

Memoria Técnica para la autorización de Rehabilitación Integral y Cambio de Uso de Vivienda Unifamiliar Aislada

c/ Cabanzo 12,
Parcela 85, Polígono 4. 39180
NOJA (CANTABRIA)

Promotor: CHANANJA POELMAN
Fecha: ENERO 2025

CRISTINA MARTIN DE JUAN
Arquitecta Colegiada N° 3.197 del COACyLE y acreditada con el número 3.796 en el COACan



AUTORIZACIÓN

Cristina Martin de Juan: Arquitecta

I.	MEMORIA	3
1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	3
1.1.	AGENTES	3
1.1.1.	PROMOTOR	3
1.1.2.	PROYECTISTA	3
1.1.3.	OTROS TÉCNICOS	3
1.2.	INFORMACIÓN PREVIA	3
1.2.1.	ANTECEDENTES	3
1.2.2.	CONDICIONANTES DE PARTIDA	3
1.2.3.	CLASE DE OBRAS	3
1.2.4.	DATOS DEL EMPLAZAMIENTO	3
1.2.5.	SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES	4
1.2.6.	ENTORNO FÍSICO	4
1.2.7.	NORMATIVA URBANISTICA	4
1.3.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	4
1.3.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO	4
1.3.2.	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS	5
1.3.3.	DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL EDIFICIO	9
2.	ESTUDIO DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO	11
2.1.	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y ADAPTACIÓN DE LA INTERVENCIÓN AL MISMO	11
2.2.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA FUTURA INTERVENCIÓN	11
2.3.	FOTOGRAFÍAS DE LA PARCELA	11
2.4.	ANÁLISIS DE LOS POSIBLES RIESGOS Y DE LOS POSIBLES VALORES COMPROMETIDOS	13
II.	PLANOS Y ANEXOS	19



I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. AGENTES

1.1.1. PROMOTOR

Chananja Poelman

NIE: Z1335301-H

Con domicilio en: VERLENGDE WITTELAAN 25, 2245VK, WASSENAAR, PAÍSES BAJOS

1.1.2. PROYECTISTA

ARQUITECTA: Cristina Martin de Juan, nº 3.197 del COACyLE y acreditada nº 3.796 en el COACan.

DOMICILIO PROFESIONAL: Barrio la Iglesia de San Mames, Meruelo, 39192 Cantabria. Tlf: 680698521.

Correo electrónico: cmartindejuan@gmail.com

1.1.3. OTROS TÉCNICOS

No intervienen.

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1. ANTECEDENTES

Por encargo del promotor, en nombre propio y en calidad de propietario, se redacta la siguiente Memoria Técnica para la Autorización de rehabilitación integral y cambio de uso de una vivienda unifamiliar aislada. Las obras proyectadas son de promoción privada.

1.2.2. CONDICIONANTES DE PARTIDA

Además de las características físicas del terreno, no existen otros condicionantes de partida en el diseño de la vivienda que las propias consideraciones funcionales de un programa de vivienda, a petición de la propiedad.

La edificación que se pretende rehabilitar se encuentra según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noja, en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable sin protección (S.N.U.). Conforme a la DT1ª de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, es un suelo asimilable al SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.

1.2.3. CLASE DE OBRAS

Las obras del proyecto, a los efectos del artículo 2 del CTE, son de intervención en edificios existentes, incluyendo actuaciones en las estructuras preexistentes. A los efectos urbanísticos son obras mayores de rehabilitación. Se debe tramitar el expediente ante la CROTU al tratarse un CAMBIO DE USO, ya que las obras propuestas exceden el mero mantenimiento y/o conservación de la edificación existente.

1.2.4. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

Ubicación: c/ Cabanzo 12, Parcela 85, Polígono 4. 39180 NOJA (CANTABRIA).

Referencias catastrales: 39047A004000850000OA y 39047A004000850001PS

Topografía: Parcela con pendiente ligera hacia el este.

Superficie gráfica de la parcela: 1156 m2 según catastro.

Acceso a la parcela: en linde este por c/ Cabanzo

Linderos: Según escrituras, la finca urbana al Norte, Sur, Este, y Oeste, con terreno propiedad del promotor; y la finca rustica linda al Norte, Sur y Oeste, Eloy Arnaiz; y Este, esa casa y carretera.



AUTORIZACIÓN

Cristina Martin de Juan: Arquitecta

2. LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE CANTABRIA (LOTUCA)

Conforme a la DT1ª de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, es un suelo asimilable al SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.

