

**DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR AUTORIZACIÓN PARA
LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y CAMBIO DE USO DE CABAÑA EXISTENTE
EN SUELO RÚSTICO**

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600Mujy_e61ClwW-ISbzcl3qajjLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000000000087593

Situación: **Cabañal de Las Llanas, Polígono 4 Parcela 117, San Pedro del Romeral (Cantabria)**
Promotor: **Ganadería los tiemblos S.C.**
Arquitecto: **Raúl Higuera Mora**
Fecha: **octubre 2.023**

Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11



ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Identificación y objeto del proyecto
- 1.2 Agentes
- 1.3 Información previa: antecedentes y condicionantes de partida
- 1.4 Descripción del proyecto
- 1.5 Prestaciones del edificio

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA INTERVENCIÓN AL ENTORNO RURAL

3. MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 3.1 Demoliciones y actuaciones previas
- 3.2 Movimiento de tierras
- 3.3 Sistema estructural
- 3.4 Sistema envolvente
- 3.5 Sistema de compartimentación
- 3.6 Sistemas de acabados
- 3.7 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones
- 3.8 Equipamiento

4. CUMPLIMIENTO DEL CTE

- 4.1 Seguridad en caso de incendio
- 4.2 Seguridad de utilización y accesibilidad
- 4.3 Salubridad
- 4.4 Ahorro de energía

5 CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

- 5.1 Condiciones mínimas de habitabilidad y requisitos técnicos exigidos a establecimientos de alojamiento en cabañas pasiegas
- 5.2 Barreras arquitectónicas y urbanísticas

6. IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL

7. PRESUPUESTO

8. PLANOS

- 8.1 Situación y planeamiento
- 8.2 Emplazamiento. Estado inicial
- 8.3 Plantas. Estado inicial
- 8.4 Alzados y sección. Estado inicial
- 8.5 Emplazamiento. Estado actual
- 8.6 Plantas baja y primera. Estado actual
- 8.7 Planta cubiertas. Estado actual
- 8.8 Alzados y sección. Estado actual
- 8.9 Protección contra incendios



arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600Mujy_e61ClwW-ISbzcl3qajjLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000000000087593

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

2

Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2024GCELCE010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11



1.3.2. Datos de la parcela y edificación existente, estado actual

La parcela en la que se ubica la edificación tiene una superficie de 13.100 m², según datos obtenidos en la Sede Electrónica del Catastro. Linda al norte, al sur y al oeste con fincas privadas de similares características que la finca objeto y al este con camino público desde el que se produce el acceso. Su forma en planta es irregular y tiene una pendiente media. El acceso, tanto rodado como peatonal a la parcela se produce desde el vial público situado en el lindero este.

En la parcela existe una cabaña de planta baja+1 destinada a un uso de vivienda según la información recogida en la Sede Electrónica del Catastro. La edificación se encuentra incluida en el Inventario de Cabañales, Cabañas y Elementos Singulares del Patrimonio Pasiego del Gobierno de Cantabria y se describe en la ficha 71136051. Tiene una forma rectangular en planta de, aproximadamente 9,75x7,08 m. Su superficie construida es de 147 m², según la información que consta en la Sede Electrónica del Catastro, y de 152,43 m² comprobados en parcela.

Inicialmente, al momento de la compra por parte de la propiedad, la construcción se encontraba en muy mal estado de conservación. Por este motivo, la propiedad decidió acometer las obras que se describen a continuación en este documento, que son las que se busca legalizar, y que determinan las características del estado actual de la construcción.

No se dispone más información del estado original de la cabaña que la recogida en el Inventario de Cabañales, Cabañas y Elementos Singulares del Patrimonio Pasiego del Gobierno de Cantabria, en el que la construcción aparece parcialmente demolida, por lo que no existe documentación del estado original de las fachadas, y las ortofotos obtenidas en el Visualizador de Información Cartográfica del Gobierno de Cantabria mostradas a continuación, en las que se puede apreciar que las obras fueron llevadas a cabo a lo largo del año 2010 y que se mantuvo la geometría, volumetría y los acabados originales de la cabaña.



Fotografía aérea año 2023





Fotografía aérea año 2010



Fotografía aérea año 2007



LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL

El estado actual que presenta la construcción es el siguiente: las fachadas son de construcción y composición tradicionales, realizadas con mampostería de piedra, en la fachada suroeste cuenta con una solana de madera. La estructura está compuesta por dichos muros y por pórticos formados por vigas, viguetas y pilares de madera en planta primera y por forjado unidireccional y pilar de hormigón en planta baja. La cubierta es inclinada a dos aguas con cobertura de lastras de piedra. Las carpinterías exteriores son de madera. En el interior, ambas plantas están acondicionadas para su uso como establecimiento turístico.

La construcción ya existente cuenta con suministros de servicios necesarios para su correcto funcionamiento.

Salvo vicios ocultos, la edificación presenta un buen estado de conservación y reúne las condiciones adecuadas de higiene y habitabilidad.

1.4. Descripción del proyecto**1.4.1. Descripción general de la actuación, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.****Descripción general de la actuación****LEGALIZACIÓN**

Al momento de la compra de la edificación por parte de la propiedad, esta se encontraba en un muy mal estado de conservación, tanto los muros de mampostería, que tuvieron que ser parcialmente demolidos para ser reconstruidos garantizando una correcta ejecución, como la cubierta y la estructura interior de madera originales no presentaban un grado de estabilidad suficientes para ser conservados.

Por este motivo, se decidió acometer las obras de rehabilitación necesarias para garantizar tanto la seguridad estructural del conjunto como el cumplimiento de los mínimos en materia de habitabilidad y confort. Esta rehabilitación no conllevó aumento de edificabilidad u ocupación alguno.

La obra, de modo resumido, consistió en:

DEMOLICIONES

- Demolición y retirada de la cubierta y estructura interior existente formada por vigas de madera y forjados de viguetas y tablero de madera.
- Demolición de solera de hormigón en planta baja.
- Realización de zanjas para el paso de instalaciones de saneamiento horizontal y para cimentación de nuevo pilar.
- Refuerzo estructural de las fachadas suroeste y sureste mediante su desmontaje parcial y su posterior reconstrucción garantizando su verticalidad.
- Apertura de huecos en muro de mampostería de piedra, colocación de cargaderos y ejecución de recercos de ventanas.
- Demolición de la solana en la fachada suroeste.

ACTUACIONES EN LA ENVOLVENTE

- Colocación de viga cumbrera y durmientes de madera en forjado de cubierta.
- Ejecución de nueva cubierta compuesta por estructura inclinada de madera (viguetas y tablero), aislamiento térmico y cobertura de lastras de piedra, manteniéndose la geometría y pendientes de la cubierta original.



LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL

- Instalación de carpinterías exteriores de madera y acristalamiento de vidrio doble.
- Reconstrucción de solana en fachada suroeste mediante estructura de madera.
- Ejecución de cimentación mediante zapata aislada y solera de hormigón en el suelo de la planta baja.
- Limpieza y rejuntado de los muros de mampostería exteriores.
- Ejecución de fosa séptica para saneamiento de la edificación.

ACONDICIONAMIENTO INTERIOR

- Ejecución de estructura interior de cubierta compuesta por pórticos de estructura de madera (vigas, pilares y viguetas).
- Ejecución de estructura interior de forjado entreplantas compuesta por pórticos de vigas y pilar de hormigón armado y forjado unidireccional de viguetas y bovedillas de hormigón.
- Construcción de escalera interior de estructura de madera que comunica la planta baja con la planta primera.
- Distribución interior del espacio mediante tabiquería de ladrillo cerámico hueco para revestir.
- Instalación interior de red eléctrica, audiovisual y telecomunicaciones.
- Instalación de sistema de calefacción y A.C.S. mediante termoestufa de pellets y radiadores, llevando a cubierta el tubo de evacuación de los productos de combustión.
- Instalación interior de red fontanería y evacuación de aguas en cuartos de baño y cocina.
- Aplicación de acabados en paramentos y suelos.
- Instalación interior de red eléctrica, audiovisual y telecomunicaciones.

Complementariamente a estas actuaciones, se solicita el cambio de uso para pasar a un uso residencial público como cabaña pasiega.

Uso característico del edificio

El uso característico del edificio es el residencial público.

Otros usos previstos

No se prevén otros usos.

Relación con el entorno

La intervención no produce alteraciones en el terreno, produciendo las mínimas alteraciones posibles en las cotas del terreno, y armoniza con el entorno usando materiales iguales o similares que los propios del medio rural. Además, su geometría y volumen no varían con respecto a la cabaña original.

1.4.2. Marco legal aplicable de ámbito estatal, autonómico y local

El presente expediente cumple el Código Técnico de la Edificación, satisfaciendo las exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de 'Seguridad estructural', 'Seguridad en caso de incendio', 'Seguridad de utilización y accesibilidad', 'Higiene, salud y protección del medio ambiente', 'Protección frente al ruido' y 'Ahorro de energía y aislamiento térmico', establecidos en el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En el proyecto se ha optado por adoptar las soluciones técnicas y los procedimientos propuestos en los Documentos Básicos del CTE, cuya utilización es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas impuestas en el CTE.



