

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 39071A003003360000MQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

BO SAN PEDRO 3336 Polígono 3 Parcela 336
LA GARGANTA. 39686 SAN PEDRO DEL ROMERAL [CANTABRIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 172 m2

Año construcción: 1920

CONSTRUCCIÓN

| Destino | Escalera/Planta/Puerta | Superficie m² |
|---------|------------------------|---------------|
| AGRARIO | /00/01 | 86 |
| AGRARIO | /+1/01 | 86 |

CULTIVO

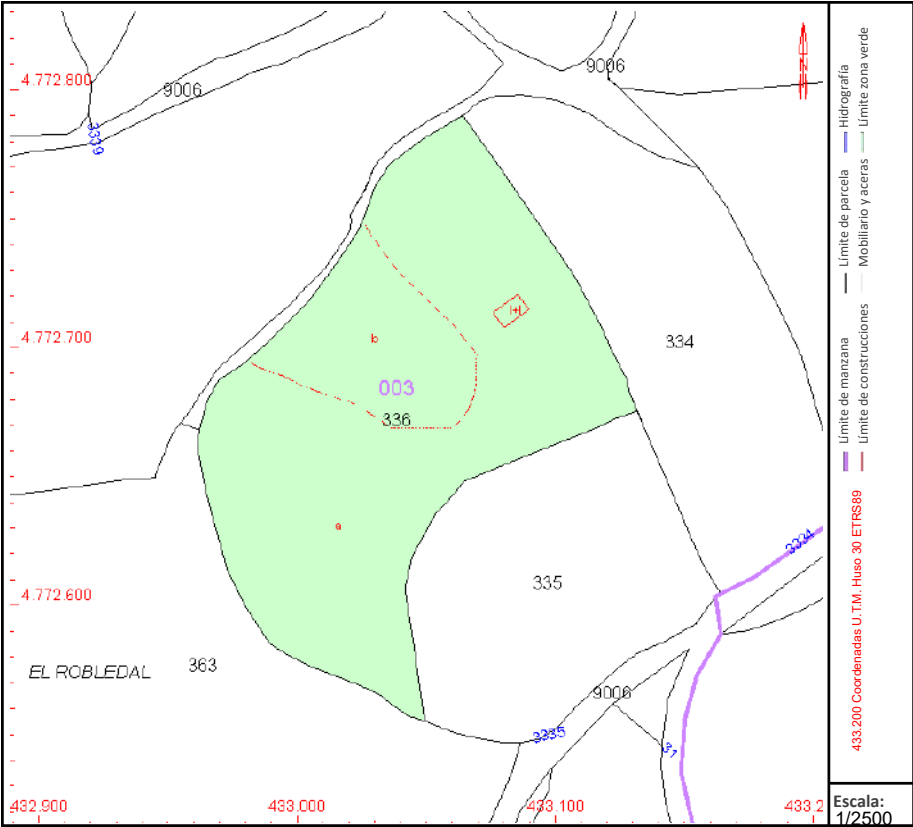
| Subparcela | Cultivo/aprovechamiento | Intensidad Productiva | Superficie m² |
|------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
| a | PD Prados o praderas | 03 | 15.500 |
| c | MF Especies mezcladas | 00 | 3.809 |

PARCELA

Superficie gráfica: 19.260 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Miércoles , 12 de Junio de 2024

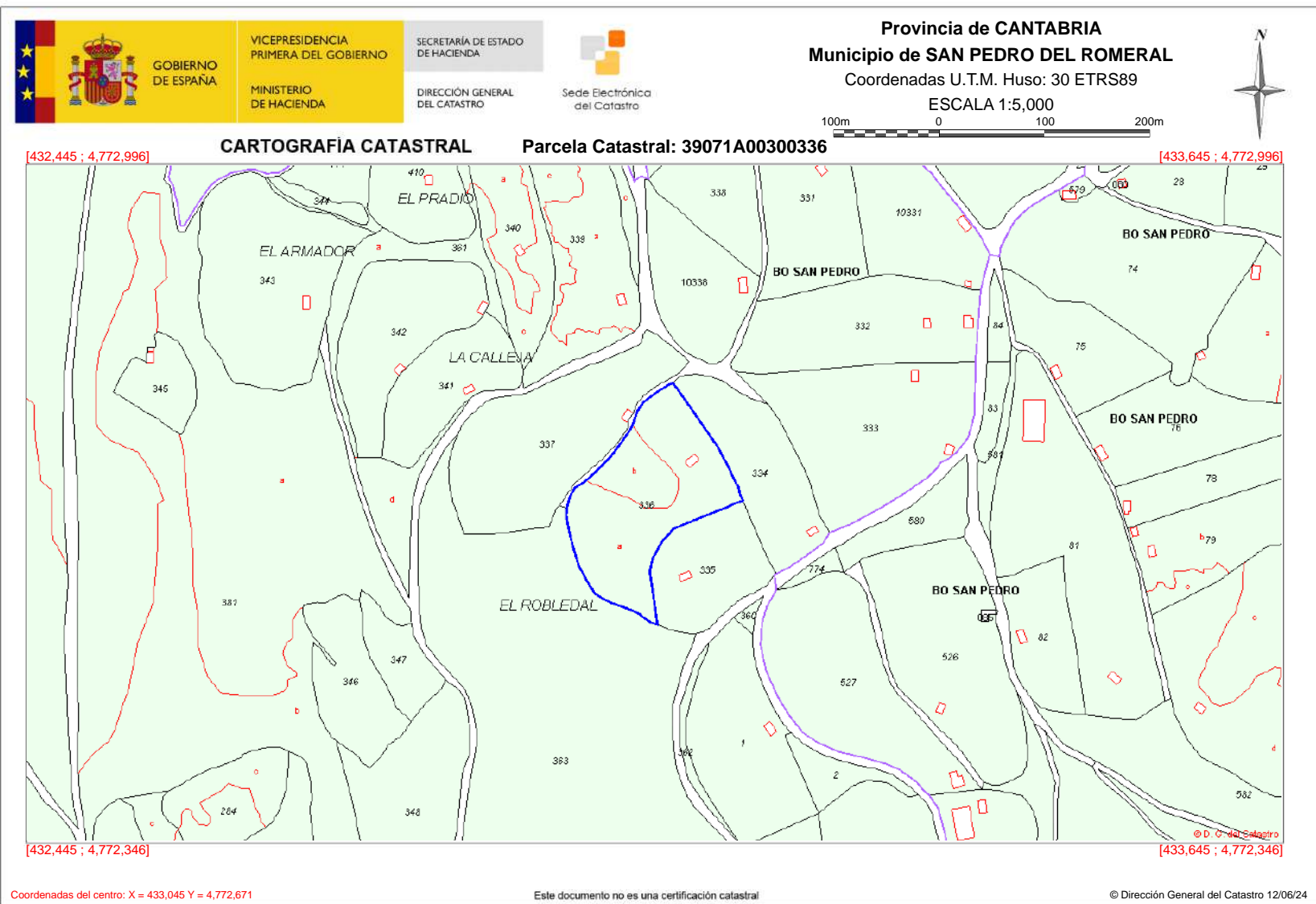


Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvxV/ejrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00







FRONTOLATERAL



TRASEROLATERAL



FINCA



FICHA DE CABAÑA

LUGAR: SAN PEDRO DEL ROMERAL, EL ALAR, EL COLLADUCO

CÓDIGO: 71117111



Plan Regional de Ordenación Territorial

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA Y CABAÑA AL QUE PERTENECE:

 MUNICIPIO: SAN PEDRO DEL ROMERAL

 BARRIO/PUEBLO: EL ALAR

 COORDENADAS DEL CENTROIDE: X: 433187 Y: 4772919 ALTITUD: 732 (Coordenadas UTM, Huso 30 N, ED50)

 PARCELA CATASTRAL: 39071A00300336 (Polígono 3 Parcela 336)

 NÚMERO DE ORDEN INTERNO DE PARCELA CON RESPECTO AL CABAÑA: 11

 CÓDIGO DEL CABAÑA AL QUE PERTENECE: 71117

 NOMBRE DEL CABAÑA: EL COLLADUCO

 NIVEL DE PROTECCIÓN DEL CABAÑA AL QUE PERTENECE: ALTA

INFRAESTRUCTURAS:

 ACCESO RODADO: CARRETERA DISTANCIA: 135,0 m FIRME: ASFALTADO ANCHURA: 4,500 m

 ACCESO PEATONAL: DISTANCIA: FIRME: ANCHURA:

 DISPONIBILIDAD DE AGUA DISTANCIA:

 ABASTECIMIENTO DE AGUA DISTANCIA:

 SUMINISTRO ELÉCTRICO DISTANCIA:

 SERVICIO TELEFÓNICO DISTANCIA:

 OTROS SERVICIOS OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS:

 GALERÍA

 BORCIL

 ALERO

 SANEAMIENTO PLUVIAL

 SOLANA DE PATIN

 VOLANTE ENTRE CORTAVIENTOS

 CHIMENEA

 BARBACANA

 OTROS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERÉS

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

 TIPO: BRENIZA

 ORIENTACIÓN FACHADA PRINCIPAL: SUROESTE

 CONSERVACIÓN: BUENA

 ESTADO: ORIGINAL

 USO ACTUAL: GANADERO

 FECHA DE VISITA DE CAMPO: 06/09/2010

 USO ACTUAL DOMINANTE: GANADERO

DETALLES CONSTRUCTIVOS DEL CUERPO PRINCIPAL:

 FACHADAS

 MATERIALES: PIEDRA

 OBRA: SILLAREJO

 ACABADO: ENCALADA,PIEDRA SECA,PIEDRA REJUNTEADA

 CUBIERTA

 TIPO: A DOS AGUAS

 MATERIALES: LASTRA

 CUMBRE: LASTRA

 CARPINTERÍA EXTERIOR

 TIPO: MADERA

PROPIEDADES DE LA PARCELA CATASTRAL:

 SUPERFICIE DE PARCELA: ESTADO: LIMPIA

 UBICACIÓN DE CABAÑA: EN TORNIO MECANIZACIÓN: MANUAL

 PENDIENTE DE PARCELA: >15 % CIERRE: DE DOBLE PARAMENTO

 ORIENTACIÓN DE PARCELA: OESTE ESPECIE ANIMAL: VACUNO

 ARBOLADO: ROBLE

DIMENSIONES Y ANEXOS:

 FORMA GEOMÉTRICA: RECTANGULAR

 Nº DE PLANTAS: 2

 DIMENSIONES DE LA PLANTA:

 ANCHO: 7,300 M

 LARGO: 10,150 M

 ALTO SOLERA CUMBRE: 3,200 M

 ALTO ALERO SOLERA: 2,400 M

 ALTURA DE LOS ALEROS:

 ALERO 1: 1,400 M

 ALERO 2: 1,460 M

 ALERO 3: 3,380 M

 ALERO 4: 3,630 M

 ALTURA DE CUMBRES:

 CUMBRE A: 5,300 M

 CUMBRE B: 4,270 M

 VENTANAS, PUERTAS Y OTROS VANOS:

 ELEMENTO ORIENTACIÓN TIPO PLANTA MEDIDAS

 VENTANA OESTE ESCONZADA ALTA 0,310 x 0,330

 PUERTA SUROESTE ESCONZADA ALTA 0,880 x 1,530

 PUERTA SUROESTE ESCONZADA BAJA 0,840 x 1,610

 ANEXOS A LA CABAÑA:

 ELEMENTO FUNCIÓN LARGO ANCHO ALTO TIPO DE CUBIERTA MATERIALES DE CUBIERTA MATERIALES DE LA CUMBRE MATERIALES DE FACHADA OBRA ACABADO

 BEBEDERO GANADERO 1,900 0,870 0,300

 BEBEDERO GANADERO 2,800 0,800 0,250

ELEMENTOS DESTACABLES A CONSERVAR O PROTEGER:

 MATERIALES, TIPOLOGÍA Y VOLUMETRÍA.

 ELEMENTOS DESTACABLES A CORREGIR O ELIMINAR:

 LIMPIEZA DE LA FACHADA.

OBSERVACIONES SOBRE LA CABAÑA:

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvxV/ejrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

 N.º Registro: 2024GCELC240833

 Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Titulo: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
 Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
 Promotor: ADOCIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
 Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ /AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
 Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

HOJA RESUMEN DE DATOS GENERALES

| | |
|----------------------|--|
| Fase de proyecto: | PROYECTO BÁSICO |
| Título del Proyecto: | REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO |
| Emplazamiento: | BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA |
| Ref.Catastral: | 39071A003003360000MQ |
| Promotor: | ADOCIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ |

DATOS ESTADÍSTICOS

TIPO DE INTERVENCIÓN

☐ Obra nueva o ampliación
 ☒ Reforma
 ☐ Reforma parcial

USO PRINCIPAL DEL EDIFICIO

| Uso | Tipología | Sup. Construida |
|---|--|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial | <input checked="" type="checkbox"/> Vivienda unifamiliar | 150,26 m² |
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Residencial público | 0 m² |
| <input type="checkbox"/> Trasteros | <input type="checkbox"/> Trasteros, almacenaje en edificio de otro uso | 0 m² |
| <input type="checkbox"/> Garaje | <input type="checkbox"/> Garaje o aparcamiento en edificio de otro uso | 0 m² |
| <input type="checkbox"/> Garaje | <input type="checkbox"/> Garaje o almacén sin actividad en ed. exclusivo | 0 m² |
| <input type="checkbox"/> Público | <input type="checkbox"/> Administración u otros usos | 0 m² |
| TOTAL | | 150,26 m² |

NÚMERO DE PLANTAS

| | | | |
|--------------------------|---|---|-----------|
| Nº Plantas bajo rasante | 0 | Superficie total construida bajo rasante | 0 m² |
| Nº Plantas sobre rasante | 2 | Superficie total construida sobre rasante | 150,26 m² |

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC240833
 Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



CONTROL DE CONTENIDO DEL PROYECTO

I. MEMORIA

| | | | |
|--------------------------|-------|---|--|
| 1. Memoria Descriptiva | MD 1 | Agentes | |
| | MD 2 | Información previa | |
| | MD 3 | Descripción del Proyecto | |
| | MD 4 | Prestaciones del edificio | |
| | MD 5 | Justificación urbanística | |
| | MD 6 | Presupuesto estimativo | |
| | MD 7 | Análisis de riesgos naturales y antrópicos | |
| 2. Memoria Constructiva. | MC 1 | Sustentación del edificio | |
| | MC 2 | Sistema estructural | |
| | MC 3 | Sistema envolvente | |
| | MC 4 | Sistema de compartimentación | |
| | MC 5 | Sistema de acabados | |
| | MC 6 | Sistemas de acondicionamiento e instalaciones | |
| | MC 7 | Equipamiento | |
| 3. Cumplimiento del CTE | DB-SI | Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio | |
| | SI 1 | Propagación interior | |
| | SI 2 | Propagación exterior | |
| | SI 3 | Evacuación de ocupantes | |
| | SI 4 | Instalaciones de protección contra incendios | |
| | SI 5 | Intervención de bomberos | |
| | SI 6 | Resistencia estructural al incendio | |

ANEXO I – DOC. ESCRITA

- 01 Ficha catastral
- 02 Ficha catastral – 1.1000
- 03 Ficha Inventario de Cabañas y Cabañales Pasiegos – 7/IIICIII - PROT

ANEXO II - PLANOS

- 01 PU Planos de urbanismo
 - 01PU 01 SITUACIÓN
 - 01PU 02 URBANIZACIÓN
 - 01PU 03 SUMINISTROS / ACOMETIDAS
- 02 PAEA Planos de definición arquitectónica de estado actual
 - 02PAEP 00 ANEXO FOTOGRÁFICO
 - 02PAEP 01 PLANTA BAJA COTAS Y SUPERFICIES
 - 02PAEP 02 PLANTA PRIMERA COTAS Y SUPERFICIES
 - 02PAEP 03 ALZADO SUROESTE
 - 02PAEP 04 ALZADO NOROESTE
 - 02PAEP 05 ALZADO NORESTE
 - 02PAEP 06 ALZADO SURESTE
 - 02PAEP 07 SECCIÓN TRASVERSAL
 - 02PAEP 08 SECCIÓN LONGITUDINAL
- 02 PAEP Planos de definición arquitectónica de estado proyectado
 - 02PAEP 01 PLANTA BAJA COTAS Y SUPERFICIES
 - 02PAEP 02 PLANTA BAJA MOBILIARIO
 - 02PAEP 03 PLANTA PRIMERA COTAS Y SUPERFICIES

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELCE)

N.º Registro: 2024GCELCE240833

Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



- 02PAEP 04 PLANTA PRIMERA MOBILIARIO
- 02PAEP 05 ALZADO SUROESTE
- 02PAEP 06 ALZADO NOROESTE
- 02PAEP 07 ALZADO NORESTE
- 02PAEP 08 ALZADO SURESTE
- 02PAEP 09 SECCIÓN TRASVERSAL
- 02PAEP 10 SECCIÓN LONGITUDINAL

- 03 PINST Planos de instalaciones
 - 03PINST 01 PCI - PLANTA BAJA
 - 03PINST 02 PCI - PLANTA PRIMERA

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC240833
 Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Titulo: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
Promotor: ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ / AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 50 DE LA LEY DEL SUELO DE CANTABRIA 5/2022

IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

DOÑA ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ, con NIF: 13773530A, representado para esta solicitud por **DON JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ**, arquitecto Colegiado nº1101 del COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANTABRIA.

EXPONE:

Que soy propietaria del inmueble y parcela sito en **BO SAN PEDRO 3336 Polígono 3 Parcela 336 LA GARGANTA. 39686 SAN PEDRO DEL ROMERAL [CANTABRIA]**, con referencia catastral **39071A003003360000MQ**, en la localidad de San Pedro del Romeral, ubicada en **Suelo Rústico**, perteneciente al Ayuntamiento de **San Pedro del Romeral**, dicha cabaña de tipología tradicional pasiega se encuentra incluida en el inventario cabañas y cabañales pasiegos del PROT con ficha **Nº71117C11**. La parcela cuenta con una superficie según medición catastral de **19.260 m²**, con acceso directo desde camino local, que discurre por su linde NOROESTE.

Que se pretende una intervención en el edificio existente, el cual cuenta con dos niveles independientes, cuadra en planta baja y zona de pajar en planta primera, de manera que se acondicione la edificación para un uso vividero como segunda residencia para los descendientes de sus usuarios originales.

