

CUMPLIMIENTO

GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL TERRITORIO PASIEGO

Introducción:

La cabaña pasiega:

La cabaña es una construcción de dos plantas superpuestas no conectadas, la planta baja destinada a establo y la superior a payo o henil, su planta es rectangular de proporciones alargadas, su volumen con cubierta a dos aguas con hastiales en las fachadas cortas, muros de mampostería de piedra, con pequeños huecos, adaptada al terreno y lugar; una escalera exterior facilita el acceso a la planta alta, hastial norte de la cabaña donde se encuentran las dos puertas de las dos plantas y cada una de ellas con un hueco en fachada este. La estructura de la cabaña es la típica de estas construcciones a base de vigas y viguetas madera apoyada en los muros, forjados de madera y la cubrición de la cubierta con fillado de madera y cubrición de lajas de piedra.

El uso que se le ha dado hasta el momento es de cuadra y pajar respectivamente, uso característico de este tipo de construcción y extinguido en nuestros tiempos.

La antigüedad de la construcción es de 1920.

El estado de conservación es bueno para este tipo de construcciones, pero para el acondicionamiento de la misma para a uso residencial será necearía una reforma integral, conservando el origen de la edificación. El mismo criterio se aplicará a la ampliación del anexo a la cabaña., para garaje

La cabaña cuenta con servicios de agua y luz; y acceso desde vial público en el lindero norte.

FOTOS CABAÑA ESTADO ACTUAL



FACHADA SUR



FACHADA OESTE Y SUR



FACHADA NORTE Y ESTE



FACHADA NORTE Y OESTE

La propiedad a adquiere las cabañas pasiegas descrita en la memoria y documentada con fotos exteriores e interiores de la misma, así como su situación dentro del marco de las cabañas pasiegas de la zona; ya que toda la zona está dentro un ámbito de Cabañas Pasiegas y próximo al Núcleo de Vega de Pas.

Las características de la parcela, presentando una topografía plana, sin desniveles, y el acceso a la misma tanto peatonalmente y con vehículos, cumplían las exigencias de la propiedad por su características y necesidades de accesibilidad, ya que es una persona con movilidad reducida.

En los tiempos que nos ocupan la reducción de la actividad ganadera ha generado el abandono de las praderas donde anteriormente pastaban las vacas y un deterioro progresivo de las cabañas, muchas, especialmente las situadas en las cotas más altas y menos accesibles, prácticamente arruinadas.

La posibilidad de recuperar este tipo de construcciones nuestras y de los valles pasiegos en concreto, pasa por la ocupación de las mismas y el aprovechamiento que las administraciones le han autorizado (ocio, turístico, residencial etc....) como salida al uso de ellas sin limitarlas al fin para que en su tiempo fueron construidas.

Los tiempos han cambiado y nos han situado en otro mercado y necesidades muy lejos del planteamiento inicial.

El edificio de la cabaña con todas sus características y particularidades, puede ser motivo suficiente para con una simple intervención en ella, pueda garantizarse el uso y aprovechamiento para disfrute del nuevo propietario.

CL. MARQUES DE LA HERMIDA, EDIFICIO LOS HIERROS, 17, ESC. 2, PISO 1, PUERTA D, 39009-SANTANDER
TELEF - 607-334-591 N.I.F. 13.744.937-E
e-mail: pedro.restegui@gmail.com



Partiendo del criterio general del fomento de la conservación, renovación, reforma y rehabilitación frente a las nuevas construcciones, cabe recordar que muchas reformas y rehabilitaciones efectuadas en las cabañas pasiegas en las últimas décadas, para convertirlas en viviendas y usos turísticos,

La consecuencia de la actuación en el edificio, nunca debe ser romper el estilo e impacto de la cabaña existe, sino potenciar la misma y que su estructura arquitectónica, social y cultural den no se deteriore, sino que se potencie, respetando de donde se viene con el edificio actual, y a dónde queremos ir con el reformado y en este caso ampliado.

