



PROYECTO BÁSICO REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

ENERO 2025

PROMOTOR: **ANA SAN ROMAN VILLANUEVA**
RUBEN PARAZUELO GONZALEZ

ARQUITECTOS: **FRANCISCO TAZÓN SALCINES**
ALBERTO NIETO TOMÉ

TAZON SALCINES
FRANCISCO -
13748240J
Firmado digitalmente por
TAZON SALCINES
FRANCISCO - 13748240J
Fecha: 2025.01.07
12:07:06 +01'00'

NIETO
TOME
ALBERTO -
15366442G
Firmado digitalmente por
NIETO TOME
ALBERTO -
15366442G
Fecha: 2025.01.07
12:06:41 +01'00'



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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

FRANCISCO TAZÓN SALCINES
ALBERTO NIETO TOMÉ



CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459





PROYECTO BÁSICO
 REFORMA DE CABAÑA CON
 CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL
 Polígono 5, Parcela 27 Sitio La Pedrosa
 Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

DATOS GENERALES

Fase de proyecto: **BÁSICO**
 Título del Proyecto: **REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL**
 Emplazamiento: **POLÍGONO 5, PARCELA 27 SITIO LA PEDROSA AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA**
 Promotor: **ANA SAN ROMAN VILLANUEVA- RUBEN PARAZUELO GONZALEZ**
 Arquitecto: **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 	Nº Plantas bajo rasante:	 0
Tipo de obra:	 REFORMA 	Nº Plantas sobre rasante:	 2
Protección pública:	 NO 	Nº total de plantas	 2

Superficies

Superficie total construida s/ rasante:	 198.20 m² 	Superficie total:	 198.20 m²
Superficie total construida b/ rasante:	 0 m² 	Presupuesto Ejecución Material:	 95.550,00 €

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELCCE002913
 Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



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



MEMORIA

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



01MD

Memoria Descrittiva

01 MD1. Identificación y objeto del proyecto

01 MD2. Agentes del Proyecto

01 MD3. Información Previa

01 MD3.1 Antecedentes y condicionantes de partida

01 MD3.2 Datos de Emplazamiento

01 MD3.3 Datos de la Parcela y la Edificación

01 MD3.4 Antecedentes del Proyecto

01 MD3.5 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 las Obras. Cuadro de Superficies

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

01 MD5. Prestaciones del Edificio



01 MD1. Identificación y Objeto del Proyecto

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL POLÍGONO 5, PARCELA 27 SITIO LA PEDROSA AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA

El objeto del proyecto es recoger la documentación necesaria para obtener licencia urbanística para llevar a cabo la reforma de una cabaña para cambiar su uso a vivienda a nivel de planta baja y alojamiento turístico a nivel de planta primera.

En ningún momento las unidades de alojamiento constituirán una vivienda independiente.

La reforma planteada, respetará las características tipológicas iniciales y propias del entorno.

De manera previa al inicio de las obras se redactará el correspondiente proyecto de ejecución.

01 MD2. Agentes del Proyecto

Promotor:

Nombre: ANA SAN ROMAN VILLANUEVA
NIF: 13791741K

Nombre: RUBEN PARAZUELO GONZALEZ
NIF: 09188478R

Domicilio: C/ Islas Canarias, 4. 5ª Izda.
39007 Santander

Arquitectos:

Nombre: FRANCISCO TAZÓN SALCINES
Colegiado: nº 951 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (COACAN).
NIF: 13748240J

Nombre: ALBERTO NIETO TOMÉ
Colegiado: nº 1.389 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (COACAN)
DNI: 15366442G

Dirección: Urb. Los Robles, Portal 1, 1º-B
39620 Sarón, Ayto. de Santa María de Cayón (CANTABRIA)

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Francisco Tazón Salcines y D. Alberto Nieto Tomé. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

01 MD3. Información Previa

01 MD3.1. Antecedentes y Condicionantes de Partida

Por encargo del promotor, se redacta el presente **Proyecto Básico de Reforma de Cabaña con Cambio de Uso a Residencial**. Las obras proyectadas son de promoción privada.

Se consideran condicionantes de partida: las características físicas del terreno, consideraciones estéticas y los requisitos funcionales de un programa residencial, según criterios de lógica constructiva y mejor aprovechamiento de espacios dentro de los requerimientos marcados por la propiedad.




01 MD3.2. Datos de Emplazamiento

Emplazamiento Dirección: Sitio de La Pedrosa
Municipio: Ayto. de San Roque de Riomiera (CANTABRIA)

01 MD3.3. Datos de la Parcela y la Edificación

PARCELA

La finca sobre la que está enclavada la edificación, se encuentra en suelo rústico de San Roque de Riomiera y se corresponde con la referencia catastral 39072A00500002700000RA



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 39072A00500002700000RA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

BO PEDROSA 527 Polígono 5 Parcela 27
PEDROSA. 39728 SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 168 m2

Año construcción: 1921

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	/00/01	84
AGRARIO	/01/01	84

Cultivo

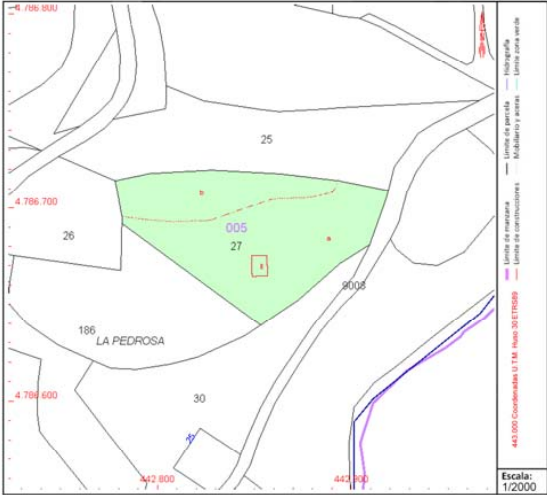
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	PD Prados o praderas	02	4.856
b	MF Especies mezcladas	00	2.114

PARCELA

Superficie gráfica: 7.055 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

La finca cuenta, según datos catastrales, con una superficie gráfica 7.055 m². Linda por todos sus vientos con otras parcelas, a excepción de parte de una esquina de su lindero este en donde lo hace con el camino que le da acceso. La topografía de la finca se caracteriza por estar en pendiente descendente hacia el lado sureste. Actualmente la finca está destinada a pradería y contiene la cabaña (uso agropecuario).

La parcela cuenta con los siguientes servicios:

- Acceso: el acceso a la parcela se produce desde el vial situado al este
- Abastecimiento de agua: sí.
- Saneamiento: no existe red municipal de saneamiento en las proximidades; se prevé la disposición de sistema de depuración de aguas residuales procedentes de la vivienda (vertido doméstico de pequeño caudal) para su posterior infiltración en el terreno mediante zanjas drenantes.
- Suministro de energía eléctrica: sí.

Página 3

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGISle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00

Pág 8/64

EDIFICACIÓN – ESTADO ORIGINAL

Según datos catastrales, la cabaña se corresponde con una edificación de planta sensiblemente rectangular y dos alturas. Según dichos datos cuenta con una superficie construida de 84 m2 por planta, lo que supone una superficie construida total de 168 m2.

En base a la medición realizada “in situ” se determina que su superficie en planta es de 82,60 m2, lo que supone una superficie construida total de 165.20 m2.

Constructivamente, la cabaña presentaba un sistema constructivo y tipología propios del entorno en el que se ubica; muros de carga perimetrales de mampostería de piedra, pilares centrales de madera, forjados de piso y cubierta de madera, y cubierta a dos aguas con teja cerámica de cobertura.

01 MD3.4. Antecedentes del Proyecto

No existen

01 MD3.5. Indicación del Ámbito de Aplicación del CTE

Según el Art. 2 del Libro 1 del CTE:

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 o 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 aquéllas 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, entendiendo 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: o

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 son de reforma, tendentes tanto a la adecuación estructural como funcional del edificio; existiendo además un cambio de uso.



01 MD4. Descripción del Proyecto

01 MD4.1 Descripción General del Proyecto

Descripción general del edificio y programa de necesidades	Se pretende reformar una cabaña (uso agropecuario) para destinarla a un uso residencial. Se llevarán a cabo las obras necesarias para dotar al edificio de la estabilidad, seguridad, estanqueidad e impermeabilidad propias del uso previsto, así como de las instalaciones necesarias según las condiciones estándar de habitabilidad.
Uso característico	Vivienda unifamiliar en planta baja y alojamiento turístico en planta primera.
Otros usos previstos	No se disponen.
Relación con el entorno, parcela y accesos	Las obras previstas respetarán la tipología original de la cabaña, siendo la predominante en las construcciones del entorno. La edificación está rodeada de terreno propio de la finca. Existe acceso rodado hasta la edificación desde vía pública.

01 MD4.2 Marco Legal Aplicable

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

Estatales

CE	Se cumplirá con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural, y que se justificarán en la Memoria de cumplimiento del CTE junto al resto de exigencias básicas de Seguridad Estructural.
NCSE-02	Se cumplirá con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente, y que se justificarán en la Memoria de cumplimiento del CTE junto al resto de exigencias básicas de Seguridad Estructural.
REBT	Se cumplirá con las prescripciones del 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 es de aplicación en este Proyecto.

Autonómicas

Habitabilidad	<p>DECRETO 141/1991, de 22 de agosto.</p> <p>Regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.</p>
Accesibilidad	CTE

Cumplimiento del CTE

Descripción 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 Descrittiva

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

El diseño y dimensiones de todos los elementos y espacios privativos que componen la edificación se ajustan a las especificaciones de las Normas Subsidiarias de la localidad sobre requisitos generales de la edificación, a las condiciones mínimas de habitabilidad conforme al Decreto 141/1991 de 22 de agosto.

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 unifamiliar aislada cuyo uso no implica concurrencia pública.

3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido 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 dispondrá de instalaciones de telefonía y 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.

La edificación contará a pie de finca con un casillero postal.

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.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar y diseñar el sistema estructural para la edificación son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva y modulación.



Memoria Descriptiva

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.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos y fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas y cubiertas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

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.

La edificación proyectada dispondrá de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad de situación, del uso previsto y del régimen de verano e invierno.

Las características de aislamiento e inercia térmica, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Se tendrá en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la instalación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía renovable.



* 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

La finca en la que se enclava la edificación se encuentra calificada como suelo rústico de especial protección (NU-1)



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 reforma de una cabaña (uso agropecuario) para destinarla a vivienda unifamiliar en planta baja y alojamiento turístico en planta primera.

La reforma de la cabaña, lleva aparejada un aumento de la superficie en planta de la edificación. En su estado original, la cabaña contaba con una superficie construida, según la medición realizada “in situ” de 165,20 m² (dos plantas de 82,60 m² cada una). Esta previsto disponer una solana a nivel de planta primera, lo que supondrá un aumento de superficie de 16,50 m2 por cada planta. Una vez reformada, la cabaña tendrá una superficie construida total de 198,20 m². Esto supone que la superficie construida de la edificación se verá incrementado en 33,00 m2, es decir un 19,9%, inferior al máximo permitido, establecido en un 20% (artículo 49h) de la Ley de Cantabria 5/2022), por estar la cabaña catalogada.