Exigencias básicas del CTE no aplicables en el presente proyectoExigencias básicas SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad

Las condiciones establecidas en DB SUA 5 son de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc. previstos para más de 3000 espectadores de pie. Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Las condiciones establecidas en DB SUA 6 son de aplicación a edificios con piscinas, depósitos, pozos y similares. Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Exigencias básicas HE: Ahorro de energía

El edificio es de uso residencial por lo que, según el punto 1.1 (ámbito de aplicación) de la Exigencia Básica HE 5, no necesita instalación solar fotovoltaica. Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Cumplimiento de otras normativas específicas:**Estatales:**

ICT	Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
REBT	Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51
RITE	Reglamento de instalaciones térmicas en edificios (RITE)
R.D. 235/13	Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios

Autonómicas:

Ordenación del territorio	Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria
Accesibilidad	Ley de Cantabria 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad.
Habitabilidad	Decreto 141 de 1991, de 22 de agosto, que regula las condiciones mínimas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la comunidad autónoma de Cantabria
Turismo	Decreto 39/2014, de 31 de julio, por el que se regulan los alojamientos turísticos en Cabañas Pasiegas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria

Locales:

Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del Municipio de San Pedro del Romeral

1.4.3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas

La figura de planeamiento urbanístico vigente en el Ayuntamiento de San Pedro del Romeral son las Normas Urbanísticas Regionales NUR y el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de San Pedro del Romeral. El inmueble objeto del presente documento se encuentra fuera de la Delimitación, por tanto, el suelo se clasifica como No Urbanizable o Suelo Rústico de Especial Protección, por lo que nos ceñimos a la ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria para obtener los parámetros de la intervención.



LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL

La naturaleza de las obras de rehabilitación y acondicionamiento interior se consideran, según el art. 49 de la ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, dentro de las posibles, ya que consisten en “*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.*”

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.”

La intervención plantea un cambio de uso de la edificación a residencial público, dicho cambio de uso es compatible y por tanto autorizable y además esta se encuentra recogida dentro del Inventario de Cabañales, Cabañas y Elementos Singulares del Patrimonio Pasiego del Gobierno de Cantabria (cuya ficha se adjunta a continuación), por lo que las obras de rehabilitación son autorizables y las obras llevadas a cabo no han supuesto aumento de volumen.

La intervención llevada a cabo se ajusta también a lo dispuesto en la Guía de Buenas Prácticas para la Intervención en el Patrimonio Pasiego publicada por el Gobierno de Cantabria, como queda justificado en el presente documento.

No se alteró la altura, volumetría o cualquier otro parámetro del planeamiento vigente que afectara al edificio objeto, por lo que queda justificado el cumplimiento de la ordenanza urbanística.



1.4.4. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación

Descripción de la geometría y volumen del edificio

No se alteró la geometría del edificio existente.

Superficies útiles y construidas

Las superficies útiles y construidas son:

SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS ESTADO INICIAL

PLANTA BAJA		
Uso (tipo)	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
1. Cuadra	45.05	-
2. Almacén	4.15	-
Superficie útil	49.20	-
Superficie construida	-	75.20

PLANTA PRIMERA		
Uso (tipo)	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
3. Pajar	51.10	-
Superficie útil	51.10	-
Superficie construida	-	70.10

ESPACIOS EXTERIORES		
Uso (tipo)	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
4. Acceso (50%)	-	6.95
5. Solana (50%)	-	11.70
Superficie útil	-	-
Superficie construida	-	18.65
Superficie construida computable	-	9.33

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600Mujy_e61ClwW-ISbzcl3qajjLYdAU3n8j Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_00000000000000000087593



LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL

TOTAL CABAÑA PASIEGA		
Planta	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
Baja	49.20	75.20
Primera	51.10	70.10
Espacios exteriores	-	18.65
Superficie útil total	100.30	-
Superficie construida total	-	163.95
Superficie computable	-	154.63

SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS ESTADO REFORMADO

PLANTA BAJA		
Uso (tipo)	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
1. Salón-comedor-cocina	42.15	-
2. Aseo	2.60	-
3. Almacén	4.15	-
Superficie útil	48.90	-
Superficie construida	-	75.20

PLANTA PRIMERA		
Uso (tipo)	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
4. Distribuidor	8.40	-
5. Dormitorio 1	10.00	-
6. Dormitorio 2	8.60	-
7. Dormitorio 3	13.05	-
8. Baño	5.65	-
Superficie útil	45.70	-
Superficie construida	-	67.90

ESPACIOS EXTERIORES		
Uso (tipo)	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
9. Acceso (50%)	-	6.95
10. Porche (50%)	-	11.70
Superficie útil	-	-
Superficie construida	-	18.65
Superficie construida computable	-	9.33



Cimentación

Se intervino puntualmente en la estructura para realizar la cimentación del pilar de hormigón dispuesto en planta baja mediante una zapata aislada de hormigón armado.

Estructura portante

La estructura portante está compuesta por pórticos de vigas y pilares de madera laminada encolada homogénea en el forjado de cubierta y pórticos de vigas y pilares de hormigón en el forjado de techo de planta baja y muros perimetrales de carga de mampostería de piedra que se mantuvieron reconstruyéndose en los puntos en los que fue necesario.

Estructura horizontal

La estructura horizontal está compuesta por forjado unidireccional inclinado de vigas y viguetas de madera laminada encolada homogénea en el forjado de cubierta y forjado unidireccional de viguetas y bovedillas de hormigón en el forjado de techo de planta baja.

1.4.5.2. Sistema de compartimentación

En la intervención realizada se ejecutó nuevo completamente el sistema de compartimentación de ambas plantas. La composición de este sistema se describe en el apartado *sistema de compartimentación* de la memoria constructiva.

Las tabiquerías del sistema de compartimentación se consideran como peso propio según las indicaciones del CTE. Las particiones interiores no tienen condiciones a efectos de seguridad en casos de incendio. Cumplirán con los parámetros exigidos respecto al aislamiento acústico.

1.4.5.3. Sistema envolvente

Su composición constructiva se describe en el apartado *sistema envolvente* de la memoria constructiva.

Cubierta inclinada

Se ejecutó una nueva cubierta a dos aguas de lastras de piedra, manteniendo las pendientes y morfología de la cubierta original.

Cerramientos exteriores

Los muros de mampostería de piedra de las fachadas se mantuvieron, reconstruyéndose en los puntos en los que no presentaban suficiente estabilidad, y se realizaron pequeñas intervenciones de apertura de huecos para ajustarse a la nueva distribución.

Solera en contacto con el terreno

Se realizó una nueva solera de hormigón excavando la ya existente incorporando la impermeabilización y el aislamiento pertinentes.

1.4.5.4. Sistemas de acabados

Los acabados empleados en el edificio, exteriores e interiores, horizontales y verticales, se describen en los diferentes puntos que componen la memoria constructiva. En aquellos casos que su utilización tuviera incidencia sobre las prestaciones del edificio reguladas por el CTE u otra normativa de aplicación se describirán sus previsiones técnicas y parámetros determinantes para su elección en el mismo apartado de la memoria.

A modo de resumen, son:



EXTERIORES

Fachadas

Muro visto de mampostería de piedra

Cubierta

Lastras de piedra

Carpinterías exteriores

Perfilería de madera

INTERIORES

Zonas secas

Suelo: Pavimento de baldosas cerámicas en todas las estancias.

Paredes: Muro de piedra visto en el interior de las fachadas en planta baja y yeso proyectado en las particiones y en el interior de las fachadas en planta primera.

Techo: Enlucido de madera visto en planta primera y yeso proyectado en planta baja.

Zonas húmedas

Suelo: Pavimento de baldosas cerámicas

Paredes: Muro de piedra visto en el interior de las fachadas y alicatado con baldosas cerámicas en las particiones

Techo: Enlucido de madera visto en planta primera y yeso proyectado en planta baja.

1.4.5.5. Sistema de acondicionamiento ambiental

En la presente intervención, se eligieron los materiales y los sistemas constructivos que garantizaban las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, alcanzando condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y disponiendo de los medios para que no se deteriorase el medio ambiente en su entorno inmediato, con una adecuada gestión de los residuos que genera el uso previsto en el proyecto.

Los materiales y sistemas empleados se describen en los diversos puntos que componen la memoria constructiva. Su elección está motivada para garantizar 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, con una adecuada gestión de los residuos que genera el uso previsto en el proyecto.

Protección frente a la humedad.

Tanto las fachadas como la cubierta existentes limitan el riesgo previsible de presencia de agua en el interior del edificio y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías y del terreno, y disponen de los medios que impiden su penetración. Su composición formal, constructiva y características de las fachadas se describen en los capítulos correspondientes de la memoria constructiva.

Recogida y evacuación de residuos

El sistema de la recogida de los residuos es centralizada con contenedores de calle de superficie por parte de los servicios municipales. La parcela dispone de superficie libre en el exterior del edificio como espacio de reserva para el almacén de los contenedores para el caso de que el sistema de recogida de alguna fracción pase a ser puerta a puerta.



LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL

próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción.

- El acceso desde el exterior está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación para impedir la propagación del fuego entre sectores.
- No se produce incompatibilidad de usos.
- La estructura portante del edificio esta dimensionada para que pueda mantener su resistencia al fuego durante el tiempo necesario, con el objeto de que se puedan cumplir las anteriores prestaciones. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo igual o superior al del sector de incendio de mayor resistencia.
- No se colocó ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

- Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA)

- Los suelos son adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, limitando el riesgo de que los usuarios sufran caídas.
- Los huecos, cambios de nivel y núcleos de comunicación cuentan con las características y dimensiones que limitan el riesgo de caídas, al mismo tiempo que se facilita la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.
- Los elementos fijos o practicables del edificio limitan el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento.
- Los recintos con riesgo de aprisionamiento están ejecutados de manera que se reduce la probabilidad de accidente de los usuarios.
- El diseño del edificio facilita la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento, para limitar el riesgo causado por situaciones con alta ocupación.
- El dimensionamiento de las instalaciones de protección contra el rayo se realizó de acuerdo al Documento Básico SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

- Salubridad (DB HS)

- El edificio dispone de los medios que impiden la penetración de agua o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, con el fin de limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.
- El edificio dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.
- La construcción dispone de los medios para que los recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, con un caudal suficiente de aire exterior y con una extracción y expulsión suficiente del aire viciado por los contaminantes.
- Se dispone de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, con caudales suficientes para su funcionamiento, sin la



LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL

alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, que impiden los posibles retornos que puedan contaminar la red, disponiendo además de medios que permiten el ahorro y el control del consumo de agua.

- Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización disponen de unas características tales que evitan el desarrollo de gérmenes patógenos.
- El edificio dispone de los medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

- Protección frente al ruido (DB HR)

- Los elementos constructivos que conforman los recintos, tienen unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, así como para limitar el ruido reverberante.

- Ahorro de energía y aislamiento térmico (DB HE)

El edificio dispone de una envolvente de características tales que limita adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano-invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduce el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

- El edificio dispone de las instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos.
- El edificio dispone de unas instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente con un sistema de control que permite ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimiza el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnen unas determinadas condiciones.
- El edificio dispone, para la demanda de calefacción, de un sistema de biomasa adecuado a la demanda del edificio.

1.5.2. Prestaciones en relación a los requisitos funcionales del edificio**• Utilización**

- El núcleo de comunicación (escalera), se ha dispuesto de forma que se reduzcan los recorridos de circulación y de acceso a las estancias.
- En el inmueble se primó también la reducción de recorridos de circulación, evitando los espacios residuales como pasillos, con el fin de que la superficie fuera la necesaria y adecuada al programa requerido.
- Las superficies y las dimensiones de las dependencias se ajustan a los requisitos del promotor, cumpliendo los mínimos establecidos por las normativas vigentes.

• Acceso a los servicios

- El edificio cuenta con las instalaciones necesarias para garantizar los servicios de telecomunicación (conforme al Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre Infraestructuras Comunes de



LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL

Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.

-El edificio cuenta con los casilleros postales adecuados al uso previsto en el proyecto.

1.5.3. Prestaciones que superan los umbrales establecidos en el CTE

Por expresa voluntad del Promotor, no incluyeron en las obras ejecutadas prestaciones que superasen los umbrales establecidos en el CTE, en relación a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

1.5.4. Limitaciones de uso del edificio

• Limitaciones de uso del edificio en su conjunto

-El edificio sólo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.

-La dedicación de alguna de sus dependencias a un uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de nueva licencia.

-Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni menoscabe las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

• Limitaciones de uso de las dependencias

-Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso referidas a las dependencias del inmueble, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

• Limitaciones de uso de las instalaciones

-Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso de sus instalaciones, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

En Solares, octubre de 2023



Firmado digitalmente por
HIGUERA MORA
RAUL - 72064529D
Fecha: 2023.10.23
10:30:40 +02'00'

Fdo,
Raúl Higuera Mora
Arquitecto colegiado nº 2911



2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN AL ENTORNO RURAL



2. IMPACTO Y ADAPTACIÓN AL ENTORNO DE LA INTERVENCIÓN

La intervención tuvo dos claros objetivos: conservar los valores propios de la cabaña y armonizar y adaptarse al entorno sin causar impacto negativo alguno. Para ello, la actuación en la edificación mantiene sin alterar las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas que presentaba la edificación original y que son las tradicionales del entorno rural, conservando la pendiente y geometría de la cubierta original. La intervención en la cabaña respetó el volumen original de la misma.

Comparte muchos rasgos y características comunes con el resto de edificaciones que conforman su entorno, se trata de una construcción compacta y sencilla, de un solo volumen, de escasa altura, con dos plantas sobre rasante culminada con una cubierta a dos aguas de lastras de piedra, replicando el perfil tradicional existente en el entorno.

La rehabilitación introdujo únicamente mínimas modificaciones en el terreno y no limitó ni dificultó el campo visual y las bellezas naturales existentes en el entorno debido a su ubicación y su baja altura.

La intervención se ajustó a los criterios de intervención establecidos en la Guía de Buenas Prácticas Para la Intervención en el Patrimonio Pasiego.

La cabaña conserva el esquema estructural que presentaba en su estado original, en la reconstrucción de los forjados se utilizó una solución análoga geométrica, constructiva, material y direccionalmente a la del estado inicial. La escalera interior se resolvió mediante estructura de madera.

Se situó en planta baja la zona de día, minimizando la compartimentación de los espacios, tal como está recomendado para este tipo de construcciones.

Los materiales y técnicas constructivas empleados buscaron armonizar la edificación con el entorno, de ahí la elección de conservar los muros de mampostería vista. Las lastras de piedra fueron el material elegido para la cubierta, ya que se trataba del material original existente en la construcción.

Todas las infraestructuras necesarias para los servicios de la construcción van soterradas. Además, se garantizó la depuración de las aguas residuales mediante un sistema autónomo de depuración.

La fauna y la flora del entorno no se ven afectadas por la construcción o sus instalaciones.

Como queda patente se introdujeron las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción, así como el respeto a la tipología y las condiciones volumétricas de la zona. Además, queda justificado la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos, y la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación.

En lo relativo a los posibles riesgos naturales o antrópicos:

- No se considera que existan riesgos naturales o antrópicos, debido a la inexistencia de un cauce fluvial, la estabilidad del terreno contrastada por la existencia de edificaciones cercanas, etc.
- La parcela se encuentra excluida del ámbito de protección del Plan de Protección del Litoral.
- La parcela tampoco se encuentra afectada por el ámbito de protección de Costas.
- Conforme a la cartografía disponible la parcela no se encuentra afectada por zona de influencia delimitada en torno a cauce.



arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL

- Tampoco se encuentra afectada por la servidumbre de protección delimitada en torno a infraestructura de carretera estatal o autonómica ni de ferrocarril.

La intervención en la cabaña no altera las condiciones que motivaron su inclusión en el Inventario de Cabañales, Cabañas y Elementos Singulares del Patrimonio Pasiego del Gobierno de Cantabria.

En conclusión, la actuación realizada no desvirtuó las características arquitectónicas relevantes y originales del inmueble que le hicieron merecedor de la inclusión en el Inventario de Cabañales, Cabañas y Elementos Singulares. Así mismo, se adecúa a la guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico del territorio pasiegos, aprobada por la CROTU en sesión de 8 de abril de 2019.

En Solares, octubre de 2023



Firmado digitalmente por
HIGUERA MORA
RAUL - 72064529D
Fecha: 2023.10.23
10:31:09 +02'00'

Fdo,
Raúl Higuera Mora
Arquitecto colegiado nº 2911



3. MEMORIA CONSTRUCTIVA



3. MEMORIA CONSTRUCTIVA

A continuación se exponen las obras que fueron ejecutadas en el edificio en sus aspectos constructivos:

3.1 Demoliciones y actuaciones previas

Los trabajos de demolición llevados a cabo fueron los siguientes:

CUBIERTA

Se procedió al desmontaje completo de la cubierta para su sustitución. Consistió en el arranque de las lastras de piedra de cubrición, del tablero de madera y la retirada de las viguetas y vigas de madera existentes.

FACHADA

Se levantaron todas las carpinterías de madera existentes, colocándose los refuerzos necesarios con el fin de evitar su colapso.

Para garantizar la integridad estructural de las fachadas sureste y suroeste estas se desmontaron y posteriormente se reconstruyeron, haciendo acopio del material demolido para su posterior reutilización.

Se abrieron nuevos huecos en los muros de mampostería de piedra de las fachadas, previo apeo y colocación de cargaderos.

INTERIOR DEL EDIFICIO

Se demolió el forjado de techo de planta baja compuesto por viguetas de madera y entrevigado de entarimado de madera para su posterior sustitución. Posteriormente se demolió toda la estructura interior, pilares y vigas de madera.

En planta baja se demolió la solera de hormigón existente.

Todos los residuos del derribo fueron debidamente gestionados por Gestor Autorizado.

Se cuidó durante la demolición de cualquier elemento la incidencia que se pudiera causar sobre el resto de la estructura.

3.2 Movimiento de tierras

Se realizó la excavación necesaria para la ejecución de la nueva cimentación, de la red de saneamiento horizontal y la instalación de la fosa séptica.

3.3 Sistema estructural

Las actuaciones de carácter estructural llevadas a cabo en la intervención son las siguientes:

CIMENTACIÓN

La cimentación del nuevo pilar de hormigón en planta baja se ejecutó a base de zapata aislada de hormigón armado. El hormigón de limpieza previo al hormigón de cimentación tiene 10 cm de espesor y es HM-20/P/40.



LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL

El hormigón armado empleado para la cimentación fue HA-25/B/20/XC2 con control indirecto de la resistencia del hormigón, un cono de Abrams de 6-9 cm y recubrimiento de 35 mm. El acero empleado en las armaduras fue B 500 S.

SOLERA

Para la ejecución de la solera se dispuso un enchachado, de 20 cm de espesor, de grava de cantera de piedra caliza \varnothing 40-70 mm compactada mecánicamente. Sobre esta capa se colocó una lámina doble de polietileno. Encima se vertió una capa de 15 cm de espesor, realizada con hormigón HA-25/B/20/XC2, y malla electrosoldada ME 15x15 \varnothing 6 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 sobre separadores homologados.

CUBIERTA

Se ejecutó una nueva estructura de cubierta compuesta de madera laminada encolada homogénea, clase resistente GL-24h, formada por: viga cumbreira de 20x30 cm apoyada sobre los muros de mampostería existentes y viguetas de 10x20 cm con un intereje de 60 cm. Dicha cubierta respetó la volumetría de la cubierta existente.

Los apoyos se producen en los muros de carga existentes en el perímetro, sobre los que se dispusieron dos durmientes de madera laminada encolada homogénea, clase resistente GL-24h.