La cabaña es lo que tenemos y el resultado de la intervención ha de ser la misma cabaña, vista en los tiempos actuales, pero con las características del edificio del que partimos, y encima mejora en cuanto a los medios actuales. La distorsión de la cabaña de partida no es contemplable en esta actuación, sino todo lo contrario; queremos que la misma tenga y mejores todos los valores que de ella se pudieran requerir.

La actuación de la cabaña en su entorno no se ve afectada, sino todo lo contrario, se potencia con la ampliación que de la cabaña se hace, al añadir un elemento tan singular de una Cabaña Pasiéga como es la solana.

La parcela y sus límites o colindantes se mantendrán tal como la naturaleza lo ha mantenido, o sea que no se quiere romper el ciclo natural; solo actuar en la cabaña.

El hecho de esta actuación se entiende que en ningún caso se afecta al patrimonio de la cabaña pasiega, sino todo lo contrario se potencia su valor y se enriquece el mismo; la no permisibilidad de actuación es la que pudiese dar con la falta de interés por las cabañas pasiegas y su abandono sería la nota general, perdiendo su valor patrimonial.

El cabañal es el elemento esencial de la ordenación del territorio pasiego. Sería deseable que se efectuasen intervenciones en el conjunto del cabañal, proponiendo usos y actividades que permitan recuperar y ordenar el conjunto de las cabañas, los caminos e infraestructuras que las articulan y los espacios entre las mismas.

La propiedad una vez analizadas las posibilidades del edificio adquirido, ha optado por una reforma con ampliación de la cabaña pasiega, respetando las características de este tipo de construcciones y potenciando o enriqueciendo el patrimonio de las cabañas pasiegas, AÑADIENDO UNA SOLANA Y PORCHE EN SU ASTIAL PRINCIPAL.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.

La propuesta de reforma y rehabilitación de la cabaña se realiza con en el conocimiento pormenorizado de la construcción y su medio: su implantación, la relación con los caminos, la topografía y el entorno -especialmente con las otras construcciones del cabañal-, su planta, su sección, las diferentes fachadas con la disposición y características de sus huecos, la cubierta, sus elementos característicos como la solana, su estructura, las soluciones constructivas y materiales, su estado de conservación.

La actuación propone uso residencial-turístico que permitiendo recuperar y ordenar el conjunto de las cabañas, los caminos e infraestructuras que las articulan y los espacios entre las mismas.

La intervención valora y conserva la construcción existente, el volumen, las fachadas, la cubierta, los elementos singulares característicos, la escalera, las ampliaciones tradicionales, en este caso la solana, los sistemas constructivos, los materiales.

En la intervención, se construirán y/o reutilizarán los elementos y materiales tradicionales, que hayan sido desmontados en la reforma, como las puertas de acceso a los noveles. De manera puntual se podrán utilizar otros materiales nuevos que resulten armónicos con los existentes.

Las intervenciones en la parcela y el entorno de la cabaña responden a la lógica tradicional de la construcción de este territorio, evitando las actuaciones excesivamente perceptibles, sin modificar el paisaje y el patrimonio que se pretenden proteger. Se realizarán mínimos cambios en la topografía de la parcela, sin desmontes y rellenos. Las nuevas infraestructuras, necesarias para el uso de las cabañas de acuerdo con los estándares actuales deberán sumarse al paisaje, reduciendo su impacto, evitando las conducciones aéreas.

La ampliación del anexo a la cabaña para garaje, seguirá el mismo criterio en todos los aspectos de la cabaña, suelos, paredes y cubierta, así como los huecos de ventanas, que seguirán las mismas pautas y condiciones.

Las Fachadas

El programa de actuación es para uso Residencial, con lo que hay una necesidad de disponer de una mayor iluminación/ventilación de los espacios interiores o una mayor relación entre los espacios interiores y exteriores se permitirá, previa la aportación de la documentación y los estudios indicados en el anexo 2, la ampliación de huecos existentes o nuevas aperturas con las siguientes condiciones:

Fachada sur:

En la fachada sur o principal, se localizan en ella una puerta de acceso a la planta alta, y tres huecos reducidos. Con la actuación se pasa a tener la puerta de 0.90 a 2.00 m y, se amplían a 0.80x0.90 dos en planta alta, y se abren dos en planta baja de 0.90x1.00, y la puerta de acceso de la cabaña de 1x2 m, con un total de seis huecos y una superficie inferior de ocupación del 20%.

