



EXPEDIENTE DE LEGALIZACION  
 REFORMA DE EDIFICIO CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO DE SARAPUDIAL  
 AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOVIEMBRE DE 2024

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

ARQUITECTOS: FRANCISCO TAZÓN SALCINES  
 ALBERTO NIETO TOMÉ

NIETO TOME  
 ALBERTO - 15366442G  
 15366442G

Firmado digitalmente  
 por NIETO TOME  
 ALBERTO - 15366442G  
 Fecha: 2024.12.03  
 18:01:56 +01'00'

TAZON  
 SALCINES  
 FRANCISCO - 13748240J  
 13748240J

Firmado digitalmente  
 por TAZON SALCINES  
 FRANCISCO - 13748240J  
 Fecha: 2024.12.03  
 18:02:17 +01'00'



Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10



## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

### REFORMA DE EDIFICIO CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA

#### SITUACIÓN:

POLÍGONO 8, PARCELA 99,  
SITIO DE SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

#### PROMOTOR:

AÍDA MIER PECHERO

#### ARQUITECTOS:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES  
ALBERTO NIETO TOMÉ



NOVIEMBRE DE 2024

Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





Expediente de Legalización  
 REFORMA DE EDIFICIO CON  
 CAMBIO DE USO A VIVIENDA  
 Polígono 8, Parcela 99, Sarapudial  
 Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

DATOS GENERALES

Fase de proyecto: EXPEDIENTE DE LEGALIZACION  
 Título del Proyecto: REFORMA DE EDIFICIO CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA  
 Emplazamiento: POLÍGONO 8, PARCELA 99 , SARAPUDIAL  
 AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA CANTABRIA  
 Promotor: AIDA MIER PECHERO  
 Arquitectos: FRANCISCO TAZÓN SALCINES- ALBERTO NIETO TOMÉ

Usos del edificio

Uso principal del edificio:
 

☒ residencial
 ☐ comercial
 ☐ oficinas
 ☐ turístico
 ☐ industrial
 ☐ religioso
 ☐ transporte
 ☐ espectáculo
 ☐ agrícola
 ☐ sanitario
 ☐ deportivo
 ☐ educación

 Usos subsidiarios del edificio:
 

☐ residencial
 ☐ Garaje
 ☐ Locales
 ☐ Otros:

Datos estadísticos

Tipología edificatoria: AISLADA  
 Tipo de obra: LEGALIZACION DE OBRAS DE REFORMA  
 Protección pública: NO
 

N° Plantas bajo rasante: 0  
 N° Plantas sobre rasante: 2  
 N° total de plantas: 2

Superficies

Superficie total construida s/ rasante: 143.28 m²  
 Superficie total construida b/ rasante: 0 m²  
 Superficie total: 143.28 m²  
 Presupuesto Ejecución Material: 57.315,00 €

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10



## ÍNDICE GENERAL DEL PROYECTO

### I. MEMORIA

#### 01 MD. Memoria Descriptiva

- 01 MD1. Identificación y objeto del proyecto
- 01 MD2. Agentes del proyecto
- 01 MD3. Información previa
- 01 MD4. Descripción del proyecto
- 01 MD5. Prestaciones del Edificio

#### 02 MC. Memoria Constructiva

- 02 MC0. Trabajos previos
- 02 MC1. Sustentación del edificio

#### 03 MNCTE. Cumplimiento del CTE

- 03 MNCTE SI Seguridad en caso de incendio

#### MA. Anejos a la memoria

- MA01 Justificación Guía de Intervención sobre Patrimonio Pasiego
- MA02 Análisis de Riesgos
- MA03 Conclusiones

### II. PRESUPUESTO ESTIMADO

### III. PLANOS






Expediente de Legalización  
 REFORMA DE EDIFICIO CON  
 CAMBIO DE USO A VIVIENDA  
 Polígono 8, Parcela 99, Sarapudial  
 Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

MEMORIA

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459  


REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10



01MD

Memoria Descriptiva

- 01 MD1. Identificación y objeto
- 01 MD2. Agentes
- 01 MD3. Información Previa
 

01 MD3.1 Antecedentes y condicionantes de partida
 01 MD3.2 Datos de Emplazamiento
 01 MD3.3 Datos de la Finca
 01 MD3.4 Descripción de Estado Original
 01 MD3.5 Antecedentes
 01 MD3.6 Indicación del Ámbito de Aplicación del CTE
- 01 MD4. Descripción del Proyecto
 

01 MD4.1 Descripción General del Edificio
 01 MD4.2 Marco Legal Aplicable
 01 MD4.3 Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística
 01 MD4.4 Descripción General de la Volumetría del Edificio
 01 MD4.5 Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Expediente.
- 01 MD5. Prestaciones del Edificio



01 MD1. Identificación y Objeto del Proyecto

EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE EDIFICIO CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA

PARCELA 99, POLÍGONO 8 .SITIO DE SARAPUDIAL.  
 AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA).

El objeto del expediente de legalización es recoger toda la documentación necesaria para llevar a cabo la legalización de las obras realizadas sobre una edificación con uso agrario, que tras las obras realizadas, posee un programa de uso residencial de vivienda unifamiliar

La finalización de las obras de reforma se ha producido en el año 2023

01 MD2. Agentes del Proyecto

Promotor:	Nombre:	AIDA MIER PECHERO
	D.N.I.:	13941378C
	Domicilio:	Bº La Concha S/N, 39728 San Roque de Riomiera (CANTABRIA)
Arquitecto:	Nombre:	FRANCISCO TAZÓN SALCINES
	Colegiado:	nº 951 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (COACAN)
	NIF:	13.748.240-J
	Nombre:	ALBERTO NIETO TOMÉ
	Colegiado:	nº 1.389 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (COACAN)
	DNI:	15.366.442-G
Dirección:		Urb. Los Robles nº 1 - 1º B 39620 Sarón, Ayto. de Santa María de Cayón (Cantabria)

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitectos D. Francisco Tazón Salcines. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Los documentos asociados a la legalización forman un conjunto que tiene entre sí una interdependencia de datos, (memoria, presupuesto, planos o cualquier otro documento unido a la legalización). En el caso de una omisión en un documento, ésta se resolverá en alguno de los restantes; y en caso de duda, se resolverá mediante consulta con el Arquitecto redactor.

01 MD3. Información Previa

01 MD3.1. Antecedentes y Condicionantes de Partida


Se recibe, por parte del promotor, el encargo de la redacción de un Expediente de Legalización, con objeto de legalizar las obras realizadas en una edificación situada en la parcela 99 del polígono 8, sitio de Sarapudial, dentro del Ayuntamiento de San Roque de Riomiera. Las obras han consistido en la Reforma de una edificación con uso agrario que se pretende destinar a vivienda

En cuanto a las obras a legalizar, la descripción de las mismas se realiza mediante reconocimiento visual, en los casos en los que ha sido posible, y salvo vicios ocultos. En caso contrario, se han tenido en cuenta las informaciones aportadas por la propiedad.





01 MD3.2. Datos de Emplazamiento



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE  
Referencia catastral: 39072A008000960000RO

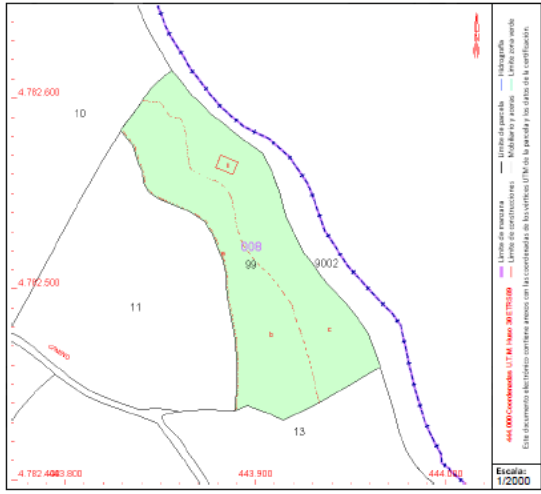
**PARCELA**  
Superficie gráfica: 9.616 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
Localización:  
BO CONCHA 899 Polígono 8 Parcela 99  
SARAPUDIAL. 39728 SAN ROQUE DE RIOMIERA [CANTABRIA]  
Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida: 140 m2  
Año construcción: 1921  
Construcción  

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	/00/02	70
VIVIENDA	/01/02	17
AGRARIO	/01/03	53

Cultivo  

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	PD Prados o praderas	04	125
b	MF Especies mezcladas	00	4.707
c	PD Prados o praderas	04	4.714



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"

01 MD3.3. Datos de la Finca

La finca sobre la que se sitúa la edificación se corresponde con la parcela 99 del polígono número 8 del Catastro de Rústica del Ayuntamiento de San Roque de Riomiera

Según Catastro, la parcela tiene una superficie de 9.616 m². Posee forma irregular, y orografía diferenciada en dos zonas, la zona más al oeste cuenta con una pendiente descendente hacia el lado este, mientras que la zona situada más al este es prácticamente llana. Linda por casi todos su vientos con propiedades privadas, a excepción de su lindero sur en donde lo hace con el cauce del río Miera, de manea que el acceso a la finca se realiza a través de un pequeño puente situado sobre dicho cauce.

01 MD3.4 Descripción del Estado Original

La edificación se corresponde con una edificación de planta rectangular y dos alturas, con cubierta a dos aguas, estructura horizontal y de cubierta de madera, muros exteriores de carga de mampostería de piedra y cubrición de lastra de piedra

Según datos catastrales su superficie construida total es de 140 m2, distribuida en dos plantas, contando la panta baja con una parte de uso vivienda de 17 m2 y 53 m2 de uso agrario; y la planta primera con 70 m2 de uso agrario.

01 MD3.5 Antecedentes del Proyecto

No se conocen

01 MD3.6 Indicación del Ámbito de Aplicación del CTE

Según el Art. 2 del Libro 1 del CTE:





Memoria Descriptiva

1. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia a autorización legalmente exigible.
3. Igualmente, el CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.
4. A estos efectos, se entenderá por obras de rehabilitación aquellas que tengan por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:
  - a) la adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica;
  - b) la adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE;
  - c) la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.
5. Se entenderá que una obra es de rehabilitación integral cuando tenga por objeto actuaciones tendentes a todos los fines descritos en este apartado.
6. En todo cambio de uso característico de un edificio o establecimiento existente se deberá comprobar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE.

Las obras realizadas han sido tendentes, tanto a la adecuación estructural como funcional de la edificación, por lo tanto se entiende dentro del ámbito de aplicación del CTE.

Se desconocen los posibles vicios ocultos que pudieran existir en cada uno de los sistemas constructivos desarrollados en las obras ejecutadas ya que se ignoran las características de la ejecución material de los mismos. Aún así, Las inspecciones realizadas “in situ”, las comprobaciones gráficas posteriores y la información suministrada por la propiedad, han proporcionado los datos para comprobar de modo genérico las determinaciones del CTE.

01 MD4. Descripción de las obras

01 MD4.1 Descripción General del Edificio

En cuanto a las obras a legalizar, la descripción de las mismas se realiza mediante reconocimiento visual, en los casos en los que ha sido posible, y salvo vicios ocultos. En caso contrario, se han tenido en cuenta las informaciones aportadas por la propiedad.

<p>Descripción general del edificio</p>	<p>A partir del estado original de la edificación se han realizado los siguientes trabajos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-se ha mantenido íntegramente la envolvente original de mampostería de piedra.</li> <li>-se han abierto nuevos huecos en fachada pensando en el nuevo uso.</li> <li>- En el forjado intermedio se han mantenido las vigas y parte de las viguetas, modificando únicamente la solución de tillo y acabados.</li> <li>- Se ha mantenido el forjado de cubierta, sustituyendo únicamente las viguetas que se encontraban en peor estado y el tillo e implementando en la solución constructiva aislamiento térmico e impermeabilización.</li> <li>- se han realizado trabajos de acondicionamiento interior, carpintería, instalaciones, y acabados.</li> </ul> <p>A fecha actual las obras se encuentran totalmente terminadas, y la edificación consta de las siguientes estancias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en planta baja: salón-comedor-cocina, un baño y la escalera que comunica las plantas</li> <li>- en planta primera: un espacio diáfano ocupado por el dormitorio, el estar y el despacho.</li> <li>- se ha dispuesto una pérgola descubierta de madera de escasa entidad en la fachada sur.</li> </ul>
---	--



En la selección de los acabados se ha tenido en cuenta la tipología de la zona y los materiales predominantes en este tipo de edificaciones.

