

**DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR AUTORIZACIÓN PARA LA  
REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO DE CABAÑA EXISTENTE  
EN SUELO RÚSTICO COMO VIVIENDA**

---

Situación: **Polígono 3 Parcela 135, San Pedro del Romeral (Cantabria)**  
Promotora: **Rosa Cabanellas Torrandell**  
Arquitecto: **Raúl Higuera Mora**  
Fecha: **octubre 2.024**





arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA  
en SAN PEDRO DEL ROMERAL



# 1. MEMORIA DESCRIPTIVA









arquitecto **RAÚL HIGUERA MORA**



**REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA en SAN PEDRO DEL ROMERAL**

- Aplicación de acabados en paramentos: alicatado en baños y cocina y pintado en tabiquerías y trasdosados interiores.
- Aplicación de acabados en suelos: baldosa de gres porcelánico.

**AMPLIACIÓN**

La ampliación consistirá en prolongar la cubierta 3,50 m para la creación de una solana en la fachada corta suroeste, lo que supone un aumento de superficie de 36,25 m<sup>2</sup> (11,90 m<sup>2</sup> en el acceso en planta baja y 24,35 m<sup>2</sup> en la solana en planta primera), lo que significa un 19,91% de aumento con respecto a la superficie original de la edificación.

La ampliación se proyecta siguiendo los criterios de intervención establecidos en la guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico pasiego, prolongando los dos faldones de cubierta hacia la fachada corta principal en la anchura total de la cabaña y con un fondo de 3,50 metros, igualando el fondo máximo de 3,50 metros fijado en la guía.

**ELEVACIÓN**

La elevación está justificada por motivos de habitabilidad, ya que la edificación actual no cumple con las alturas mínimas fijadas en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad. Esta se proyecta siguiendo los criterios de intervención establecidos en la guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico pasiego, elevando 20 cm el forjado entreplantas y 20 cm la cornisa.

La guía establece que cuando se introducen nuevos usos será admisible la elevación del forjado horizontal un máximo de 20 cm. Y de manera excepcional, cuando se justifique su necesidad por razones de funcionalidad y habitabilidad, que ya han quedado justificadas en el punto anterior, se podrá elevar la cornisa un máximo de 20 cm y la cumblera un máximo de 60 cm manteniendo las pendientes de los faldones inferior al 42%, la nueva pendiente de la cubierta será del 36%, por lo tanto la elevación cumple con todos los parámetros establecidos en la guía.

Los cerramientos de la elevación se ejecutarán con fábrica de mampostería.

La intervención conserva las características de la cabaña, con cubierta inclinada tradicional a dos aguas resuelta con lastras de piedra.

Complementariamente a estas actuaciones, se solicita el cambio de uso para pasar de un uso agrario a un uso residencial privado.

**Programa de necesidades**

El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto es el de una vivienda formada por salón-comedor-cocina, tres dormitorios, dos baños, un aseo y un trastero.

**Uso característico del edificio**

El nuevo uso característico del edificio es residencial privado.

**Otros usos previstos**

No se prevén otros usos.





























arquitecto RAÚL HIGUERA MORA



**REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA en SAN PEDRO DEL ROMERAL**

**• Limitaciones de uso de las dependencias**

-Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso referidas a las dependencias del inmueble, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

**• Limitaciones de uso de las instalaciones**

-Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso de sus instalaciones, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

En Solares, octubre de 2024

HIGUERA  
MORA  
RAUL -  
72064529D

Firmado digitalmente por HIGUERA MORA RAUL - 72064529D  
Fecha: 2024.11.05 12:43:25 +01'00'

Fdo,  
Raúl Higuera Mora  
Arquitecto colegiado nº 2911



arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA  
en SAN PEDRO DEL ROMERAL



## 2. IMPACTO Y ADAPTACIÓN AL ENTORNO DE LA INTERVENCIÓN





arquitecto RAÚL HIGUERA MORA



**REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA en SAN PEDRO DEL ROMERAL**

- No se considera que existan riesgos naturales o antrópicos, debido a la inexistencia de un cauce fluvial, la estabilidad del terreno contrastada por la existencia de edificaciones cercanas, etc.
- La parcela se encuentra excluida del ámbito de protección del Plan de Protección del Litoral.
- La parcela tampoco se encuentra afectada por el ámbito de protección de Costas.
- Conforme a la cartografía disponible la parcela no se encuentra afectada por zona de influencia delimitada en torno a cauce.
- Tampoco se encuentra afectada por la servidumbre de protección delimitada en torno a infraestructura de carretera estatal o autonómica ni de ferrocarril.
- La parcela se encuentra en una zona clasificada de baja vulnerabilidad y riesgo bajo en relación al riesgo global de incendios forestales.
- La parcela se encuentra fuera del área delimitada del monte de utilidad pública NCUP: 381 "Río Troja".

En referencia a los posibles valores ambientales:

La fauna y la flora del entorno no se ven afectadas por la vivienda o sus instalaciones.

Por tanto, no concurren en la parcela valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, ni sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

En Solares, octubre de 2024

HIGUERA  
MORA  
RAUL -  
72064529D

Firmado digitalmente por HIGUERA MORA RAUL - 72064529D  
Fecha: 2024.11.05 12:43:43 +01'00'

Fdo,  
Raúl Higuera Mora  
Arquitecto colegiado nº 2911



arquitecto RAÚL HIGUERA MORA



REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA en SAN PEDRO DEL ROMERAL

### 3. MEMORIA CONSTRUCTIVA













arquitecto RAÚL HIGUERA MORA



**REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA en SAN PEDRO DEL ROMERAL**

### **INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN**

Se dotará al edificio de una instalación de calefacción mediante termoestufa de pellets y radiadores, que también dará servicio al agua caliente sanitaria.

La instalación de calefacción se definirá en el proyecto de ejecución.

### **INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN**

La ventilación del interior del edificio se realizará mediante un sistema de ventilación natural acorde a lo dispuesto en el RITE.

La instalación de ventilación se definirá en el proyecto de ejecución.

### **INSTALACIÓN ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN**

La instalación eléctrica se ajustará en todos sus elementos al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias del Ministerio de Industria y Energía. En el Proyecto de Ejecución se definirá la instalación de iluminación que cubra las necesidades de uso y sea eficaz energéticamente.