En esta fachada se plantea la reconstrucción y el aprovechamiento de la escalera de acceso a la planta alta,



Fachada Norte:

En esta fachada actualmente en la cabaña existen tres huecos reducidos de 0.35x0.45, y dan a la carretera. La intervención propone dos huecos de 0.60x0.40.

El número total de huecos sigue siendo de tres. La superficie total de los y existentes es inferior al 12% de la superficie de la fachada.

Fachada oeste

En esta fachada actualmente existe un hueco de 0.90x1.85 de puerta de acceso; se abrirán tres huecos más dos de 0.80x0.90 en planta alta y uno de 0.90x1 en planta baja, con cuatro huecos totales en esta fachada siendo inferior al 12% de ocupación.

Fachada Este

En esta fachada se dispone de dos huecos, una puerta de 0.90x1.85 en la planta baja y otra de 0.90x1.8 en la planta alta. La actuación amplía los huecos de la planta alta 0.90x2m (salida a la solana) y la puerta de planta baja 1x2 m acceso desde el soportal. Siendo los mismos huecos existentes, inferior al 12 % de la superficie de la fachada.

Esta fachada es la que se reconstruye la solana tradicional en este tipo de cabañas pasiegas.

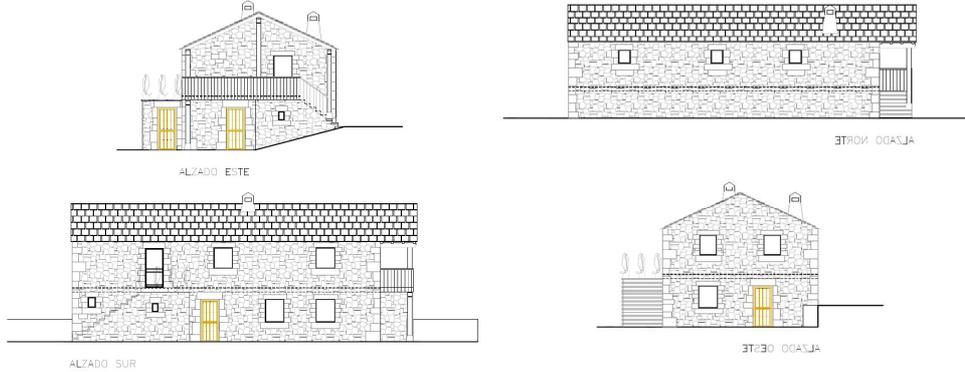
En esta fachada se plantea la ampliación el aprovechamiento de la construcción de la escalera de acceso a la planta alta,

Los nuevos huecos se disponen de unas dimensiones mínimas para el uso interior de los mismos, y se disponen a una distancia 1,50 metros de los huecos existentes.

Los nuevos huecos abiertos en los muros de mampostería, existentes se recercan 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.

Para mejorar la calidad del aire interior, se facilitarán las ventilaciones cruzadas.

Las carpinterías de los huecos existentes y nuevos son de madera, preferentemente de roble o castaño, evitando las maderas excesivamente claras o rojizas, con tratamientos naturales de aceites, ceras. Se dispondrán en el hueco siguiendo los sistemas constructivos tradicionales, ocultando parcialmente el marco tras el recercado de sillería.



Muros

Los austeros muros de piedra con sus diferenciadas características son esenciales en la definición de la forma de la cabaña y su percepción.

La intervención en la cabaña mantiene las características de las diferentes fábricas, los aparejos ciclópeos actuales de la cabaña, las variadas mamposterías y en su caso los sillares o sillarejos, los cambios y contrastes del tipo de piedra y textura, el uso de calces.

En los casos de reconstrucción parcial de muros, en este caso la escalera exterior (que está situada en su interior el cuarto de instalaciones) y la solana, se utilizan fábricas con piedras, aparejos, detalles, morteros y rejunteos.

Los muros que quedan enterrados se consolidan, recalzados, drenados e impermeabilizados, utilizando preferentemente morteros mixtos o de cal.