Por ello:  
 - se ha mantenido la mampostería de piedra como acabado las fachadas  
 - la cubrición es de lastra de piedra

Dispone de acceso rodado, zona de aparcamiento privado y ya cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, electricidad y evacuación de aguas residuales a fosa séptica.

Uso característico	Residencial ( vivienda unifamiliar)
Otros usos previstos	No se disponen
Relación con el entorno, parcela y accesos	La edificación se sitúa en un entorno rural ocupado por edificaciones de características similares.

01 MD4.2 Marco Legal Aplicable

Además de las exigencias básicas del CTE, son de aplicación la siguiente normativa:

Estatales

EHE	Instrucción de hormigón estructural, y que se justificará en la Memoria de cumplimiento del CTE junto al resto de exigencias básicas de Seguridad Estructural.
NCSE-02	Norma de construcción sismo-resistente, y que se justificará en la Memoria de cumplimiento del CTE junto al resto de exigencias básicas de Seguridad Estructural.
REBT	Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC (R.D. 842/2002).
RITE	Se cumplirá con las prescripciones del Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones Técnicas Complementarias ITC (R.D. 1751/1998).
TELECOMUNICACIONES	R.D. Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación, NO aplicación en este Proyecto.

Autonómicas

Habitabilidad	Decreto 39/2014, de 31 de julio, por el que se regulan los alojamientos turísticos en Cabañas Pasiegas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
---------------	--

Cumplimiento del CTE

(Dado que se trata de una legalización se justifica únicamente el cumplimiento aparente del CTE)

Descripción general de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la **funcionalidad, seguridad y habitabilidad**. Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.



Memoria Descriptiva

Requisitos básicos  
relativos a la  
funcionalidad

**1. Utilización,** de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

*De acuerdo con las Normas Subsidiarias de la localidad sobre requisitos generales de la edificación y al correspondiente decreto relativo al alojamiento turístico en la modalidad de cabaña pasiega*

**2. Accesibilidad,** de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

*De conformidad con la Ley 3/1996, de 24 de septiembre, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas y de la Comunicación en Cantabria, el edificio objeto del presente Proyecto no está dentro del ámbito de aplicación de la Ley, pues se trata de una edificación de vivienda vinculada al turismo rural cuyo uso no implica concurrencia pública.*

**3. Acceso a los servicios de telecomunicación,** audiovisuales y de información de acuerdo con los establecidos en su normativa específica.

*De conformidad con el artículo 2 del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, el edificio objeto del presente Proyecto no está dentro del ámbito de aplicación, pues se trata de una edificación de uso residencial no acogida al régimen de propiedad horizontal.*

*La edificación dispone de instalaciones audiovisuales.*

**4. Facilitación para el acceso de los servicios postales,** mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

Requisitos básicos  
relativos a la seguridad

**1. Seguridad estructural,** de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

*Se tienen en cuenta los aspectos básicos: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva y modulación.*

**2. Seguridad en caso de incendio,** de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

*Condiciones urbanísticas: el edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.*

*Se estima que los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al exigido.*

*El acceso desde el exterior de la fachada está garantizado.*

*No se produce incompatibilidad de usos, y no se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal.*



Memoria Descriptiva

3. **Seguridad de utilización, accesibilidad**, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

*La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles pueden ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio.*

Requisitos básicos  
 relativos a la habitabilidad

1. **Higiene, salud y protección del medio ambiente**, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

*La edificación dispone de los medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada.*

*La edificación dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ella de forma acorde con el sistema público de recogida.*

*La edificación dispone de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente.*

*La edificación dispone de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento.*

*La edificación dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.*

2. **Protección frente al ruido**, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

3. **Ahorro de energía y aislamiento térmico**, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

4. **Otros aspectos funcionales** de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio de la vivienda. *No se contemplan.*



01 MD4.3 Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística  
 4.3.1. Marco Normativo

Marco Normativo

- \* Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- \* Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- \* Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.
- \* Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
- \* NN.SS. del ayuntamiento de San Roque de Riomiera

Clasificación del Suelo

La finca en la que se enclava la edificación se encuentra calificada como suelo rústico ordinario



OBSERVACIONES:

La cabaña está incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del Ayuntamiento de San Roque de Riomiera: Ficha1128 (se adjunta copia en el apartado de Anejos).

Justificación urbanística

Según la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su artículo 49, régimen del suelo rústico de especial protección, en este tipo de suelo podrán ser autorizadas (entre otras):

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, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.





Memoria Descriptiva

Con carácter general se podrá ampliar la superficie 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.

Las obras aquí contempladas tratan la legalización de las obras de reforma de una edificación (uso agropecuario) para destinarla a vivienda unifamiliar

En el proceso de reforma se han mantenido y potenciado, en su generalidad los caracteres arquitectónicos más relevantes de la edificación, los cuales le hicieron merecedora de estar incluida en Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

La rehabilitación de la cabaña, no lleva aparejada un aumento de la superficie en planta de la edificación, dado que se ha mantenido íntegramente su envolvente.

OTROS ASPECTOS:

No se han realizado movimientos de tierra relevantes

Se ha acondicionado el vial interior rodado, desde vía pública hasta el edificio, mediante material granular compactado (Consta autorización del servicio de la Dirección General de Montes y Biodiversidad ). En cualquier caso, queda una amplísima superficie de parcela de zona verde.

El recorrido de nuevas canalizaciones ha sido subterráneo, evitando la instalación de cualquier elemento discordante con el medio.

01 MD4.4 Descripción General de la volumetría del Edificio

Descripción de la edificación y volumen	<p>En cuanto a las obras a legalizar, la descripción de las mismas se realiza mediante reconocimiento visual, en los casos en los que ha sido posible. En caso contrario, y salvo vicios ocultos, se han tenido en cuenta las informaciones aportadas por la propiedad.</p> <p>La cabaña se corresponde con una edificación de planta rectangular y dos alturas, con cubierta a dos aguas, estructura horizontal y de cubierta de madera, muros exteriores de carga de mampostería de piedra y cubrición de lastra de piedra</p> <p>El uso de la cabaña era el agropecuario, contando según datos catastrales, en sus orígenes con una zona vividera.</p> <p>Sobre la edificación, a fin de dotarla de un uso residencial, se han realizado los siguientes trabajos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se han abierto nuevos huecos en fachada pensando en el nuevo uso.</li> <li>- se han mantenido las vigas y viguetas del forjado intermedio, disponiéndose un nuevo tillo y un nuevo acabado de suelo.</li> <li>- en le forjado e cubierta se han mantenido las vigas y se ha sustituido únicamente aquellas viguetas que se encontraban en mal estado de conservación, y a partir de aquí se ha dispuesto un nuevo tillo y una nueva solución constructiva de cubierta, implementando la misma con aislamiento térmico e impermeabilización. La cobertura se ha realizado con lastra de piedra.</li> <li>- se han realizado trabajos de acondicionamiento interior, carpintería, instalaciones y acabados</li> </ul> <p>A fecha actual las obras se encuentran totalmente terminadas, y la edificación consta de las siguientes estancias:</p>
---	---



Memoria Descriptiva

- en planta baja: salón-comedor-cocina, un baño y la escalera que comunica las plantas.

- en planta primera un espacio diáfano ocupado por el dormitorio, el estar y el despacho..

En la selección de los acabados se ha tenido en cuenta la tipología de la zona y los materiales predominantes en este tipo de edificaciones y por ello se ha dejado vista la mampostería de piedra en las fachadas y la cubrición es de lastra de piedra.

Dispone de acceso rodado, zona de aparcamiento privado y ya cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, electricidad y evacuación de aguas residuales a fosa séptica.

Accesos El acceso a la edificación, se proyecta desde el vial situado al lado este

Evacuación La edificación se encuentra en contacto con espacios libres.

01 MD4.5 Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Proyecto.

Se entiende como tales, todos aquellos parámetros que nos condicionan la elección de los concretos sistemas del edificio. Estos parámetros pueden venir determinados por las condiciones del terreno, de las parcelas colindantes, por los requerimientos del programa funcional, etc.).

La descripción de los elementos se realiza en base a reconocimiento visual, en los casos en los que ha sido posible. En caso contrario, y salvo vicios ocultos, se han tenido en cuenta las informaciones aportadas por la propiedad.

3.4.1. Sistema estructural

Cimentación

Descripción del sistema Cimentación tradicional bajo los muros originales que se han mantenido.

Estructura portante

Descripción del sistema Muros de carga de mampostería de piedra  
Pilares de madera

Estructura horizontal

Descripción del sistema Forjado horizontal e inclinado de cubierta ejecutados con vigas y viguetas de madera

3.4.2. Sistema envolvente

Conforme al "Apéndice A: Terminología" del DB HE se establecen las siguientes definiciones:

Envolvente edificatoria: Se compone de todos los cerramientos del edificio.

Envolvente térmica: Se compone de los cerramientos del edificio que separan los recintos habitables del ambiente exterior y las particiones interiores que separan los recintos habitables de los no habitables que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

Suelo en contacto con el terreno

Descripción del sistema Lajas de piedra y tablazón de roble.

Fachadas

Descripción del sistema Cerramiento tipo de la vivienda, compuesto por fábrica de mampostería exterior de piedra





Memoria Descriptiva

La carpintería exterior es de PVC con acristalamiento doble con cámara de aire intermedia

Cubierta

Descripción del sistema      Cubierta formada por tillo machihembrado visto desde el interior, aislamiento térmico a base planchas de poliestireno extruido, lámina impermeable y cobertura de lastra de piedra

3.4.3. Sistema de compartimentación

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y las particiones interiores.

Se entiende por partición interior, conforme al “Apéndice A: Terminología” del DB HE 1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes.

Descripción del sistema      No se dispone

3.4.4. Sistema de acabados

Se definen en este apartado una relación y descripción de los acabados empleados en el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

Revestimientos exteriores

Descripción del sistema      No se disponen

Revestimientos interiores

Descripción del sistema      Guarnecido y enlucido de yeso sobre algunos de los paramentos interiores.

Solados

Descripción del sistema      Lajas de piedra y tablazón de roble

Techos

Descripción del sistema      Tillo de pino



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=A0610MdlMQxH435j-csCSTxuYtTGLc7S5T4459>  
Identificador de documento electrónico (EN): ES\_000018914\_2024\_DOC\_00M\_000000000000000434481



**01 MD5. Prestaciones del edificio**  
**Prestaciones por requisitos básicos y en relación con las exigencias del CTE**

Requisitos básicos	Según CTE		En Proyecto	Prestaciones según el CTE en Proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad de utilización- Accesibilidad	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HR	Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en riesgo la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13370:1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad		Utilización	Ordenanza urbanística	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
		Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos	Según CTE		En Proyecto	Prestaciones que superan al CTE en Proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No se acuerdan
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No se acuerdan
	DB-SUA	Seguridad de utilización- Accesibilidad	DB-SUA	No se acuerdan
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No se acuerdan
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No se acuerdan
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No se acuerdan
Funcionalidad		Utilización	Habitabilidad	No se acuerdan
		Accesibilidad	Ley de Accesibilidad de Cantabria	No aplicación
		Acceso a los servicios	Otros reglamentos	

**Limitaciones de uso del edificio**

El edificio sólo podrá destinarse al uso previsto de **Vivienda Unifamiliar** .La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y/o cambio de uso, que será objeto de una nueva licencia urbanística. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio, ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Limitaciones de uso de las instalaciones. Las instalaciones previstas solo podrán destinarse vinculadas al uso del edificio y con las características técnicas contenidas en el Certificado de la instalación correspondiente del instalador y la autorización del Servicio Territorial de Industria y Energía de la Comunidad de Cantabria.