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE SAN ROQUE DE RIOMIERA									
Nº FICHA 786									
DATOS GENERALES					DATOS DESCRIPTIVOS				
BARRIO/PUEBLO PEDROSA N.º PLANO REF. CATASTRAL 00500027 N. CABAÑA LA PEDROSA POLIGONO 005 PARCELA 00027 CODIGO CABAÑA 72056 CODIGO CABAÑA 72056171 COORDENADAS X 442854 UTM ETRS89: Y 4786671 ALTITUD 447 metros					SUPERFICIE 0,710 Hs. PENDIENTE: >15 % ORIENTACION ESTE CIERRE: OTROS				
SITUACION EN ORTOFOTO					CLASIFICACIÓN: NU-1 Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario				
					SERVICIOS BÁSICOS: AGUA SI ELECTRICIDAD SI SANEAMIENTO SI TELÉFONO SI ACC. RODADO CARRETERA DISTANCIA 59 metros				
FRONTOLATERAL					CARACTERÍSTICAS GENERALES				
					TIPO CONSTRUCCION VIVIDORA POSICION FINCA ENTORNO ORIENTACION_FPP SUR USO ORIGINAL GANADERO USO ACTUAL GANADERO SUP. CATASTRAL ESTIMADA 167,6 m² CONSERVACION GENERAL REGULAR VALOR PATRIMONIAL MEDIO ESTADO_GENERAL REFORMA				
TRASEROLATERAL					DETALLES CONSTRUCTIVOS CUERPO PRINCIPAL				
					Nº PLT 2 FACHADA MATERIAL PIEDRA ACABADO PIEDRA REJUNTEADA CARPINTERIA_EXTERIOR TIPO MADERA CUBIERTA TIPO DOS AGUAS MATERIAL LASTRA, TEJA				
FINCA					OBSERVACIONES				
									

Ficha Catalogo





GOBIERNO DE CANTABRIA
CONSEJO DE LAS POLÍTICAS DE ORDENACIÓN MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL


FICHA DE CABAÑA

UBICACIÓN: SAN ROQUE DE ROSERÍA, LA PEDREGA, LA PEDREGA


CÓDIGO: 72051371

Plan Regional de Ordenación Territorial


IMÁGENES DE LA CABAÑA: PLANO FINCA




FRONTAL LATERAL



TRANSVERSAL LATERAL



FINCA



1. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA Y CABAÑA AL QUE PERTENECE:

MUNICIPIO: SAN ROQUE DE ROSERÍA
BARRIO/PUEBLO: LA PEDREGA
COORDENADAS DEL CENTROIDE: X: 442960 Y: 476877 ALTITUD: 447 (Coordenadas UTM, Huiz 30 N, EGS)
PARCELA CATASTRAL: 701/240500027 (Polígono 5 Parcela 27)
NÚMERO DE USUARIO INTERNO DE PARCELA CON RESPECTO AL CABAÑA: 17
CÓDIGO DEL CABAÑA AL QUE PERTENECE: 72056
NOMBRE DEL CABAÑA: LA PEDREGA
NIVEL DE PROTECCIÓN DEL CABAÑA AL QUE PERTENECE:

2. INFRAESTRUCTURAS:

ACCESO RODADO:	DISTANCIA:	FERME:	ANCHURA:
ACCESO PEATONAL:	DISTANCIA:	FERME:	ANCHURA:
EXISTENCIA DE FONTO DE AGUA:	DISTANCIA:		
ABASTECIMIENTO DE AGUA:	DISTANCIA:		
MINISTERIO ELÉCTRICO:	DISTANCIA:		
SERVICIO TELEFÓNICO:	DISTANCIA:		
OTROS SERVICIOS:	COORDENADAS:		

3. DETALLES CONSTRUCTIVOS DEL CIERPO PRINCIPAL:

TACHANAS:

MATERIALES: PIEDRA
OBRAS: MAMPUESTO
ACABADO: PIEDRA REZUMADA

CUBIERTA:

TIPO: A-300-AGUAS
MATERIALES: MUESTA
CUBIERTA: TEJA
CARPINTERÍA Y ENTORNOS:
TIPO: MADERA

4. ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS:

<input checked="" type="checkbox"/> GALERÍA	<input checked="" type="checkbox"/> CHIMENEA
<input checked="" type="checkbox"/> BÚRCEL	<input checked="" type="checkbox"/> BARACANA
<input checked="" type="checkbox"/> ALERO ENRADADO	<input checked="" type="checkbox"/> OTROS ELEMENTOS - ARQUITECTURA DE INTERÉS
<input checked="" type="checkbox"/> SANCRAMENTO	
<input checked="" type="checkbox"/> PLUVIA	
<input checked="" type="checkbox"/> SOLANA	
<input checked="" type="checkbox"/> VOLANTE	

5. PROPIEDADES DE LA PARCELA CATASTRAL:

SUPERFICIE DE PARCELA: 701/240500027 ESTADO: LINTA
UBICACIÓN DE CABAÑA: RECARBACIÓN: MANUEL
PENDIENTE DE PARCELA: >15 % CERRO: ALAMBRADA, PARED A CUÑA
ORIENTACIÓN DE PARCELA: ESTE TRABADA
ABRILADO: PRECISO

6. DIMENSIONES Y ANEXOS:

FORMA GEOMÉTRICA: **TRIANGULO**
Nº DE PLANTAS: 2

VENTANAS, PUERTAS Y OTROS VARIOS:

ELEMENTO	ORIENTACIÓN	TIPO	PLANTA	MEDIDAS
PUERTA	SUR	RECTA	BAJA	1,810 x 1,210
PUERTA	SUR	RECTA	ALTA	1,500 x 1,300
PUERTA	OESTE	RECTA	ALTA	1,500 x 1,100
VENTANA	ESTE	RECTA	BAJA	0,930 x 0,570
VENTANA	ESTE	RECTA	ALTA	1,200 x 1,200
VENTANA	OESTE	RECTA	ALTA	1,000 x 1,000
ESPALDADERO	NORTE	RECTA	BAJA	0,530 x 0,730
AGUATUO	NORTE	RECTA	BAJA	20,000 x 0,200

DIMENSIONES DE LA PLANTA:

ANCHORO: 7,280 M
LARGO: 10,240 M

ALTO SOLERA CUBIERTA:
ALTO DE LA SOLERA: 3,000 M
ALTO DE LA CUBIERTA: 2,210 M
ALTO DE LA CUBIERTA: 2,300 M

ALTO ALERO SOLERA:
ALTO DE LA CUBIERTA: 2,210 M
ALTO DE LA CUBIERTA: 2,300 M

7. ANEXOS A LA CABAÑA:

ELEMENTO	FUNCIÓN	LARGO	ANCHO	ALTO	TIPO DE CUBIERTA	MATERIALES DE CUBIERTA	MATERIALES DE LA CUBIERTA	MATERIALES DE LA CUBIERTA	OBRAS	ACABADO
REDECERO	GANADERO	0,40	0,50	1,00						

8. ELEMENTOS DESTACABLES A CONSERVAR O PROTEGER:

SERIE: CABAÑA CON ACCESO AL PISO POR MURO CORTO Y POR MURO LARGO. APERTURA DE NUEVOS VANCOS CON JIRBAS REVOCADAS CON CEMENTO

9. ELEMENTO DESTACABLE EN LA CUBIERTA O EN EL ENTORNO:

RECUPERAR LA CUBIERTA.

10. OBSERVACIONES SOBRE LA CABAÑA:

Ficha Cabaña

En el proceso de reforma se garantizará 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.

En la fachada corta bien orientada, se dispondrá una solana.

OTROS ASPECTOS:

No se prevén movimientos de tierra relevantes. Cualquier movimiento de tierra planteado deberá cumplir el artículo 38 de las NUR (Normas Urbanísticas Regionales).

Existe vial interior desde vía pública hasta el edificio. Dicho camino interior se adapta perfectamente a la orografía del terreno, y no se modificará, más allá de ser mejorado mediante material granular compactado. En cualquier caso, quedará una amplísima superficie de parcela de zona verde.

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

01 MD4.4 Descripción General de las Obras. Cuadro de Superficies

Descripción de la vivienda

Se pretende llevar a cabo la reforma de la cabaña para destinarla a vivienda unifamiliar a nivel de planta baja y alojamiento turístico a nivel de planta primera.

A partir de la situación actual, se dispondrá una nueva solución de cubierta y a nivel interior se ejecutará un forjado con elementos de de madera laminada. En la fachada corta se dispondrá una solana.

A nivel interior lo cerramientos de mampostería de piedra se trasdosarán con aislamiento térmico y un acabado con paneles de veso laminado



Memoria Descrittiva

Se seguirá, en esencia, el mismo sistema constructivo de la cabaña original.

En cuanto al programa, la vivienda proyectada contará con las siguientes estancias:

-en planta baja: cocina-comedor-salón, un baño y un dormitorio

-en planta primera: dos estudios, cada uno de ellos contara con salón-cocina-dormitorio y un baño. Uno de ellos dispondrá adema de una solana.

Accesos

El acceso a la parcela se produce desde el vial con el que ésta linda por la esquina este

Existe acceso rodado por el interior de la parcela, desde el camino hasta la edificación.

Evacuación

En caso de evacuación, a la parcela se puede acceder desde camino público con el que linda por el este

<u>CUADRO DE SUPERFICIES</u>	
<u>PLANTA BAJA (VIVIENDA))</u>	
SALÓN-COM-COCINA	28,14 m²
DORMITORIO 1	10,49 m²
DORMITORIO 1	10,49 m²
BAÑO 1	3,00 m²
BAÑO 2	3,00 m²
ESAPCIO BAJO SOLANA	16,50 m²
SUP.ÚTIL PB	71,62 m²
SUP.CONST. PB	99,10 m²
<u>PLANTA PRIMERA (ESTUDIOS)</u>	
<u>ESTUDIO 1</u>	
SALON-DORM-COCINA	25,63 m²
BAÑO 1	3,52 m²
SOLANA	16,50 m²
SUP. ÚTIL ESTUDIO 1	45,65 m²
<u>ESTUDIO 2</u>	
SALON-DORM-COCINA	23,69 m²
BAÑO 1	3,52 m²
SUP. ÚTIL ESTUDIO 2	27,21 m²
SUP. ÚTIL. P1	72,86 m²
SUP. CONST. P1	99,10 m²
<u>SUPERFICIES TOTALES</u>	
SUP. ÚTIL PB+P1	144,48 m²
SUP. CONST. PB+P1	198,20 m²



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.).

Todos los elementos proyectados cumplen con las exigencias básicas del CTE, ajustándose a sus Documentos Básicos.

3.4.1. Sistema estructural

Cimentación

Descripción del sistema	La cimentación se encuentra ya ejecutada , manteniendo el sistema tradicional de los muros de mampostería y bajo los pilares se dispondrán zapatas aisladas de hormigón armado.
--------------------------------	---

Parámetros	Se estimará la tensión admisible del terreno necesaria para el cálculo de la cimentación, y una agresividad del mismo, en base a la información geotécnica del terreno.
-------------------	---

Tensión admisible del terreno	Según información geotécnica del terreno; se recabará la información de las características del terreno previamente a la redacción del correspondiente proyecto de ejecución.
--------------------------------------	---

Estructura portante

Descripción del sistema	Muros de carga de mampostería de piedra con un espesor medio total de 60 cm
--------------------------------	---

Pilares de madera

Parámetros	<p>Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva y la modulación estructural.</p> <p>La estructura es de una configuración sencilla, adaptándose al programa funcional de la vivienda.</p> <p>Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.</p>
-------------------	--

Estructura horizontal

Descripción del sistema	Forjado horizontal de piso (techo de baja) planteado con vigas y viguetas de madera
--------------------------------	---

Forjado inclinado de cubierta, con faldones a dos aguas, planteado con vigas y viguetas de madera

Parámetros	<p>Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva y la modulación estructural.</p> <p>Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.</p> <p>Los forjados se han diseñado y predimensionado adoptando lo cantos mínimos exigidos por el código estructural.</p>
-------------------	---



Memoria Descriptiva

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.

Fachadas

Descripción del sistema

M1 – Cerramiento tipo de las fachadas, compuesto (de exterior a interior) por: muro de mampostería de 60 cm. de espesor medio, enfoscado por el interior con 1,5 cm de mortero de cemento hidrófugo, cámara de aire, aislante térmico a base de paneles de poliestireno extruido, y trasdosado interior con doble placa de yes laminado

La piedra quedará vista al exterior, y se rejuntará debidamente.

Para los huecos se utilizarán carpinterías de PVC en color madera, con un nivel de estanqueidad de clase 4, con aberturas de admisión, doble acristalamiento 6+16+4 mm., con lunas de baja emisividad, cristal de seguridad 3+3/12/3+3 (según zonas), también con cristales de baja emisividad. Como sistema de oscurecimiento de las estancias se colocarán contraventanas interiores

Cubiertas

Descripción del sistema

C1 - Cubierta inclinada a dos aguas, con faldones con un 37% de pendiente. Sobre la estructura de madera se dispondrá un tillo de pino, un aislamiento térmico a base de paneles de poliestireno extruido, una lámina de polietileno microperforado, aislamiento reflexivo y cubrición de teja cerámica.

Parámetros

Seguridad estructural: peso propio, sobrecarga de uso, nieve, viento y sismo
El peso propio de los distintos elementos que constituye la cubierta se considera como cargas permanentes. La zona climática de invierno considerada a efectos de sobrecarga de nieve es la 1.

Seguridad en caso de incendio
Se considera la resistencia al fuego de la cubierta para garantizar la reducción del riesgo de propagación exterior. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones.

Seguridad de utilización
No es de aplicación.

Salubridad: Protección contra la humedad
Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta su tipo y uso, la condición higrotérmica, la existencia de barrera contra el paso de vapor de agua, el sistema de formación de pendiente, la pendiente, el aislamiento térmico, la existencia de capa de impermeabilización, y el material de cobertura, parámetros exigidos en el DB HS 1.

Protección frente al ruido
Se considera el aislamiento acústico a ruido aéreo de la cubierta como un elemento constructivo horizontal.

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética
Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática D1. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además, la transmitancia media de la cubierta con sus correspondientes orientaciones. Para la comprobación de las condensaciones se verifica la presión de vapor de cada una de las capas de la envolvente partiendo de los datos climáticos de invierno más extremos.



Memoria Descriptiva

- La calidad final, la facilidad de ejecución, su durabilidad y su resistencia a condiciones climáticas adversas han sido criterios favorables considerados en la elección de los acabados.
- Protección frente a la humedad: se ha tenido en cuenta el grado de permeabilidad de las fachadas, la zona pluviométrica, el grado de exposición al viento del emplazamiento del edificio y la altura del mismo, conforme a lo exigido en DB HS 1.