	LOTUCA	EN PROYECTO	CONTROL
Disposición transitoria primera. Normativa aplicable y adaptación de planes anteriores.	d) El suelo no urbanizable se regirá por las disposiciones de esta ley aplicándosele el régimen del SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA	Parcela clasificada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noja como Suelo No Urbanizable sin protección (S.N.U.).	CUMPLE
Artículo 50. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.	2. [...] podrán ser autorizadas: las obras de <u>reconstrucción, restauración, renovación y reforma</u> de edificaciones preexistentes.	Proyecto de rehabilitación integral y cambio de uso de edificación existente.	CUMPLE
Artículo 51. Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico se recoge lo siguiente:	<p>En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, <u>se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior</u> con independencia de la categoría del suelo rústico, <u>salvo en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección [...]</u></p> <p>[...] parámetros que han de respetarse:</p> <p>a) [...] las características de las edificaciones serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, [...] serán necesariamente de consumo casi nulo, [...] y habrán de armonizar con el entorno [...]. En todo caso, [...], procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.</p> <p>b)</p> <p>c) Los Ayuntamientos, [...] podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.</p> <p>d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie mínima:</p> <p>1. La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.</p> <p>e) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:</p> <p>3. En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.</p> <p>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 [...]. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros</p>	<p>Suelo No Urbanizable <u>sin protección.</u></p> <p>Utilización de materiales entonado con el entorno: como la cubierta de teja cerámica y con pendiente uniforme; las carpinterías de color madera; acabados de fachada en tonos claros y revestimiento continuo;</p> <p>Eficiencia Energética</p> <p>Soterramiento de todas las infraestructuras nuevas.</p> <p>Parcela de 1156m²</p> <p>Ocupación preexistente: 183.78 m²</p> <p>Superficie permeable de parcela (no ocupada, ni pavimentada): 926.68m²</p> <p>S= 926.68 > (75%) 867m²</p> <p>Se prevé la plantación de árboles autóctonos.</p>	CUMPLE



AUTORIZACIÓN

Cristina Martin de Juan: Arquitecta

	<p>cuadrados libres de parcela.</p> <p>h) El frente mínimo de parcela [...], será de cinco metros, [...].</p> <p>i) En las parcelas ya edificadas, computarán las edificaciones existentes a los efectos del límite de ocupación regulado las letras e) y f) anteriores, que podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dichos apartados, [...].</p> <p>j) [...]</p> <p>k) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos o privados existentes. [...]</p>	<p>29.13m</p> <p>Se mantiene el mismo acceso a parcela existente.</p>	
<p>Artículo 52. Construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico se indica lo siguiente:</p>	<p>d) <u>Las infraestructuras</u> necesarias para obtener servicios [...], <u>correrán por cuenta del promotor de la actuación</u>, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento y los servicios se ejecutarán <u>soterrados</u>, [...].</p> <p>f) [...] se respetarán los cerramientos del frente de parcela. En caso de que el planeamiento haya previsto su ampliación, los nuevos cerramientos del frente de parcela se situarán de tal manera que no comprometan la ampliación prevista. No obstante, el Ayuntamiento podrá permitir el mantenimiento del cerramiento existente mientras no se ejecute la ampliación de viario prevista conforme un proyecto unitario de urbanización.</p> <p><u>El Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de los actos edificatorios permitidos por esta ley en el suelo rústico, a la cesión gratuita sin urbanizar de los terrenos necesarios</u> para la ampliación del viario prevista por el planeamiento, hasta un máximo de <u>tres metros</u> de anchura respecto de la calzada, vial o camino preexistente.</p>		
<p>Artículo 227. Competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico.</p>	<p>2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, la autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el artículo 50 de esta ley, en el suelo rústico de protección ordinaria, corresponderá: b) A la <u>Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo</u>, en los municipios sin Planeamiento General.</p>	<p>Noja, municipio sin Planeamiento General.</p>	<p>CUMPLE</p>



AUTORIZACIÓN

Cristina Martin de Juan: Arquitecta

3. P.O.R.N.

La parcela está incluida en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel con la calificación de USO COMPATIBLE y como tal su uso queda regulado según lo dispuesto en dicha normativa sectorial.

	P.O.R.N.	EN PROYECTO	CONTROL
Calificación de la parcela	Uso Compatible		
SECCION 2. ZONA USO COMPATIBLE Artículo 36. Usos autorizables	Son usos <u>autorizables</u> en la zona de uso compatible: a. [...] b. <u>Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes</u> , para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, <u>incluido el uso residencial [...], siempre que no implique aumento de volumen.</u> Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el CESR elaborado por el Ayuntamiento <u>se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.</u>	Proyecto de reforma integral para vivienda aislada	CUMPLE

4. NORMATIVA Z.E.P.A (ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE AVES)

La edificación está incluida también en el ámbito de protección de la Zona de Especial Protección de Aves por lo que se encuentra además regulada por esta normativa.