CTE

02 MC. Memoria Constructiva

- 02 MC0. Trabajos previos, replanteo general y adecuación del terreno
- 02 MC1. Sustentación del edificio
- 02 MC2. Sistema estructural



En cuanto a las obras a legalizar, la descripción de las mismas se realiza mediante reconocimiento visual, en los casos en los que ha sido posible, y salvo vicios ocultos. En caso contrario, se han tenido en cuenta las informaciones aportadas por la propiedad.

## 02MC0. Trabajos previos

Se procedió inicialmente al desmontado de la cubierta, y de parte del forjado intermedio, manteniendo las vigas originales y conservando en su generalidad los muros los muros de piedra de las fachadas principales que se encontraban en buen estado.

Se realizó la apertura de nuevos huecos.

## 02 MC1. 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

Método de cálculo	El dimensionado de secciones se realizara según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
Verificaciones	Las verificaciones de los Estados Límites estarán basadas en el uso de un modelo adecuado para al sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.
Acciones	Se considerarán las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 - 4.4 – 4.5).

### 1.2. Informe geotécnico

Generalidades	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la edificación.
Tipo de reconocimiento	Inspección visual del terreno una vez realizadas las calicatas. Observaciones e informaciones locales.
Descripción del terreno	



02 MC2. Sistema estructural

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	El terreno sobre el que se ha actuado tiene una topografía favorable, que no ha requerido de movimientos de tierra reseñables. Todo hace indicar que las características geotécnicas del terreno son adecuadas para una cimentación de tipo superficial, sin problemas de nivel freático.
Programa de necesidades	No se interviene sobre la cimentación de los muros actuales de mampostería de piedra.
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	Cimentación tradicional de muros de mampostería de piedra
Características de los materiales	Mampostería de piedra



03MNCTE

Cumplimiento del CTE

Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE.

03 MNCTE SI Seguridad de incendio

- SI 1

Propagación interior
- SI 2

Propagación exterior
- SI 3

Evacuación de ocupantes
- SI 4

Detección, control y extinción del incendio
- SI 5

Intervención de los bomberos
- SI 6

Resistencia al fuego de la estructura



## 03MNCTE – 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 11 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.

La puesta en funcionamiento de las instalaciones previstas requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora firmado por un técnico titulado competente de su plantilla (Art. 18 del RIPCI).

### Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del Documento Básico SI

Tipo de proyecto: EXPEDIENTE DE LEGALIZACION  
 Tipo de obras: OBRA DE REFORMA CON CAMBIO DE USO  
 Uso: RESIDENCIAL PRIVADO –  
 VIVIENDA UNIFAMILIAR

### Características generales de la vivienda

Sup. útil de vivienda: 91.30 m<sup>2</sup>  
 Número total de plantas: 2 (BAJA + 1<sup>a</sup>)  
 Máxima longitud de recorrido de evacuación: 0 m  
 Altura máxima de evacuación ascendente: 0 m  
 Altura máxima de evacuación descendente: 2.44 m  
 Longitud de la rampa: no procede  
 Pendiente de la rampa: no procede

### Exigencias Básicas

- SI 1 Propagación interior
- SI 2 Propagación exterior
- SI 3 Evacuación de ocupantes
- SI 4 Instalaciones de protección contra incendios
- SI 5 Intervención de los bomberos
- SI 6 Resistencia al fuego de la estructura





## SI 1 Propagación interior

**EXIGENCIA BÁSICA SI 1:** Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio.

### 1. Compartimentación en sectores de incendio

Toda la vivienda constituye un único sector de incendio.

### 2. Locales y zonas de riesgo especial

No existen en este edificio locales de riesgo especial.

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

No existen elementos de compartimentación de incendios, por lo que no es preciso adoptar medidas que garanticen la compartimentación del edificio en espacios ocultos y en los pasos de instalaciones.

### 4. Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Elementos constructivos:

-Revestimientos

	De techos y paredes	De suelos
Zonas ocupables	C-s2, d0	E FL

La justificación de que la reacción al fuego de los elementos constructivos empleados cumple las condiciones exigidas, se realizará mediante el marcado CE. Para los productos sin marcado CE la justificación se realizará mediante Certificado de ensayo y clasificación conforme a la norma UNE EN 13501-1:2002, suscrito por un laboratorio acreditado por ENAC, y con una antigüedad no superior a 5 años en el momento de su recepción en obra por la Dirección Facultativa.

Los materiales de construcción y revestimientos interiores de la vivienda serán en su mayoría piezas de arcilla cocida, pétreos, cerámicos, vidrios, morteros, hormigones y yesos, materiales de clase A1 y A1<sub>FL</sub> conforme al R.D. 312/2005 sin necesidad de ensayo.

Todos los elementos constructivos compuestos tienen en su cara expuesta al fuego una resistencia al fuego superior a EI 30.

## SI 2 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.

### 1. Cubiertas

No existen edificaciones colindantes. La cubierta en la vivienda es inclinada con faldones a dos aguas, con cubrición de teja cerámica. Resistencia al fuego >REI-60, garantizando la reducción del riesgo de propagación lateral por cubierta.

La clase de reacción al fuego del material de acabado de la cubierta en la vivienda es B<sub>ROOF</sub>(t1).

## SI 3 Evacuación de ocupantes

**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.



1. Compatibilidad de los elementos de evacuación

El edificio proyectado tiene uso de vivienda unifamiliar

2. Cálculo de la ocupación

El cálculo de la ocupación a efectos de las exigencias relativas a la evacuación es el siguiente:  
 Para uso Residencial Vivienda: Densidad de ocupación 20 m² útiles/persona.

Zona	Sup. Útil m²	Sup. Construida m²	Densidad (m²/persona)	Ocupación personas
VIVIENDA	91.30	143.28	20	5

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

La vivienda posee acceso independiente desde el exterior.

Número de salidas:

Una única salida ya que se cumple:

- Ocupación < 100 personas.
- No existe evacuación ascendente.
- Longitud de recorrido de evacuación a salida < 25 m.
- La altura de evacuación es como máximo la segunda planta por encima de la salida del edificio

4. Dimensionado de los medios de evacuación

Puerta de 0,80 m: 1 > 5/200  
 anchura mínima: 0,80 m

Escalera de 0.80m: no protegida, evacuación descendente (altura de evacuación menor de 28 metros y está prevista para una evacuación de menos de 100 personas

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 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, 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

No se exige la instalación de un sistema de control de humos de incendio

SI 4 Detección, control y extinción del incendio

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.

1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios



No exigible para el uso de vivienda unifamiliar

## SI 5 Intervención de los 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.

### 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 al fuego de la estructura

**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 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.

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

Elementos estructurales principales y secundarios		Descripción	Valor estimado	Valor exigido
Del edificio				
	Residencial	Forjado interior y de cubierta de madera sobre muros de carga (mampostería de piedra con un espesor medio de 60 cm) y pilares de madera.	R 30	R 30

(\*) La estructura principal de las cubiertas ligeras no previstas para ser utilizadas en la evacuación de ocupantes y cuya altura respecto de la rasante exterior sea menor de 28 m, así como los elementos que sujetan dichas cubiertas, podrán ser R30 en lugar de R90, cuando su fallo no pueda ocasionar daños graves en el edificio ni comprometer la estabilidad de otras plantas inferiores o la compartimentación de los sectores de incendio, como es el caso.





Expediente de Legalización  
 REFORMA DE EDIFICIO CON  
 CAMBIO DE USO A VIVIENDA  
 Polígono 8, Parcela 99, Sarapudial  
 Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

ANEJOS

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





MA01

Ficha Catalogo

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE SAN ROQUE DE RIOMIERA		Nº FICHA	1128												
<b>DATOS GENERALES</b> BARRIO/PUEBLO: SARAPUDIAL Nº PLANO: REF_CATASTRAL: 00800011 N_CABAÑAL: SIERRA PUDIANA POLIGONO: 008 PARCELA: 00011 CODIGO_CABAÑAL: 72035 CODIGO CABAÑA: 72035041 COORDENADAS UTM ETRS89: X: 443882 Y: 4782565 ALTITUD: 600 metros		<b>DATOS DESCRIPTIVOS</b> SUPERFICIE: 2,030 Ha. PENDIENTE: <5 % ORIENTACION: NORESTE CIERRE: PASTOR ELECTRICO CLASIFICACIÓN: NUL-1 (Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario) AFECCIONES RN2000: ES1300002 MONTAÑA ORIENTAL SERVICIOS BASICOS: AGUA: ELECTRICIDAD: SI SANEAMIENTO: TELÉFONO: AFECC. CARRETERAS: CLAVE: AFECC. RIOS: RÍO PRINCIPAL: ACC. RODADO: CARRETERA DISTANCIA: metros AFECCIONES MUP:													
<b>SITUACIÓN EN ORTOFOTO</b> 		<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b> TIPO CONSTRUCCIÓN: VIVIDORA POSICIÓN FINCA: EN TORNO ORIENTACIÓN_FPP: SURESTE USO ORIGINAL: GANADERO USO ACTUAL: GANADERO SUP. CATASTRAL ESTIMADA: 140,93 m² CONSERVACIÓN GENERAL: BUENA VALOR PATRIMONIAL: MEDIO ESTADO_GENERAL: ORIGINAL													
<b>DETALLES CONSTRUCTIVOS CUERPO PRINCIPAL</b> <table> <tr> <th>Nº PLT</th> <th>FACHADA</th> <th>ACABADO</th> <th>CARPINTERÍA_EXTERIOR</th> <th>CUBIERTA</th> <th>MATERIAL</th> </tr> <tr> <td>2</td> <td>PIEDRA</td> <td>PIEDRA REJUNTADA</td> <td>MADERA</td> <td>TIPO DOS AGUJAS</td> <td>LASTRA</td> </tr> </table>		Nº PLT	FACHADA	ACABADO	CARPINTERÍA_EXTERIOR	CUBIERTA	MATERIAL	2	PIEDRA	PIEDRA REJUNTADA	MADERA	TIPO DOS AGUJAS	LASTRA	<b>OBSERVACIONES</b> 	
Nº PLT	FACHADA	ACABADO	CARPINTERÍA_EXTERIOR	CUBIERTA	MATERIAL										
2	PIEDRA	PIEDRA REJUNTADA	MADERA	TIPO DOS AGUJAS	LASTRA										
<b>FRONTOLATERAL</b> 		<b>TRASEROLATERAL</b> 													
		<b>FINCA</b> 													

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtTGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10

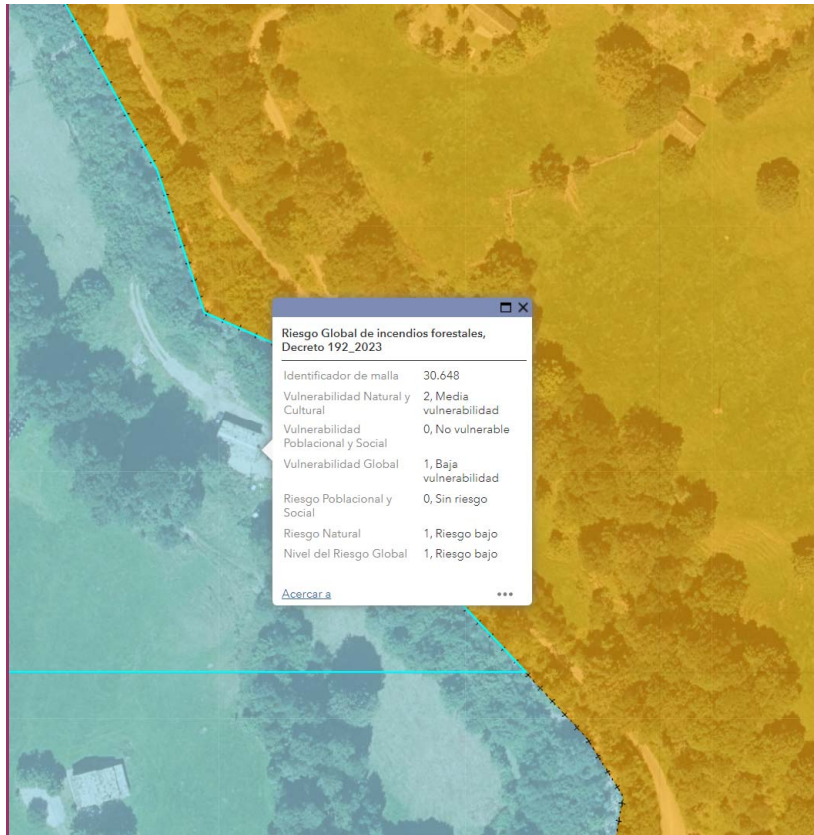


## MA02 ANÁLISIS DE POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS Y DE VALORES AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS O CULTURALES

Se trata de llevar a cabo la legalización de las obras realizadas sobre una edificación existente, con uso original agrario, para que tras las obra pase a destinarse a vivienda unifamiliar vinculada al turismo rural

### Niveles de riesgo.

La edificación se sitúa en el municipio de San Roque de Riomiera, concretamente en sitio de Sarapudial Según el Decreto 192/2023, de Riesgo Global de Incendios Forestales, la zona en la que se ubica el edificio es una zona de media vulnerabilidad, con riesgo global bajo.



