

PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE VIVIENDA CON
AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO

EL LI MONERO

ESCALANTE, CANTABRIA



ARQUI TECTO:

FERNANDO SÁNCHEZ-MORA GÓMEZ-RENGEL

ESCALANTE A 28 DE ABRIL DE 2024

Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5yg5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELCE129319

N.º Registro: 2024GCELC129319
Fecha Registro: 30/04/2024 18:36



ÍNDICE

1. MEMORIA

1. 1. PROMOTOR Y ARQUITECTO
1. 2. EMPLAZAMIENTO
1. 3. OBJETO DEL PROYECTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
1. 4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
1. 5. FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL
1. 6. OBRA DE REFERENCIA: ALBAS, RÍO NEGRO, ESCALANTE. 2019
1. 7. CERTIFICACIONES CATASTRALES
1. 8. FICHA C-44. CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

2. PLANOS

- S-01 PLANO DE SITUACIÓN
A-01 PLANTA BAJA
A-02 PLANTA PRIMERA
A-03 PLANTA DE CUBIERTAS
A-04 ALZADO SURESTE
A-05 ALZADOS SUROESTE Y NORESTE
A-06 ALZADO NOROESTE
A-07 SECCIÓN LONGITUDINAL
A-08 SECCIÓN TRANSVERSAL
U-01 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA



1. MEMORIA

1.1. PROMOTORES Y ARQUITECTO

El propietario del terreno, de la casa y arquitecto del proyecto es Fernando Sánchez-Mora Gómez-Rengel con N.I.F. número 52.772.860G y número de colegiado COAM-13.938 y COACAN-3.197.

1.2. EMPLAZAMIENTO

La edificación a rehabilitar, llamada El Limonero, se encuentra en el Polígono 8 Parcela 175 del municipio de Escalante, Barrio de Riño, Cantabria.

Las referencias catastrales son:

39029A008001750000US y 39029A008001750001ID

La parcela se encuentra dentro de la Reserva Natural a las Marismas de Santoña y Noja, a los pies, por su lado sur, del cerro denominado El Llosón próximo a Montehano.

1.3. OBJETO DEL PROYECTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La edificación se encuentra en estado de ruina. Este proceso se ve acelerado por el mal estado de la cubierta que ha provocado el derrumbe de parte de la viguería y del forjado de planta primera en los últimos meses. La edificación está construida en mampostería de piedra enfoscada y pintada de blanco principalmente, es sensiblemente rectangular con el eje mayor en dirección SO-NE, con cubierta de teja a dos aguas, con dos niveles de tejado. Está formada por dos edificaciones contiguas: la principal, de dos plantas destinada a vivienda y almacén; y una más pequeña de una planta destinada a almacén. En el lado noroeste hay un porche adosado a la fachada que cubre más de una tercera parte de ésta.

La casa cuenta con las instalaciones de saneamiento, electricidad y agua corriente.

Se pretende rehabilitar íntegramente la casa respetando y potenciando los valores y recursos arquitectónicos de la arquitectura popular de esta zona, tan atractivos.

Para ello se llevarán a cabo los siguientes trabajos:

- a) Se desmontará el tejado y se recuperará la mayor cantidad de teja vieja posible para su posterior recuperación. Toda la estructura de la cubierta se hará nueva de madera: una viga de cumbrera apoyada en los muros de mampostería transversales y pares apoyados en los muros longitudinales de fachada.
- b) No se crece nada la huella de la edificación exterior. Se conservarán todos los muros existentes arreglando la parte superior y colocando un zuncho de hormigón perimetral a toda la edificación para atar y consolidarla estructura portante. Este zuncho más el durmiente de madera donde apoyarán los pares tendrá una altura de 40 cm. La altura actual de los muros de 5,15 m se verá incrementada en los mencionados 40 cm, según permite la normativa. Se construirá una solera de hormigón

Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5y5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC129319
Fecha Registro: 30/04/2024 18:36



aislada y sobre enchachado de grava para evitar humedades en contacto con el terreno natural. Los muros exteriores se aislarán y trasdosarán, construyendo tabiquería nueva de ladrillo en el interior para distribuir los distintos espacios.

- c) Con objeto de construir una solana abierta a Montehano en la fachada suroeste se levantará el volumen actual de la pequeña edificación de una planta regularizando la cubierta a dos aguas e igualándola en altura a la del volumen principal. Esta ampliación de la superficie construida supone un incremento de un 11% sobre la superficie construida existente, menor que el 20% que permite la normativa al estar incluido el edificio en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (Ficha Nº C-44). Esta actuación la considero necesaria para abrir un poco la casa al paisaje ya que esta se encuentra muy encerrada entre el cerro de El Llosón al norte y las construcciones agrícolas existentes hacia el sur al otro lado del camino. La construcción de esta solana mejora la composición de la casa y aporta la alegría que esta solución tan característica de la arquitectura tradicional ha llevado a tantas casas cántabras.
- d) La distribución original de la casa se conserva: zaguán, cocina, distribuidor central y dormitorios en planta baja. El salón se ubicará donde actualmente se encuentra el almacén (antigua cuadra) y la pequeña edificación levantada hasta la altura de la principal se destinará por entero a porche y solana, conservado los muros e incluso el portón de madera como cierre. En la planta primera sobre la vivienda original se ubicarán los dormitorios y cuartos de baño. La fachada noroeste se abrirá puntualmente para abrir vistas y ventilación hacia el cerro. En dicha fachada se conservará el porche y se eliminará el tejadillo/barbacoa.
- e) Los materiales y acabados serán lo originales: estructura horizontal y de cubierta de madera, tejado de teja árabe vieja y muros enfoscados en blanco, probablemente con mortero de cal.

d) La distribución original de la casa se conserva: zaguán, cocina, distribuidor central y dormitorios en planta baja. El salón se ubicará donde actualmente se encuentra el almacén (antigua cuadra) y la pequeña edificación levantada hasta la altura de la principal se destinará por entero a porche y solana, conservado los muros e incluso el portón de madera como cierre. En la planta primera sobre la vivienda original se ubicarán los dormitorios y cuartos de baño. La fachada noroeste se abrirá puntualmente para abrir vistas y ventilación hacia el cerro. En dicha fachada se conservará el porche y se eliminará el tejadillo/barbacoa.

e) Los materiales y acabados serán lo originales: estructura horizontal y de cubierta de madera, tejado de teja árabe vieja y muros enfoscados en blanco, probablemente con mortero de cal.

1.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La normativa urbanística de referencia es:

- NNSS de Escalante de noviembre 1987
- Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico. La edificación está incluida en dicho catálogo, Ficha Nº C-44. Aprobación definitiva diciembre de 2013.
- Modificación puntual de la NNSS de Escalante de mayo de 2006
- Ley 6/1992 de marzo. Reserva Natural de las Marismas de Santoña y Noja
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de abril de 1997
- Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

- Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico. La edificación está incluida en dicho catálogo, Ficha N° C-44. Aprobación definitiva diciembre de 2013.

