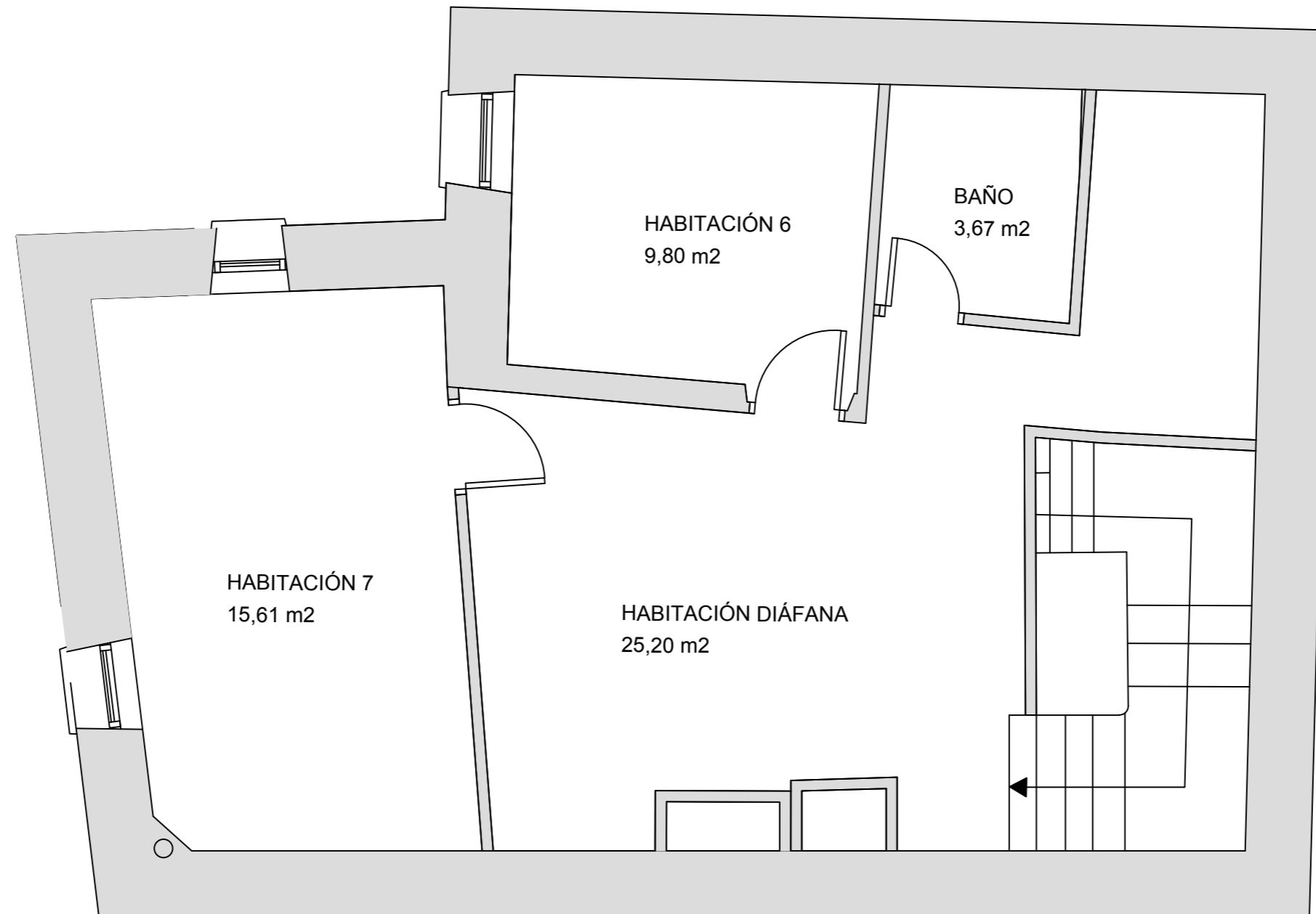


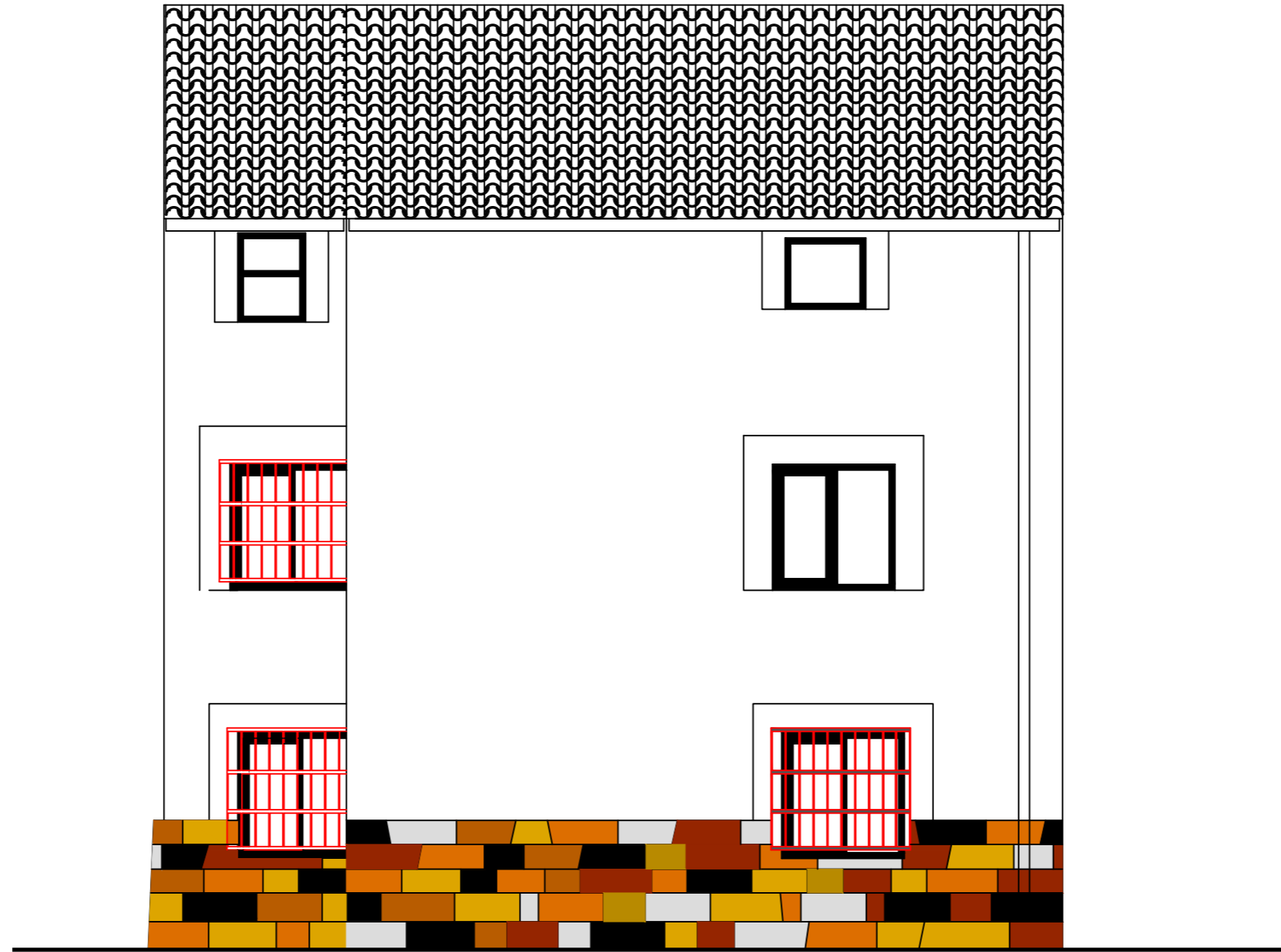


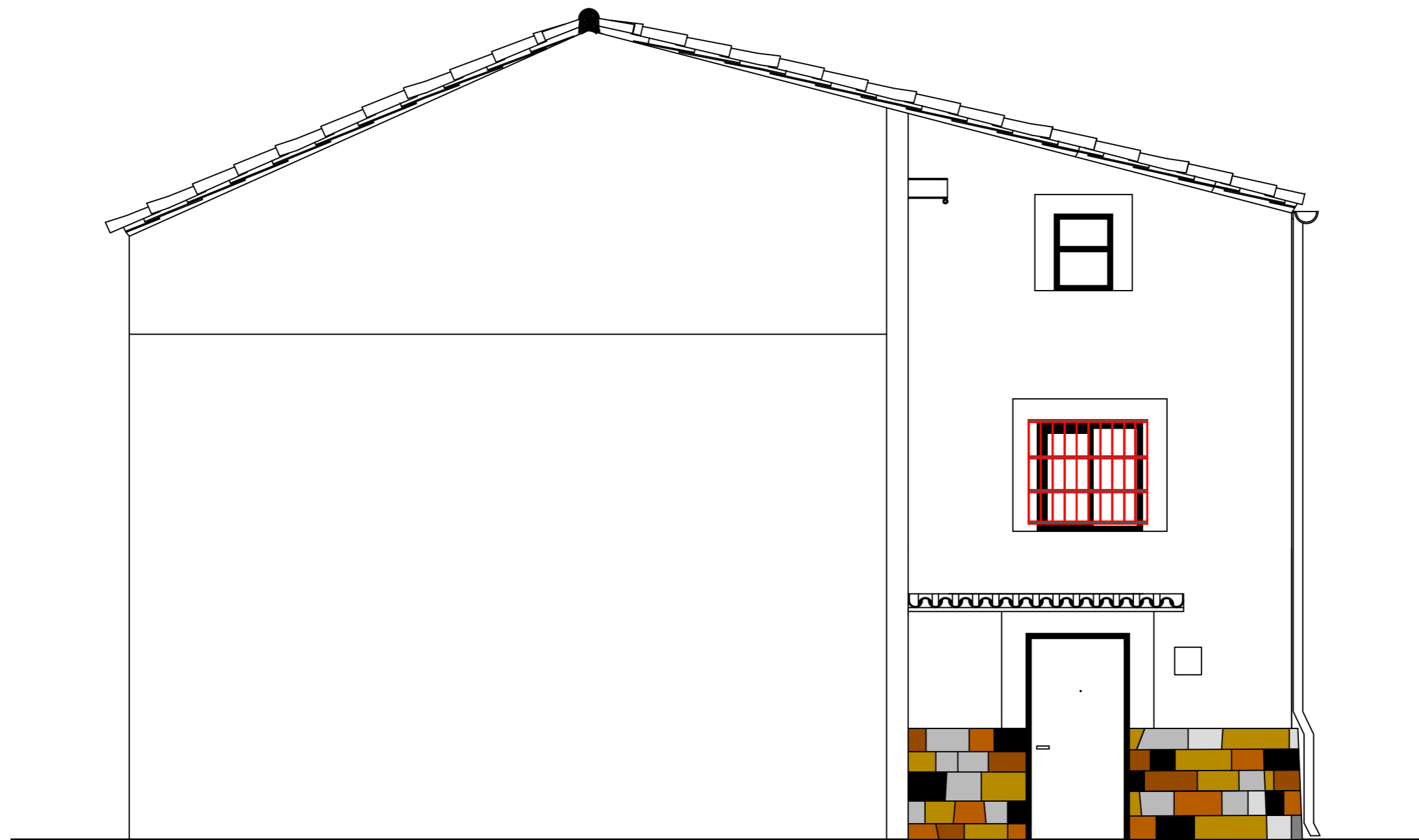