El uso en sí no constituye un riesgo de incendio y si bien se podría hablar de una probabilidad de riesgo causada por un mal uso o un mal mantenimiento de determinadas instalaciones que provoquen incendio en la edificación y se propaguen al entorno, las características de la construcción anulan tal probabilidad

La edificación exteriormente se ejecuta con materiales no combustibles como son la piedra y la laja de piedra en cubierta. Solamente la madera de la cubierta y las carpintería exteriores de PVC, serian un material combustible

Interiormente el forjado se ejecuta con elementos de madera. No se dispone tabiquería interior.

En consecuencia, el único combustible es la madera de la estructura, la carpintería exterior de PVC y el mobiliario, siendo la mayor parte interior, y sobre los que se puede actuar con la disposición de extintores

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10







Expediente de Legalización  
 REFORMA DE EDIFICIO CON  
 CAMBIO DE USO A VIVIENDA  
 Polígono 8, Parcela 99, Sarapudial  
 Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

para evitar la propagación en caso de incendio. Las instalaciones, salvo la electricidad, no son energía de activación. La instalación eléctrica, de nueva creación, cumplirá con el Reglamento de Baja Tensión de manera que se colocarán los dispositivos que anulen cualquier incidencia en la red.

En consecuencia el riesgo sería bajo o nulo si se cumplen los protocolos de prevención.

CONCLUSIÓN:

No se considera un riesgo de incendio el uso de vivienda respecto de su entorno, ni supone un riesgo inaceptable para los que habitarán la vivienda. Al contrario, su rehabilitación y su utilización, y su conciencia sobre el entorno rebajará considerablemente cualquier riesgo, ya sea antrópico o natural.

Por otro lado, la edificación se sitúa próxima al cauce del río Miera, estando en cualquier caso fuera de las zonas inundables.



Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





## VALORES AMBIENTALES, PAISAJISICOS Y CULTURALES

La finca sobre la que se sitúa la edificación se corresponde con la parcela 99 del polígono número 8 del Catastro de Rústica del Ayuntamiento de San Roque de Riomiera



Según Catastro, la parcela tiene una superficie de 9.616 m². Posee forma irregular, y orografía diferenciada en dos zonas, la zona más al oeste cuenta con una pendiente descendente hacia el lado este, mientras que la zona situada más al este es prácticamente llana. Linda por casi todos su vientos con propiedades privadas, a excepción de su lindero sur en donde lo hace con el cauce del río Miera, de manea que el acceso a la finca se realiza a través de un pequeño puente situado sobre dicho cauce.

La edificación se corresponde con una edificación de planta rectangular y dos alturas, con cubierta a dos aguas, estructura horizontal y de cubierta de madera, muros exteriores de carga de mampostería de piedra y cubrición de lastra de piedra

Su uso era el agropecuario.

### Descripción de las características ecológicas del entorno.

El lugar en el que se ubica la construcción es una zona de pradería natural destinada al uso ganadero.

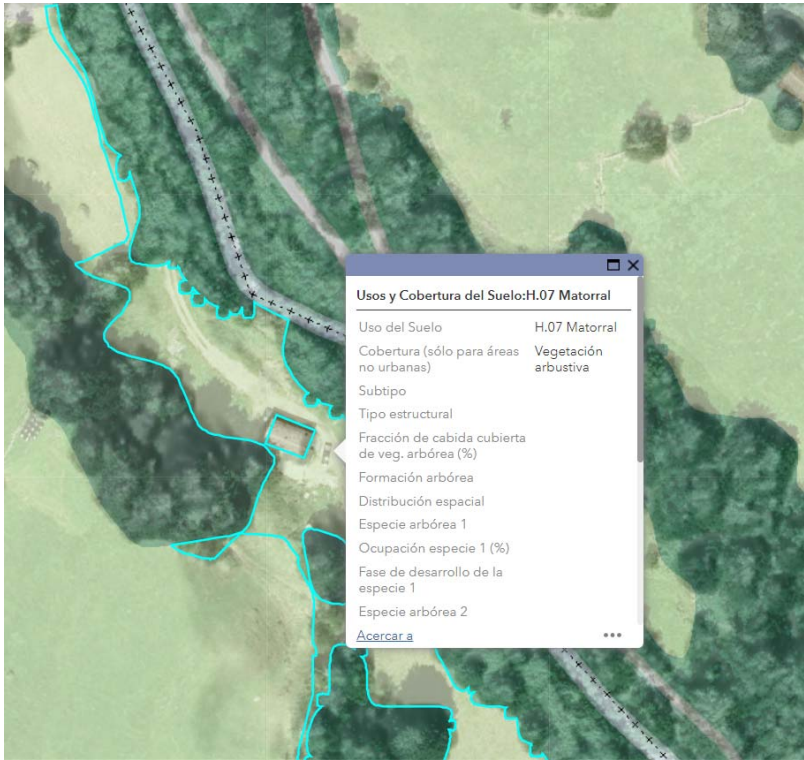
En cuanto al uso y cobertura del suelo se encuentra dentro del grupo H-07 matorral con cobertura de vegetación arbustiva.

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





La construcción no tiene ningún tipo de afección sobre las características ecológicas del entono en el que se sitúa.

**Listado de afecciones derivadas de las obras y medidas correctoras.**

El hecho de destinar la edificación a un uso residencial no producirá afección alguna derivada del uso, al ser un uso común en la zona.

El vial interior desde el camino público hasta la edificación, lleva un acabado mediante gravilla fina.

La pavimentación realizada es la estrictamente necesaria para acceder a la edificación, quedando una amplia superficie de parcela de zona verde.

Las aguas residuales procedentes de la edificación (vertido doméstico de pequeño caudal), se conectan a fosa séptica.

Por todas las razones expuestas, se considera que las obras a realizar no han implicado ningún tipo de impacto negativo en el paisaje en el que se ubica la edificación, y asimismo, tampoco existen repercusiones negativas para el medio ambiente, ya que no es necesaria la disposición de ningún elemento que pudiera considerarse perturbador del mismo.

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10



Valores paisajísticos y culturales

Las obras realizadas han mantenido en su generalidad la tipología propia del medio en el que se ubica, por lo que no tiene ningún tipo de afección sobre el paisaje ni sobre el medio que rodea a la edificación.

Los materiales utilizados son respetuosos con el medio y por ello los acabados de fachada se resuelven con mampostería de piedra. La cubierta, queda terminada mediante lastra de piedra



En bases a lo anterior, se puede estimar que la edificación se adapta a su entorno dados que su situación, altura, colores, etc., no limitan el campo visual, ni interfieren de manera significativa en la armonía del paisaje natural, y por tanto se considera que no se desfigurará la perspectiva propia del mismo.

A nivel cultural, la edificación se sitúa en el municipio de San Roque de Riomiera, concretamente en el sitio de Sarapudial. No se encuentra próxima a ningún edificio ni espacio catalogado, por lo que la actuación llevada a cabo no tiene ningún tipo de afección sobre el patrimonio cultural.





MA03

Fotografías estado actual

Imágenes exteriores actuales



Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtTGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10



**Imágenes interiores actuales**



Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
**N.º Registro:** 2024GCELC409556  
**Fecha Registro:** 09/12/2024 12:10





**Justificación de la Guía de Intervención en el Patrimonio Pasiego**

## **MA03 JUSTIFICACIÓN DE LA GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL TERRITORIO PASIEGO**

### **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La edificación objeto de la presente documentación se encuentra en el municipio de San Roque de Riomiera, por lo que se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Guía.

Esta guía se aplicará a los usos del artículo 49h de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, que dispone lo siguiente: *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...*

En este caso la actuación se ha llevado a cabo sobre una edificación que se encuentra incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rustico del Ayuntamiento de San Roque de Riomiera

### **JUSTIFICACIÓN DE LA GUÍA**

#### **VOLUMEN**

La reforma llevada a cabo ha respetado la fisonomía esencial de la cabaña original.



Imagen estado original



Imagen estado actual

#### **FACHADAS – HUECOS**

***Cuando los nuevos programas de la cabaña, básicamente residenciales, exijan una mayor iluminación/ventilación de los espacios interiores o una mayor relación entre los espacios interiores y exteriores se permitirá (...) la ampliación de huecos existentes o nuevas aperturas con las siguientes condiciones:***

***- 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 cuyo caso se permitirá interrumpir la tablazón de madera con un hueco o una banda de vidrio.***



Justificación de la Guía de Intervención en el Patrimonio Pasiego



Imágenes originales extraídas de la ficha del catalogo



En la fachada corta se han mantenido los dos huecos originales y únicamente se ha abierto un nuevo hueco, con unas dimensiones de 1,81x1,34 metros.

- 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.



Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





#### Justificación de la Guía de Intervención en el Patrimonio Pasiego

En la fachada larga bien orientada se han abierto tres huecos, de dimensiones uno de ellos de 1,35 x 1,00 metros; otro de 0,83 x 1,01 m; y un tercero de 2,20x2,15 m, suponiendo todos ellos una superficie de 6,92 m2. Esta superficie supone sobre el total de la fachada un 16%

**- 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.**

En su origen la fachada corta era ciega; en la actualidad se han abierto dos huecos; sus dimensiones son uno en planta baja de 1,01x1,61 metros ; y otro en planta primera de 1,02 x1,40 metros, lo que supone sobre el total de la superficie de fachada un 8,5%.



En la fachada larga bien orientada, se han mantenido los tres huecos orinales y únicamente se ha abierto un nuevo hueco, de dimensiones 1,55x0,89 metros, lo que supone una superficie de ventanas del 6,4 % (Teniendo en cuenta los huecos ya existentes, dos de 0,60x0,85 metros y uno de 0,43 x0,62 metros)

#### ELEVACIONES

Se han mantenido las alturas de la edificación original.

#### MOVIMIENTOS DE TIERRA - URBANIZACIONES

*Se conservarán las condiciones topográficas de la parcela, minimizando los movimientos de tierra salvo los estrictamente necesarios por razones funcionales.*

A partir de la situación original no se ha realizado movimientos de tierra relevantes

En su conjunto la intervención llevada a cabo ha sido respetuosa con la tipología tradicional de la zona, manteniéndose en todo momento el carácter de la construcción tradicional de la zona, adaptándolo en cualquier caso a las necesidades funcionales del nuevo uso.

La intervención en la cabaña ha mantenido las características morfológicas y constructivas de la cubierta, su forma; el número de faldones, dos en este caso con la cumbrera paralela a las líneas de nivel; la pendiente del 37%; y como acabado se ha dispuesto lastra de piedra; respetando los enrabaderos de piedra.

Dichos enrabaderos marcan la altura de cornisa, la cual se mantendrá.

En cuanto a la chimenea, se ha ejecutado con la tipología, técnicas y materiales tradicionales, adaptados a los nuevos requerimientos.