Que el ayuntamiento de San Pedro del Romeral no posee un plan general de ordenación urbana en vigor, únicamente dispone de una Delimitación Gráfica de Suelo Urbano aprobada el 11 de junio de 2012 por la CROTU, en la misma se delimita el **Suelo No Urbanizable** quedando la edificación objeto de este proyecto dentro de la misma. En cuanto a la clasificación del suelo según la ley del suelo de Cantabria 5/2022 equivaldría a **Suelo Rústico de Especial Protección SREP**. Se adjuntan a la documentación también, las Fichas descriptivas Catastrales y urbanísticas de la finca.

En la actualidad, de acuerdo con la Ley del Suelo de Cantabria (Ley 5-2022 y sus modificaciones posteriores), en su artículo 50 establece que **serán autorizables** la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de edificaciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural incluidas nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, en los términos establecidos en los artículos 51 y 86, también se establece en el **Art 49h) que serán autorizables las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial**, así como con el planeamiento territorial, **incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, productivo y comercial**, siempre que en estos dos últimos supuestos, se desarrollen en establecimientos cuya superficie útil no sea superior a 750 m², aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento adaptado a esta ley se lo impidiera expresamente.

En el caso que nos ocupa, la edificación existente posee ficha propia en el Catálogo de Cabañas y cabañales Pasiegos y entra plenamente dentro de los parámetros exigidos para ser autorizable su rehabilitación y cambio de uso.

Lo anteriormente expuesto se representa gráficamente en los siguientes planos, anexos al presente escrito:

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

I

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Titulo: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 33B, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
Promotor: ADOCIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ / AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

✓ PLANOS DE URBANISMO:

DIPU 01 SITUACIÓN
DIPU 02 URBANIZACIÓN
DIPU 03 SUMINISTROS / ACOMETIDAS

En base a lo anteriormente expuesto, y de acuerdo con el trámite establecido en la Ley 5/2022 del suelo de Cantabria en su artículo 228, y las modificaciones posteriores, se aportan los documentos que definen de la construcción que se pretende realizar y que incluyen las justificaciones precisas del cumplimiento de las normas vigentes.

SOLICITA:

Que la Comisión Regional de Urbanismo emita **informe** favorable, si se estima oportuno, autorizando la REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO

Santander, a 20 de JUNIO de 2024.

DOÑA ADOCIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ, La propietaria

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

2

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



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=A0600MhvxV_ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_00000000000000000000254949



Título:
Situación:
Promotor:
Arquitectos:
Fecha:

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ / AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

MEMORIA DESCRIPTIVA

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@aiarquitectos.com

I

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Titulo:

Situación:

Promotor:

Arquitectos:

Fecha:

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 33B, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ /AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

00 INDICE

LISTA DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA :

DOCUMENTACION ESCRITA

✓ 01 MD MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

- MD 1 Agentes
- MD 2 Información previa
- MD 3 Descripción del Proyecto
- MD 4 Prestaciones del edificio
- MD 5 Justificación urbanística
- MD 6 Presupuesto estimativo
- MD 7 Análisis de riesgos naturales y antrópicos

DOCUMENTACION GRÁFICA

| | | | |
|-----------|--|------------|--|
| 01 PU | Planos de urbanismo | 02 PAEP | Planos de definición arquitectónica de estado proyectado |
| 01PU 01 | SITUACIÓN | 02PAEP 01 | PLANTA BAJA COTAS Y SUPERFICIES |
| 01PU 02 | URBANIZACIÓN | 02PAEP 02 | PLANTA BAJA MOBILIARIO |
| 01PU 03 | SUMINISTROS / ACOMETIDAS | 02PAEP 03 | PLANTA PRIMERA COTAS Y SUPERFICIES |
| 02 PAEA | Planos de definición arquitectónica de estado actual | 02PAEP 04 | PLANTA PRIMERA MOBILIARIO |
| 02PAEP 00 | ANEXO FOTOGRÁFICO | 02PAEP 05 | ALZADO SUROESTE |
| 02PAEP 01 | PLANTA BAJA COTAS Y SUPERFICIES | 02PAEP 06 | ALZADO NOROESTE |
| 02PAEP 02 | PLANTA PRIMERA COTAS Y SUPERFICIES | 02PAEP 07 | ALZADO NORESTE |
| 02PAEP 03 | ALZADO SUROESTE | 02PAEP 08 | ALZADO SURESTE |
| 02PAEP 04 | ALZADO NOROESTE | 02PAEP 09 | SECCIÓN TRASVERSAL |
| 02PAEP 05 | ALZADO NORESTE | 02PAEP 10 | SECCIÓN LONGITUDINAL |
| 02PAEP 06 | ALZADO SURESTE | 03PINST | Planos de instalaciones |
| 02PAEP 07 | SECCIÓN TRASVERSAL | 03PINST 01 | PCI - PLANTA BAJA |
| 02PAEP 08 | SECCIÓN LONGITUDINAL | 03PINST 02 | PCI - PLANTA PRIMERA |





Título:
Situación:
Promotor:
Arquitectos:
Fecha:

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ /AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

1. VISTA AÉREA DE LA PARCELA / BARRIO DE SAN PEDRO



2. VISTA PANDRÁMICA DE LA PARCELA A PIE DEL VIAL DE ACCESO / CABAÑA.



DI MD MEMORIA DESCRIPTIVA

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

2

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



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=A0600MhvXV_ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000000254949



Titulo: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
Promotor: ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ /AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO EXP. AI Nº 13/2024

01 MD 1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA

01 MD 2 AGENTES

Promotor DOÑA ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ, con NIF: 13773530A,
Calle Antonio Lopez 18, P05, Santander (Cantabria)

Arquitecto DON JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ con: nº 1101 del COACAN.
AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP CIF: B - 39460001
C/ Isabel La Católica, nº 1 Planta primera
39007 Santander CANTABRIA
Tel. 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

Emplazamiento Tal y como lo hemos definido anteriormente, la finca se encuentra localizada cercana a San Pedro del Romeral, perteneciente al Ayuntamiento del mismo nombre, en Cantabria. La carretera autonómica CA-633 es la que nos permite llegar a la localidad y a través de los viales públicos del núcleo urbano del pueblo se accede a la parcela. El acceso se ubica en su lindero con orientación noroeste. Es un vial secundario asfaltado recientemente y que da paso también, a otras fincas particulares con otras cabañas.
Se adjunta a la memoria las fichas catastrales de la finca / BD SAN PEDRO 3336 Polígono 3 Parcela 336 LA GARGANTA. 39686 SAN PEDRO DEL ROMERAL [CANTABRIA]

Antecedentes y condicionantes de partida La finca de gran extensión al contar con 19.260 m2, presenta una topografía bastante inclinada como es habitual en la zona, con escasa masa arbórea al ser fincas dedicadas a la ganadería. Actualmente la construcción se estructura en desusos, siendo anteriormente una cabaña pasiega tradicional con planta baja dedicada a cuadra y planta primera dedicada a pajar. La edificación se sirve de la inclinación del terreno para acomodar dos entradas a diferentes alturas, una para cada planta. Dicha edificación está incluida en el catalogo de cabañas y cabañales pasiegas del Gobierno de Cantabria. La edificación no ha sido rehabilitada recientemente por lo que conserva elementos tradicionales como la solana de patín o el volante entre cortavientos. La cobertura del tejado es de lajas de piedra de lastra, las fachadas son de mampostería de piedra o de sillarejo y no se conserva el cierre original de la solana.

En la actualidad la cabaña se encuentra en desuso. La familia propietaria y en concreto la promotora buscan darle un nuevo uso antes de que la degradación de la estructura del tejado y del forjado interior puedan poner en riesgo la perdurabilidad de la edificación. Para ello se busca darle un uso residencial a la

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP / Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com 3

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



cabaña siguiendo las directrices de la Guía de Buenas Prácticas para las Cabañas Pasiegas, de manera que la familia pueda disfrutar de la construcción y del entorno, a la vez que se asegura el mantenimiento de la misma y por tanto del paisaje del que forma parte.

Se pretende introducir una actividad residencial absolutamente compatible con la conservación de la imagen del edificio así como de sus elementos originales más significativos.

Se plantea una rehabilitación en la que se sustituya la cubierta, se sustituya el forjado de planta primera en mal estado, se abran nuevos huecos y se haga una nueva distribución interior en un apartamento con salón comedor cocina abierto y baño-lavandería en planta baja, mientras que en planta primera se disponen dos dormitorios separados. Los nuevos huecos abiertos respetan las directrices de la Guía de Buenas Prácticas tanto en proporción con respecto al muro como en dimensión y número. Ambas plantas serán comunicadas mediante una escalera de caracol interior que evite tener que salir al exterior para pasar de una planta a otra. También se prevé la sustitución de todas las instalaciones y carpinterías, así como la mejora de la envolvente térmica para el cumplimiento de los requisitos de eficiencia energética. También se mantiene la solana de la planta primera y el porche de la planta baja de manera que la cabaña posea espacios exteriores que permitan disfrutar del exterior en momentos de lluvia o excesivo sol.

La parcela cuenta con acceso rodado directo, suministro de agua potable y energía eléctrica. Se prevé la instalación de una fosa séptica que permita la resolución del saneamiento al no existir la posibilidad de acometer al saneamiento municipal. Existen varios postes de alumbrado público y un tendido eléctrico a pie de parcela, actualmente la edificación existente posee contador de la empresa suministradora.

La descripción gráfica de lo expuesto queda recogida en los planos de Urbanismo, en particular en el anexo fotográfico presentado adjunto a la presente memoria y denominado DIPU00...



VISTA DESDE EL EXTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE





A1 ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, N°1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / idelarosa@alarquitectos.com

5

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





VISTA DE LAS FACHADAS laterales.



DETALLE DE LA CUBIERTA





VISTA INTERIOR DE LA PLANTA PRIMERA - PAJAR.

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2024GCELCE240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





VISTA INTERIOR DE LA PLANTA PRIMERA - PAJAR





VISTA INTERIOR DE LA PLANTA BAJA - CUADRA



VISTA INTERIOR DE LA PLANTA BAJA - CUADRA.

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

9

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





VISTA DE LA SOLANA.

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP / Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdellarosa@alarquitectos.com 10

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



01 MD 3 INFORMACIÓN PREVIA

La parcela está clasificada en el DGSU de San Pedro del Romeral, como, **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN**, al encontrarse fuera de la delimitación de suelo urbano.

Cuenta con una superficie de **19.260 m2**, con una forma irregular. Colinda con un camino vecinal por el lateral noroeste. El resto de linderos colindan con otras fincas rústicas.

El proyecto de rehabilitación que se propone se basa en el respeto de su entorno, **sensible a la tipología** de las construcciones del entorno así como al propio volumen existente, preservando la calidad del paisaje y minimizando el impacto visual paisajístico producido por el volumen edificado. Se proyecta la inclusión de pantallas vegetales y especies arbóreas propias de la zona, manteniendo las condiciones naturales de la parcela y evitando en la medida de lo posible su alteración.

Normativas urbanísticas

NORMATIVA VIGENTE A CUMPLIR:

- 1 Delimitación Gráfica de Suelo Urbano de San Pedro del Romeral aprobada el 11 de junio de 2012 por la CROTU.
- 2 LEGISLACION TERRITORIAL: de aplicación general en la Comunidad Autónoma de Cantabria. SRPD, Suelo Rústico de Protección Ordinaria / LEY DEL SUELO DE CANTABRIA 5/2022
- 3 NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES / BOC EXTRAORDINARIO Nº26 DECRETO 65/2010
 - a. Suelo Rústico de Especial Protección
- 4 HABITABILIDAD / Decreto 141/1991, de 22 de agosto.
- 5 CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION Y NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN EN LOS TRABAJOS DE EDIFICACIÓN.



DI MD 4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO / PROGRAMA DE NECESIDADES / USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO / CUADRO DE SUPERFICIES

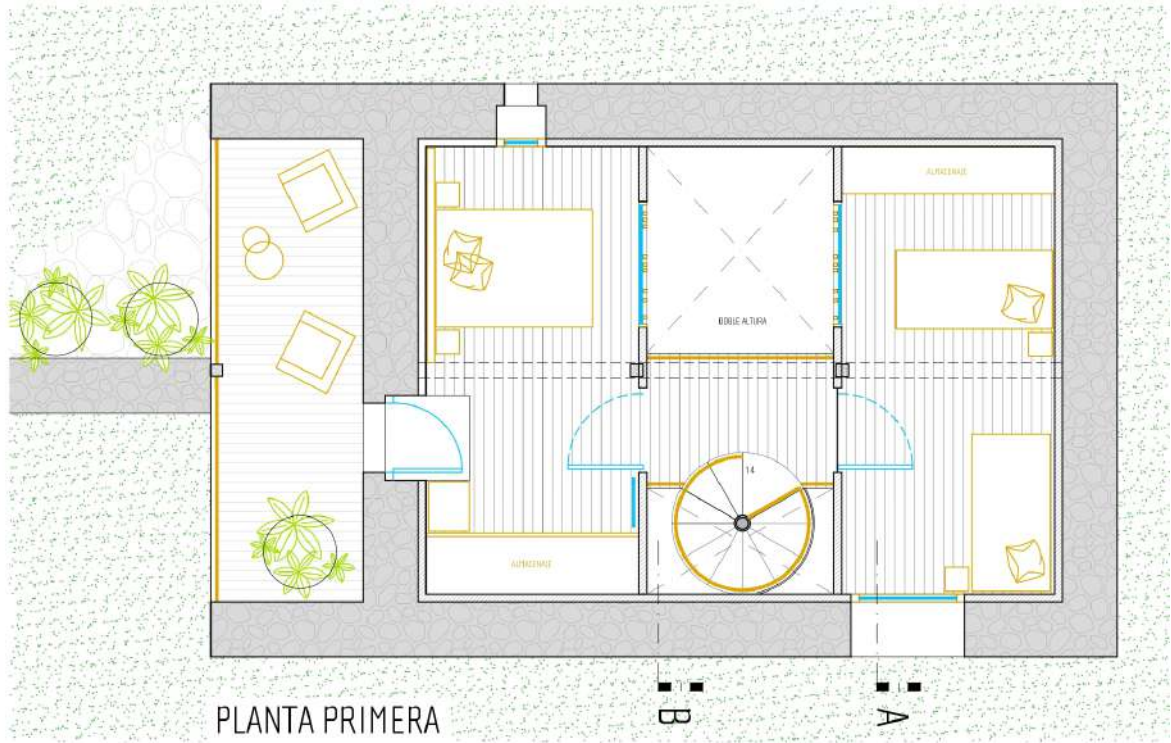
El proyecto consiste en la rehabilitación de una cabaña pasiega tradicional para su adaptación a vivienda unifamiliar.

Actualmente, como se ha comentado con anterioridad, la edificación está en desuso. La configuración de la edificación se basa en el modelo tradicional de cabaña pasiega típica de dos niveles, con cuadra en planta baja y vivienda o pajar en planta primera. En el caso que nos ocupa, la edificación lleva muchos años sin albergar esta actividad y aunque la finca alrededor ha tenido un mantenimiento a lo largo del tiempo por su aprovechamiento del pasto, la edificación se encuentra degradada y con necesidad de ser intervenida, ya que tanto la cubierta como el forjado se encuentran deformados y en mal estado. La solana exterior también ha perdido parte de su forjado y el entablado que hacía de barandilla. Los muros carga construidos mediante mampostería o sillarejo, se encuentran en buen estado, encontrando únicamente alguna zona con un rejuntado excesivamente basto.

La parcela se ubica próxima al núcleo urbano de San Pedro del Romeral y tiene acceso rodado por camino asfaltado hasta la entrada a la parcela. Se trata de una parcela de grandes dimensiones, con bastante desnivel. La zona donde se ubica la cabaña es la parte central de la parcela, en ella aprovecha el desnivel para organizar las entradas a cada uno de los dos niveles. La intervención que se pretende, busca mantener la volumetría existente, mejorando las cubiertas y la estética exterior del edificio, sin realizar aumento de volumetría. Se pretende mantener toda la vegetación arbórea existente, así como los arbustos y plantas de menor tamaño existentes en su perímetro. Se mantienen los accesos existentes desde vía pública.



hacia el espacio de doble altura. El dormitorio principal dispondrá de acceso a la solana a modo de un pequeño balcón o acceso impediendo al exterior.



Las modificaciones topográficas que se van a realizar se restringen a la excavación interior del edificio que permita realizar una nueva solera ventilada, junto con el paquete de aislamiento y lámina antiradón.

La intervención busca eliminar los elementos disonantes y reparar los que se encuentran degradados, de manera que se consiga un conjunto armónico con el entorno y que siga los materiales tradicionales de la zona, los cuales son las fachadas de piedra de mampostería o sillería y las cubiertas de estructura de madera y cobertura de lajas de piedra.



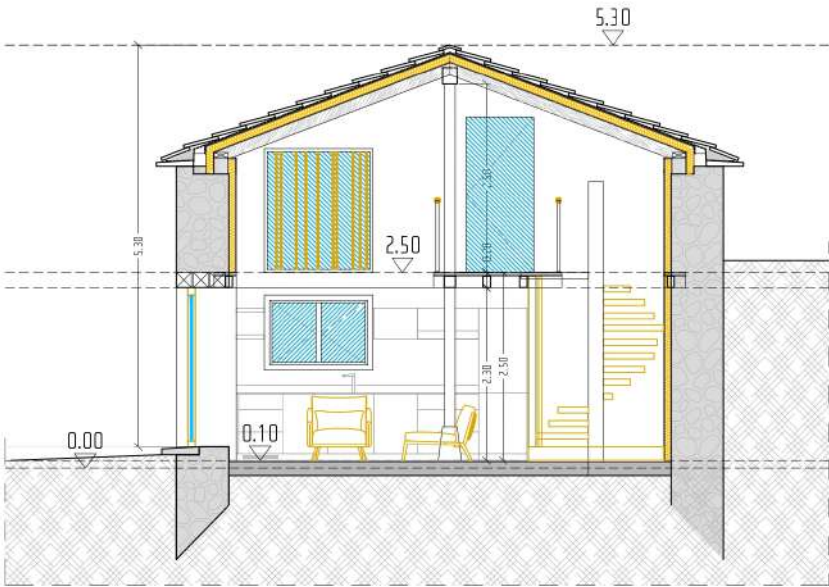
El elemento clave y fundamental, a la hora de realizar su diseño, además de respetar su topografía, ha sido lograr conectar y ampliar visualmente los espacios, generando en el interior una singular correlación de espacios y vistas hacia el exterior. La naturaleza y las vistas del paisaje invaden a las estancias de la casa. De este modo, se consigue dar a una sensación de amplitud, calidad y confort, además de cumplir con las exigencias de aporte de luz y ventilación natural, a todas las zonas importantes de la vivienda.