Revestimientos interiores

Descripción del sistema

- Enlucido de yeso de 15 mm de espesor, con acabado de pintura plástica en paredes de todas las estancias, excepto en frente de cocinas y baños.
- Alicatado de piezas de gres en frente cocinas y baños.
- Placas de yeso laminado hidrófugas en paramentos verticales de cocinas y baños

Parámetros

- En la elección de los acabados han primado criterios de diseño para conseguir una imagen formal atractiva.
- La calidad final, la facilidad de ejecución, su durabilidad y su resistencia han sido criterios favorables considerados en la elección de los acabados.
- Yesos; seguridad en caso de incendio: para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.
- Alicatado; Protección frente a la humedad: Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la previsión de impedir la penetración de humedad en el interior de las paredes proveniente del uso habitual de la cocina, los baños y el cuarto de lavado.

Solados

Descripción del sistema

Pavimento de baldosas de gres recibidas con adhesivo en todas las dependencias de interiores, siendo antideslizante en la zona de cocinas y baños.
 Tilo de pino en la solana.

Parámetros

- En la elección de los acabados han primado criterios de diseño para conseguir una imagen formal atractiva.
- La calidad final, la facilidad de ejecución, su durabilidad y su resistencia han sido criterios favorables considerados en la elección de los acabados.
- Seguridad en caso de incendio: Para la adopción de estos materiales se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.
- Seguridad en utilización: para la adopción de estos materiales se ha tenido en cuenta la resbaladilidad del suelo.

3.4.5. Sistema de acondicionamiento ambiental

Entendido como tal, los sistemas y materiales que garanticen las condiciones de 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.

Se definen en este apartado los parámetros establecidos en el Documento Básico HS de Salubridad.

Parámetros que determinan las previsiones técnicas	
HS 1 Protección frente a la humedad	<p>Suelos. Se ha tenido en cuenta la presencia del agua en el terreno en función de la cota del nivel freático y del coeficiente de permeabilidad del terreno, el grado de impermeabilidad, el tipo de muro con el que limita, el tipo constructivo del suelo y el tipo de intervención en el terreno.</p> <p>Fachadas. Se ha tenido en cuenta la zona pluviométrica, la altura de coronación del edificio sobre el terreno, la zona eólica, la clase del entorno en que está situado el edificio, el grado de exposición al viento, el grado de impermeabilidad y la existencia de revestimiento exterior.</p> <p>Cubiertas. Se ha tenido en cuenta su tipo y uso, la condición higrotérmica, la existencia de barrera contra el paso de vapor de agua, el sistema de formación de pendiente, la pendiente, el aislamiento térmico, la existencia de capa de impermeabilización, el</p>



Memoria Descriptiva

	material de cobertura, y el sistema de evacuación de aguas.
HS 2 Recogida y evacuación de residuos	Para las previsiones técnicas de esta exigencia básica se ha tenido en cuenta el sistema de recogida de residuos de la localidad, la tipología de vivienda unifamiliar en cuanto a la no dotación del almacén de contenedores de edificio y al espacio de reserva para recogida, y el número de personas ocupantes habituales de la misma para la capacidad de almacenamiento de los contenedores de residuos.
HS 3 Calidad del aire interior	Para las previsiones técnicas de esta exigencia se ha tenido en cuenta los siguientes factores: número de personas ocupantes habituales, sistema de ventilación empleado, clase de las carpinterías exteriores utilizadas, sistema de cocción de la cocina, tipo de caldera y su situación, superficie de cada estancia, zona térmica, número de plantas de la vivienda y clase de tiro de los conductos de extracción.

3.5.6. Sistema de servicios

Se entiende por sistema de servicios, el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste.

Se definen en este apartado una relación y descripción de los servicios que dispondrá el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos. Su justificación se desarrolla en la Memoria de cumplimiento del CTE y en la Memoria de cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Abastecimiento de agua	La edificación contará con abastecimiento de agua con presión suficiente.
Evacuación de aguas	Fosa séptica para depurar las aguas residuales de la vivienda previamente a su infiltración en el terreno, mediante zanjas en parcela propia rellenas de material filtrante. Aguas pluviales conectadas a zanjas filtrantes en parcela propia.
Suministro eléctrico	Red de distribución pública de baja tensión según el esquema de distribución "TT", para una tensión nominal de 230 V en alimentación monofásica, y una frecuencia de 50 Hz. Instalación eléctrica para alumbrado y tomas de corriente para aparatos electrodomésticos y usos varios de vivienda unifamiliar.
Telefonía	Redes privadas de varios operadores.
Telecomunicaciones	Redes privadas de varios operadores.
Recogida de basuras	Sistema de recogida de residuos centralizada con contenedores de calle en superficie.



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 telecomunicaciones 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	DB-SUA	No aplicación
		Acceso a los servicios	Otros reglamentos	

Limitaciones de uso del edificio

El edificio solo podrá destinarse al uso residencial en su conjunto, siendo la planta baja **vivienda unifamiliar y la planta primera alojamiento turístico**. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y 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.



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



02MC0. Trabajos previos

Se procederá al desmontado integral de la cubierta y del forjado intermedio.

Se procederá también a la apertura de nuevos huecos en fachada.

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 realizará 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 el 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 realizada la excavación para alojo de cimientos. Observaciones e informaciones locales.
Descripción del terreno	De manera previa a la redacción del proyecto de ejecución se recabará la información geotécnica necesaria, que determinará las condiciones del terreno, en base a la cual se determinará tanto el tipo de cimentación como la cota de la misma.



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 pretende actuar tiene una topografía favorable, que no requiere 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. La cimentación de los pilares se resolverá mediante zapatas aisladas de hormigón armado
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	<p>Por las características del terreno se adopta una cimentación de tipo superficial; cimentación estimada con zapatas aisladas de hormigón armado.</p> <p>La profundidad estimada del firme de la cimentación será la cota definida en los correspondientes planos, a cara inferior de la zapata (siendo ésta cota susceptible de ser modificada por la dirección facultativa a la vista del terreno).</p> <p>Se harán las excavaciones hasta las cotas apropiadas, rellenando con hormigón en masa HM-20 todos los pozos negros o anomalías que puedan existir en el terreno hasta alcanzar el firme. Para garantizar que no se deterioren las armaduras inferiores de cimentación, se realizará una base de hormigón de limpieza en el fondo de las zanjas y zapatas de 10 cm. de espesor.</p> <p>La excavación se ha previsto realizarse por medios mecánicos. Los perfilados y limpiezas finales de los fondos se realizarán a mano. La excavación se realizará por puntos o bataches en aquellas zonas que así lo considere la dirección facultativa.</p> <p>Se procederá al entibado de las tierras siempre que la excavación se realice a más de 1,30 m. de profundidad y el corte sea vertical.</p>
Características de los materiales	Hormigón armado HA-25, acero B500S para barras corrugadas y acero B500T para mallas electrosoldadas.





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: BÁSICO
Tipo de obras previstas: OBRA DE REFORMA
Uso: RESIDENCIAL (VIVIENDA UNIFAMILIAR en PB)
(APARTAMENTOS TURISTICOS en P1)

Características generales

Sup. útil de vivienda:	71.62 m²
Sup. útil de apartamentos:	72,86 m²

Número total de plantas:	2 (BAJA + 1ª)
Máxima longitud de recorrido de evacuación:	0 m
Altura máxima de evacuación ascendente:	0 m
Altura máxima de evacuación descendente:	0 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



Según el Anejo de terminología del DB- SI:

Apartamentos turísticos en uso residencial vivienda

Desde el punto de vista de la seguridad contra incendios, en un edificio de apartamentos llamados "turísticos" que en todo sea comparable a otro de apartamentos "no turísticos", es decir, de uso Residencial Vivienda, no hay nada que haga que el riesgo de incendio para los ocupantes sea mayor y que justifique que las condiciones de protección contra incendios deban ser diferentes y más severas. Ni siquiera la supuesta "no familiaridad" de los ocupantes con el edificio, si la configuración del edificio es la normal y habitual de un edificio de apartamentos, incluso aunque tenga algunos servicios comunes que en sí mismos no representen un riesgo y que también sean frecuentes en edificios de viviendas, como pueda ser una recepción similar a una conserjería, una piscina, etc.

Como conclusión, dichos apartamentos "turísticos", se deben clasificar como uso Residencial Vivienda, por lo que una reconversión a dicha actividad no se considera un cambio de uso a efectos del DB SI. Todo ello al margen y sin perjuicio del control que se quiera y se les deba aplicar desde el punto de vista administrativo, económico, fiscal, sanitario, etc.

El anterior criterio es válido, tanto si se trata de algunos apartamentos de un edificio, como si se trata de todos. Y tanto si se trata de un edificio existente, como si se trata de una obra nueva.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que la ocupación de los apartamentos utilizados bajo un régimen turístico suele ser mayor que la de las viviendas (1 pers/20 m²) por lo cual se debe cumplir la exigencia de SI 3-2.1 según la cual se deben aplicar densidades de ocupación mayores cuando estas sean previsibles, las cuales en este caso serían las resultantes de los ratios de ocupación que establezca la administración turística que conceda las autorizaciones correspondientes a la actividad.

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

Todo el edificio (de uso residencial en su conjunto) constituye un único sector de incendio.

2. Locales y zonas de riesgo especial

No existen en el 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_{FL} 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 será inclinada, 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_{ROOF}(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 residencial. La planta baja se destinará a vivienda unifamiliar y la planta primera se destinará a alojamiento turístico en la modalidad de estudios. No existirá comunicación interior entre la plantas, ambas de la misma propiedad.

2. Cálculo de la ocupación

El cálculo de la ocupación a efectos de las exigencias relativas a la evacuación es el siguiente, según tabla 2.1:

USO	Zona	Sup. Útil m ²	Densidad (m ² /persona)	Ocupación personas
VIVIENDA	PLANTA BAJA	71.62	20	4
Alojamientos turísticos	PLANTA PRIMERA	72.86	20	4

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 0.89 m: 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

No se dispone escalera interior.

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 se disponen en la zona de vivienda.

Se dispondrá un extintor en cada uno de los apartamentos.

Se dispondrán extintores portátiles de polvo ABC de 6 kg con presión incorporada, de eficacia 21A-113B.

El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de esta instalación, así como sus materiales, componentes y equipos han de cumplir lo que se establece en el "Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios" RIPCI.

La puesta en funcionamiento de la instalación prevista 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).

2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

Los extintores estará señalizado con una placa fotoluminiscente de 210x210 mm., conforme a la norma UNE 23035-4, y el garaje y el cuarto de instalaciones dispondrán de alumbrado de emergencia que entre en funcionamiento en caso de fallo en el suministro del alumbrado normal, cuyas características se describirán en el Apartado SUA 4 de *Seguridad de utilización* en la Memoria de Cumplimiento del CTE del Proyecto de Ejecución.



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



ANEJOS

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELCE)
N.º Registro: 2025GCELCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



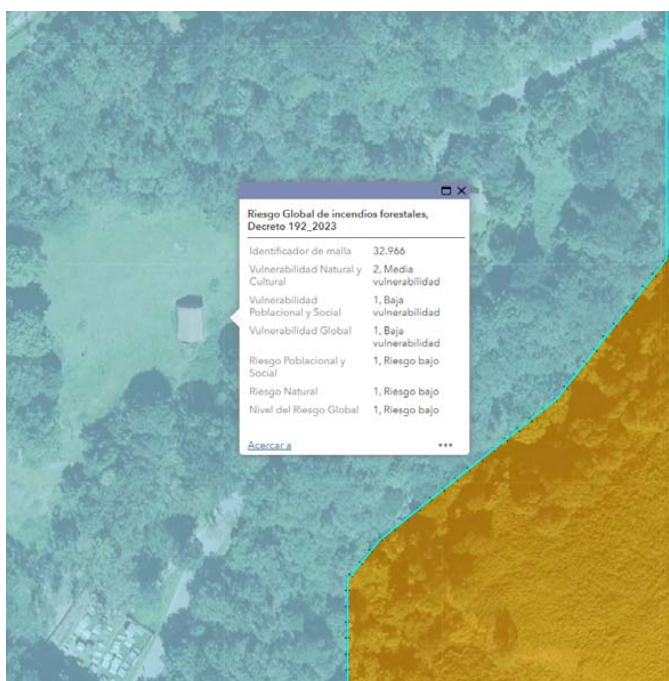
MA01

Análisis de Riesgos

ANÁLISIS DE POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS DEBIDO AL RIESGO DE INCENDIOS

El objeto del proyecto es recoger la documentación necesaria para obtener licencia urbanística para llevar a cabo la reforma de una cabaña para cambiar su uso a vivienda unifamiliar.

La edificación a reformar se sitúa dentro del Ayuntamiento de San Roque de Riomiera en una zona de baja vulnerabilidad, con riesgo global bajo, según el Decreto 192/2023 de Riego Global de Incendios Forestales.