- Modificación puntual de la NNS de Escalante de mayo de 2006

- Ley 6/1992 de marzo. Reserva Natural de las Marismas de Santoña y Noja

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de abril de 1997

- Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

SEGÚN LAS NNSS DE ESCALANTE AL ESTAR EL EDIFICIO INCLUIDO EN EL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO (FICHA N° C-44) SE PERMITE:

1. EL AUMENTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA HASTA EN UN 20% DE LA EXISTENTE. EN ANTEPROYECTO 11%: CUMPLE
2. CAMBIAR EL USO A VIVIENDA DE AQUELLAS ZONAS QUE AUNQUE CONSOLIDADAS YA DESDE HACE AÑOS ORIGINALMENTE TUVIERAN USO GANADERO. EN EL EDIFICIO EXISTENTE LA MAYOR PARTE DE LA EDIFICACIÓN ES DE USO VIVIENDA INCLUSO LOS ESPACIOS DE ANTIGUO USO GANADERO O ALMACÉN LLEVAN AÑOS UTILIZÁNDOSE COMO VIVIENDA.

2. CAMBIAR EL USO A VIVIENDA DE AQUELLAS ZONAS QUE AUNQUE CONSOLIDADAS YA DESDE HACE AÑOS ORIGINALMENTE TUVIERAN USO GANADERO. EN EL EDIFICIO EXISTENTE LA MAYOR PARTE DE LA EDIFICACIÓN ES DE USO VIVIENDA INCLUSO LOS ESPACIOS DE ANTIGUO USO GANADERO O ALMACÉN LLEVAN AÑOS UTILIZÁNDOSE COMO VIVIENDA.

Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5yg5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELCE129319
Fecha Registro: 30/04/2024 18:36





Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5y5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC129319

Fecha Registro: 30/04/2024 18:36





Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5y5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC129319

Fecha Registro: 30/04/2024 18:36

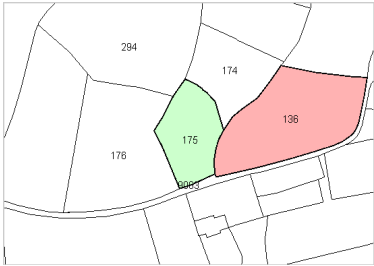


A two-story white building with a traditional tiled roof and a balcony, situated on a grassy hillside under a dramatic sky. The building features several windows, some of which are illuminated from within, and a central entrance. The foreground is a dry, grassy field with a simple wooden post-and-rail fence. The background shows rolling hills and a sky with soft, colorful clouds, suggesting a sunset or sunrise.



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600Mgmuh5y5BkCWJ015su_qkzJLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_00000000000000001503841

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

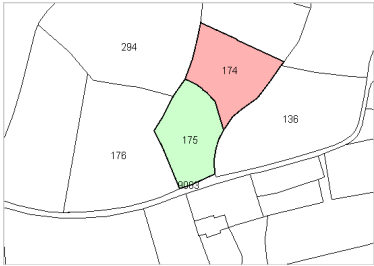


Referencia catastral: 39029A008001360000UX

Localización: Polígono 8 Parcela 136
RIAÑO. ESCALANTE [CANTABRIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COBO SOLANA JOSEFA	13596256J	CL ABAD PATERNO 18 Es:E Pl:03 Pt:D 39740 SANTOÑA [CANTABRIA]

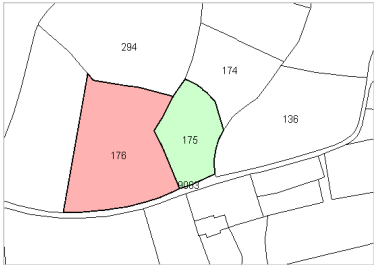


Referencia catastral: 39029A008001740000UE

Localización: Polígono 8 Parcela 174
RIAÑO. ESCALANTE [CANTABRIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
RUIZ SIERRA DIONISIO	13595954X	CL HELGUERAS 21 39180 NOJA [CANTABRIA]

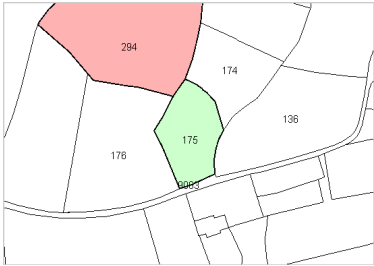


Referencia catastral: 39029A008001760000UZ

Localización: Polígono 8 Parcela 176
RIAÑO. ESCALANTE [CANTABRIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
RIVAS SAMPERIO JESUS	13766057M	CL MARQUES HERMIDA 72 Es:E Pl:05 Pt:0B 39009 SANTANDER [CANTABRIA]



Referencia catastral: 39029A008002940000UK

Localización: Polígono 8 Parcela 294
RIAÑO. ESCALANTE [CANTABRIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CUBILLAS OCEJO JUANA	13653879K	AV CAMILO ALONSO VEGA 34 Es:1 Pl:04 Pt:A 39007 SANTANDER [CANTABRIA]



Referencia catastral: 39029A008090030000UI

Localización: Polígono 8 Parcela 9003
DESCUENTO. ESCALANTE [CANTABRIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE ESCALANTE	P3902900D	LG ESCALANTE 1 39795 ESCALANTE [CANTABRIA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4YE4DP7TJVDVTNT6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 29/04/2024



) ° u\ o) -o#k@u@ \ o) -O@VU y-" Q

Localización: BO MONTEHANO 4 Polígono 8 Parcela 175 0007004 - 00VP50H RIAÑO. 39795 ESCALANTE [CANTABRIA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superfície construída: 311 m²

Año construcción: 1920

Valor catastral: [2024]: 24.814,82 €

Valor catastral suelo:	7.820,56 €
------------------------	------------

Valor catastral construcción:	16.994,26 €
-------------------------------	-------------

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
ABASCAL RUANO VALVANUZ PATRICIA	07500343C	66,66% de propiedad	CL LAGASCA 11 Es:1 Pl:05 Pt:B 28001 MADRID [MADRID]
SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL FERNANDO JOSE	52772860G	33,34% de propiedad	CL LAGASCA 11 BI:BIS Pl:05 Pt:I 28010 MADRID [MADRID]