Se pretende hacer un tratamiento del terreno lo más amable posible, urbanizando lo menos posible mediante el uso de hierbas, gravas y lajas de piedra acordes con la zona. Las modificaciones topográficas, que se realizan, corresponden al acceso rodado, sin que ello suponga una alteración de la rasante natural. El acceso a la parcela a pie y en vehículo se encuentra en el linde noroeste y no se modifican.

La edificación en sus zonas tiene todas las estancias con iluminación y ventilación directa al espacio exterior. (Los huecos tienen superficies por encima de lo exigido.)

El proyecto está enfocado en dar un nuevo uso a una construcción diseñada para una estabulación ganadera bovina que actualmente se encuentra en decadencia y que no es viable económicamente, se pretende implantar un nuevo uso que asegure la perdurabilidad de la cabaña y por ende del paisaje de los valles pasiegos, a la vez que poner en valor el patrimonio y las raíces de la familia propietaria. En definitiva, se ha diseñado una intervención actual con las comodidades de nuestro tiempo, pero utilizando la tipología

y los elementos
arquitectónicos
tradicionales de
Cantabria y en concreto
de los Valles Pasiegos.



SECCIÓN B / TRANSVERSAL

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

16

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV_ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



La descripción grafica de lo expuesto queda recogida en los planos de Urbanismo y Arquitectura del proyecto básico.

CUADRO DE SUPERFICIES

ESTADO ACTUAL

| CUADRO DE SUPERFICIES / Cabaña de abajo | | |
|---|----------------------|-----------------------|
| * PLANTA BAJA / Cuadra | | |
| * EXTERIOR | | |
| 0. Soportal | 9,33 m ² | |
| * INTERIOR | | |
| 1. Cuadra | 48,56 m ² | |
| SUPERFICIE ÚTIL (planta baja) | | |
| SUPERFICIE CONSTRUÍDA CERRADA | | 77,23 m ² |
| | | |
| * PLANTA PRIMERA / Pajar | | |
| * EXTERIOR | | |
| 2. Solana | 11,06 m ² | |
| * INTERIOR | | |
| 3. Pajar | 48,56 m ² | |
| SUPERFICIE ÚTIL. (planta 1) | | |
| SUPERFICIE CONSTRUÍDA CERRADA | | 73,03 m ² |
| | | |
| TOTAL SUPERFICIE ÚTIL | | 97,12 m ² |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA | | 150,26 m ² |

ESTADO REFORMADO

| CUADRO DE SUPERFICIES / Cabaña de abajo | | |
|--|--|-----------------------|
| * PLANTA BAJA / Vivienda | | |
| * EXTERIOR | | |
| 0. Soportal | | 5.45 m ² |
| 1. Leñera / trastero | | 3.88 m ² |
| Total superficie exterior | | 9.33 m |
| * INTERIOR | | |
| 2. Vestibulo | | 2.51 m ² |
| 3. Baño completo | | 3.32 m ² |
| 4. Salón estar comedor | | 20.06 m ² |
| 5. Cocina | | 7.74 m ² |
| 6. Despensa / Almacenaje | | 5.49 m ² |
| 7. Escalera | | 3.52 m ² |
| 8. Lavandería / Almacenaje | | 2.08 m ² |
| SUPERFICIE ÚTIL (planta baja) / Vivienda interior | | 44.72 m ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA | | 77.23 m ² |
| | | |
| * PLANTA PRIMERA / Vivienda | | |
| * EXTERIOR | | |
| 4. Solana | | 11.06 m ² |
| * INTERIOR | | |
| 1. Distribuidor | | 3.61 m ² |
| 2. Dormitorio 1 | | 15.51 m ² |
| 3. Dormitorio 2 | | 15.51 m ² |
| SUPERFICIE ÚTIL (planta 1) / Vivienda interior | | 34.63 m ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA | | 73.03 m ² |
| | | |
| TOTAL SUPERFICIE ÚTIL / Vivienda | | 79.35 m ² |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA / Vivienda | | 150.26 m ² |

A1 ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / idelarosa@alarquitectos.com

17

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELCCE240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



B. MEMORIA CONSTRUCTIVA Y DE CALIDADES DE LA VIVIENDA

CERRAMIENTO de PARCELA:

- Cierre de muro de piedra o con estacas y alambrada, manteniendo las características del entorno. Seto de arbusto autóctono por delante del cierre delantero.

CIMENTACION:

- Muros de piedra existentes.
- Solera ventilada

ESTRUCTURA:

- Muros de mampostería.
- Forjado de viguetas de madera con tillado de tablón madera de pino

CUBIERTA:

- Cubierta de madera laminada
- Lamina impermeable
- Lajas de piedra

FACHADAS:

- Mampostería de piedra y tablonos de madera tratados en autoclave

ALBAÑILERIA:

- Tabiques de cartón yeso

SUELOS Y ALICATADOS:

- Baldosas de barro cocido y azulejos tradicionales
- Grava y hierba y lajas de piedra en entrada

CARPINTERIA:

- Ventanas y puertas exteriores de madera de castaño con rotura de puente térmico, acristalamiento doble y cámara de aire
- Puertas interiores de madera
- Armarios con frente de madera

INSTALACIONES:

- Caldera de biomasa densificada y aerotermia.
- Suelo radiante en planta baja y primera.

C. DESCRIPCIÓN DE LOS SUMINISTROS EXISTENTES Y LOS PREVISTOS

▪ Acceso rodado

Se comprueba en el anexo fotográfico, que la finca tiene acceso directo a la carretera local.

▪ Acometida eléctrica

A pie de parcela existe varios postes, que soportan el tendido eléctrico, y otro con el alumbrado público, que viene desde el núcleo urbano más próximo, actualmente la cuadra existente cuenta con acometida eléctrica y contador.

▪ Acometida de agua potable

La parcela cuenta con una red de suministro de agua potable, que discurre por la carretera local. Consultada la empresa suministradora, se confirma la posibilidad de acometer desde dicha arqueta la instalación de agua potable de la vivienda, una vez obtenida la licencia de obras.

Además de la acometida señalada, la vivienda contará con una red de recogida de agua de lluvia, que se acumulará en un depósito enterrado en la parcela. Esta red aportará agua suficiente para cubrir las necesidades de agua no potable, riego, lavado, etc... de la vivienda.

▪ Descripción del sistema de Evacuación de aguas residuales: Red de alcantarillado

La parcela contará con fosa séptica que permita tratar las aguas residuales, la cual será mantenida anualmente para asegurar un buen funcionamiento.



DI MD 5.1 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

... en la que se acredita el cumplimiento de los parámetros de aplicación tanto del planeamiento urbanístico como territorial, por el que se ve afectada la solicitud.

1. DGSU SAN PEDRO DEL ROMERAL

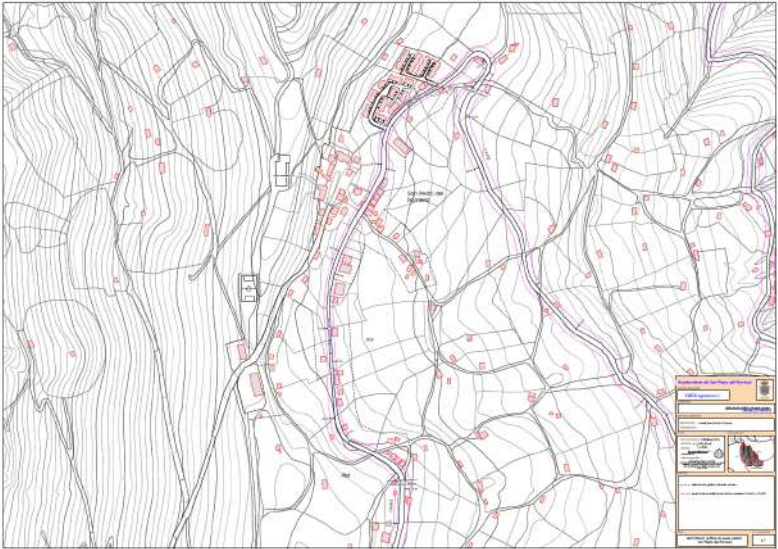
Normativa aplicable Delimitación Gráfica de Suelo Urbano de San Pedro del Romeral (AYTO 21/12/2011; BOC 11/06/2012)

Clasificación del suelo: SUELO NO URBANIZABLE

Suelo urbano del núcleo de San Pedro del Romeral

Cabaña a intervenir

*Imagen obtenida de MAPAS.CANTABRIA.ES



PLANO o.I. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO SAN PEDRO DEL ROMERAL _ E:1 / 2.000

Como se puede apreciar, el inmueble objeto de este proyecto no se encuentra dentro del suelo urbano del núcleo de Corconte, aunque se encuentra a una distancia de 750 metros. Por lo que **la cabaña quedaría en el suelo rústico de especial protección SREP, al ser el único tipo de suelo rústico existente en el municipio.**

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

19

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

20

| | | |
|--|---|----------------------|
| <p>. Los marcos y hojas de las ventanas sustituidas o nuevas se ejecutarán de madera de castaño o roble, manteniendo la disposición de la carpintería en los huecos: tras el recercado en sillería, a haces exteriores ..., con los ajustes constructivos necesarios para mejorar el aislamiento y garantizar la estanqueidad.</p> <p>la ampliación de huecos existentes o nuevas aperturas con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- En la fachada corta principal, cuando se localizan en ella las dos puertas de acceso a la cuadra y al payo, no se admite la ejecución de nuevas aperturas, salvo que se construya un nuevo colgadizo con fachada de madera,- En la fachada lateral bien orientada se admite la apertura de un máximo de tres huecos, siempre que el número total no sea mayor de seis. La superficie total de los huecos nuevos y existentes será inferior al 20% de la superficie de la fachada.- En las fachadas posteriores, corta y larga, el número máximo de apertura de huecos será dos en cada una, siempre que el número total no sea mayor de tres o cuatro, y la superficie total de huecos será inferior al 12 % de la superficie de cada una de las fachadas.- Dimensión máxima igual a la del hueco mayor existente en esa cabaña, normalmente con proporciones verticales o cuadradas, y se dispondrán al menos a una distancia 1,50 metros de los huecos existentes. Excepcionalmente se admitirá la apertura de un único hueco de mayor dimensión, en la fachada larga bien orientada, en cuyo caso no se podrán practicar otros nuevos huecos en esa fachada.- Nuevos huecos abiertos en los muros de mampostería, existentes se recercarán preferentemente con jambas de piedra similares a las de los otros huecos de la cabaña o con palastros de acero, que permitan datar fácilmente la apertura | <p>Las nuevas carpinterías serán de madera de roble o castaño, colocadas tras el recercado de sillería.</p> <ul style="list-style-type: none">- La fachada principal se mantiene con el mismo número, posición y dimensión de huecos que cuenta en la actualidad.- La fachada lateral bien orientada tendrá un único hueco de mayor tamaño en planta baja. Si la fachada noroeste tiene una superficie total de 43,67m2; Se admite la apertura de dos huecos con superficie total inferior a 8,73m2. En la propuesta, tenemos una superficie de hueco total de 6,17m2, separados entre sí más de 1,5 metros.- En las otras dos fachadas se ubican 1 hueco en cada una. La fachada noreste tiene una superficie total de 23,28m2; por lo que se admite la apertura de un hueco con superficie inferior a 2,79m2, en este caso de 1,45 x 1,00 metros, y por tanto 1,45 m2. La fachada sureste tiene una superficie total de 15,36m2; Se admite la apertura de un hueco con superficie inferior a 1,84m2, y se propone un hueco de 1,45 X 1,12 metros, y por tanto de 1,62 m2.- Todos los huecos son inferiores a la dimensión de las puertas existentes, a excepción del hueco grande de planta baja siendo el único hueco de esa fachada. La separación ente huecos siempre es mayor a 1,50 metros.- Los nuevos huecos se recercarán con jambas de piedra. | <p>CUMPLE</p> |
|--|---|----------------------|



A1 ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

23



| | | |
|---|---|--------|
| los aparejos y/o rejunteos que, garantizando la unidad perceptiva de la cabaña, permitan entrever la fecha de la intervención. | | |
| 5.1.4. Cerramientos de madera | No se proyectan | - |
| <p>5.1.5. Cubiertas.</p> <p>Las intervenciones en las cabañas mantendrán las características morfológicas y constructivas de la cubierta, su forma; el número de faldones, habitualmente dos con la cumbrera paralela a las líneas de nivel, aunque en algunas comarcas hay cabañas con tres y hasta cuatro faldones; la pendiente, habitualmente entre el 35 y el 42%; el material de terminación, las características lastras, preferentemente con piedras del lugar u otras similares, o la teja árabe; las características técnicas de colocación de las lastras, la formación del alero y la cumbrera, el uso de tapajuntas y calces; los contrapesos, enrabaderos y cumbres de piedras en el caso de las cubiertas de teja; los bordes libres de los faldones y aleros; la disposición de las chimeneas; los escasos buhardillones con sus características formas y dimensiones ...</p> <p>Cuando se reforme o reconstruya una parte de la cubierta de una cabaña se utilizarán los mismos materiales, técnicas y detalles que en el resto de la cubierta.</p> <p>En la medida de lo posible se reutilizarán los materiales de la cubierta primitiva: las lastras o las tejas árabes. En el caso de las cubiertas de lastras, en las que haya que aportar nuevas losas, se utilizarán piedras de similares características a las existentes. En el caso de las cubiertas de teja, en las que hubiera que aportar nuevas piezas, se intentará utilizar las tejas nuevas en las canales y las viejas en las cobijas.</p> <p>Se evitarán las soluciones de cumbrera con elementos prefabricados de hormigón.</p> <p>Cuando la cubierta de la cabaña que se reforme haya sufrido en los últimos años una alteración ajena a su lógica constructiva, en los casos de intervenciones o rehabilitaciones de una alcance notable, se recuperan las características geométricas y constructivas originales.</p> <p>En el caso que se deban reconstruir la totalidad de la cubierta y no existan datos sobre la cubierta original se utilizarán las soluciones constructivas y materiales dominantes en las otras cabañas del</p> | <p>Se mantiene por completo la morfología de la cubierta, manteniendo los dos faldones, cumbrera paralela al lado largo y la inclinación del 38%. Se reutilizará la lastra de la edificación o una similar.</p> <p>Se utilizarán los mismo materiales y técnicas.</p> <p>Se tratará de reutilizar las lastras de la cubierta existente.</p> <p>Se tratará de rehacer la cumbrera con piedra de lastra.</p> <p>La cubierta no ha sufrido intervenciones recientemente.</p> <p>La cubierta existe en la actualidad.</p> | CUMPLE |



| | | |
|---|--|----------------------|
| <p>cabañal o el entorno próximo.</p> <p>. La construcción de las cubiertas de las ampliaciones de las cabañas se ejecutará con los mismos criterios expuestos para las reformas y reconstrucciones, buscando la continuidad de los faldones.</p> | <p>No se proyecta ninguna ampliación.</p> | <p>CUMPLE</p> |
| <p>5.1.6. Otros elementos característicos de la forma y volumen de las cabañas:</p> <p>Escaleras. No existen actualmente</p> <p>Muros cortavientos. Las intervenciones en las cabañas mantendrán, los muros cortavientos existentes, efectuando las restauraciones necesarias, utilizando las técnicas y materiales tradicionales. . En las intervenciones y ampliaciones se evitará la construcción de nuevos muros cortavientos, salvo cuando la ampliación se ejecute prolongando la cabaña hacia la fachada corta principal o de acceso, conforme a los sistemas o mecanismos definidos en el apartado 5.3. de esta Guía</p> <p>Enrabaderos y aleros. Las intervenciones en las cabañas mantendrán, efectuando las restauraciones necesarias, las soluciones características existentes de las coronaciones de los muros de las fachadas cortas y largas y sus encuentros con la cubierta, con lastras, enrabaderos varios y aleros diversos de madera, utilizando las técnicas y materiales tradicionales, con los detalles y espesores característicos. . Se evitará la solución de recogida de aguas con canalones y bajantes.</p> <p>Los volantes. No existen volantes reseñables</p> <p>Las solanas y otros elementos volados Las intervenciones en las cabañas mantendrán, efectuando las restauraciones necesarias, las diferentes solanas de las cabañas vividoras, con sus características formales y constructivas , tanto las situadas en la fachada o hastial de acceso como las de las fachadas largas o gateras, respetando su disposición, dimensiones y soluciones estructurales y constructivas –muros cortavientos con durmiente, postes con peanas, o en su caso patín de apoyo, cabrios forasteros, vigas, pavimentos de madera con junta abierta, barandal con sus características tablas verticales y su remate superior.</p> | <p>No se proyectan</p> <p>Se mantienen sin modificar los muros cortavientos existentes.</p> <p>No se proyectan ampliaciones</p> <p>La cubierta nueva buscará mantener la solución de alero existente con piezas de lastra voladas.</p> <p>No se proyectan canalones ni bajantes.</p> <p>No se proyectan</p> <p>Se proyecta la reconstrucción del forjado de la solana en madera y de la baranda, manteniendo la forma y tamaño original, así como la composición de la cubierta sobre la misma. La baranda se realizará con tablazón vertical de madera.</p> | <p>CUMPLE</p> |