Evaluación de amenazas.

- Naturales:

En general, la posibilidad de riesgo de incendio por causas naturales se debe a la suma de varios factores, el rayo, elevadas temperaturas y sequedad del entorno (hojas, ramas, árboles, acumulación de maleza, etc.).

- Antrópicos:

Los seres humanos influyen en el medio, desde el punto de vista de los incendios, desde la prevención, extinción y causalidad.

Desde el incendio provocado, al originado accidentalmente, pasando por los derivados de una falta de concienciación de los posibles peligros que se derivan en determinadas situaciones (colillas no apagadas, maquinaria en mal estado, etc.)



Análisis de Riesgos

Niveles de riesgo.

Desde el punto de vista del expediente, se evalúan dos sentidos para el riesgo de incendio:

- A) Que el uso residencial genere o aumente el nivel de riesgo de la zona.
- B) Que el riesgo de incendio en el área de la edificación imposibilite el uso residencial

Los niveles de riesgo pueden ser evaluados como altos, medios o bajos.

El caso A) tiene que ver con los riesgos antrópicos.

Dejando al margen el incendio provocado, la edificación se situará lo más alejada posible de las zonas arboladas próximas, lo cual va en favor de disminuir el riesgo de incendio en caso de tormentas eléctricas.

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:

1.- La edificación, exteriormente se ejecuta en su mayor parte con materiales A1, no combustibles como son la piedra y la teja cerámica. Únicamente se disponen al exterior materiales combustibles en el caso de las carpinterías, que serán de madera o de PVC

2.- Interiormente los forjados se ejecutarán con elementos de madera ; el reparto será de placas de yeso laminado. Los aislamientos proyectados en suelo, fachadas y cubierta serán a base de poliestireno extruido que incorpora ignífugos que le aportan resistencia al fuego, resultando en un producto de Euroclase E, auto-extinguible sin presencia de gotas ardiendo que evita la propagación de llamas en caso de incendio.

3.- Instalaciones:

Electricidad, ventilación y fontanería, con calefacción por energía renovable

Energía de activación:

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.

El caso B) tendría que ver con los riesgos naturales afectando al uso de la vivienda (no se considera la posibilidad de actuaciones externas).

El cumplimiento del CTE, en concreto el DB SUA8, seguridad frente al rayo, rebajará la probabilidad de caída de un rayo y por tanto aumentará la probabilidad de que no se generen fuegos en el entorno de la vivienda.

Por último, de los datos ofrecidos por la Subdirección Gral. del Medio Natural, DGBMA y CC, hay dos tipologías de incendios en Cantabria, aquellos que se producen en invierno y primavera, y los que tienen lugar a lo largo del verano y el otoño.



Análisis de Riesgos

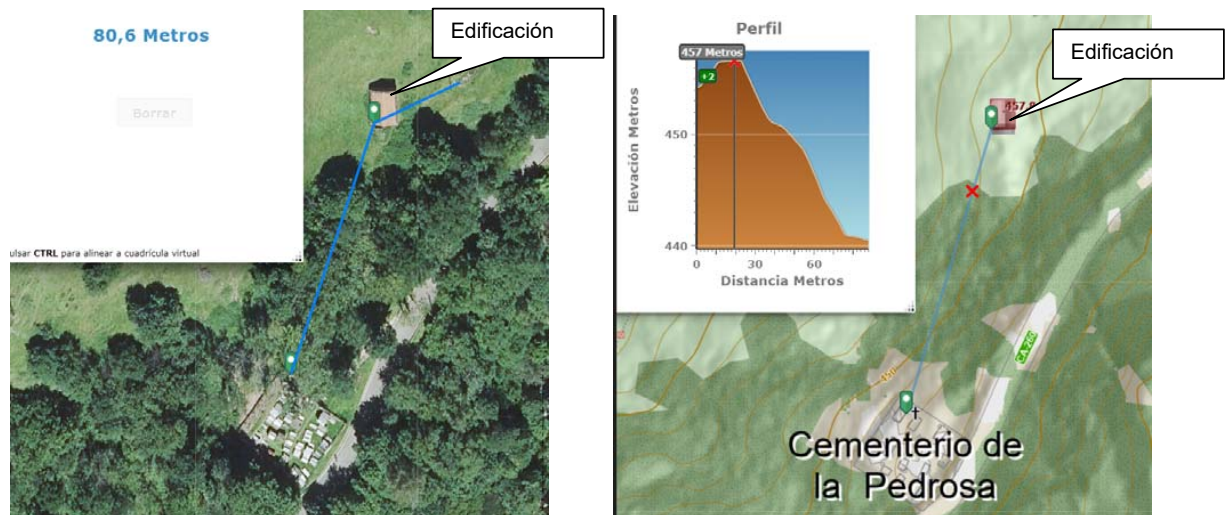
Según sus datos, los primeros constituyen el 80% de los registrados anualmente y su origen es, por lo general, intencionado. En este caso, el promotor tiene conciencia respecto de los riesgos que implica y sus consecuencias.

Siguiendo con el informe de la subdirección, los incendios de verano tienen que ver mayormente con negligencias, y suponen un 20% del total.

CONCLUSIÓN:

No se considera un riesgo de incendio la reforma proyectada respecto de su entorno, ni supone un riesgo inaceptable para los que habitarán en ella. Al contrario, su construcción y utilización, y la conciencia de sus moradores, rebajará considerablemente cualquier riesgo, ya sea antrópico o natural.

Por otro lado, la edificación se sitúa en las proximidades del cementerio municipal, a una distancia aproximada de 80 metros, con una diferencia de cota aproximada de 17 metros.



También existe un cauce en las proximidades, por lo que se ha solicitado la pertinente autorización a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

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

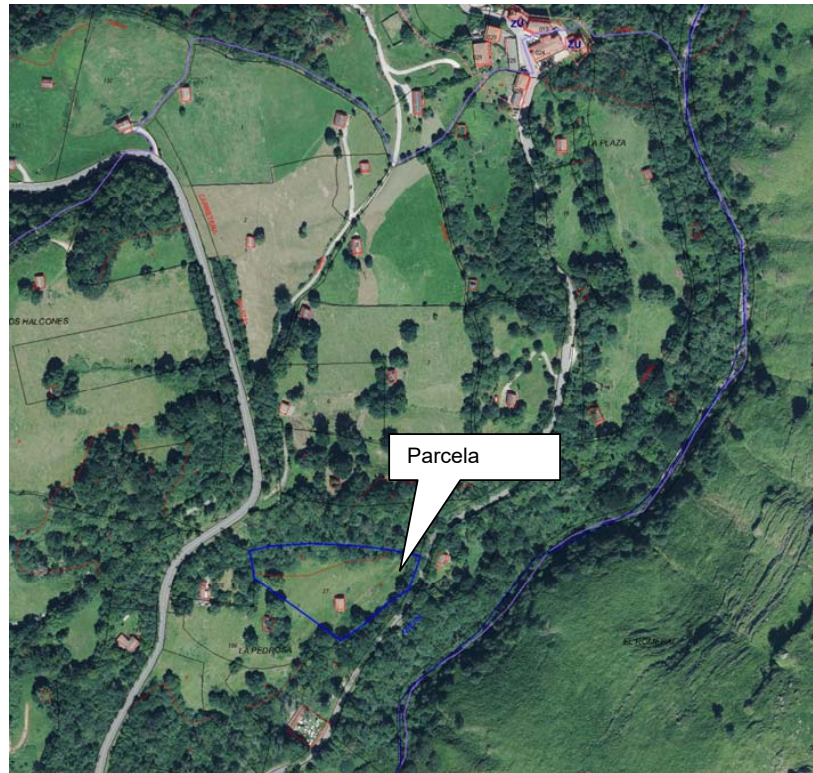
CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



VALORES AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES

La finca sobre las que se pretende llevar a cabo la construcción se ubica en el sitio de La Pedrosa en el pueblo de San Roque de Riomiera



La finca cuenta, según datos catastrales, con una superficie gráfica 7.055 m². Linda por todos sus vientos con otras parcelas, a excepción de parte de su lindero este en donde lo hace con la carretera pública que le da acceso.

La topografía de la finca se caracteriza por estar en pendiente descendente hacia el sureste

Actualmente la finca está destinada a pradería y contiene la cabaña (uso agropecuario) que se pretende reformarse.

En entorno se caracteriza por una asentamiento disperso, de manera que en grandes parcelas se sitúan pequeñas ediciones vinculadas en su momento al uso agropecuario, las cuales, en la actualidad y en muchos casos, han pasado a tener un uso residencial.

Descripción de las características ecológicas del entorno.

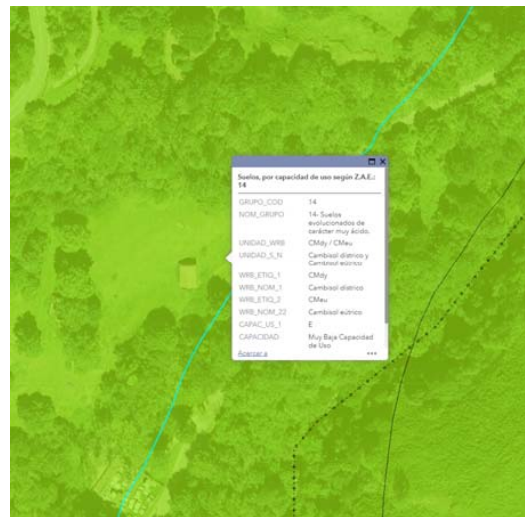
El lugar en el que se proyecta la construcción es una zona de pradería natural destinada al uso ganadero.



Análisis de Riesgos



En cuanto al uso del suelo la parcela esta dentro del Grupo G-03 pastizal antropizado, con cobertura de vegetación herbácea.



En cuanto a su edafología, la parcela tiene una muy baja capacidad de uso según ZAE, estando dentro del grupo 14. Suelos evolucionados de carácter muy ácido.

Listado de afecciones derivadas de las obras y medidas correctoras.

El hecho de reformar la edificación no producirá afección alguna derivada del uso, al ser éste similar, como ya se ha mencionado, a los actualmente predominantes en el entorno.

Se aprovechara el vial interior ya existente, procediéndose únicamente a su acondicionamiento mediante una capa granular.

La pavimentación que se realice será la estrictamente necesaria para acceder a la edificación, quedando una amplia superficie de parcela de zona verde.

El recorrido de las canalizaciones hasta la edificación de los diferentes servicios será subterráneo dentro de la parcela.

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

CSV: A0610MEgRj02F7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



Análisis de Riesgos

Las aguas residuales procedentes de la edificación (vertido doméstico de pequeño caudal), se conectarán a fosa séptica con sistema de depuración, previo a la infiltración del vertido al terreno.

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

Valores paisajísticos y culturales

Se proyecta una reforma totalmente respetuosa con una tipología totalmente propia del medio en el que se ubica, por lo que no tendrá ningún tipo de afección sobre el paisaje ni sobre el medio que rodea a la edificación.

Los materiales a utilizar serán respetuosos con el medio y por ello las fachadas se mantendrán de mampostería de piedra y las carpinterías serán de PVC en color madera. La cubierta, quedará terminada mediante teja cerámica

A nivel cultural, la edificación se sitúa en el pueblo de San Roque de Riomiera. No se encuentra próxima a ningún edificio ni espacio catalogado, por lo que la actuación a llevar a cabo no tendrá ningún tipo de afección sobre el patrimonio cultural.

Dado además que la edificación se sitúa en el municipio de san Roque de Riomiera, en su reforma se seguirán las prescripciones de la Guía de Intervención en el Patrimonio Pasiego

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



La cabaña que pretende rehabilitarse 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...*

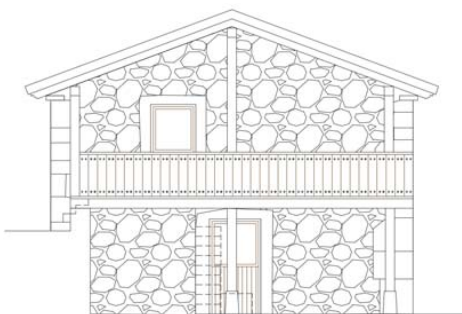
VOLUMEN

La reforma que se plantea respetará la fisonomía original de la cabaña. Si bien se proyecta un aumento de volumen, mediante la disposición de una solana en la fachada sur, éste no distorsiona en absoluto la forma de la edificación.

FACHADAS – HUECOS

Quando 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 tablación de madera con un hueco o una banda de vidrio.



ALZADO SUR

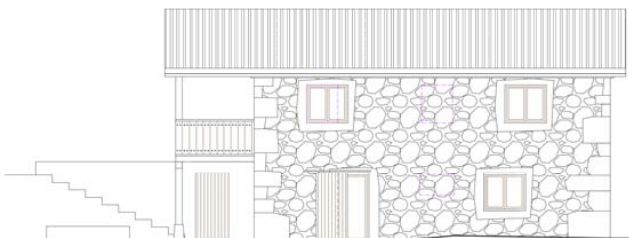
Se mantienen los huecos originales en su posición original. A mayores, sobre el volumen original se ha dispuesto una solana. No se realiza la apertura de ningún hueco nuevo.