LA ARQUITECTA

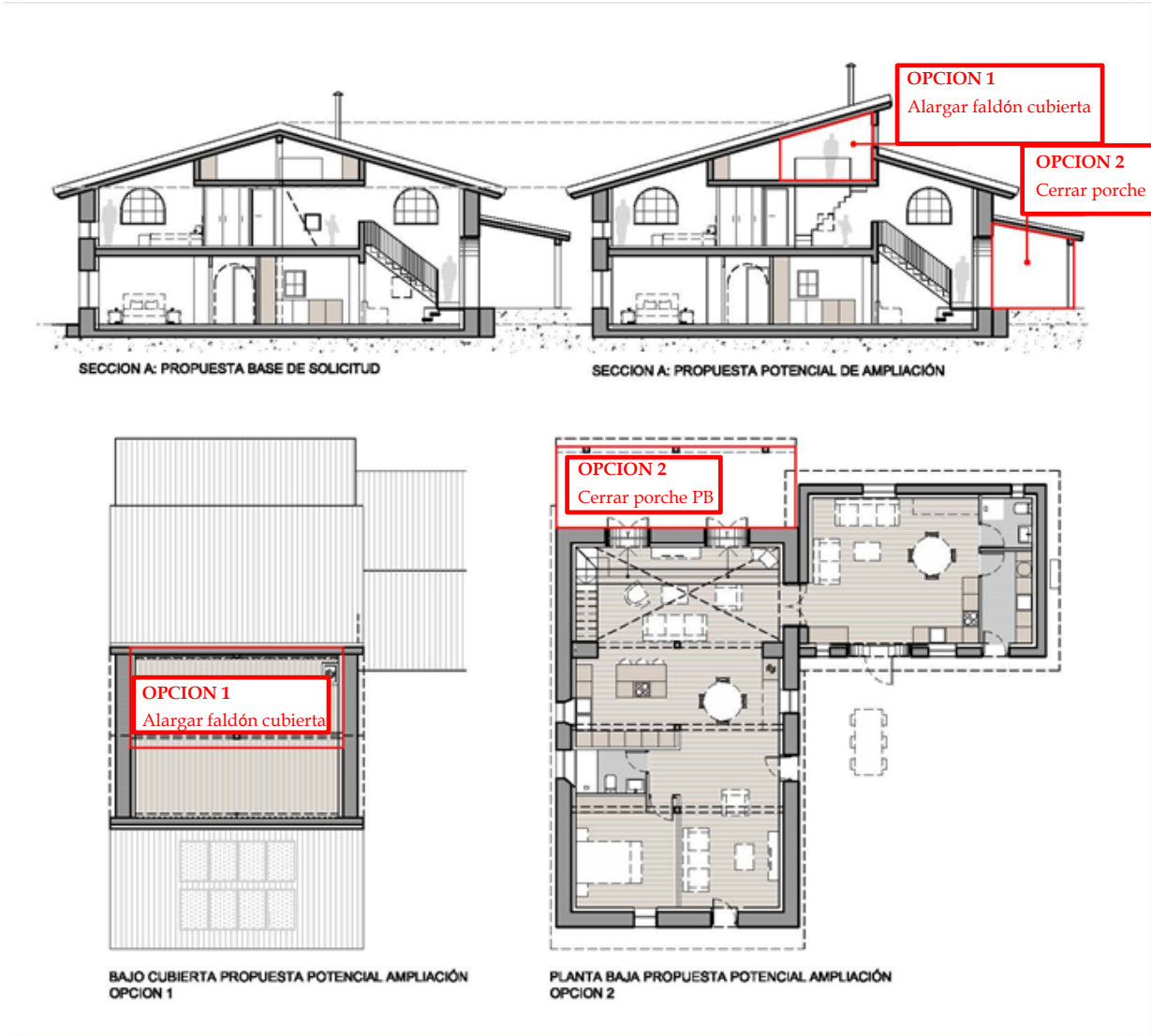
Fdo.: Cristina Martin de Juan



AUTORIZACIÓN

Cristina Martin de Juan: Arquitecta

- **OPCION 1:** aprovechamiento de la planta bajo cubierta, aumentando su volumen mediante el alargamiento de uno de los dos faldones inclinados de la cubierta. El incremento de superficie será de 27 m²c. computables. De darse el caso de aceptación de esta opción, la superficie construida de la edificación principal pasaría a ser de 242m²c. Y la superficie construida total resultante de toda la parcela pasaría a ser de 322m²c. El aspecto de la edificación desde la vía pública no se vería comprometido.
- **OPCION 2:** inclusión del nuevo porche en la fachada oeste, a la superficie de la vivienda, mediante el cerramiento de sus laterales. El incremento de superficie será de +25 m²c. computables. De darse el caso de aceptación de esta opción, la superficie construida de la edificación principal pasaría a ser de 240m²c. Y la superficie construida total resultante de toda la parcela pasaría a ser de 320m²c. El aspecto de la edificación desde la vía pública no se vería comprometido.



13.3.2 ACCESOS Y EVACUACIÓN

El edificio tiene acceso directo al espacio exterior y su evacuación es inmediata a través de la puerta de acceso.



AUTORIZACIÓN

Cristina Martin de Juan: Arquitecta

2. ESTUDIO DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO

2.1. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y ADAPTACIÓN DE LA INTERVENCIÓN AL MISMO

La parcela, que se ubica en un entorno rural, a menos de 200m de suelo urbano, contiene varias edificaciones y está rodeada de edificaciones similares y aisladas en las parcelas próximas. Las edificaciones existentes están situadas a menos de 100m. del suelo clasificado como urbano, a excepción de una de las dos edificaciones secundarias situada junto al lindero sur, que se encontraría a más de 100m. de suelo urbano.

