

ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA

REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ



ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS
Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA

REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ

ÍNDICE

1. PRELIMINARES
2. UBICACIÓN DE LA PROPUESTA
 - 2.1. Ficha catastral y descripción de la finca.
 - 2.2. Topografía
 - 2.3. Mapa de riesgos hidrológicos
 - 2.4. Situación en planeamiento
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ANTEPROYECTO A LAS NORMATIVAS VIGENTES DE APLICACIÓN. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA.
 - 3.1. Propuesta de construcción de Caballerizas
 - 3.1.1. Programa de usos.
 - 3.1.2. Justificación de la integración paisajística del edificio
 - 3.2. Reconstrucción de vivienda vinculada al uso ganadero
 - 3.2.1. Justificación de la antigüedad y tamaño de la edificación preexistente.
 - 3.2.2. Propuesta de reconstrucción de la edificación preexistente.
4. CONCLUSIONES Y SOLICITUD
5. ANEJOS
 - 5.1. Nota simple de la finca (justificación de titularidad).
 - 5.2. Escritura de objeto social (actividad ganadera) de la empresa promotora.
 - 5.3. Escritura de nombramiento de administradores solidarios.
 - 5.4. Escritura de cambio de denominación de la empresa.
 - .
6. PLANOS
 00. Plano de situación en planeamiento y topografía
 01. Plano de planta general y planta de cubiertas de las caballerizas.
 02. Plano de alzado y secciones de las caballerizas
 03. Plantas de la vivienda y garaje-almacén
 04. Plano de alzados y secciones de la vivienda y garaje-almacén.

1. PRELIMINARES

El presente anteproyecto lo promueve la sociedad mercantil **PARSIFAL 2007 SL**, con dirección fiscal en el Paseo de la Castellana 115, piso 6, con **CIF B-81461295**, en 28046 Madrid, representada por doña **María del Pilar Benítez Toledano**, con **NIF 31643426Q** y domicilio en 28006 Madrid, en la calle Carbonero y Sol número 1.

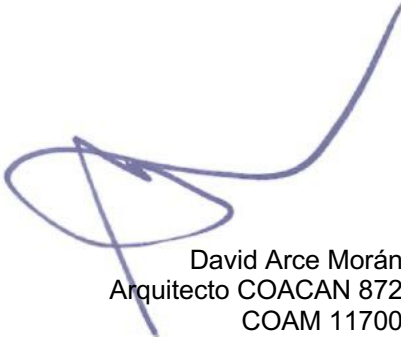
Lo redacta el arquitecto David Arce Morán, colegiado nº 11700 en el COAM y con el nº 872 en el COACAN, en representación de Davidarce Arquitectos SLP, estudio de arquitectura colegiado en el COA de Madrid con el nº 70506 y CIF B-81370033, con domicilio fiscal y a efectos de notificaciones en la calle Doctor Diego Madrazo 16, bajo B, de 39012 Santander.

La mercantil promotora, PARSIFAL 2007 SL (se adjunta como anexo extracto de las escrituras), tiene como **objeto social en su escritura de constitución, en primer orden, “la explotación agrícola-ganadera”**, además de otras como *“la compraventa de solares, fincas rústicas o urbanas, la construcción de toda clase de edificios”,...*, *“la explotación directa o indirecta, incluso bajo al fórmula de arrendamiento de fincas rústicas, agrícolas, forestales, cinegéticas y ganaderas”*.

El objetivo del presente anteproyecto es la obtención del **permiso de construcción en la parcela rústica ordinaria** de referencia catastral **39040A113000050000DA**, sita en el barrio de Agüero 1135 (polígono 113, parcela 5), en el lugar conocido como “el Vivero”, en el término municipal de Marina de Cudeyo, en Cantabria, **de unas caballerizas específicas para caballos de carreras**, así como del aprovechamiento y **reconstrucción de la vivienda en ruinas existente** en el interior de esa misma finca, con referencia catastral propia independiente número **39040A113052370000DZ**, para su uso exclusivo como **alojamiento del personal encargado del cuidado y vigilancia permanente de las reses** y, en su caso, su familia.

Para ello se justificará en los epígrafes siguientes tanto la adecuación de las construcción principal propuesta (la estabulación o caballerizas) a las normativas vigentes de aplicación y, más concretamente, a la Ley del Suelo de Cantabria (que regula las construcciones permitidas en suelo no urbanizable en nuestra Comunidad) así como la necesidad de la reconstrucción de la vivienda en ruinas existente en la finca para permitir que en ella vivan los cuidadores de las reses, ya que su presencia es indispensable día y noche para el correcto cuidado y vigilancia de los caballos de carreras que se prevé ocupen la estabulación proyectada.

A los efectos oportunos, se firma el presente anteproyecto en Santander, a 28 de marzo de 2024.



David Arce Morán
Arquitecto COACAN 872
COAM 11700

2. UBICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.1. Ficha catastral y descripción de la finca.

Se propone la construcción de las caballerizas que nos ocupan en la parcela con referencia catastral 39040A113000050000DA, sita en Marina de Cudeyo, cuya ficha se adjunta al pie.

 Sede Electrónica del Catastro


Consulta y certificación de Bien Inmueble

[CARTOGRAFÍA](#)
[CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA](#)
[IMPRIMIR DATOS](#)
[VISOR 3D](#)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	39040A113000050000DA
Localización	BO AGÜERO 1135 Polígono 113 Parcela 5 CP; AGÜERO-OREJO-SETIEN EL VIVERO. 39719 MARINA DE CUDEYO (CANTABRIA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización BO AGÜERO 1135 Polígono 113 Parcela 5 CP; AGÜERO-OREJO-SETIEN EL VIVERO. MARINA DE CUDEYO (CANTABRIA)

Superficie gráfica 69.452 m²

CULTIVO

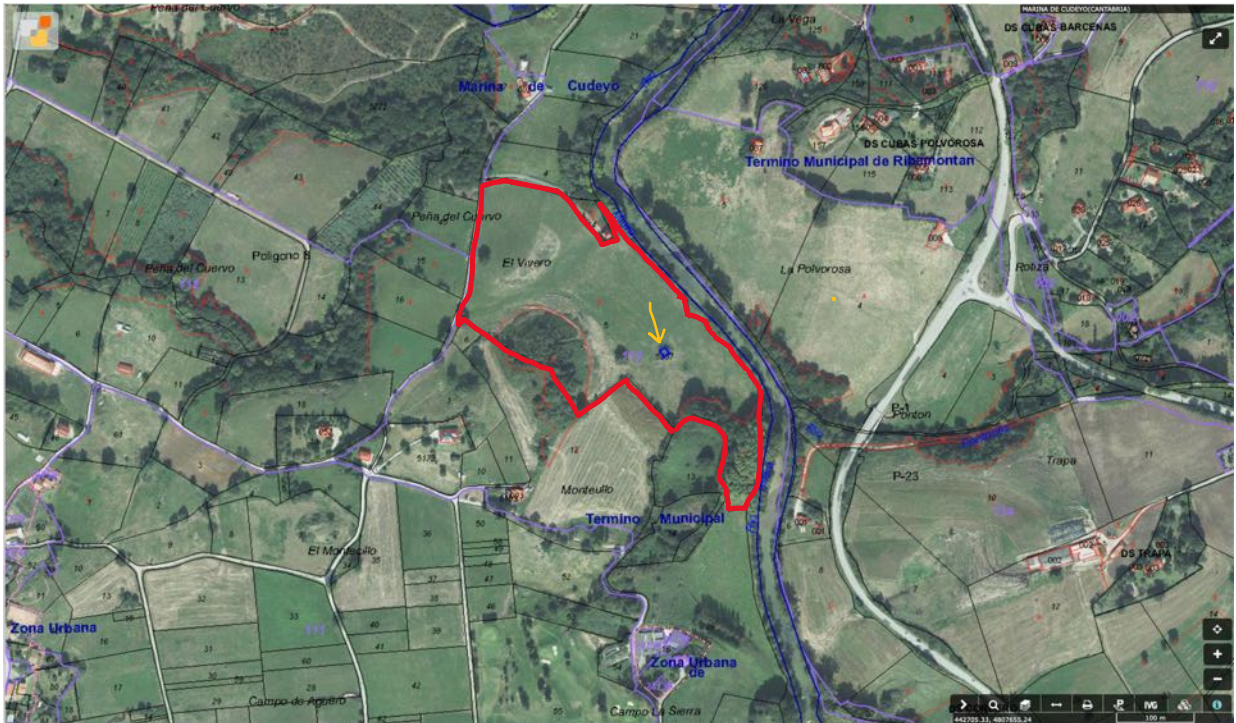
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	PD Prados o praderas	02	54.840
b	EU Eucaliptus	00	8.141
c	MB Monte bajo	00	6.471

Se trata de una finca rústica ordinaria de prácticamente 7 hectáreas (69.452m²) según catastro, bordeada en su lindero nororiental por el río Miera, pocos kilómetros antes de su desembocadura en la Bahía de Santander.

Su topografía es, en su mayor parte, de praderío en ladera con distintas pendientes onduladas descendentes en sentido sur-norte. En su lindero sur la finca contiene aproximadamente la mitad de una pequeña colina de más de 20 metros de altura (al lugar aún se le conoce como “el Montecillo”) de geometría casi semiesférica, desde la que se domina el resto de la parcela hacia el norte. En la parte superior de dicho monte se ubica un eucaliptal. En su esquina sureste hay un pequeño bosque atlántico, con encinas, fresnos y algún roble, que se extiende hacia la parcela colindante en esa zona. La pendiente media de la parcela es del 15%, alcanzando el 38% en la ladera de la colina mencionada.

Cuenta la finca con un camino rodado tangente a ella que prácticamente la rodea por su lindero occidental, dotándola de un buen acceso. Se percibe también la huella de un par de caminos interiores que daban acceso a la vivienda existente en el centro de la finca, hoy en ruinas (señalada con flecha amarilla en la foto aérea siguiente).

ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ



Al pie, señalado en línea de puntos blancos el camino de acceso, que bordea la finca en su linde occidental y su lindero norte hasta llegar a la estación depuradora allí situada (flecha verde). En línea de puntos amarillos señalamos las huellas de los caminos interiores hasta la vivienda en ruinas (hay dos, uno más abajo que el que discurre al pie del monte).





Sobre estas líneas, foto tomada desde el acceso rodado existente en el lindero occidental. Se aprecia la huella del camino interior (señalada con flecha naranja), que bordea la loma a su pie por el norte en dirección a la vivienda. Al pie, toma desde la esquina noroccidental de la parcela, con la finca en primer plano y la colina al fondo.





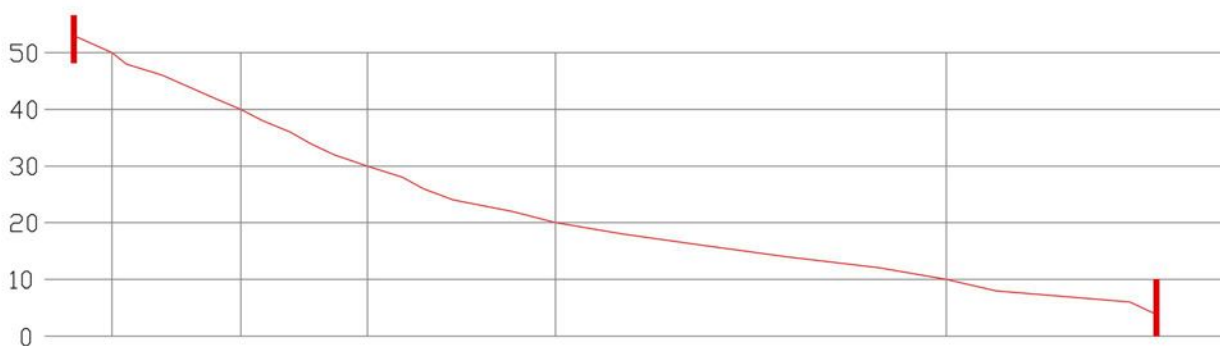
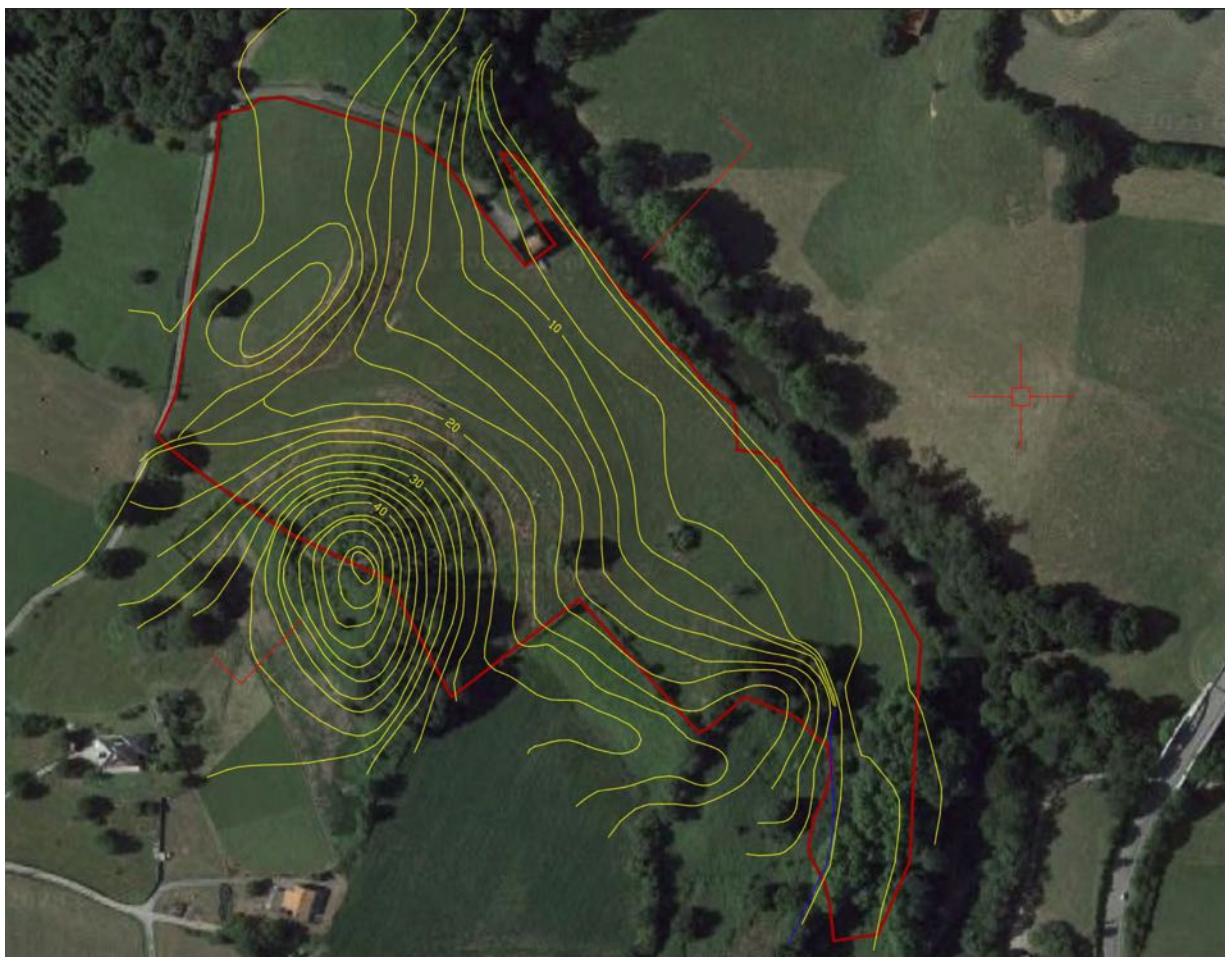
En la foto superior se aprecian bien las distintas ondulaciones del terreno, en ladera con caída hacia el río que delimita la finca por el norte (a la izquierda). Se ve la ruina de la vivienda al fondo, ladera abajo (señalada en naranja), envuelta en arbustos. También se aprecian los surcos de los caminos interiores preexistentes que la cruzan de oeste a este (puntos blancos) bordeando el monte al pie y bifurcándose hasta la casa. Al pie, detalle de la ruina de muros de piedra envuelta en vegetación.