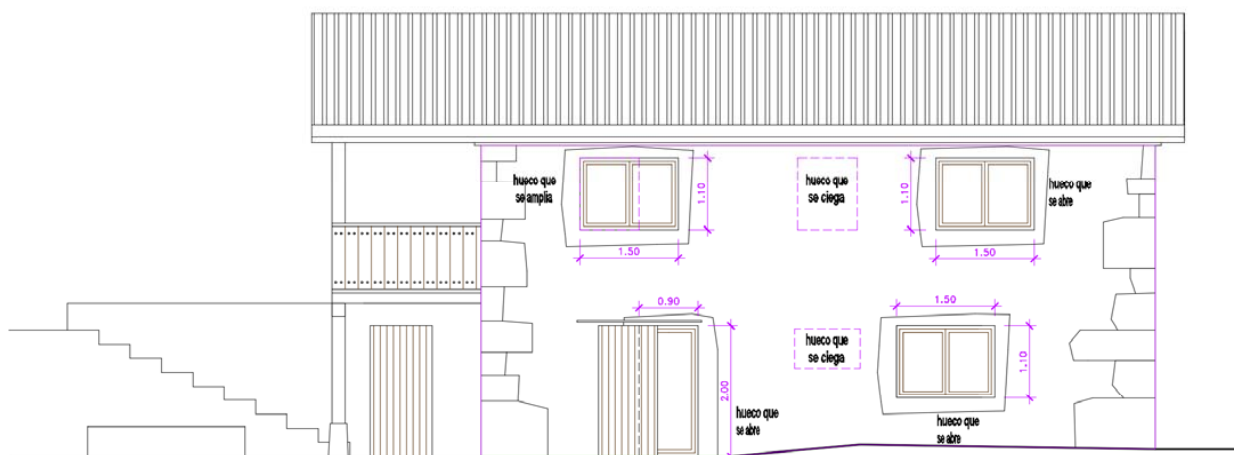
- En la fachada lateral bien orientada se admite la apertura de un máximo de tres huecos, siempre que el número total no sea mayor de seis. La superficie total de los huecos nuevos y existentes será inferior al 20% de la superficie de la fachada.



ALZADO ESTE



En esta fachada se ha procedido al cegado de dos de los huecos originales, concretamente el situado a nivel de planta baja, y el que se sitúa encima de él a nivel de planta primera. Se plantea la apertura de tres nuevos huecos, dos de ellos con unas dimensiones de 1,50 x 1,10 metros; y un tercero de 0,90 x 2,20 metros. Con todo ello, la superficie total de huecos de esta fachada asciende a 6,75 m². Teniendo en cuenta que la superficie de fachada es de 47,95 m², la superficie de huecos supone aproximadamente un 14% sobre el total de la misma.



ALZADO ESTE

Superficie de huecos: 6,75 m²
Superficie de fachada: 47,95 m²
Porcentaje de huecos: 14% < 20%
Numero de huecos que se abren: 3

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGISle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

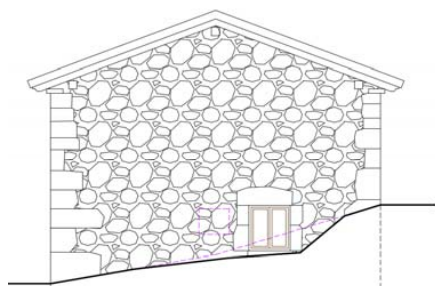
N.º Registro: 2025GCELCE002913

Fecha Registro: 07/01/2025 13:00

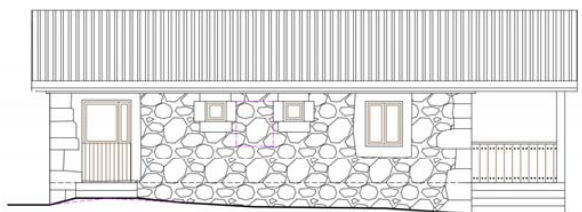


Justificación de la Guía

- 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.

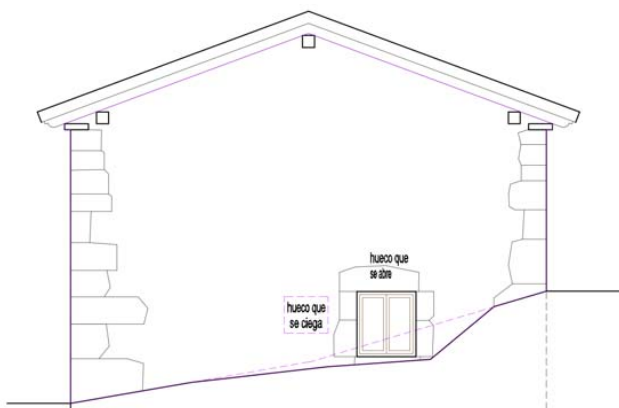


ALZADO NORTE



ALZADO OESTE

En la fachada norte existe un único hueco que se desplazará ligeramente hacia la izquierda, con objeto de adecuarlo a la distribución interior planteada. Será necesario también aumentar su tamaño al objeto de que el dormitorio planteado a nivel de planta baja cumpla las condiciones mínimas exigidas por el Decreto de Habitabilidad de Cantabria. En cualquier caso sus dimensiones son de de 1,00x1,10 m, lo que supone una superficie de huecos de 1,10 m² m², y con respecto del total de la fachada suponen aproximadamente un 3%.



ALZADO NORTE

Superficie de huecos: 1,10 m²
Superficie de fachada: 38,91 m²
Porcentaje de huecos: 3% < 20%
Número de huecos que se abren: 1

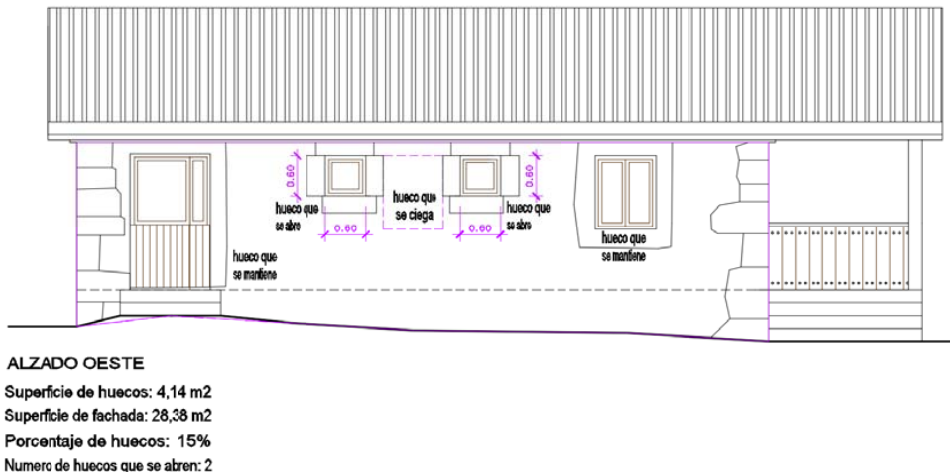
Firma: la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES

CSV: A0610MEgRj02F7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



En la fachada larga, existen tres huecos; dos de ellos se mantienen y el central se ciega para disponer en su lugar dos nuevos huecos con unas dimensiones cada uno de ellos de 0,60 x0,60 m. La superficie total de huecos ascenderá a 4,14 m² y con respecto del total de la fachada suponen aproximadamente un 15%. Con respecto de los huecos originales, el porcentaje de los mismos sobre la superficie de fachada se mantiene (el porcentaje original era algo mayor del 15%).



Los nuevos huecos, se recerarán con jambas de piedra; el material a utilizar para las carpinterías será en color madera, los vidrios serán incoloros y no reflectantes, no se dispondrán persianas, sino contraventanas. Las dimensiones de los mismos serán acordes a las necesidades del nuevo uso.

CUBIERTA

La solución de cubierta, respetará la tipología tradicional estando previsto mantener los enrabaderos, que marcan la altura de cornisa y la cubrición se dispondrá mediante teja cerámica al igual que la existente en la actualidad.

ESCALERA EXTERIOR

Se mantendrá la escalera exterior de piedra existente, aunque será necesaria reconstruirla en parte, dado su estado de conservación.

En la restauración de las escaleras se utilizarán técnicas y materiales tradicionales similares a los existentes, cuidando especialmente los detalles de cantería.

En el caso de que se considere necesario disponer un nuevo barandal se ejecutará con soluciones de tablazón de madera vertical, que se interrumpirá en los dos primeros peldaños para evitar el contacto con el terreno o con soluciones de cerrajería sencillas.





ELEVACIONES

Está previsto mantener la altura de cornisa, definida por los enrabaderos actuales, a partir de los cuales se dispondrá la nueva solución de cubierta.

La cumbrera se verá elevada por la solución constructiva de cubierta. En cualquier caso, la sobrelevación de la altura de cumbre será siempre inferior a 60cm.

SOLANAS

Cuando la cabaña se destine a los usos previstos en el art.112.2h) se admite un incremento del 20% de su superficie construida si está catalogada.

En este caso, la cabaña se destina a un uso residencial, previsto en el artículo 112.2h)y dado que está catalogada a esta previo ampliar su volumen un 20% mediante la disposición de una solana en la fachada corta bien orientada.

La ampliación hacia la fachada corta de acceso tendrá, dado que se prolongan los dos faldones, en continuidad con los mismos, la anchura de la fachada principal, con una dimensión inferior al 50 % de esa anchura, enrasando siempre con la fachada larga; y tendrá un fondo menor de 3,50 metros.

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

Se podrán construir solanas abiertas o cerradas o cuerpos volados, análogos a los tradicionales, evitando el pintoresquismo, de acuerdo con las condiciones dimensionales definidas en el mismo apartado.

La construcción de la solana se ejecutará conforme a la lógica y las soluciones constructivas tradicionales, preferentemente pavimentos de madera con junta abierta, estructuras de madera, barandales y cerramientos de tablazón vertical.





PROYECTO BÁSICO
REFORMA DE CABAÑA CON
CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL
Polígono 5, Parcela 27 Sitio La Pedrosa
Ayto. de San Roque de Riomiera (Cantabria)

Justificación de la Guía

MOVIMIENTOS DE TIERRA - URBANIZACIONES

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

Se mantendrán prácticamente en su totalidad las condiciones topográficas actuales de la parcela. Concretamente, en el entorno de la cabaña únicamente se variara ligeramente la rasante en contacto con la edificación en la fachada norte, debido a la ejecución de una nueva ventana.

Cualquier movimiento de tierra planteado cumplirá el artículo 38 de las NUR (Normas Urbanísticas Regionales).

En la fachada de acceso, habitualmente un alzado corto, y en la fachada larga bien orientada se admite la creación de una superficie sensiblemente explanada con un fondo máximo de 3 metros.

Se explanará la zona de la fachada sur, sobre la que está previsto disponer la solana.

Existe vial interior rodado, desde vía pública hasta el edificio. Dicho camino interior se adapta perfectamente a la orografía del terreno, y no se modificarán, ni su trazado ni sus rasantes. Si se procede al acondicionamiento del vial existente, éste se propone mediante zahorra compactada, terminada con riego asfáltico y árido de terminación.

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELCCE002913
Fecha Registro:	07/01/2025 13:00





Conclusiones

MA03

Conclusiones

Con los datos que anteceden, memoria y documentación gráfica, queda la obra suficientemente definida en sus aspectos técnicos A NIVEL DE PROYECTO BÁSICO.

Previo al inicio de las obras se redactará el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Sarón, enero de 2025

Los Arquitectos:

TAZON SALCINES
FRANCISCO -
13748240J

Firmado digitalmente por
TAZON SALCINES
FRANCISCO - 13748240J
Fecha: 2025.01.07 10:52:52
+01'00'

Francisco Tazón Salcines

NIETO TOME
ALBERTO -
15366442G

Firmado digitalmente por
NIETO TOME ALBERTO -
15366442G
Fecha: 2025.01.07 10:53:03
+01'00'

Alberto Nieto Tomé

Los promotores:

Ana San Román Villanueva

Rubén Parazuelo González

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



PRESUPUESTO ESTIMADO

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS

CAPÍTULO 01: ACTUACIONES PREVIAS	1.850
CAPÍTULO 02: MOVIMIENTO DE TIERRAS	850
CAPÍTULO 03: CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	3.500
CAPÍTULO 04: ESTRUCTURA	21.250
CAPÍTULO 05: CUBIERTA	12.350
CAPÍTULO 06: ALBAÑILERÍA	16.150
CAPÍTULO 07: AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN	5.950
CAPÍTULO 08: REVESTIMIENTOS – PINTURAS - SOLADOS	6.800
CAPÍTULO 09: INSTAL. DE ELECTRICIDAD E INCENDIOS	4.650
CAPÍTULO 10: INSTAL. DE FONTANERÍA Y ACS	3.850
CAPÍTULO 11: INSTAL. DE CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN	3.800
CAPÍTULO 12: CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	9.200
CAPÍTULO 13: URBANIZACION INTERIOR	1.550
CAPÍTULO 14: SEGURIDAD Y SALUD	3.000
CAPÍTULO 15: CONTROL DE CALIDAD	350
CAPÍTULO 16: GESTIÓN DE RESIDUOS	450

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 95.550.00€

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (95.550.00 €).