ESTRUCTURA VERTICAL

La estructura portante vertical de la planta baja se resolvió mediante pórticos de vigas y pilares de hormigón armado HA-25/F/20/XC1 y armaduras de acero corrugado B500 S.

La estructura portante vertical de planta primera se resolvió mediante pórticos (vigas y pilares) de madera laminada encolada homogénea, clase resistente GL-24h.

ESTRUCTURA HORIZONTAL

El forjado de techo de la planta baja se resolvió mediante forjado unidireccional plano, de canto 25+5 cm, de hormigón HA-25/F/20/XC1, y acero B 500 S sobre sistema de encofrado continuo, con viguetas "in situ" y bovedilla de hormigón, con intereje de 70 cm, con malla electrosoldada ME 20x30 \varnothing 4-4 B 500 T 6x2,20, en capa de compresión.

El forjado de cubierta está compuesto por una estructura de madera laminada encolada homogénea, clase resistente GL-24h, formada por viguetas sobre las que se dispuso un entablado de madera de pino de 25 mm de espesor, clavado directamente sobre las viguetas, que queda visto en su parte inferior.

ESCALERA

Se ejecutó una nueva escalera en "L", realizada con zanca de madera maciza dentada para alojar el peldañado, anclada a la pared mediante fijaciones ocultas, huella y contrahuella formadas por tablero alistonado de lama continua, y barandilla de 90 cm de altura.

3.4 Sistema envolvente**CUBIERTA INCLINADA**

Se conservaron las pendientes de la cubierta original y el acabado de lastras de piedra.

La cubierta es inclinada a dos aguas. La formación de pendientes se consigue mediante la estructura inclinada de madera de cubierta, formada por pilares vigas y viguetas, sobre estas se dispuso un tablero de



4. CUMPLIMIENTO DEL CTE



Reacción al fuego		
Situación del elemento	Revestimiento	
	Techos y paredes	Suelos
Zonas ocupables	C-s2, d0	E _{FL}
Espacios ocultos no estancos: patinillos, falsos techos, suelos elevados, etc.	B-s3, d0	B _{FL} -s2

Las condiciones de reacción al fuego de los componentes de las instalaciones eléctricas (cables, tubos, bandejas, regletas, armarios, etc.) se regulan en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT-2002).

• SI 2 PROPAGACIÓN EXTERIOR

No existe en el edificio riesgo alguno de propagación del incendio entre medianerías, fachadas o cubiertas pertenecientes a sectores de incendio o a edificios diferentes de acuerdo al punto 2.2 del CTE DB SI 2 ya que se trata de un edificio exento.

• SI 3 EVACUACIÓN DE OCUPANTES

Compatibilidad de los elementos de evacuación

Los elementos de evacuación del edificio no deben cumplir ninguna condición especial de las definidas en el apartado 1 (DB SI 3), al no estar previsto en él ningún establecimiento de uso 'Comercial' o 'Pública Concurrencia', ni establecimientos de uso 'Docente', 'Hospitalario', 'Residencial Público' o 'Administrativo', de superficie construida mayor de 1500 m².

Cálculo de ocupación, salidas y recorridos de evacuación

El cálculo de la ocupación del edificio se ha resuelto mediante la aplicación de los valores de densidad de ocupación indicados en la tabla 2.1 (DB SI 3), en función del uso y superficie útil de cada zona de incendio del edificio.

CABAÑA PASIEGA			
Estancia	Ocupación (m2/pers.)	Superficie (m2)	Ocupación estancia
Cabaña-vivienda planta baja	20	48.90	3
Cabaña-vivienda pl. primera	20	45.70	3

Por lo que la ocupación teórica total equivale a:

TOTAL OCUPACIÓN DE EDIFICIO	6 personas
------------------------------------	-------------------

Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

Existen dos salidas, en planta baja y primera de la fachada suroeste, que dan acceso a una zona exterior segura. El recorrido de evacuación del punto más desfavorable a la salida no es superior a 25 m.

Dimensionado de los medios de evacuación

La justificación de los elementos de evacuación, se realiza en base al DB SI 3, Cap. 3, Tabla 4.1.

Puerta:

La anchura mínima total que debe tener la puerta de evacuación, es:

$$A = P / 200 = 6 / 200 = 0,030 \text{ m} \geq 0,80 \text{ m}$$

La puerta de entrada tiene una anchura de 0,91 m. por lo que cumple con lo dispuesto en el C.T.E.



- Disposición de las luminarias

	CTE	EDIFICACIÓN EXISTENTE
Altura de colocación	$h \geq 2 \text{ m}$	H = 2,20 m

Están dispuestas luminarias en:

Puerta de salida.
Señalando el emplazamiento de un equipo de seguridad.
Escalera (cada tramo recibe iluminación directa).

- Características de la instalación:

La instalación es fija. Dispone de fuente propia de energía que entra en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en las zonas de alumbrado normal.

El alumbrado de emergencia en las vías de evacuación alcanza, al menos, el 50% del nivel de iluminación requerido al cabo de 5 segundos y el 100% a los 60 segundos.

• SUA 5 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN

Las condiciones establecidas en DB SUA 5 son de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc. previstos para más de 3000 espectadores de pie. Por lo tanto, no es de aplicación.

• SUA 6 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

No es de aplicación.

• SUA 7 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO

No es de aplicación.

• SUA 8 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO

El edificio no cuenta con un sistema de protección contra el rayo ya que la frecuencia esperada de impactos es menor que el riesgo admisible.

• SUA 9 ACCESIBILIDAD

Dotación de elementos accesibles

Los establecimientos de uso Residencial Público con un número total de alojamiento entre 5 y 50 deberán disponer de 1 alojamiento accesible.

Nº total de alojamientos = 1 → alojamientos accesibles = 0

En uso Residencial Público se dotará de una plaza de aparcamiento accesible por cada alojamiento accesible.

Nº de alojamientos accesibles = 0 → plazas de aparcamiento accesibles = 0



arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL



4.4. Salubridad

El edificio cumplirá con lo establecido en el CTE DB HS, incluyéndose su justificación en el Expediente de Legalización.

4.5 Protección frente al ruido

El edificio cumplirá con lo establecido en el CTE DB HR, incluyéndose su justificación en el Expediente de Legalización.

4.6. Ahorro de energía

El edificio cumplirá con lo establecido en el CTE DB HE, incluyéndose su justificación en el Expediente de Legalización.

En Solares, octubre de 2023


Firmado
digitalmente por
HIGUERA MORA
RAUL - 72064529D
Fecha: 2023.10.23
10:31:51 +02'00'

Fdo, Raúl Higuera Mora
Arquitecto colegiado nº 2911

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600Mujy_e61ClwW-ISbzcl3qajjLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000000000087593



5. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES



5. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

5.1 Condiciones mínimas de habitabilidad y requisitos técnicos exigidos a establecimientos de alojamiento turístico en cabañas pasiegas.

A continuación se detallan las condiciones exigibles a la edificación según el Decreto 141/1991, de 22 de Agosto por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, según las Normas Urbanísticas Regionales y según el Decreto 39/2014, de 31 de julio, por el que se regulan los alojamientos turísticos en Cabañas Pasiégas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Debido a la divergencia de datos entre las normas, se justifica siempre según condición más desfavorable.

Sistema de seguridad y protección contra incendios

La edificación cuenta con los medios necesarios en materia de prevención y protección contra incendios tal y como ha quedado reflejado en el apartado cumplimiento del CTE DB-SI.

Insonorización

Todas las estancias tienen el nivel de insonorización exigido. Además, no existe elemento o maquinaria alguna susceptible de producir ruidos o vibraciones por lo que el confort de los usuarios está garantizado.

Calefacción y agua caliente

La edificación cuenta con un sistema de calefacción por medio de caldera de biomasa y radiadores de aluminio en todas sus estancias y además cuenta con una chimenea de leña en la zona del salón en planta baja. Además, tanto la cocina como el cuarto de baño y el aseo disponen de agua caliente sanitaria, con una temperatura mínima de 50°C.

Programa y superficie

CABAÑAS PASIEGAS				
Estancia	Superficie (m2)	Sup. mínima exigible (m2)	Altura (m)	Alt. mín. exigible (m)
PLANTA BAJA				
Salón-comedor-cocina	42.15	14.00	2.50	2.50
Aseo	2.60	-	2.50	2.20
PLANTA PRIMERA				
Dormitorio 1	10.00	10.00	2.91	2.50
Dormitorio 2	8.60	6.00	2.91	2.50
Dormitorio 3	13.05	10.00	2.91	2.50
Baño	5.65	3.00	2.78	2.20

Composición

Se adjunta plano de las plantas de la edificación donde se puede comprobar con claridad la correcta composición de esta, de modo que existe una correcta compartimentación y comunicación entre las diferentes estancias.



Dimensiones de las habitaciones

Con un margen importante se pueden inscribir las figuras geométricas mínimas exigidas. En los planos adjuntos se demuestra.

Equipamiento y acabados

Los cuartos de baño contienen inodoro (con cierre hidráulico), ducha y lavabo. Tanto los cuartos de baño como la cocina están revestidos con material impermeable tipo cerámico tanto en suelo como en paredes.

Todas las estancias cuentan con los accesorios, muebles o equipamiento exigido para la capacidad del establecimiento: 5 plazas fijas y 2 convertibles.

Iluminación y ventilación

Todas las estancias tienen iluminación y ventilación directa a espacio exterior.