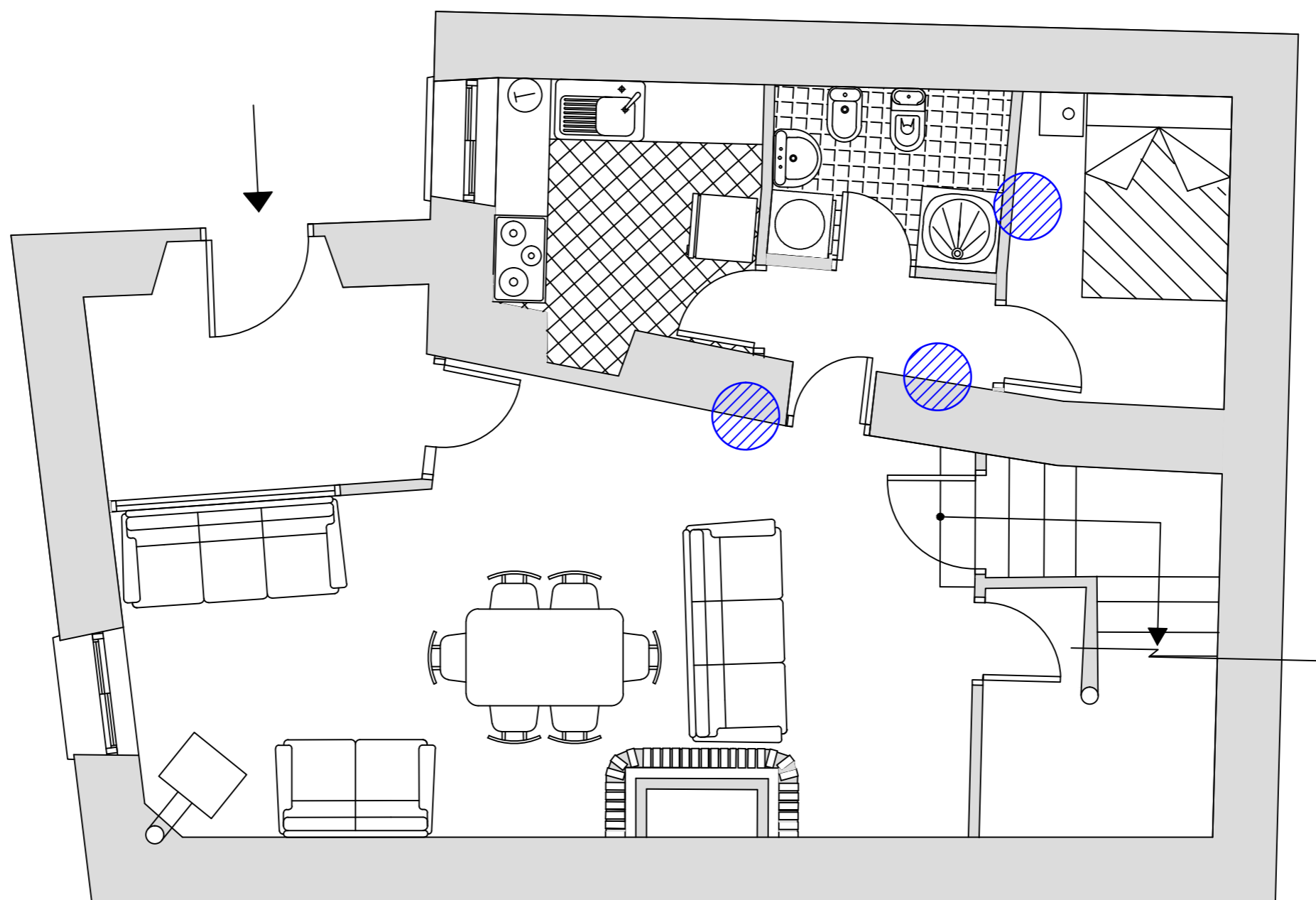


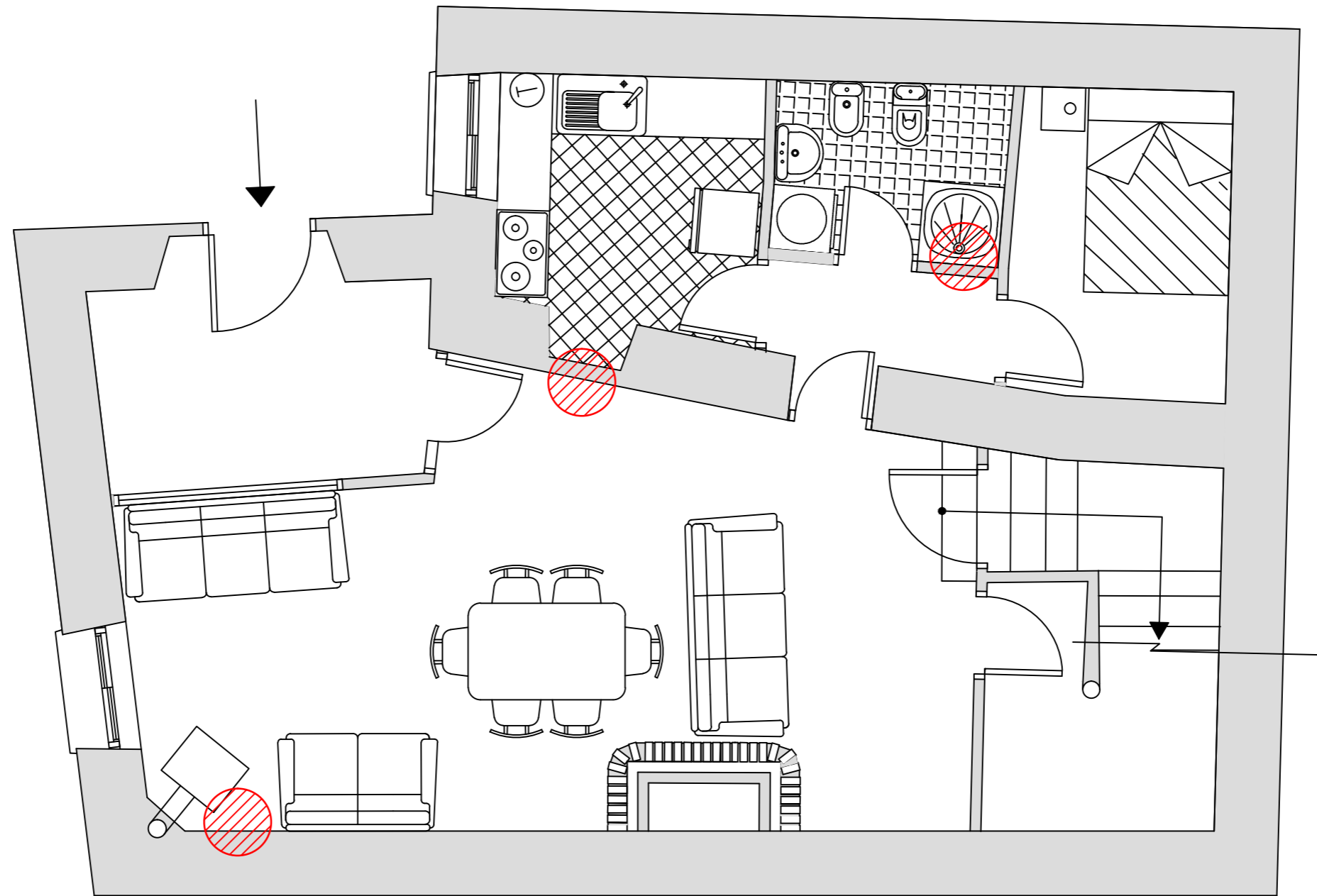