La instalación eléctrica y de iluminación se definirán en el proyecto de ejecución.

Se dotará al edificio de puesta a tierra. No es necesario disponer de una instalación de protección frente al rayo.

### **TELECOMUNICACIONES**

Se dispondrá de la infraestructura necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente.

La instalación de telecomunicaciones se definirá en el proyecto de ejecución.

### **INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Se limita el riesgo de propagación de incendio por el interior del edificio mediante la adecuada sectorización del mismo. 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.

Por otra parte, el edificio dispone de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad, facilitando al mismo tiempo la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

La estructura portante mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores prestaciones.

## **3.8. Equipamiento**

Los aparatos sanitarios serán de porcelana blanca.

En Solares, octubre de 2024

Fdo, Raúl Higuera Mora  
Arquitecto colegiado nº 2911

**HIGUERA MORA RAUL - 72064529D**  
Firmado digitalmente por HIGUERA MORA RAUL - 72064529D  
Fecha: 2024.11.05 12:44:06 +01'00'



arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA  
en SAN PEDRO DEL ROMERAL



## 4. CUMPLIMIENTO DEL CTE



## 4. CUMPLIMIENTO DEL CTE

El presente Proyecto Básico cumple las prescripciones de carácter general, no habiéndose adoptado soluciones diferentes a las establecidas en el CTE.

A continuación, se justifica el cumplimiento de las determinaciones más importantes contenidas en el CTE, que afectan al desarrollo del Proyecto Básico; las demás cuestiones serán justificadas en el Proyecto de Ejecución.

### 4.1 Seguridad estructural

El edificio cumplirá con lo establecido en el CTE DB SE, incluyendo su justificación en el Proyecto de Ejecución.

### 4.2. Seguridad en caso de incendio

El presente proyecto cumple las prescripciones de carácter general que son de aplicación a los aspectos que contempla, no habiéndose adoptado soluciones diferentes a las establecidas en el CTE DB-SI. A continuación, se justifica el cumplimiento de las determinaciones más importantes contenidas en el CTE, que afectan al desarrollo del mismo.

#### Descripción

El inmueble objeto de este proyecto es un edificio destinado en su totalidad a uso Residencial Privado. Tiene una superficie construida a los efectos de comprobación del cumplimiento de la seguridad en caso de incendio de 218,85 m<sup>2</sup>.

#### • SI 1 PROPAGACIÓN INTERIOR

##### **Compartimentación en sectores de incendio**

El edificio conforma un único sector de incendio por ser su superficie construida inferior a 2.500 m<sup>2</sup> y su uso principal es el de vivienda unifamiliar.

Sectores de incendio							
Sector	Sup. construida (m <sup>2</sup> )		Uso previsto <sup>(1)</sup>	Resistencia al fuego del elemento compartimentador <sup>(2)</sup>			
	Norma	Proyecto		Paredes y techos <sup>(3)</sup>		Puertas	
				Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Sc_Cabaña	2500	218,85	Residencial privado	El 60	El 60	El <sub>2</sub> 30-C5	El <sub>2</sub> 30-C5

#### **Locales de riesgo especial**

No existe ningún local o zona de riesgo especial.

#### **Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario**

Los elementos constructivos utilizados cumplen las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la siguiente tabla:













arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA  
en SAN PEDRO DEL ROMERAL



## 5. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES





arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA  
en SAN PEDRO DEL ROMERAL



## 6. IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL



## 6. IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL



Fachada suroeste



Fachada noreste



Fachada sureste



Fachadas noroeste y suroeste



Interior planta baja



Interior planta baja





arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA  
en SAN PEDRO DEL ROMERAL



## 7. ANEXOS





arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA en SAN PEDRO DEL ROMERAL



## 8. PRESUPUESTO





arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA como VIVIENDA  
en SAN PEDRO DEL ROMERAL



## 9. PLANOS

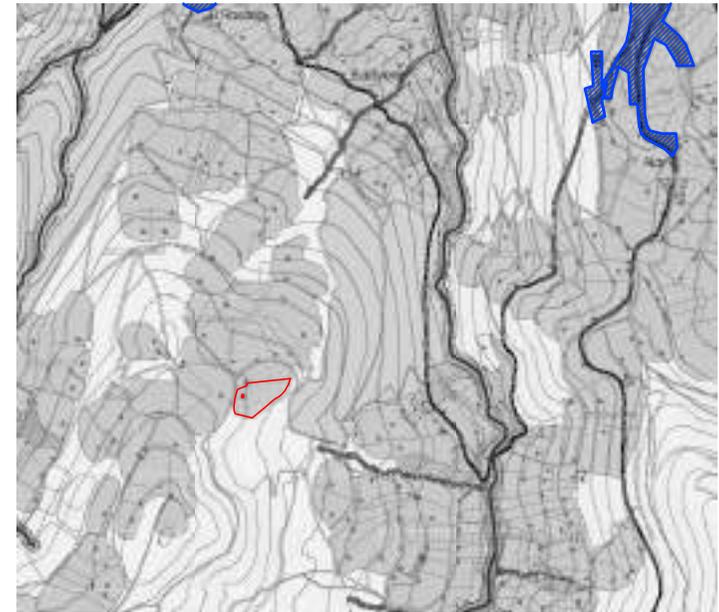




PLANO CATASTRAL\_Referencia catastral 39071A003001350000MU e: 1/2500



SITUACIÓN\_Cabañal La Colina, Polígono 3 Parcela 135 (Ayto. San Pedro del Romeral, Cantabria) e: 1/4000



PLANEAMIENTO\_VGENTE\_Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de San Pedro del Romeral\_Suelo rústico de especial protección e: 1/20000