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





**Expediente de Legalización**  
 REFORMA DE EDIFICIO CON  
 CAMBIO DE USO A VIVIENDA  
 Polígono 8, Parcela 99, Sarapudial  
 Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

**Justificación de la Guía de Intervención en el Patrimonio Pasiego**

La organización de las cabañas, con dos usos superpuestos diferenciados y no comunicados por el interior, genera, salvo en algunas escasas condiciones topográfica en las que sea posible el acceso directo al payo desde el terreno, la aparición de una escalera exterior para acceder a la planta superior. La escalera o patín es un elemento característico de la imagen de la cabaña, y , en este caso, se ha mantenido integralmente.

En su generalidad, las obras realizadas se adaptan a los criterios de intervención recogidos en la Guía respetándose en todo momento el volumen esencial y compacto de la edificación original.

Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





MA05

Conclusiones

Con los datos que anteceden, memoria y documentación gráfica, queda la obra suficientemente definida en sus aspectos técnicos para su legalización.  
  
 De manera previa a la obtención de la licencia municipal se aportará al expediente la documentación necesaria para completar el mismo.

Sarón, noviembre 2024

Los Arquitectos:

El promotor:

TAZON SALCINES  
 FRANCISCO -  
 13748240J  
 Firmado digitalmente  
 por TAZON SALCINES  
 FRANCISCO - 13748240J  
 Fecha: 2024.12.03  
 17:46:48 +01'00'  
 Francisco Tazón Salcines

Aida Mier pechero

NIETO TOME  
 ALBERTO -  
 15366442G  
 Firmado digitalmente  
 por NIETO TOME  
 ALBERTO - 15366442G  
 Fecha: 2024.12.03  
 17:47:02 +01'00'  
 Alberto Nieto Tomé





Expediente de Legalización  
 REFORMA DE EDIFICIO CON  
 CAMBIO DE USO A VIVIENDA  
 Polígono 8, Parcela 99, Sarapudial  
 Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

# RESUMEN DE PRESUPUESTO (ESTIMADO)

Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





Resumen de presupuesto

RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS

CAPÍTULO 01: ACTUACIONES PREVIAS .....	3.950
CAPÍTULO 02: MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	700
CAPÍTULO 03: CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO.....	4.150
CAPÍTULO 04: ESTRUCTURA .....	10.700
CAPÍTULO 05: CUBIERTA.....	6.965
CAPÍTULO 06: ALBAÑILERIA .....	8.400
CAPÍTULO 07: AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN.....	3.200
CAPÍTULO 08: REVESTIMIENTOS - SOLADOS .....	4.200
CAPÍTULO 09: INSTAL. DE ELECTRICIDAD.....	2.150
CAPÍTULO 10: INSTAL. DE FONTANERÍA Y ACS.....	3.100
CAPÍTULO 11: INSTAL. DE CALEFACCIÓN .....	2.250
CAPÍTULO 12: CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA .....	4.300
CAPÍTULO 13: URBANIZACION INTERIOR .....	1.250
CAPÍTULO 14: SEGURIDAD Y SALUD .....	2.000
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL .....</b>	<b>57.315 €</b>

Asciede el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de CINCUENTA Y SIETE MIL, TRESCIENTOS QUINCE EUROS (57.315€).

13% GASTOS GENERALES.....	7.450,95 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL .....	3.438,90 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA .....</b>	<b>68.204,85 €</b>

Asciede el Presupuesto de Contrata a la expresada cantidad de SESENTA Y OCHO MIL, DOSCIENTOS CUATRO EUROS, CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (68.204,85 €).

Sarón, a 2 de diciembre de 2024.

Los Arquitectos:

El promotor:

TAZON SALTINES  
 FRANCISCO -  
 13748240J

Firmado digitalmente  
 por TAZON SALTINES  
 FRANCISCO - 13748240J  
 Fecha: 2024.12.03  
 17:47:26 +01'00'

Francisco Tazón Saltines

NIETO TOME  
 ALBERTO -  
 15366442G

Firmado digitalmente por  
 NIETO TOME ALBERTO -  
 15366442G  
 Fecha: 2024.12.03 17:47:42  
 +01'00'

Alberto Nieto Tomé

Aída Mier Pechero

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdIMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





Expediente de Legalización  
 REFORMA DE EDIFICIO CON  
 CAMBIO DE USO A VIVIENDA  
 Polígono 8, Parcela 99, Sarapudial  
 Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

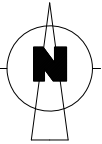
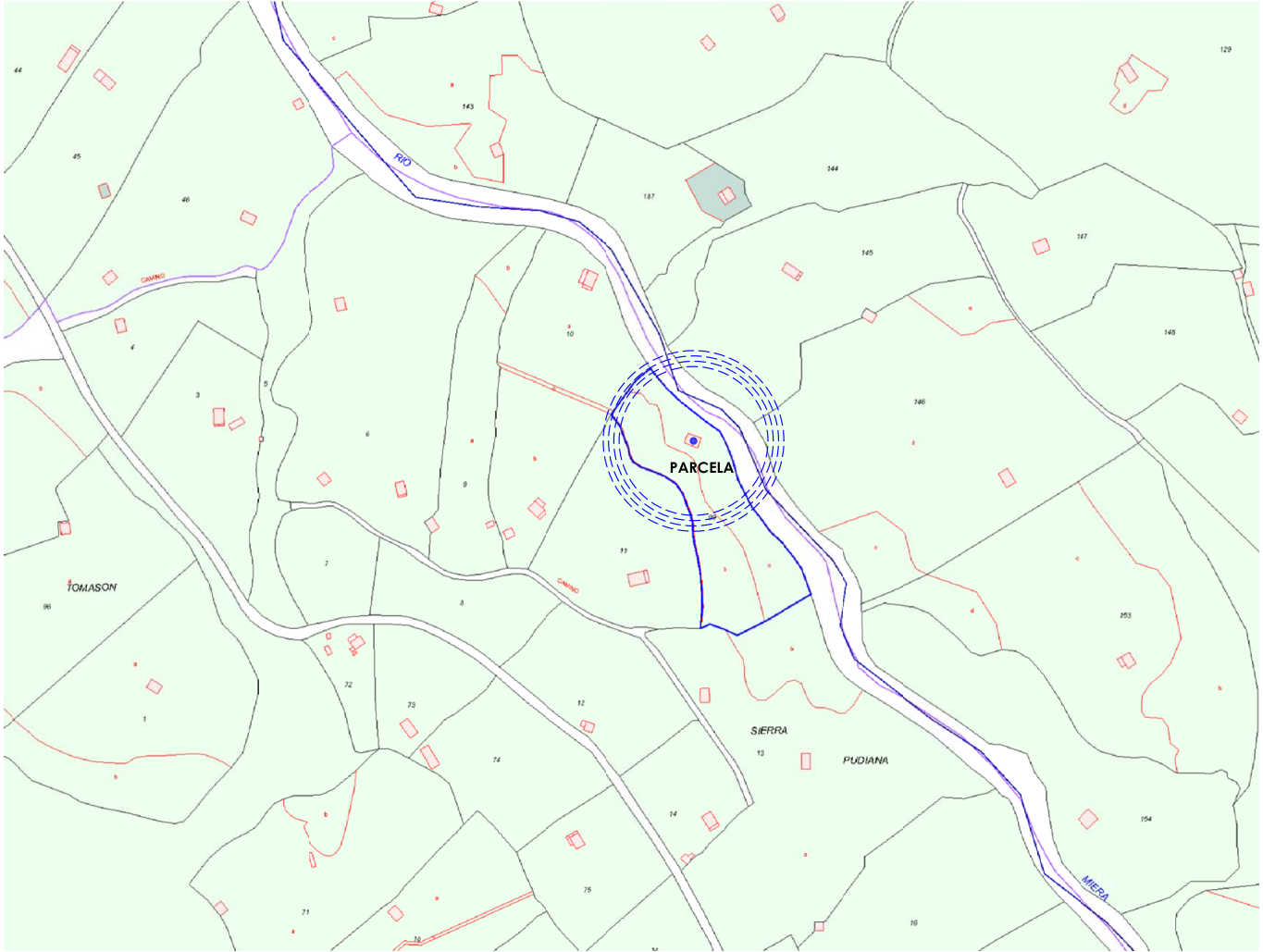
PLANOS

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC409556  
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

SITUACIÓN SOBRE CATASTRAL **01**

FECHA: NOVIEMBRE 2024 SIN ESCALA

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

Fdo. LOS ARQUITECTOS:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN COLEGIADO N° 1389 DEL COACAN



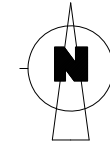
Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10







## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

SITUACIÓN  
SOBRE ORTOFOTO

02

FECHA: NOVIEMBRE 2024

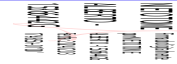
SIN ESCALA

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:



FRANCISCO TAZÓN SALCINES  
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN



ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO Nº 1389 DEL COACAN



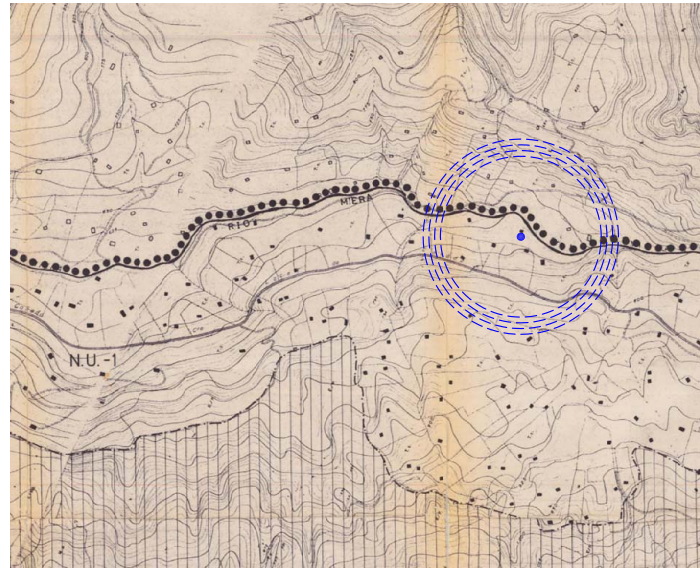
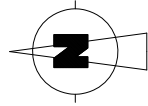
Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtTGLc7S5T4459

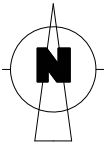
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10







Según los planos de zonificación urbanística del ayuntamiento de San Roque de Riomiera, la edificación se encuentra en Suelo rústico ordinario



EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

SITUACIÓN SOBRE URBANISTICO 03

FECHA: NOVIEMBRE 2024 SIN ESCALA

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:  
FRANCISCO TAZÓN SÁLCINES ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN COLEGIADO Nº 1389 DEL COACAN