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



| | | |
|---|---|----------------------|
| <p>. En la restauración se utilizarán técnicas y materiales tradicionales, similares a los existentes, cuidando especialmente los detalles de carpintería. Salvo en los casos excepcionales en los que la cabaña tenga balastrada de tornos, se evitará esta solución, característica de las construcciones tradicionales de otras comarcas.</p> <p>. Los mismos criterios y normas de conservación se utilizarán en el caso de las solanas cerradas con sus hermosos revestimientos de tablazón y, en su caso, con ventanas; y con las solanas u otros elementos volados singulares: solanas superpuestas, payotas, balcones, vuelos totalmente revestidos de madera...</p> <p>. Cuando la solana u otro elemento volado haya sido intervenido en los últimos años alterando sus características, en el caso de intervenciones o rehabilitaciones de notable alcance, se suprimirán los añadidos restaurando y recuperando las soluciones constructivas y su aspecto original.</p> <p>. Cuando, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 5.3. se admita la ampliación de una cabaña, entre otras soluciones se podrán construir solanas abiertas o cerradas o cuerpos volados, análogos a los tradicionales, evitando el pintoresquismo, de acuerdo con las condiciones dimensionales definidas en el mismo apartado. La construcción de las nuevas solanas se ejecutará conforme a la lógica y las soluciones constructivas tradicionales, preferentemente pavimentos de madera con junta abierta, estructuras de madera, barandales y cerramientos de tablazón vertical ..., admitiéndose la depuración de las soluciones para permitir percibir sutilmente la intervención, sin perder la coherencia y unidad de la cabaña.</p> <p>. Se evitarán expresamente las soluciones de losas de hormigón para la formación de los solados de los cuerpos volados abiertos.</p> | <p>-Se evitarán las barandas con tornos foráneas a los valles pasiegos, utilizando las técnicas tradicionales.</p> <p>-No existen solanas cerradas</p> <p>-No hay intervenciones recientes que no concuerden con la arquitectura tradicional.</p> <p>-No se proyecta la ampliación.</p> <p>-No se proyecta losas de hormigón como forjados.</p> | <p>CUMPLE</p> |
| <p>5.1.6.6. Colgadizos, leñeros ... y otras ampliaciones.</p> <p>Las intervenciones en las cabañas mantendrán, efectuando las restauraciones necesarias, las ampliaciones tipo colgadizos y leñeros, utilizando sistemas y técnicas constructivas tradicionales.</p> <p>. En el apartado 5.3. de la Guía se definen los sistemas o mecanismos de ampliación, planteando entre otros</p> | <p>No existen ni se proyectan, excepto la leñera de planta baja que se mantiene en su estado original.</p> | <p>CUMPLE</p> |

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



| | | |
|---|---|---------------|
| posibles tipos o soluciones, algunas análogas a los colgadizos y leñeros. | | |
| <p>5.1.6.7. Las chimeneas.</p> <p>Las intervenciones en las cabañas mantendrán las chimeneas tradicionales existentes, efectuando las restauraciones adecuadas, con las características formales y constructivas de los diferentes tipos, respetando o ajustando su disposición, dimensiones, soluciones constructivas – fábricas y aparejos, lasas, huecos de salida de los humos, lasas o tejas del pico, celemines, lastras ...-. En la restauración se utilizarán técnicas y materiales tradicionales similares a los existentes, cuidando especialmente los detalles de cantería.</p> <p>. En los casos en que por exigencias funcionales resulte imprescindible la construcción de nuevas chimeneas, no más de dos en una cabaña, se ejecutarán preferentemente con las tipologías, técnicas y materiales tradicionales, adaptados a los nuevos requerimientos y evitando las soluciones singulares y pintorescas. De manera excepcional se admitirán las soluciones de cerrajería elementales, con tubos cilíndricos o paralelepípedicos de colores neutros con terminación mate.</p> | <p>-No hay chimeneas existentes.</p> <p>-Se proyecta la construcción de una chimenea en la zona donde se ubica la cocina para dar salida a los humos procedentes de la misma y en caso de que sea necesario también de la estufa de biomasa. Dicha chimenea se construirá de ladrillo e irá recubierta por un revestimiento de acero corten mate.</p> | CUMPLE |
| <p>5.1.6.8. Posaderas, vasares ...</p> <p>No existen</p> | No se proyectan. | CUMPLE |
| <p>5.1.6.9. Molduras y otros elementos.</p> <p>No existen</p> | No se proyectan. | CUMPLE |
| <p>5.1.7. El uso del color.</p> <p>No existen</p> | No se proyectan. | CUMPLE |
| 5.2. El espacio interior de la cabaña. | | |
| <p>5.2.1. Las estructuras.</p> | <p>La planta baja será excavada para poder introducir la nueva solera y aumentar la altura. También se elevará el forjado de planta primera de manera que aumentemos la altura libre en planta baja para cumplir con los requisitos de habitabilidad.</p> <p>Se intentará mantener las partes de la estructura reaprovechables para la ejecución de una nueva estructura de madera que combine las partes originales con los elementos nuevos de madera de forma armónica. La composición será semejante a la original de manera que el entramado siga el mismo orden y jerarquía.</p> <p>Se plantea un espacio en doble altura, anulando una parte del forjado de planta primera buscando potenciar la amplitud,</p> | CUMPLE |



| | | |
|---|---|---------------|
| | aprovechando al máximo la luz que entra del hueco principal de planta baja y enriqueciendo el espacio interior. | |
| 5.2.2. La organización de los espacios. | <p>Se introduce la zona de día con los espacios comunes en la planta baja junto con los espacios húmedos de manera que todas las instalaciones de saneamiento puedan quedar enterradas.</p> <p>Se plantea una nueva escalera de caracol metálica ligera interior que comunique ambas plantas de manera que se entienda perfectamente que es un elemento moderno de la intervención.</p> <p>En planta primera se sitúan los dos dormitorios, de menos altura y espacios más recogidos. El acceso se hace a través de una pasarela de madera que conecta ambos la cual se abre sobre el espacio a doble altura.</p> | CUMPLE |
| 5.2.3. Los repartos y acabados interiores. | <p>En la medida de lo posible se respetarán los acabados tradicionales, dejando vista toda la estructura y cubierta de madera desde el interior. En alguna zona se puede dejar vista la piedra, aunque en el resto se plantea un trasdosado interior que permita alojar las instalaciones y el asilamiento que nos permita cumplir con la normativa de eficiencia energética u otras.</p> <p>No existen distribuciones actualmente por lo que todas serán nuevas de cartón yeso y en la medida de lo posible se revestirán de madera emulando los trabazones antiguos.</p> <p>No se prevén falsos techos, dejando vistos todos los forjados de madera desde debajo de los mismos.</p> | CUMPLE |
| 5.2.4. Las instalaciones.. | <p>Las instalaciones serán enterradas u ocultas en todos los casos. La iluminación exterior cumplirá con los requisitos de un número máximo de tres luminarias.</p> <p>Se proyectan instalaciones térmicas basadas en la biomasa o en la aerotermia.</p> | CUMPLE |
| 5.3. Elevaciones y ampliaciones. | | |
| | No se proyectan. | CUMPLE |
| 5.4. Construcciones auxiliares. | | |
| No existen. | No se proyectan. | CUMPLE |
| 5.5. La construcción. | | |
| Las intervenciones en las cabañas deben proteger o recuperar sus primitivas características constructivas, su austeridad, su sencillez, las buenas prácticas de los oficios de la cantería y la carpintería, garantizando la seguridad, la estanqueidad y las condiciones térmicas y acústicas adecuadas para adaptarse a los nuevos requerimientos de uso y/o confort, con criterios de sostenibilidad y eficiencia. | Se plantea una intervención respetuosa que reutilice todos los materiales que sea posible, que utilice técnicas y configuraciones tradicionales, que resuelva las patologías existentes y que a la vez consiga el confort y las características de una vivienda actual adaptada a la tipología constructiva de la cabaña pasiega | CUMPLE |



| | | |
|---|---|---------------|
| Como criterios generales las rehabilitaciones procurarán la corrección de las patologías constructivas existentes – en el caso de cabañas arruinadas, su reconstrucción-, la conservación o restitución de sus valores patrimoniales, la reducción de las necesidades de consumo de energía, mejorando las condiciones de la envolvente en función de los nuevos usos, y la utilización de sistemas energéticos eficientes. Las intervenciones serán atentas a las orientaciones del edificio, al microclima, protegiéndose de los vientos más expuestos. | | |
| 5.6. Intervenciones en las parcelas. | | |
| 5.6.1. Las infraestructuras. | La cabaña cuenta actualmente con acceso rodado asfaltado hasta la parcela, suministro eléctrico y suministro de agua potable. En cuanto al saneamiento, se instalará una fosa séptica enterrada a la parcela que sea mantenida por los promotores y que sea capaz de dar servicio a los ocupantes del edificio. | CUMPLE |
| 5.6.2. Acondicionamiento de las parcelas. | Se plantea una intervención mínima, manteniendo el cierre de la parcela actual, y únicamente realizando algún pequeño sendero o zona de grava alrededor de la cabaña para que puedan salir al exterior sus habitantes la cual no excederá los 60 m2. No se prevén grandes movimientos de tierras | CUMPLE |



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=A0600MhvxV_ejzrvov07LfzMit6zJLYdAU3n8 Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000000254949

3. LEGISLACION TERRITORIAL: LEY DEL SUELO DE CANTABRIA 5/2022

Según la ley del Suelo de Cantabria (Ley 5-2022, publicada en el BOE el 15 de Julio de 2022, y las modificaciones de la misma recogidas del 8 de febrero de 2023 y del 29 de diciembre de 2023), en su art.47 estipula que :

"los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad a la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a las fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes (...) Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la presente ley, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural."

Según la DGSU de San Pedro del Romeral, en su plano: PLANO D.I. SUELO URBANO SAN PEDRO DEL ROMERAL, se puede observar que la posición de la parcela objeto de este proyecto se ubica fuera de las zonas clasificadas como Suelo Urbano, por lo que podemos deducir que a efectos urbanísticos **nos encontramos en Suelo Urbano de Especial Protección**, y por tanto serán de aplicación los artículos de la ley correspondientes a este tipo de suelo:

| CONDICIÓN URBANÍSTICA | PROYECTO | CUMPLIMIENTO |
|--|--|--------------|
| Artículo 49. Régimen del suelo rústico de especial protección. | | |
| En el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas con carácter excepcional, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento urbanístico, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos: | | |
| a) Las que sean necesarias para las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca. | La actividad ganadera ya se encuentra en desuso y no se pretende recuperar más allá del aprovechamiento de la parcela como pasto. | CUMPLE |
| b) Las que sean complementarias de las actividades a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas , y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones. | No se pretende introducir nuevas actividades económicas. | CUMPLE |
| h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, productivo y comercial, siempre que en estos dos últimos supuestos, se desarrollen en establecimientos cuya superficie útil no sea superior a 750 m2, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento adaptado se lo impidiera expresamente. Con carácter general se podrá ampliar la superficie | Se pretende la rehabilitación de la cabaña como vivienda introduciendo el uso residencial privado, de manera que se acondicione un apartamento de dos dormitorios, salón-comedor-cocina y un baño. La superficie construida se mantiene invariable en los 150,26 m2 que cuenta en la actualidad. La volumetría también se mantiene igual que en el estado actual La edificación está recogida en el Inventario de cabañas y cabañales pasiegos del PROT. La superficie útil es de 97,12 m2, menor de los 750m2 permitidos. | CUMPLE |

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvxV/ejzrvov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



| | | |
|---|--|---------------|
| para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas. | No se plantea una ampliación del edificio | CUMPLE |
| i) La transformación de edificaciones existentes en más de una vivienda siempre que no suponga aumento de la superficie construida. | La cabaña pasará a ser una única vivienda unifamiliar. | CUMPLE |
| Artículo 50. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria. | | |
| En el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento General las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos: | | |
| a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo 49. | No aplica | CUMPLE |
| b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria y los servicios complementarios de dichas actividades. | No aplica | CUMPLE |
| Artículo 51. Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico. | | |
| 3. Salvo que la planificación territorial o urbanística municipal establezca, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, habrán de respetarse los siguientes: | | |
| Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 y, en todo caso, las características de las edificaciones serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo. Las edificaciones serán necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. Deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, | <p>La construcción existente tiene la arquitectura, morfología y volumetría típica de la zona y la intervención que se pretende respeta estas características y elimina los elementos discordantes en la actualidad. La edificación contará con instalación de biomasa o de aerotermia y aislamiento térmico suficiente para cumplir con los requisitos de eficiencia energética.</p> <p>La intervención en las fachadas será justificada en esta memoria en el apartado de cumplimiento de las Guía de Buenas Prácticas para las Cabañas P siegas</p> | CUMPLE |



| | | |
|--|--|---------------|
| b) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela. | La intervención al mantener la volumetría, no modifica su emplazamiento. | CUMPLE |
| c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado. | San Pedro del Romeral no cuenta con ordenanzas propias para suelo rústico. | CUMPLE |
| d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie mínima: 1. La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial. 2. Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados. | San Pedro del Romeral es un municipio en riesgo de despoblamiento rural por lo que cualquier superficie sería suficiente, aún así la parcela objeto de intervención es de 19.260 m ² , muy por encima del mínimo exigido y la edificación ya existe en la actualidad. | CUMPLE |
| e) La ocupación máxima de parcela por la edificación será: 1. En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el 10 por ciento de su superficie bruta. | El 10% de 19.260 m ² , sería 1.926 m ² , muy por encima de la superficie construida total del estado final de 150,26 m ² . | CUMPLE |
| f) Al menos el 75 por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela. | La mayor parte de la parcela sigue siendo pasto, con una superficie aproximada de 19.260 m ² . Se respetará la proporción de árboles 1 árbol por cada 50 m ² . | CUMPLE |
| g) Las nuevas edificaciones, zonas de acampada e instalaciones fijas guardarán a todos los linderos una distancia mínima de cinco metros, medidos, en su caso, después de las cesiones. | El retranqueo mínimo de la edificación con respecto al límite de la parcela es de 21 metros. | CUMPLE |
| h) El frente mínimo de parcela a vía o camino público o privado, será de cinco metros. | El frente de parcela a vía pública es de 155 metros por el lindero noroeste. | CUMPLE |
| i) En las parcelas ya edificadas, computarán las edificaciones existentes a los efectos del límite de ocupación regulado las letras e) y f) anteriores. | No se proyectan edificaciones nuevas. | CUMPLE |
| j) Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones. | No se pretende dividir la parcela. | CUMPLE |
| k) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos o privados existentes. | El vial de acceso está asfaltado y cumple con las necesidades del proyecto. | CUMPLE |



I. Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el planeamiento sectorial o territorial, a las nuevas construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico les serán de aplicación las siguientes condiciones:

A1 ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

33

CSV: A0600MhvxV/eizrzov07LfzMit6zILYdAU3n8i



| | | |
|--|---|--------|
| máxima de las construcciones residenciales y las destinadas a alojamiento turístico que puedan autorizarse será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre, salvo que se trate de las actuaciones previstas en el artículo 49.2.h) sobre edificaciones e instalaciones que ya superen dicha altura, en cuyo caso la altura máxima autorizable no podrá superar la existente antes de su reconstrucción, restauración, renovación o reforma. | | |
| i) Tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales, de ocio, turismo rural y para actividades artesanales que se edifiquen al amparo de esta sección, las explotaciones agropecuarias permitidas por el planeamiento, así como sus ampliaciones. | Se introducirá el uso de residencial privado. | CUMPLE |
| j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles. | La edificación existente cuenta con acceso por vial existente el cual será suficiente para los nuevos usos. | CUMPLE |

Artículo 56. Protección del medio ambiente.

1. El proyecto de conformidad con los Tratados de la Unión Europea y la legislación básica estatal, tiene como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora. Se busca la utilización racional de los recursos y la minimización del impacto visual en el entorno, el abastecimiento y depuración de las aguas se realiza mediante fosa séptica privada, la cual se enterrará en la parcela. Se procura la integración de la construcción en el entorno circundante, con una arquitectura que usa los materiales típicos de la zona (lajas de lastra, madera y piedra), una configuración volumétrica tradicional que trata de mantener la imagen actual y eliminar los elementos discordantes.
2. El edificio no supondrá ningún problema de movilidad urbana durante la obra ni después, al encontrarse en un extremo de la localidad y tener previsto espacio suficiente de almacenamiento y de aparcamiento. La contaminación acústica es mínima ya que no se prevé la instalación de fuentes de ruido como maquinaria o altavoces que puedan suponer actividades molestas.
3. La construcción proyectada tiene en cuenta las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores.



Artículo 57. Protección del entorno cultural.

1. En el caso de la localidad de Corconte **no existe ninguna protección de carácter histórico o cultural formalmente declarada** por lo que no es de aplicación la normativa sectorial específica, para estos casos. Sin embargo, al ser una construcción en suelo rústico se ha buscado en todo momento armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores como ya se ha recalcado anteriormente, siguiendo las directrices de la Guía de Buenas Prácticas de Intervención en el Patrimonio Paisaje

Artículo 58. Protección del paisaje.

1. La tipología de la construcción proyectada se ajusta a las características típicas o tradicionales de los valles pasiegos. Los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas armonizan con el lugar, ya que se combinan las cubiertas de lastra con fachadas de mampostería de piedra del lugar y entablados de madera.
2. La edificación se sitúa cerca al núcleo de San Pedro del Romeral y forma parte del cabañal de Escalerón-La Sotilla, formando parte del paisaje tradicional de los valles pasiegos. En este caso se trata de un paisaje abierto en el que las edificaciones forman parte de la estructura del territorio, en donde el modelo de asentamiento de la población se basaba en el uso de estas edificaciones, por lo que no se rompe la armonía del paisaje, ni desfigura la perspectiva propia del mismo en ningún caso.

Artículo 59. Alturas y volúmenes.

1. La **edificación proyectada cuenta con dos plantas**, de misma manera que en el estado actual, **la altura total medida desde el punto más bajo en que el edificio tiene contacto con el terreno hasta la cumbrera es de 5,30 m** de altura siendo inferior a los diez metros permitidos, medidos desde todos y cada uno de los puntos del terreno en contacto con la fachada, hasta la línea máxima de cumbrera.

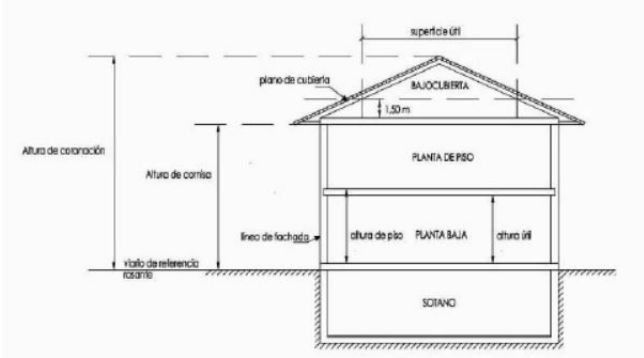
Artículo 60. Edificabilidad, densidades y ocupación.