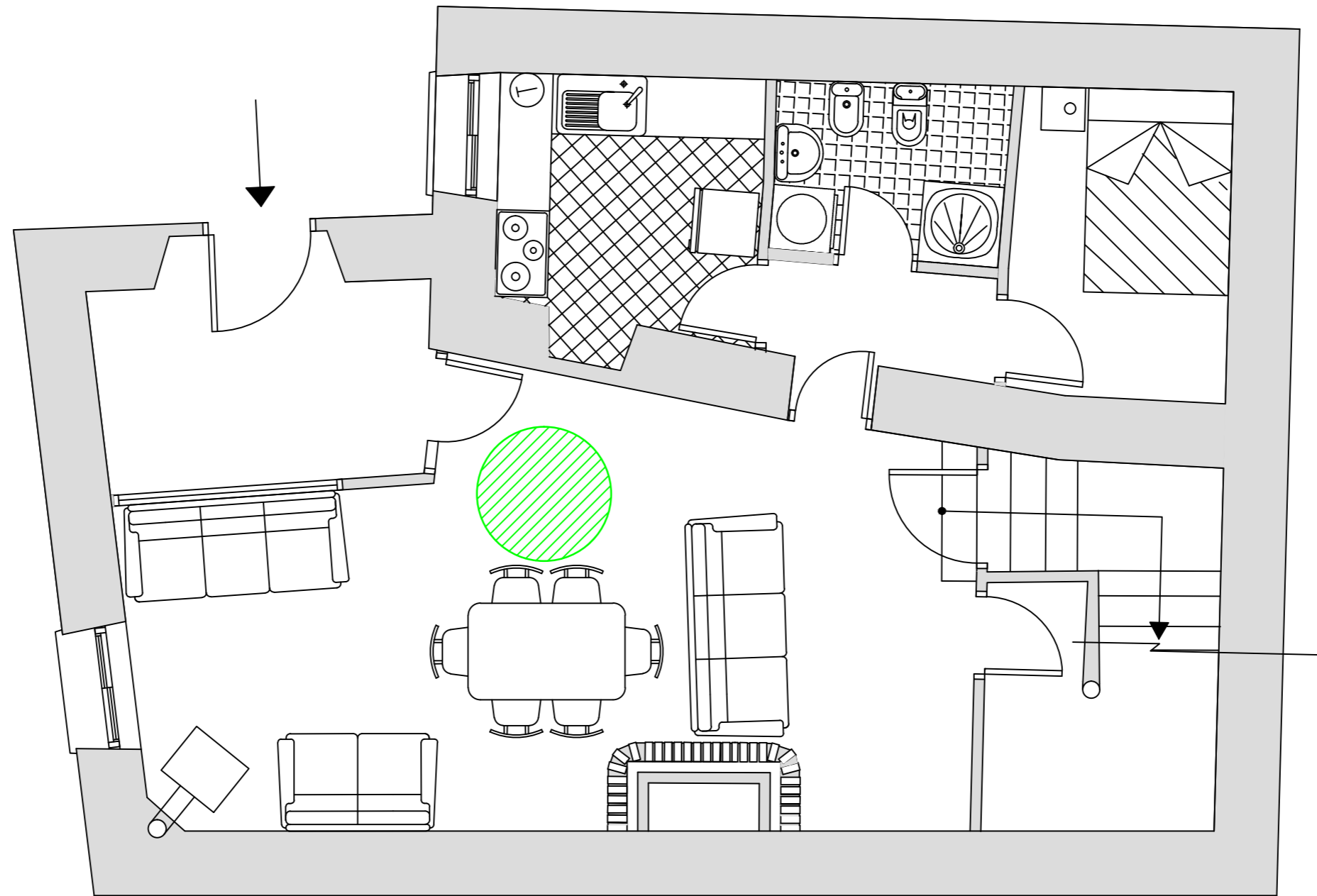


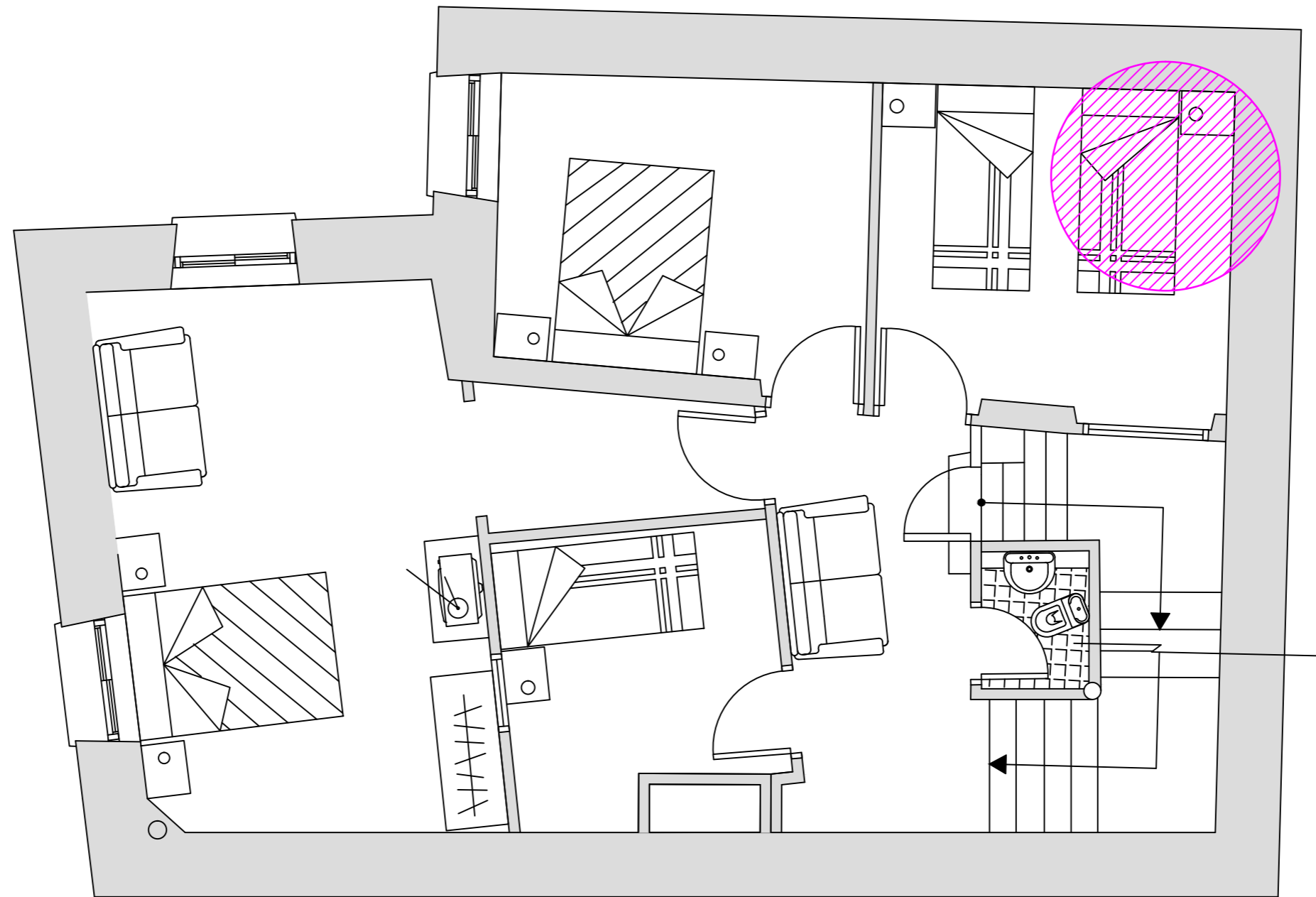


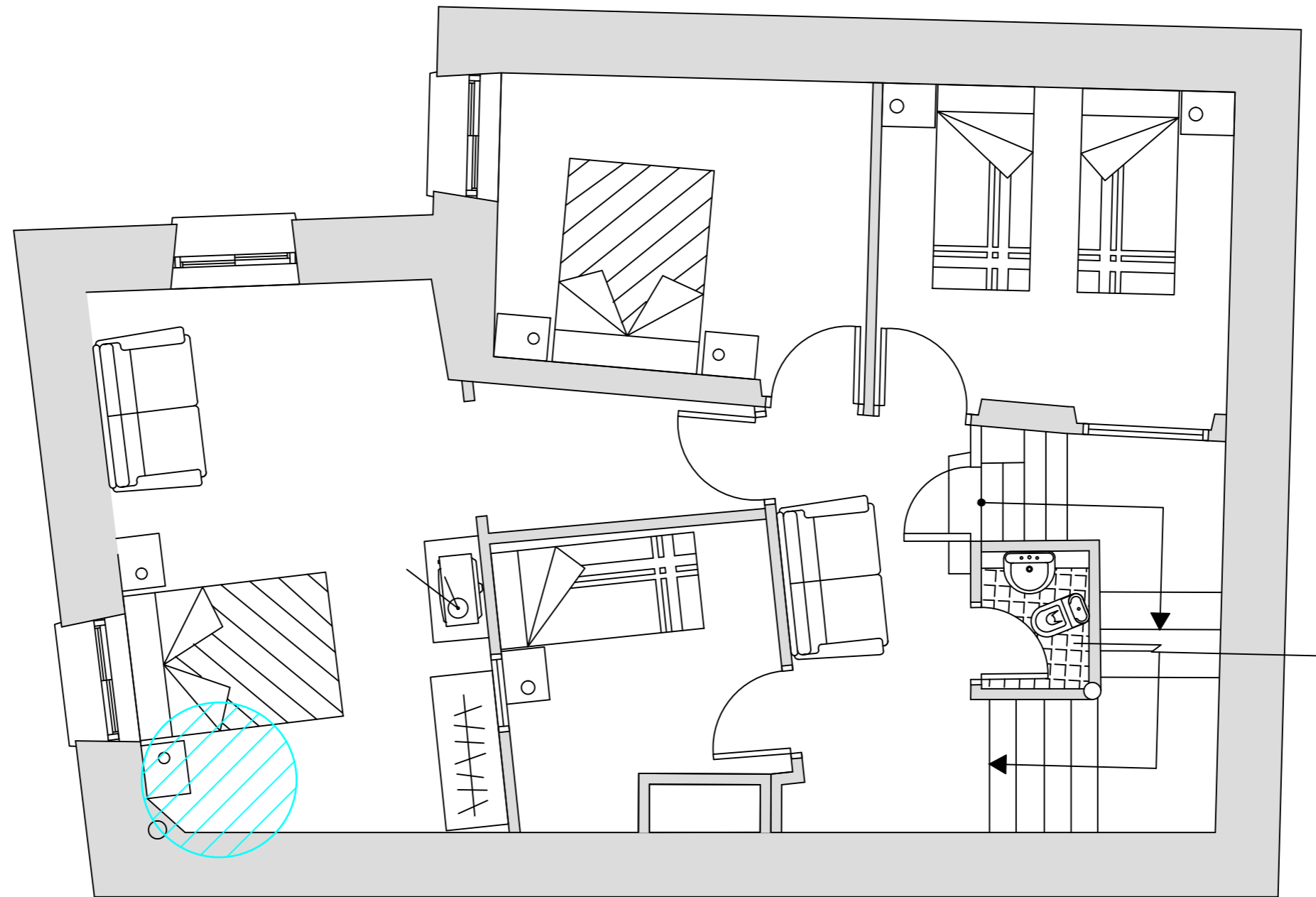