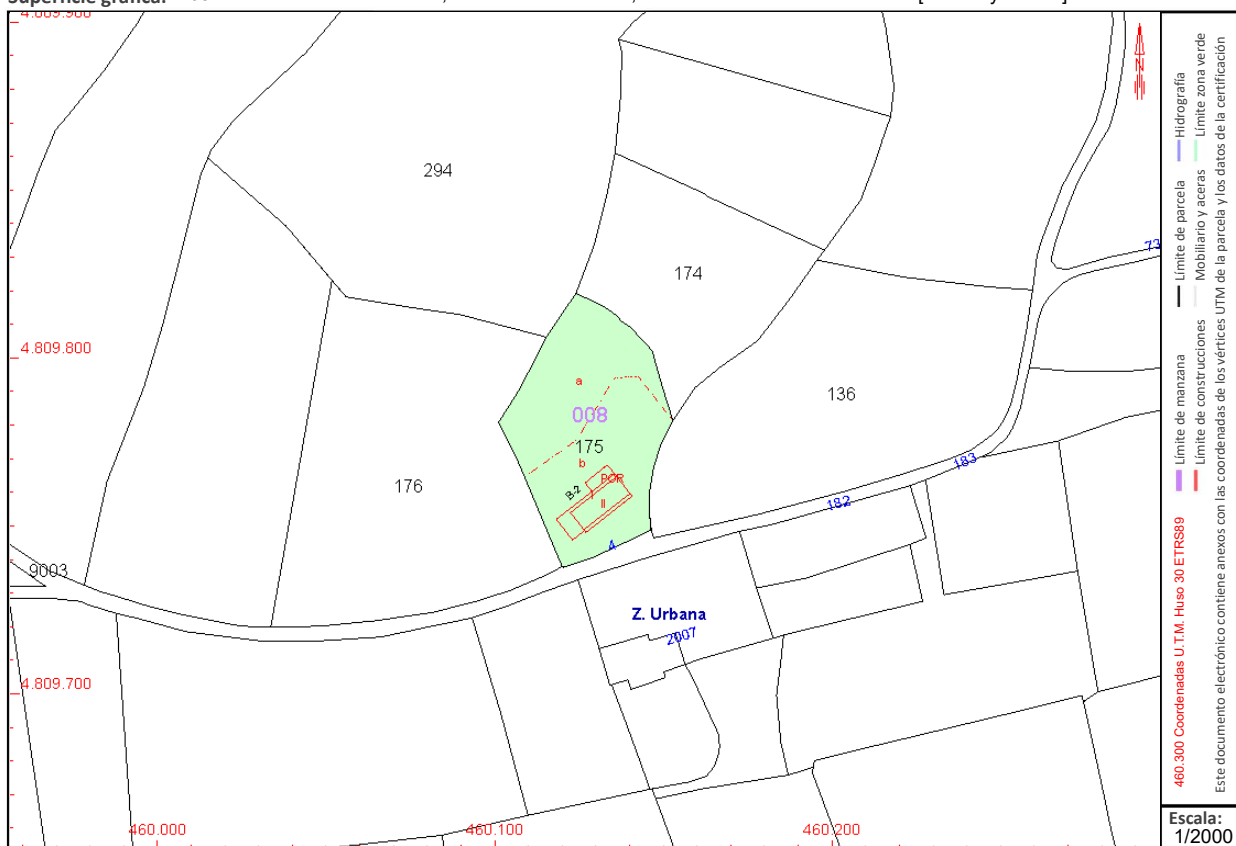
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
E/00/01	VIVIENDA	94	E/00/02	ALMACEN	55
E/00/03	ALMACEN	35	E/00/04	SOPORT. 50%	14
E/+1/01	ALMACEN	71	E/+1/02	ALMACEN	42

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.681 m²

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante:52772860G SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL FERNANDO JOSE

Finalidad: PROYECTO

Fecha de emisión: 29/04/2024

Hoja 1/2

Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5yg5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELCE129319

Fecha Registro: 30/04/2024 18:36



JUEVES, 6 DE FEBRERO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 2

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO				Nº DE FICHA: C-44	
DATOS GENERALES					
Localización Catastral:	Barrio Montebano	Polygono:	8	Parcela:	175
Referencia Catastral:	Urbana:	000700400V50H0001EJ	Rústica:	39023A008001750000US	
Superficie Catastral:	Construido:	94 m²	Parcela:	2.749 m²	
Coordenadas UTM:	X:	460129	Y:	4809756	
Año de construcción	1920				
DATOS DESCRIPTIVOS					
Localización en plano:	Hoja 3				
Parcela:	Clasificación urbanística:	Normas Subsidiarias 1987		Suelo Urbano. Núcleo rural	
	Afectaciones Sectoriales-Territoriales:	Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel: ZONA de USO MODERADO			
	Acceso e infraestructuras:	Acceso desde la carretera municipal al Sur de la parcela Agua, Electricidad, Saneamiento			
	Uso original:	Vivienda	Valor Patrimonial:	Etnográfico	
	Uso actual:	Vivienda	Estado Conservación:	Mantenido	
Edificación	Tipología:	Edificación adosada		Nº Plantas:	
	Características generales:	Planta rectangular con cubierta de teja cerámica a dos aguas			
	Observaciones:	La superficie catastral no se corresponde con la real			
DATOS DE INTERVENCIÓN					
Recomendaciones de materiales:	Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales en las fachadas evitando la utilización de cobres desacordes con el entorno. Las carpinterías serán preferentemente de madera, admitiéndose metálicas o de pvc, siempre pintadas o lacadas en los colores acordes al entorno donde se ubican. La cobertura será de teja cerámica lo mas similar a la existente.				
Observaciones:					