2.2. Topografía.

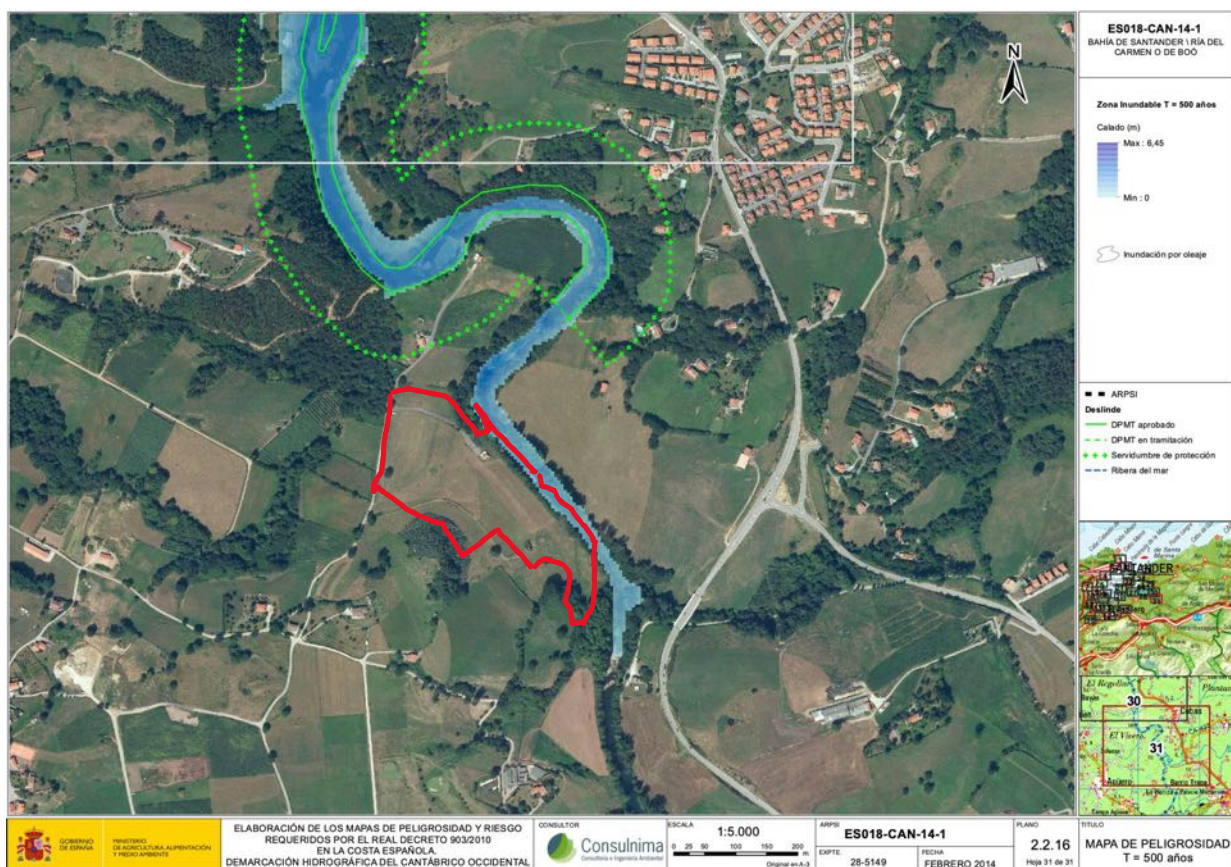
Al pie, plano topográfico de la parcela solapado con foto aérea, en el que se aprecia bien todo lo descrito anteriormente.

Más abajo, sección transversal de la parcela. La pendiente media de la finca es de un 16%, y alcanza el 38% en la ladera septentrional de la loma.

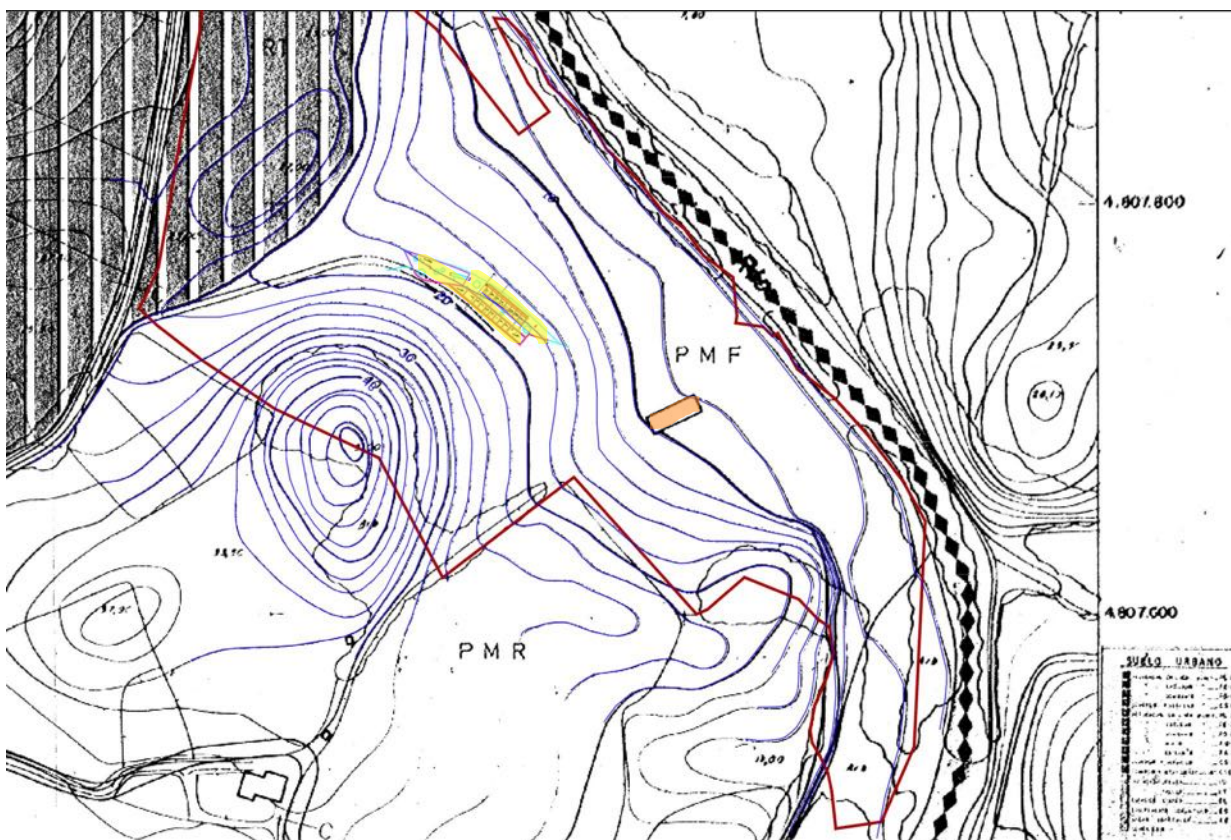


2.3. Mapa de riesgos hidrológicos

Seguidamente adjuntamos los mapas de peligrosidad en periodos de 500 años en el tramo del río Miera que corresponde al paso por la finca que nos ocupa (señalada en línea roja). En ellos se puede comprobar cómo la finca no está afectada por riesgos de inundabilidad. La posición de la ruina que se propone reconstruir queda muy lejos de las zonas de riesgo: a más de 70 metros de distancia del borde del cauce y a 14,6m sobre el nivel del mar, más de 10 metros por encima del nivel máximo de agua en el cauce en el periodo de 500 años.

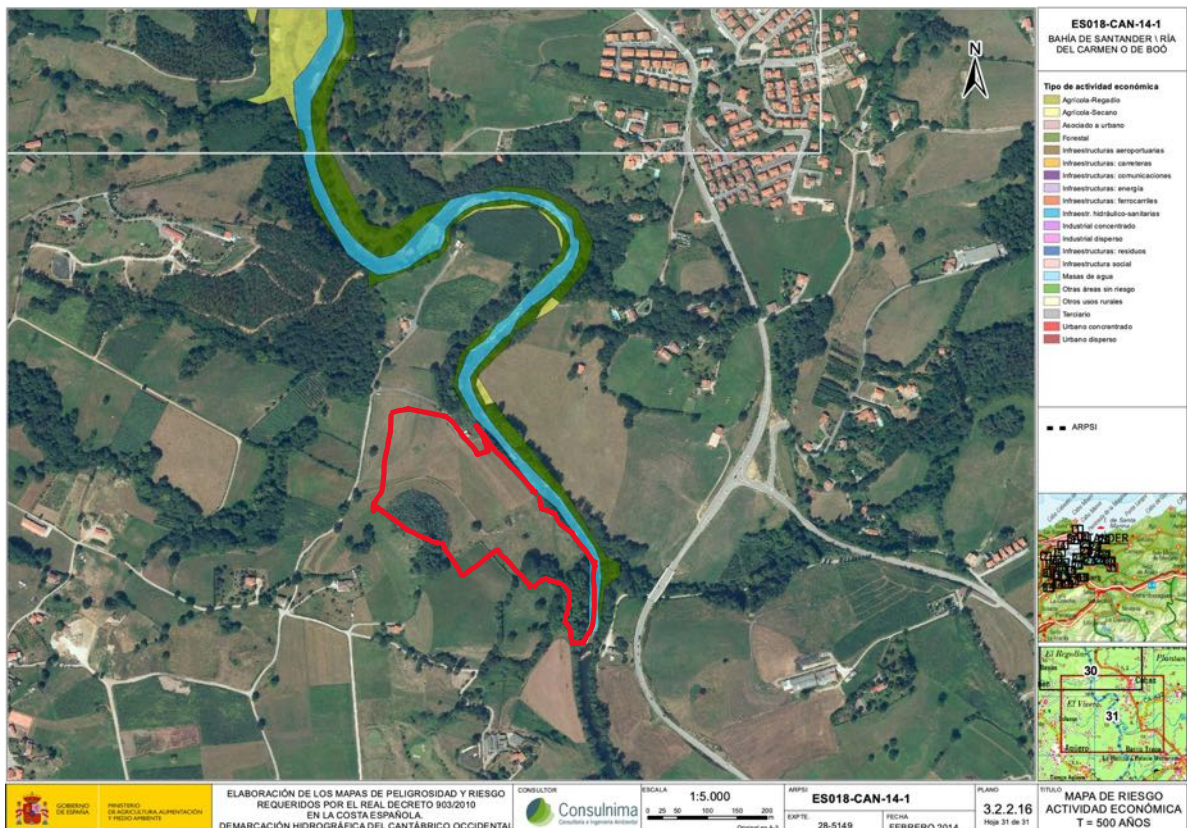


La posición que se propone para la estabulación (señalada en amarillo), al pie de la loma, estará a más de 130 metros de distancia del cauce y a más de 20 metros sobre el nivel del mar. La posición de la ruina que se propone reconstruir (rectángulo naranja) queda también lejos de las zonas de riesgo: a más de 70 metros de distancia del borde del cauce y a 14,6m sobre el nivel del mar, más de 10 metros por encima del nivel máximo de agua en el cauce en el periodo de 500 años.

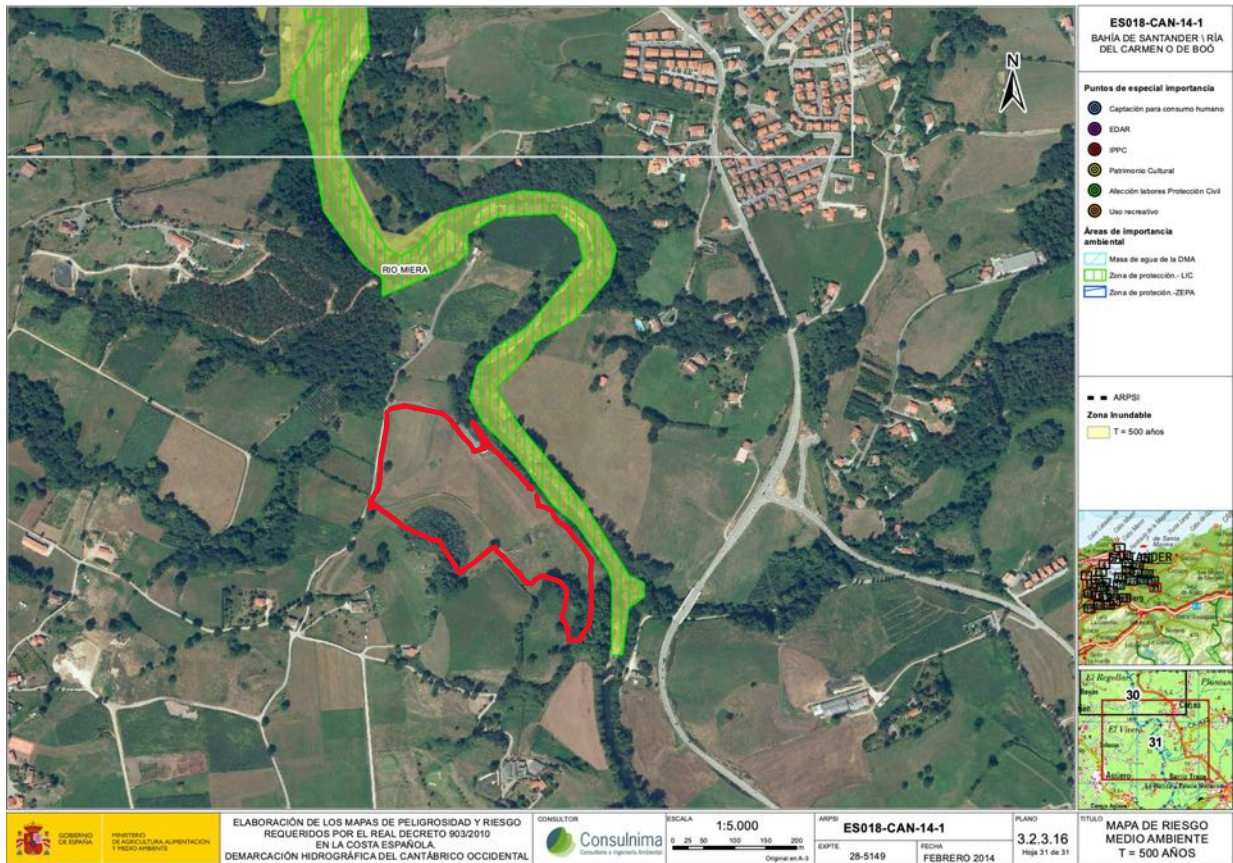


A continuación se aporta el mapa de peligrosidad y riesgos de inundación en periodo de avenida de $T=500$ años, en el que se puede comprobar que tanto la vivienda-almacén que se pretende reconstruir con la estabulación propuesta se encuentran fuera de las zonas de riesgo establecidas.

ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ



ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
 VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
 BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
 EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
 REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ

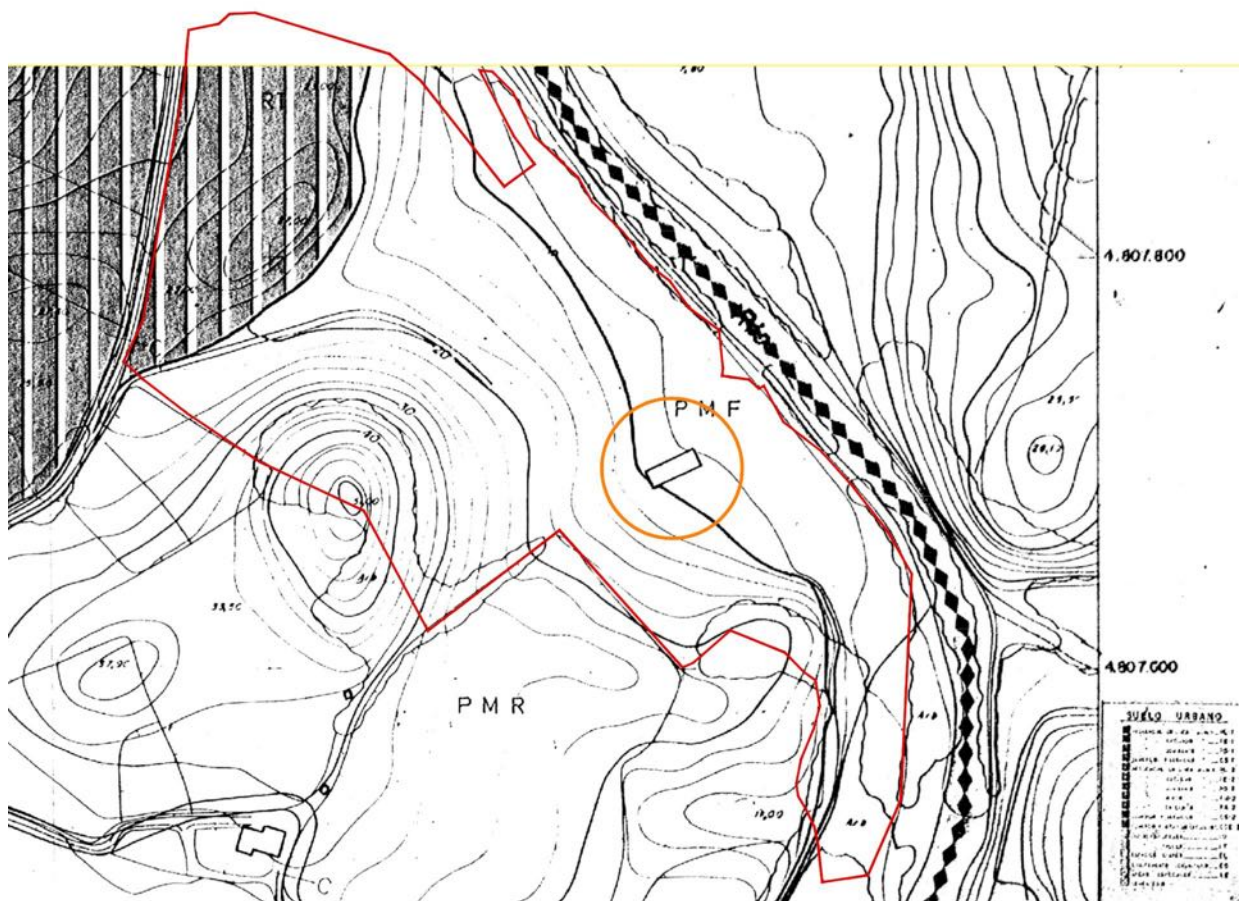


Sobre estas líneas, mapa que define la zona de protección, que tampoco afecta a la finca en la que se pretende intervenir.

2.4. Situación en planeamiento.

Al pie, situación de la finca en el plano de ordenación del Plan General de Marina de Cudeyo. Se puede comprobar que la finca es en su mayor parte suelo no urbanizable (rústico) ordinario, sin protección de ningún tipo. Unos 13.000m² de su parte más septentrional están incluidos en un área de suelo urbanizable residencial, no desarrollada aún desde la entrada en vigor del Plan en 1987.

Cabe señalar como hecho muy importante que en el propio plano de ordenación aparece **grafiada la edificación original que había en la parcela y que hoy está en ruinas** (círculo naranja) con una superficie de unos 220m², mucho mayor que la que ocupa la ruina actualmente y más del doble de lo que figura actualmente en catastro (83m²).



3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ANTEPROYECTO A LAS NORMATIVAS VIGENTES DE APLICACIÓN. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA.

Tanto el suelo calificado como no urbanizable como el calificado como urbanizable (al estar sin desarrollar) deben considerarse a los efectos del uso y edificaciones que nos ocupan como suelos rústicos ordinarios.

La Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio vigente (Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, conocida por sus siglas como LOTRUSCA), con sus sucesivas reformas y/o correcciones (3/2012 de 21 de junio y 5/22 de 15 de julio) permite expresamente en este tipo de suelos la construcción de aquellas edificaciones que resulten necesarias para el desarrollo de todas las actividades propias del medio rural en nuestra región y en concreto entre ellas, como no puede ser de otro modo, las cuadras y/o establos para el ganado equino. Al pie, transcripción literal del artículo 113 y su referencia al 112.2.a) y 112.2.h).

Artículo 113. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.

- 1. En los suelos rústicos de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.*
- 2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:*

a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior.

Artículo 112. Régimen del suelo rústico de especial protección.

a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.

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 y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

De la lectura de los artículos anteriores se deduce con bastante claridad que tanto la propuesta de establecer unas caballerizas como la de reconstruir la edificación preexistente para establecer en ella una vivienda para el personal que se tendrá que ocupar del cuidado y vigilancia de los animales encajan perfectamente en el marco jurídico y urbanístico en vigor en nuestra región y en esta finca concreta.

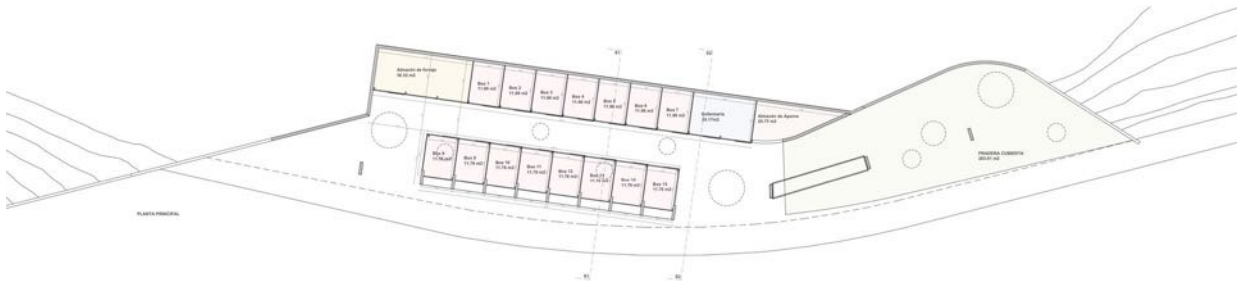
Por último, se ha de recalcar que este tipo de **caballos de competición** son **animales especialmente valiosos** (de muy importante cuantía económica algunos de ellos) **y extremadamente delicados** y requieren, por tanto, no sólo un **lugar de resguardo y pernocta**, como son las cuadras previstas, si no también la **supervisión, vigilancia y cuidado permanente, noche y día**, por parte de al menos uno o dos cuidadores, por supuesto que tengan la formación adecuada para el trato de este tipo de reses y los medios para su protección.

Dicha protección, frente al robo y las enfermedades, fundamentalmente, obligará lógicamente al cercado de la finca y muy probablemente al establecimiento de medidas disuasoras complementarias frente al intrusismo, tales como la iluminación puntual por detección de presencia de las cuadras y zonas próximas.

3.1. Propuesta de construcción de Caballerizas

3.1.1. Programa de usos.

El **programa** para el diseño de las caballerizas facilitado por el promotor requiere la guarda y manejo de entre **12 y 15 caballos**. Además será necesario contar con un espacio para **almacenaje de forraje**, otro para **enfermería y paritorio** un último espacio para la **guarda de aperos** de monta. Por último, dada la climatología húmeda y frecuentemente lluviosa de nuestra región y la salud delicada de este tipo de caballos, es fundamental que cuenten con un **espacio exterior cubierto o aprisco** que permita su **resguardo expontáneo** de la lluvia, sin necesidad de que los cuidadores los lleven a él.



Se estima que el habitáculo necesario para la estancia de cada res (denominado habitualmente en el gremio con el término inglés *box*), debe tener en torno a 12m². La disposición de los boxes es recomendable que se haga en dos hiladas enfrentadas, por cuestiones de eficiencia de manejo de los animales y de simplificación del mantenimiento, limpieza y labores de alimentación de los mismos. De estas dimensiones mínimas resulta una superficie construida de espacios cerrados aproximada de unos 270m². Los espacios de tránsito exteriores cubiertos suman otros 200m². El vuelo del alero de la cubierta vegetal por delante de los boxes para resguardarlos del norte tiene entre 1,5m y 2m de ancho, lo que resulta en otros 100m² exteriores cubiertos. Como espacio mínimo de resguardo exterior se han considerado otros 18m² por caballo, lo que da como resultado unos 265m².

En total, la actuación ocupará unos 835m², totalmente semienterrados en la ladera, tal y como se representa en las secciones transversales al pie.

3.1.2. Justificación e integración paisajística de la propuesta

Con el **objetivo prioritario de integrar en el paisaje y en la pendiente natural del terreno** en el que nos encontramos y por tanto, de evitar su modificación mediante grandes actuaciones de desmonte y/o explanación que alteren la topografía natural del lugar, se propone desarrollar la superficie del programa de usos de modo lineal, de manera que se pueda organizar todo en un **edificio estrecho y alargado que se pueda insertar sin grandes movimientos de tierra en la ladera existente**. Se procura, además, que esa estructura lineal tenga una forma un tanto **orgánica**, que le permita adaptarse a las curvas de nivel de la topografía existente.

A partir de esa primera premisa imprescindible, en segundo lugar se busca **evitar la presencia dominante de un edificio de estas dimensiones** -habitualmente además con forma de nave- en mitad de la finca. Para lograrlo surgió la idea de generar una especie de **rendija horizontal en la base de la colina existente** en la finca en la que establecer simplemente una marquesina adosada a unos muros de contención que nos permitiera semienterrar casi completamente el edificio al pie de el montecillo y hacerlo así prácticamente desaparecer (salvo en su alzado frontal, lógicamente).

Por último, nos pareció lógico evitar también la aparición de una cubierta para el resguardo de la lluvia en mitad de la finca, motivo por el que decidimos **agrupar las caballerizas y el aprisco en una sola pieza e insertarla al pie de la colina existente**.

El resultado de todo lo anterior es un espacio muy diáfano y de proporción muy horizontal, cobijado bajo una cubierta vegetal en la ladera de la colina que aprovecha, además, los caminos ya existentes para llegar a él.



La cubierta vegetal se propone que se perfore puntualmente para mejorar la iluminación natural y la sensación de espacio exterior que se pretende obtener bajo ella mediante lucernarios circulares que quedarán ocultos entre la vegetación de la cara superior de la marquesina. Sobre el aprisco quedarán abiertos, para permitir el riego de modo natural del terreno en esa zona.

ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA

REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ

Toda la estructura se prevé en hormigón ligeramente teñido hacia tonos ocres, para mimetizarlo con el color del terreno y evitar así el contraste de esa pieza con el verde circundante que resultaría si se ejecutara en tonos grises muy claros o casi blancos.

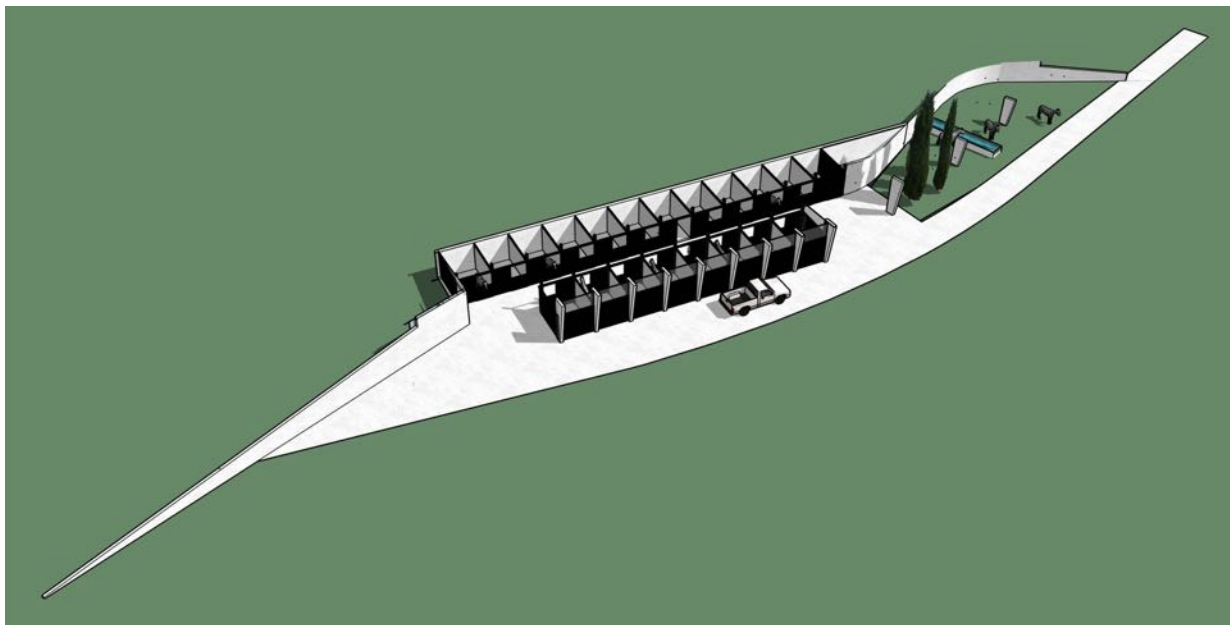
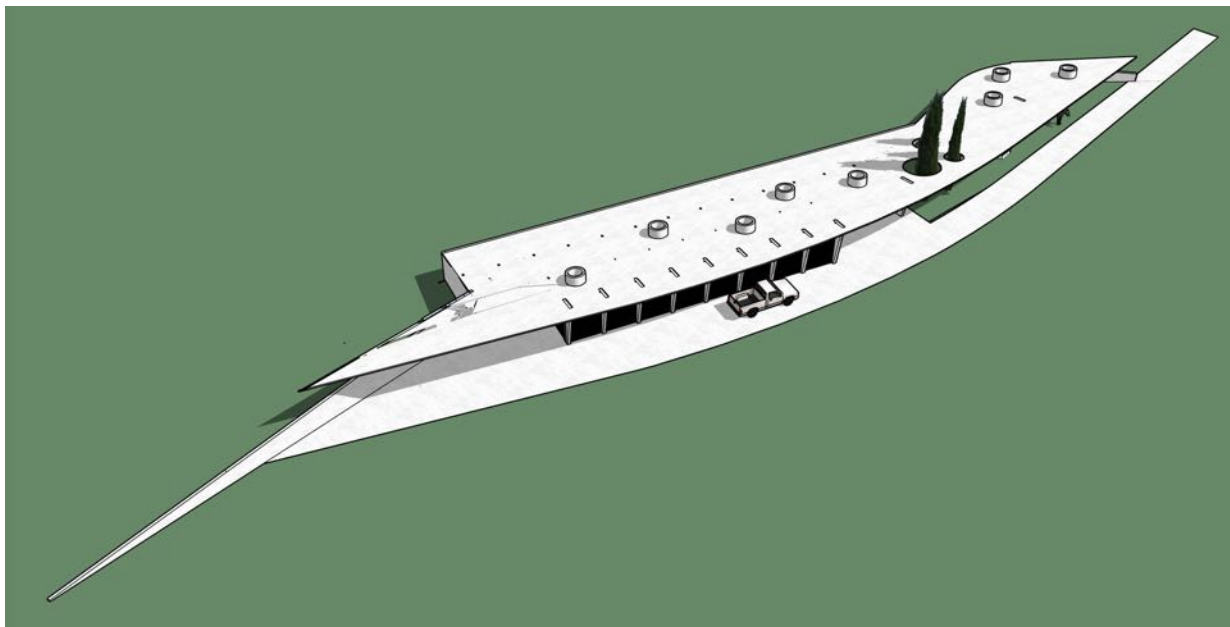


Se pavimentará la zona de cuadras con el mismo material lavado, de manera que adquiera una textura suficientemente rugosa que evite que los caballos resbalen y se puedan lesionar, pero suficientemente lisa para permitir su adecuada limpieza y mantenimiento.



ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ

Los boxes serán subestructuras de madera con cerramientos de lamas del mismo material, organizados con aperturas hacia la *calle* central desde la que se podrá abastecer de alimento a los animales incluso desde un vehículo pequeño. Los más expuestos, la primera hilada, se protegerán del viento y la lluvia mediante vidrios hasta techo en la orientación norte, este y oeste.



ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ



El resultado final creemos que es muy respetuoso con el paisaje existente y reduce a la mínima expresión un edificio de superficie y altura bastante significativos, tamaño que por otra parte no es viable reducir, dados los requisitos funcionales del uso al que se destina.



3.2. Reconstrucción de vivienda vinculada al uso ganadero


Ya hemos comentado que **el alto valor económico y la salud delicada de los caballos de competición** requieren su **vigilancia y cuidado prácticamente permanentes**. No es viable que durante la noche las cuadras se queden sin guardés próximo. Es por ello que el promotor se ha asegurado de localizar una finca que cuenta con la **preexistencia documentada de una vivienda**, hoy en ruinas.

Como queda claro en la Ley del Suelo en los artículos ya referidos (112 y 113), en este caso no sólo está justificada la construcción de una vivienda y anexos por la necesidad de alojar a los cuidadores de las reses en la propia finca, sino también por la mencionada preexistencia de una edificación en la finca, que **el artículo 112.2.h expresamente permite reconstruir**. Volvemos a adjuntar dicho epígrafe:

*h) Las **obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones pre-existent**s, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.*

3.2.1. Justificación de la antigüedad y tamaño de la edificación preexistente.

Se puede verificar la existencia de dicha edificación simplemente por estar incluida en el propio Plano de Ordenación del Plan General de Marina de Cudeyo (como se ha mostrado ya en el punto 2.4. del presente documento), también por la existencia de ficha catastral propia (al pie) aunque en superficie mucho menor, y finalmente mediante fotografías aéreas oficiales antiguas (en siguientes páginas).

 Sede Electrónica del Catastro

★

■ Consulta y certificación de Bien Inmueble



CARTOGRAFÍA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

IMPRIMIR DATOS

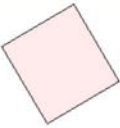
VISOR 3D

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	39040A113052370000DZ 
Localización	BO AGÜERO 5237 Polígono 113 Parcela 5237 EL VIVERO. 39719 MARINA DE CUDEYO (CANTABRIA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida 	83 m ²
Año construcción	1930

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal

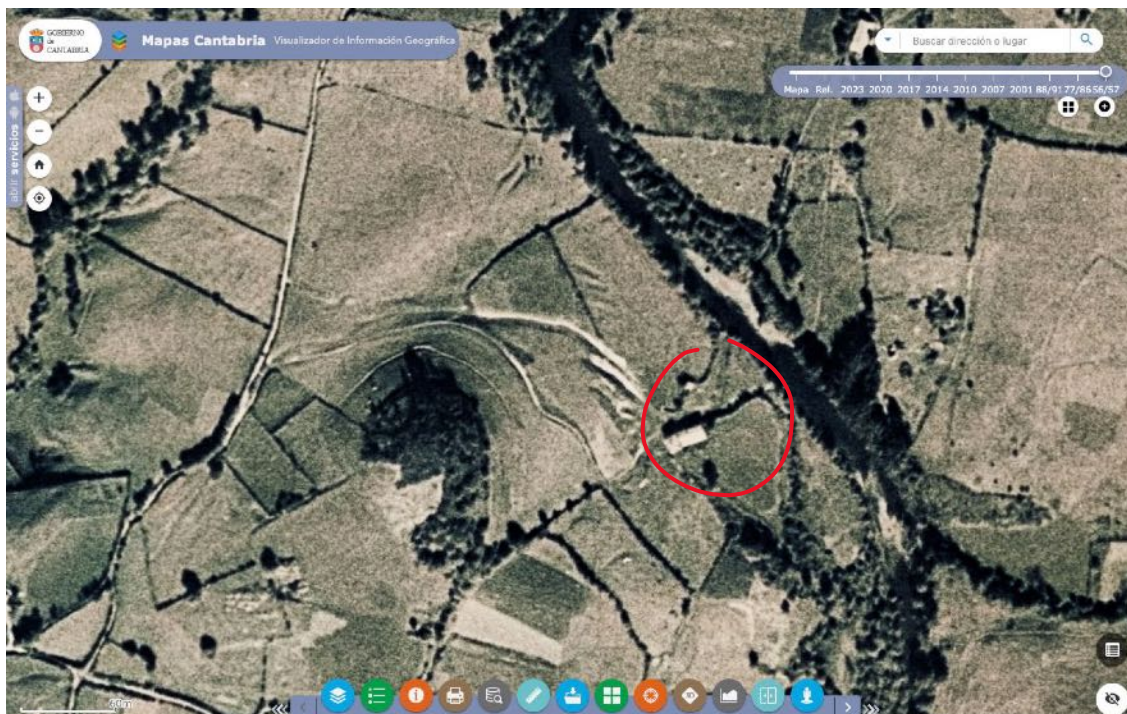


Localización	BO AGÜERO 5237 Polígono 113 Parcela 5237 EL VIVERO. MARINA DE CUDEYO (CANTABRIA)
Superficie gráfica	83 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
OBR URB INT		00	01	83		

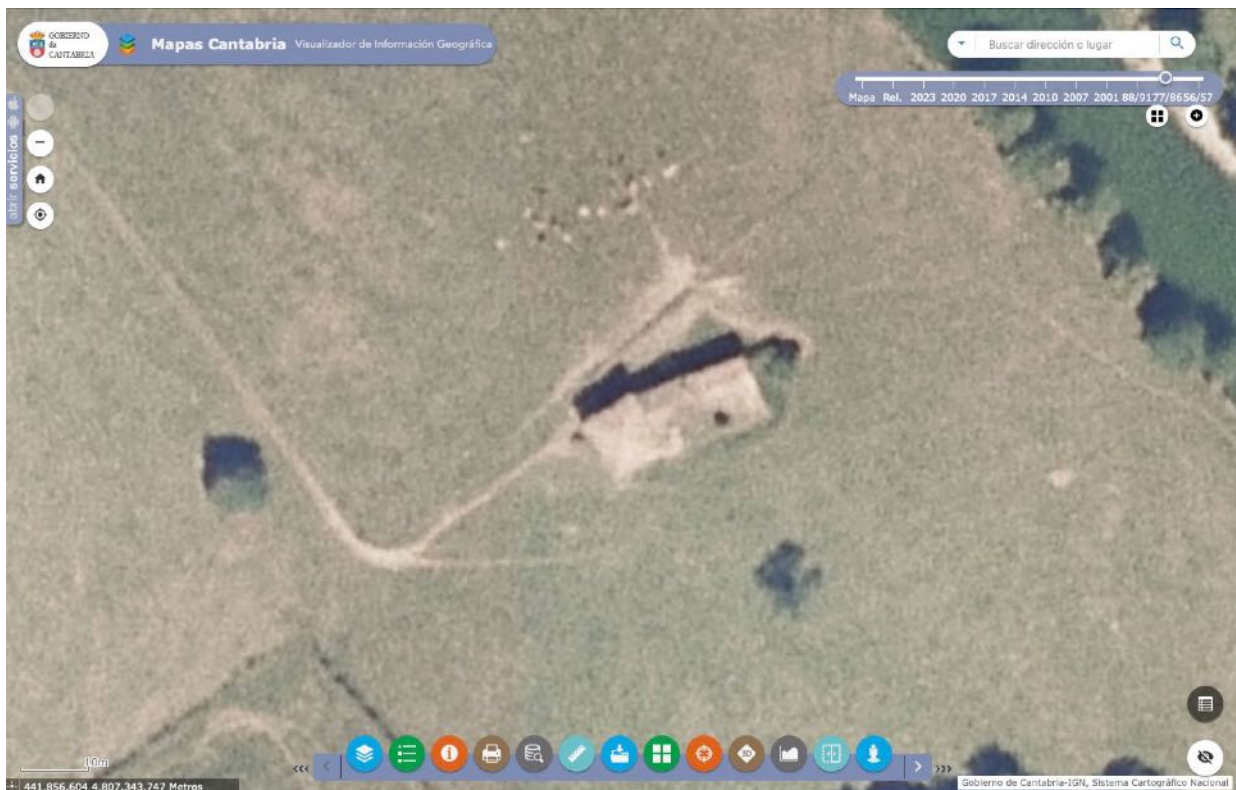
Ya en el **primer vuelo de 1956-57** aparece claramente una edificación de dimensiones idénticas a la que **consta representada en el Plan General**.



Este conjunto edificado **pervive hasta mediados de los años 80** (véase foto al pie). En ambos casos, especialmente en el más antiguo, se ve claramente una red de caminos interiores bastante más tupida que las huellas de senderos rodados actualmente existentes.



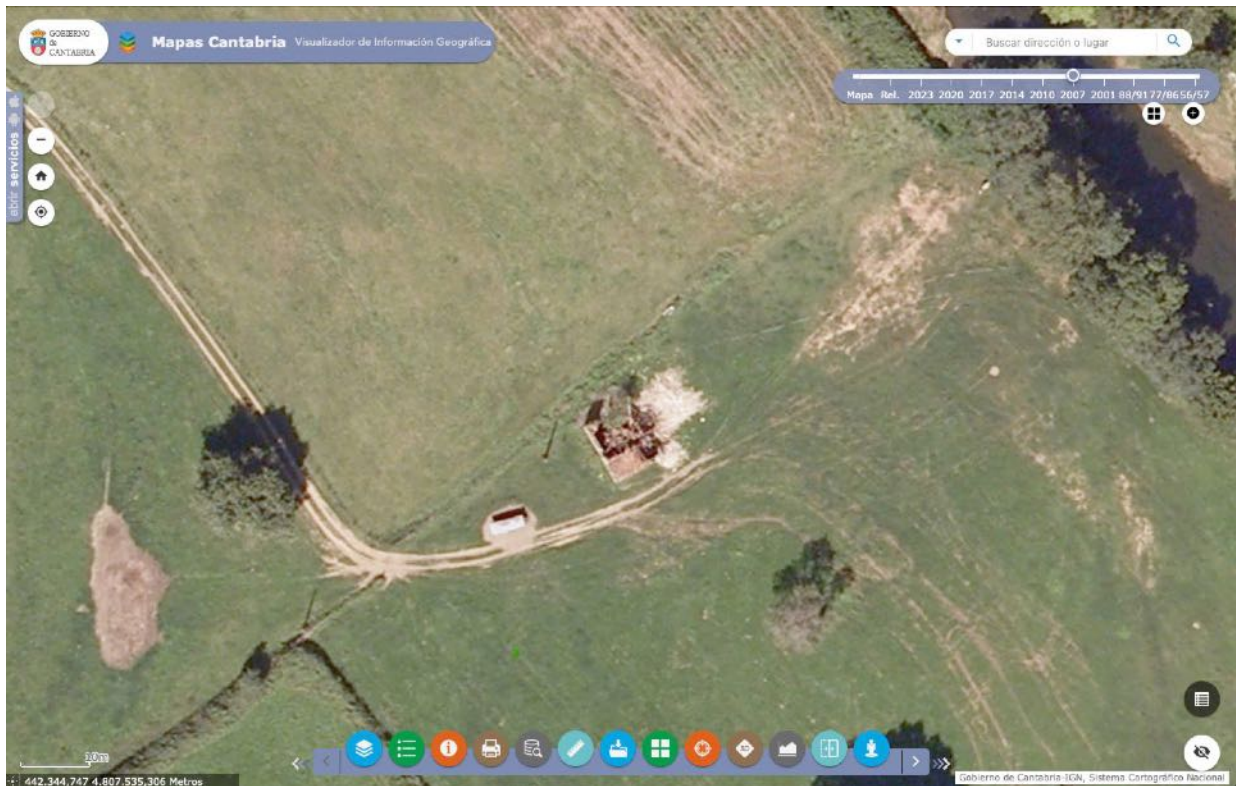
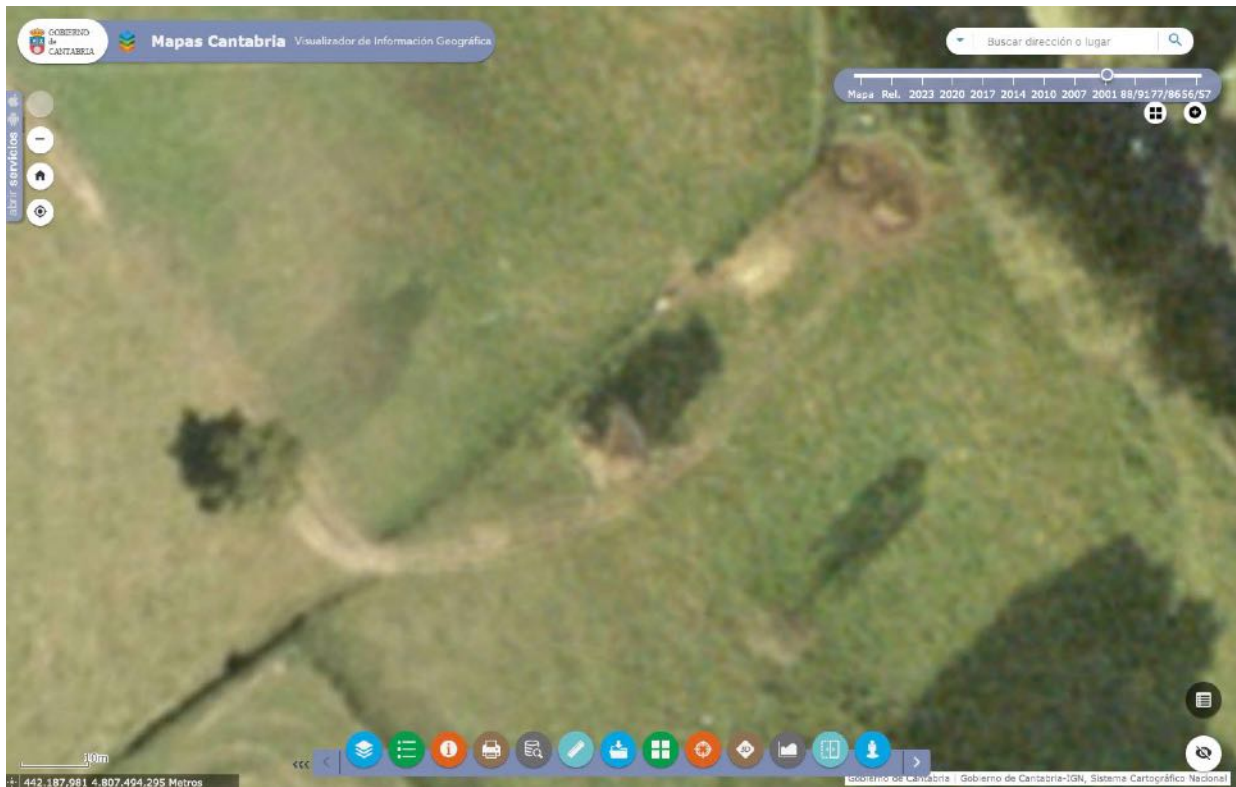
Si observamos en el detalle que la foto aérea nos permite, dicha edificación parece constar de dos cuerpos, que seguramente serían una vivienda y una cuadra-pajar adosada a ella. A falta de más documentación, se puede suponer basándonos en el conocimiento de las tipologías edificatorias de la época en nuestra región, que la menor de ellas sería la vivienda, de planta significativamente cuadrada y con cubierta a cuatro aguas, situada al oeste, y que la pieza algo mayor y rectangular, al este, sería la cuadra-pajar, con cubierta a dos aguas.