13% GASTOS GENERALES.....	12.421,50 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL.....	5.733,00 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	113.704.50 €

Asciende el Presupuesto de Contrata a la expresada cantidad de CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS CUATRO EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS (113.704,50 €).

Sarón, enero de 2025

Los Arquitectos:

TAZON SALCINES
FRANCISCO -
13748240J

Francisco Tazón Salcines

NIETO TOME
ALBERTO -
15366442G

Alberto Nieto Tomé

Los promotores:

Ana San Román Villanueva

Rubén Parazuelo González

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



PLANOS

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

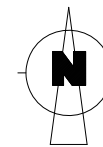
CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELCCE002913

Fecha Registro: 07/01/2025 13:00





REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: _____ N.º: _____

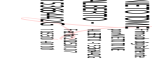
SITUACIÓN SOBRE CATASTRAL

01

FECHA: ENERO 2025 SIN ESCALA

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

FDO. LOS ARQUITECTOS:



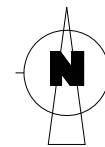
FRANCISCO TAZÓN SALCINES

ALBERTO NIETO TOMÉ

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00





PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: _____ N.º: _____

SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO 02

FECHA: ENERO 2025 SIN ESCALA

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

FDO. LOS ARQUITECTOS: _____

FRANCISCO TAZÓN SALCINES ALBERTO NIETO TOMÉ

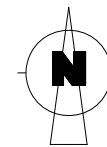
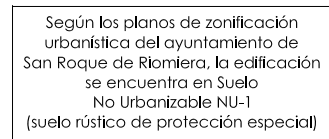
Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

SITUACIÓN SOBRE URBANISTICO

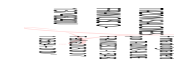
03

FECHA: ENERO 2025

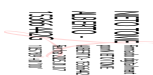
SIN ESCALA

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

FDO. LOS ARQUITECTOS:



FRANCISCO TAZÓN SALCINES



ALBERTO NIETO TOMÉ

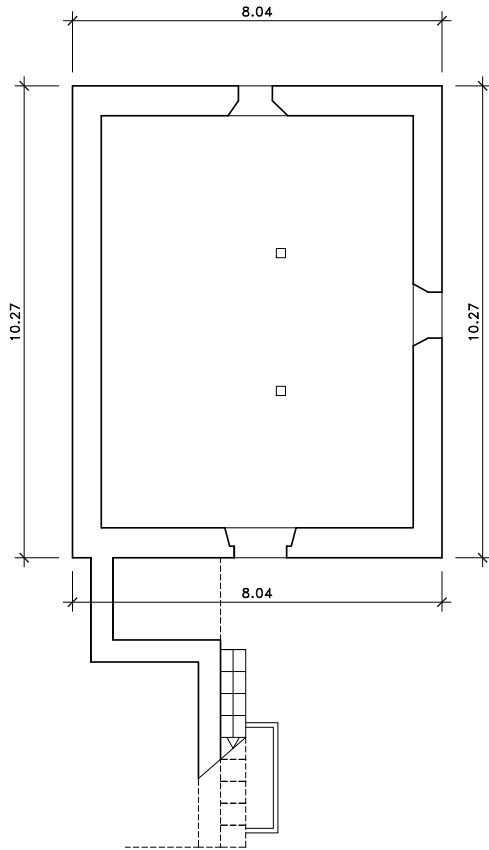
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELC002913

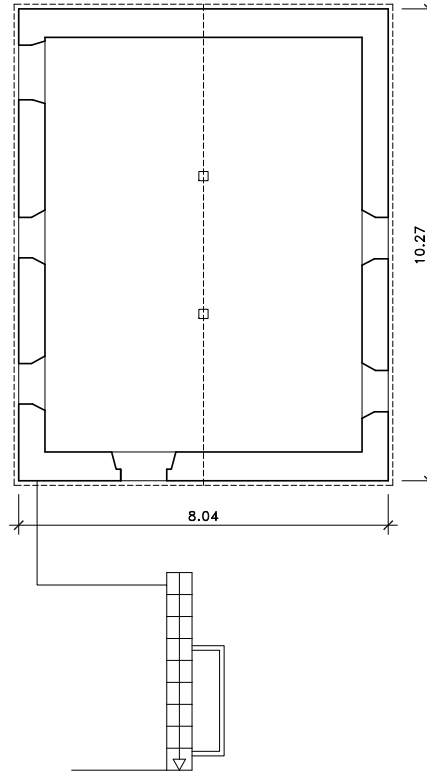
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00







PLANTA BAJA
(SUPERFICIE CONSTRUIDA E. ORIGINAL: 82.60 M2)



PLANTA PRIMERA
(SUPERFICIE CONSTRUIDA E. ORIGINAL: 82.60 M2)



IMÁGENES ESTADO ORIGINAL



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

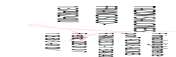
ESTADO ACTUAL
PLANTAS-COTAS Y SUPERFICIES

05

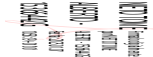
FECHA: ENERO 2025 E:1/100

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

Fdo. LOS ARQUITECTOS:



FRANCISCO TAZÓN SALCINES



ALBERTO NIETO TOMÉ

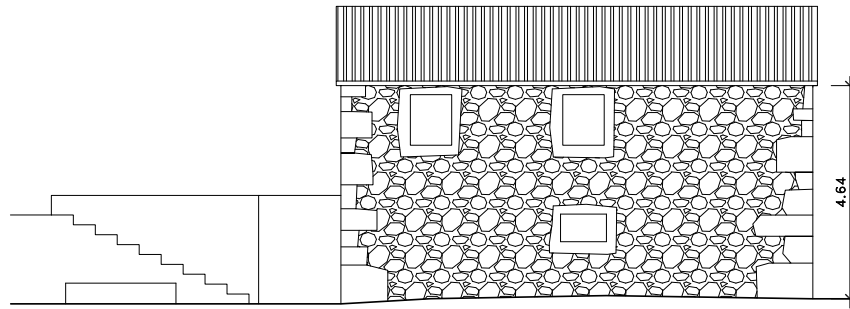


Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

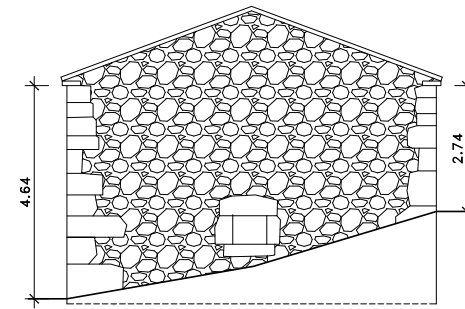
CSV: A0610MEgrJ02Ft7jycuCSgztgKqALGlsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2025GCELCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00

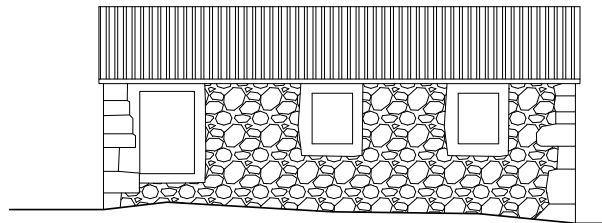




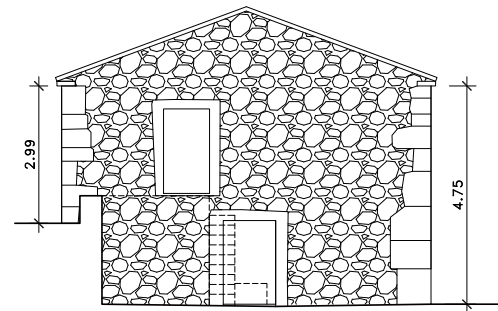
ALZADO ESTE



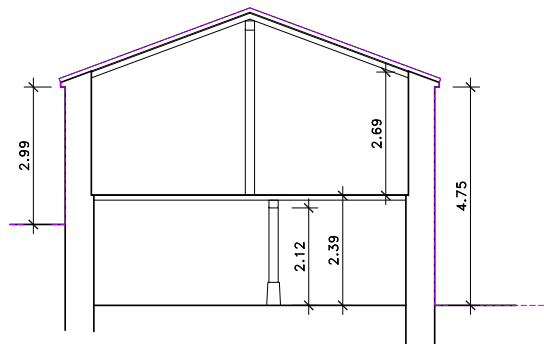
ALZADO NORTE



ALZADO OESTE



ALZADO SUR



SECCION TRANSVERSAL



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE:

Nº:

ESTADO ACTUAL
ALZADOS Y SECCION

06

FECHA: ENERO 2025

E:1/100

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

Fdo. LOS ARQUITECTOS:

FRANCISCO TAZÓN SÁLCINES

ALBERTO NIETO TOMÉ

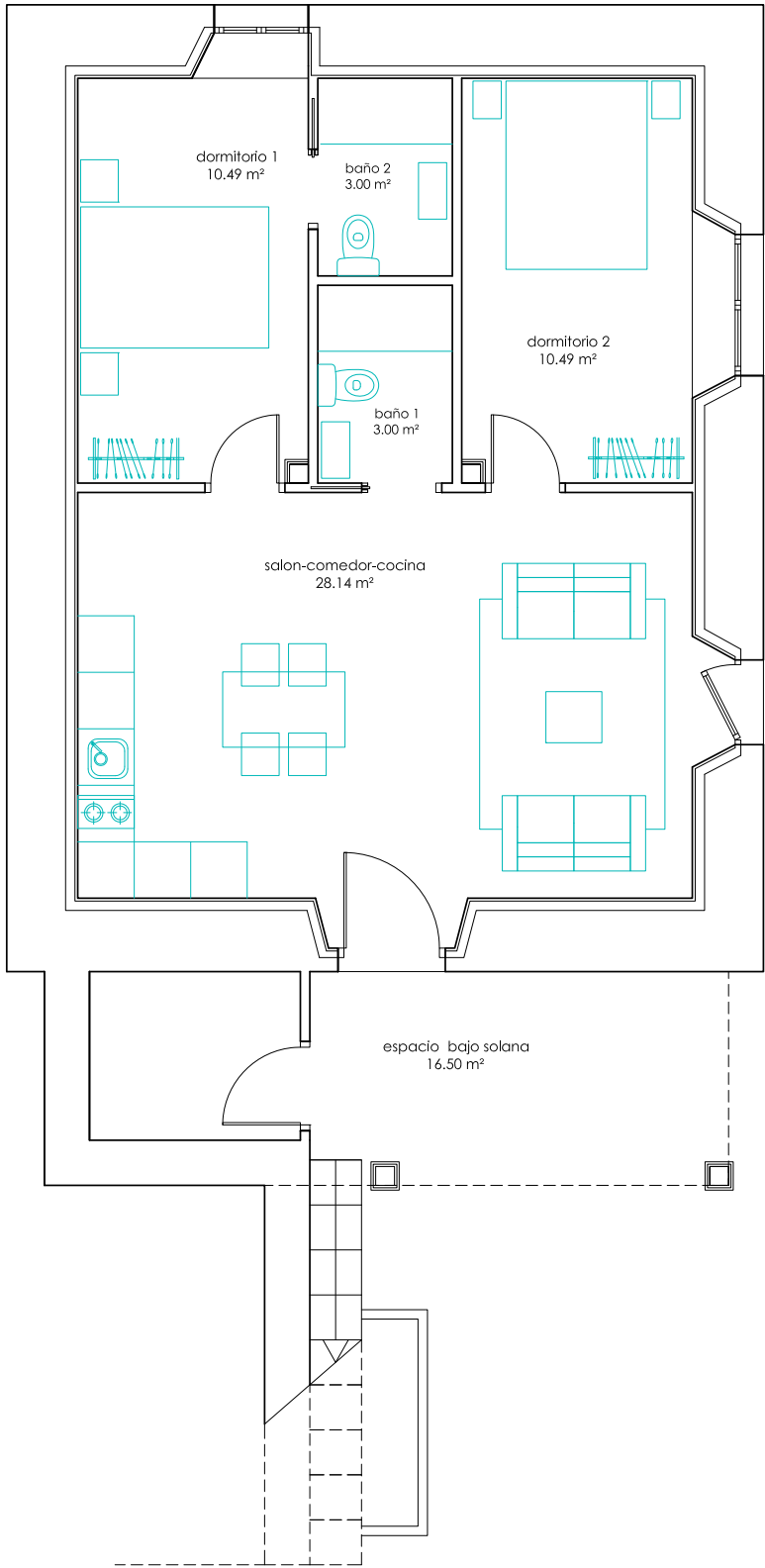


Firma: **la información de los firmantes se encuentra en el ANEXO FIRMANTES**

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00





CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA BAJA (VIVIENDA))	
SALÓN-COM-COCINA	28,14 m²
DORMITORIO 1	10,49 m²
DORMITORIO 1	10,49 m²
BAÑO 1	3,00 m²
BAÑO 2	3,00 m²
ESAPCIO BAJO SOLANA	16,50 m²
SUP.ÚTIL PB	71,62 m²
SUP.CONST. PB	99,10 m²
PLANTA PRIMERA (ESTUDIOS)	
ESTUDIO 1	
SALÓN-DORM-COCINA	25,63 m²
BAÑO 1	3,52 m²
SOLANA	16,50 m²
SUP. ÚTIL ESTUDIO 1	45,65 m²
ESTUDIO 2	
SALÓN-DORM-COCINA	23,69 m²
BAÑO 1	3,52 m²
SUP. ÚTIL ESTUDIO 2	27,21 m²
SUP. ÚTIL. P1	72,86 m²
SUP. CONST. P1	99,10 m²
SUPERFICIES TOTALES	
SUP. ÚTIL PB+P1	144,48 m²
SUP. CONST. PB+P1	198,20 m²