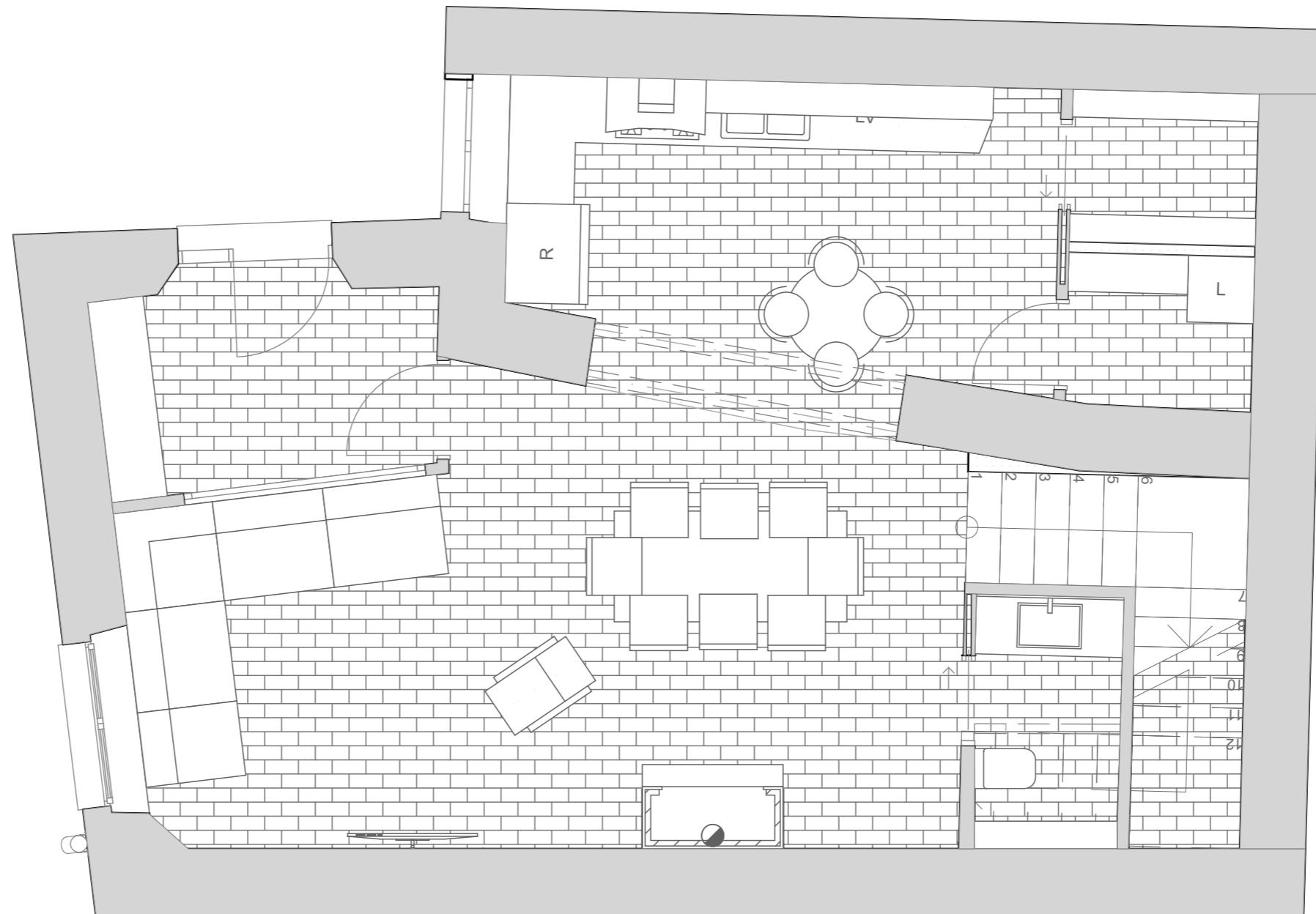
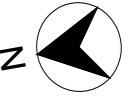