La superficie de los huecos de iluminación y ventilación son:

CABAÑA PASIEGA			
Estancia	Superficie (m2)	Sup. Hueco** (m2)	Sup. Mínima exigible (m)
PLANTA BAJA			
Salón-comedor-cocina	42.15	1.90	3.37
Aseo	2.60	-	-
PLANTA PRIMERA			
Dormitorio 1	10.00	0.63	0.80
Dormitorio 2	8.60	0.63	0.69
Dormitorio 3	13.05	0.63	1.04
Baño	5.65	0.33	-

Como superficie mínima exigible se toma el 8% de la superficie en planta de la habitación establecido en el Decreto 141/1991 que regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Todos los espacios tienen ventanas practicables.

**La superficie acristalada no es el 8% de la planta mínima exigida en la normativa, ya que la tipología de los huecos es el típico de las cabañas pasiegas. No es posible aumentar la superficie de iluminación de las ventanas existentes debido tanto a las enormes dificultades constructivas existentes como a la voluntad de mantener la tipología característica de los huecos de las cabañas pasiegas. El coste de tal intervención no estaría justificado económicamente ni técnicamente para la menospreciable mejora que se obtendría de aumentar su superficie. Por lo tanto, se considera que tal actuación no es viable. Más cuando la superficie de ventilación mínima está totalmente garantizada y las ventanas no tienen obstáculos exteriores que dificulten la visión exterior o la entrada de luz natural.

5.2 Barreras arquitectónicas y urbanísticas

La Ley de Cantabria 9/2018 de 21 de diciembre de garantía de los derechos de las personas con discapacidad y que engloba lo legislado por el R.D. 556/1989 de medidas mínimas de accesibilidad de los



arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL



edificios y la Ley del 5 de octubre de 1976 de normas para la supresión de barreras arquitectónicas en la edificación se cumplen en el proyecto de este edificio.

En Solares, octubre de 2023


Firmado digitalmente por HIGUERA MORA RAUL - 72064529D
Fecha: 2023.10.23 10:32:05 +02'00'

Fdo, Raúl Higuera Mora
Arquitecto colegiado nº 2911

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600Mujy_e61ClwW-ISbzcl3qajjLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000000000087593



6. IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL



6. IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL



Fachada suroeste



Fachadas noroeste y suroeste



Fachadas noreste y noroeste



Fachadas suroeste y sureste



Interior salón-comedor-cocina planta baja



Interior salón-comedor-cocina planta baja



LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL



Interior dormitorio 1 planta primera



Interior dormitorio 2 planta primera



Interior dormitorio 2 planta primera



Interior baño planta primera

En Solares, octubre de 2023



Firmado digitalmente por
HIGUERA MORA
RAUL -
72064529D
Fecha: 2023.10.23
10:32:23 +02'00'

Fdo,
Raúl Higuera Mora
Arquitecto colegiado nº 2911



arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600Mujy_e61ClwW-ISbzcl3qajjLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000000000087593

7. PRESUPUESTO

46

Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11



7. PRESUPUESTO

7.1 Resumen del presupuesto

1 Demoliciones y actuaciones previas	1.220,00
2 Cimentación y estructuras	3.540,00
3 Saneamiento horizontal	1.710,00
4 Fachadas y particiones	8.295,00
5 Cubierta	5.855,00
6 Aislamientos e impermeabilizaciones	3.415,00
7 Carpintería exterior e interior, vidrios y cerrajería	5.370,00
8 Fontanería	1.460,00
9 Electricidad	2.440,00
10 Calefacción	3.415,00
11 Ventilación	240,00
12 Infraestructura de telecomunicaciones y audiovisuales	815,00
13 Revestimientos y trasdosados	6.835,00
14 Urbanización interior de la parcela	1.955,00
15 Gestión de residuos	365,00
16 Control de calidad	730,00
17 Seguridad y salud	610,00
Total presupuesto de ejecución material	48.270,00
Gastos generales 13% PEM	6.275,10
Beneficio industrial 6% PEM	2.896,20
Suma	57.441,30
I.V.A. 21%	12.062,67
Presupuesto de ejecución por contrata	69.503,97

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS**.

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de **SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS TRES EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS**.

En Solares, octubre de 2023

Fdo, Raúl Higuera Mora
Arquitecto colegiado nº 2911

Firmado digitalmente por HIGUERA MORA RAUL - 72064529D
Fecha: 2023.10.23 10:32:36 +02'00'



arquitecto RAÚL HIGUERA MORA

LEGALIZACIÓN y CAMBIO de USO de CABAÑA EXISTENTE en SAN PEDRO DEL ROMERAL



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0600Mujy_e61ClwW-ISbzcl3qajjLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_000000000000000000087593

8. PLANOS

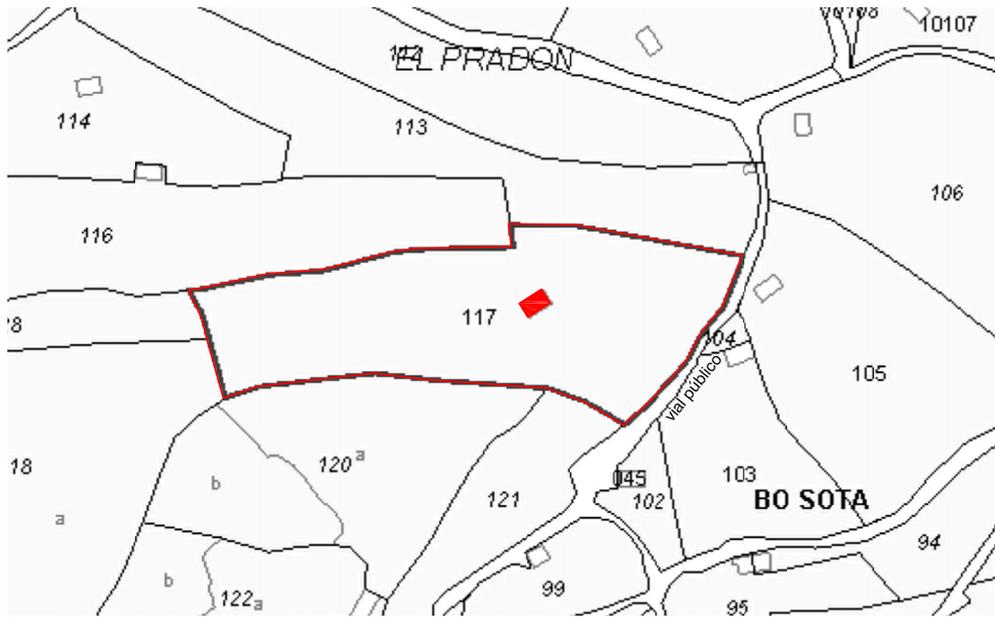
48

Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11

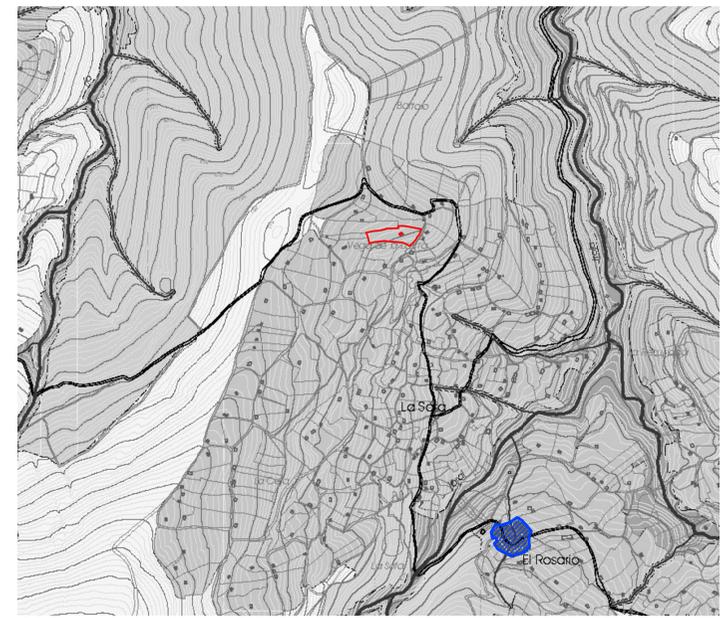




PLANO CATASTRAL_Referencias catastrales 39071A004001170000MY y 39071A004001170001QU e: 1/2000



SITUACIÓN_Cabañal Las Llanas, Polígono 4 Parcela 117 (Ayto. San Pedro del Romeral, Cantabria) e: 1/3000



PLANEAMIENTO VIGENTE_Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de San Pedro del Romeral_Suelo rústico de especial protección e: 1/20000