— Limite de parcela  
— Limite de suelo urbano  
Suelo urbano

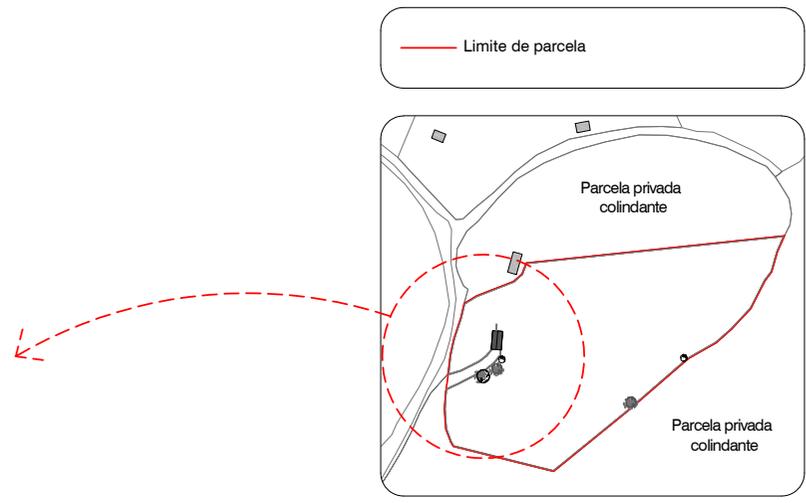
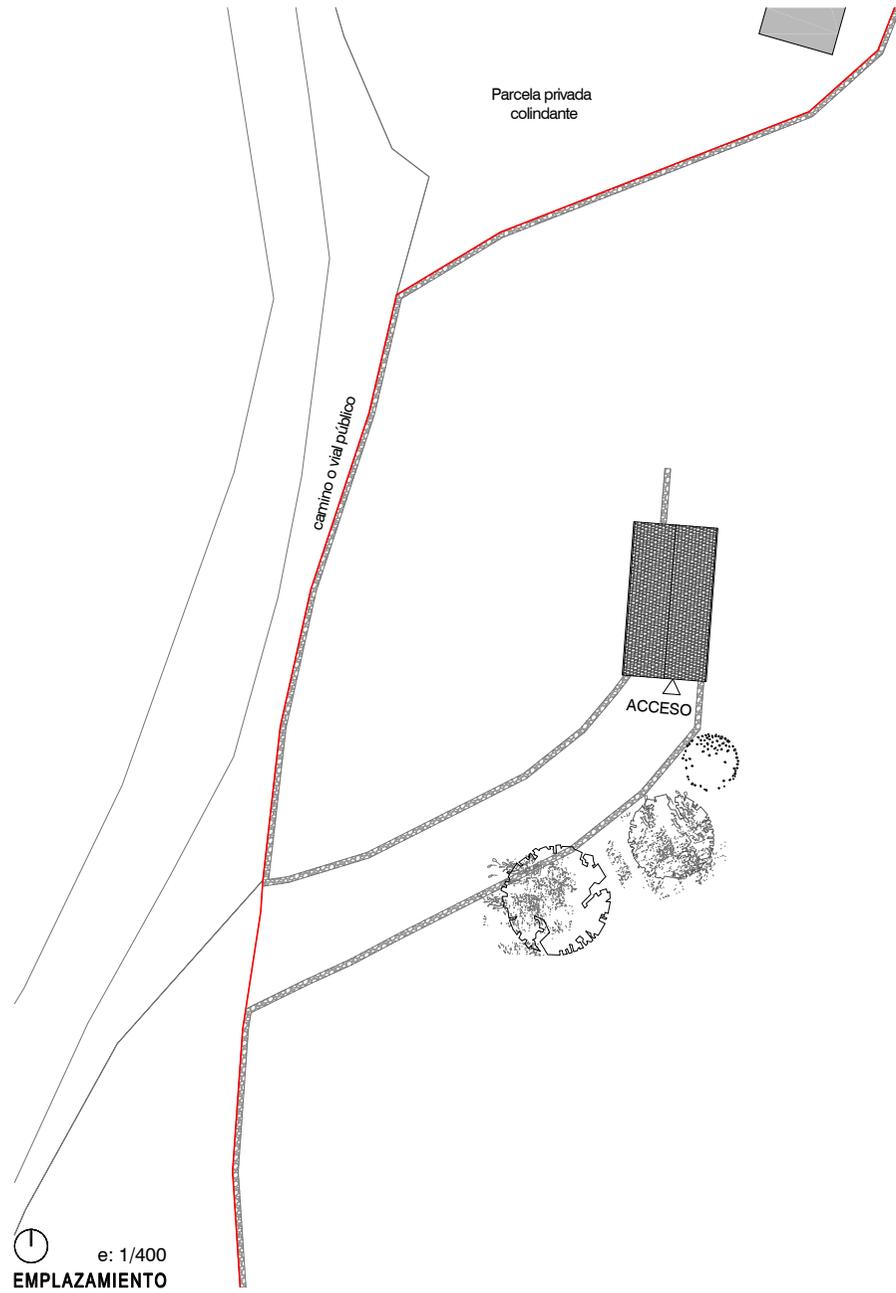
**documentación para solicitar autorización para rehabilitación, ampliación y cambio de uso de cabaña existente en Polígono 3 Parcela 135 (San Pedro del Romeral)**

el arquitecto **Raúl Higuera Mora** la propiedad **Rosa Cabanellas Torandell**

octubre 2024 escala 1/2500; 1/4000; 1/20000

**1** plano **SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO**





**documentación para solicitar autorización para rehabilitación, ampliación y cambio de uso de cabaña existente en Polígono 3 Parcela 135 (San Pedro del Romeral)**

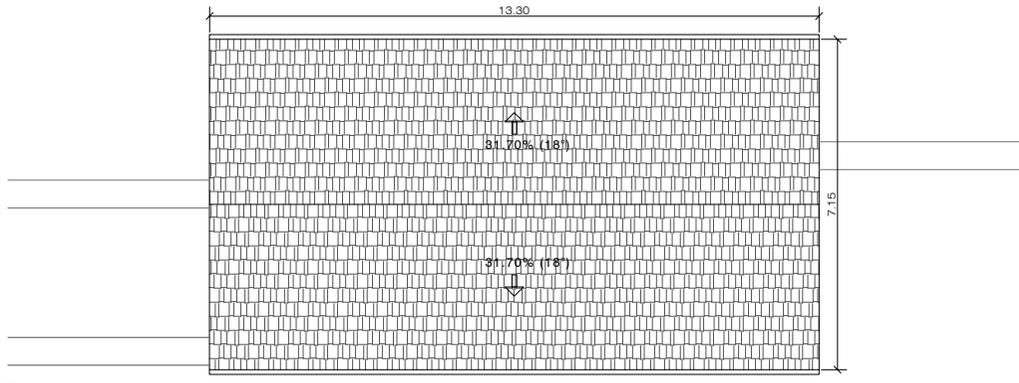
el arquitecto *Raúl Higuera Mora* la propiedad *Rosa Cabanellas Torandell*