1. El Planeamiento General, en este caso la DGSU no fija los parámetros de edificabilidad, densidad u ocupación.



4. NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES (NUR. BOC EXTRAORDINARIO Nº26 / 08.10.2010)

Se cumple las **Normas Urbanísticas** establecidas, con el **Título III: Condiciones de la edificación**, en particular el **Capítulo III: Condiciones particulares de la edificación en suelo rústico**.



| Artículo | Condiciones urbanísticas | Normativa | Proyectado |
|----------|------------------------------------|--|--|
| Art.141 | Usos autorizables en suelo rústico | Las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse dentro del suelo rústico, y que no puedan incluirse en los usos permitidos, deberán obtener la preceptiva autorización previa a la licencia municipal. | Según la ley del suelo de Cantabria vigente (05/2022) serán autorizables los usos propuestos en suelo rústico cuando se cumplan los condicionantes justificados anteriormente en esta memoria. |
| Art. 68 | Condiciones de las plantas | 1. Acceso locales no residenciales 2. Entrepalanta 3. Planta ático 4. Bajo cubierta independiente o vinculado al espacio inmediatamente inferior. 5. Cubierta : a) Pendiente máxima 40%. b) Altura coronación máxima 4 metros por encima de cornisa. c) No están permitidos los quiebras ni cambios de pendiente. d) Se permiten casetones en parcelas C | 1. No se proyecta. 2. No se proyecta. 3. No se proyecta. 4. No se proyecta. 5. Cubierta : a) Pendiente 38%. b) Altura coronación 1,66 metros por encima de cornisa. c) No se proyectan quiebras ni cambios de pendiente. d) No se proyectan casetones. e) |
| Art. 69 | Condiciones de las vuelas | Saliente máximo de los vuelos será de 1 metro desde el plano de fachada | No se proyecta. |
| Art. 70 | Edificaciones auxiliares. | - | No se proyecta. |
| Art. 73 | Condiciones higiénicas | A menos una estancia al exterior y ventilación cruzada. | Todas las estancias menos el baño poseen huecos en las cuatro fachadas. |
| Art. 74 | Abastecimiento de agua. | Existencia de recursos hídricos. | La parcela cuenta con acometida a la red municipal de abastecimiento. |

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdellarosa@alarquitectos.com

36

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



| | | | |
|---------|--------------------------------------|---|---|
| Art. 75 | Saneamiento de aguas residuales | Capacidad de saneamiento y depuración de aguas residuales. | La parcela contará con una fosa séptica que dé respuesta a las necesidades de la vivienda. |
| Art. 77 | | 1. Los aparatos de acondicionamiento de aire no podrán sobresalir del plano de fachada, 2. La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por cubierta patios de parcela o espacios libres de parcela. 3. El diseño de las instalaciones se efectuará de acuerdo a criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación. | Se plantean equipos de aerotermia, cuyo equipo externo estará dispuesto en el espacio abierto del soportal, oculto en el trastero (no habitable). |
| Art. 81 | Evacuación de humos. | 1. En las edificaciones de nueva planta no se permitirá instalar la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. | Se proyectan salidas de humos a chimenea en cubierta que discurre por el interior de la vivienda. |
| Art. 82 | Condiciones naturales de la parcela. | 1. Deberán mantenerse las condiciones naturales de la parcela.. 2. En los núcleos de carácter tradicional y en los entornos rurales, se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona o de singular valor. | El proyecto interviene exclusivamente en la zona de las construcciones existentes, donde la parcela ya está modificada por la mano del hombre, el resto de la parcela queda en estado original y conserva toda la vegetación existente. |
| Art. 83 | Obras de nueva planta. | - | No se proyectan. |
| Art. 85 | Integración del edificio. | El diseño del edificio y del terreno, los espacios anexos y su articulación con el entorno han de resolver adecuadamente la forma de insertarse en el paisaje del lugar, valorando sus cualidades y respetando y recuperando, si es posible, las huellas valiosas existentes en cada terreno y en cada parcela, tales como edificios, cercas y muros, rodales y árboles o setos, arroyos, caminos o roquedos. | La propuesta trata de integrarse en el entorno utilizando los materiales típicos, respetando la volumetría existente, aprovechándose de la pendiente de la parcela para configurar los accesos como los de la edificación existente, respetando la vegetación presente y aumentándola con especies autóctonas de la zona. |
| Art. 88 | Cierres de parcela | 1. Los cierres deberán ser de piedra.; o de madera o estacados con alambre; o vegetales, debiendo los setos contener especies arbustivas autóctonas o propias de la zona. | Se plantea mantener el cierre actual, un cierre de estacados con alambre al método tradicional para salvaguardar la imagen de las parcelas salvo en los lindes donde |



| | | | |
|----------|-----------------------|--|--|
| | | <p>2. Con carácter general, la altura de los cierres deberá adaptarse a la de los colindantes.</p> <p>3. La altura máxima de los cierres no superará 1,00 metros en su parte maciza, pudiendo completarse el mismo hasta una altura de 1,50 metros con tablestacado de madera y contener un trasdosado de cierre vegetal.</p> <p>4. En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, los nuevos cerramientos no podrán romper la armonía de paisaje.</p> <p>5. Se prohíben los cierres contruidos con malla de alambre electrosoldado, alambre de espino o similar.</p> | se mantendrá el cerramiento con murete de piedra. |
| Art. 101 | Movimiento de tierras | <p>1. Los movimientos de tierras, que han de incluirse en la solicitud correspondiente, deberán cumplir con los condicionantes establecidos en el presente Decreto, debiendo garantizar además el mantenimiento de las propiedades agrológicas de los terrenos y detallar las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de los mismos.</p> <p>2. Deberán mantenerse las condiciones del terreno, adaptando la edificación al mismo.</p> | No se proyectan movimientos de tierras más allá de pequeñas actuaciones de escasa entidad para urbanizar el perímetro de la construcción existente tras la intervención. |
| Art. 102 | Acceso rodado | <p>1. La parcela deberá ser accesible a vehículos, debiendo describirse el tratamiento del pavimento en caso de que se produzca éste. Con carácter general, dicho tratamiento deberá ser asfáltico superficial con el correspondiente drenaje de la plataforma para asegurar su duración, evitando en la medida de lo posible la utilización de pavimentos rígidos, sin que pueda ser de aglomerado bituminoso ni en frío ni en caliente.</p> <p>2. En todo caso, los accesos deberán adaptarse a la topografía del terreno y causar el menor impacto ambiental posible.</p> | <p>1. La parcela cuenta con el acceso rodado existente, que va a ser mantenido. Se va a pavimentar con una capa de grava sobre bandejas ocultas de celdas en polietileno que eviten el movimiento de la grava y la generación de irregularidades.</p> <p>2.El acceso ya existe y por tanto el impacto no es relevante.</p> |



SE CUMPLE CON LOS PARAMETROS DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES.

4. HABITABILIDAD:

SE CUMPLE, con el Anexo I.A y especificaciones de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas.

5. CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN:

SE CUMPLE con el marco reglamentario configurado por los documentos de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), de la cual nace el **CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACIÓN**, pilar fundamental para el proceso de la Edificación, publicado en el **Real Decreto 314/2006** de 17 de marzo. En la fase de Proyecto de Ejecución, se presentará el cumplimiento completo y detallado de los Documentos Básicos, tal como Seguridad Estructural, Seguridad en caso de Incendios, Seguridad de Utilización y accesibilidad, Ahorro de Energía, Protección frente al ruido y Salubridad.

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

39

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



| Nº | CAPÍTULO | PORCENTAJE % | CANTIDAD |
|----|------------------------------------|--------------|--------------|
| 1 | DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS | 4,50% | 5.071,28 € |
| 2 | ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO | 1,00% | 1.126,95 € |
| 3 | RED DE SANEAMIENTO | 2,00% | 2.253,90 € |
| 4 | CIMENTACIONES | 1,50% | 1.690,43 € |
| 5 | ESTRUCTURAS | 21,00% | 23.665,95 € |
| 6 | CERRAMIENTOS Y PARTICIONES | 13,00% | 14.650,35 € |
| 7 | REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS | 12,00% | 13.523,40 € |
| 8 | AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIÓN | 7,00% | 7.888,65 € |
| 9 | CARPINTERIA DE MADERA | 8,50% | 9.579,08 € |
| 10 | CARPINTERÍA METÁLICA | 2,00% | 2.253,90 € |
| 11 | VIDRIERÍA | 1,50% | 1.690,43 € |
| 12 | FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS | 3,50% | 3.944,33 € |
| 13 | ELECTRICIDAD | 4,00% | 4.507,80 € |
| 14 | ILUMINACIÓN | 3,50% | 3.944,33 € |
| 15 | CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN | 7,50% | 8.452,13 € |
| 16 | ENERGIAS RENOVABLES | 1,50% | 1.690,43 € |
| 17 | DOMOTICA Y TELECOMUNICACIONES | 1,00% | 1.126,95 € |
| 18 | URBANIZACIÓN | 2,50% | 2.817,38 € |
| 19 | CONTROL DE CALIDAD | 0,50% | 563,48 € |
| 20 | GESTIÓN RESIDUOS | 1,00% | 1.126,95 € |
| 21 | SEGURIDAD Y SALUD | 1,00% | 1.126,95 € |
| | | 100,00% | 112.695,00 € |
| | TOTAL P.E.M. | | 112.695,00 € |
| | BENEFICIO INDUSTRIAL | 13,00% | 14.650,35 € |
| | GASTOS GENERALES | 6,00% | 6.761,70 € |
| | TOTAL CONTRATA | | 134.107,05 € |
| | PROYECTO Y D.O. ARQUITECTO | 12,00% | 13.523,40 € |
| | IVA | 16,00% | 23.620,87 € |
| | TOTAL DEL P.L.C | | 171.251,32 € |

La presente memoria es firmada en prueba de conformidad por el Arquitecto.

Javier de la Rosa González. Colegiado nº 1101 del CoaCan



40

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELCCE240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Título: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
 Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL, CANTABRIA
 Promotor: ADRACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
 Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ / AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
 Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO

ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP / Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC240833
 Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Título: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
 Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL, CANTABRIA
 Promotor: ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
 Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ / AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
 Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO

ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / PLANOS

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

42

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC240833
 Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Título:
Situación:
Promotor:
Arquitectos:
Fecha:

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA EN ALTURA EN SUELO RÚSTICO
BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 335, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ /AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

DI MD 7 JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE RIESGOS MEDIOAMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS O ANTRÓPICOS

1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se pretende analizar los posibles riesgos naturales o antrópicos generados por la actuación así como las medidas correctoras a adoptar para minimizar los mismos, basándonos en los artículos 56, 57 y 58 de la ley del suelo de Cantabria 05/2022. La identificación y evaluación de riesgos orientados a la realización de predicciones sobre estos fenómenos tanto en el espacio como en el tiempo, constituye una razón de primer orden para disminuir los daños, diseñando y poniendo en práctica medidas preventivas y paliativas.

El estudio y conocimiento de los riesgos, la implantación de planes de emergencia y sistemas de alarma son medidas necesarias para convivir con estos fenómenos y paliar o evitar las pérdidas asociadas a los mismos.

2. CALSIFICACIÓN DE RIESGOS

El riesgo se puede definir como un estado latente de peligro que, ante la presencia de un elemento desencadenante, puede desembocar en un suceso indeseable (accidente o siniestro). Un siniestro o accidente es el resultado del desencadenamiento de alguno de los riesgos presentes con los que convivimos, de modo que generan daños y pérdidas. La magnitud de estos daños y pérdidas es la que determinará la consideración del evento como catástrofe o calamidad.

Atendiendo al origen o causa, los riesgos se pueden clasificar en riesgos Naturales Y riesgos Antrópicos.

NATURALES O MEDIOAMBIENTALES:

Son los riesgos que tienen su origen en fenómenos naturales. Dado su origen, la presencia de esta clase de riesgos está condicionada por las características geográficas y particulares del lugar.

ANTRÓPICOS:

Son aquellos riesgos producto de las acciones o actividades humanas.

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



| | | |
|---------------------------------|--|---------------------------------|
| RIESGOS NATURALES | INUNDACIONES | CRECIDAS O AVENIDAS |
| | | ACUMULACIONES PLUVIOMÉTRICAS |
| | | ROTURA O DAÑOS GRAVES EN OBRAS |
| | | DE INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA |
| | MOVIMIENTOS SÍSMICOS | TERREMOTOS |
| | ASOCIADOS A FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS | NEVADAS |
| | | LLUVIAS TORRENCIALES |
| | | GRANIZADAS, HELADAS |
| | | VIENTOS FUERTES |
| | | VIENTOS Y OLEAJE EN EL MAR |
| | | OLAS DE CALOR Y SEQUÍA |
| | | CALIMAS Y POLVO EN SUSPENSIÓN |
| MOVIMIENTOS GRAVITATORIOS | DESPRENDIMIENTOS | |
| MASAS ARBOREAS CERCANAS | DESLIZAMIENTOS DEL TERRENO Y AVALANCHAS | |
| | INCENDIOS FORESTALES | |
| | DESPRENDIMIENTO DE RAMAS | |
| RIESGOS ANTRÓPICOS | INCENDIOS | URBANOS |
| | | INDUSTRIALES |
| | | |
| | RIESGOS EN ACTIVIDADES DEPORTIVAS ESPECIALIZADAS | MONTAÑA |
| | | ESPELEOLOGÍA |
| | | DEPORTES NAÚTICOS |
| | | RALLIES |
| | | DEPORTES AÉREOS |
| | RIESGOS SANITARIOS | CONTAMINACIÓN BACTEREOLÓGICA |
| | | INTOXICACIONES POR ALIMENTOS |
| | | EPIDEMIAS |
| | RIESGOS DEBIDOS A CONCENTRACIONES HUMANAS | LOCALES DE PÚBLICA CONCURRENCIA |
| GRANDES CONCENTRACIONES HUMANAS | | |
| COLAPSO Y BLOQUEO DE SERVICIOS | | |
| INTENCIONADOS | ACTOS VANDÁLICOS | |
| | TERRORISMO | |

Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación

2.1. ESTIMACIÓN DEL RIESGO

Para el análisis y estimación de riesgos en nuestro ámbito territorial es preciso recopilar toda la información disponible ya sean datos históricos, información de instalaciones meteorológicas, instrumentos de medición u otros informes que nos faciliten la elaboración de un estudio exhaustivo. A la hora de evaluar los riesgos existentes en una zona, se deben considerar dos parámetros básicos:

- Severidad, o posible intensidad de las consecuencias del acaecimiento del mismo.
- Probabilidad, o grado de certidumbre de que el siniestro se produzca.

Quantitativamente el nivel de riesgo se estimará por medio de un índice que combina el grado de probabilidad de un suceso y los daños que puede producir, expresándose de la siguiente forma:

$$\text{ÍNDICE DE RIESGO (IR)} = \text{Índice de probabilidad (IP)} \times \text{Índice de daños previsibles (ID)}$$

| ÍNDICE DE PROBABILIDAD (IP) | ÍNDICE DE DAÑOS (ID) |
|------------------------------|---|
| 0 INEXISTENTE | 0 SIN DAÑOS |
| 2 SIN CONSTANCIA | 1 PEQUEÑOS DAÑOS MATERIALES |
| 3 UN SUCESO CADA VARIOS AÑOS | 2 PEQUEÑOS DAÑOS MATERIALES Y ALGUNA PERSONA AFECTADA |
| 4 UNO O MÁS SUCESOS AL AÑO | 5 GRANDES DAÑOS MATERIALES O NUMEROSAS PERSONAS AFECTADAS |
| | 10 GRANDES DAÑOS MATERIALES O VÍCTIMAS MORTALES |

A1 ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / fdiezezquerra@alarquitectos.com

2

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/eizrzov07LfzMit6zILYdAU3n8i

REGISTRO ELECTRONICO (GCELCE)
N.º Registro: 2024GCELCE240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



| IP/ID | 0 | 1 | 2 | 5 | 10 |
|-------|---|---|---|----|----|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 0 | 2 | 4 | 10 | 20 |
| 3 | 0 | 3 | 6 | 15 | 30 |
| 4 | 0 | 4 | 8 | 20 | 40 |

A partir de estos parámetros y en función de los índices obtenidos para los diferentes riesgos que existen en la zona, se pueden establecer planes de actuación, o medidas específicas de durante la construcción de la edificación para aquellos riesgos con un índice muy alto o alto, o bien por la adopción de medidas específicas de prevención e intervención para los riesgos con un índice bajo o moderado. En cualquier caso, debemos recordar que un índice de riesgo bajo o moderado, no implican la imposibilidad de materialización del mismo, y que, además serían, este tipo de riesgos, los que más daño podrían hacer precisamente por la no consideración del mismo como probable. El riesgo más peligroso es aquel que no esperamos y para el cual no nos hemos preparado, por ello aun no siendo prioritaria la puesta en práctica de medidas de atención a los mismos, no debemos omitir su existencia. Para el caso de Corconte y aplicando la metodología anteriormente descrita, los índices obtenidos son los siguientes:

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP / Calle Isabel La Católica, N°1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / fdiezezquerra@alarquitectos.com

3

CSV: A0600MhvxV/eizrzov07LfzMit6zILYdAU3n8i



2.1.1 RIESGOS NATURALES O MEDIOAMBIENTALES

Se han detectado los siguientes riesgos altos o moderados generados todos ellos por condiciones meteorológicas adversas, movimientos gravitacionales o masas arbóreas cercanas. Los cuales son los siguientes:

| ORIGEN DEL RIESGO | TIPO DE RIESGO | NIVEL |
|-------------------|--|----------|
| RIESGOS NATURALES | DESGLIZAMIENTOS DEL TERRENO Y AVALANCHAS | MODERADO |
| | GRANIZADAS, HELADAS | MODERADO |
| | VIENTOS FUERTES | MODERADO |
| | NEVADAS | MODERADO |

La ubicación de la edificación a reformar no se encuentra dentro de ningún espacio protegido, ni dentro de ningún monte de utilidad pública. No se han encontrado especies vegetales o fauna que puedan correr riesgo o verse modificado su hábitat debido a la intervención. En el mapa de peligrosidad en cuanto a incendios forestales aparece como riesgo bajo.



