

ANTEPROYECTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA EN COROLA DE SUELO URBANO.
POLÍGONO 206 PARCELA 16, LA CUESTA - SUANCES – CANTABRIA
PARCELA CATASTRAL 39085A206000160000HM



ANTEPROYECTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA EN COROLA DE SUELO URBANO
POLÍGONO 206 PARCELA 16, LA CUESTA - SUANCES– CANTABRIA
PARCELA CATASTRAL 39085A206000160000HM

Firmado por ARCE
MORAN DAVID
***7908** el día
20/03/2024 con un
certificado
emitido por AC

MEMORIA
MARZO 2024

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



Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49



ÍNDICE

MEMORIA

- 1.1 Agentes
- 1.2 Información previa
 - 1.2.1 Normativa urbanística de aplicación
 - 1.2.2 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística
- 1.3 Descripción del Proyecto
 - 1.3.1 Descripción general del edificio
 - 1.3.2 Uso característico del edificio
 - 1.3.3 Relación con el entorno
 - 1.3.4 Justificación de la propuesta
 - 1.3.5 Cuadro de superficies
- 1.4 Limitaciones del edificio.

PLANOS

- 01 Situación en Planeamiento
- 02 Topográfico de la parcela
- 03 Justificación de la Normativa urbanística
- 04 Planta de mobiliario y superficies
- 05.1 Alzados noreste y suroeste
- 05.2 Alzados noroeste y sureste
- 06 Secciones
- 07 Planta de cotas

MEMORIA
MARZO 2024

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



Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2024GCELCE082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49



MEMORIA DESCRIPTIVA

La documentación del presente anteproyecto, tanto gráfica como escrita, se redacta para tramitar la preceptiva autorización previa de la CROTU para la construcción de una vivienda unifamiliar y piscina en suelo rústico, en corola de suelo urbano, en Suances, en el Polígono 206, Parcela 16, La Cuesta, en el término municipal de Suances, en Cantabria, conforme a lo previsto en la Ley de Cantabria 3/2023, de 26 de diciembre, art. 23, que modifica la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y en particular el art. 51 Construcciones de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico y sucesivos.

1.1. AGENTES

Promotor:

D. David Gutiérrez Estrada con NIF 72.144.222-F y domicilio en Calle Buenavista 16, Chalet 5, 39350, Hinojedo, Suances, Cantabria.

Arquitecto(a):

D./D^a David Arce Morán, n^o de colegiado 872 del COACAN.
Dirección postal Avda. Doctor Diego Madrazo, 16, 39012 Santander, Cantabria
n^o de teléfono de contacto 91 725 00 88

Director de obra:

D./D^a David Arce Morán, n^o de colegiado 872 del COACAN.
Dirección postal Avda. Doctor Diego Madrazo, 16, 39012 Santander, Cantabria
n^o de teléfono de contacto 91 725 00 88

Director de la ejecución de obra:

Sin determinar en esta fase del proyecto.

Otros agentes:

Constructor: Sin determinar en esta fase del proyecto.
Redactor del estudio topográfico: Topografía e ingeniería Alpha 3
Redactor del estudio geotécnico: Sin determinar en esta fase de anteproyecto.