octubre 2024 escala 1/400

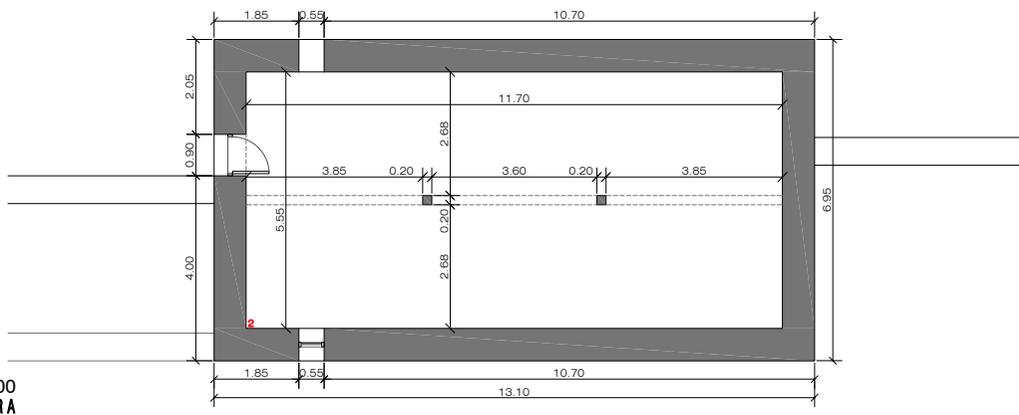
**2** plano ESTADO ACTUAL  
**EMPLAZAMIENTO**



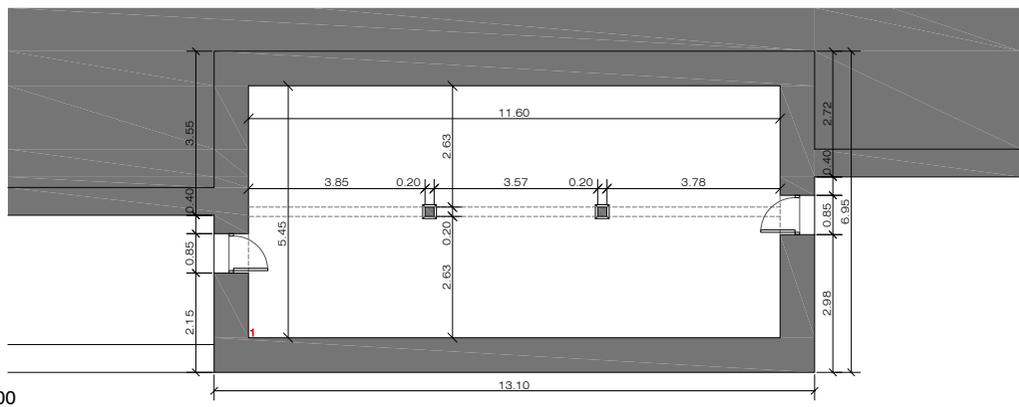
 e: 1/100  
**PLANTA CUBIERTA**



 e: 1/100  
**PLANTA PRIMERA**



 e: 1/100  
**PLANTA BAJA**



SUPERFICIES		
<b>PLANTA BAJA</b>		
Uso (m²)	Superficie útil (m²)	Sup. construida (m²)
1. Coberta	69.15	-
<b>Superficie útil</b>	<b>69.15</b>	-
<b>Superficie construida</b>	-	<b>69.15</b>

SUPERFICIES		
<b>PLANTA PRIMERA</b>		
Uso (m²)	Superficie útil (m²)	Sup. construida (m²)
2. Pajar	69.15	-
<b>Superficie útil</b>	<b>69.15</b>	-
<b>Superficie construida</b>	-	<b>69.15</b>

**documentación para solicitar autorización para  
 rehabilitación, ampliación y cambio de uso  
 de cabaña existente en  
 Polígono 3 Parcela 135 (San Pedro del Romeral)**

el arquitecto **Raúl Higuera Mora** la propiedad **Rosa Cabanellas Torandell**

octubre 2024 escala 1/100

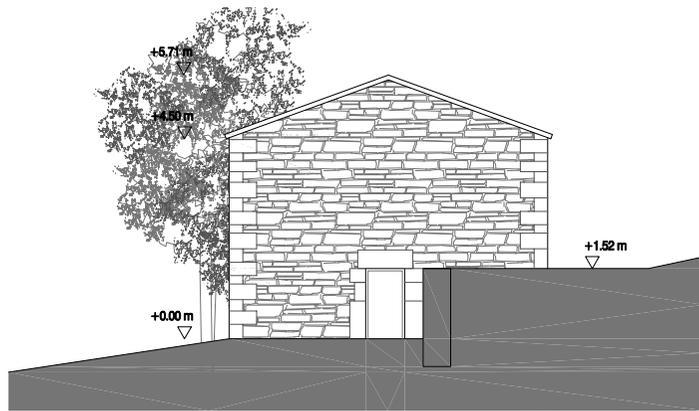
**3** plano ESTADO ACTUAL  
**PLANTAS**



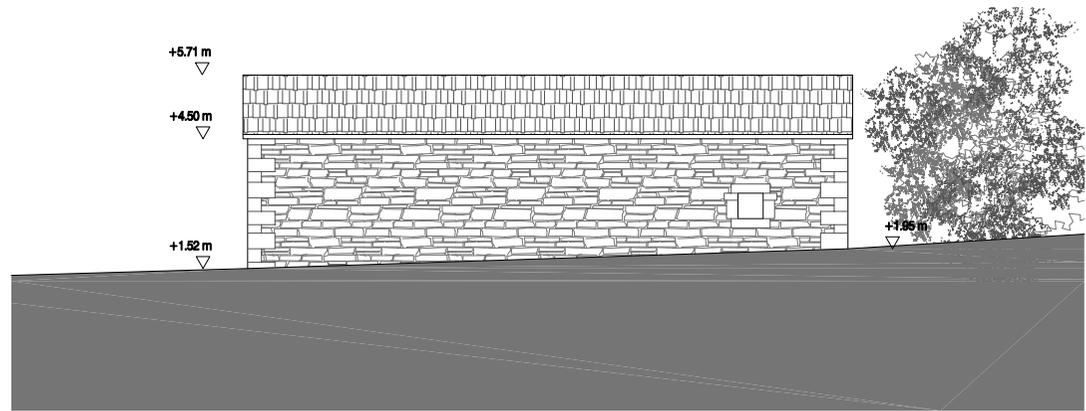
Firma 1: 05/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA  
 CSV: A0600MkitSDZMCMdbxqHtqUHYrpzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC367267  
 Fecha Registro: 05/11/2024 13:04