Plano PELIGROSIDAD Y RIESGOS del visor MAPAS CANTABRIA.ES

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Plano ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS del visor MAPAS CANTABRIA.ES

El único espacio protegido cercano es el arroyo y su ecosistema, el cual se encuentra a más de 500 metros de distancia, por lo que no se ocasionaría ningún impacto en el mismo al realizar la intervención en la cabaña.





Plano cobertura y usos del suelo del visor MAPAS CANTABRIA.ES

La edificación se encuentra rodeada de pastizal antropizado consistente en coberturas de vegetación herbácea, combinado con zonas de matorral en donde ya aparece una cobertura de vegetación arbustiva de escasa entidad. También aparecen zonas con cobertura forestal de frondosas autóctonas atlánticas como robles o hayas de escasa superficie menores de una hectárea o en los bordes de las fincas.





Plano montes de utilidad pública del visor MAPAS CANTABRIA.ES

La edificación se encuentra limítrofe con un monte de utilidad pública denominado NCUP 381 RÍO TROJA, el cual en la zona limítrofe se compone únicamente de pastos.





Plano de hidrografía MAPAS CANTABRIA.ES

El río Troja es el único elemento hidrográfico cercano al cual se encuentra a más de 500 metros, de escasa entidad y que no supone ningún riesgo a efectos de inundabilidad.



2.1.2 RIESGOS ANTRÓPICOS

Los riesgos antrópicos detectados con un nivel alto son los siguientes:

| | | | | | |
|--------------------|---------|---|---|---|------|
| RIESGOS ANTRÓPICOS | URBANOS | 2 | 2 | 4 | BAJO |
|--------------------|---------|---|---|---|------|

En todos los núcleos urbanos existe un riesgo latente de incendios y de propagación de los mismos, en el caso que nos ocupa estamos construyendo en suelo rústico que no linda con el núcleo urbano de San Pedro del Romeral. Al tratarse de una edificación aislada de uso residencial, el riesgo de propagación es casi inexistente al estar separado del resto de construcciones. Además, se cumplirá toda la normativa preceptiva en cuanto a materia de incendios, para evitar su generación y propagación, así como la detección y lucha contra el mismo.

Todos los servicios necesarios para el funcionamiento de la vivienda como acometida eléctrica, suministro de agua y saneamiento, se pueden resolver por acometidas enterradas a las redes existentes de la localidad o con servicios propios como el caso de la fosa séptica, de manera que no hay ningún riesgo de contaminación del medio en este sentido, al quedar resueltos.

Riesgo de accidentes: considerando los materiales y la tecnología utilizada, el riesgo de accidentes durante la fase de reforma es muy bajo, no existiendo elementos significativos en el entorno del proyecto. Los residuos producidos en la fase de reforma serán entregados a gestor autorizado. En cuanto a los residuos en fase de funcionamiento, la vivienda contará en su interior con las zonas preceptivas para la gestión de residuos domésticos, los cuales dispondrán de contenedores diferenciados para el adecuado reciclado. Además, la localidad dispone de un área de contenedores de mayores dimensiones, que pertenecen gestión de residuos municipal.

La zona en cuestión no contiene elementos del patrimonio cultural, histórico o arqueológico con especial significado.



VISTA AEREA DE LA PARCELA

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



2.1.3 RIESGOS PAISAJÍSTICOS

Tal y como lo muestra la vista aérea presentada anteriormente, se accede a la localidad a través de la carretera autonómica CA-633. El acceso a la parcela se encuentra pavimentado, siendo una vía de tránsito muy bajo.

El núcleo y el suelo rústico de la localidad se salpica de edificaciones tradicionales, muchas de ellas cabañas pasiegas tradicionales, viviendas unifamiliares más actuales y huertas en explotación además de alguna explotación ganadera y hostelera. Actualmente la localidad no tiene ninguna declaración formal de protección de índole histórica o cultural.

La parcela se encuentra fuera del límite del Suelo Urbano de la localidad de San Pedro del Romeral. Actualmente la cabaña a intervenir se encuentra en desuso.

La intención, en todo momento, es la de integrar la actuación constructiva, la de proteger las características de biodiversidad del entorno, y la de conservar la armonía del paisaje natural y rural del conjunto sin desvirtuarlo. La reforma de la vivienda respetará las características de las edificaciones del entorno, empleando materiales, acabados y tipologías arquitectónicas propias del lugar. Se mantendrán las condiciones naturales de la parcela, evitando en la medida de lo posible su alteración.

La parcela se sitúa cerca de un núcleo urbano **en el que ya se ven construcciones nuevas o que han sido rehabilitadas recientemente.** Las construcciones predominantes en el entorno inmediato son viviendas unifamiliares en su gran mayoría aisladas, de planta baja más una, con cubierta a dos aguas de teja o lastra, y volúmenes secundarios como solanas cuerdas o pajares adosados a alguna de sus fachadas. La vivienda que se pretende realizar ésta en perfectamente en sintonía con su entorno natural y urbano. **La cabaña a reformar se trata de una construcción en planta baja y planta primera, con cubierta a dos aguas y tipología tradicional. Los materiales utilizados son los propios de la arquitectura tradicional del lugar, muros de fachada de mampostería de piedra de la zona, cubierta de lastra, etc... integrándose en el entorno del núcleo tradicional de San Pedro del Romeral, cuyas construcciones utilizan los mismos materiales.**





Estado actual de la cabaña

Por lo tanto, y según nuestro punto de vista, la reforma proyectada respeta las características de la vivienda existente y de las edificaciones tradicionales, empleando materiales, acabados y tipologías arquitectónicas propias del lugar, como son las volumetrías sencillas, los tejados a dos aguas, etc..., por lo que **se garantiza la adaptación y el respeto al entorno.**

La documentación gráfica adjunta refleja lo expuesto anteriormente.

LA FINCA CUENTA CON TODOS LOS SUMINISTROS NECESARIOS Y REGLAMENTARIOS.

Los planos **DIPU** representan gráficamente lo expuesto anteriormente.

Santander, a Junio de 2024

La presente memoria es firmada en prueba de conformidad por el Arquitecto.

JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ. Colegiado nº 1101 del CoaCan





Título:

Situación:

Promotor:

Arquitectos:

Fecha:

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIERA EN SUELO RÚSTICO
BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ / AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

MEMORIA CONSTRUCTIVA

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIERA EN SUELO RÚSTICO

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



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=A0600MhvXV_ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000000254949

| MEMORIA CONSTRUCTIVA | | |
|---|--|------|
| CONTENIDOS | | |
| Sustentación del edificio | | MCI |
| Bases de cálculo | | 2.1 |
| Estudio geotécnico | | 2.2 |
| Sistema estructural | | MC2 |
| Procedimientos y método empleados para todo el sistema estructural | | 2.1 |
| Cimentación | | 2.2 |
| Estructura portante | | 2.3 |
| Estructura horizontal | | 2.4 |
| Sistema envolvente | | MC3 |
| Subsistema Fachadas | | 3.1 |
| Subsistema Suelos | | 3.2 |
| Subsistema Cubiertas | | 3.3 |
| Subsistema Terrazas | | 3.4 |
| Subsistema Medianeras | | 3.5 |
| Subsistema Cerramientos en contacto con el terreno | | 3.6 |
| Subsistema Particiones interiores de espacios habitables con no habitables | | 3.7 |
| Aislamiento térmico, demanda energética máxima prevista y eficiencia energética | | 3.8 |
| Sistema de compartimentación | | MC4 |
| Sistema de acabados | | MC5 |
| Revestimientos exteriores | | 5.1 |
| Revestimientos interiores | | 5.2 |
| Solados | | 5.3 |
| Cubierta | | 5.4 |
| Otros acabados | | 5.5 |
| Sistema de acondicionamiento e instalaciones | | MC6 |
| Subsistema de Protección contra incendios | | 6.1 |
| Subsistema de Pararrayos | | 6.2 |
| Subsistema de Electricidad | | 6.3 |
| Subsistema de Alumbrado | | 6.4 |
| Subsistema de Suministro de agua (AF y ACS) | | 6.5 |
| Subsistema de Evacuación de residuos líquidos y sólidos | | 6.6 |
| Subsistema de Ventilación | | 6.7 |
| Subsistema de Telecomunicaciones | | 6.8 |
| Subsistema de Instalaciones Térmicas del edificio | | 6.9 |
| Subsistema de Energía Solar Térmica | | 6.10 |
| Equipamiento | | MC7 |
| Baños y Aseos | | 7.1 |
| Residuos | | 7.2 |
| Urbanización y equipamiento de los espacios exteriores del edificio | | MC8 |
| Otros | | MC9 |

| | |
|-----|---------------------------|
| MCI | Sustentación del edificio |
|-----|---------------------------|

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

1.1. Bases de cálculo

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



Se establecen los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.

2.1. Procedimientos y métodos empleados para todo el sistema estructural

El proceso seguido para el cálculo estructural es el siguiente: primero, determinación de situaciones de dimensionado; segundo, establecimiento de las acciones; tercero, análisis estructural; y cuarto dimensionado. Los métodos de comprobación utilizados son el de *Estado Límite Último* para la resistencia y estabilidad, y el de *Estado Límite de Servicio* para la aptitud de servicio. Para más detalles consultar la *Memoria de Cumplimiento del CTE*, Apartados SE 1 y SE 2.

2.2. Cimentación

| | |
|-----------------------------------|---|
| Datos e hipótesis de partida | No se interviene en la cimentación. Terreno de topografía ligeramente inclinada, con unas características geotécnicas adecuadas para una cimentación de tipo directa, con el nivel freático por debajo de la cota de cimentación, y no agresivo. |
| Programa de necesidades | Edificación sin sótano, de dos plantas, sin bajocubierta. |
| Bases de cálculo | El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos y los Estados Límites de Servicio. El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio. |
| Descripción constructiva | No se interviene sobre la cimentación existente la cual consiste en cimentaciones tradicionales de bulbos de piedra bajo los muro de carga de mampostería de piedra. La fachada lateral sureste de la planta baja hace de muro de sótano de piedra conteniendo las tierras de la ladera siguiendo el esquema tradicional. |
| Características de los materiales | La cimentación se mantendrá con la piedra tradicional de la zona en caso de necesitar algún refuerzo se realizará con hormigón armado HA-25, acero B500S para barras corrugadas y acero B500T para mallas electrosoldadas. |

2.3. Estructura portante

| | |
|-----------------------------------|---|
| Datos e hipótesis de partida | El diseño de la estructura ha estado condicionado a la forma del terreno, y al programa funcional a desarrollar a petición de la propiedad, sin llegar a conseguir una modulación estructural estricta. Ambiente no agresivo a efectos de la durabilidad. |
| Programa de necesidades | Edificación de pequeñas dimensiones, sin juntas estructurales. |
| Bases de cálculo | El dimensionado de secciones se realiza según el Código Estructural, utilizando el <i>Método de Cálculo en Rotura</i> de solicitaciones mediante un cálculo espacial en 3 dimensiones por métodos matriciales de rigidez. |
| Descripción constructiva | Estructura vertical existente de muros de carga de mampostería de piedra en combinación con una estructura de madera laminada GL24h consistente en pilares y vigas. Sobre estos se apoyan los forjados unidireccionales de viguetas de madera laminada sobre las que se ejecutarán un panel sándwich de madera en el caso de los faldones de la cubierta y un tillado de madera de pino en el caso del forjado de planta primera. |
| Características de los materiales | Madera laminada GL24h para vigas laminadas y acero laminado S275. Piedra dureza media (28,0 kN/m³), hormigón armado HA-25 y acero B500S para barras corrugadas. |

2.4. Estructura horizontal

| | |
|------------------------------|--|
| Datos e hipótesis de partida | El diseño de la estructura ha estado condicionado a la forma del terreno y al programa funcional a desarrollar a petición de la propiedad, sin llegar a conseguir una modulación estructural estricta. Utilización de un forjado con Autorización de Uso. Utilización de forjado con elementos de madera laminada GL24h con marcado CE. |
| Programa de necesidades | Edificación de pequeñas dimensiones, sin juntas estructurales. Sobre las viguetas de madera laminada se va a realizar en planta primera un forjado de tillado de madera de pino y los faldones de cubierta son de panel sándwich de madera hecho in |



| | |
|-----------------------------------|--|
| | situ. |
| Bases de cálculo | El dimensionado de secciones se realiza según la teoría de los Estados Límites del Código Estructural 2021. El método de cálculo de los forjados se realiza mediante un cálculo plano en la hipótesis de viga continua empleando el método matricial de rigidez o de los desplazamientos, con un análisis en hipótesis elástica según el Código Estructural. |
| Descripción constructiva | Se utilizarán forjados unidireccionales de panel sándwich de madera hecho in situ en cubierta y forjado de tillado de tabla de madera. |
| Características de los materiales | Hormigón armado HA-25, acero B500S para barras corrugadas, acero B500T para mallas electrosoldadas, y madera laminada GL24h. |

| | |
|-----|--------------------|
| MC3 | Sistema envolvente |
|-----|--------------------|

Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio relacionados en la *Memoria Descriptiva*, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento térmico, aislamiento acústico y sus bases de cálculo.

Definición del aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectadas según el Apartado MCG de *Subsistema de acondicionamiento e instalaciones*.

Los valores indicados en este apartado se han obtenido de los Anejos de los DB SE-AE, DB SI, DB HS, DB HR, el Documento de Apoyo del DB HE/I, del CEC Catálogo de Elementos Constructivos del CTE redactado por el Instituto Eduardo Torroja de Ciencias de la Construcción (versión Marzo 2010), y de los catálogos de los fabricantes de los productos relacionados obtenidos mediante ensayos de laboratorio.

3.1. Subsistema Muros de Fachada

| Elemento MI: Fachadas a exterior |
|---|
| <p>PARTE CIEGA</p> <p>Cerramiento de l hoja: hoja principal de mampostería de piedra tradicional vista exteriormente de espesor 70 cm con enfoscado de mortero hidrófugo tipo CS III W2 en la cara interior de 15 mm. de espesor, , aislante térmico de lana de roca mineral, BASF Styrodur 2800 C de 8 cm (o semejante). de espesor, colocado entre perfiles autoportantes de aluminio galvanizado sobre los que se atornilla una placa de cartón yeso de 15mm. Ancho total 80 cm. Los acabados se describen en el Apartado MC5.</p> <p>La piedra irá rejuntada exteriormente con un mortero tradicional de cal.</p> <p>Formación de dinteles con viguetas de madera de roble recuperada de la demolición de la estructura original.</p> <p>HUECOS</p> <p>Para los huecos de fachada se utilizarán carpinterías de madera de hojas practicables y oscilobatientes. De madera con rotura de puente térmico, de Clase 4, y marcos de 60 mm. de ancho, con doble acristalamiento laminar, colocado con juntas de estanqueidad tubulares EPDM y un sistema de espuma de poliolefina colocada perimetralmente en el galce del vidrio.</p> <p>Acabado exterior: madera. Acabado interior: madera</p> <p>PROTECCIÓN SOLAR</p> <p>Al exterior de las carpinterías se instalarán contraventanas de madera en los huecos principales, mientras que en los secundarios se utilizarán estores opacos en el interior. Accionamiento manual.</p> <p>AIREADORES</p> <p>No se proyectan aireadores ni dispositivos de microventilación.</p> |
| Comportamiento y bases de cálculo del elemento MI frente a: |

| | |
|---|--|
| Viento | Acción variable según DB SE-AE: Presión estático del viento $Q_e = 0,59 \text{ kN/m}^2$ a presión y $0,31 \text{ kN/m}^2$ a succión. |
| Sismo | Acción accidental según DB SE-AE: No se evalúan según NCSE-02. |
| Fuego | Propagación exterior según DB-SI: Resistencia al fuego EI-240. Reacción al fuego del revestimiento de revoco monocapa: Euroclase A1 |
| Seguridad de uso | Riesgo de caídas en ventanas y otros elementos según DB-SUA: Altura entre pavimento y ventana/protección > 110 cm. |
| Comportamiento frente a la humedad | Protección frente a la humedad según DB HS 1: Dispone de una barrera de resistencia alta a la filtración tipo B2 contra la penetración del agua, conseguida con un panel aislante térmico no hidrófilo a base de dos placas rígidas de poliestireno extruido XPS, BASF Styrodur 2800 C de 6 cm o semejantes, de espesor y una cámara de aire sin ventilar de 2 cm. |
| Aislamiento acústico | Protección contra el ruido según DB HR: Tipo I – 2 Hojas apoyadas sin bandas elásticas. Índices globales de reducción acústica R_w , R_A y $R_{A,tr}$ según CEC del CTE y catálogos de fabricantes: De la parte ciega: $R_w (C;Ctr) = 50 (-1;-4) \text{ dBA}$ |
| Aislamiento térmico | Limitación de la demanda energética según DB HE 1: Valores de transmitancias: De la parte ciega: $U_M = 0,23 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ De marcos de huecos de aluminio Cor-60: $U_F = 1,70 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ De vidrios dobles: $U_G = 1,30 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ De puentes térmicos de contorno de huecos: $U_{PT} = 0,65 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ De puentes térmicos de cajoneras de persianas: $U_{PT} = 0,81 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ De puentes térmicos de pilares: $U_{PT} = 0,45 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ |

3.2. Subsistema Suelos

Elemento S1: Suelo sobre rasante en contacto con el terreno – Suelo del vivienda

| | Elemento SI: Suelo sobre rasante en contacto con el terreno |
|---|--|
| Definición constructiva | <p>En caso de que haya que hacer una solera nueva. Se realizará con una solera armada con encofrado perdido sistema Cupolex 10+5 cm. apoyada sobre una solera sub-base de enchado de grava de 10 cm. de espesor.</p> <p>Se dispondrá una lámina de estanqueidad de 4 mm. de espesor multicapa tipo RADONSTOP (o de características semejantes) de betún destilado modificado con elastómero (SBS) y una lámina de aluminio reforzada con fibra de vidrio entre el enchado y la solera armada.</p> <p>Se dispondrá una lámina de estanqueidad de polietileno-copolímero de 0,2 mm. de espesor tipo INTELLo de Proclima entre el enchado y la solera armada.</p> <p>Se realizará con una placa rígida de poliestireno extruido XPS, BASF Styrodur 3035 CS de 10 cm. bajo la solera sub-base.</p> |
| | Comportamiento y bases de cálculo del elemento SI frente a: |
| Peso propio | Acción permanente según DB SE-AE: 4,85 kN/m ² . |
| Fuego | No se estima comportamiento frente a esta protección. |
| Comportamiento frente a la humedad | Protección frente a la humedad según DB HS 1: Dispone de una barrera a la filtración formada por el enchado de grava filtrante y la lámina de betún con elastómero multicapa / polietileno-copolímero. |
| Comportamiento radón | Protección frente a la exposición al radón según DB HS 6: San Pedro del Romeral se encuentra en zona nivel I, por lo que se coloca la barrera antiradón y la cámara ventilada anteriormente mencionadas |
| Aislamiento acústico | No se estima comportamiento frente a esta protección. |
| Aislamiento térmico | Limitación de la demanda energética según DB HE 1: Valor de transmitancia del suelo $U_s = 0, \text{ W/m}^2 \text{ K}$ |





mantener el edificio por periodos de un año en las condiciones operacionales definidas en la sección HE I cuando éste se somete a las sollicitaciones interiores y exteriores descritas en la sección HE I.