MEMORIA
MARZO 2024

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



Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49

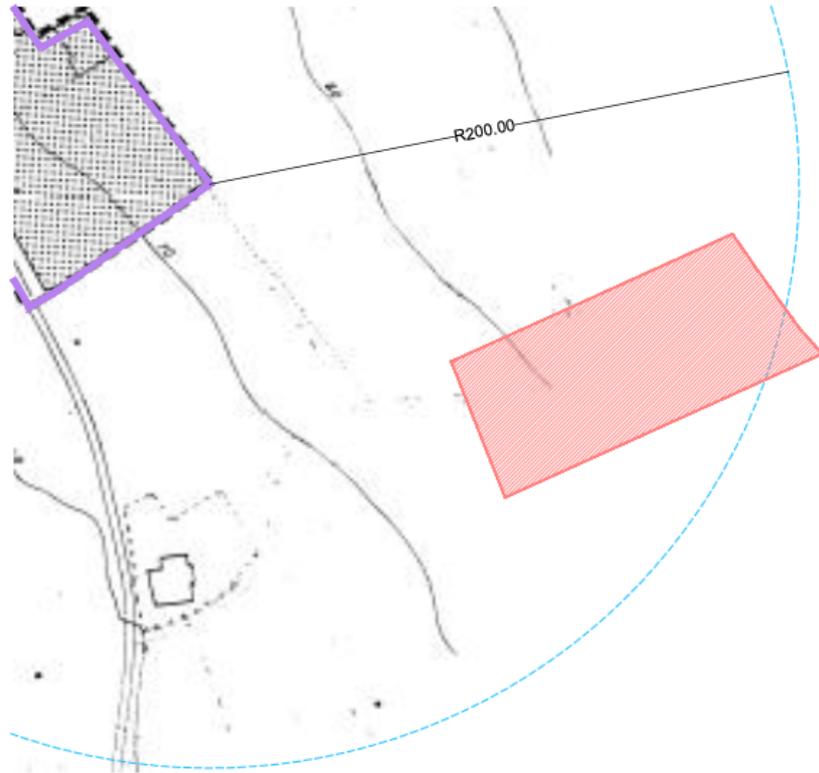


1.2.1 Normativa Urbanística de aplicación

Marco Normativo:	Obl	Rec
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Código Técnico de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A la parcela referida le es de aplicación la Ley de Cantabria 3/2023, de 26 de diciembre, art. 23, que modifica la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y en particular el art. 51 Construcciones de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico y sucesivos.

SITUACIÓN DE PARCELA EN PLANEAMIENTO, A MENOS DE 200m DE SUELO URBANO (línea morada)



MEMORIA
MARZO 2024

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



Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

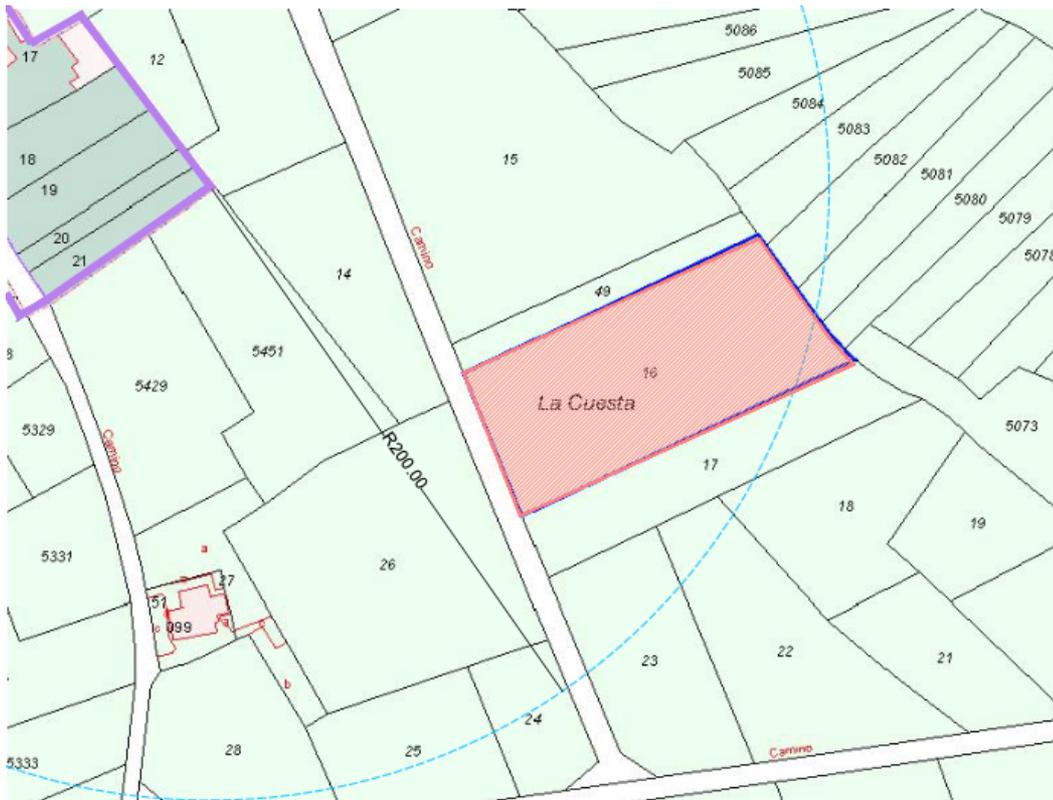
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2024GCELC082936