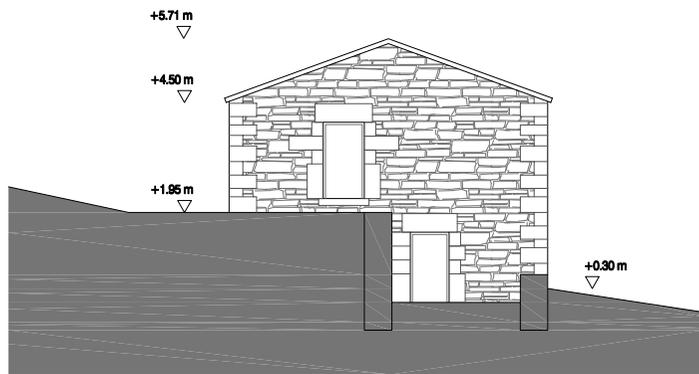




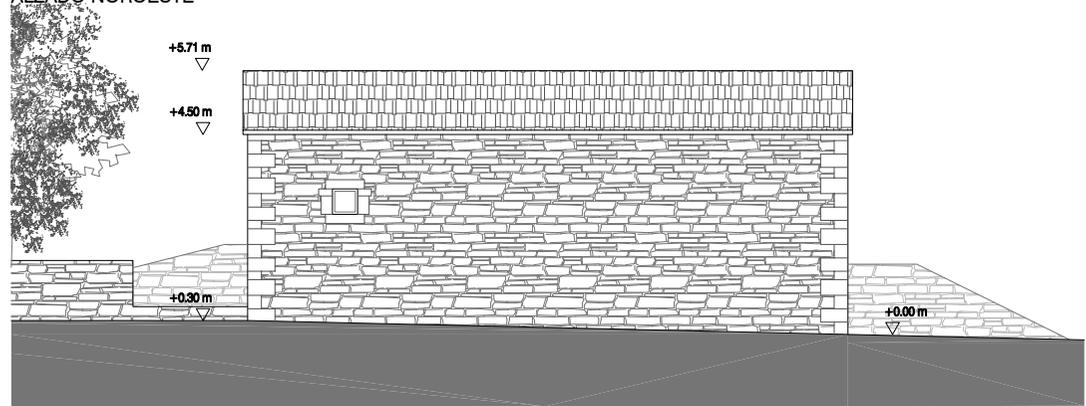
ALZADO NORESTE



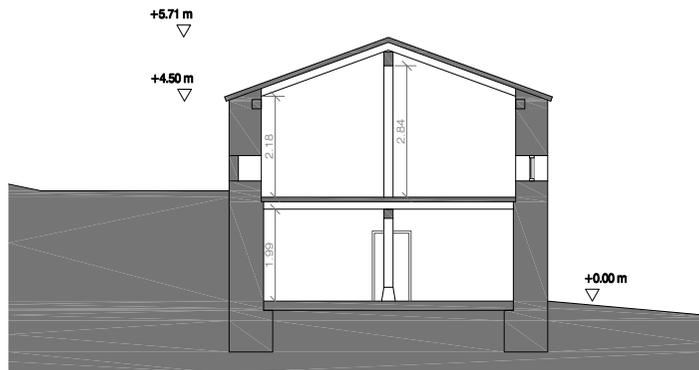
ALZADO NOROESTE



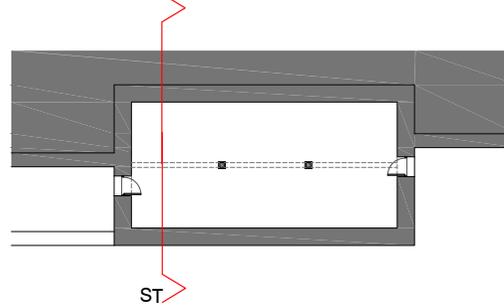
ALZADO SUROESTE



ALZADO SURESTE



SECCIÓN TRANSVERSAL



documentación para solicitar autorización para  
**rehabilitación, ampliación y cambio de uso**  
 de cabaña existente en  
 Polígono 3 Parcela 135 (San Pedro del Romeral)