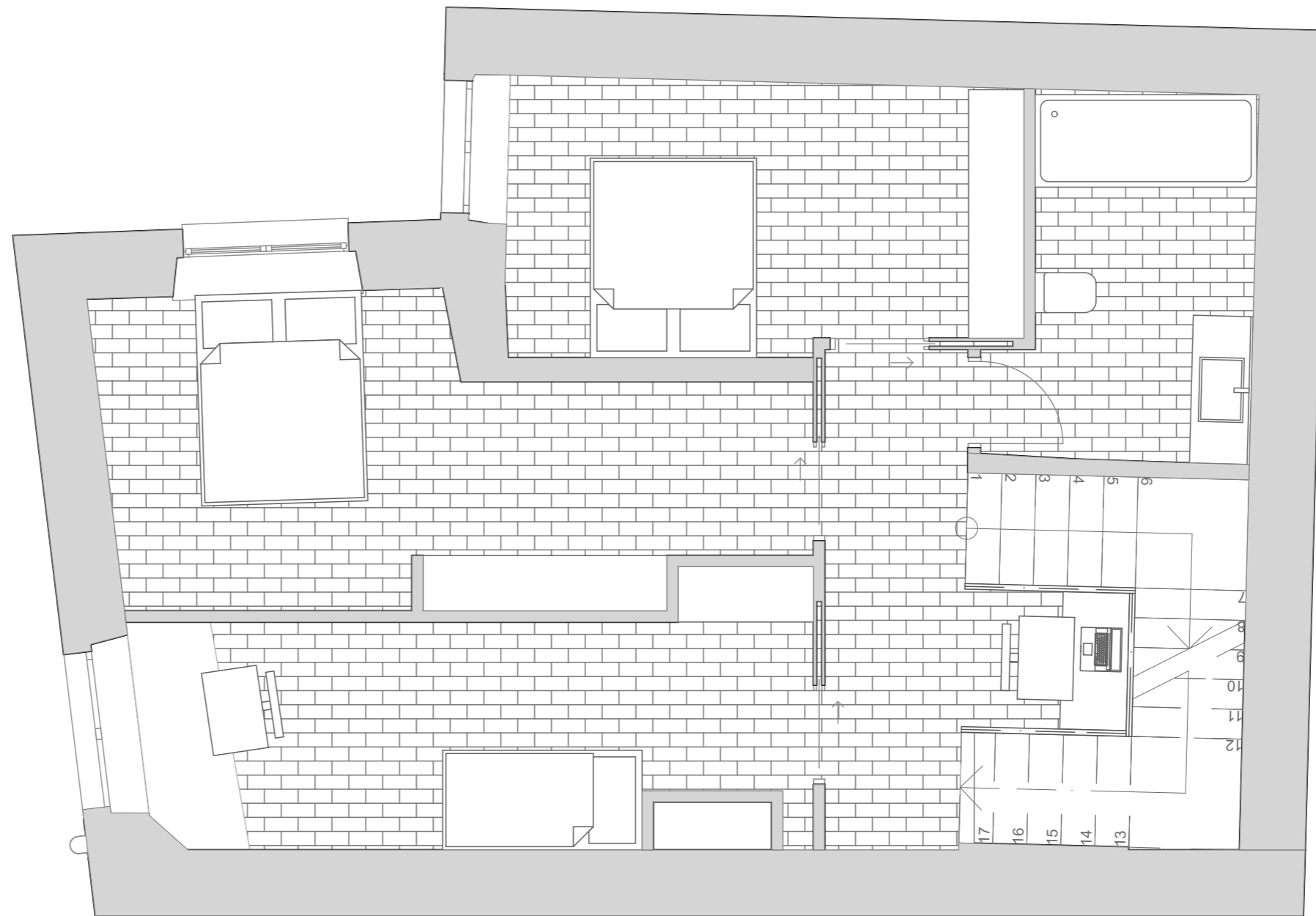


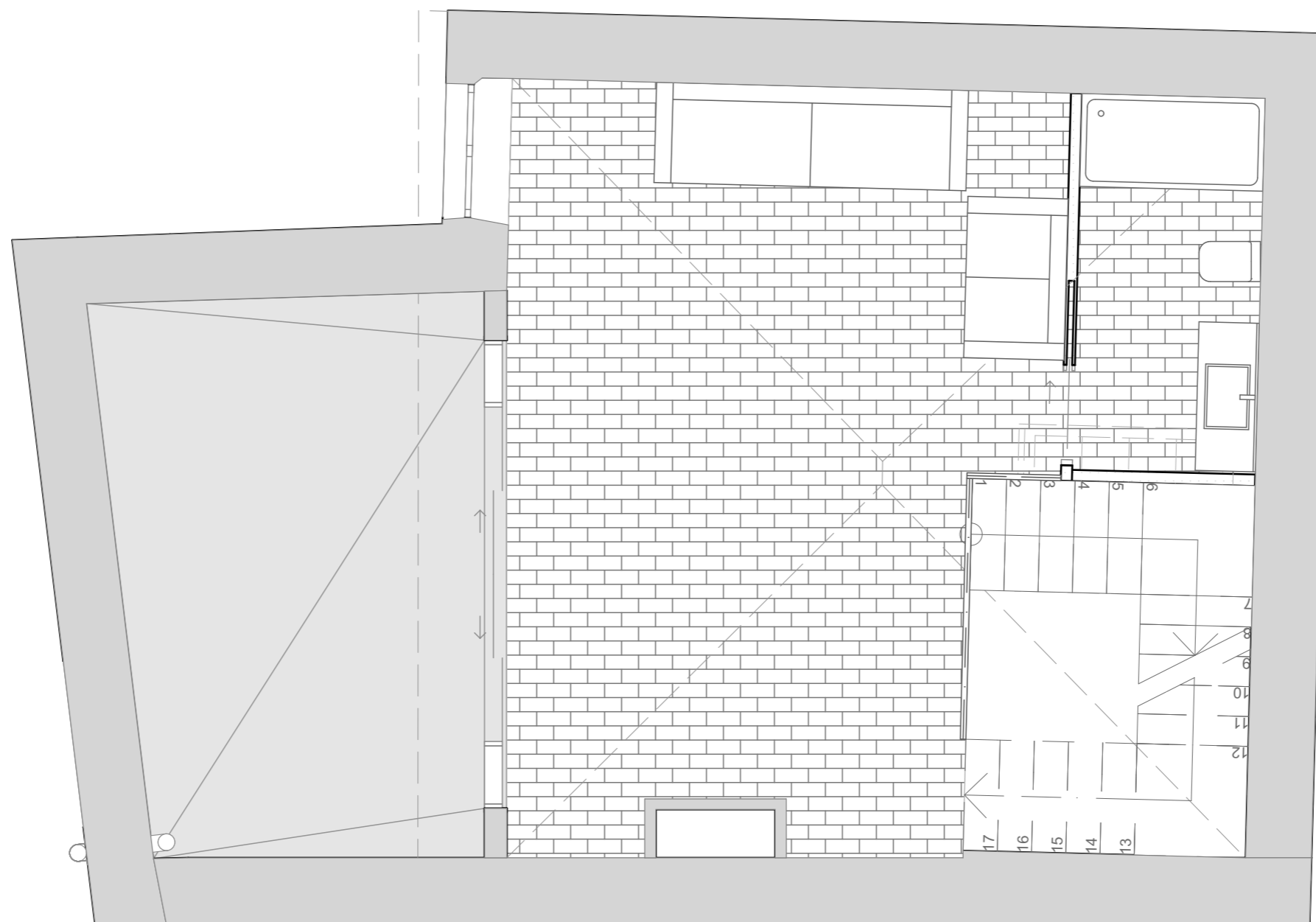
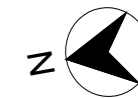


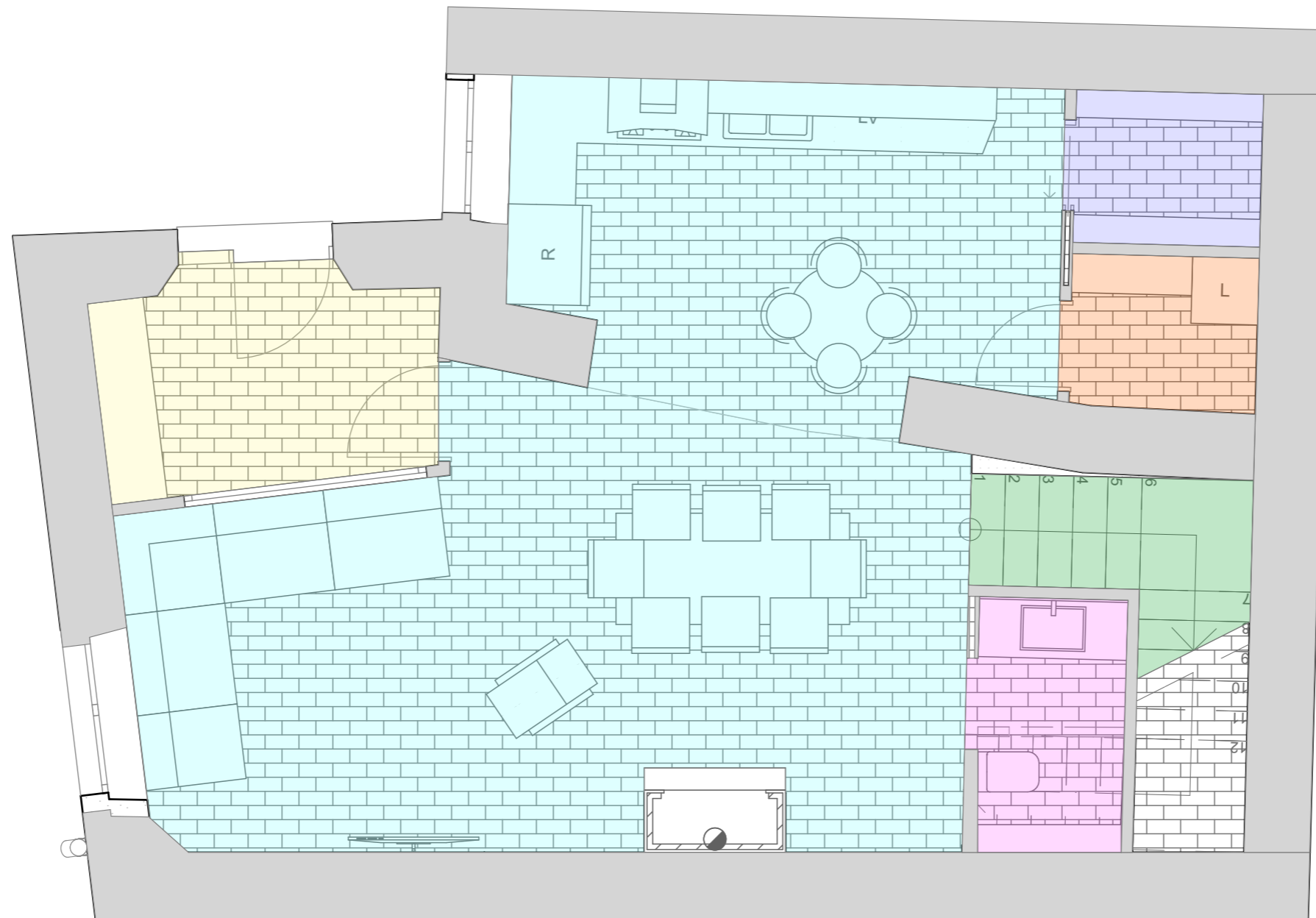
Anexo 2. Planos de propuesta de intervención