Procedimiento de cálculo del consumo energético

El procedimiento de cálculo empleado obtiene el consumo de energía final en función del combustible utilizado para satisfacer la demanda energética de los servicios de calefacción y refrigeración, mediante simulación de un modelo térmico del edificio de la herramienta unificada Cex. El consumo energético de los servicios de calefacción y refrigeración se han obtenido considerando las condiciones operacionales, los datos previos y procedimientos de cálculo de la demanda energética establecidos en la sección HE I

Para mayor detalle consultar la *Memoria de Cumplimiento del CTE DB-HE de Exigencias Básicas de Ahorro de Energía*.

| MC4 | Sistema de compartimentación |
|--|---|
| Definición de los elementos de compartimentación relacionados en la <i>Memoria Descriptiva</i> con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso. | |
| Se entiende por partición interior, conforme al <i>"Apéndice A: Terminología"</i> del DB HE I, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales. | |
| Elemento PIV1: Partición interior entre estancias. | |
| Definición constructiva | <div>Elemento PIV1: Partición interior simple entre estancias</div> Tabiquería de entramado autoportante con placa de cartón yeso, del espesor indicado para cada estancia respectiva en planimetría. Listado de capas: |
| | <div>1_Placa de yeso laminado [PYL] 750 < d < 900</div> <div>1.5 cm</div> |
| | <div>3_MW Lana mineral [0.038 W/(mK)]</div> <div>4 cm</div> |
| | <div>7_Placa de yeso laminado [PYL] 750 < d < 900</div> <div>1.5 cm</div> |
| Espesor total: 7 cm | |
| Fuego | Comportamiento del elemento PIV1 frente a: |
| | Propagación interior según DB-SI: Resistencia al fuego EI-240. |
| Aislamiento acústico | Protección contra el ruido según DB HR: Tipo I – I Hoja apoyada con bandas elásticas. Índice global de reducción acústica ponderado: R _A = 36 dBA. |

| MC5 | Sistema de acabados |
|---|---------------------|
| Se indican las características y prescripciones de los acabados de los paramentos descritos en la <i>Memoria Descriptiva</i> a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad. | |

5.1. Revestimientos interiores

PAREDES

| | |
|---------------|---|
| Descripción | Revestimiento interior I - Paredes |
| | Guarnecido y enlucido de yeso de 15 mm. de espesor en paredes. Acabado final con pintura plástica lisa mate lavable de Iª calidad, acabado aterciopelado, en blanco o pigmentada en tonos pastel. |
| Funcionalidad | Requisitos de |
| | No se estiman. |
| Seguridad | Reacción al fuego y propagación interior según DB SI I: clase de reacción al fuego AI y AI _{FL} . |

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP / Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdellarosa@alarquitectos.com 8

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC240833
 Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Bases de cálculo: Según DB SI 4, 1 extintor cada 15 m. de recorrido desde todo origen de evacuación.

Descripción y características: Se dispondrá de un extintor portátil de eficacia 21A-II3B situado próximo a la puerta de acceso interior de la vivienda. Características: extintor de polvo ABC de 6 kg. con presión incorporada.

El extintor estará señalizado con una placa fotoluminiscente de 210x210 mm., conforme a la norma UNE 23035-4, y no se proyecta garaje.

6.2. Subsistema de Pararrayos

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| Datos de partida | Densidad de impactos sobre el terreno: Altura del edificio en el perímetro: Coeficiente relacionado con el entorno: Coeficiente función del tipo de construcción: | 2,00 impactos / año km² 3,85 m, desde la cota de calle a cumbrera. 0,50 Próximo a edificios misma altura. 1,00 Estructura y cubierta. |
| Objetivos a cumplir | Limitar el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo. | |
| Prestaciones | Para la ampliación proyectada no es exigible una instalación de protección contra el rayo. | |
| Bases de cálculo | Según el procedimiento de verificación del DB SUA 8, la frecuencia esperada de impactos N_e es inferior al riesgo admisible N_a . | |
| Descripción y características | No se proyecta ninguna instalación de protección contra el rayo. | |

6.3. Subsistema de Electricidad

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| Datos de partida | REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO Sup. construida 150,26 m². | |
| Objetivos a cumplir | Suministro por la red de distribución correspondiente del municipio, disponiendo de una acometida de tipo aero-subterránea. El suministro eléctrico en baja tensión para la instalación proyectada, preservar la seguridad de las personas y bienes, asegurar el normal funcionamiento de la instalación, prevenir las perturbaciones en otras instalaciones y servicios, y contribuir a la fiabilidad técnica y a la eficiencia económica de la instalación. | |
| Prestaciones | Suministro eléctrico en baja tensión para alumbrado, tomas de corrientes y limitados aparatos electrodomésticos y usos varios de la edificación. Grado de electrificación básico. | |
| Bases de cálculo | Según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (<i>Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto de 2002</i>), así como a las Instrucciones Técnicas Complementarias (ICT) BT 01 a BT 52. | |
| Descripción y características | Tal y como se refleja en el Plano de Instalación, se trata de una instalación eléctrica para alumbrado y tomas de corriente para aparatos electrodomésticos y usos varios de una vivienda alimentada por una red de distribución pública de baja tensión según el esquema de distribución "TT", para una tensión nominal de 230 V en alimentación monofásica, y una frecuencia de 50 Hz. Se proyecta para un grado de electrificación básico y una potencia previsible mayor de 9.200 W a 230 V. La instalación a ejecutar comprende viene descrita en la memoria de cumplimiento del REBT, en los anejos de la memoria. | |

6. Instalación de puesta a tierra

Se conectarán a la toma de tierra toda masa metálica importante, las masas metálicas accesibles de los aparatos receptores, las partes metálicas de los depósitos de gasóleo, de las instalaciones de calefacción general, de las instalaciones de agua, de las instalaciones de gas canalizado y de las antenas de radio y televisión, y las estructuras metálicas y armaduras de muros y soportes de hormigón armado.

Para mayor detalle consultar en el Apartado 4 de Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones, la *Memoria de cumplimiento del R.E.B.T.*



Los colectores colgados de evacuación horizontal se realizarán con tubo de PVC sanitario suspendido del techo, con uniones en copa lisa pegadas (juntas elásticas), para una presión de trabajo de 5 atm., según se indica en el Plano de Evacuación de Aguas Residuales. La pendiente de los colectores no será inferior del 1%. Se colocarán piezas de registro a pie de bajante, en los encuentros, cambios de pendiente, de dirección y en tramos rectos cada 15 m., no se acometerán a un punto más de dos colectores.

Los tubos de drenaje perimetral para la recogida de aguas procedentes de niveles freáticos se realizarán con tubería de polietileno de alta densidad ranurado de 110 mm. de diámetro nominal. La pendiente de los colectores no será inferior del 1%.

Las bajantes serán de PVC sanitario con uniones en copa lisa pegadas (juntas elásticas), para una presión de trabajo de 5 atm., con un diámetro uniforme en toda su altura.

Las bajantes de pluviales se conectarán a la red de evacuación horizontal mediante arquetas a pié de bajante, que serán registrables y nunca serán sifónicas.

Los desagües del baño y del aseo se realizará mediante botes sifónicos de 125 mm. de diámetro. La distancia del bote sifónico a la bajante no será mayor de 2 m., y la del aparato más alejado al bote sifónico no mayor de 2,50 m. Las pendientes de las derivaciones estarán comprendidas entre un 2% y 4%.

En el caso de desagüe por sifones individuales, la distancia del sifón más alejado a la bajante a la que acometa no será mayor de 4,00 m. Y las pendientes de las derivaciones estarán comprendidas entre un 2,5% y 5% para desagües de fregaderos, lavaderos, lavabos y bidés, y menor del 10% para desagües de bañeras y duchas. El desagüe de los inodoros a las bajantes se realizará directamente o por medio de un manguetón de acometida de longitud igual o menor que 1,00 m.

Se utilizará un sistema de ventilación primaria para asegurar el funcionamiento de los cierres hidráulicos, prolongando las bajantes de agua residuales al menos 1,30 m. por encima de la cubierta de la ampliación.

6.7. Subsistema de Ventilación

| | |
|-------------------------------|--|
| Datos de partida | <div>El edificio está compuesto por: un apartamento de dos dormitorios, de ocupación variable; un baño; cocina, aseo, comedor y salón.</div> <div>Tipo de ventilación: Natural</div> <div>Zona térmica según DB HS 3: X para altitud ≤ 800 m. W para altitud > 800 m.</div> <div>Número de plantas: 2</div> |
| Objetivos a cumplir | Disponer de medios para que los recintos de la vivienda puedan ventilar adecuadamente, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes. La evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se realizará por la cubierta de la vivienda |
| Prestaciones | <div>Los caudales de ventilación mínimos a conseguir son:</div> <div><div>Para dormitorio: 4 litros/s de admisión * persona</div><div>Para el estar: 10 litros/s de admisión</div><div>Para el baño y aseo: 8 litros/s de extracción</div><div>Para el total de locales húmedos 42 litros/s de extracción</div></div> |
| Bases de cálculo | Diseño y dimensionado de la instalación según DB HS 3. |
| Descripción y características | <div>VENTILACIÓN HÍBRIDA CONTROLADA</div> <div>El sistema de ventilación general de la vivienda será ventilación híbrida controlada, con circulación del aire de los locales secos a los húmedos. Admisión del aire por el estar y los dormitorios, extracción del aire por baños, y transición del aire por pasillos, distribuidores y vestíbulos. Extracción del aire mediante un extractor híbrido situado en el extremo superior (boca de expulsión) de los conductos de extracción. Habrá tantos conductos de extracción como locales húmedos.</div> <div>Principio de funcionamiento: Ventilación en la que, cuando las condiciones de presión y temperatura ambientales son favorables, la renovación del aire se produce como en la ventilación natural.</div> <div>Componentes</div> |



Bocas de extracción: de poliestireno instaladas en la entrada del conducto de ventilación de baños, lavandería, office, aseos etc. Montaje en multiposición horizontal-vertical-techo.

Conductos verticales de extracción: Se realizarán con piezas prefabricadas cerámicas de 20x20 cm. de sección interior recibidas con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N y arena de río con dosificación M-5. Se colocarán las piezas en forma de columna a partir del falso techo de la primera baja a ventilar. Serán verticales, de sección uniforme, sin obstáculos en todo su recorrido, estancos y registrables en la coronación. Se rematará en la boca de expulsión con un aspirador híbrido de sección útil igual a la del conducto de extracción, colocado sobre el muro de revestimiento del conducto, y protegido con una malla antipájaros.

6.8. Subsistema de Telecomunicaciones

| | |
|-------------------------------|--|
| Datos de partida | Edificación de uso residencial privado. |
| Objetivos a cumplir | Disponer de acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información. |
| Prestaciones | La vivienda dispondrá de las siguientes instalaciones de telecomunicaciones: <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura de señales digitales, terrestres, de radiodifusión sonora y de televisión (TDT + RTV), para la captación y adaptación de las señales y su distribución hasta los puntos de conexión situados en la vivienda. Infraestructura de servicios de telefonía disponible al público (STDP) y servicios de telecomunicaciones de banda ancha (TBA: ADSL y Fibra óptica), para su acceso, prestados a través de redes públicas de comunicaciones electrónicas por operadores habilitados para el establecimiento y explotación de las mismas, permitiendo la conexión de la vivienda a las redes de los operadores habilitados. |
| Bases de cálculo | Diseño y dimensionado de la instalación según el vigente <i>Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones</i> (R.D. 346/2011, de 11 de marzo), y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio que lo desarrolla. |
| Descripción y características | Instalación de Radiodifusión y Televisión (RTV + TDT) Se prevé la instalación de un sistema individual de captación, distribución y toma de señales de Televisión y Radio en Frecuencia Modulada, compuesta por los siguientes elementos: <ul style="list-style-type: none"> Equipo de captación de señales terrenales formado por antenas de UHF, VHF y FM para señales analógicas y digitales. La altura del mástil no sobrepasará los 6 metros. Si se precisa mayor elevación, se colocará el mástil sobre una torreta. Equipo de captación de señales vía satélite formado por una antena parabólica Off-Set de 80 cm. de diámetro. Si por su ubicación precisara mayor elevación, se colocará sobre una torreta. Equipos de amplificación, mezclador y distribución de señales captadas de RTV y TDT. Se situará en lugar fácilmente accesible en la planta bajocubierta. El borde inferior del armario de protección en el que se aloje, estará situado a una altura sobre el nivel del suelo de 2 metros. Red de distribución desde los equipos de amplificación y mezclador hasta las bases de acceso terminal (BAT) con cable coaxial de 75 Ohm de 7 mm. Se utilizarán conectores tipo F. Se situará a una distancia mínima de 30 cm. de las conducciones eléctrica y de 5 cm. de las de fontanería, saneamiento, telefonía y gas. Bases de acceso terminal (BAT) para la conexión de receptores de Televisión y Radio. Se dispondrá de 6 tomas instaladas en topología en estrella o árbol-rama, en el estar-comedor, en la cocina y en los dormitorios, y colocadas a una distancia de 20 cm. del suelo. |

Instalación de Telefonía y Datos (STDP + TBA)

Se prevé la instalación de un sistema individual de servicios de telefonía disponible al público (STDP) y servicios de telecomunicaciones de banda ancha (TBA: ADSL y Fibra óptica), compuesta por los siguientes elementos:

- Registro Principal (RPP) de la compañía telefónica situada en un punto exterior del muro de fachada según indicación de la misma, red de distribución de pares / pares trenzados y fibra óptica, y punto de acceso al usuario (PAU).
- Red de distribución de pares / pares trenzados desde el punto de acceso al usuario (PAU) hasta las bases de acceso terminal (BAT). Se utilizarán conectores de ocho vías RJ45.

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvXV/ejrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC240833
 Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



- Red de distribución de fibra óptica desde el punto de acceso al usuario (PAU) hasta las bases de acceso terminal (BAT). Se utilizarán conectores ópticos SC/APC.
- Se dispondrá de 6 tomas instaladas en topología en estrella, en el estar-comedor (2), en la cocina (1) y en los dormitorios (3), y colocadas a una distancia de 20 cm. del suelo.

La instalación se realizará de manera que todos sus elementos queden a una distancia mínima de 5 cm. de las siguientes instalaciones: agua, electricidad, calefacción y gas.

6.9. **Subsistema de Instalaciones Térmicas del edificio**

| Datos de partida | Edificio unifamiliar con un solo titular/contador. Instalación individual para la producción de ACS con sistema de aerotermia, los cuales también sirven para la calefacción a través de radiadores de baja inercia térmica | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|--|--------------------------|------------------|----------|--------------------------|--------------------------|------------------|--------|------------|-----------------|----------|----------|------------|-----------------|----------|
| Objetivos a cumplir | Disponer de unos medios adecuados destinados a atender la demanda de bienestar térmico e higiene a través de las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, con objeto de conseguir un uso racional de la energía que consumen, conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovables, por consideraciones tanto económicas como de protección al medio ambiente, y teniendo en cuenta a la vez los demás requisitos básicos que deben cumplirse en el edificio, y todo ello durante un periodo de vida económicamente razonable. Los equipos de producción de agua caliente estarán dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización tendrán unas características tales que eviten el desarrollo de gérmenes patógenos. | | | | | | | | | | | | | | |
| Prestaciones | Condiciones interiores de bienestar térmico (RITE ITE 02.2): <table> <tr> <th>Estación</th><th>Temperatura operativa. .</th><th>Velocidad media del aire</th><th>Humedad relativa</th></tr> <tr> <td>Verano</td><td>23 a 25 ºC</td><td>0,18 a 0,24 m/s</td><td>40 a 60%</td></tr> <tr> <td>Invierno</td><td>20 a 23 ºC</td><td>0,15 a 0,20 m/s</td><td>40 a 60%</td></tr> </table> | | | Estación | Temperatura operativa. . | Velocidad media del aire | Humedad relativa | Verano | 23 a 25 ºC | 0,18 a 0,24 m/s | 40 a 60% | Invierno | 20 a 23 ºC | 0,15 a 0,20 m/s | 40 a 60% |
| Estación | Temperatura operativa. . | Velocidad media del aire | Humedad relativa | | | | | | | | | | | | |
| Verano | 23 a 25 ºC | 0,18 a 0,24 m/s | 40 a 60% | | | | | | | | | | | | |
| Invierno | 20 a 23 ºC | 0,15 a 0,20 m/s | 40 a 60% | | | | | | | | | | | | |
| Bases de cálculo | Temperatura de preparación y almacenamiento de ACS: 60 ºC. Diseño y dimensionado de la instalación según DB HS 4, Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios RITE, y sus Instrucciones Técnicas IT. | | | | | | | | | | | | | | |

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC240833
 Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



Cargas térmicas

Demanda de ACS por vivienda: 112 l/d

Para realizar el cálculo de las cargas térmicas del sistema de calefacción se han tenido en cuenta los siguientes factores:

- Zona climática y datos climatológicos del emplazamiento.
- Características constructivas, transmitancias de la envolvente térmica y orientaciones de las fachadas.
- Clasificación de permeabilidad al aire de las carpinterías exteriores.
- Factor solar y protección de las superficies acristaladas.
- Ocupación y su variación en el tiempo y espacio.
- Caudales de ventilación (admisión y extracción)
- Influencia de los edificios colindantes o cercanos.
- Horarios de funcionamiento de los distintos subsistemas.
- Ganancias internas de calor.