— Limite de parcela
— Limite de suelo urbano
Suelo urbano

documentación para solicitar autorización para **legalización de obras y cambio de uso de cabaña existente en Polígono 4, Parcela 117 (Ayto. de San Pedro del Romeral)**

el arquitecto **Raúl Higuera Mora** la propiedad **Ganadería los tiemblos S.C.**

octubre 2023 escala 1/2000; 1/3000; 1/20000

1 plano **SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO**

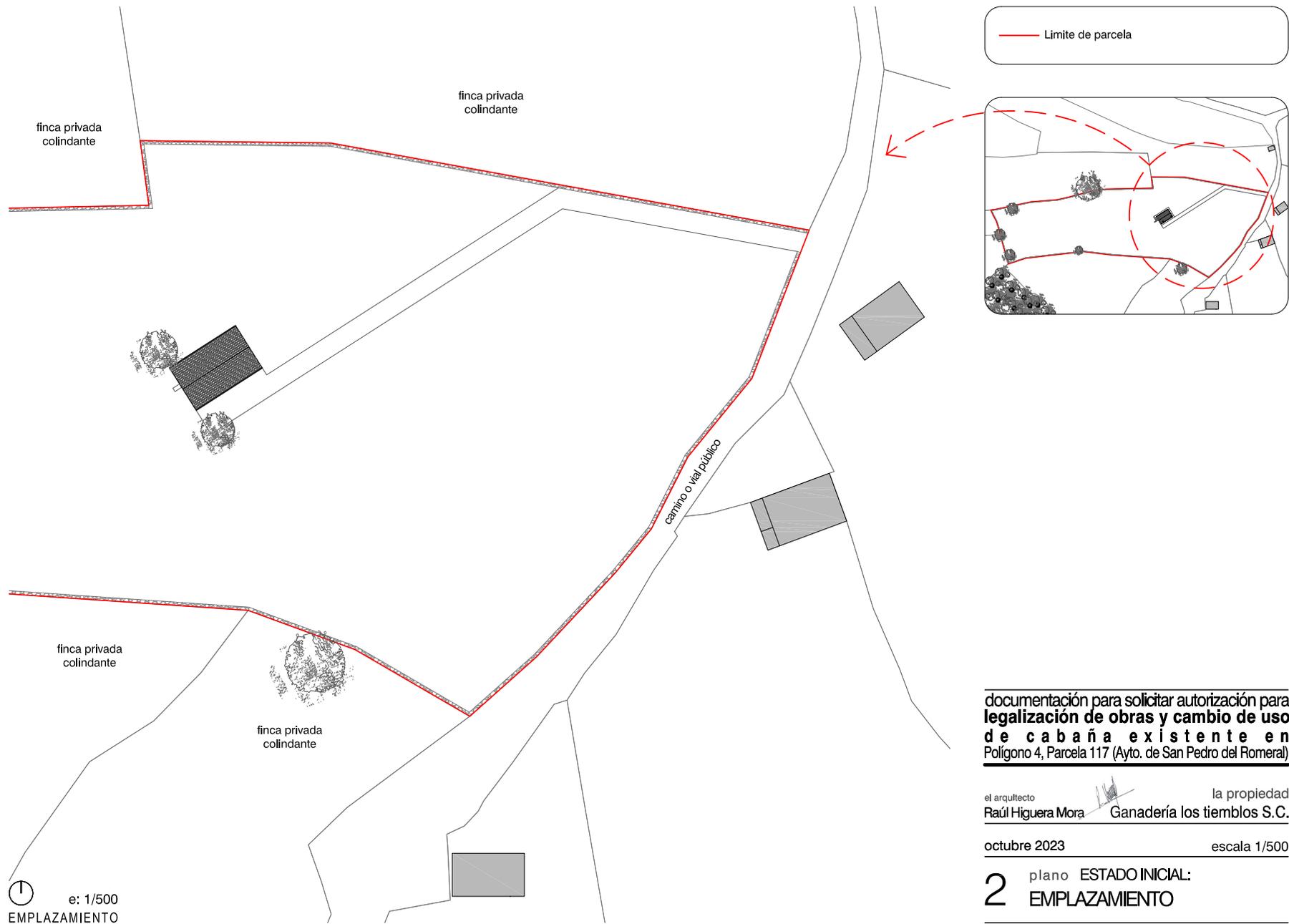


Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11



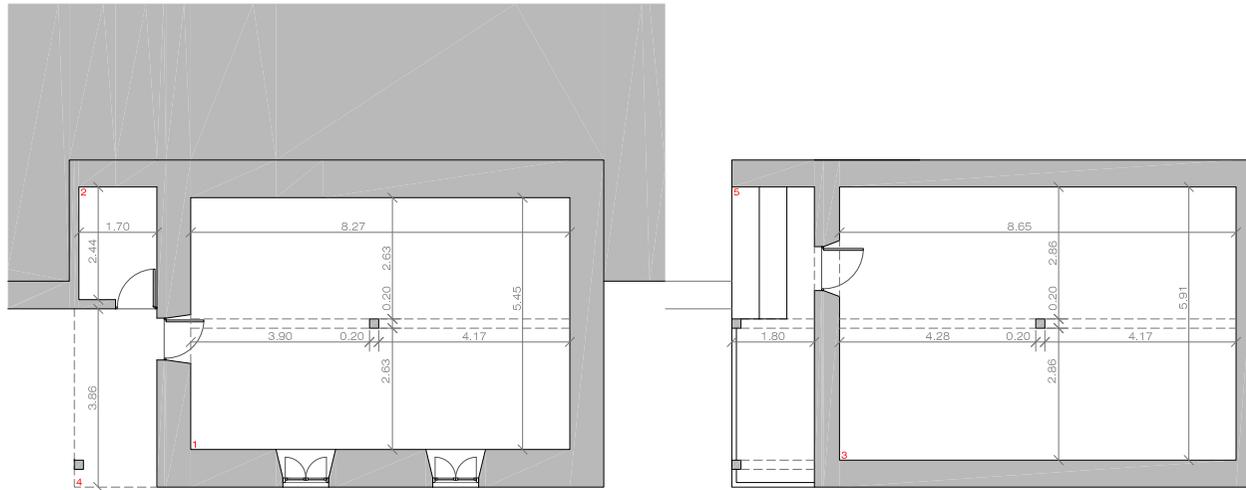


Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11





e: 1/100
PLANTA BAJA

e: 1/100
PLANTA PRIMERA



e: 1/100
PLANTA CUBIERTA

PLANTA BAJA		
Uso (tipo)	Superficie útil (m²)	Superficie construida (m²)
1. Cuadra	45,05	-
2. Almacén	4,15	-
Superficie útil	49,20	-
Superficie construida	-	75,20

PLANTA PRIMERA		
Uso (tipo)	Superficie útil (m²)	Superficie construida (m²)
3. Pajar	51,10	-
Superficie útil	51,10	-
Superficie construida	-	70,10

ESPACIOS EXTERIORES		
Uso (tipo)	Superficie útil (m²)	Superficie construida (m²)
4. Acceso (50%)	-	6,95
5. Solara (50%)	-	11,70
Superficie útil	-	-
Superficie construida	-	18,65
Superficie construida computable	-	9,33

documentación para solicitar autorización para
legallización de obras y cambio de uso
de cabaña existente en
 Polígono 4, Parcela 117 (Ayto. de San Pedro del Romeral)

el arquitecto la propiedad
Raúl Higuera Mora **Ganadería los tiemblos S.C.**

octubre 2023 escala 1/100

3 plano ESTADO INICIAL:
PLANTAS

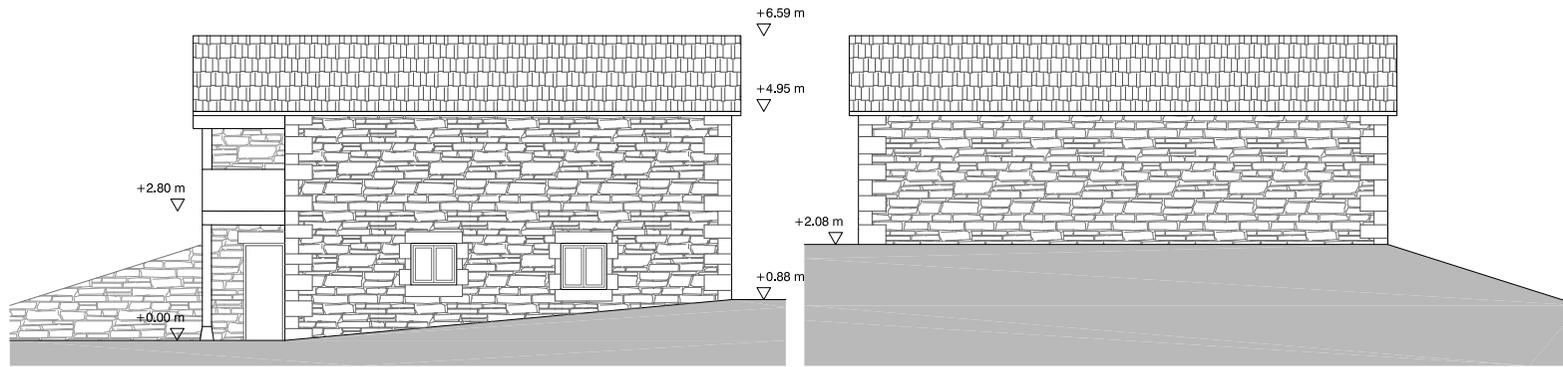


Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

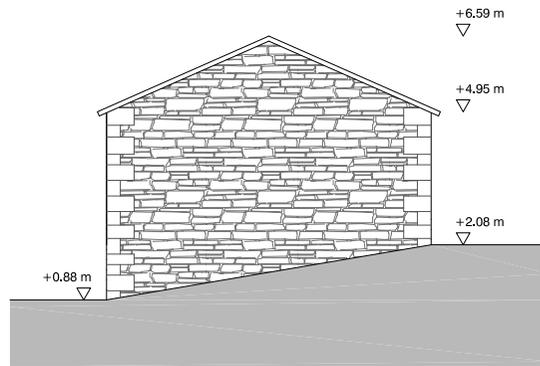
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11