Cubierta

La cubierta actual es a dos aguas este-oeste, y está formada por lastras.

La terminación de la cubierta, es de lastras, siendo uno de los elementos más característicos de la cabaña pasiega, siendo a dos aguas.

La actuación en la cabaña contempla una ampliación de la cubierta en su fachada norte para cubrición de la solana.

Se utilizarán los mismos materiales, técnicas y detalles que en el resto de la cubierta.

El caso de las cubiertas de lastras, en las que haya que aportar nuevas losas, se utilizarán piedras de similares características a las existentes.

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.



Escaleras

La intervención en las cabañas efectuara una restauración en la escalera existente en la fachada sur, al objeto de darle aprovechamiento en su interior. Y la dispuesta en su fachada este a la fachada corta de acceso, con sus características formales y constructivas, respetando su disposición, relación en su caso con la solana, dimensiones y soluciones estructurales y constructivas –fábricas y aparejos, peldaños, patines, soleras, balaustradas de piedra en algunos casos, apoyos de solanas.

La Solana

La solana, un espacio funcional semi abierto añadido, tomado de la arquitectura popular montañesa, dispuesta habitualmente en la fachada corta de acceso, es un elemento característico de la cabaña vividora, que cumple además una importante función energética. Siendo en esta motivo de reconstrucción de la cabaña existente.

La Estructura

La estructura sencilla y racionales con muros de piedra existente, pilares, vigas, viguetas y tillos/ripias de madera de ejecución nueva, definen la construcción y el espacio de la cabaña, e indirectamente la forma. La ampliación de la solana se ha realizado con la misma lógica constructiva.

La intervención en la cabaña, ha sido necesaria por su estado de conservación y por su capacidad para adecuarse a los nuevos requerimientos, reponiendo las estructuras existentes, efectuando las consolidaciones, restauraciones, sustituciones, refuerzos y ajustes necesarios para mejorar la seguridad, la funcionalidad, la habitabilidad y el confort, utilizando las técnicas constructivas tradicionales, especialmente la carpintería.

Siendo necesario, por razones estructurales o mejora de las condiciones de habitabilidad, se recalce de los muros y pilares, con el rebaje del terreno interior para sanear y aumentar la altura libre de la planta baja. El recalce de los muros se ejecuta con soluciones de mampostería, hormigón o mixtas. El recrecido de pilares se ejecuta con peanas de piedra, perfiles metálicos o soluciones de madera.

La estructura se ejecutará las partes nuevas con soluciones análogas a las existentes.

Para mejorar el confort y la habitabilidad de las cabañas en las reconstrucciones y reformas de las estructuras de madera se admite la construcción de forjados secos, tanto horizontal como de cubierta con doble capa de madera, en tabla o tableros, con aislamiento térmico y/o acústico intermedio.

En el caso de que resulte necesario reconstruir la totalidad de la estructura se utilizarán soluciones análogas geométrica y constructivamente, direccionales y preferentemente de madera –roble, castaño ..., admitiéndose también las soluciones metálicas, de hormigón y mixtas.

Los paramentos interiores de los muros de mampostería se trasdosan con aislamiento intermedio.

La necesidad de ejecución de una escalera interior, se resolverá con una solución análoga al resto del forjado, preferentemente con soluciones de madera o cerrajería, con un trazado que afecte lo menos posible a la solución estructural del forjado horizontal existente o reconstruido.

En el caso de la ampliación de la solana de las estructuras se resuelve con criterios y soluciones análogas a las expuestas para las obras de conservación y reforma, buscando la coherencia entre las soluciones estructurales de la cabaña original y las de la ampliación.

Repartos y acabados interiores

Los nuevos repartos, necesarios para mejorar la funcionalidad de la cabaña y adaptarse en su caso a los nuevos usos, se ejecutan con soluciones cerámicas revocadas y pintadas, en la planta baja para definir el baño, el resto de las plantas son diáfanas, pero con un trasdosado en la cara interior de la fachada, con aislamientos térmicos o acústicos intermedios.