Es también prácticamente seguro que ambas construcciones tendrían dos plantas, con altura a cumbre aproximada de unos 7 metros, con aleros a unos 4 metros de altura. De ese modo la vivienda tendría planta baja y bajocubierta, y la cuadra, sobre ella, el habitual pajar.

En el vuelo de 1988-91 (página siguiente) ya solo aparece la vivienda, de superficie muy similar a la de la ficha catastral. La vivienda debió de entrar finalmente también en estado de ruina al hundirse su cubierta hacia principios de los años 2000 (véase foto de vuelo de 2005), por eso aparece invadida por la vegetación y, posteriormente, queda hueco el espacio que ocupaba.

ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ



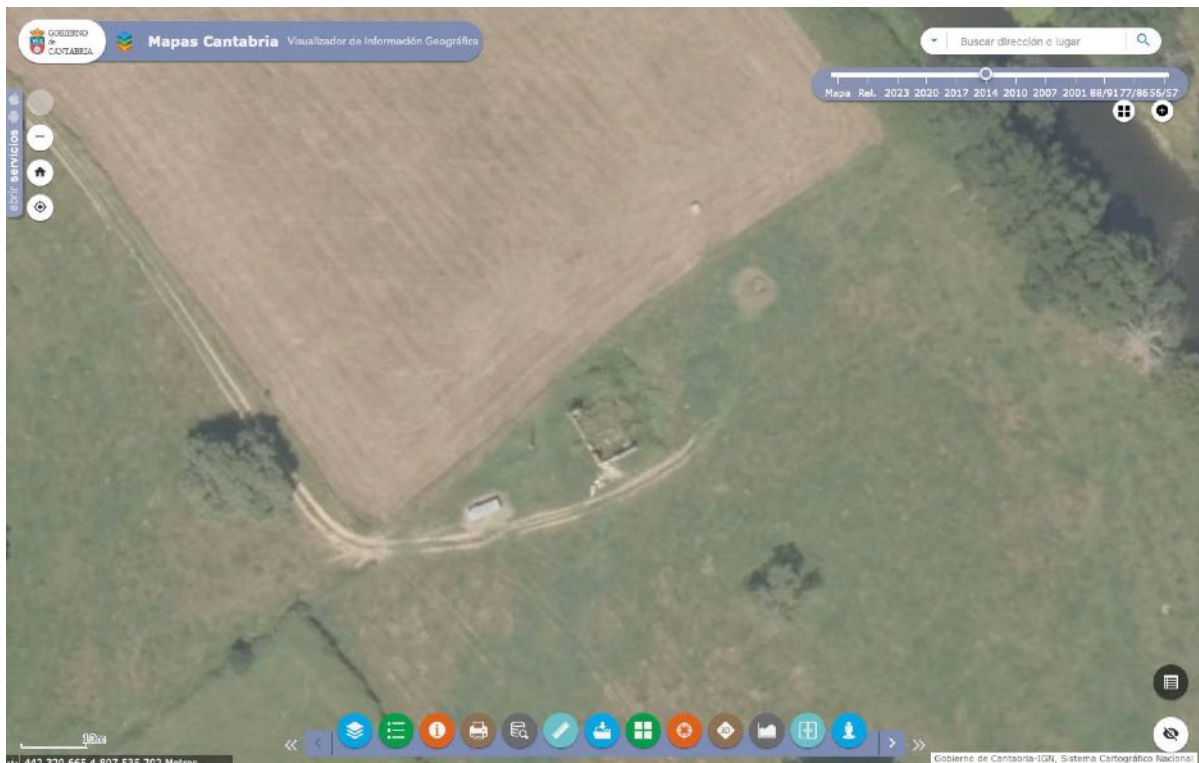
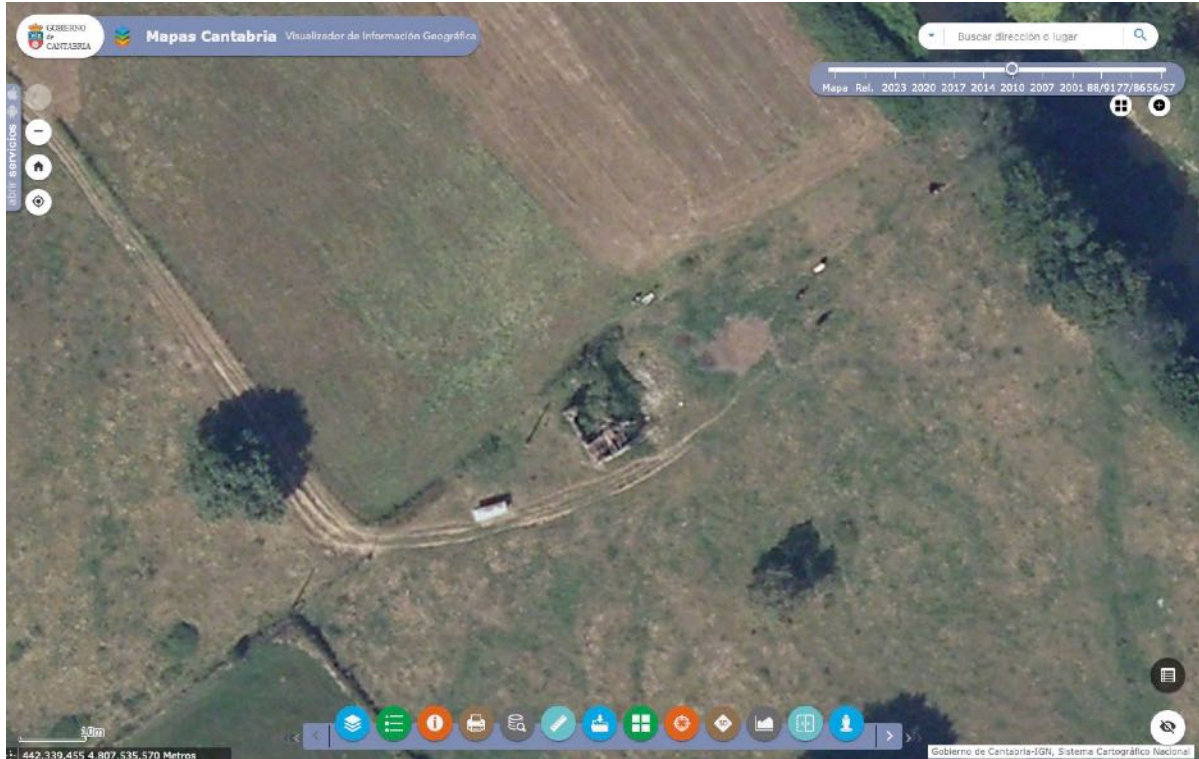
ANTEPROYECTO DE CABALLERIZAS
Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ASOCIADA AL USO
MARZO 2024

espaciosposibles.es
davidarce arquitectos slp
avda dr diego madrazo 16 bajo b
39012 santander
91 725 00 88



ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ

Posteriormente se ve cómo la vegetación va poco a poco colonizando los restos perimetrales de los muros de la edificación primigenia hasta prácticamente hacerlos imperceptibles.

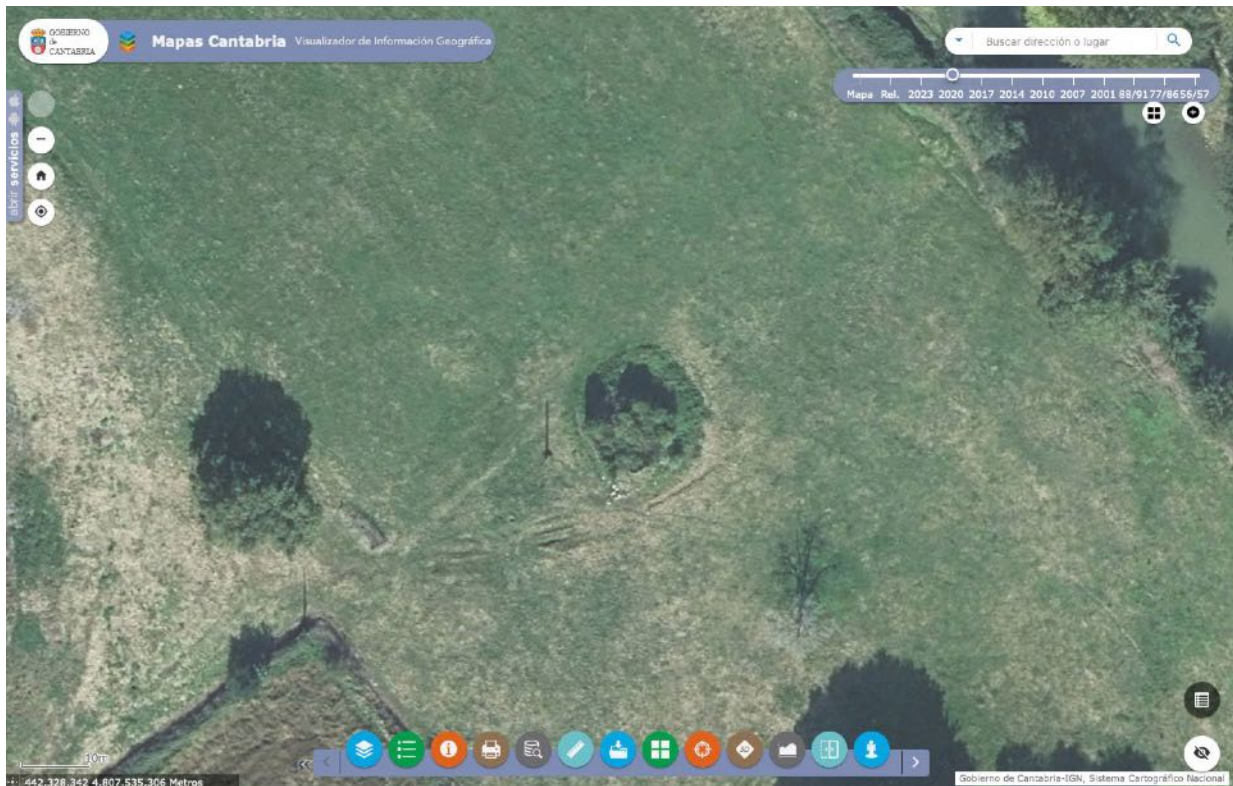
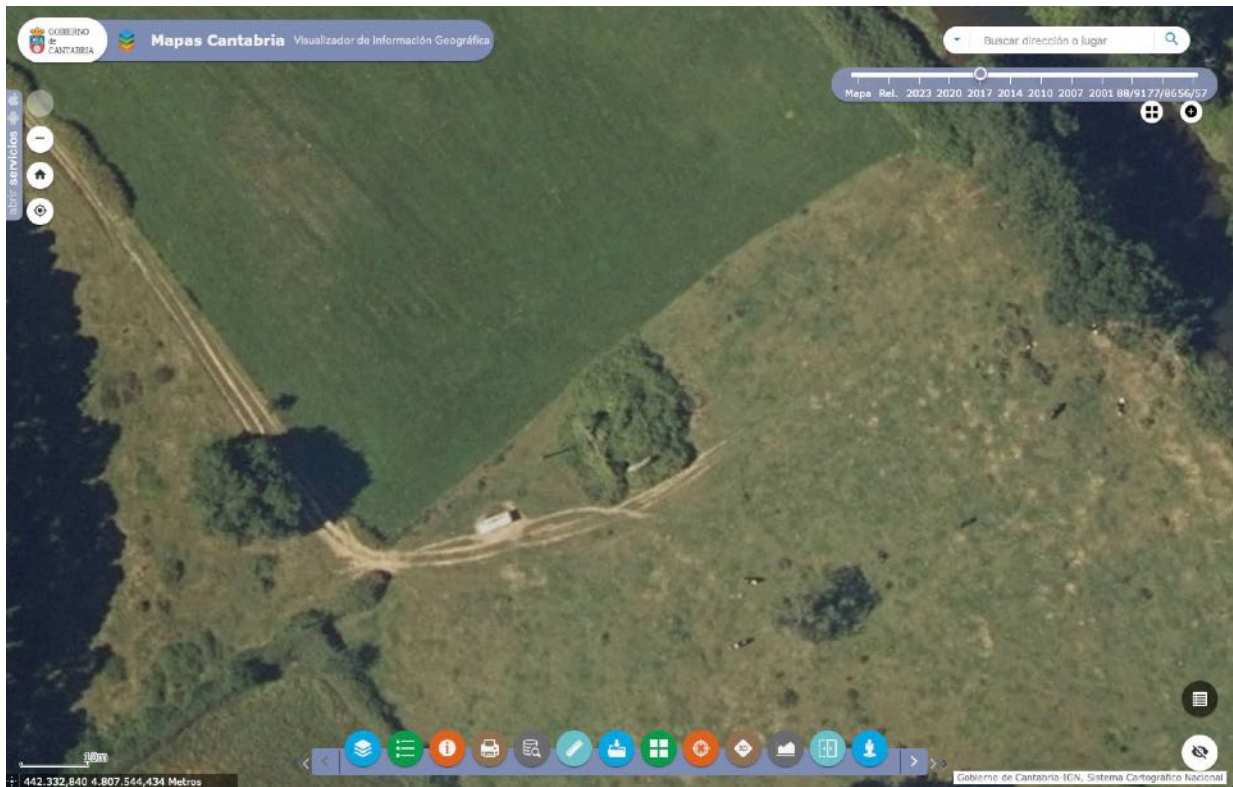