- 1) Distribución planta baja
- 2) Distribución planta primera
- 3) Distribución planta segunda
- 4) Estancias planta baja
- 5) Estancias planta primera
- 6) Estancias planta segunda
- 7) Alzado oeste
- 8) Alzado norte
- 9) Sección S.1
- 10) Sección S.2
- 11) Sección S.3





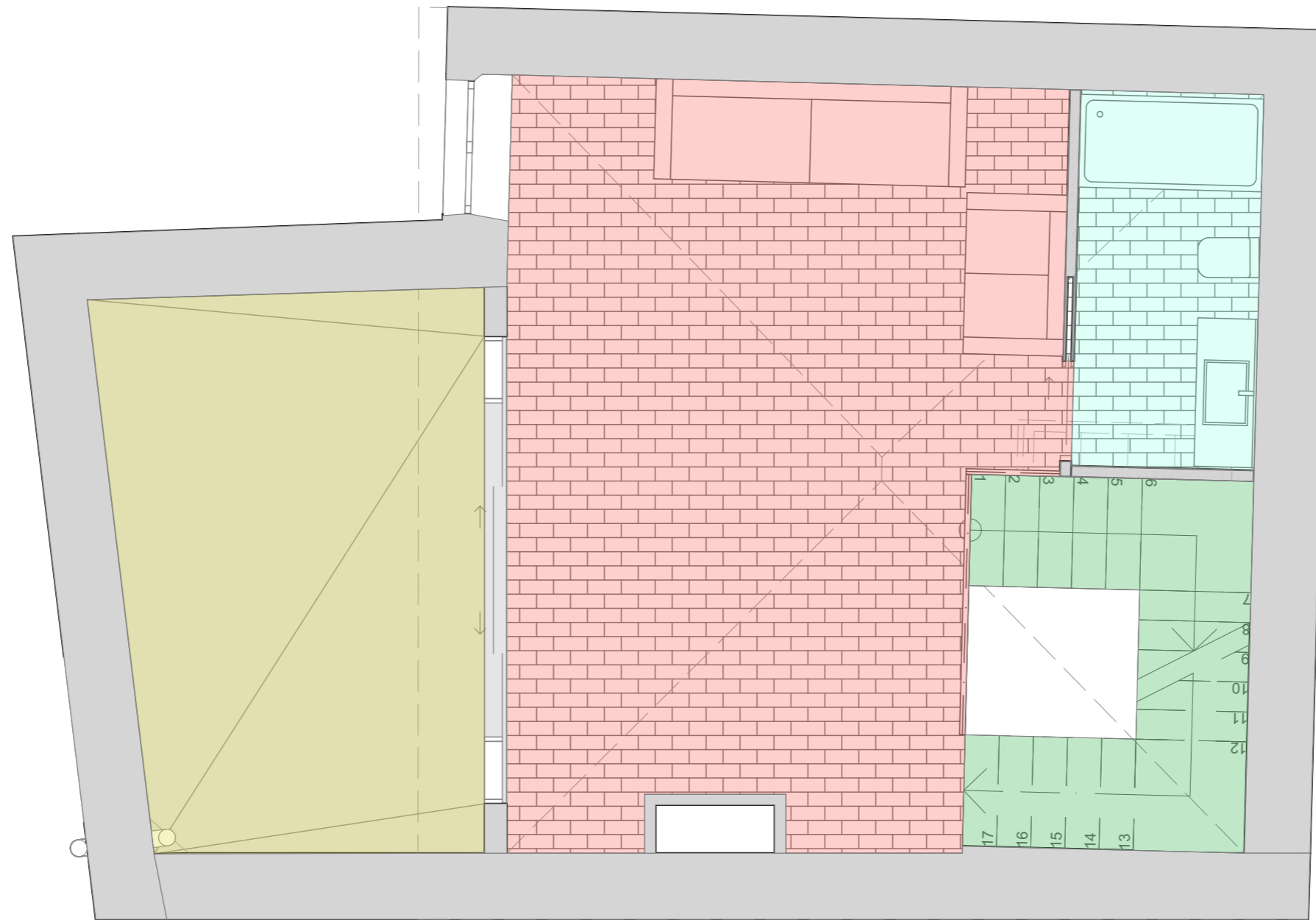




- VESTÍBULO
- SALÓN-COMEDOR-COCINA
- ASEO
- ESCALERA