Fecha Registro: 20/03/2024 12:49



SITUACIÓN DE PARCELA en PLANO DE CATASTRO, A MENOS DE 200m DE SUELO URBANO (línea azul)



MEMORIA
MARZO 2024

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



Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2024GCELCE082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49



1.2.2 Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística

Ley de Cantabria 3/2023 de 26 de diciembre, art. 23 por el que se modifica la Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria

Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria

Sección 2ª Normas de aplicación directa y estándares urbanísticos en el planeamiento municipal.

Artículo 56. Protección del medio ambiente

La construcción proyectada observará las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial así como prestará especial atención a la utilización racional de los recursos y, en general, la integración de la construcción en el entorno circundante.

Artículo 57. Protección del entorno cultural

La construcción proyectada no se encuentra en lugar inmediato o forma parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica o que estén incluidas en Catálogos del planeamiento municipal.

Artículo 58. Protección del paisaje

Las características de la edificación son coherentes con la arquitectura propia del núcleo. La edificación armoniza con el entorno, en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

Se produce una mínima alteración del relieve natural de los terrenos y un impacto visual mínimo sobre el paisaje. Se procurará la conexión soterrada de las infraestructuras existentes del municipio.

Artículo 59. Alturas y volúmenes

La edificación proyectada tiene una altura inferior a la equivalente a 3 plantas en todos y cada uno de los puntos del terreno y muy inferior a una altura total de 10 metros medidos desde todos y cada uno de los puntos del terreno en contacto con la fachada, hasta la línea máxima de cumbrera.

Artículo 60. Edificabilidad, densidades y ocupación

Se justifica en apartados posteriores

Artículo 61. Espacios libres y equipamientos de sistemas generales

La parcela objeto de proyecto no está contemplada en el Planeamiento como espacios libres y equipamientos de sistemas generales.

Artículo 62. Espacios libres y equipamientos de sistemas locales

La parcela objeto de proyecto no está contemplada en el Planeamiento municipal como espacios libres y equipamientos de sistemas locales.

Artículo 63. Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

No es de aplicación a la edificación proyectada.

Artículo 64. Otras determinaciones sustantivas

La edificación proyectada, destinada a uso residencial, se ajustará a las condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad, establecidas en la normativa sectorial vigente.

Artículo 66. Supletoriedad

En aquello que no esté previsto en los artículos anteriores se estará a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico municipal y, en su ausencia, a las Normas Urbanísticas Regionales.

MEMORIA
MARZO 2024

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



Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2024GCELCE082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49



Art. 23. Modificación de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Art. 51. Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico

- a) La vivienda objeto del presente proyecto se ubica en suelo rústico y se configura como una vivienda unifamiliar aislada con piscina que **se encuentra en la totalidad de su superficie a menos de 200 metros del núcleo urbano de Suances.**

La vivienda proyectada será de consumo casi nulo, **autosuficiente energéticamente, al menos en un 60%.**

Para ello se prevé la instalación de una bomba de calor aerotérmica para calefacción y agua caliente sanitaria, considerada en la Directiva europea 2009/28/CE de 5 de junio como energía renovable junto a la geotermia e hidrotermia.

Junto a la instalación de aerotermia y con el fin de reducir al máximo el consumo energético de la vivienda, se proyecta una envolvente térmica con valores de transmitancia térmica inferiores a los valores límite determinados por el CTE DB HE para la zona climática C en la que nos encontramos. Se prevén muros de ladrillo revestidos en piedra, doble aislamiento térmico de XPS y lana mineral, carpinterías Clase 4 y vidrios bajo emisivos del tipo climalit, de seguridad al exterior y cámara de aire de 16 mm de espesor.