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N.º:

ESTADO REFORMADO
PLANTA BAJA- MOBILIARIO Y SUPERFICIES

07

FECHA: ENERO 2025 E:1/50

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

Fdo. LOS ARQUITECTOS:

TAZÓN SÁLCINES
FRANCISCO - 13748240J
Firmado digitalmente por TAZÓN SÁLCINES FRANCISCO - 13748240J
Fecha: 2025.01.07 10:59:14 +01'00'

NIETO TOMÉ
ALBERTO - 15366442G
Firmado digitalmente por NIETO TOMÉ ALBERTO - 15366442G
Fecha: 2025.01.07 10:59:31 +01'00'

FRANCISCO TAZÓN SÁLCINES

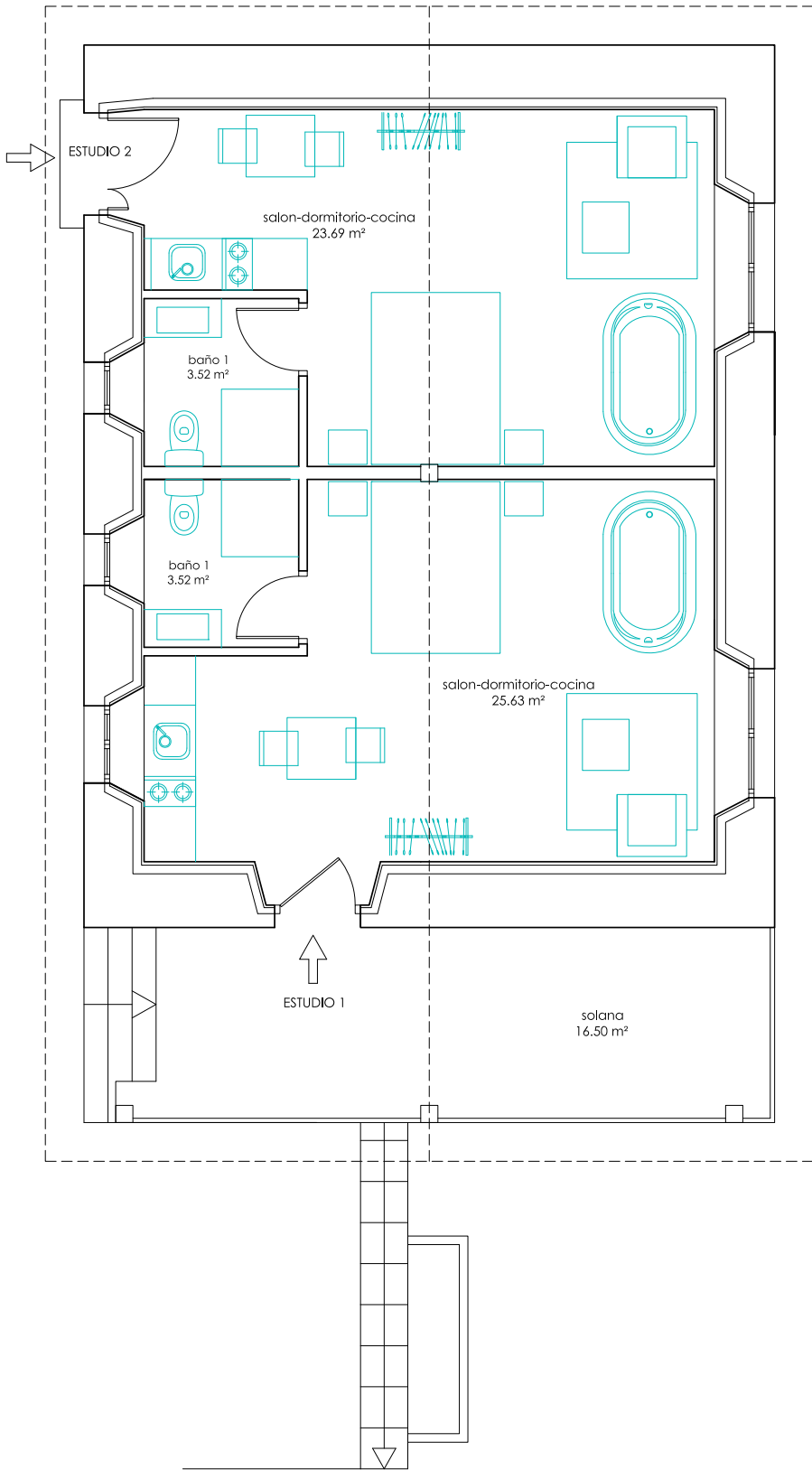
ALBERTO NIETO TOMÉ

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGISle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00





CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA BAJA (VIVIENDA)	
SALÓN-COM-COCINA	28,14 m²
DORMITORIO 1	10,49 m²
DORMITORIO 1	10,49 m²
BAÑO 1	3,00 m²
BAÑO 2	3,00 m²
ESAPCIO BAJO SOLANA	16,50 m²
SUP.ÚTIL PB	71,62 m²
SUP.CONST. PB	99,10 m²
PLANTA PRIMERA (ESTUDIOS)	
ESTUDIO 1	
SALON-DORM-COCINA	25,63 m²
BAÑO 1	3,52 m²
SOLANA	16,50 m²
SUP. ÚTIL ESTUDIO 1	45,65 m²
ESTUDIO 2	
SALON-DORM-COCINA	23,69 m²
BAÑO 1	3,52 m²
SUP. ÚTIL ESTUDIO 2	27,21 m²
SUP. ÚTIL P1	72,86 m²
SUP. CONST. P1	99,10 m²
SUPERFICIES TOTALES	
SUP. ÚTIL PB+P1	144,48 m²
SUP. CONST. PB+P1	198,20 m²



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N.º:

ESTADO REFORMADO
PLANTA PRIMERA- MOBILIARIO Y Y SUPERFICIES

08

FECHA: ENERO 2025 E:1/50

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

Fdo. LOS ARQUITECTOS:

TAZON SANCINES FRANCISCO - 13748240J <small>Firmado digitalmente por TAZON SANCINES FRANCISCO - 13748240J Fecha: 2025.01.07 10:59:34 +01'00'</small>	NIETO TOME ALBERTO - 15366442G <small>Firmado digitalmente por NIETO TOME ALBERTO - 15366442G Fecha: 2025.01.07 11:00:10 +01'00'</small>
---	---

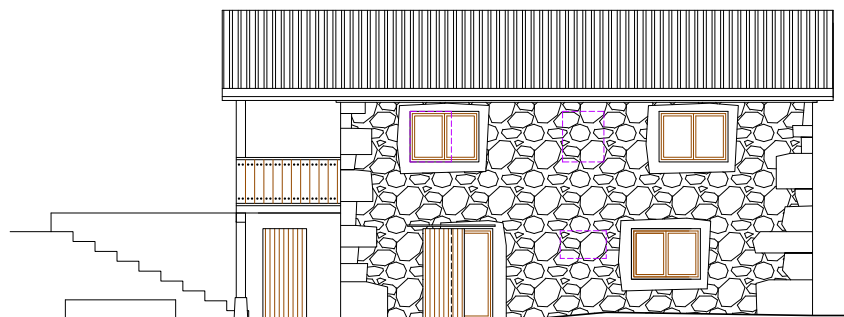
FRANCISCO TAZÓN SANCINES ALBERTO NIETO TOMÉ

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

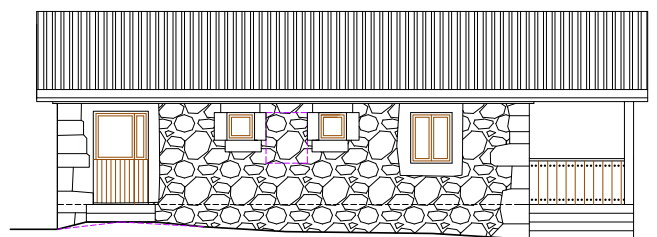
CSV: A0610MEgRj02Ft7jyCuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELCCE002913
Fecha Registro:	07/01/2025 13:00

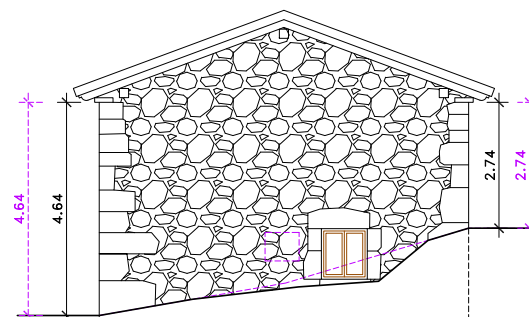




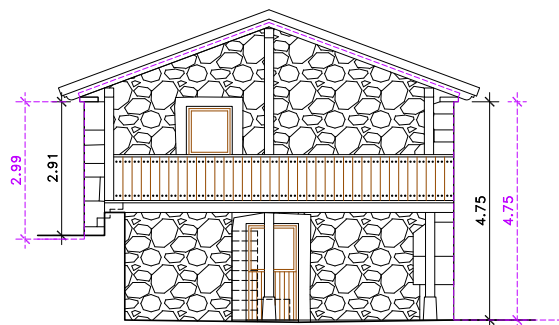
ALZADO ESTE



ALZADO OESTE



ALZADO NORTE



ALZADO SUR

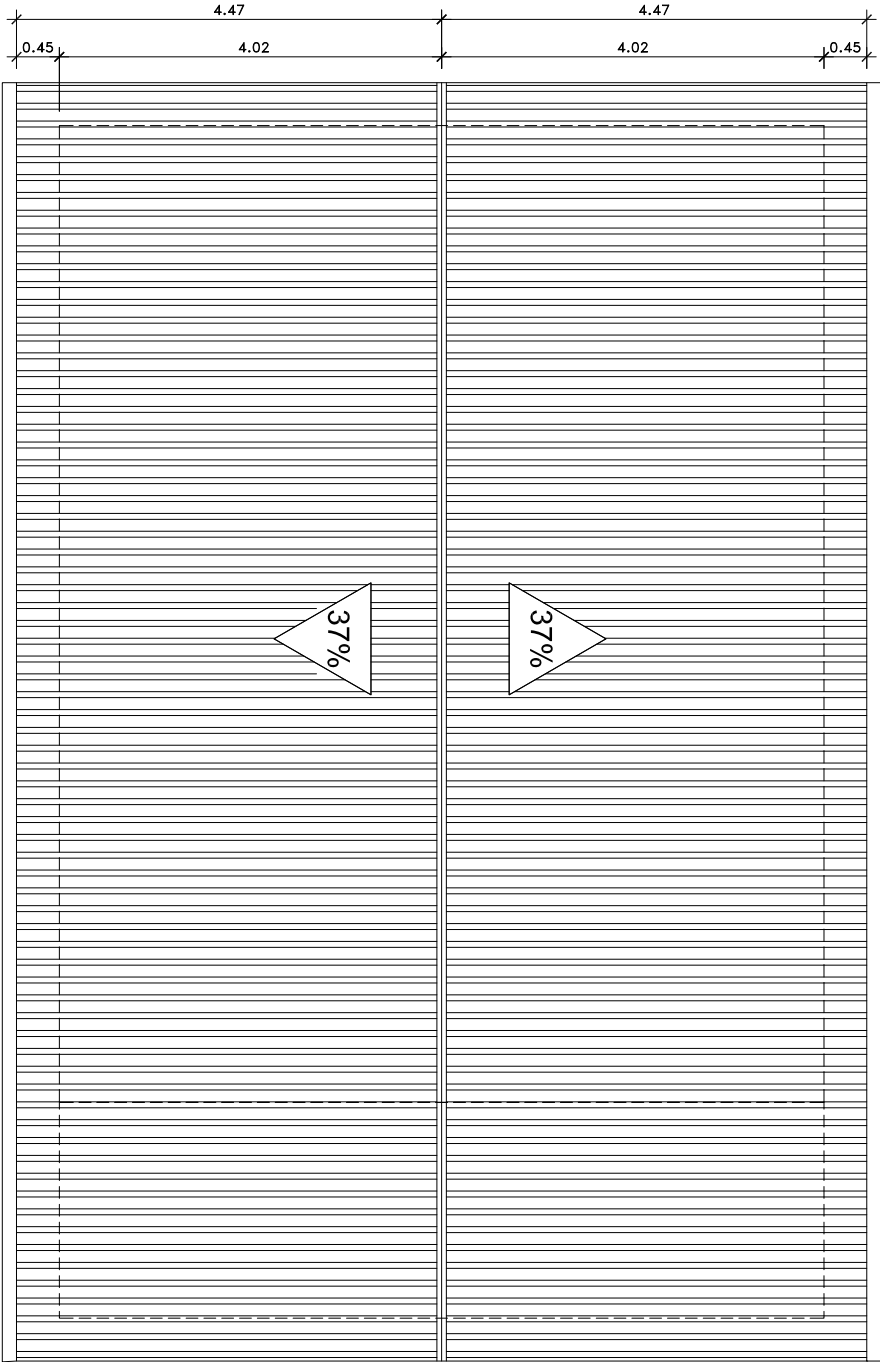
[illegible]