ANTEPROYECTO DE CABALLERIZAS
Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ASOCIADA AL USO
MARZO 2024

espaciosposibles.es
davidarce arquitectos slp
avda dr diego madrazo 16 bajo b
39012 santander
91 725 00 88



ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ

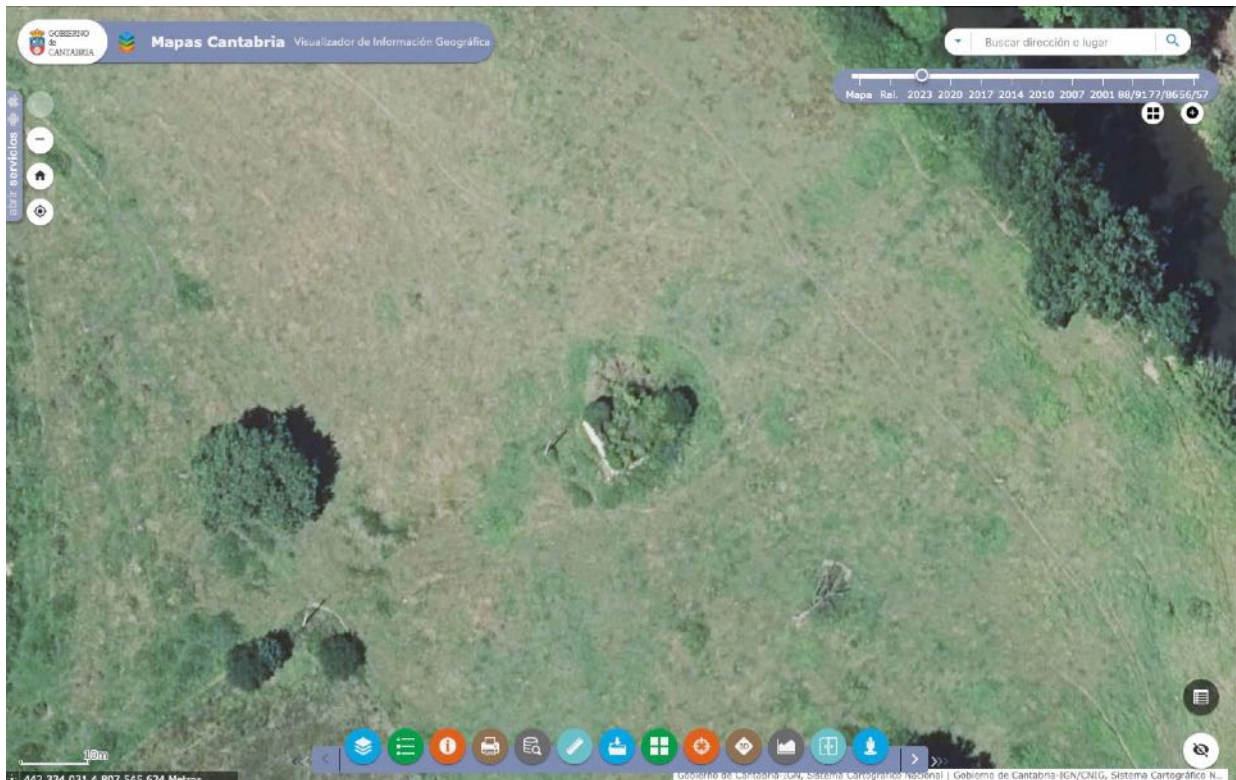


ANTEPROYECTO DE CABALLERIZAS
Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ASOCIADA AL USO
MARZO 2024

espaciosposibles.es
davidarce arquitectos slp
avda dr diego madrazo 16 bajo b
39012 santander
91 725 00 88



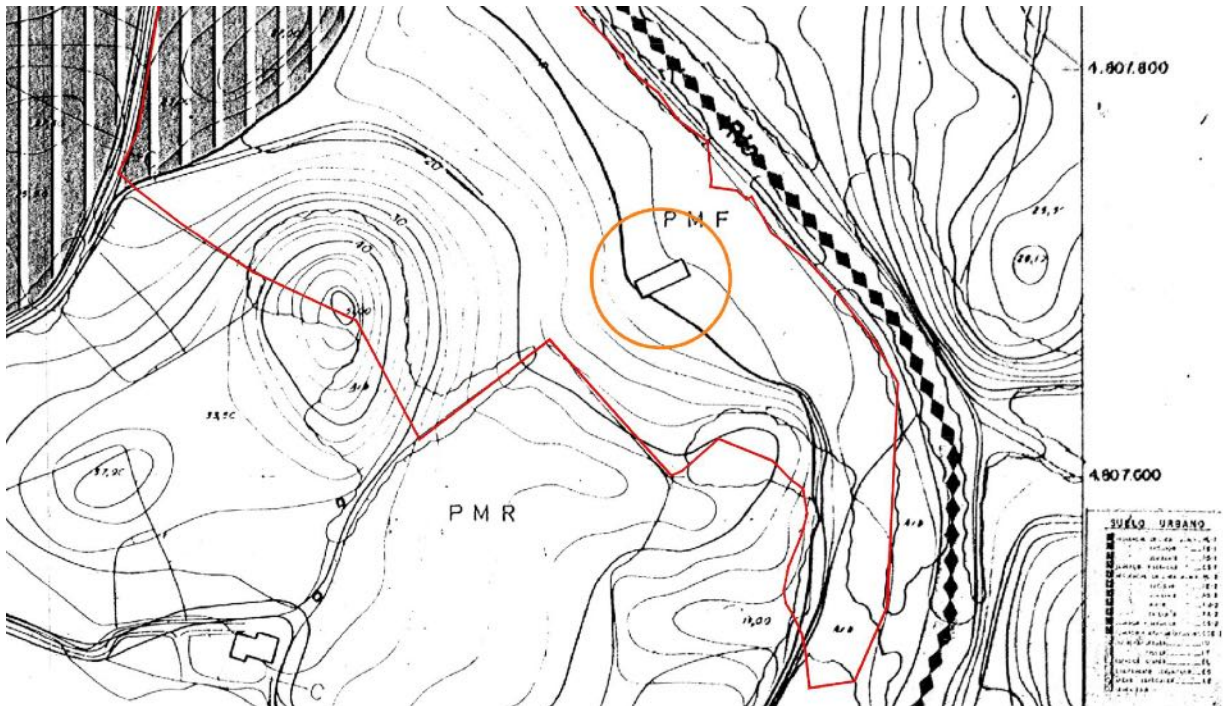
ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ



El estado que presenta la ruina hoy en día es el que aparece sobre estas líneas en el vuelo de este mismo año.

3.2.2. Propuesta de reconstrucción de la edificación preexistente.

Siendo respetuosos con la edificación original, que el la que de hecho consta en la cartografía municipal, estimamos razonable **recuperar la superficie original de la edificación** (señalada en círculo naranja), **que medida en dicha cartografía y contrastada con las fotos aéreas en las que aún aparece, se puede afirmar que tenía 220m² de superficie de ocupación en planta.** Si entendemos como lógicas las alturas típicas de la arquitectura tradicional, con cubiertas a dos aguas, cumbre a unos 7-8 metros de altura y aleros a unos 4-4,5m, el resultado volumétrico podría ser suficiente para acoger el programa de necesidades de vivienda y anexos necesarios para los guardeses de la finca y cuidadores de los equinos.



El resultado sería el de una vivienda en planta baja y bajocubierta de unos 80m² de ocupación en planta, muy similar a la que aparentemente debió ser originalmente, y un anexo de cuadra con pajar de unos 140m², en este caso aprovechable como almacén y garaje para los vehículos necesarios para el cuidado y manejo de los animales, además del de la propia finca.

Se propone para la edificación reestablecerla en la huella de la original, empleando una tipología totalmente tradicional de prisma rectangular cubierto a dos aguas, con cubierta de madera y cubrición de teja roja, fachadas enfoscadas en tonos térreos claros y basamento chapado en piedra del lugar. Las ventanas se colocarían en PVC imitando madera.

ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ



SUPERFICIES ÚTILES VIVIENDA	
PLANTA PRINCIPAL	
SALÓN-COMEDOR	29.05 m ²
COCINA	10.42 m ²
BAÑO 2	5.79 m ²
DORMITORIO 3	12.51 m ²
ALMACÉN Y APEROS	111.16 m ²
PLANTA PRIMERA	
DESPACHO	10.94 m ²
DORMITORIO 1	12.08 m ²
DORMITORIO 2	10.86 m ²
BAÑO 1	5.66 m ²
PASILLO	3.13 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	
PLANTA PRINCIPAL	167.71 m ²
PLANTA PRIMERA	42.67 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
PLANTA PRINCIPAL	215.26 m ²
PLANTA PRIMERA	80.66 m ²

ESCALA: 1/100



03

PLANTAS, MOBILIARIO Y SUPERFICIES

ANTEPROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VINCULADA A USO GANADERO

BARRIO AGÜERO 1035, POL 113 FINCA 5, EL VIVERO
39719 Marina de Cudeyo, CANTABRIA

Noviembre 2022

ARQUITECTO DAVID ARCE MORÁN

ESCALA 1/100

espaciosposibles.es
davidarce arquitectos slp
avda dr diego madrazo 16 bajo b
39012 santander
91 725 00 88



04

ALZADOS Y SECCIONES

ANTEPROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VINCULADA A USO GANADERO

BARRIO AGÜERO 1035, POL 113 FINCA 5, EL VIVERO
39719 Marina de Cudeyo, CANTABRIA

Noviembre 2022

ARQUITECTO DAVID ARCE MORÁN

ESCALA 1/100

espaciosposibles.es
davidarce arquitectos slp
avda dr diego madrazo 16 bajo b
39012 santander
91 725 00 88



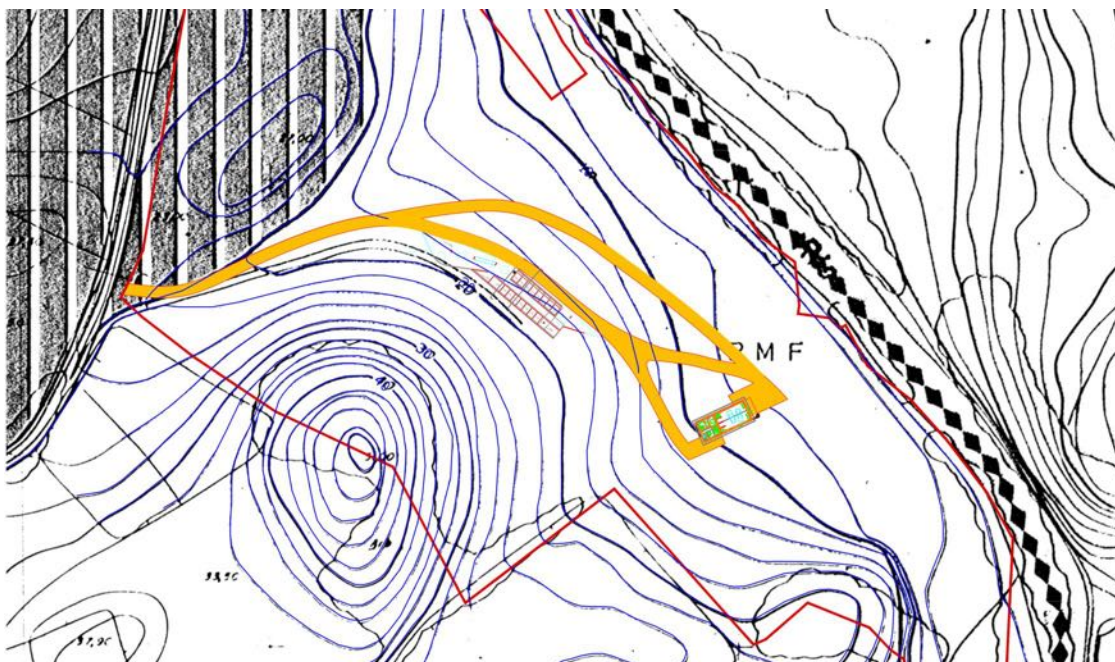
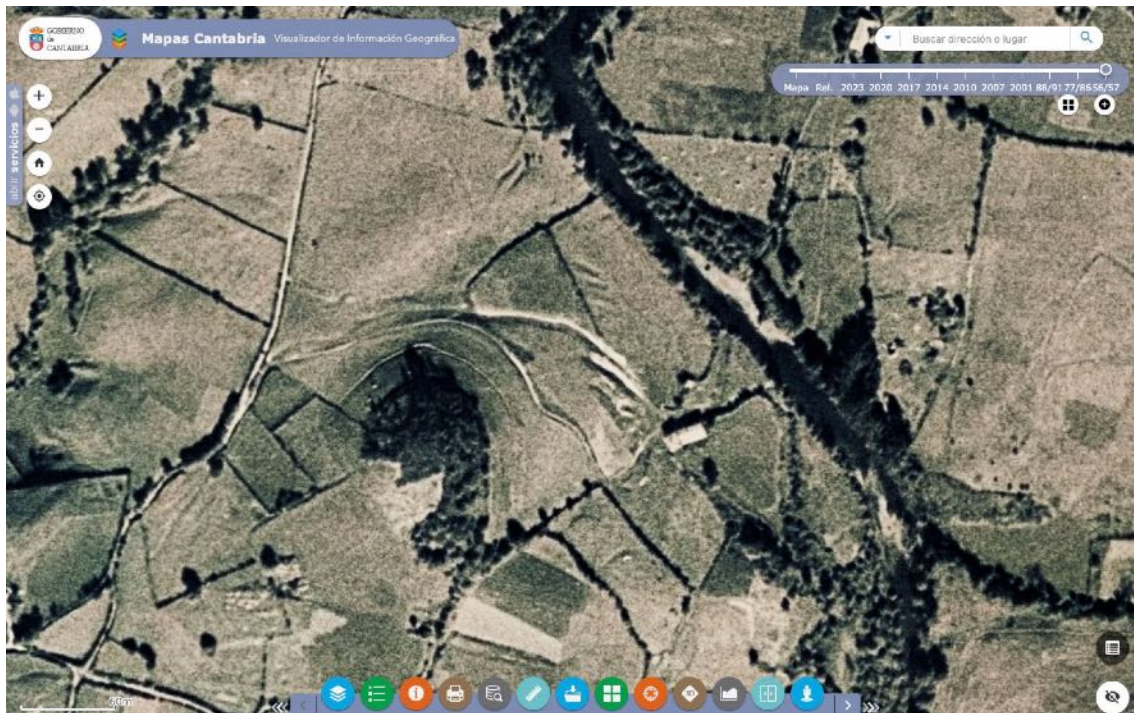
ANTEPROYECTO DE CABALLERIZAS
Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ASOCIADA AL USO
MARZO 2024

espaciosposibles.es
davidarce arquitectos slp
avda dr diego madrazo 16 bajo b
39012 santander
91 725 00 88



ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ

Se reestablecería la red de senderos interiores (en naranja) para comunicar la vivienda-almacén y las cuadras con el acceso a la finca y para vincular ambas, con un esquema similar al que se propone al pie y que replica los senderos originales, aprovechando la topografía natural más favorable para ello (véase también foto aérea antigua). De ese modo se evitan movimientos de tierras y modificaciones de las rasantes originales del terreno.