La parcela tiene acceso desde un camino en el lindero este. En este camino, cuenta con todos los servicios de abastecimiento, telecomunicaciones y electricidad. La conexión al saneamiento municipal también es posible.

La parcela tiene pendiente, siendo la cota alta el lindero oeste y la cota baja el lindero este.

La rehabilitación de las edificaciones existentes que pasaran a tener uso residencial, se realizará adaptándose a su estado original lo máximo posible. Se respetará la pendiente natural del terreno. Se respetarán tanto los arbolados como los setos existentes.

Las características de la edificación hacen que se adapte perfectamente al entorno pues los acabados exteriores son materiales propios de la zona.

2.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y DE LA FUTURA INTERVENCIÓN.

Las edificaciones existentes forman parte de la tipología edificatoria de la zona. De planta rectangular, con cubiertas a dos aguas.

La edificación que se pretende reformar, tiene planta con forma rectangular. El proyecto propone usar los materiales tradicionales: carpinterías exteriores de madera o similar, estructura de madera en cubierta y cubrición de teja cerámica roja. En las fachadas se utilizarán revocos en tonos claros y paramentos revestidos de piedra natural.

La vivienda que se propone como proyecto de rehabilitación, a la que se accede desde la fachada este, directamente a una zona de día, diáfana, con la cocina abierta al salón. Este espacio en forma de L recibe iluminación de las cuatro orientaciones. En la planta baja también se alberga un dormitorio doble y un cuarto de baño completo. A través de una escalera se accede a la planta primera donde se proponen otros dos dormitorios dobles, otro baño completo y una zona de estar abierta a la doble altura del salón. El acceso a planta bajocubierta, se propone a través de una escalera periscópica desde la planta primera.

2.3. FOTOGRAFÍAS DE LA PARCELA



Vista de la parcela desde el nordeste hacia la edificación principal



AUTORIZACIÓN

Cristina Martin de Juan: Arquitecta



Vista desde el sureste hacia la edificación principal



Vista de la edificación principal y su anexo desde el noroeste de la parcela



AUTORIZACIÓN

Cristina Martin de Juan: Arquitecta

2.4. ANALISIS DE LOS POSIBLES RIESGOS Y LOS POSIBLES VALORES COMPROMETIDOS

Según el Artículo 228. 1.a.2. De la LOTUCA se debe realizar el análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como de los posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse gravemente comprometidos por la actuación y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos.

2.4.1. POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS:

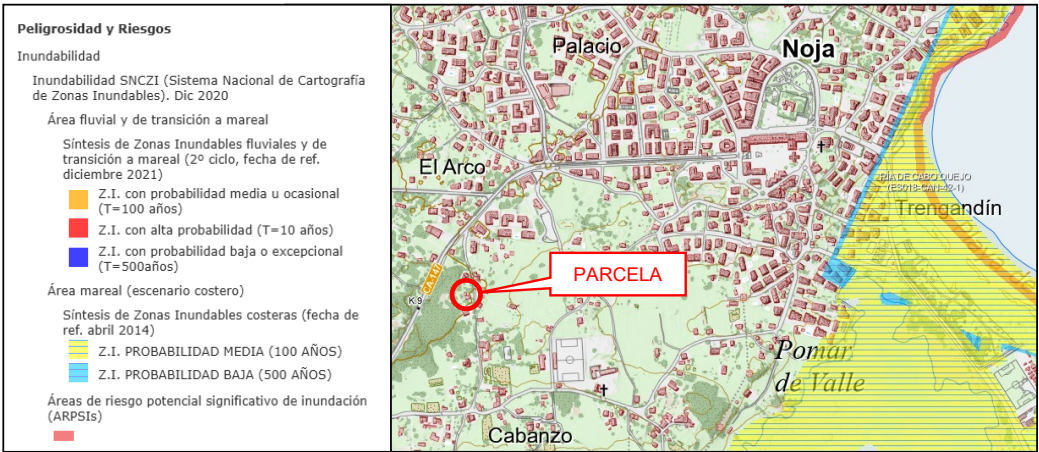
Se han comprobado la peligrosidad y riesgos de la zona. No se produce la concurrencia de ningún riesgo natural ni antrópico. Es posible comprobar en la cartografía del Gobierno de Cantabria a través de la página web mapas.cantabria.es, que la zona no está afectada por riesgos previsibles de ningún tipo: ni de inundación por causas marinas o fluviales, por subsidencias o deslizamientos del suelo, por fallas geológicas, por incidencias sísmicas, ni por ningún otro riesgo asimilable.