ORTOFOTO

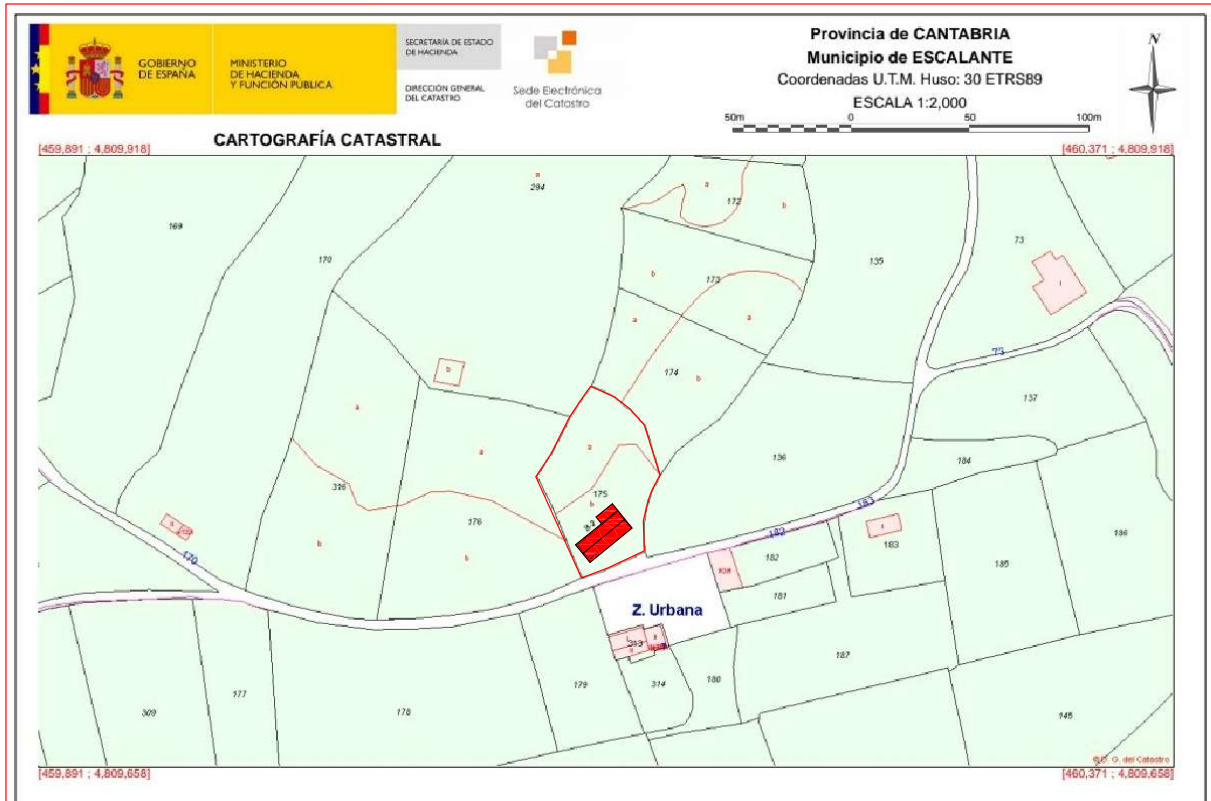
PLANO DE SITUACIÓN

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

CVE-2014-499



28 DE ABRIL DE 2024



PLANO N° S-01

PLANO DE SITUACIÓN
ESCALA $\frac{1}{2000}$

ARQUITECTO: FERNANDO SÁNCHEZ-MORA

Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5yg5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELCE129319

Fecha Registro: 30/04/2024 18:36

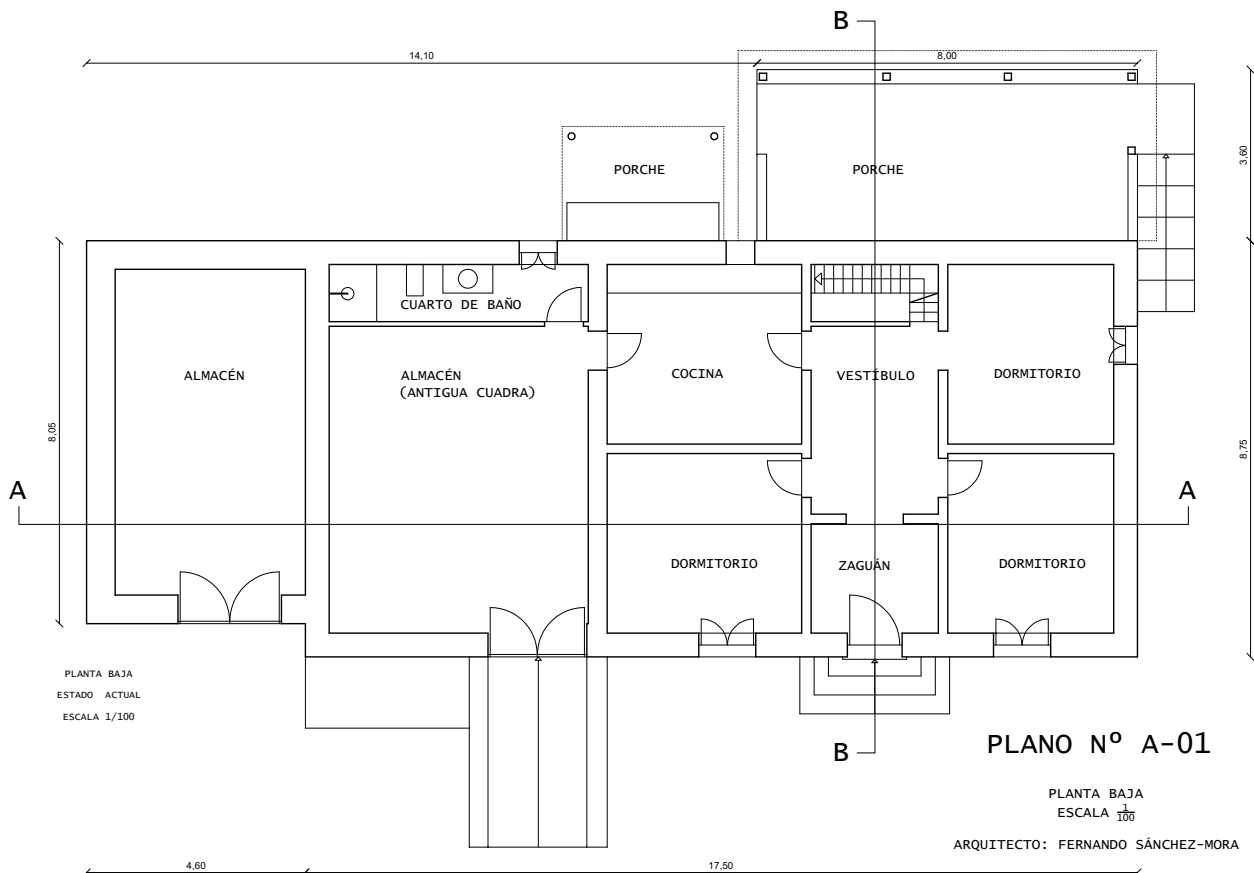
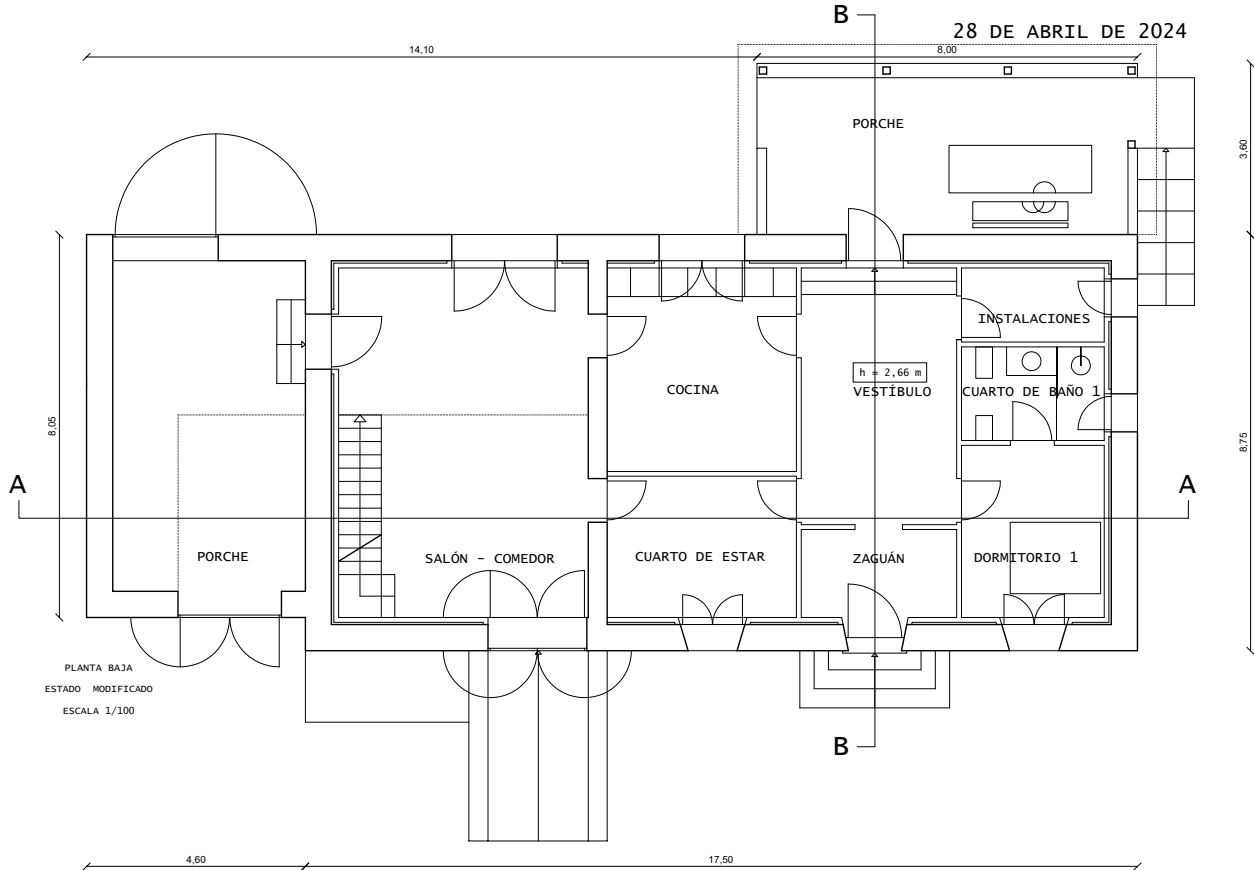


PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN
 INTEGRAL DE VIVIENDA CON
 AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO

EL LIMONERO

ESCALANTE, CANTABRIA

28 DE ABRIL DE 2024



PLANO N° A-01

PLANTA BAJA
ESCALA 1/100

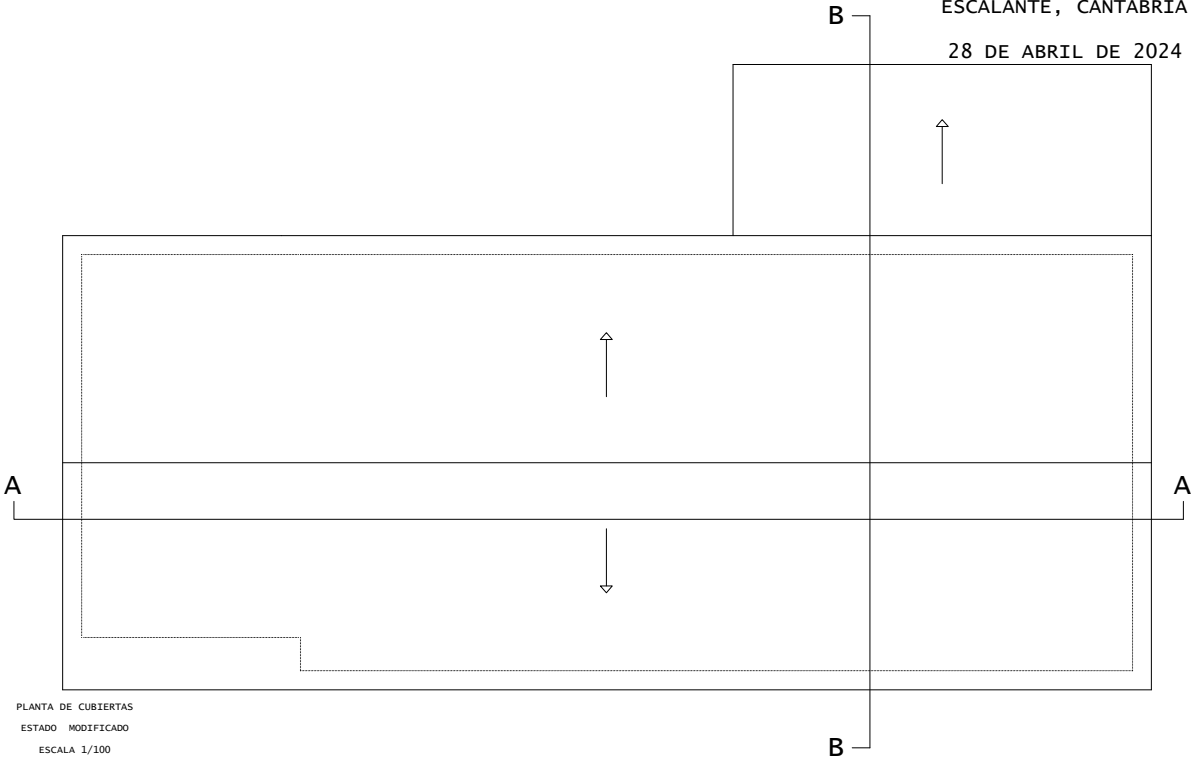
ARQUITECTO: FERNANDO SÁNCHEZ-MORA

Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

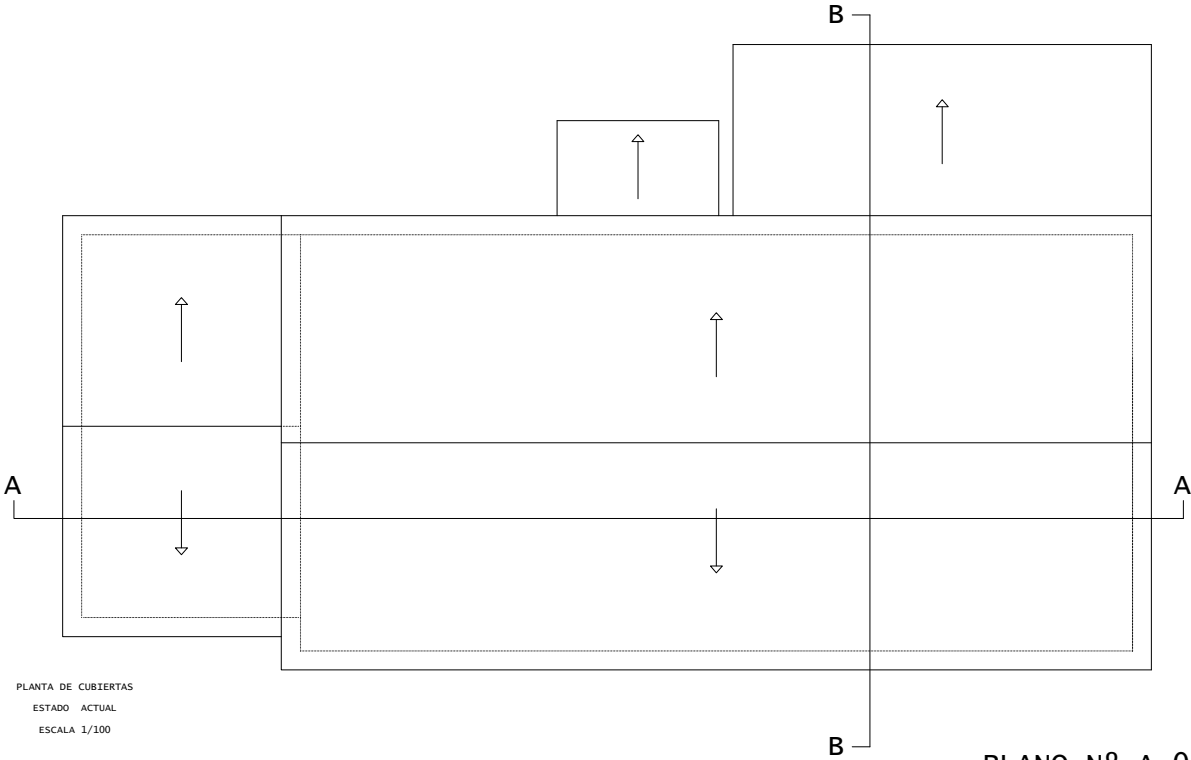
CSV: A0600Mgmuh5yg5BkCWJ015su/qkzLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
 N.º Registro: 2024GCELCE129319
 Fecha Registro: 30/04/2024 18:36





PLANTA DE CUBIERTAS
 ESTADO MODIFICADO
 ESCALA 1/100



PLANTA DE CUBIERTAS
 ESTADO ACTUAL
 ESCALA 1/100

PLANO Nº A-03

PLANTA DE CUBIERTAS

ESCALA $\frac{1}{100}$

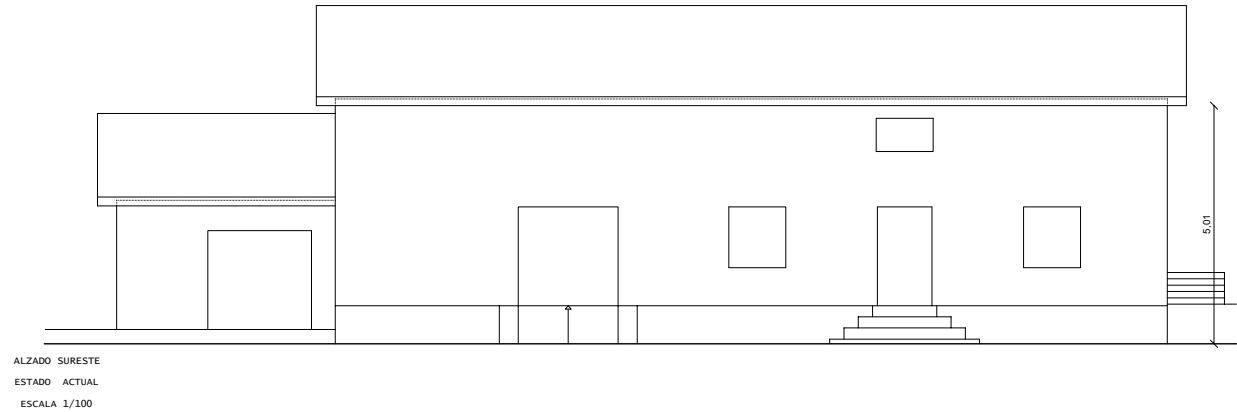
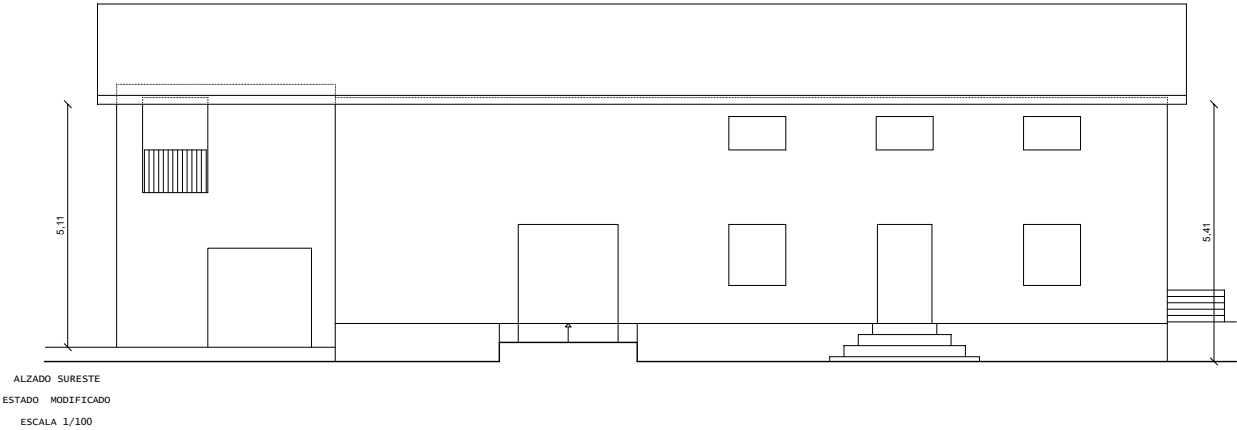
ARQUITECTO: FERNANDO SÁNCHEZ-MORA

Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5yg5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC129319
 Fecha Registro: 30/04/2024 18:36





PLANO Nº A-04

ALZADO SURESTE

ESCALA $\frac{1}{100}$

ARQUITECTO: FERNANDO SÁNCHEZ-MORA

Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5y5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC129319
 Fecha Registro: 30/04/2024 18:36