Al pie simulación de la vivienda-almacén reconstruida (al fondo a la izquierda), las caballerizas insertadas al pie de la ladera del montecillo y los senderos de enlace entre ambas y comunicación hasta el viario público al oeste. Más abajo, primer plano de las caballerizas.



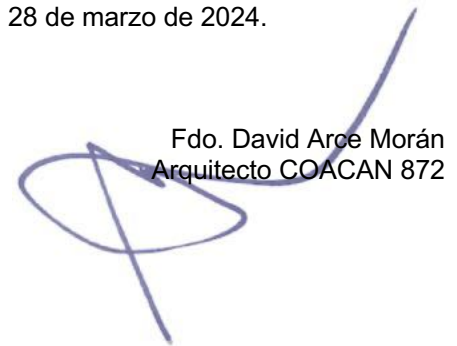
ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA

REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ

Como ya hemos dicho, se trata de una actividad propia del medio rural, con un planteamiento adecuado no sólo a las normativas aplicables, sino especialmente cuidadoso en su inserción paisajística y respeto medioambiental.

Todo lo anterior se firma, a los efectos oportunos, en Santander, a 28 de marzo de 2024.

Fdo. David Arce Morán
Arquitecto COACAN 872



4. CONCLUSIONES Y SOLICITUD

Por todo lo expuesto anteriormente, el técnico que suscribe el presente anteproyecto considera que **tanto la actividad propuesta como las edificaciones necesarias para llevarla a cabo cumplen con las prescripciones de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria** en vigor, motivo por el cual se presenta el actual documento como **solicitud formal ante la CROTU del permiso de construcción y reconstrucción -respectivamente- de las dos edificaciones propuestas, caballerizas y vivienda-almacén asociada al uso anterior.**

A los efectos oportunos, se firma el presente anteproyecto en Santander, a 28 de marzo de 2024.



David Arce Morán
Arquitecto COACAN 872
COAM 11700

5. ANEJOS

- 5.5 Nota simple de la finca (justificación de titularidad).
- 5.6 Escritura de objeto social (actividad ganadera) de la empresa promotora.
- 5.7 Escritura de nombramiento de administradores solidarios.
- 5.8 Escritura de cambio de denominación de la empresa.

ANTEPROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
VINCULADA A DICHA ESTABULACIÓN
BARRIO AGÜERO 1135 - POLÍGONO 113 - FINCA NÚMERO 5
EL VIVERO - 39719 MARINA DE CUDEYO, CANTABRIA

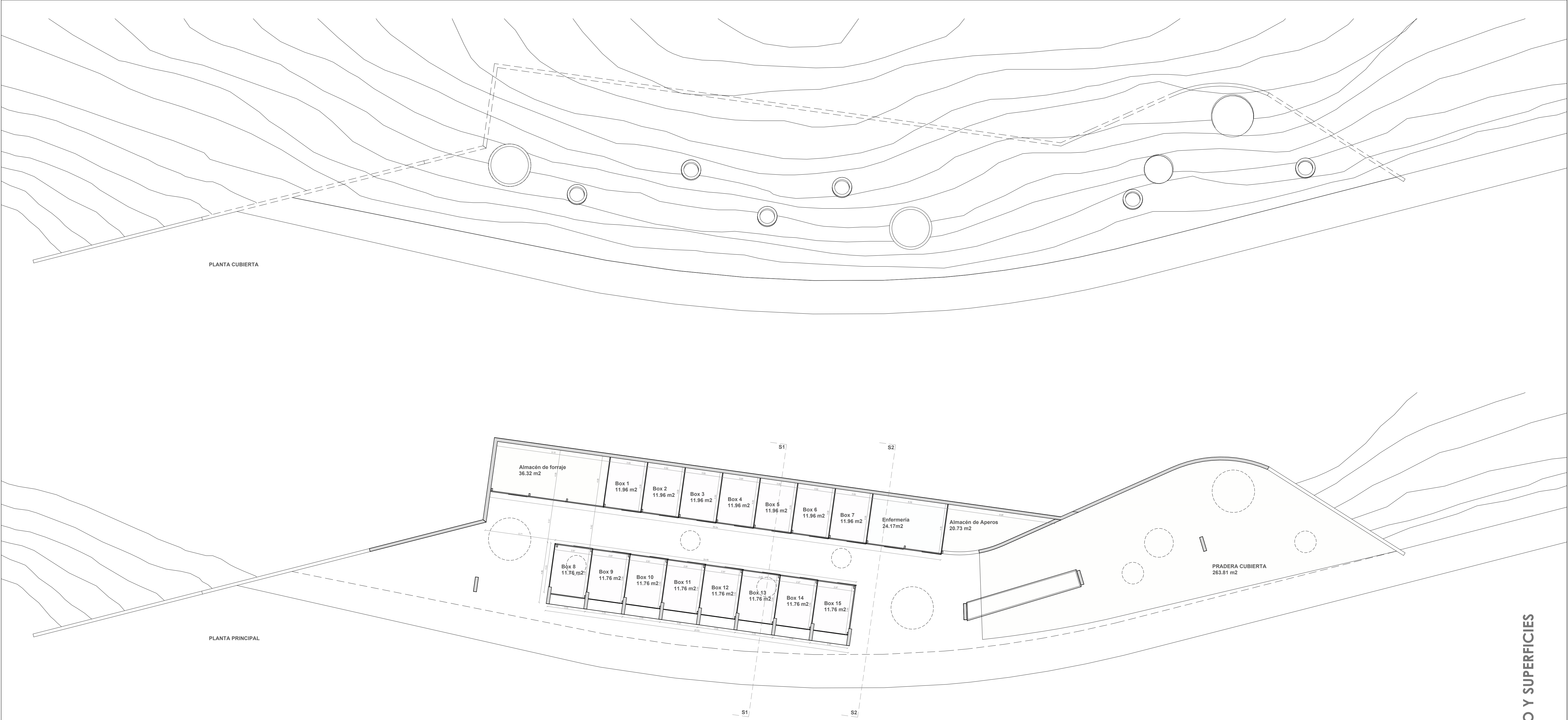
REFERENCIAS CATASTRALES 39040A113000050000DA - 39040A113052370000DZ

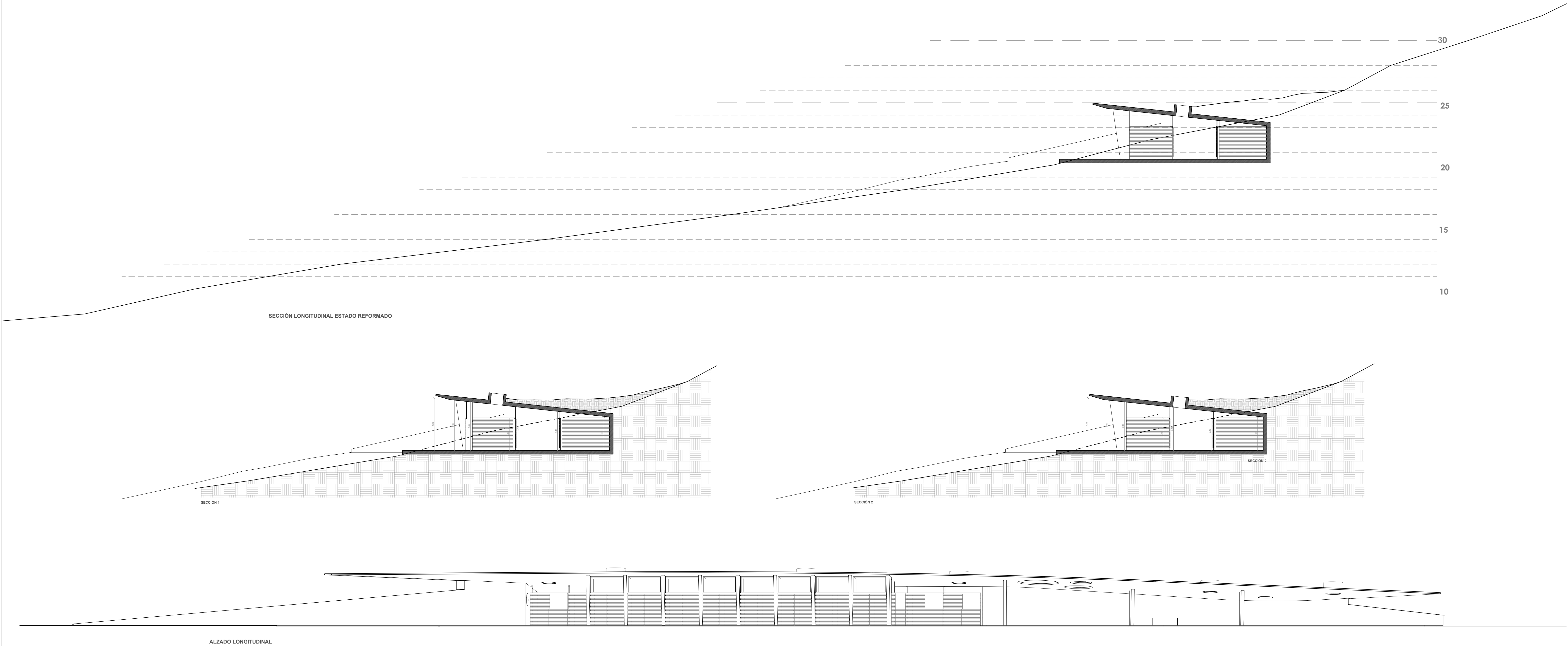
5.1 Nota simple de la finca (justificación de titularidad)

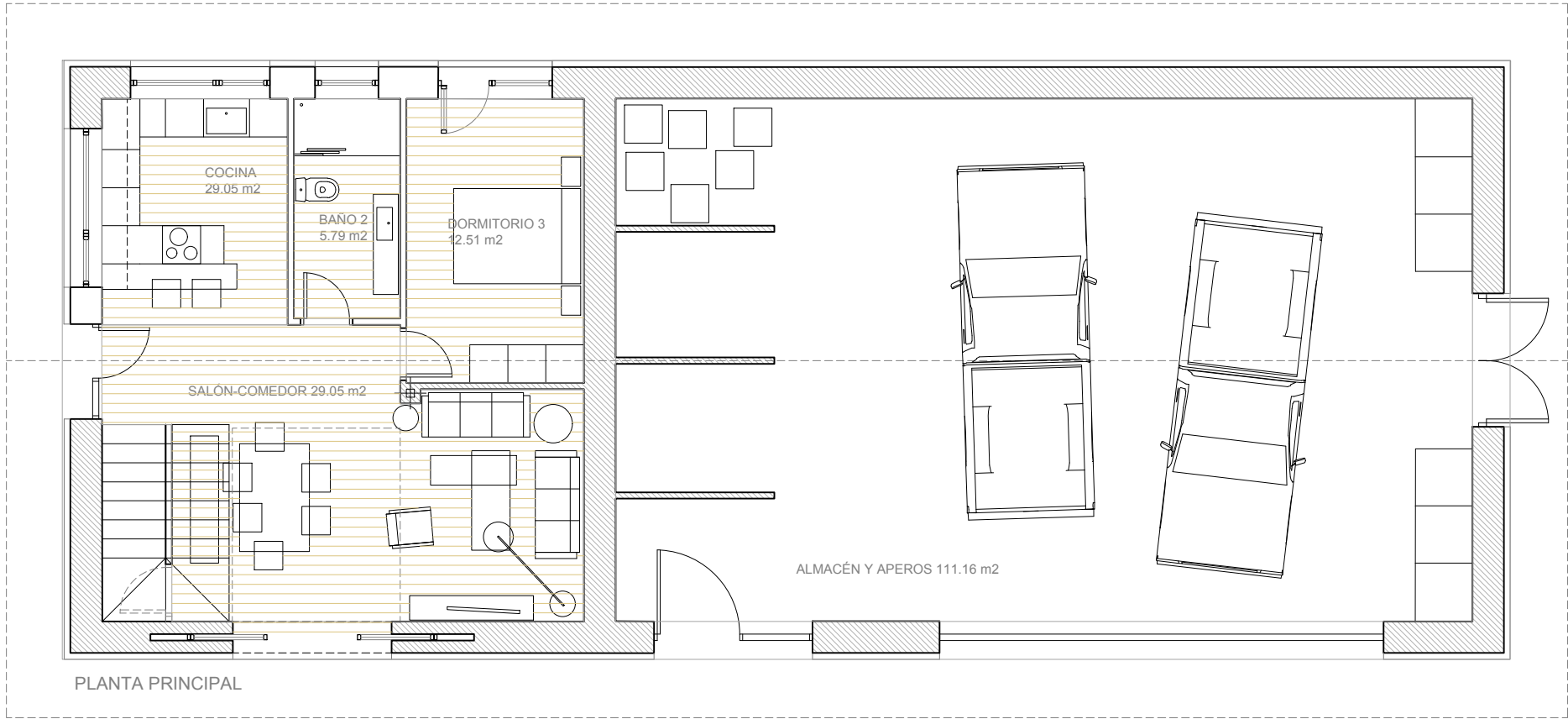
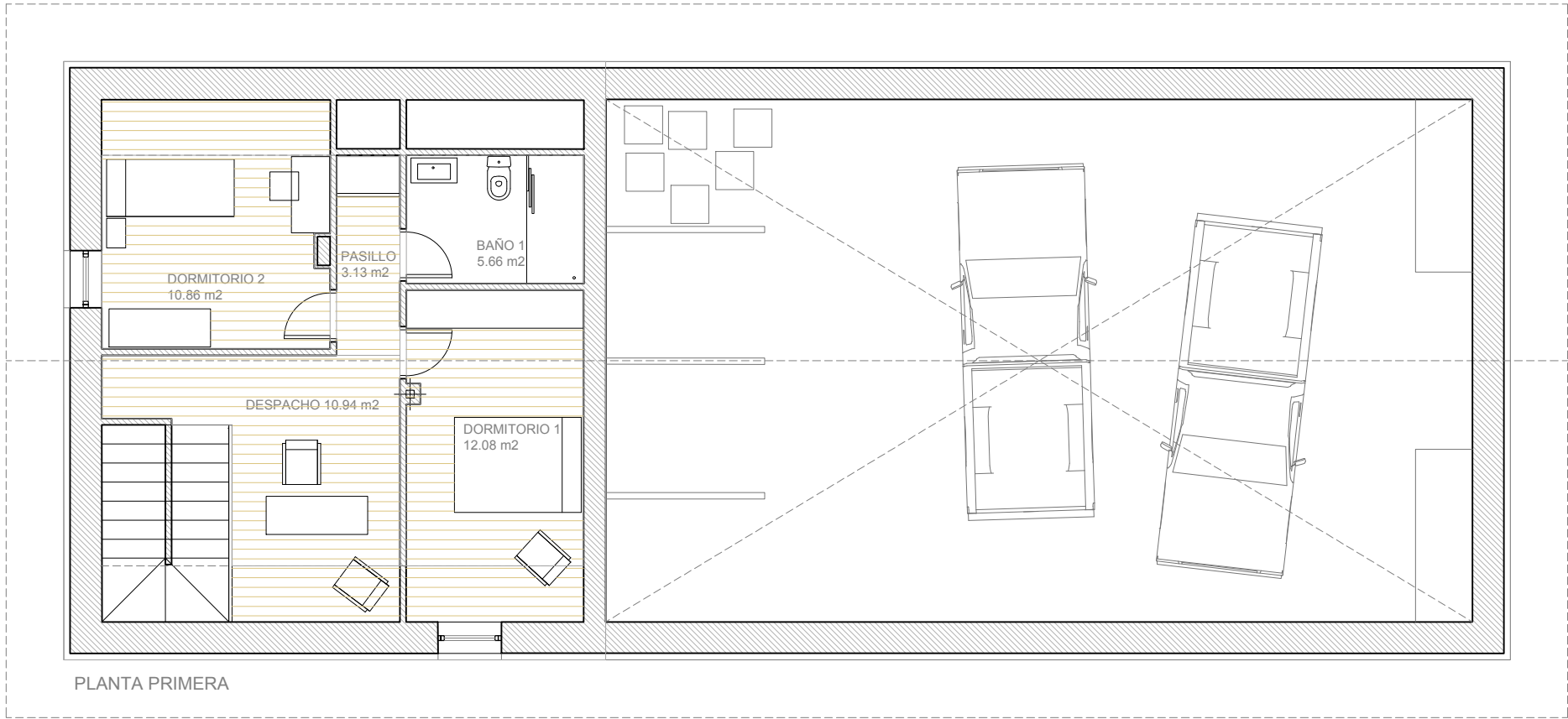


6. PLANOS

- 00 Plano de situación en planeamiento y topografía.
- 01 Plano de planta general y planta de cubiertas de las caballerizas.
- 02 Plano de alzado y secciones de las caballerizas.
- 03 Plantas de la vivienda-garaje-almacén
- 04 Plano de alzados y secciones de la vivienda-garaje-almacén.