- LAVANDARÍA
- DESPENSAS

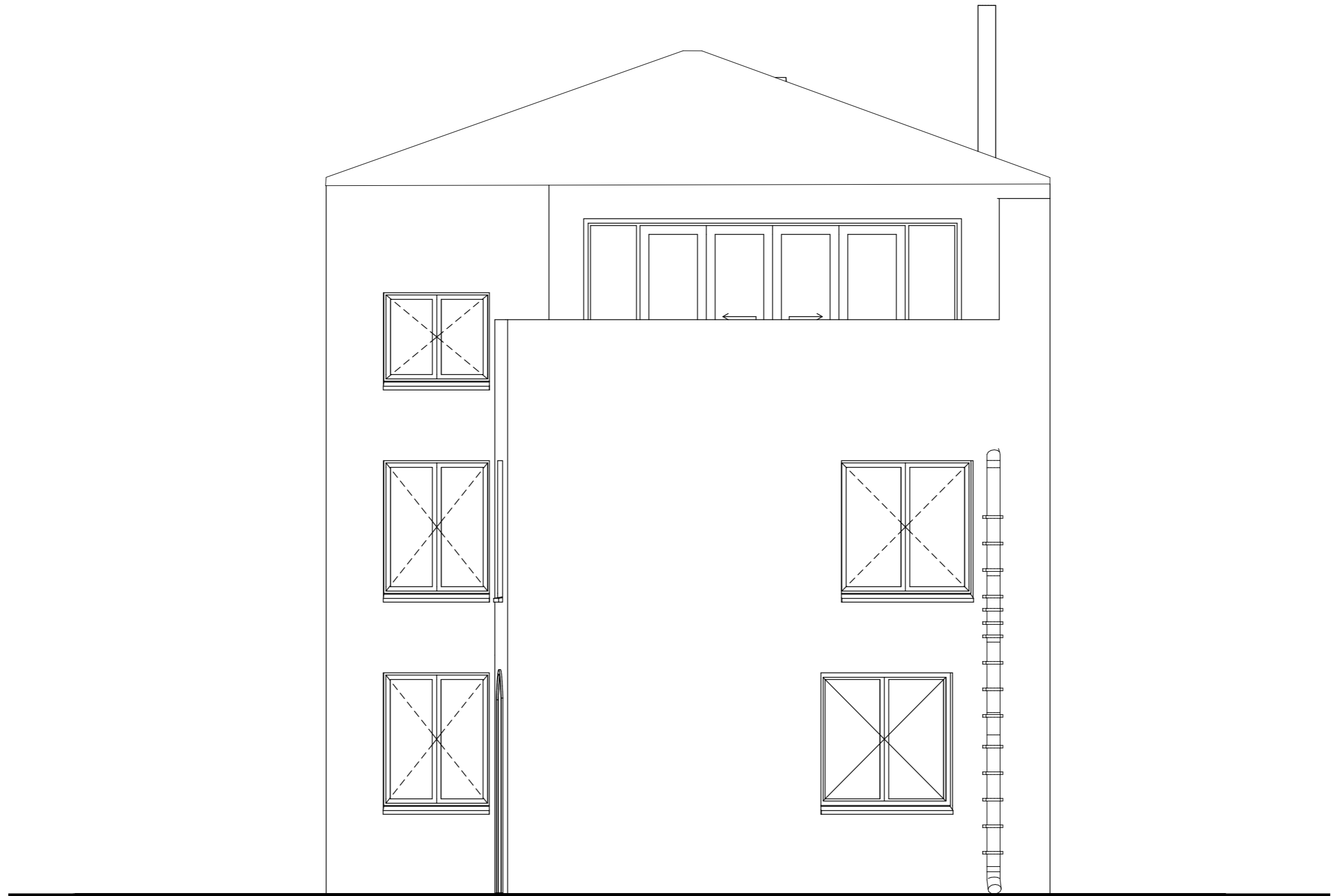


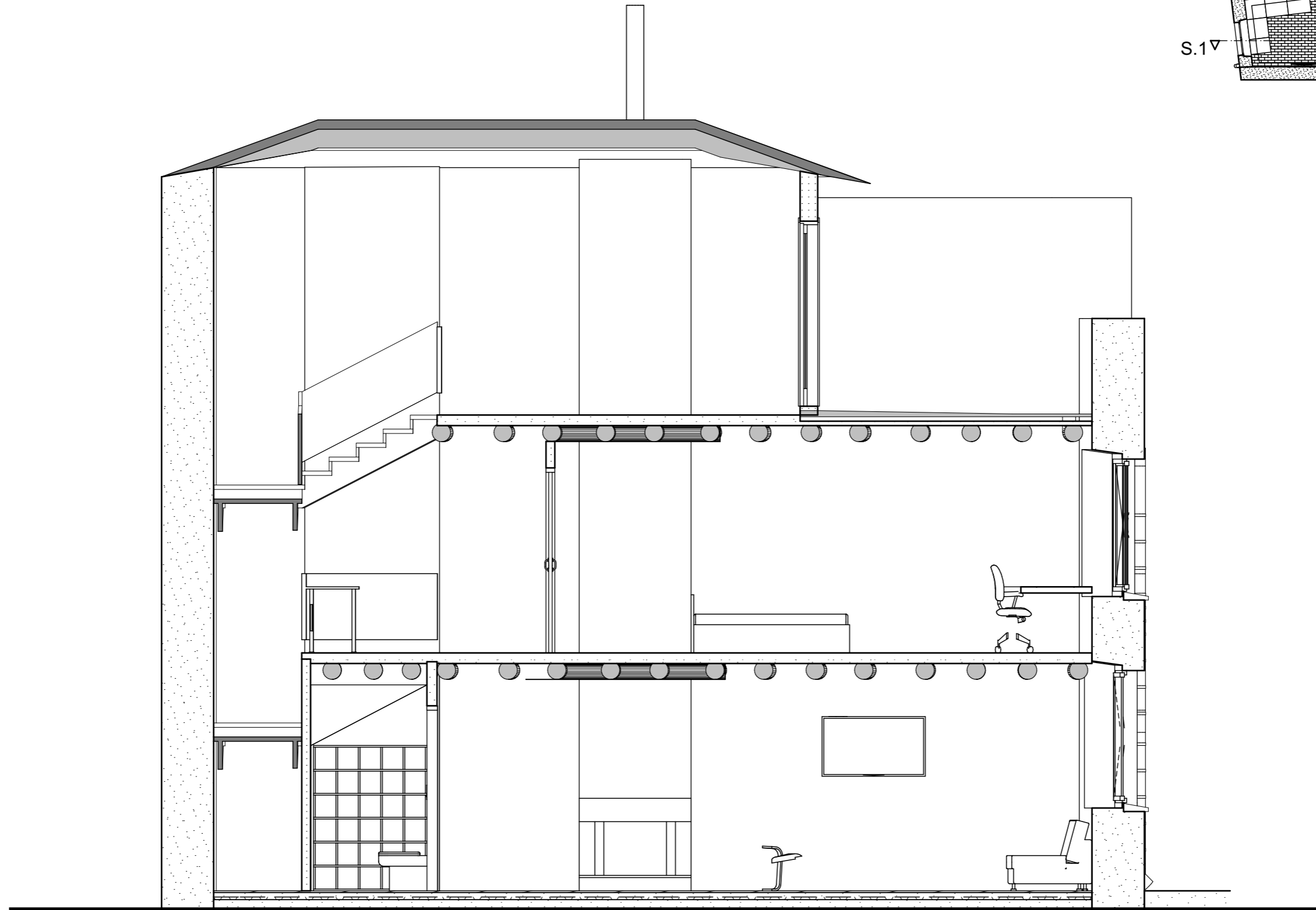
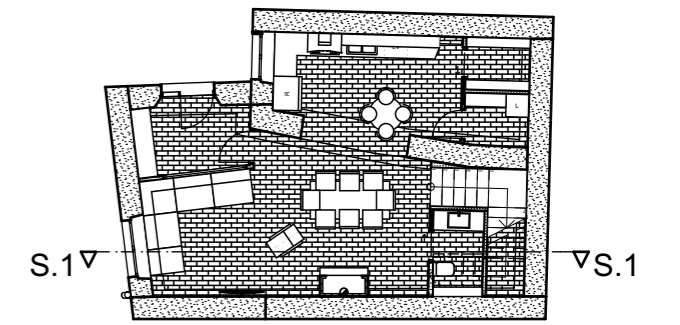
- DISTRIBUIDOR
- HABITACIÓN INDIVIDUAL
- HABITACIÓN DOBLE 1
- HABITACIÓN DOBLE 2
- BAÑO
- ESCALERAS

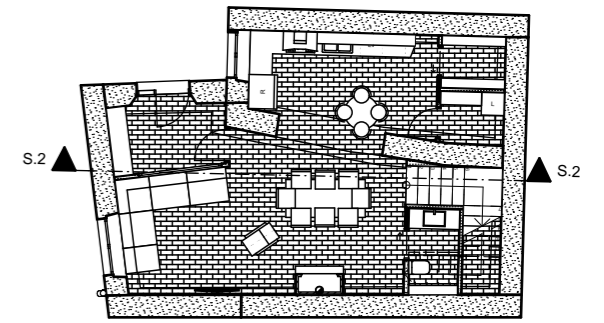


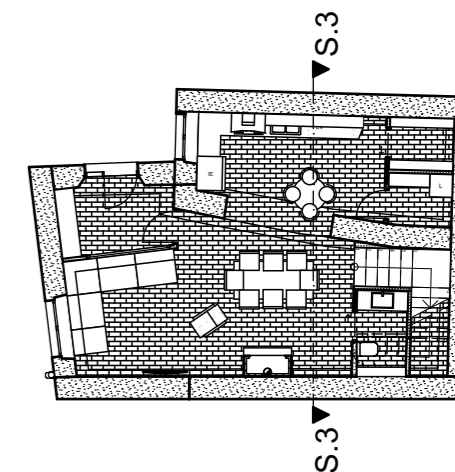
-  TERRAZA
-  HABITACIÓN
-  BAÑO
-  ESCALERAS