el arquitecto  
 Raúl Higuera Mora

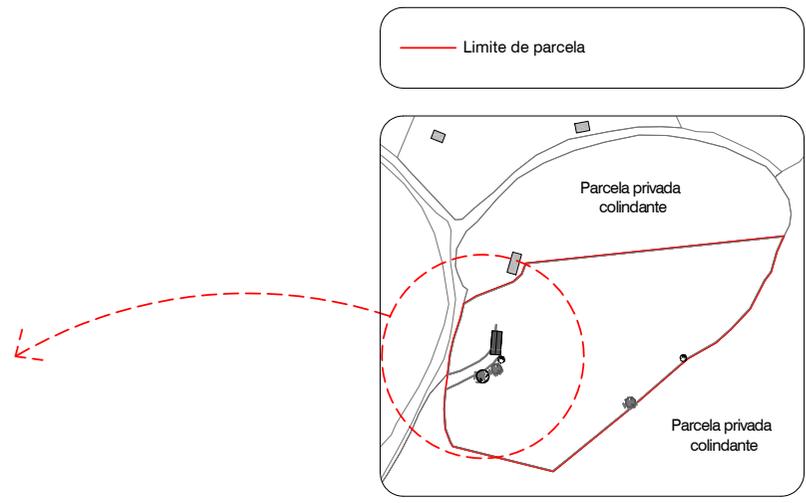
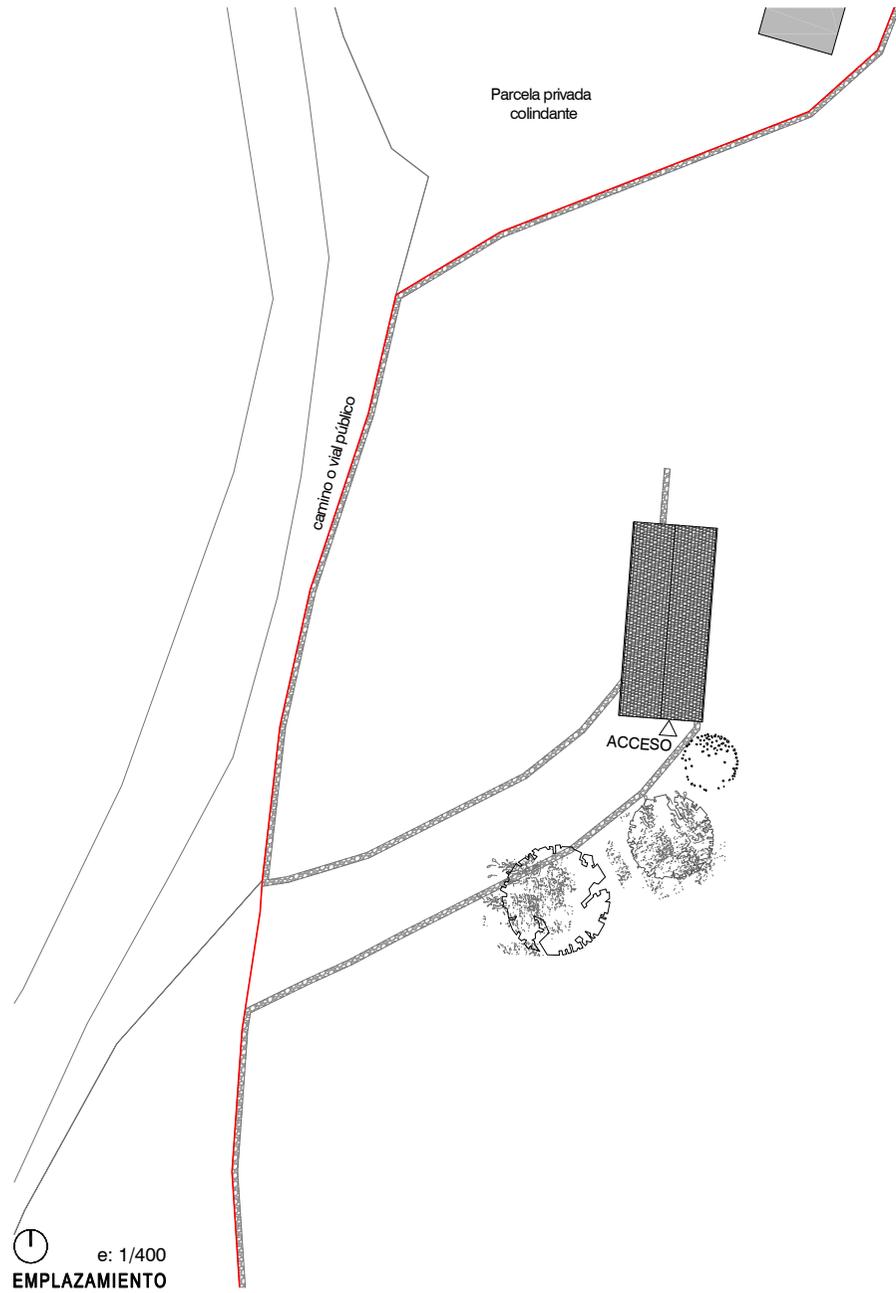
la propiedad  
 Rosa Cabanellas Torandell

octubre 2024

escala 1/100

**4** plano ESTADO ACTUAL  
 ALZADOS Y SECCIÓN





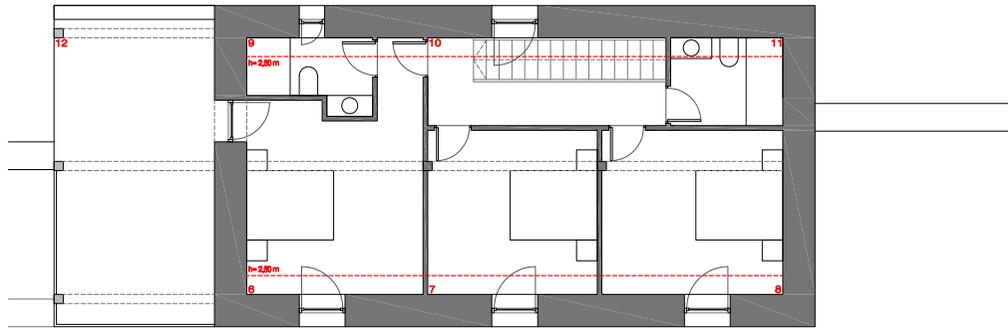
**documentación para solicitar autorización para rehabilitación, ampliación y cambio de uso de cabaña existente en Polígono 3 Parcela 135 (San Pedro del Romeral)**