SUPERFICIES ÚTILES VIVIENDA	
PLANTA PRINCIPAL	
SALÓN-COMEDOR	29.05 m2
COCINA	10.42 m2
BAÑO 2	5.79 m2
DORMITORIO 3	12.51 m2
ALMACÉN Y APEROS	111.16 m2
PLANTA PRIMERA	
DESPACHO	10.94 m2
DORMITORIO 1	12.08 m2
DORMITORIO 2	10.86 m2
BAÑO 1	5.66 m2
PASILLO	3.13 m2
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	
PLANTA PRINCIPAL	167,71 m2
PLANTA PRIMERA	42,67 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
PLANTA PRINCIPAL	215,26 m2
PLANTA PRIMERA	80,66 m2



ANTEPROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZAS Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VINCULADA A USO GANADERO

BARRIO AGUERO 1035, POL 113 FINCA 5, EL VIVERO
39719 Marina de Cudeyo, CANTABRIA

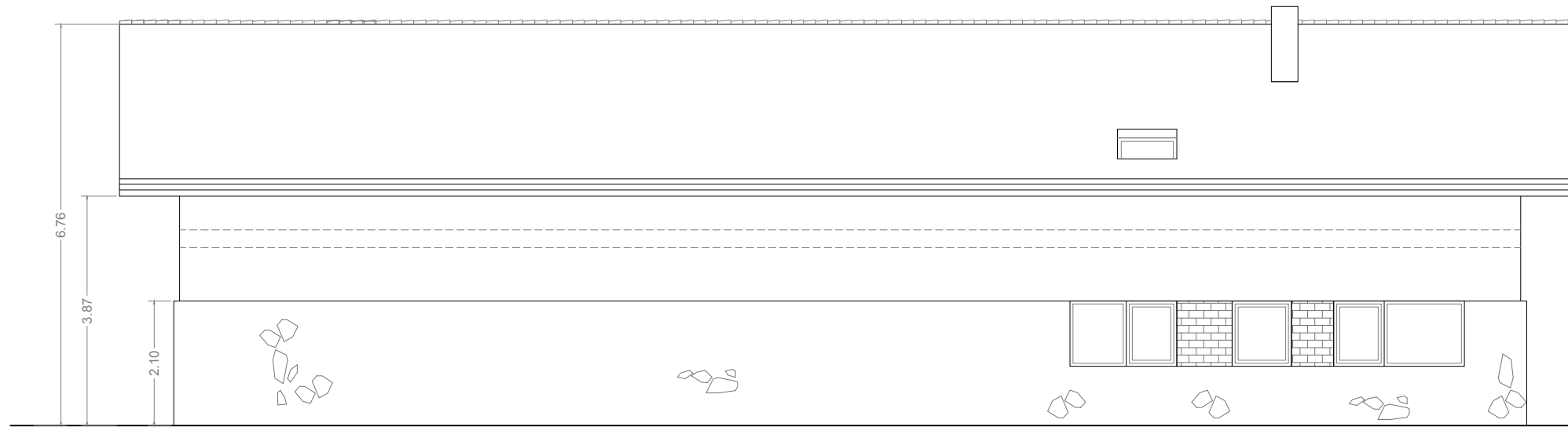
Noviembre 2022

ARQUITECTO DAVID ARCE MORÁN

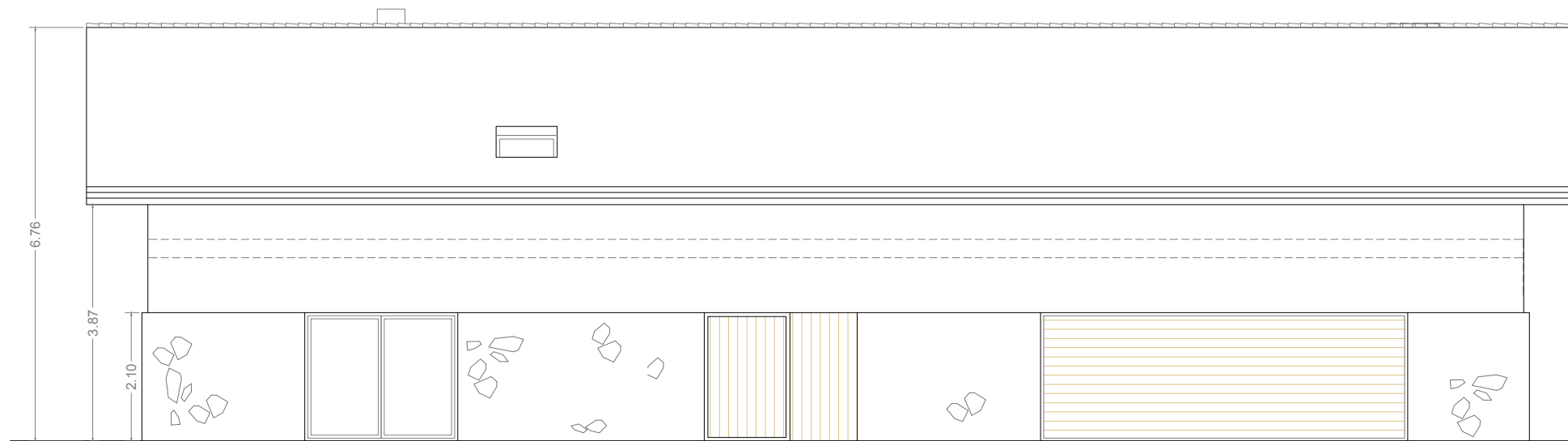
ESCALA 1/100

espaciosposibles
davidarce arquitectos slp
avda dr diego madrazo 16 bajo b
39012 santander
91 725 00 88

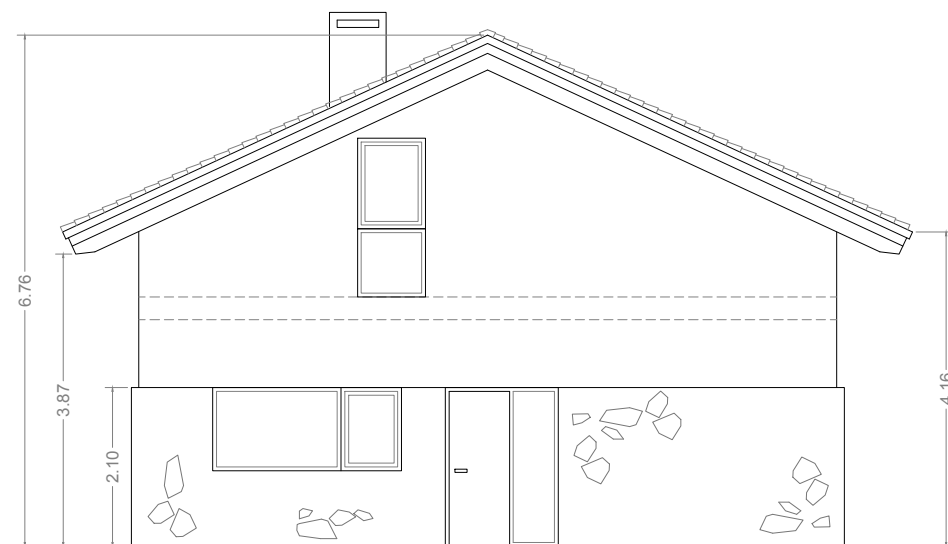




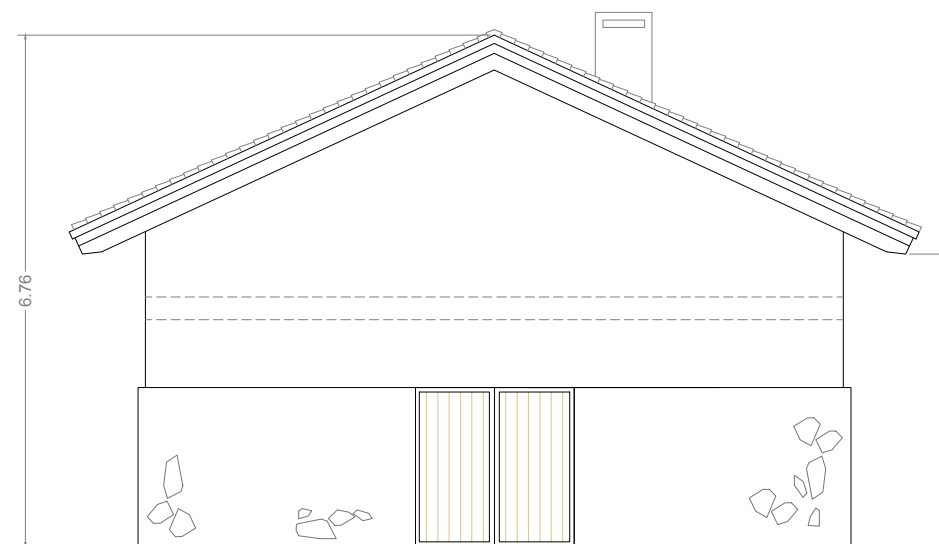
Alzado norte



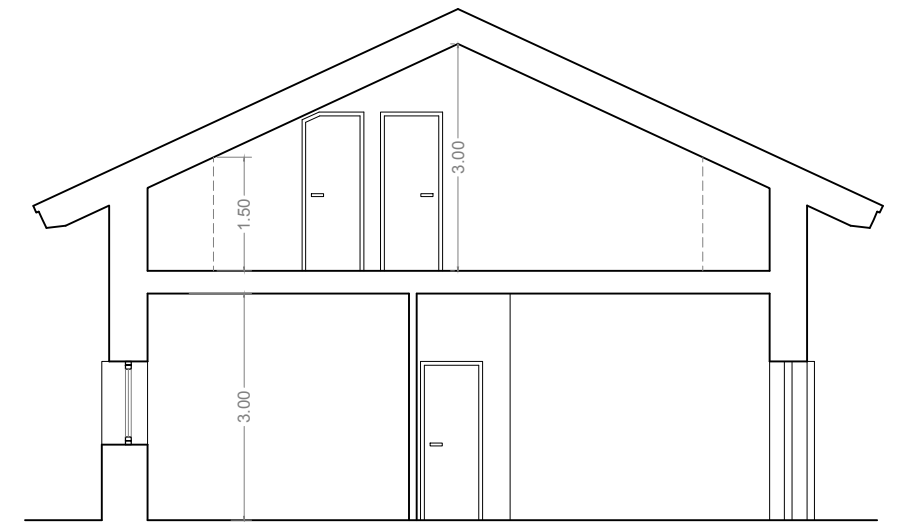
Alzado sur



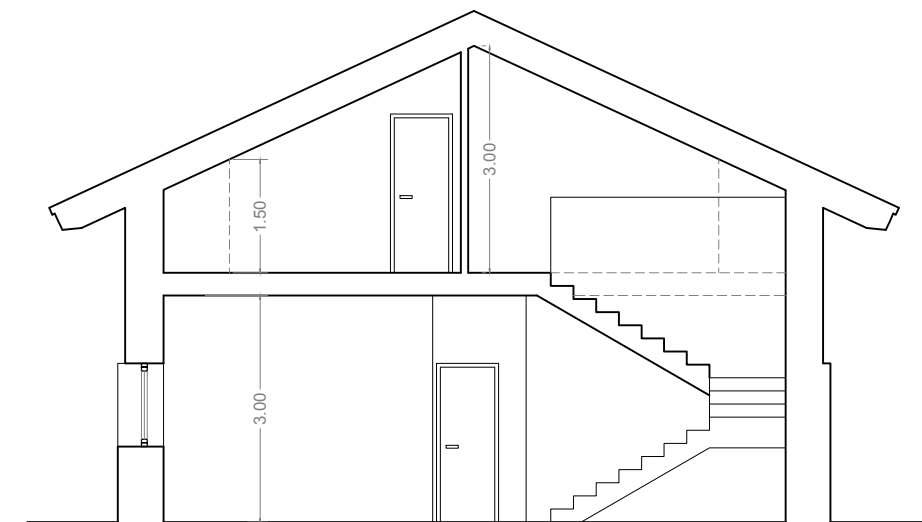
Alzado oeste



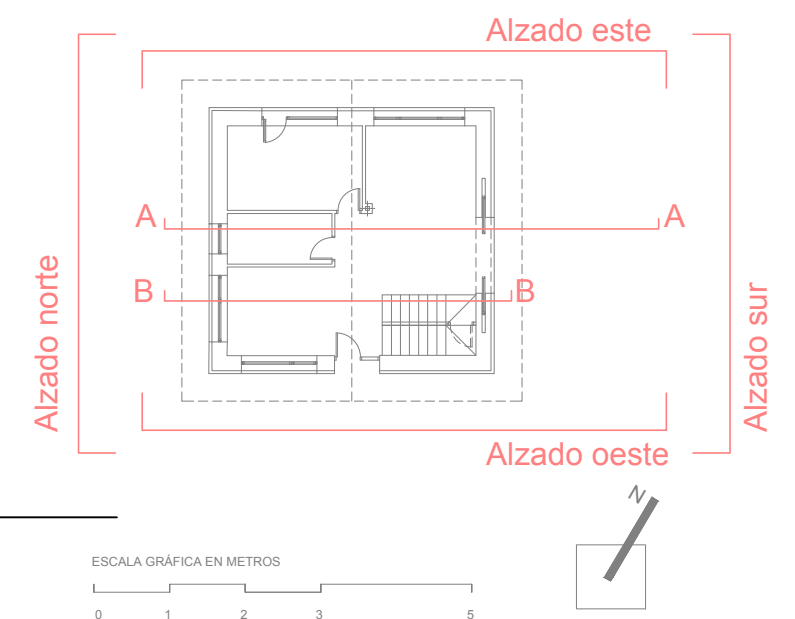
Alzado este



Sección A-A



Sección B-B



ESCALA GRÁFICA EN METROS

0 1 2 3 4 5