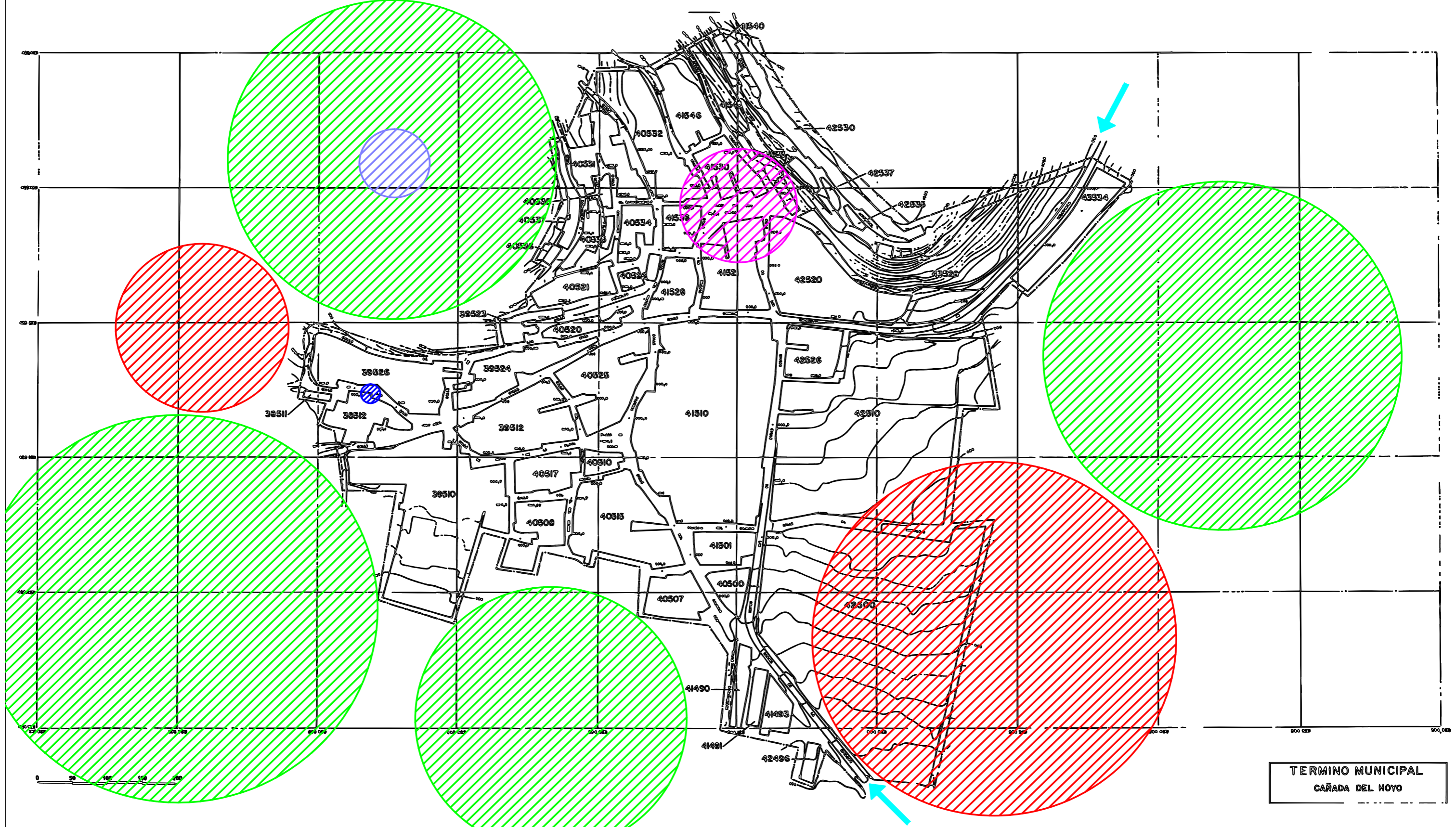






Anexo 3. Otros

- 1) Contextualización urbanística
- 2) Ficha catastral
- 3) Término municipal



TERMINO MUNICIPAL
CAÑADA DEL HOYO

 EDIFICIO SINGULAR

 ZONAS VERDES

 CENTRO HISTÓRICO

 ZONA INDUSTRIAL

 ACCESOS PRINCIPALES

 CASA PROPUESTA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3851202WK9235S0001ZX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ERAS 7
16340 CAÑADA DEL HOYO [CUENCA]

USO PRINCIPAL
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN
1923

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
252

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL ERAS 7
CAÑADA DEL HOYO [CUENCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
252

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]
87

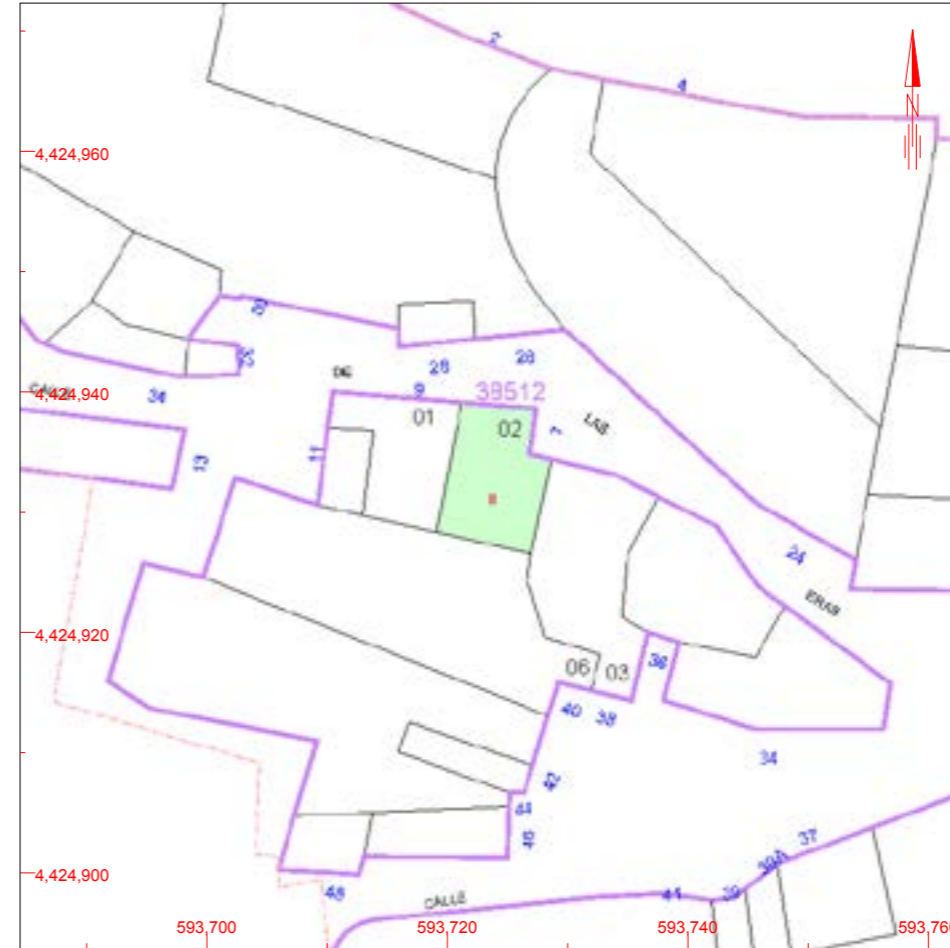
TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E	00	01	84
VIVIENDA	E	01	01	84
ALMACEN	E	02	01	84

INFORMACIÓN GRÁFICA

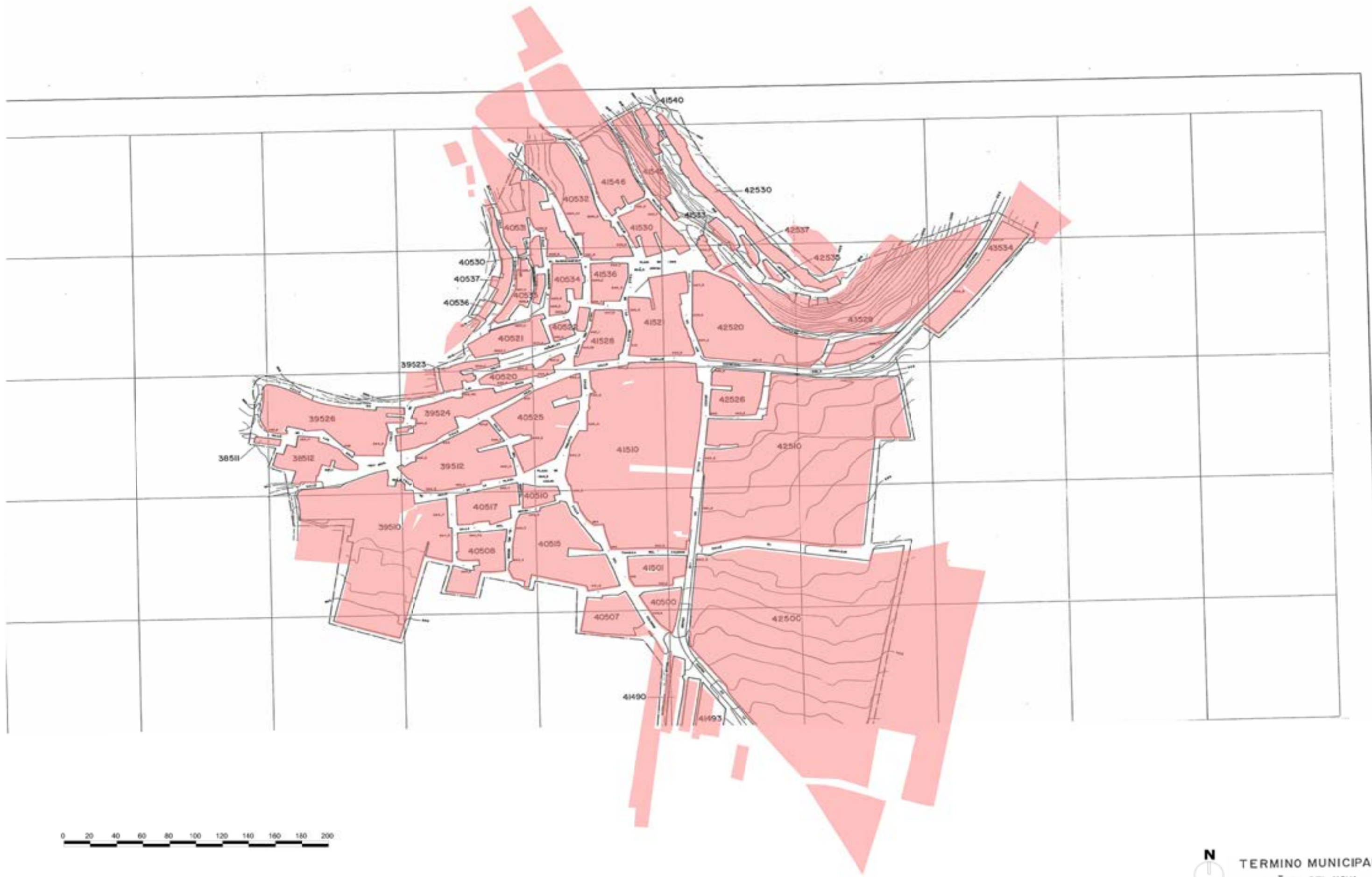
E: 1/630.025024414063



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

593,760 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Lunes , 24 de Abril de 2017



N
 TERMINO MUNICIPAL
 CAÑADA DEL HOYO