el arquitecto **Raúl Higuera Mora** la propiedad **Rosa Cabanellas Torandell**

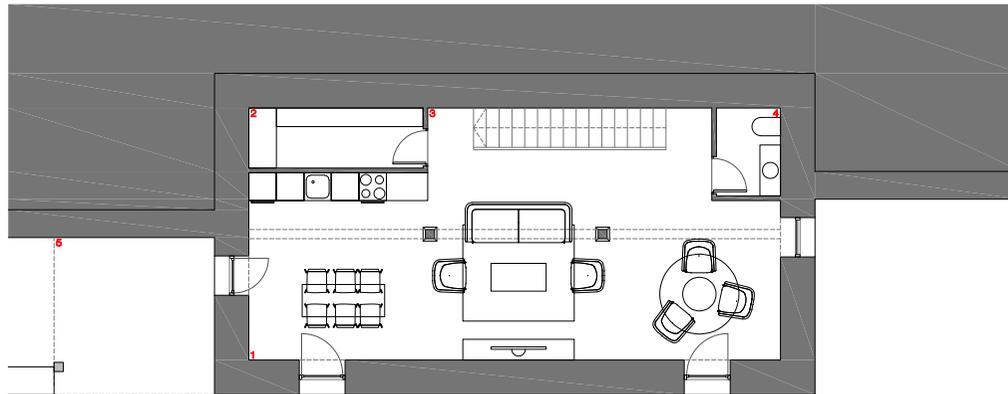
octubre 2024 escala 1/400

**5** plano ESTADO REFORMADO  
**EMPLAZAMIENTO**





e: 1/100  
**PLANTA PRIMERA**



e: 1/100  
**PLANTA BAJA**

SUPERFICIES	
<b>PLANTA BAJA</b>	
Uso [uso]	Superficie útil [m²] / Sup. construida [m²]
1. Salón-comedor-cocina	48,00
2. Trastero	4,25
3. Distribuidor-escalero	0,70
4. Baño	2,65
5. Alcorch	11,90
<b>Superficie útil</b>	<b>67,50</b>
<b>Superficie construida</b>	<b>182,95</b>

SUPERFICIES	
<b>PLANTA PRIMERA</b>	
Uso [uso]	Superficie útil [m²] / Sup. construida [m²]
6. Dormitorio principal	17,00 (*15,40)
7. Dormitorio 1	13,33 (*11,60)
8. Dormitorio 2	14,00 (*12,40)
9. Baño principal	5,90
10. Distribuidor	0,90
11. Halla	4,43
12. Trastero	20,28
<b>Superficie útil</b>	<b>58,95 (*53,85)</b>
<b>Superficie construida</b>	<b>125,90</b>

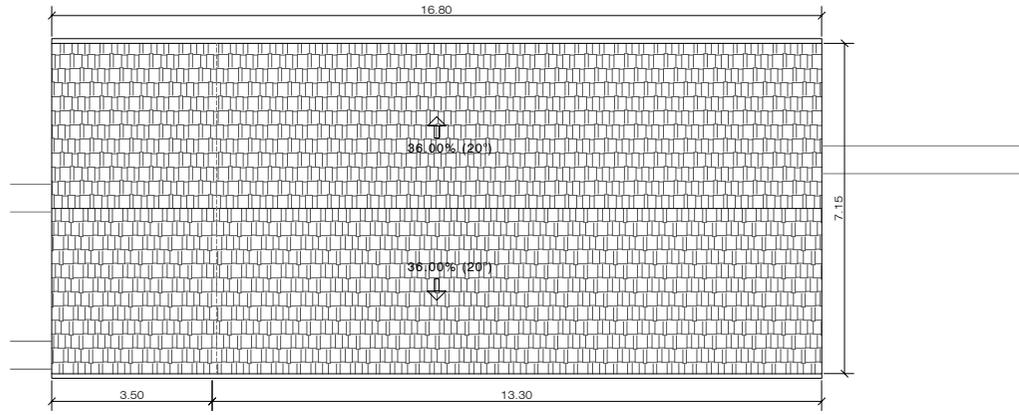
**documentación para solicitar autorización para rehabilitación, ampliación y cambio de uso de cabaña existente en Polígono 3 Parcela 135 (San Pedro del Romeral)**

el arquitecto la propiedad **Rosa Cabanellas Torandell**

octubre 2024 escala 1/100

**6** plano ESTADO REFORMADO  
**PLANTAS BAJA Y PRIMERA**





⊖ e: 1/100  
**PLANTA CUBIERTA**

**documentación para solicitar autorización para  
rehabilitación, ampliación y cambio de uso  
de cabaña existente en  
Polígono 3 Parcela 135 (San Pedro del Romeral)**

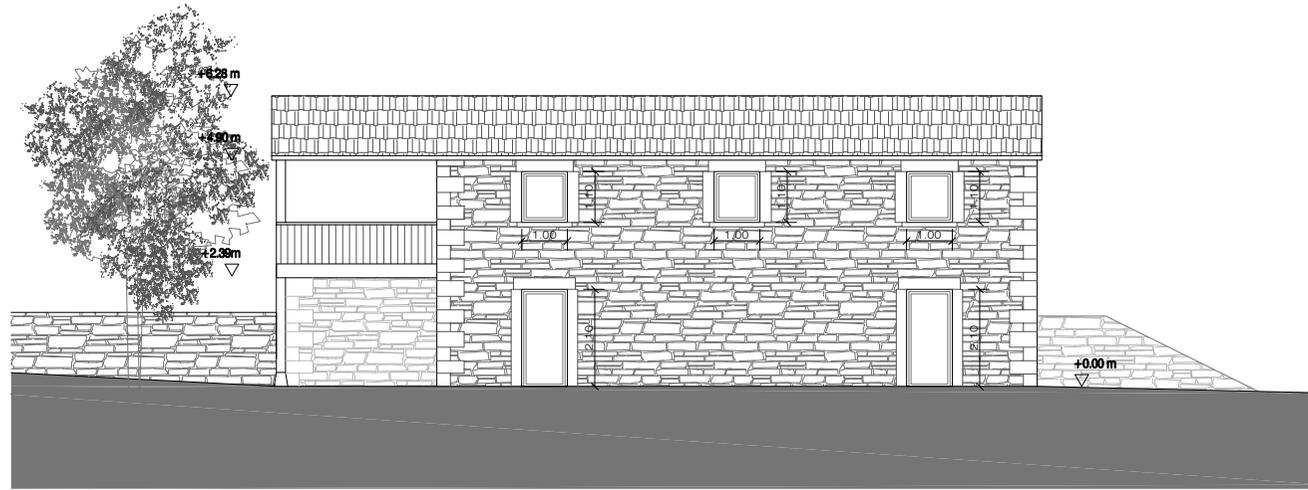
el arquitecto *Raúl Higuera Mora* la propiedad *Rosa Cabanellas Torandell*