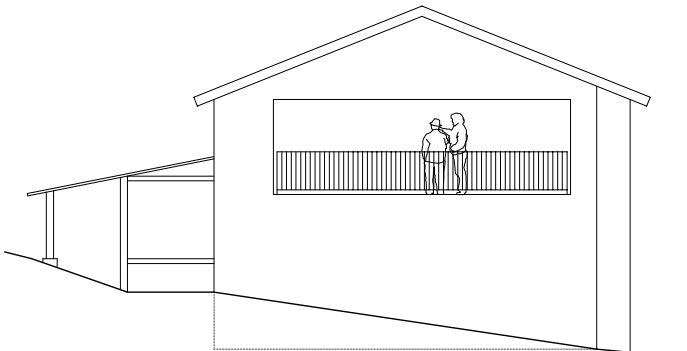


PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN
 INTEGRAL DE VIVIENDA CON
 AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO

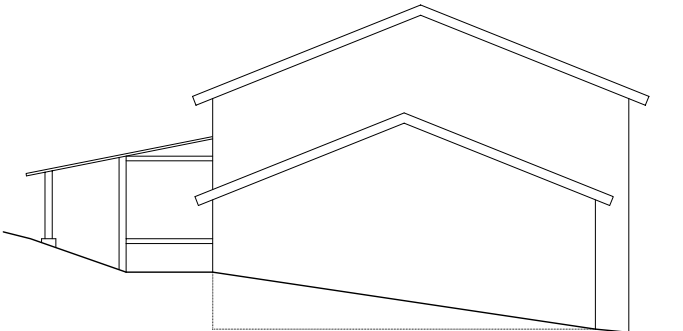
EL LIMONERO

ESCALANTE, CANTABRIA

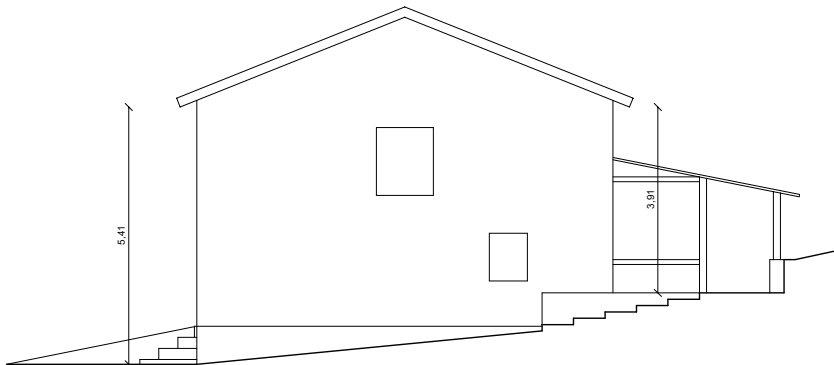
28 DE ABRIL DE 2024



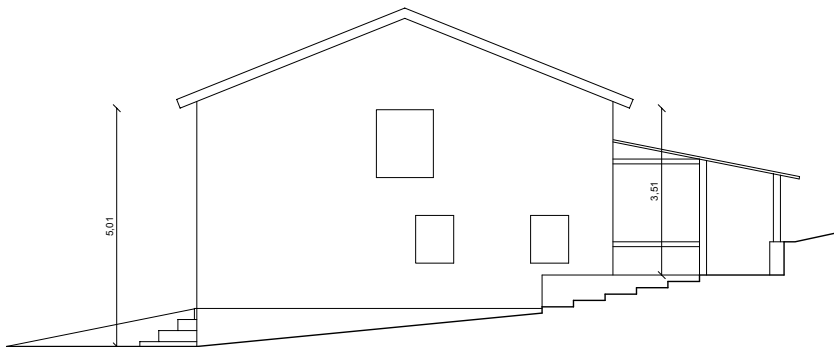
ALZADO SUROESTE
 ESTADO MODIFICADO
 ESCALA 1/100



ALZADO SUROESTE
 ESTADO ACTUAL
 ESCALA 1/100



ALZADO NORESTE
 ESTADO MODIFICADO
 ESCALA 1/100



ALZADO NORESTE
 ESTADO ACTUAL
 ESCALA 1/100

PLANO Nº A-05

ALZADOS SUROESTE Y NORESTE

ESCALA $\frac{1}{100}$

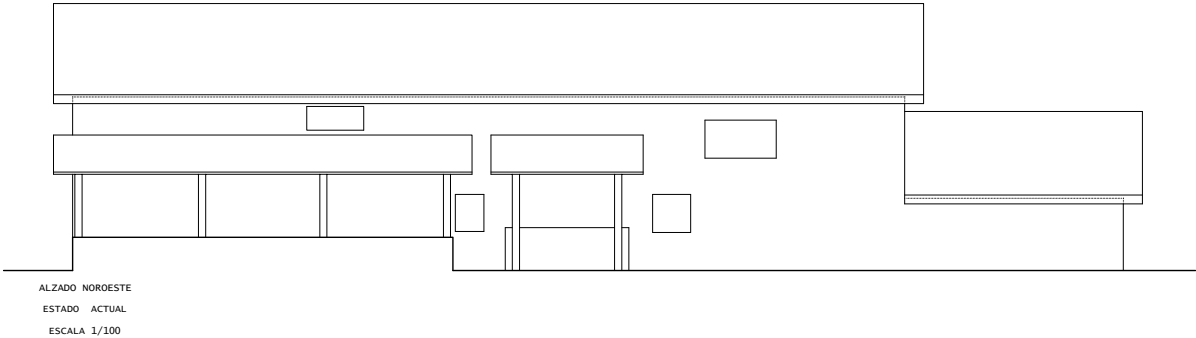
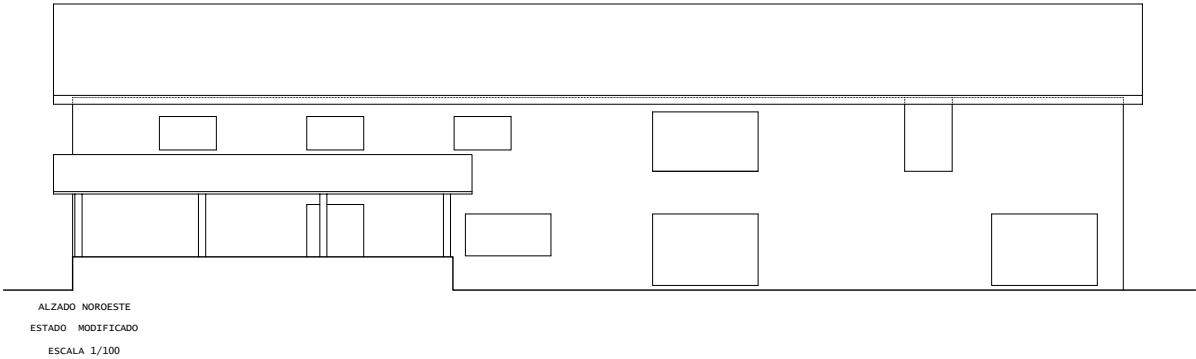
ARQUITECTO: FERNANDO SÁNCHEZ-MORA