Elevaciones y ampliaciones

La mejora de las condiciones funcionales o la introducción de nuevos usos puede hacer recomendable la elevación, para aumentar las alturas libres de los espacios, y/o la ampliación de la cabaña, para aumentar sus superficies, estos procesos ya han sido habituales en la evolución de las cabañas.

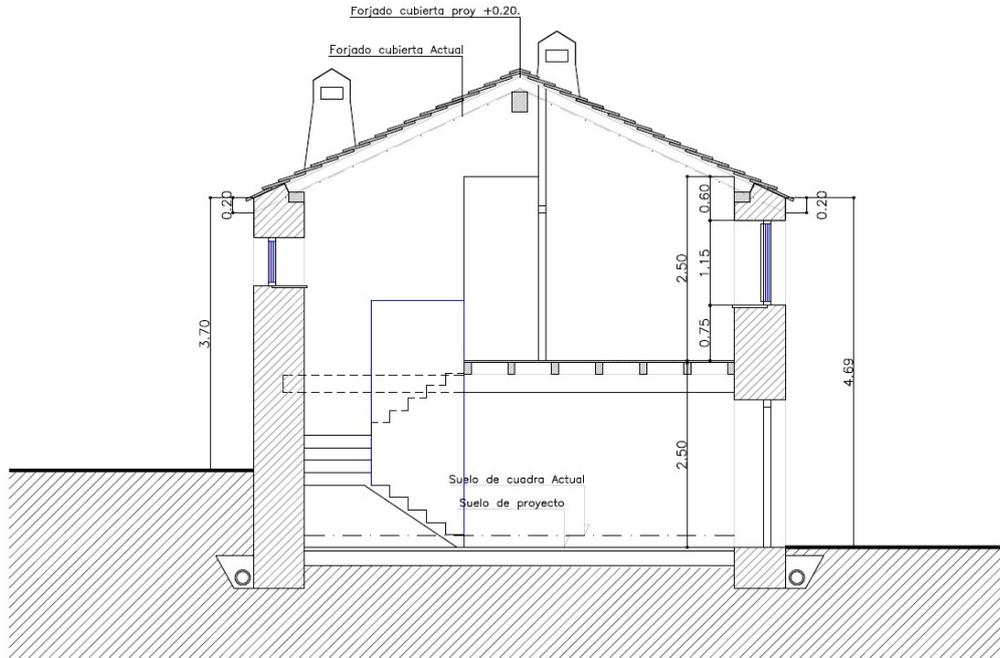
La planta baja de la cabaña tiene 2.15 m de altura, y se amplía hasta los 2.50 a tabla. Para lo que se ha bajado el suelo 15 cm.

De manera excepcional, cuando se justifique su necesidad por razones de funcionalidad y habitabilidad serán admisibles la elevación del forjado horizontal y la cornisa -un máximo de 20 centímetros- y el aumento del volumen de la cubierta, en este caso solo se elevará lo necesario para colocar en la nueva cubierta el aislamiento de 10 cm de espesor.