• INUNDABILIDAD:

Se confirma la inexistencia de un cauce fluvial que pueda afectar a la parcela por inundación, o la ausencia de factores relativos al conocimiento de riesgos por un comportamiento geológicamente inestable del terreno. La distancia al cauce más cercano desde la edificación se encuentra a más de 800 metros y a una cota superior con respecto al cauce de unos 25 metros. Habida cuenta de la distancia de la parcela con los cauces fluviales más próximos (distancia >100metros) y su elevación con respecto a los mismos, no son de esperar afecciones por inundación debido a episodios de crecidas.



Mapa distancia a cauce - Captura de web mapas.cantabria.es



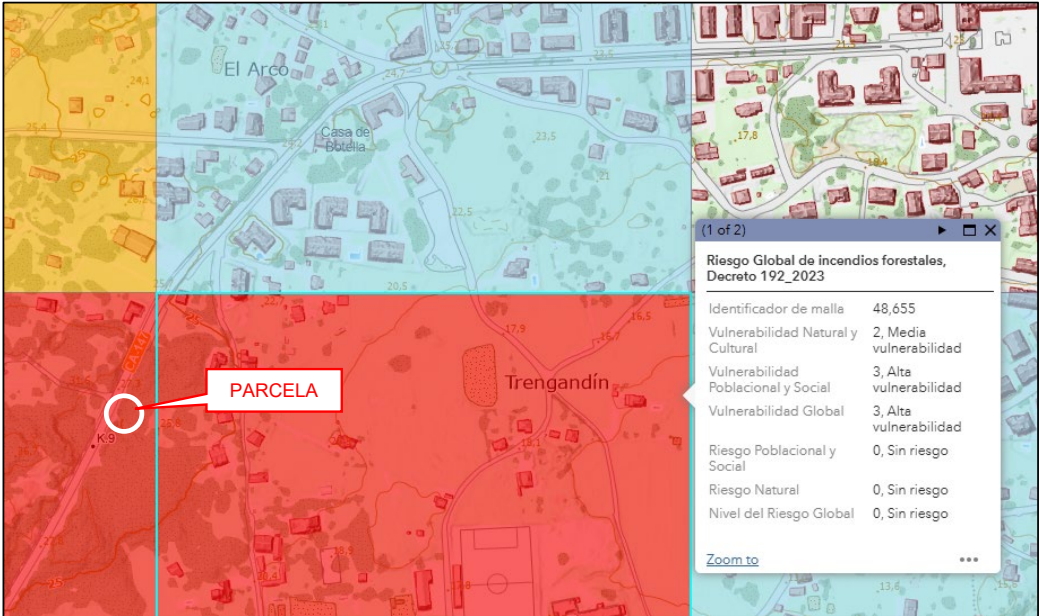
Memoria Técnica para la autorización de rehabilitación de Vivienda Unifamiliar Aislada
 en: c/ Cabanzo 12, Parcela 85, Polígono 4. 39180 NOJA (CANTABRIA).

AUTORIZACIÓN

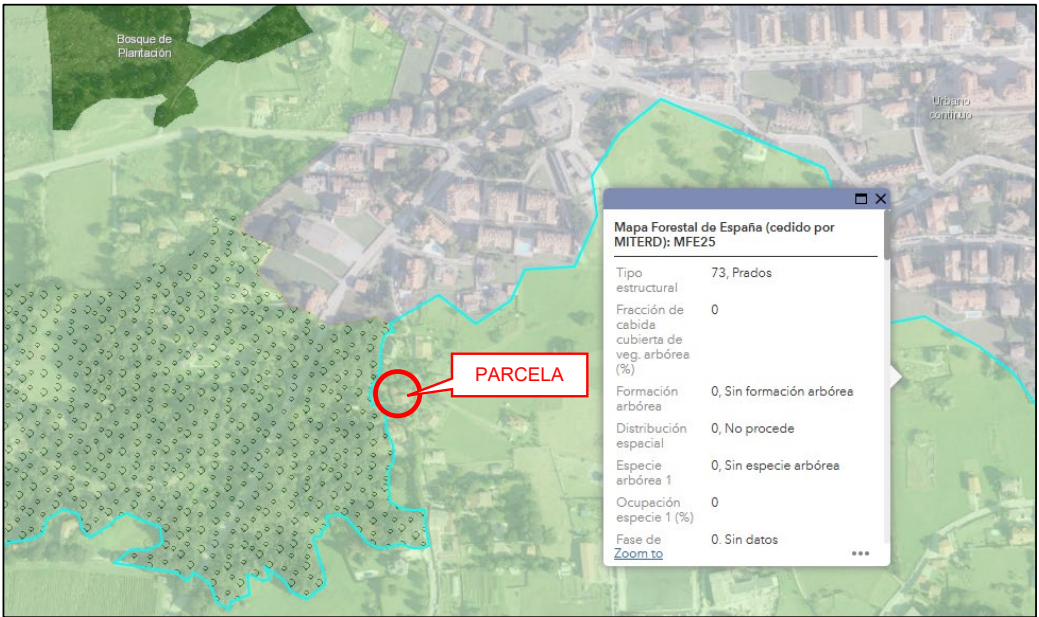
Mapa peligrosidad y riesgos de inundabilidad - Captura de web mapas.cantabria.es

INCENDIOS FORESTALES

Según la web mapasdecantabria.es, la parcela objeto de esta memoria, se encuentra en un punto con MUY ALTA vulnerabilidad Global de Incendios Forestales. Sin embargo, desde febrero de 2024, según la CROTU, existe una nueva herramienta sobre el criterio sobre riesgo de incendios, de la que se concluye que no es necesaria una mayor justificación de la minimización del riesgo de incendio ni tampoco un informe firmado por un técnico competente, en relación a este riesgo.