La edificación se considera armoniza con el entorno en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores.

La vivienda proyectada pretende reproducir los rasgos fundamentales de la arquitectura tradicional de la región, con cubiertas de teja roja a dos aguas, solana sobre cerchas y pilares de madera apoyados en basas de piedra, fachadas revestidas con piedra del lugar combinadas con enfoscado con mortero hidrófugo en color blanco, aleros de madera y carpinterías exteriores de PVC imitando madera o PVC en color gris oscuro, a elegir por la propiedad, con dinteles de madera vistos.

Se utilizará la madera como elemento característico de la intervención, tanto en los acabados interiores (puertas, rodapiés, cargaderos de huecos...) como los exteriores (aleros...) buscando un ambiente cálido y confortable así como una imagen integrada en el entorno rural en el que nos ubicamos.

- b) La parcela que nos ocupa tiene una pendiente descendente muy pronunciada en sentido noreste-suroeste.

Con la implantación de la vivienda en la parcela se ha pretendido la mínima alteración del relieve natural adoptando las medidas correctoras determinadas por las Normas Urbanísticas Regionales y el Planeamiento de Suances

- d) La parcela tiene una superficie de 5.555 m² superior a los 1500 m² exigidos a una parcela ubicada en suelo rústico que se encuentra a una distancia inferior a 200 metros del núcleo rural.

- e) La ocupación máxima de parcela es inferior al 10% (4,25 %) que le es permitido al ser la superficie de parcela superior a 2000 m².

- f) Conforme al plano de justificación de normativa aportado, al menos el 75% de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante, salvo si la propiedad decide ejecutar la instalación de energía solar para autoconsumo.

- g) La distancia máxima de la edificación a los linderos es igual o superior a 5 metros.

- h) El frente mínimo de parcela es de unos 50,07 metros, superior a los 5,00 metros exigidos.

Art. 228 a) 2, No se prevé la existencia de riesgo natural alguno motivado por la ejecución de la nueva construcción, ni ningún riesgo antrópico. Igualmente la actuación no se considera que comprometa los valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros.

MEMORIA
MARZO 2024

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



Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

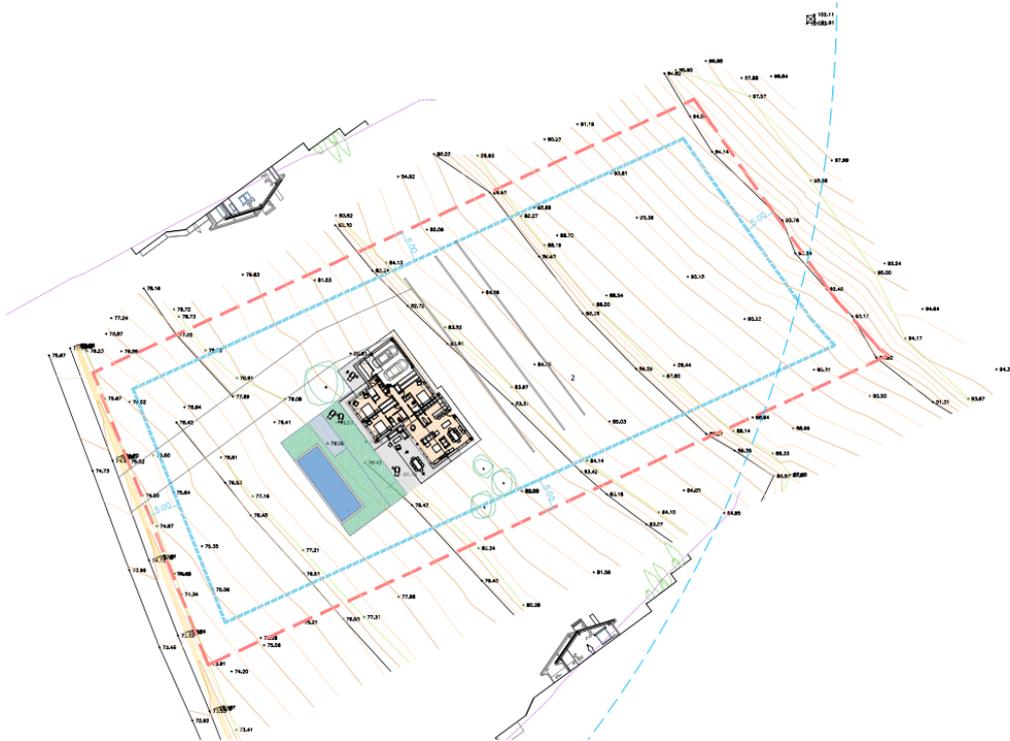
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49