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC240833
 Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



Ver el cálculo detallado de las cargas térmicas en la *Memoria de Instalaciones Térmicas del edificio* en los *Anejos a la Memoria, así como HE*
No es necesario recurrir al sistema solar térmico, puesto que, como se explica en la Memoria de Cumplimiento de CTE-HE.

MC7

Equipamiento






7.1. Baños y Aseos

El equipamiento del baño estará compuesto por un lavabo, un inodoro, un bidé y una bañera, dividido en dos estancias que permitan individualizar el uso de la bañera. Las características y dimensiones de los aparatos sanitarios son las siguientes:

| | |
|---------|--|
| LAVABO | Modelo con semipedestal en color blanco de 550x485x140 mm. Grifería tipo mezclador monomando. |
| INODORO | Modelo con tanque bajo color blanco de 595x365 mm. |
| DUCHA | Modelo acrílico en blanco de 800x800 mm. Con inversor baño-ducha de tipo teléfono flexible. Grifería monomando. |

7.2. Cocina

El equipamiento de la cocina estará compuesto por los siguientes electrodomésticos: , un microondas, un horno doméstico, una lavadora, un lavavajillas y un frigorífico con congelador. La lavadora y el lavavajillas podrán ser equipos bitérmicos. Dispondrá de 2 contenedores de residuos integrados en el mobiliario de la cocina, uno para materia orgánica y otro para envases ligeros. Puede optarse por un contenedor de doble función.

| Fracción | | Coefficiente de almacenamiento CA | Capacidad mínima C | Dimensiones aproximadas |
|---|------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|
|  | Materia orgánica | 45 dm³/persona | 135 dm³ | 30 x 30 x 52 cm. 1 ud |
|  | Envases ligeros | 45 dm³/persona | 135 dm³ | 30 x 30 x 52 cm. 1 ud |
|  | Papel y cartón | 10,85 dm³/persona | 32,55 dm³ | 30 x 40 x 55 cm. 1 ud |
|  | Vidrios | 3,36 dm³/persona | 10,08 dm³ | 30 x 30 x 52 cm. |
|  | Varios mezclados | 10,50 dm³/persona | 31,50 dm³ | 30 x 40 x 55 cm. 1 ud |

En Santander, a julio de 2024

Javier de la Rosa González, Colegiado 1101 del COACAN

AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP /

Calle Isabel La Católica, Nº1 Planta primera 39007 Santander / 942 37 47 49 / jdelarosa@alarquitectos.com

17

Firma 1: JAVIER ROSA GONZALEZ

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Titulo: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIEDERA EN SUELO RÚSTICO
Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
Promotor: ADOCIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ /AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00



Características generales de la vivienda

SI 1 Propagación interior

1. Compartimentación en sectores de incendio
2. Locales y zonas de riesgo especial
3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación
4. Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

SI 2 Propagación exterior

1. Medianerías y Fachadas
2. Cubiertas

SI 3 Evacuación de ocupantes

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación
2. Cálculo de la ocupación
3. Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación
4. Dimensionado de los medios de evacuación.
5. Protección de las escaleras
6. Puertas situadas en recorridos de evacuación
7. Señalización de los medios de evacuación
8. Control del humo de incendio
9. Evacuación de personas con discapacidad

SI 4 Instalaciones de protección contra incendios

1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios
2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

SI 5 Intervención de bomberos

1. Condiciones de aproximación y de entorno. Condiciones del espacio de maniobra
2. Accesibilidad por fachada

SI 6 Resistencia estructural al incendio

1. Generalidades
2. Resistencia al fuego de la estructura



SI

Seguridad en caso de incendio

El objetivo del requisito básico “Seguridad en caso de Incendio” consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del proyecto y construcción del edificio, así como de su mantenimiento y uso previsto (Artículo II de la Parte I de CTE).

El cumplimiento del Documento Básico de “Seguridad en caso de Incendio” en edificios de viviendas de nueva construcción, se acredita mediante el cumplimiento de las 6 exigencias básicas SI y de la Guía de aplicación del CTE DAV-SI (Documento de Aplicación a edificios de uso residencial Vivienda). Por ello, los elementos de protección, las diversas soluciones constructivas que se adopten y las instalaciones previstas, no podrán modificarse, ya que quedarían afectadas las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.

Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del Documento Básico SI

Tipo de proyecto:

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO

Tipo de obras previstas:

REHABILITACIÓN

Uso:

RESIDENCIAL PRIVADO

Características generales de la vivienda

| | | |
|---|-----------------|----------------------|
| Superficie de uso de vivienda: | 79,35 m² útil | 150,26 m² construida |
| Número total de plantas vivienda: | 2 sobre rasante | |
| Máxima longitud de recorrido de evacuación: | 10,20 m. | |
| Altura máxima de evacuación ascendente: | 0,00 m. | |
| Altura máxima de evacuación descendente: | 2,60 m. | |
| Longitud de la rampa: | No proyectada | |
| Pendiente de la rampa: | No proyectada | |

SI I

Propagación interior

EXIGENCIA BÁSICA SI I: Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio.

1. Compartimentación en sectores de incendio

Dadas las características y uso del establecimiento, y de acuerdo con la Sección SI I “Propagación Interior” apartado I “Compartimentación en sectores de incendio” se considera que el edificio constituirá un único sector de incendio de USO RESIDENCIAL VIVIENDA. La superficie construida del sector de incendios no supera los 2.500 m², límite de superficie para sectores de uso Residencial Vivienda definido en la tabla I.1 de esta Sección.

Dado que todo el edificio constituye un único sector de incendio no existen paredes, techos o puertas que delimiten sectores de incendio con otras partes del edificio u otras viviendas.

2. Locales y zonas de riesgo especial

De acuerdo con las características y usos de los diferentes recintos del edificio y de acuerdo con la Sección SI I “Propagación Interior”, apartado I “Locales y zonas de riesgo especial”, tabla 2.1 “Clasificación de los locales y zonas de riesgo especial integrados en edificios”, se considera que no existen locales de riesgo especial. La cocina no se considera local de riesgo especial ya que tiene una potencia prevista inferior a 20 KW. El cuarto de la instalación de climatización no llega a ser calificado como sala de máquinas al tener una potencia inferior a 70 KW. La zona de lavado posee una superficie inferior a los 20 m² necesarios para que sea local de riesgo bajo. Los cuadros eléctricos no exceden de una potencia de 100 kW por lo que se considera que no tienen que estar situados en un local independiente que cumpla las condiciones de local de riesgo especial-

3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación

Se mantendrá la continuidad de la compartimentación contra incendios de los espacios ocupables en los espacios ocultos tales como patinillos, cámaras, falsos techos, etc. salvo cuando éstos estén compartimentados respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiéndose reducirse ésta a la mitad en los registros para mantenimiento.

Se mantendrá la resistencia al fuego requerida a los elementos de compartimentación de incendios en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones excluidas las penetraciones cuya sección no exceda de 50 cm².



| Situación del elemento | Revestimiento ⁽¹⁾ | |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|
| | De techos y paredes ⁽²⁾⁽³⁾ | De suelos ⁽²⁾ |
| Zonas ocupables | C-s2,d0 | E _{FL} |
| Espacios ocultos no estancos tales como patinillos, falsos techos, suelos elevados, etc. o que siendo estancos contengan instalaciones susceptibles de iniciar o de propagar un incendio | B-s3,d0 | B _{FL} -s2 ⁽⁴⁾ |

- (1) Siempre que superen el 5% de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos o del conjunto de los suelos del recinto considerado.
- (2) Incluye las tuberías y conductos que transcurren por las zonas que se indican sin recubrimiento resistente al fuego. Cuando se trate de tuberías con aislamiento térmico lineal, la clase de reacción al fuego será la que se indica, pero incorporando el subíndice L.
- (3) Incluye a aquellos materiales que constituyan una capa contenida en el interior del techo o pared, que no esté protegida por una capa que sea EI 30 como mínimo.
- (4) Se refiere a la parte inferior de la cavidad. Por ejemplo, en la cámara de los falsos techos se refiere al material situado en la cara superior de la membrana. En espacios con clara configuración vertical (por ejemplo, patinillos) así como cuando el falso techo esté constituido por una celosía, retícula o entramado abierto, con una función acústica, decorativa, etc., esta condición no es aplicable.

Propagación exterior


EXIGENCIA BÁSICA SI 2: Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto por el edificio considerado como a otros edificios. Señalar que la vivienda es una unifamiliar aislada sin colindancia con construcciones:

1. Medianerías y Fachadas

| | | |
|---|----------------------------------|------------|
| <p>Se mantendrá la hoja principal de mampostería de piedra de 70cm de espesor, revestido interiormente con trasdosado de pladur. Ancho total 80 cm. Con una resistencia al fuego de EI 240 superior a EI 120 exigido, garantizando la reducción del riesgo de propagación exterior.</p> | Resistencia al fuego cerramiento | |
| | Exigido | Proyectado |
| | REI 120 | REI 240 |
| | Reacción al fuego materiales | |
| | Exigido | Proyectado |
| | D-s3,d0 o B-s3,d0 | B-s3,d2 |

La clase de reacción al fuego del material de acabado de las fachadas es B-s1,d0.

2. Cubiertas

| Cubierta C2 | | Exigido | Proyectado |
|---|---|----------------------|----------------------|
|  | <p>La cubierta será inclinada, con tablero sándwich de madera hecho in situ, con lamina impermeabilizante y acabado de lajas de piedra. Resistencia al fuego REI 60, igual al REI 60 exigido, garantizando la reducción del riesgo de propagación lateral por cubierta entre edificios colindantes.</p> | <p>REI 60</p> | <p>REI 60</p> |

La clase de reacción al fuego del material de acabado de las cubiertas es B_{ROOF}(tl). La clase de reacción al fuego del material de acabado interior de la cubierta de planta alta es B-s1,d0.



EXIGENCIA BÁSICA SI 3: El edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

Se realizan las comprobaciones en lo relativo al ámbito de la ampliación.

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación

El establecimiento tiene una superficie construida inferior a 1.500 m² y todo el edificio está destinado a uso Residencial privado por lo que no es de aplicación este apartado.

2. Cálculo de la ocupación

Con el fin de determinar la ocupación del edificio se tendrán en cuenta los ratios indicados en la norma para las diferentes zonas del establecimiento. Los ratios de ocupación que la norma establece son los siguientes:

- Vivienda: 1 persona cada 20 m² _ **Ocupación 4 personas**

** No se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal.

3. Número de Salidas y longitud de los recorridos de evacuación

El establecimiento dispone de 2 salidas de edificio en planta baja, todas en contacto directo con el exterior. En relación al cumplimiento de lo establecido en la tabla 3.1, se cumple que:

- La ocupación no excede de 100 personas.
- La longitud de los recorridos de evacuación desde todo origen de evacuación hasta una salida de planta es inferior a 50 m en zonas de estar e inferior a 35 m en zonas en las que se prevé presencia de ocupantes que duermen.
- La longitud de los recorridos de evacuación desde su origen hasta llegar a algún punto desde el cual existan al menos dos recorridos alternativos no excede de 25 m.

No se considera salida el arranque de las escaleras no protegidas, al estar comunicadas las plantas por otros huecos diferentes a las mismas. En el apartado de planos se representan las salidas de edificio y los recorridos de evacuación de los orígenes de evacuación más desfavorables.

4. Dimensionado de los medios de evacuación

Todos los elementos de evacuación cumplen las expresiones de la tabla 4.1 de la Sección 3, tal y como se recoge a continuación:

| Elemento | Valor mínimo CTE |
|--|----------------------------|
| Puertas y pasos | $A \geq P/200 \geq 0,80$ m |
| Pasillos | $A \geq P/200 \geq 1,00$ m |
| Escalera no protegidas evac. descendente | $A \geq P/160$ |

Siendo,

A anchura del elemento (m)

P número total de personas cuyo paso está previsto por el punto cuya anchura se dimensiona

Puertas y pasos

Las puertas y pasos han de dimensionarse según la expresión indicada anteriormente:

$A \geq P/200 \geq 0,80$ m

siendo A el ancho en m del elemento y P el número de personas previsto.

Siendo los ocupantes del edificio 4 personas, **las puertas tendrán una anchura $\geq 0,80$ m** (mínimo establecido en este apartado), considerándose adecuadas para la evacuación.

Escaleras no Protegidas Evacuación Descendente

En las viviendas unifamiliares no existen recorridos de evacuación, y por lo tanto la escalera no está considerada como un elemento de evacuación.

5. Protección de las escaleras



En las viviendas unifamiliares no existen recorridos de evacuación, y por lo tanto la escalera no está considerada como un elemento de evacuación.

6. Puertas situadas en recorridos de evacuación

La puerta de salida de edificio está prevista para la evacuación de menos de 50 personas. Será abatible con eje de giro vertical, con manilla o pulsador según norma UNE EN 179:2003 (CE) como dispositivo de apertura, y no siendo obligatoria la apertura en sentido de la evacuación.

7. Señalización de los medios de evacuación

Para el uso Residencial de vivienda unifamiliar no se exige la señalización de los medios de evacuación.

8. Control del humo del incendio

Para el uso Residencial de vivienda unifamiliar, no se exige la instalación de un sistema de control de humos de incendio y no existe garaje.

9. Evacuación de personas con discapacidad

En edificios de uso Residencial Vivienda con una altura de evacuación < de 28 m., no es preceptivo prever la evacuación de personas con discapacidad.

SI 4

Instalaciones de protección contra incendios

EXIGENCIA BÁSICA SI 4: El edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Al no proyectarse garaje es exigible la instalación de un extintor portátil, aún así se prevé la existencia de uno en la despensa de eficacia 21A -113B.

SEÑALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES MANUALES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

No se proyectan.

SI 5

Intervención de bomberos

EXIGENCIA BÁSICA SI 5: Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

1. Condiciones de aproximación y de entorno. Condiciones del espacio de maniobra

El emplazamiento del edificio garantiza las condiciones de aproximación y de entorno para facilitar la intervención de los bomberos.

Condiciones de los viales de aproximación a los espacios de maniobra del edificio:

Tras la ejecución de la preceptiva obra de urbanización, con los pasos correspondientes:

| | |
|---------------------------------|---|
| Anchura libre: | > 3,50 m. |
| Altura libre o de galibo: | > 4,50 m. |
| Capacidad portante: | 20 kN/m². |
| Anchura libre en tramos curvos: | 5,60 m. a partir de una radio de giro mínimo de 5,30 m. |

Condiciones de espacio de maniobra junto al edificio:

| | |
|-------------------------------|---|
| Anchura libre: | 5,30 m. > 5,00 m. |
| Altura libre o de galibo: | > la del edificio |
| Pendiente máxima: | 0% < 10% |
| Resistencia al punzonamiento: | 100 kN (10 t) sobre un círculo de diámetro 20 cm. |



Separación máxima del vehículo a la fachada: 0 m. < 23 m.
 Distancia máxima hasta los accesos al edificio: 0 m. < 30 m.
 Condiciones de accesibilidad: Libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, u otros obstáculos.

2. Accesibilidad por fachada

El edificio tiene una altura de evacuación menor de 9 m., por lo que no es exigible disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal de servicio de extinción de incendios.

SI 6

Resistencia estructural al incendio

EXIGENCIA BÁSICA SI 6: La estructura portante mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

1. Generalidades

La justificación de que el comportamiento de los elementos estructurales cumple los valores de resistencia al fuego establecidos en el DB-SI, se realizará obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de los Anejos B, C, D, E y F del DB-SI.

2. Resistencia al fuego de la estructura

La resistencia al fuego de los elementos estructurales principales es la siguiente:

| Elementos estructurales principales | | Descripción | Valor proyectado | Valor exigido |
|-------------------------------------|---------------------|--|------------------|---------------|
| De la vivienda | Tablero cubierta | Unidireccional panel sándwich madera, hecho in situ, canto 150 mm. | REI 30 | R 30 |
| | Estructura cubierta | Madera laminada tipo GL24H | R 30 | R 30 |
| | Soportes | Madera laminado tipo GL24H | R 30 | R 30 |
| | Muro de carga | Muro mampostería de piedra | REI 240 | R 90 |

Todos los elementos estructurales de madera habrán sido calculados para cumplir la resistencia al fuego R30, en caso de ser elementos preexistentes llevarán un tratamiento de barniz ignífugo con una resistencia mínima al fuego R 30.

Las dimensiones de todas las piezas componentes de la estructura de madera se han calculado conforme a la comprobación de la capacidad portante realizada por los métodos establecidos en DB SE-M y considerando una sección reducida eficaz conforme al Anejo E del DB SI.

En Santander, a julio de 2024



Javier de la Rosa González, Colegiado IIOI del COACAN





Titulo:
Situación:
Promotor:
Arquitectos:
Fecha:

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ /AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024



REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO

Promotor: ADORACIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
Arquitecto: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Titulo: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
Promotor: ADOCIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ /AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

01 PU PLANOS / URBANISMO

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Titulo: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
Promotor: ADOCIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ /AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

02 PAEA PLANOS / ESTADO ACTUAL

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Titulo: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
Promotor: ADOCIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ / AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

02 PAEP PLANOS / ESTADO PROYECTADO

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvXV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00





Titulo: REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO
Situación: BARRIO DE SAN PEDRO, POLÍGONO 3, PARCELA 336, AYTO DE SAN PEDRO DEL ROMERAL. CANTABRIA
Promotor: ADOCIÓN GEMA ESCUDERO RUIZ
Arquitectos: JAVIER DE LA ROSA GONZALEZ /AI ARQUITECTOS SANTANDER SLP
Fecha: JUNIO DE 2024

PROYECTO BÁSICO

EXP. AI Nº 13/2024

03 PINT PLANOS / INSTALACIONES

REHABILITACIÓN DE CABAÑA PASIEGA VIVIDERA EN SUELO RÚSTICO

Firma 1: **JAVIER ROSA GONZALEZ**

CSV: A0600MhvxV/ejzrzov07LfzMit6zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC240833
Fecha Registro: 26/07/2024 00:00