VISTA ARQUITECTÓNICA DE LA ELEVACIÓN PERMITIDA



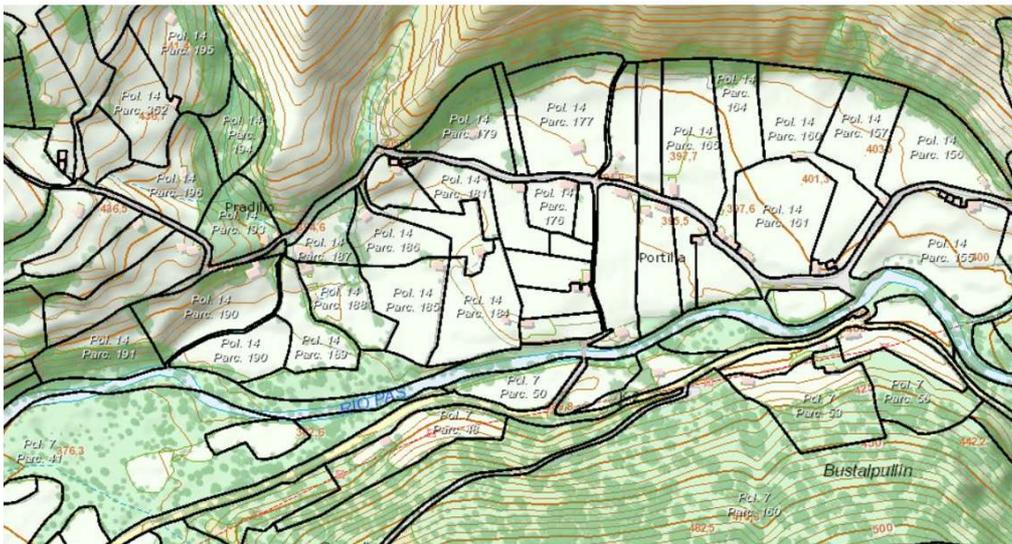
SECCION TIPO. CABAÑA

CL. MARQUES DE LA HERMIDA, EDIFICIO LOS HIERROS, 17, ESC. 2, PISO 1, PUERTA D, 39009-SANTANDER
TELEF - 607-334-591 N.I.F. 13.744.937-E
e-mail: pedro.restegui@gmail.com



La Parcela

Situación de la cabaña en el entorno



PLANO CATASTRAL/ORTOFOTO
POLIGONO 14 PARCELA 176

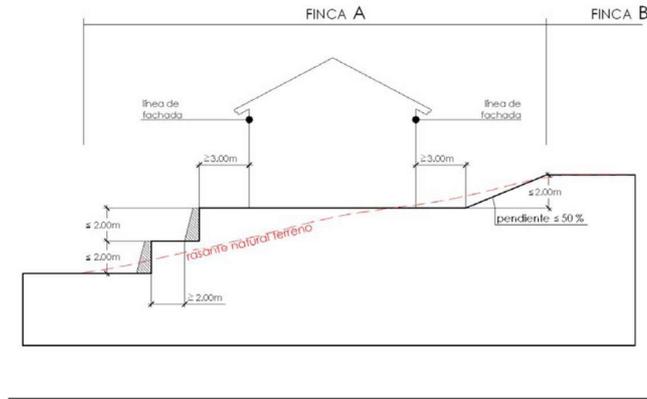
Artículo 38. Movimiento de tierras.

Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros. b) En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros y pendientes inferiores al 100%, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela. c) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros. d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente. e) Los movimientos de tierra

CL. MARQUES DE LA HERMIDA, EDIFICIO LOS HIERROS, 17, ESC. 2, PISO 1, PUERTA D, 39009-SANTANDER
TELEF - 607-334-591 N.I.F. 13.744.937-E
e-mail: pedro.restegui@gmail.com



deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.



Movimiento de Tierras:
Siguiendo la directriz de la Dirección General de Montes y Biodiversidad y del cumplimiento del art 5.6.2 de la Guía de Buenas Prácticas para la Intervención en el Patrimonio Arquitectónico del Territorio Paisaje

La intervención en la finca será la mínima, conservando las condiciones topográficas de la parcela, minimizando los movimientos de tierras en contacto con la cabaña.

Los movimientos de tierras son los mínimos necesarios para actuar en la reforma y ampliación de la cabaña; realizando excavaciones perimetrales a la misma para saneamiento de las fachadas e impedir el tránsito al interior de las aguas de la ladera de la parcela, y realizar cimentación para la ampliación.

Los movimientos de tierras serán los mínimos necesarios para la reforma y ampliación de la cabaña, acondicionamiento del acceso próximo a la cabaña por su lindero norte, y la conexión e implementación de los servicios

La superficie de la explanada no es superior a 100 m² en zona de la cabaña y anexo- garaje. Y una pavimentación inferior a 60 m²

Para la realización de las obras se seguirá la directriz de la Dirección General de Montes y Biodiversidad.

Santander, Setiembre 2024

El arquitecto:

Fdo: Pedro Restegui Rebollo

La propiedad

Fdo.



CUMPLIMIENTO Art 228 apartado 2º

Justificación medio ambiental:

Las cabañas Pasiegas existentes en la parcela se encuentra proxima al Nucleo de Poblacion de Vega de Pas, formando un Barrio denominado Pandilo.