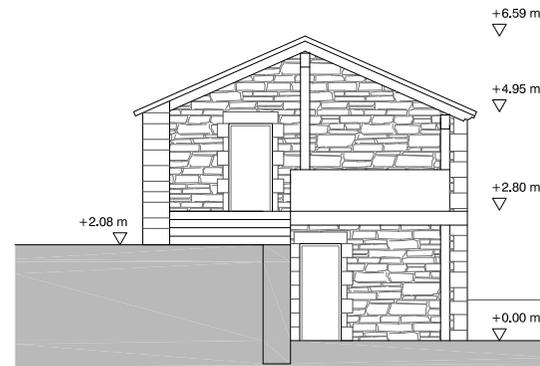


ALZADO SURESTE

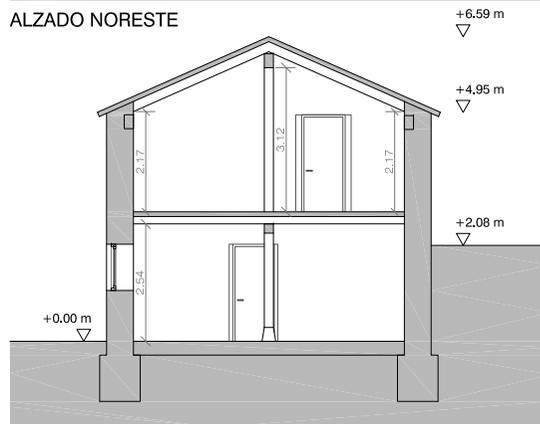
ALZADO NOROESTE



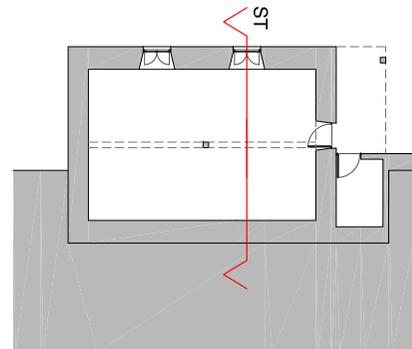
ALZADO NORESTE



ALZADO SUROESTE



SECCIÓN TRANSVERSAL



documentación para solicitar autorización para
legalización de obras y cambio de uso
de cabaña existente en
Polígono 4, Parcela 117 (Ayto. de San Pedro del Romeral)

el arquitecto

Raúl Higuera Mora



la propiedad

Ganadería los tiemblos S.C.

octubre 2023

escala 1/100

4 plano ESTADO INICIAL:
ALZADOS Y SECCIÓN

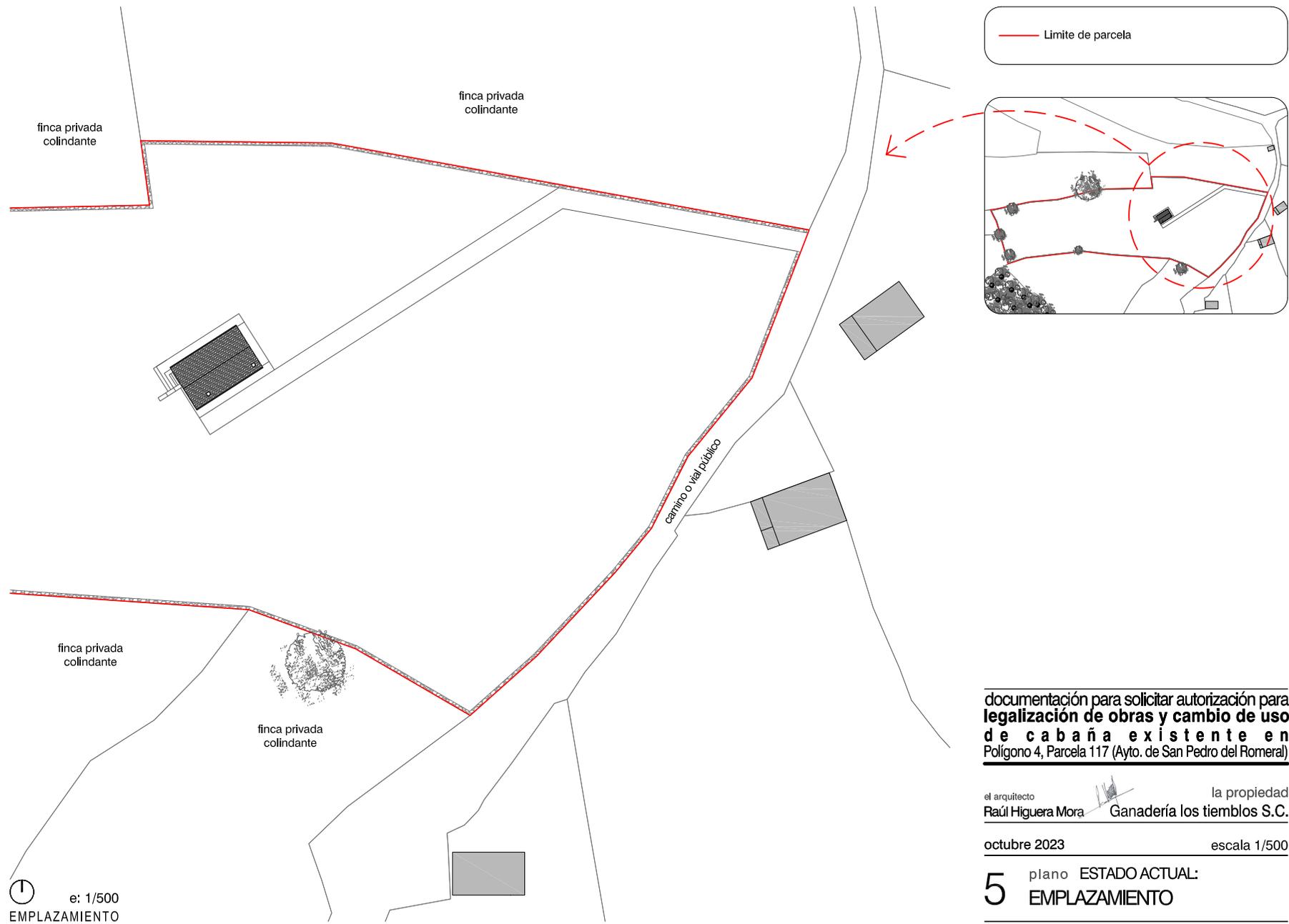


Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11





Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

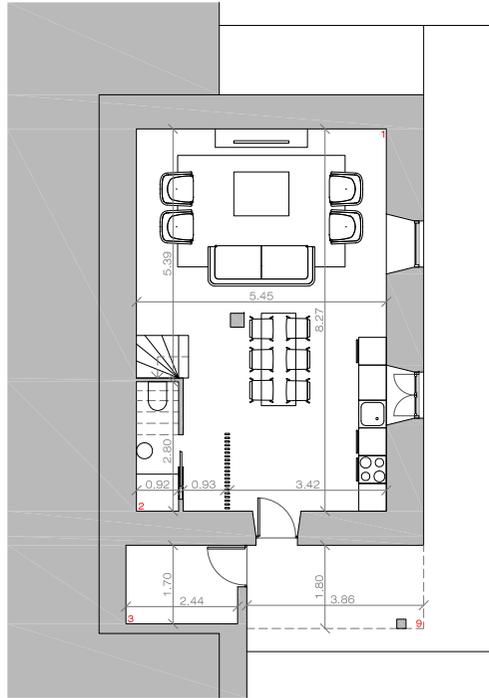
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11



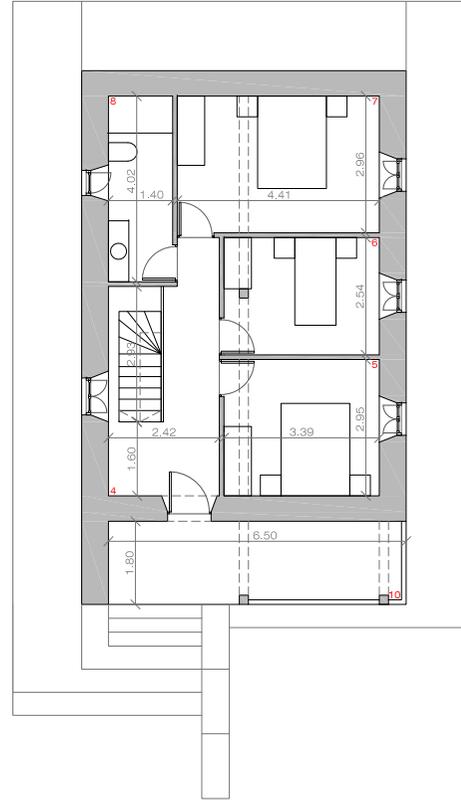


Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j



e: 1/100
 PLANTA BAJA



e: 1/100
 PLANTA PRIMERA

PLANTA BAJA		
Uso (tipo)	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
1. Salón-comedor-cocina	42.15	-
2. Aseo	2.60	-
3. Almacén	4.15	-
Superficie útil	48.90	-
Superficie construida	-	75.20

PLANTA PRIMERA		
Uso (tipo)	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
4. Distribuidor	9.40	-
5. Dormitorio 1	10.00	-
6. Dormitorio 2	8.60	-
7. Dormitorio 3	13.05	-
8. Baño	5.65	-
Superficie útil	45.70	-
Superficie construida	-	67.90

ESPACIOS EXTERIORES		
Uso (tipo)	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
9. Accés (50%)	6.95	-
10. Porche (50%)	-	11.70
Superficie útil	-	-
Superficie construida	-	18.65
Superficie construida computable	-	9.33

documentación para solicitar autorización para
legalización de obras y cambio de uso
de cabaña existente en
 Polígono 4, Parcela 117 (Ayto. de San Pedro del Romeral)