Firma 1: FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL

CSV: A0600Mgmuh5yg5BkCWJ015su/qkzLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC129319
 Fecha Registro: 30/04/2024 18:36





PLANO Nº A-06

ALZADO NOROESTE

ESCALA $\frac{1}{100}$

ARQUITECTO: FERNANDO SÁNCHEZ-MORA

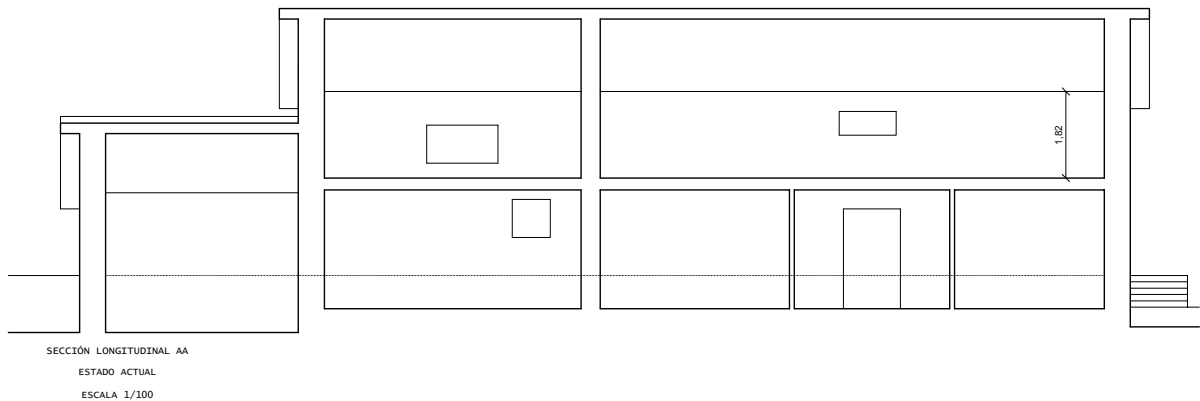
Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5y5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC129319
 Fecha Registro: 30/04/2024 18:36



28 DE ABRIL DE 2024



ARQUITECTO: FERNANDO SÁNCHEZ-MORA

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC129319
Fecha Registro: 30/04/2024 18:36

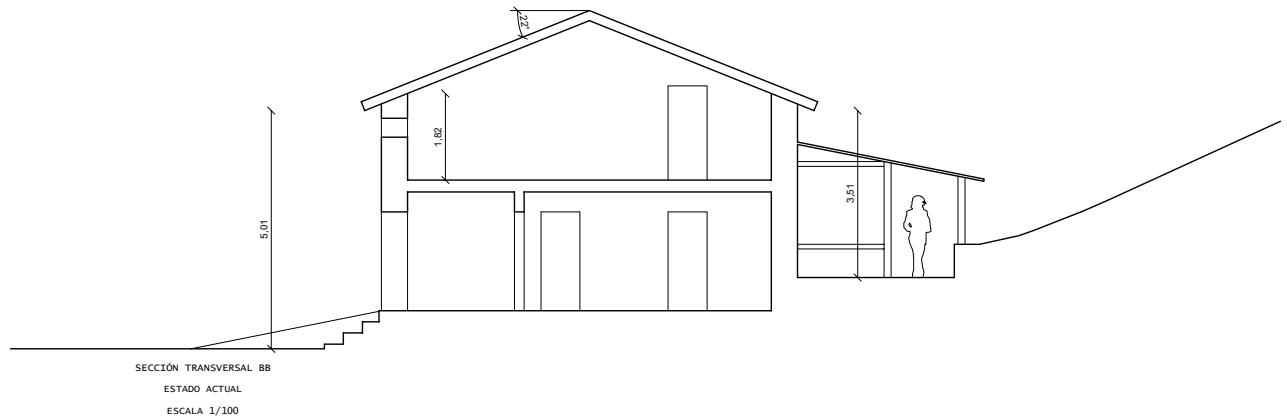
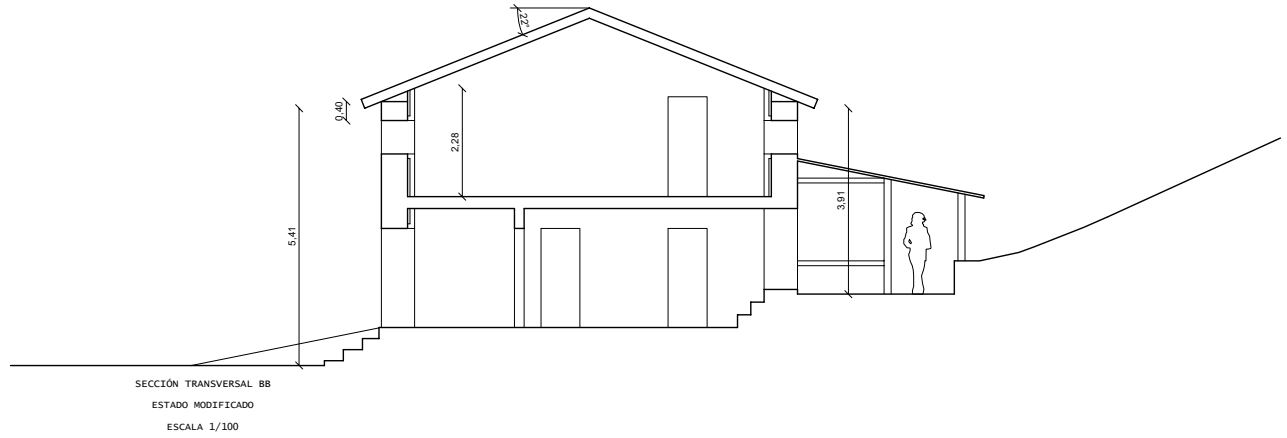


PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN
INTEGRAL DE VIVIENDA CON
AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO

EL LIMONERO

ESCALANTE, CANTABRIA

28 DE ABRIL DE 2024



PLANO Nº A-08

SECCIÓN TRANSVERSAL

ESCALA $\frac{1}{100}$

ARQUITECTO: FERNANDO SÁNCHEZ-MORA

Firma 1: **FERNANDO JOSE SANCHEZ-MORA GOMEZ-RENGEL**

CSV: A0600Mgmuh5yg5BkCWJ015su/qkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC129319
Fecha Registro: 30/04/2024 18:36