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00





PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N.º:

ESTADO REFORMADO
PLANTA DE CUBIERTAS

10

FECHA: ENERO 2025 E:1/50

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

Fdo. LOS ARQUITECTOS:

TAZÓN SÁLCINES
FRANCISCO
13748240J
Firmado digitalmente por TAZÓN SÁLCINES FRANCISCO - 13748240J Fecha: 2025.01.07 11:01:59 +01'00'

NIETO TOMÉ ALBERTO
- 15366442G
Firmado digitalmente por NIETO TOMÉ ALBERTO - 15366442G Fecha: 2025.01.07 11:01:28 +01'00'

FRANCISCO TAZÓN SÁLCINES

ALBERTO NIETO TOMÉ

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459



PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: _____ N.º: _____

ESTADO REFORMADO

SECCION

FECHA: ENERO 2025

E:1/50

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

FDO. LOS ARQUITECTOS:

PDO. LOS ARQUITECTOS:

MEMORANDUM **FOR THE RECORD**
DATE: 10/10/2017 **BY:** [Redacted]
TO: [Redacted] **FROM:** [Redacted]
SUBJECT: [Redacted]

FRANCISCO TAZÓN SALCINES

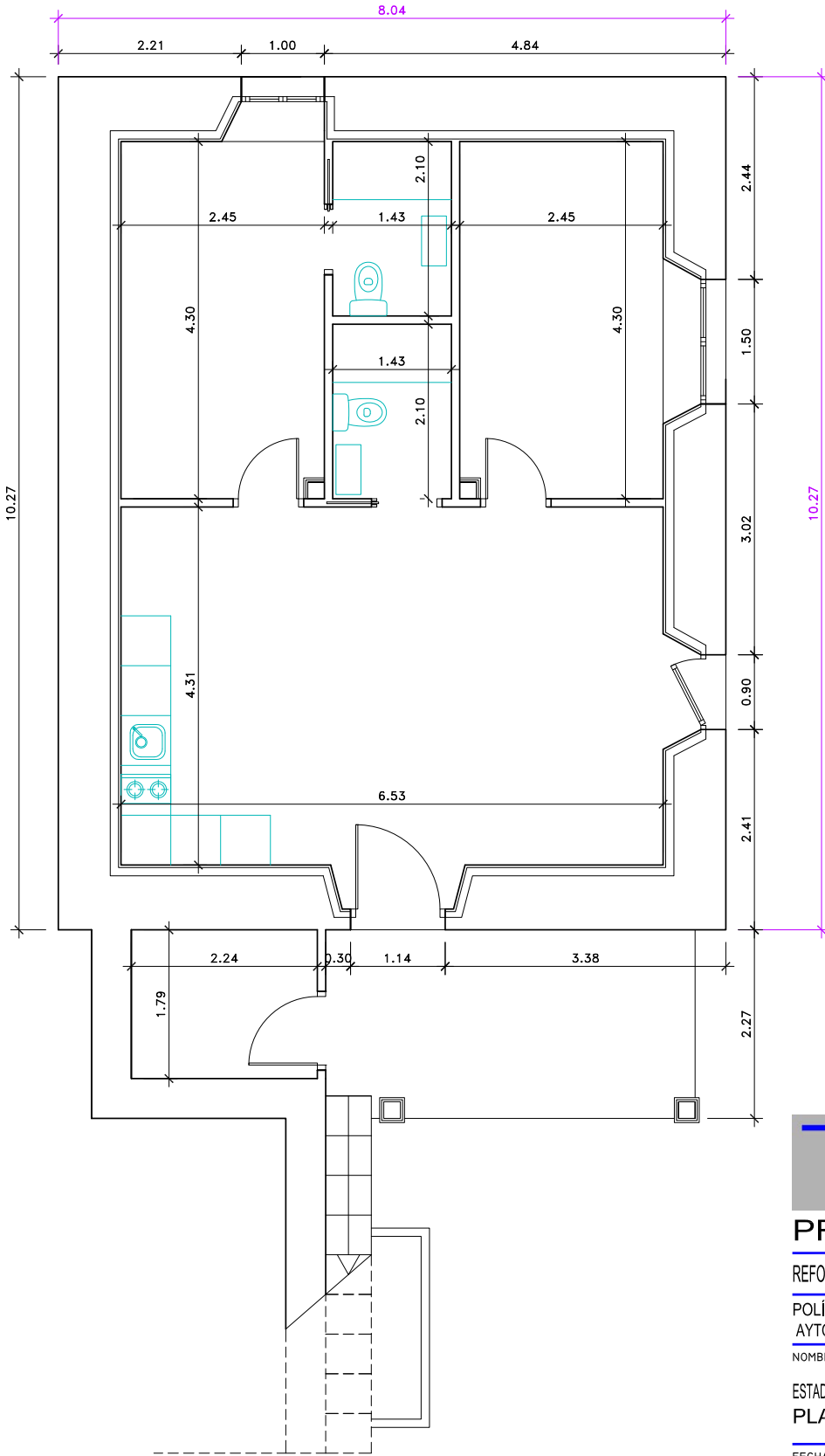
ALBERTO NIETO TOMÉ

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELC002913

Fecha Registro: 07/01/2025 13:00





PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N.º:

ESTADO REFORMADO
PLANTA BAJA- COTAS

12

FECHA: ENERO 2025

E:1/50

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

Fdo. LOS ARQUITECTOS:

TAZÓN SÁLCINES
FRANCISCO -
13748240J
Firmado digitalmente
por TAZÓN SÁLCINES
FRANCISCO - 13748240J
Fecha: 2025.01.07
11:02:36 +01'00'

NIETO TOMÉ
ALBERTO -
15366442G
Firmado digitalmente
por NIETO TOMÉ
ALBERTO -
15366442G
Fecha: 2025.01.07
11:02:56 +01'00'

FRANCISCO TAZÓN SÁLCINES

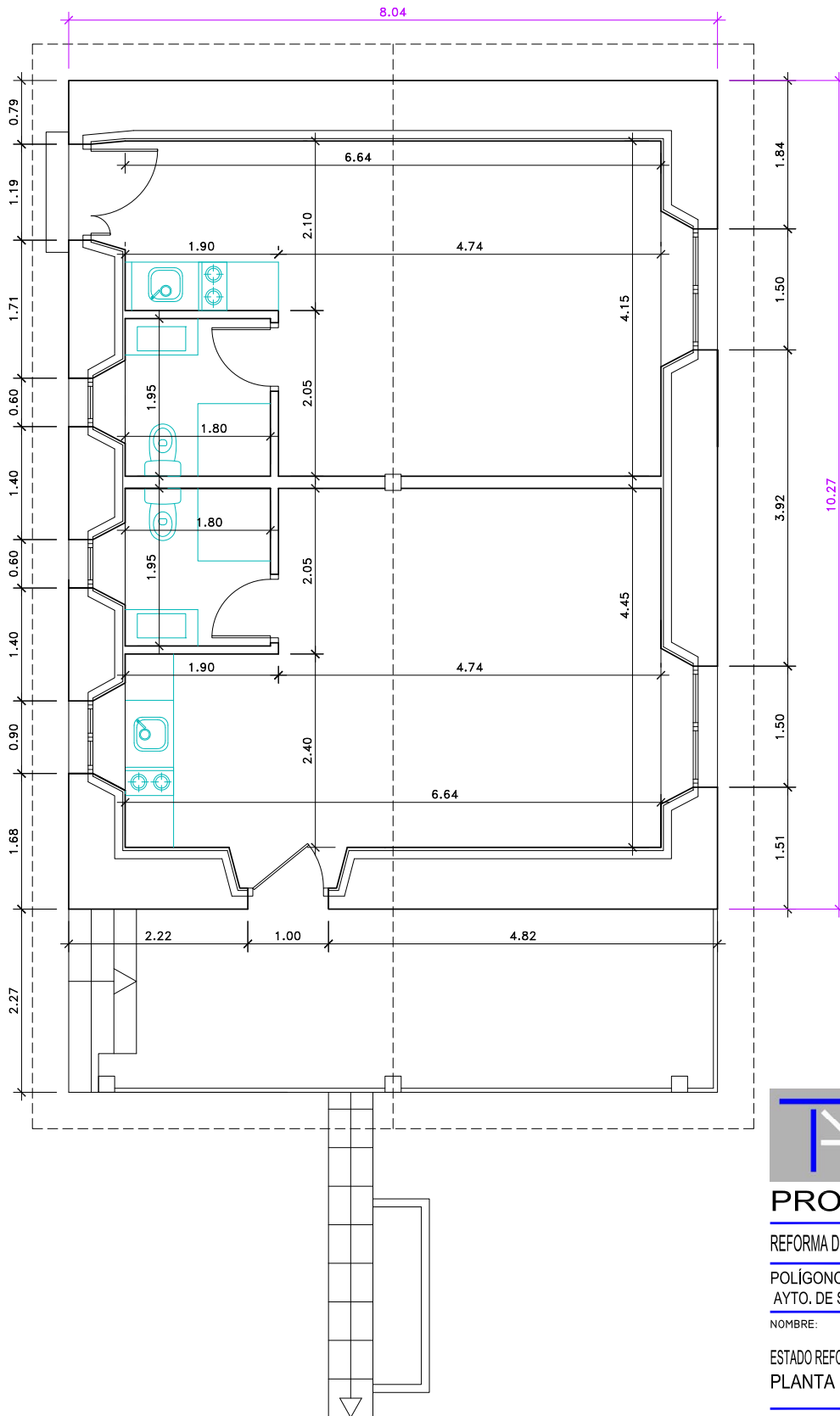
ALBERTO NIETO TOMÉ

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGIsle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00





PROYECTO BÁSICO

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

POLÍGONO 5, PARCELA 27, SITIO LA PEDROSA
AYTO. DE SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

NOMBRE: N°:

ESTADO REFORMADO
PLANTA PRIMERA- COTAS

13

FECHA: ENERO 2025

E:1/50

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

Fdo. LOS ARQUITECTOS:

TAZÓN
SALCINES
FRANCISCO -
13748240J

Firmado digitalmente
por TAZÓN SALCINES
FRANCISCO - 13748240J
Fecha: 2025.01.07
11:03:19 +01'00'

NIETO TOME
ALBERTO -
15366442G

Firmado digitalmente
por NIETO TOME
ALBERTO - 15366442G
Fecha: 2025.01.07
11:03:43 +01'00'

FRANCISCO TAZÓN SALCINES

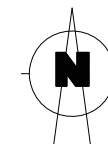
ALBERTO NIETO TOMÉ

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGISle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00





ESTUDIO ARQUITECTURA
TAZÓN ARQUITECTOS

REFORMA DE CABAÑA - CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

NOMBRE: _____ N.º: _____

14

FECHA: ENERO 2025 SIN ESCALA

PROMOTOR: ANA SAN ROMÁN VILLANUEVA- RUBÉN PARAZUELO GONZÁLEZ

FDO. LOS ARQUITECTOS:

NAME	XXXXXXXXXX
SALES	XXXXXXXXXX
PHONE	XXXXXXXXXX
STREET	XXXXXXXXXX

RECEIVED - **POSTED**

FRANCISCO TAZÓN SALCINES

ALBERTO NIETO TOMÉ

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

CSV: A0610MEgRj02Ft7jycuCSgztgKqALGlSle8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE002913
Fecha Registro: 07/01/2025 13:00