Mapa riesgo incendios - Captura de web mapas.cantabria.es



Mapa forestal - Captura de web mapas.cantabria.es

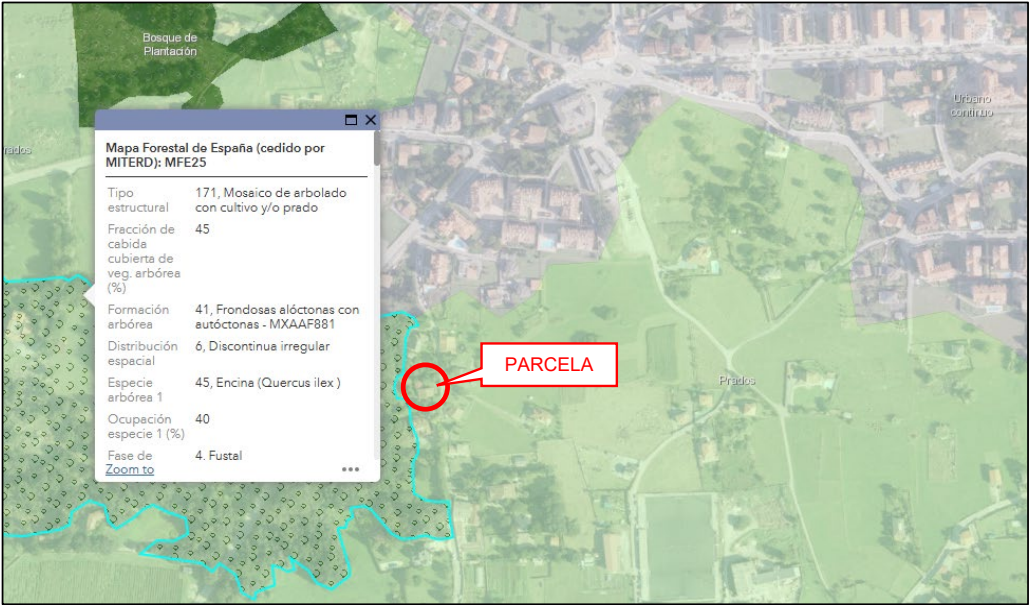
La rehabilitación propuesta se localiza en un espacio clasificado como "zona sin formaciones arbóreas", del tipo estructural denominado 'prados'. Sin embargo, adyacente a la parcela, existe una formación arbórea de especies frondosas autóctonas, muy próxima a las edificaciones, de ahí que se considere toda la cuadrícula de riesgo alto nivel 3 (alta vulnerabilidad). La parcela



Memoria Técnica para la autorización de rehabilitación de Vivienda Unifamiliar Aislada
 en: c/ Cabanzo 12, Parcela 85, Polígono 4. 39180 NOJA (CANTABRIA).

AUTORIZACIÓN

objeto de esta memoria se encuentra en el límite entre la zona arbórea y la zona de prado, a



Mapa forestal - Captura de web mapas.cantabria.es

Como ya se ha mencionado, en este apartado, La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 29de febrero de 2024 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: **PUNTO N.º 7.- CRITERIOS PARA APROBACION DE EXPEDIENTES EN SUELO RÚSTICO;** y dentro de este acuerdo, se redactó un apartado en relación al criterio sobre el riesgo de incendios.

CRITERIO SOBRE RIESGO DE INCENDIOS EN EXP.TES. 228

Primero. [...]

Segundo [...]

Tercero. Debe tenerse en cuenta que, en el Boletín Oficial de Cantabria de 2 de enero de 2024, se publica el Decreto 192/2023, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en el que, entre otros aspectos, se señala:
 [...] en base a la información disponible, el 93% de estos incendios son intencionados y el 4% tienen su origen en accidentes o negligencias, de forma que el 97% son atribuibles directamente al hombre, porcentaje al que habría que añadir casi un 3% de causas desconocidas, de forma que tan solo uno de cada mil incendios forestales en Cantabria tiene un origen natural.