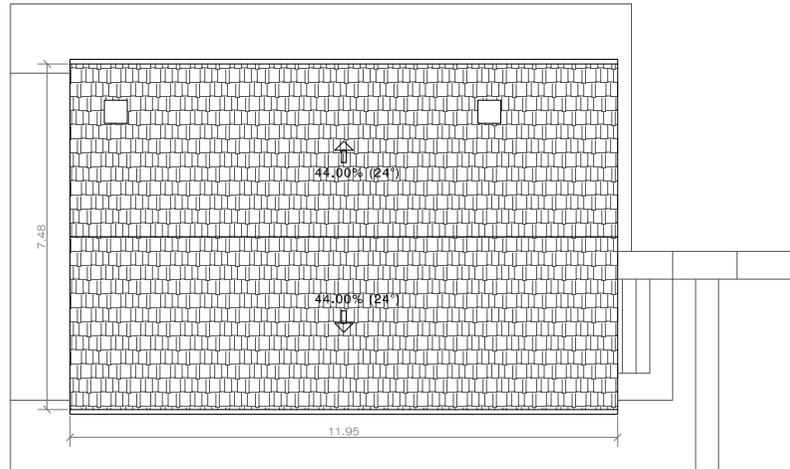
el arquitecto la propiedad
 Raúl Higuera Mora Ganadería los tiemblos S.C.

octubre 2023 escala 1/100

6 plano ESTADO ACTUAL:
 PLANTAS BAJA Y PRIMERA

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2024GCELC010020
 Fecha Registro: 11/01/2024 15:11





 e: 1/100
PLANTA CUBIERTA

documentación para solicitar autorización para
legalización de obras y cambio de uso
de cabaña existente en
Polígono 4, Parcela 117 (Ayto. de San Pedro del Romeral)

el arquitecto  la propiedad
Raúl Higuera Mora Ganadería los tiemblos S.C.

octubre 2023 escala 1/100

7 plano ESTADO ACTUAL:
PLANTA CUBIERTA

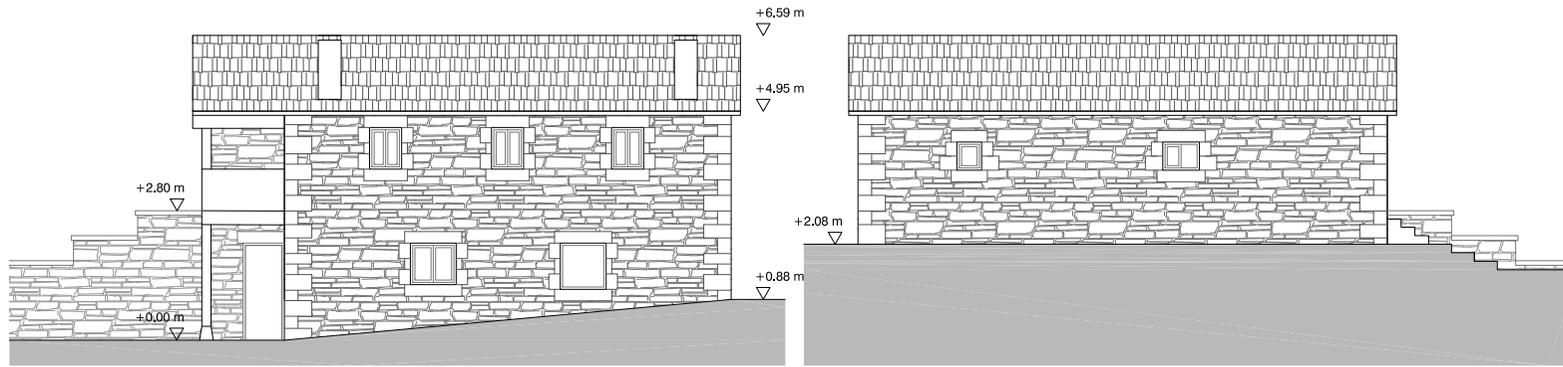


Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

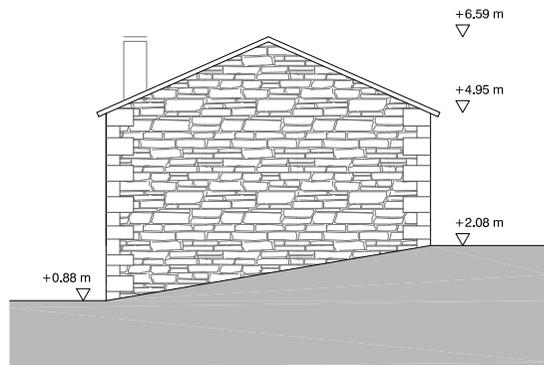
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11



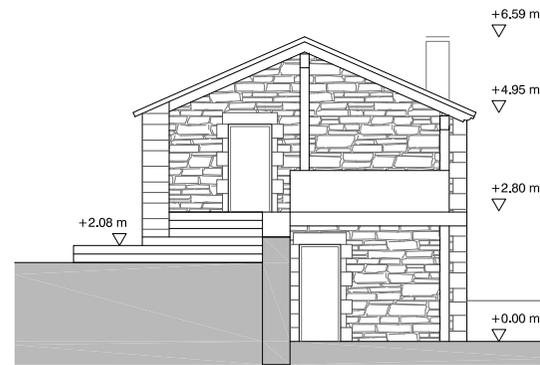


ALZADO SURESTE

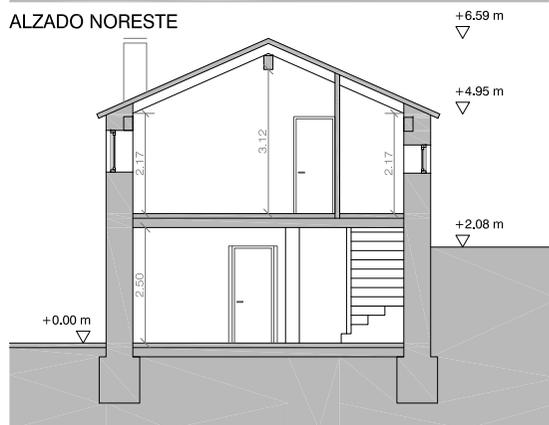
ALZADO NOROESTE



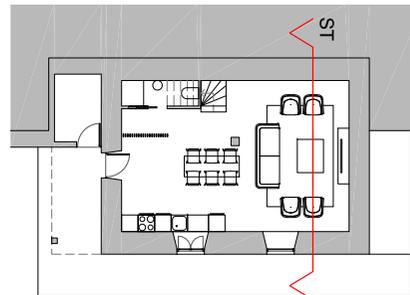
ALZADO NORESTE



ALZADO SUROESTE



SECCIÓN TRANSVERSAL



documentación para solicitar autorización para
legalización de obras y cambio de uso
de cabaña existente en
Polígono 4, Parcela 117 (Ayto. de San Pedro del Romeral)

el arquitecto

Raúl Higuera Mora



la propiedad

Ganadería los tiempos S.C.

octubre 2023

escala 1/100

7 plano ESTADO ACTUAL:
ALZADOS Y SECCIÓN

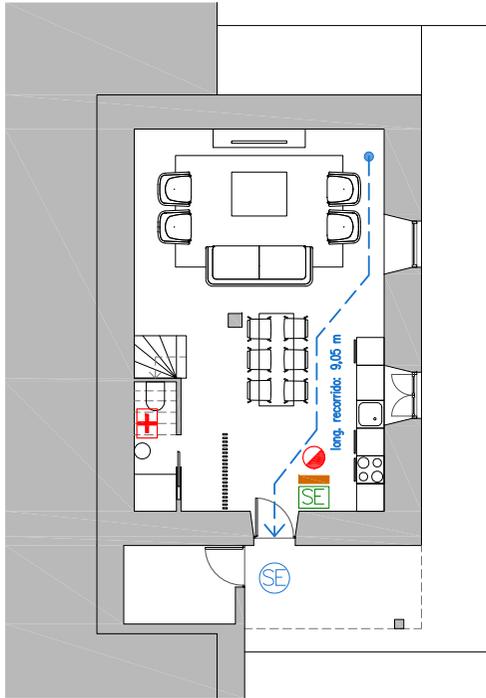


Firma 1: **RAUL HIGUERA MORA**

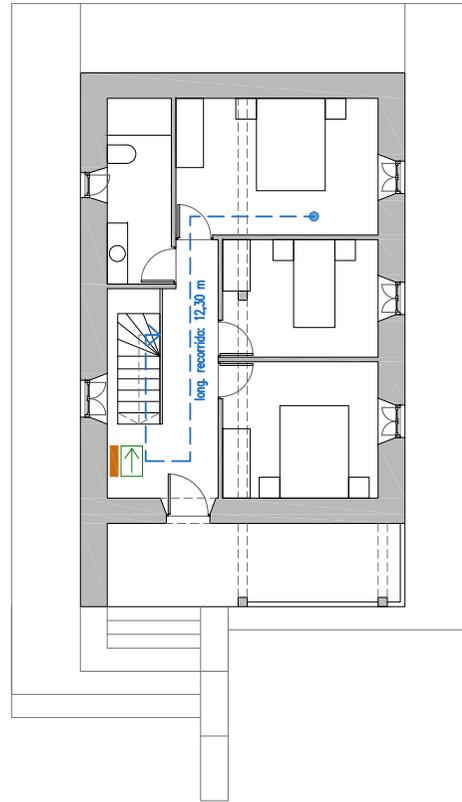
CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11





e: 1/100
PLANTA BAJA



e: 1/100
PLANTA PRIMERA

- recorrido de evacuación
- salida de edificio
- extintor señalizado de polvo 6kg. 21A-113B
- señalización salida de edificio
- alumbrado de emergencia
- botiquín
- señalización recorrido evacuación

documentación para solicitar autorización para
legalización de obras y cambio de uso
de cabaña existente en
Polígono 4, Parcela 117 (Ayto. de San Pedro del Romeral)

el arquitecto  la propiedad
Raúl Higuera Mora Ganadería los tiemblos S.C.

octubre 2023 escala 1/100

9 plano
PCI_PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS



Firma 1: RAUL HIGUERA MORA

CSV: A0600Mujy/e61ClwW+ISbzcl3qajjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC010020
Fecha Registro: 11/01/2024 15:11