octubre 2024 escala 1/100

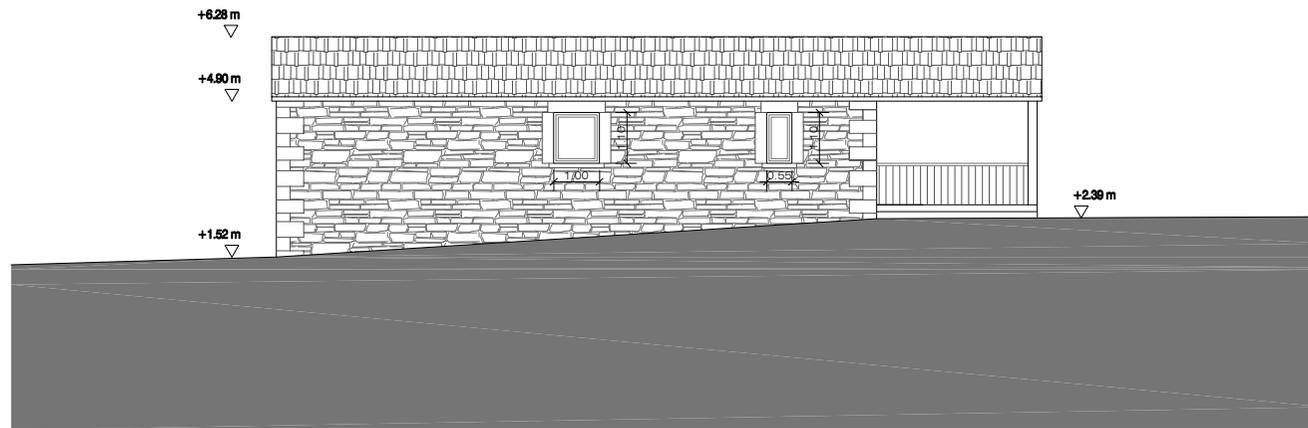
**7** plano ESTADO REFORMADO  
**PLANTA CUBIERTA**







ALZADO SURESTE



ALZADO NOROESTE

documentación para solicitar autorización para  
rehabilitación, ampliación y cambio de uso  
de cabaña existente en  
Polígono 3 Parcela 135 (San Pedro del Romeral)

el arquitecto  
Raúl Higuera Mora

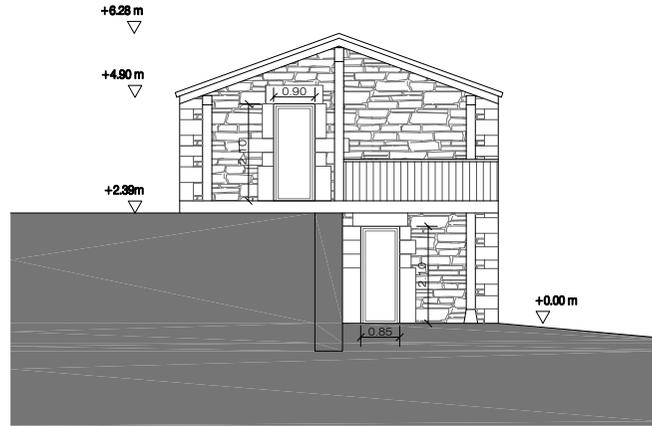
la propiedad  
Rosa Cabanellas Torandell

octubre 2024

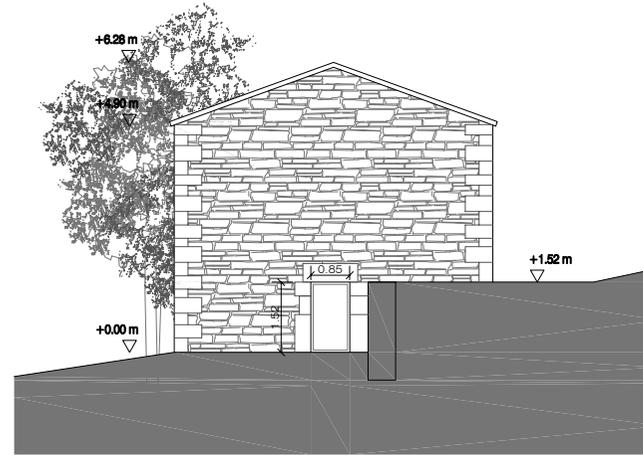
escala 1/100

9 plano ESTADO REFORMADO  
ALZADOS SURESTE Y NOROESTE

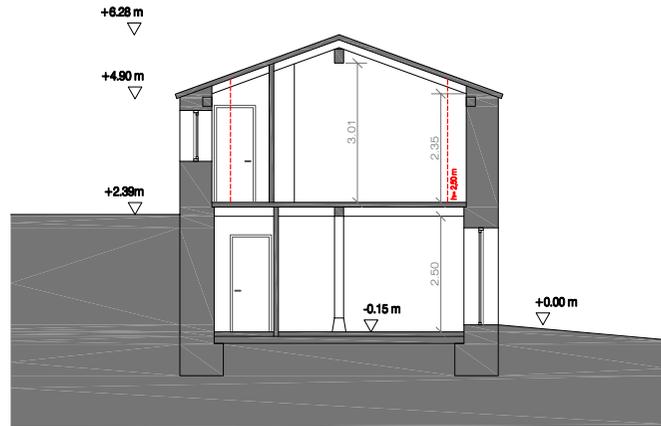




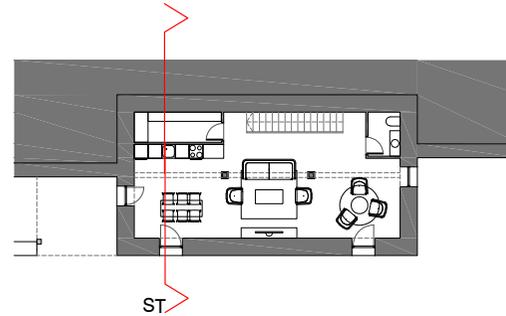
ALZADO SUROESTE



ALZADO NORESTE



SECCIÓN TRANSVERSAL



ST

**documentación para solicitar autorización para rehabilitación, ampliación y cambio de uso de cabaña existente en Polígono 3 Parcela 135 (San Pedro del Romeral)**

el arquitecto  
Raúl Higuera Mora

la propiedad  
Rosa Cabanellas Torandell

octubre 2024

escala 1/100

**10** plano ESTADO REFORMADO  
ALZADOS SUROESTE Y NORESTE Y SECCIÓN