CAUSAS	NÚMERO INCENDIOS (n)	SUPERFICIE (ha)	NÚMERO INCENDIOS (%)	SUPERFICIE (%)
ACCIDENTAL/NEGLIGENCIA	237	1.212,56	3,5%	1,3%
DESCONOCIDO	189	1.300,81	2,8%	1,4%
INTENCIONADO	6287	91.906,75	93,0%	97,1%
NATURALES	7	10,28	0,1%	0,0%
REPRODUCIDO	39	187,61	0,6%	0,2%
Total	6.759	94.618,01	100,0%	100,0%

Y posteriormente, después de un análisis de los distingos municipios de la Comunidad Autónoma, considera que el riesgo de incendio forestal puede ser nulo, bajo, medio y alto, según las siguientes tablas:

CÓDIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	RIESGO INCENDIO FORESTAL	PLAN TERRITORIAL PROTECCIÓN CIVIL/GUÍA RESPUESTA MUNICIPAL
39047	NOJA	NULO	NO ES NECESARIO (N)

A la vista de todo ello, podemos establecer una primera conclusión: únicamente en los municipios con riesgo alto o medio, se va a solicitar del promotor una mayor justificación de la minimización del riesgo de incendio (informe firmado por un técnico competente), en el supuesto de que pretenda la nueva construcción próxima a una masa arbórea, ya que, en el resto de municipios,



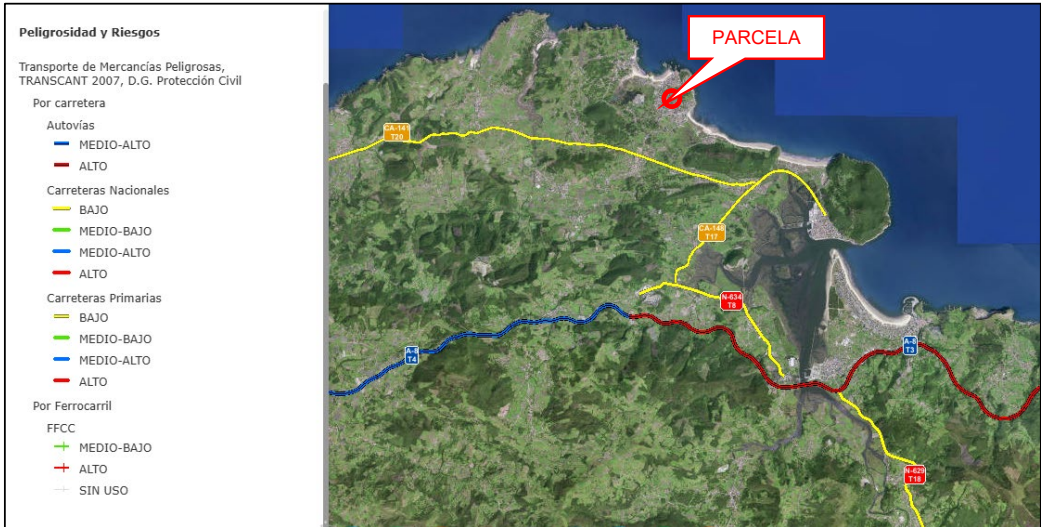
Memoria Técnica para la autorización de rehabilitación de Vivienda Unifamiliar Aislada
 en: c/ Cabanzo 12, Parcela 85, Polígono 4. 39180 NOJA (CANTABRIA).

AUTORIZACIÓN

independientemente de la ubicación de la construcción, únicamente se señalará la necesidad de dar cumplimiento al Código Técnico de la Edificación.

- TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS, TRANSCANT 2007, D.G. PROTECCIÓN CIVIL**

No existen riesgos por proximidad a infraestructuras de transporte de mercancías peligrosas.



Mapa peligrosidad y riesgos de transporte - Captura de web mapas.cantabria.es

La parcela se apoya perfectamente en la red de caminos rurales existentes, no siendo necesaria la creación de viario adicional. La situación actual ya permite la llegada de vehículos a través de un acceso en superficie desde el camino municipal del este de la parcela, siendo posible desde ese mismo acceso la creación en el interior de la parcela de una pequeña zona para el estacionamiento de vehículos en superficie que podría ubicarse en la parte delantera del edificio, en su orientación este, concentrando en este punto, toda la presencia antrópica visible de vehículos.



Mapa viales - Captura de web mapas.cantabria.es

El propietario de la parcela será quien corra a cargo de todas las obras necesarias para dotar a la parcela con los servicios necesarios de evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos”, siendo de su cuenta, pues, la conexión a las redes de servicios y, en su caso, el depósito de los residuos





Memoria Técnica para la autorización de rehabilitación de Vivienda Unifamiliar Aislada
en: c/ Cabanzo 12, Parcela 85, Polígono 4. 39180 NOJA (CANTABRIA).

AUTORIZACIÓN

el movimiento de tierras a realizar será el estrictamente necesario para reforzar la cimentación existente. Muebles y post-argumentos oculta.

La finca sobre la que se asienta la vivienda cuenta con un acceso rodado existente por la carretera vecinal paralela a la linde este de la parcela, por lo que, tanto en fase de obra como en fase de funcionamiento del edificio, el tráfico de vehículos no alterará las cualidades del territorio próximo.