No consta acreditado ninguna concurrencia de riesgos naturales o antrópicos. Así mismo los valores ambientales y paisajísticos se entienden preservados suficientemente dentro de los márgenes legislativos permisibles. No resultando, por tanto, comprometidos dichos valores por la actuación de la actuación de las cabañas, para uso residencial objeto de esta solicitud.

La cabaña a reformar por su situación se encuentra en el linde con la carretera, no causando un impacto visual negativo alguno con el entorno.

Por tanto, la actuación cumple con los parámetros urbanísticos y con los impactos visuales negativos, respetando el entorno de los alrededores de la edificación a reformar y utilizar materiales de construcción autóctonos (piedra, madera, ladrillo macizo y teja curva).

La característica de la edificación a reformar es coherente con la arquitectura propia del núcleo, no se adoptan soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo (Cubierta a dos aguas con cubrición de lajas de piedra sobre estructura de madera), cerramientos de mampuesto de piedra y cristal).

La edificación a construir armoniza con el entorno, especialmente en cuanto alturas (bajo más bajo cubierta), volumen y materiales exteriores. Se adoptan las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, realizando la conexión soterrada de las acometidas existentes en el municipio.

Artículo 56. Protección del Medio Ambiente

Tanto la edificación a Reformar, como el uso pretendido, son perfectamente compatibles con el carácter rústico de la finca. La parcela cuenta actualmente con conexión a la red de abastecimiento, y electricidad; se prevé el saneamiento de la edificación mediante una instalación de fosa séptica de filtro biológico con filtración al terreno mediante pozos filtrantes.

Los residuos obtenidos de la reforma de la edificación y el uso, son por el uso de los baños y la cocina.

Los accesos a la parcela se realizan desde la carretera al oeste de la finca, sin realizar ningún tipo de alteración física de los mismos, en tráfico o contaminación acústica.

Artículo 57. Protección del Entorno Cultural

La reforma de edificación propuesta, tiene carácter aislado, fuera del cualquier núcleo y en las inmediaciones existen edificaciones de las mismas características, cabañas pasiegas reformadas o reconstruidas de uso Turístico o residencial, pero con una misma calidad arquitectónica a la propuesta que se tramita, ya que la actuación se realiza sobre una construcción con una antigüedad de 1920 , y que con esta actuación se revalorizara la cabaña , respetando las condiciones de cabaña pasiega.

Artículo 58. Protección del Pasaje

La edificación se encuentra en el lindero norte de la parcela, formando e integrándose en la topografía de la misma, accediendo desde la carretera al norte de la parcela, en ese tramo existen paisajes abiertos dignos de mención; cabe destacar la vista hacia el Rio Pas al sur del misma, al tener una topografía plana y abierta en sus inmediaciones.

Además, la entidad de la construcción propuesta no limita el campo visual para contemplar las bellezas naturales, ni rompe la armonía del paisaje natural, rural, o desfiguran la perspectiva propia del mismo.

Esta edificación en su tipología es, además, congruente con las características del entorno y los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas armonizan con el lugar, siguiendo el criterio de la reconstrucción con materiales propios de este tipo de cabañas para uso residencial.

Para conservar los espacios naturales y abiertos los límites de la parcela se mantendrán lo más naturales posibles, a excepción de la zona de acceso, que se adecuara para el mismo, sin tocar más ese espacio natural. Se retranqueará su posible cierre a 5 m, predominando lo existente.

Puesto que la edificación queda perfectamente integrada en el entorno, no se prevén medidas para mitigar el impacto del mismo, con pantallas vegetales, etc.

La actuación de la reforma del edificio existente da como resultado la integración y armonía de la edificación propuesta en el medio ambiental existente.

Santander, Setiembre 2024

El arquitecto:
Fdo: Pedro Restegui Rebollo

La propiedad

CL. MARQUES DE LA HERMIDA, EDIFICIO LOS HIERROS, 17, ESC. 2, PISO 1, PUERTA D, 39009-SANTANDER
TELEF - 607-334-591 N.I.F. 13.744.937-E
e-mail: pedro.restegui@gmail.com