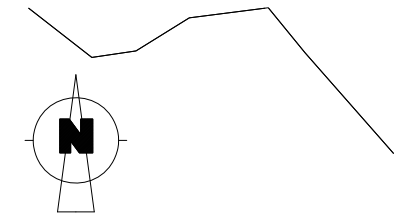
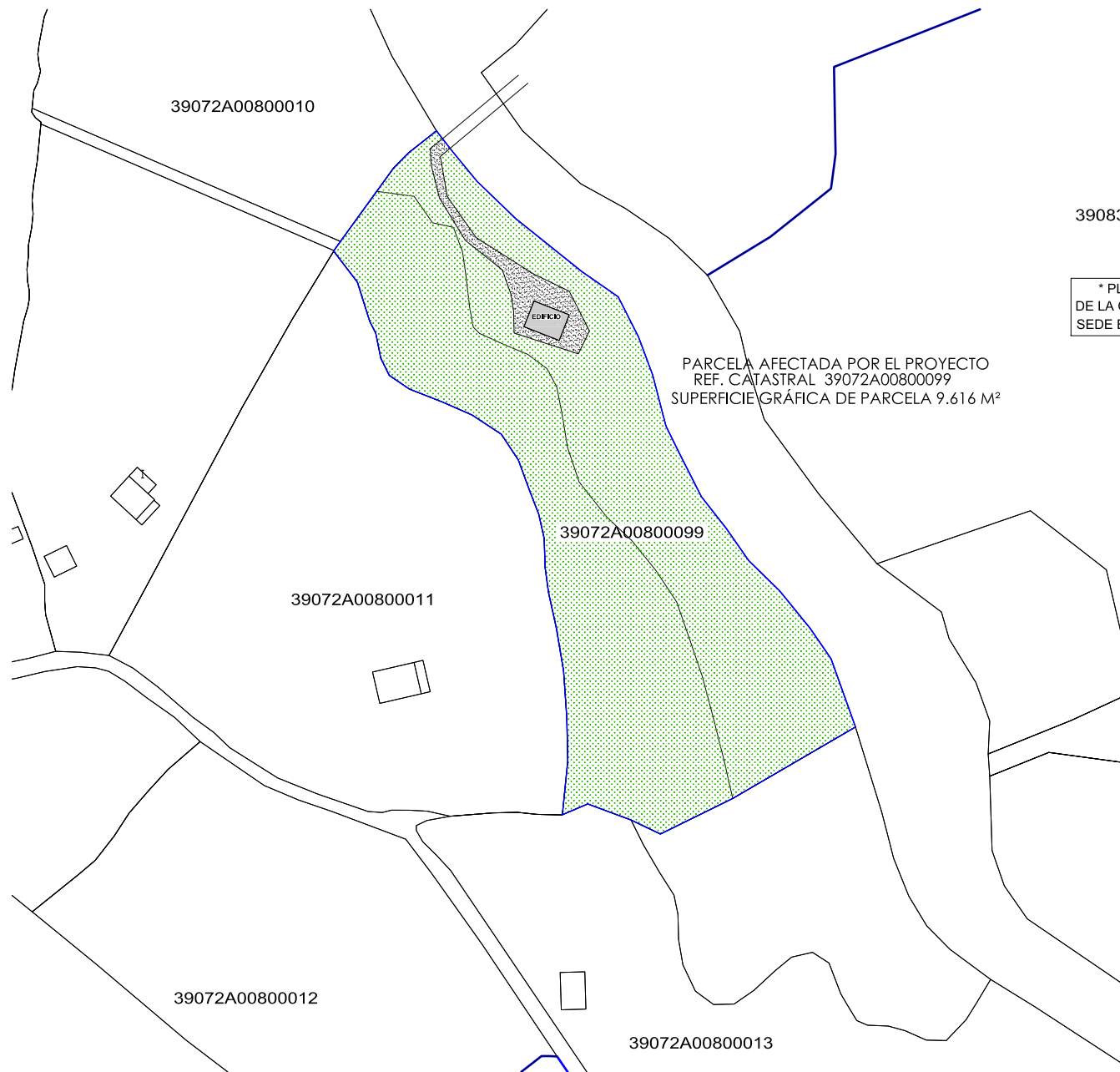


Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





39083A00100146

\* PLANO ELABORADO A PARTIR  
DE LA CARTOGRAFÍA EXTRAÍDA DE LA  
SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO \*



## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

PARCELA

04

FECHA: NOVIEMBRE 2024

E:1/1000

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:

FRANCISCO TAZÓN SÁLCINES  
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN

ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO Nº 1389 DEL COACAN

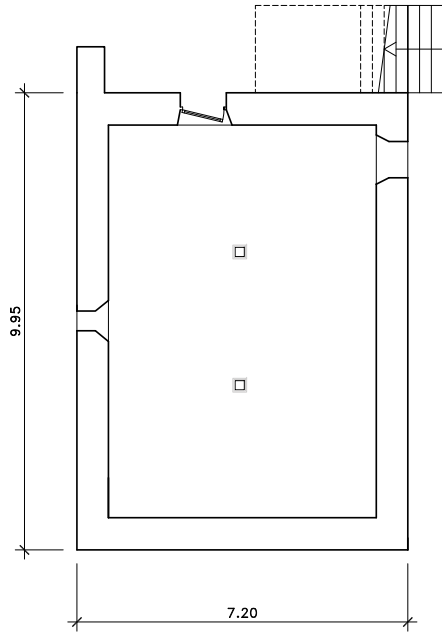


Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

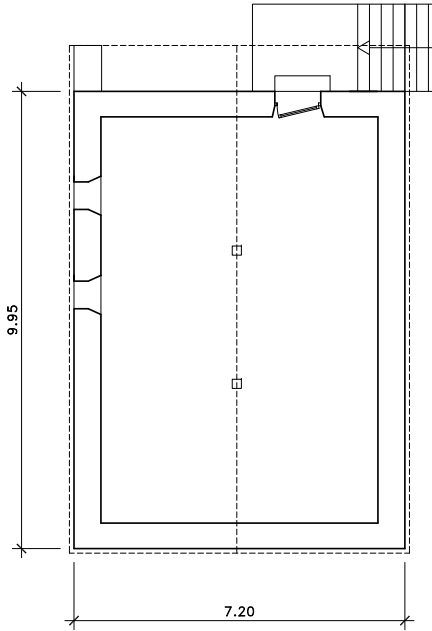
CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtIGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10



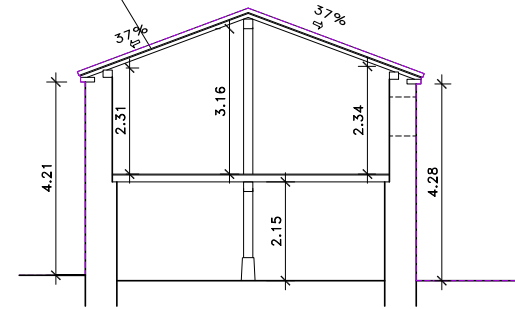


PLANTA BAJA  
Superficie construida: 71,64 m<sup>2</sup>



PLANTA PRIMERA  
Superficie construida: 71,64 m<sup>2</sup>

envolvente original



SECCION TRANSVERSAL



## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

ESTADO ACTUAL  
PLANTAS: COTAS Y SUPERFICIES

05

FECHA: NOVIEMBRE 2024

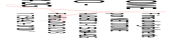
E:1/100

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:



FDO. LOS ARQUITECTOS:



FRANCISCO TAZÓN SALCINES  
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN

ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO N° 1389 DEL COACAN

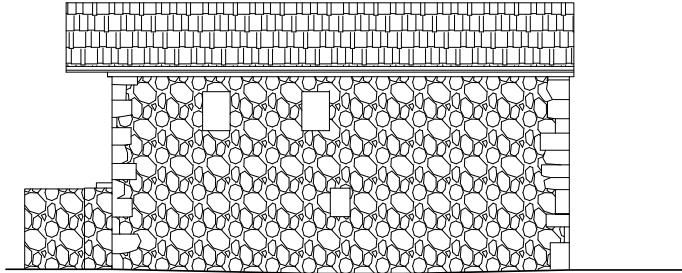


Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

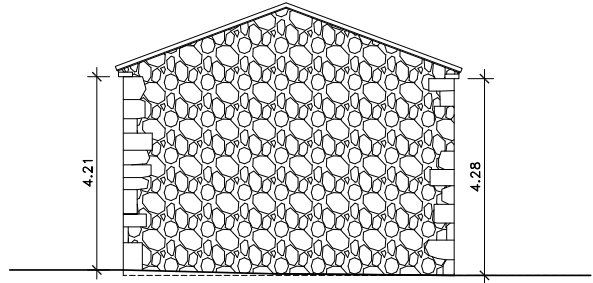
CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10

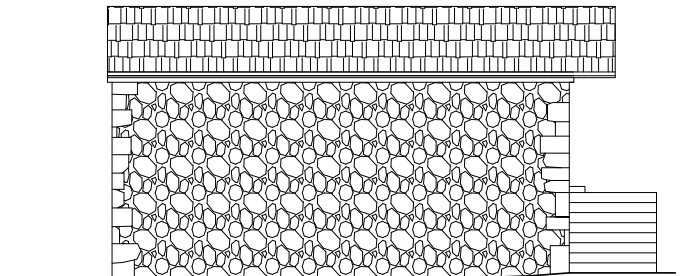




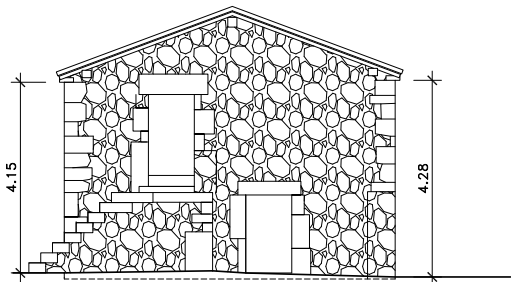
ALZADO NORTE



ALZADO OESTE



ALZADO SUR



ALZADO ESTE



EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

ESTADO ACTUAL  
PLANTAS: COTAS Y SUPERFICIES

06

FECHA: NOVIEMBRE 2024 E:1/100

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:

FRANCISCO TAZÓN SÁLCINES ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN COLEGIADO Nº 1389 DEL COACAN



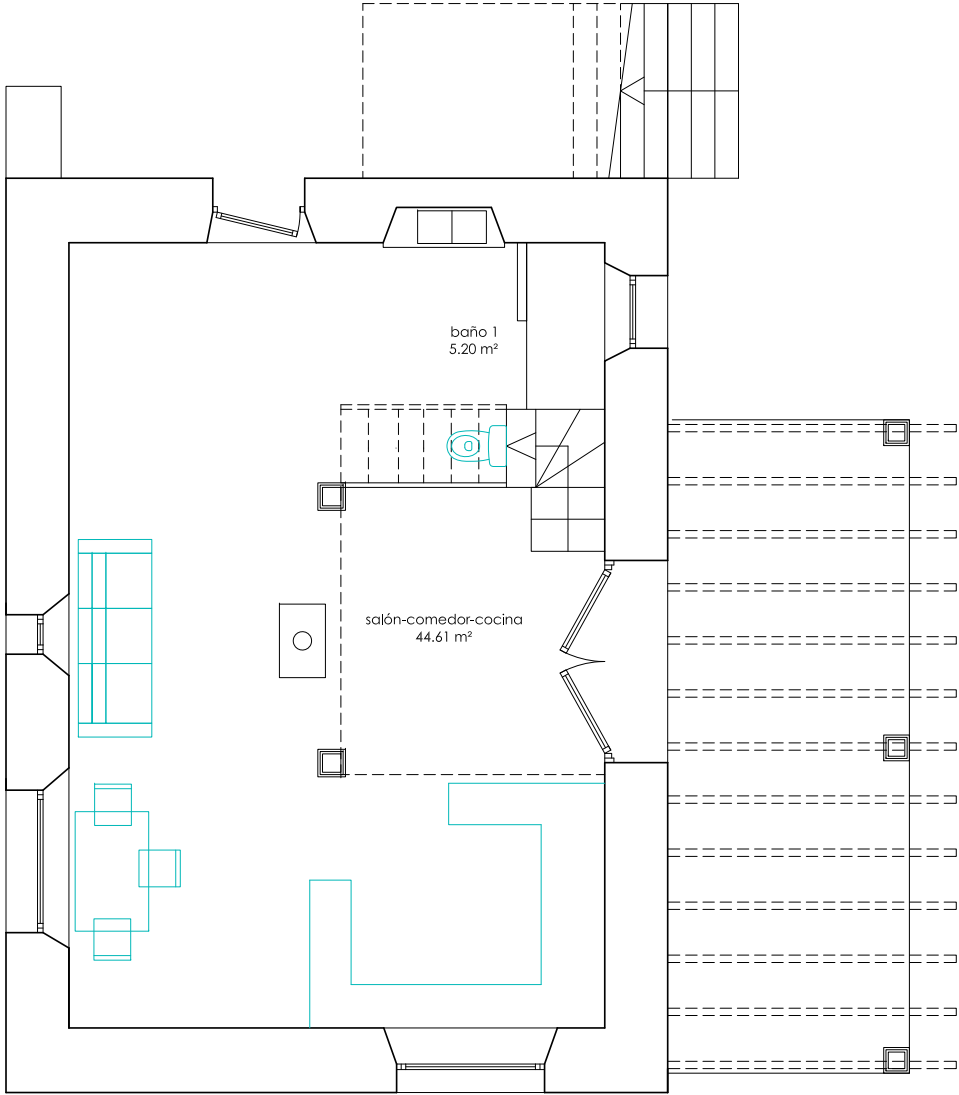
Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10







CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA BAJA	
SALÓN-COCINA-COMEDOR	44,61 m²
BAÑO	5,20 m²
SUP.ÚTIL PB	49,81 m²
SUP.CONST. PB	71,64 m²
PLANTA PRIMERA	
DORMITORIO-ESTAR	41,49 m²
SUP. ÚTIL P1	41,49 m²
SUP. CONST. P1	71,64 m²
SUPERFICIES TOTALES	
SUP. ÚTIL PB+P1	91,30 m²
SUP. CONST. PB+P1	143,28 m²



## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

ESTADO REFORMADO  
PLANTA BAJA: MOBILIARIO Y SUPERFICIES

07

FECHA: NOVIEMBRE 2024 E: 1/50

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:

FRANCISCO TAZÓN SÁLCINES ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN COLEGIADO Nº 1389 DEL COACAN

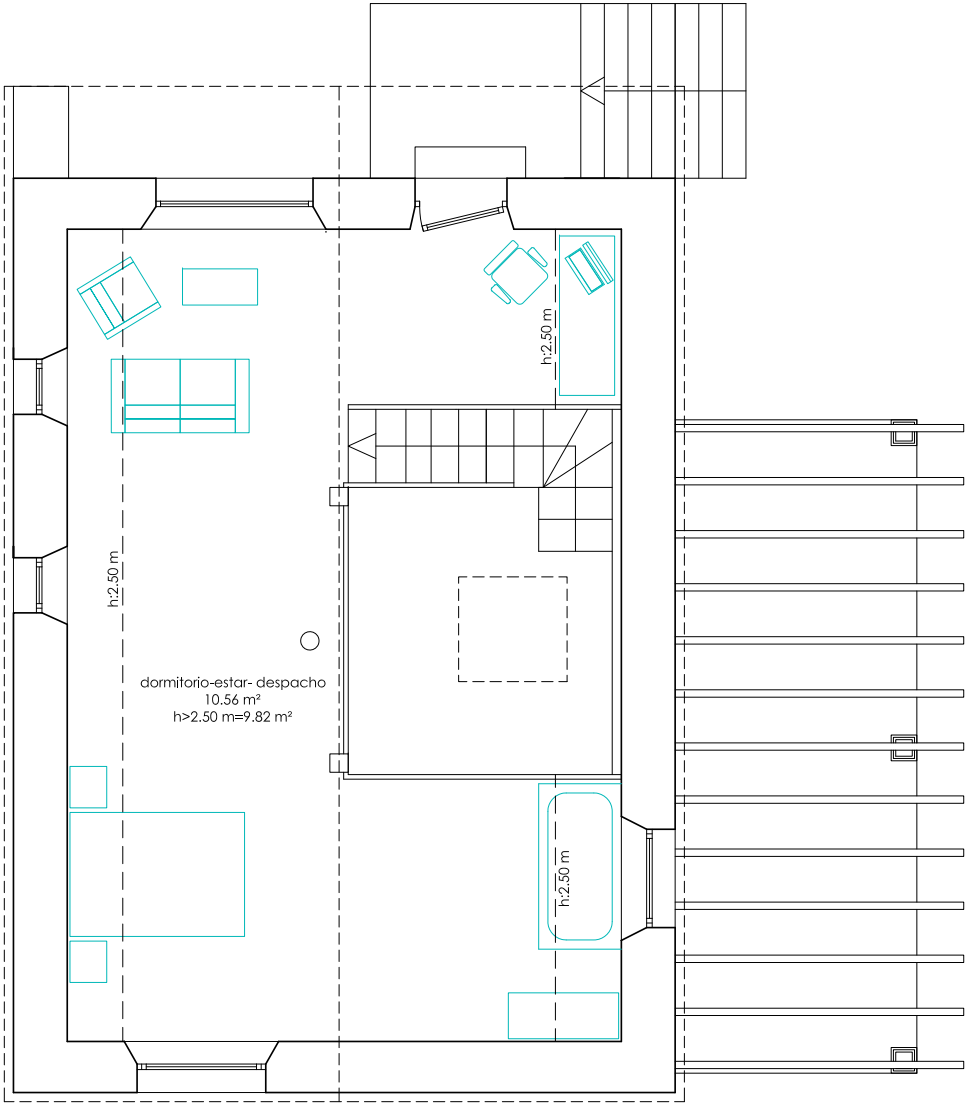


Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA BAJA	
SALÓN-COCINA-COMEDOR	44.61 m²
BAÑO	5.20 m²
SUP.ÚTIL PB	49.81 m²
SUP.CONST. PB	71.64 m²
PLANTA PRIMERA	
DORMITORIO-ESTAR	41.49 m²
SUP. ÚTIL P1	41.49 m²
SUP. CONST. P1	71.64 m²
SUPERFICIES TOTALES	
SUP. ÚTIL PB+P1	91.30 m²
SUP. CONST. PB+P1	143.28 m²



## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

### REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

ESTADO REFORMADO  
PLANTA PRIMERA :MOBILIARIO Y SUPERFICIES

08

FECHA: NOVIEMBRE 2024 E:1/50

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:



FRANCISCO TAZÓN SÁLCINES ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN COLEGIADO Nº 1389 DEL COACAN



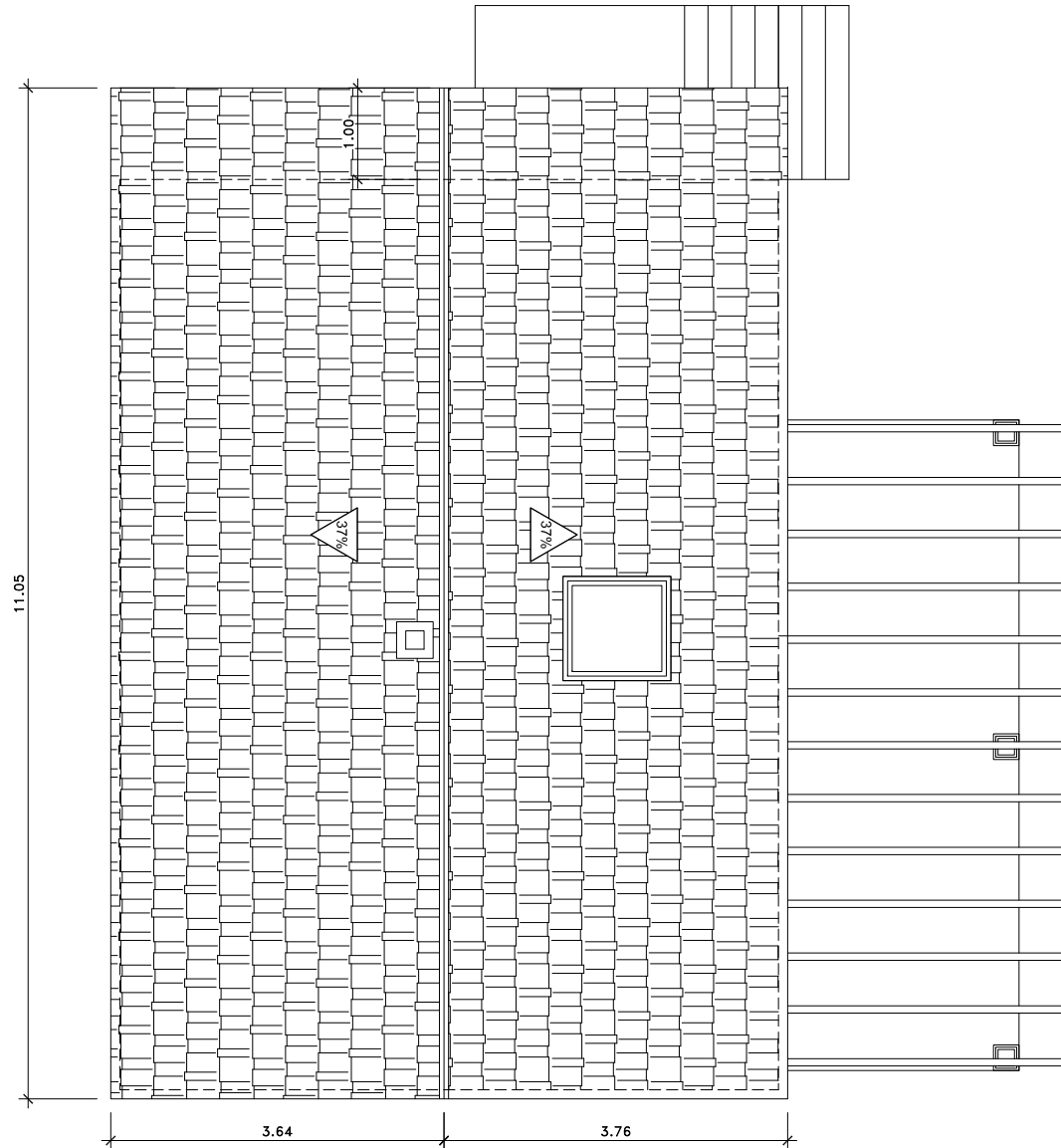
Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10







## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

ESTADO REFORMADO

PLANTA DE CUBIERTAS

09

FECHA: NOVIEMBRE 2024

E:1/50

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:

FRANCISCO TAZÓN SÁLCINES  
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN

ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO Nº 1389 DEL COACAN

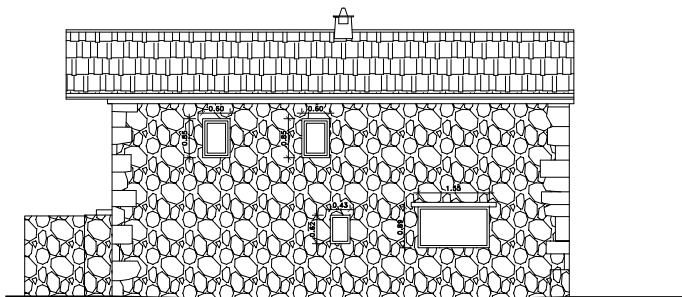


Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

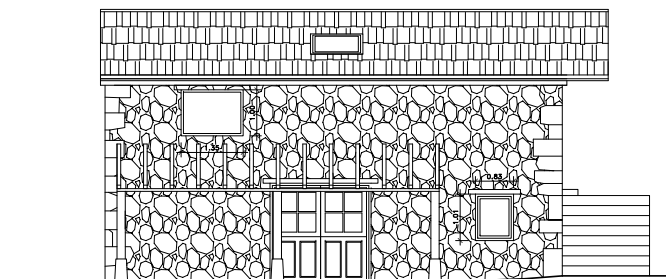
CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10

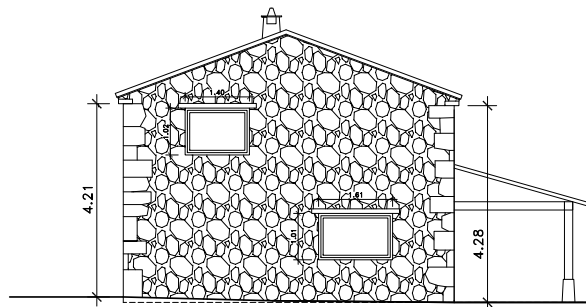




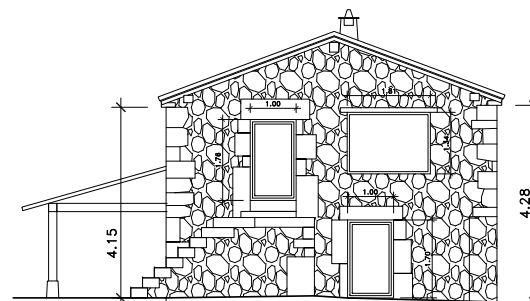
ALZADO NORTE



ALZADO SUR



ALZADO OESTE



ALZADO ESTE



## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

### REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: \_\_\_\_\_ N.º: \_\_\_\_\_

ESTADO ACTUAL  
PLANTAS: COTAS Y SUPERFICIES

10

FECHA: NOVIEMBRE 2024

E:1/100

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:



FRANCISCO TAZÓN SALCINES  
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN

ALBERTO NIETO TOMÉ  
N COLEGIADO N.º 1389 DEL COACAN

Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

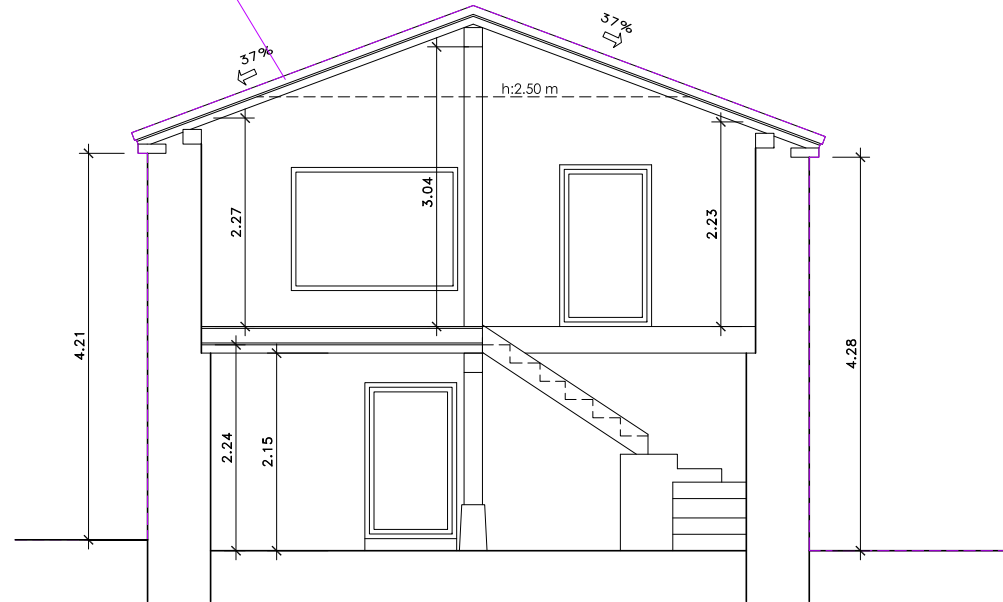
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

**N.º Registro:** 2024GCELCE409556

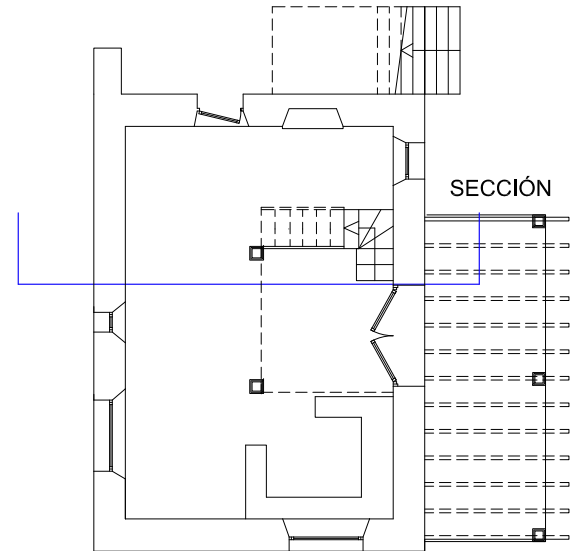
**Fecha Registro:** 09/12/2024 12:10



envolvente original



SECCION TRANSVERSAL



SECCIÓN



## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

ESTADO REFORMADO

SECCIÓN TRANSVERSAL

11

FECHA: NOVIEMBRE 2024

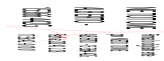
E:1/50

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:



FRANCISCO TAZÓN SALCINES  
COLEGIADO Nº 951 DEL COACAN



ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO Nº 1389 DEL COACAN

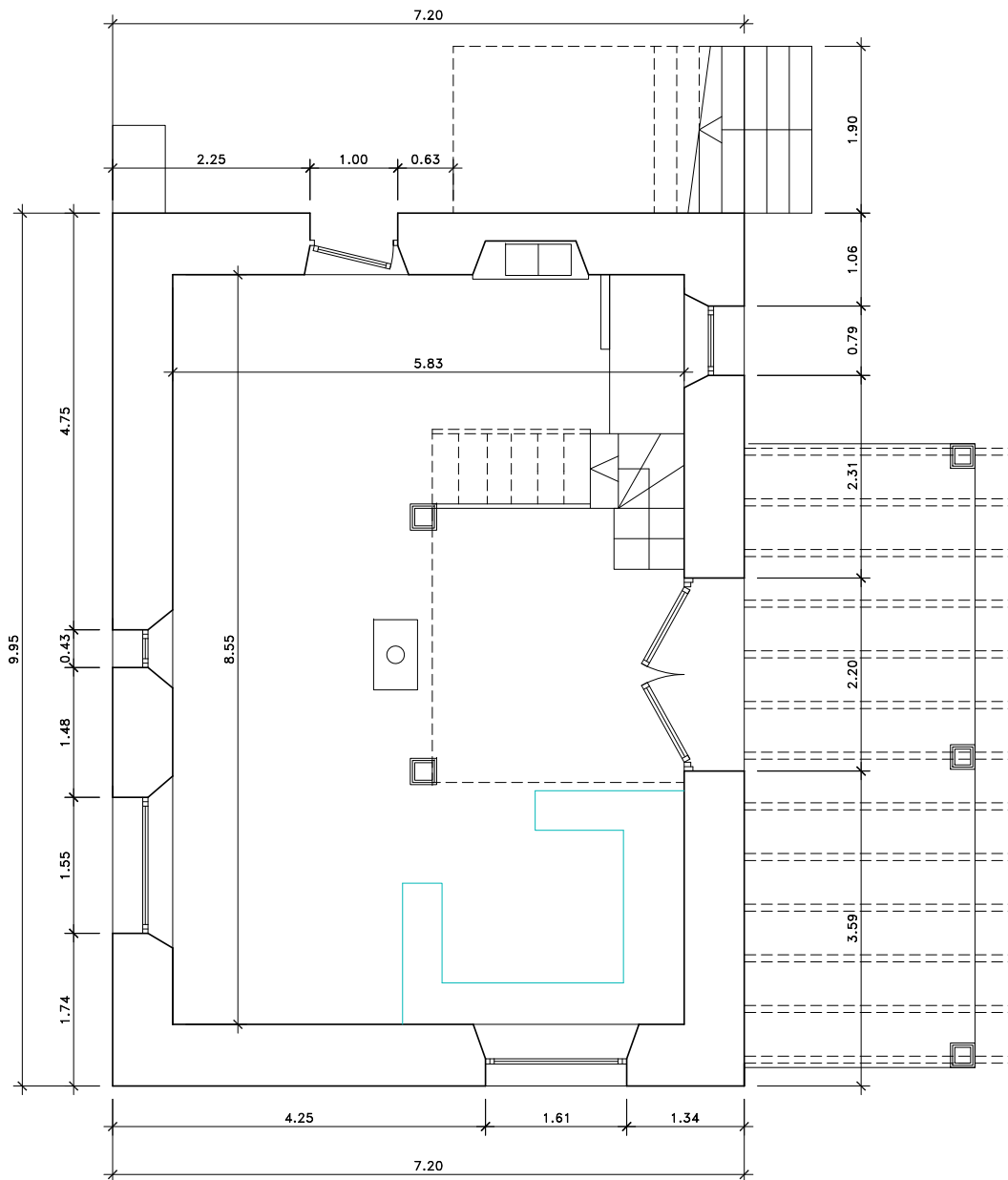


Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtTGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

### REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

ESTADO REFORMADO  
PLANTA BAJA: COTAS

12

FECHA: NOVIEMBRE 2024 E:1/50

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN COLEGIADO N° 1389 DEL COACAN



Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtTGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





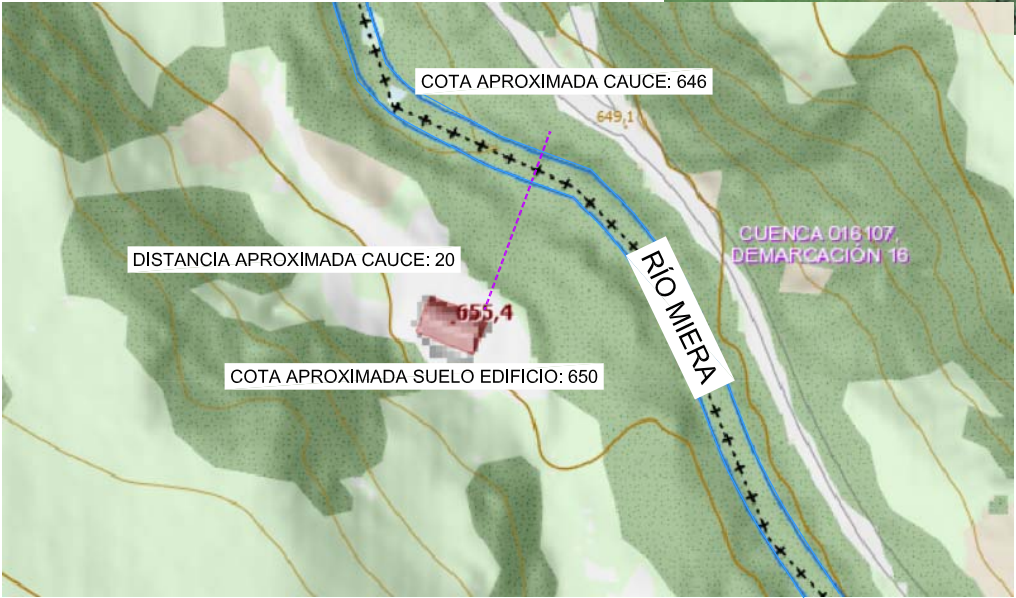
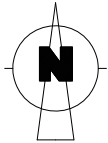
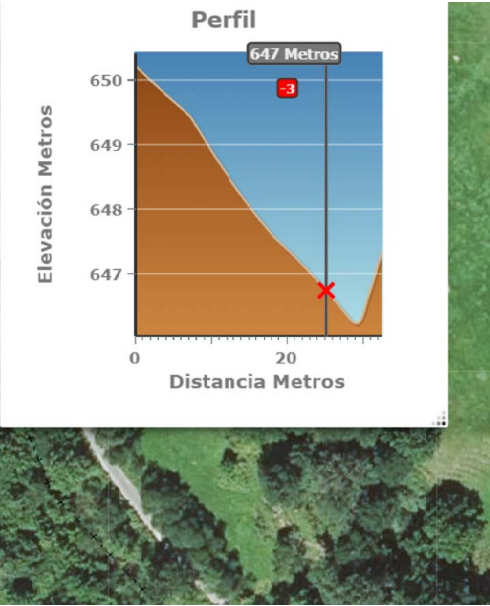


IMAGEN EXTRAIDA DEL VISUALIZADOR DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DEL GOBIERNO DE CANTABRIA



## EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A VIVIENDA

POLÍGONO 8, PARCELA 99, SITIO SARAPUDIAL  
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

DISTANCIAS AL CAUCE  
PERFIL DEL TERRENO

14

FECHA: NOVIEMBRE 2024 SIN ESCALA

PROMOTOR: AIDA MIER PECHERO

FDO. LOS ARQUITECTOS:

FRANCISCO TAZÓN SALCINES ALBERTO NIETO TOMÉ  
COLEGIADO N° 951 DEL COACAN COLEGIADO N° 1389 DEL COACAN



Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYtTlGlc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC409556  
Fecha Registro: 09/12/2024 12:10





ANEXO FIRMANTES

- Firma 1: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 2: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 3: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 4: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 5: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 6: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 7: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 8: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 9: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 10: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 11: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 12: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 13: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 14: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 15: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 16: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 17: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 18: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 19: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 20: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 21: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 22: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 23: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 24: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 25: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 26: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 27: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 28: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 29: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 30: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 31: FRANCISCO TAZON SALCINES
- Firma 32: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 33: ALBERTO NIETO TOME
- Firma 34: FRANCISCO TAZON SALCINES

Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MdlMQxH435j+csCSTxuYTtGLc7S5T4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 

N.º Registro: 2024GCELC409556
 Fecha Registro: 09/12/2024 12:10