Se mantienen los accesos rodados y peatonales existentes en la parcela, no generará ningún tipo de disturbio ni de perjuicio sobre su entorno. La rehabilitación de esta edificación existente no afectará negativamente a la imagen paisajística de la zona, sino todo lo contrario, mejorará. La intervención será respetuosa en el paisaje de la zona, con un impacto positivo que impedirá el deterioro y derrumbe de la edificación objeto de la reforma, algo positivo puesto que se trata de una edificación tradicional catalogada en el CESR.

La finca cuenta con servicios próximos de abastecimiento de agua, red de saneamiento y energía eléctrica.

Se considera, pues, que la intervención propuesta dialoga de forma correcta e integrada con su entorno inmediato, tanto en lo que se refiere a su implantación, como en lo relativo al mantenimiento del volumen original y el tratamiento de materiales.

- **Respeto a la tipología y las condiciones volumétricas de la zona:**

Se trata, de una actuación respetuosa con relación a su entorno más inmediato. En lo relativo al volumen original y al uso de materiales tradicionales, se recuperará el valor original de la edificación catalogada. La intervención pretende la integración máxima a través de la recuperación de los elementos de construcción más comunes en lo que se estima como arquitectura tradicional en el medio rural de este municipio de Cantabria, de forma que la rehabilitación y recuperación de esta edificación en el paisaje pueda ser bien valorada por su propio entorno, haciendo posible recuperarlo por completo y asumirlo sin estridencias como un elemento intrínseco.

Las edificaciones que se pretenden rehabilitar se encuentran catalogadas en la ficha TG-08, con valor etnográfico/ cultural. Según el **Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico** de Noja:

5.4.3.-Grado de protección General (TG):

[...]. Esta categoría es la más genérica e intervencionista pudiéndose aplicar en aquellas edificaciones más alteradas y sin un singular valor arquitectónico o tipológico individual, pero con un reconocido valor etnográfico, ambiental o paisajístico.

Valor etnográfico/ cultural:

Se caracteriza por la vinculación a los usos residenciales o a la actividad productiva, tecnológica e industrial que sean o hayan sido propios de los modos de vida, costumbres y usos del suelo de las gentes del lugar y posean una vinculación significativa con el entorno rural o natural en el que se ubican. También incluye la protección de los edificios de valor arquitectónico, que, por su carácter o situación, guardan un especial interés por su relación con el entorno donde se ubica.

Según este catálogo, las características de la tipología tradicional son las siguientes y se respetarán y tendrán en cuenta durante todo el proceso de rehabilitación, sin excepción alguna:

CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS.

Tipología tradicional.

Se encuentra sobre todo en edificaciones normalmente destinadas a vivienda y otras instalaciones complementarias (cuadra, pajar). Suelen ser construcciones aisladas, aunque también existen pequeñas agrupaciones.

La tipología tradicional del entorno rural, se caracteriza por:

- Ser construcciones compactas con volúmenes unitarios de una o dos plantas.
- Las cubiertas se resuelven por planos continuos, generalmente a dos aguas y en ocasiones a cuatro.
- La fachada principal se caracteriza por contener huecos mayores y elementos definitorios singulares.
- Los huecos en hastiales y fachadas secundarias son escasos y de dimensiones reducidas.

SISTEMA CONSTRUCTIVO.

Sistema constructivo tradicional.

El sistema constructivo tradicional combina muros de carga de piedra y de ladrillo o adobe según las zonas en las plantas superiores con elementos de madera (pies derechos y forjados).

Muros de carga generalmente de mampostería y sillares más o menos trabajados en los esquinales y habitualmente cubierta a dos aguas con estructura de madera.

COMPOSICIÓN Y MATERIALES.

Tipología tradicional.

Los materiales comúnmente utilizados son:

- Piedra y revoco en las fachadas, y ocasionalmente paños de ladrillo.
- Teja árabe de cerámica roja en las cubiertas.
- Madera natural o pintada en las carpinterías y otros elementos de fachada como solanas, balcones o miradores.



II. PLANOS Y ANEXOS

PLANOS DEL ESTADO ACTUAL

- 00PEA_01_ Plantas distribución
- 00PEA_02_ Plantas cotas
- 00PEA_03_ Cubierta y sección
- 00PEA_04_ Alzados
- 00PEA_05_ Edificaciones secundarias

PLANOS DE URBANISTICA

- 01PU_01_ Situación
- 01PU_02_ Emplazamiento
- 01PU_03_ Plan de Ordenación
- 01PU_04_ Ordenación
- 01PU_05_ Urbanización00PEA_01_ Plantas distribución

PLANOS DE DEFINICION ARQUITECTONICA

- 02PA_01_ Plantas distribución
- 02PA_02_ Plantas cotas
- 02PA_03_ Cubierta y sección
- 02PA_04_ Alzados
- 02PA_05_ Edificaciones secundarias

ANEXOS

- A01_ Fichas Catastrales
- A02_ Ficha Urbanística Ayto. Noja
- A03_ Acuerdo Criterios CROTU 29 febrero 2024
- M01_Mediciones
- P01_Presupuesto