Art. 51. Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico

A continuación se presenta una tabla resumen de justificación del cumplimiento de la normativa de aplicación.

	Planeamiento	Proyecto
Ámbito de aplicación	Suelo rústico	Suelo rústico. Corola 200 metros de núcleo urbano
Distancia edificación a suelo urbano	< 200 m	< 200 m
Distancia <200m hasta suelo urbano	Parcela mínima 1.500 m ²	5.555 m ²
Parcela mínima bruta	1.500 m ²	5.555 m ²
Frente mínimo parcela a vía pública	5,00 m	50,07 m
Distancia mínima a linderos	5,00 m	> 5,00 m
Ocupación máxima	10% (555,5 m ²)	4,25% (236,30 m ²)
Altura máxima a cumbrera	9,00 m	5,04 m
Número máximo de plantas	3 plantas	1 planta
Superficie libre de parcela sin pavimentación	75%	80%



SITUACIÓN DE EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

MEMORIA
 MARZO 2024

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




1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.3.1 Descripción general del edificio

Se plantea la construcción de una vivienda aislada unifamiliar desarrollada en una única planta, con piscina y garaje para dos vehículos.

La finca tiene forma más o menos rectangular con una fuerte pendiente decreciente en sentido noreste-suroeste. Limita con el viario público en su lindero suroeste estableciéndose desde éste tanto el acceso rodado como el peatonal.

La vivienda se proyecta en la mitad suroeste de la parcela, más o menos centrada en su dimensión más corta, disfrutando de amplias vistas al encontrarse ésta en una zona elevada.

Se ha primado la orientación sur a la hora sobre todo de la ubicación del porche, buscando el sol de mediodía.

Tanto el acceso peatonal como el acceso rodado a la parcela se efectúan por el lindero suroeste de la parcela. Éste vial de acceso transcurre casi paralelo al lindero noroeste y accede tanto a la vivienda como al garaje por el alzado noreste de la misma.

Una vez en la vivienda, la planta se organiza según el sentido de privacidad de los espacios. El acceso es directo a una gran zona abierta de cocina-comedor-salón, con salida directa al porche orientado al suroeste. Éste porche es amplio y permitirá varios ambientes de amueblamiento, tanto para comer como para estar fuera.

Tras la puerta que da paso al distribuidor se disponen tres dormitorios, dos de ellos con baño y vestidor en su interior y un tercer cuarto de baño en el pasillo.

Uno de los dormitorios, el más sencillo se orienta al noreste, estando los otros dos orientados al alzado suroeste de la vivienda.

Desde los dos se puede acceder a la calle, contando con otro pequeño porche al noroeste.

El corazón de la vivienda, el salón-comedor, se abre al porche mediante grandes puertas correderas de vidrio que permiten la continuidad tanto visual como espacial.

La piscina se ubica frente al porche con el fin de conseguir el máximo soleamiento posible a lo largo del día. Se ubica a una cota más baja que éste de manera que la intervención en la topografía de la parcela sea la menor posible.

1.3.2 USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO

El uso característico del edificio es el de residencial, vivienda unifamiliar. Tiene asociado un uso de garaje y otro deportivo (piscina), ambos compatibles y admisibles por normativa.

MEMORIA
MARZO 2024

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

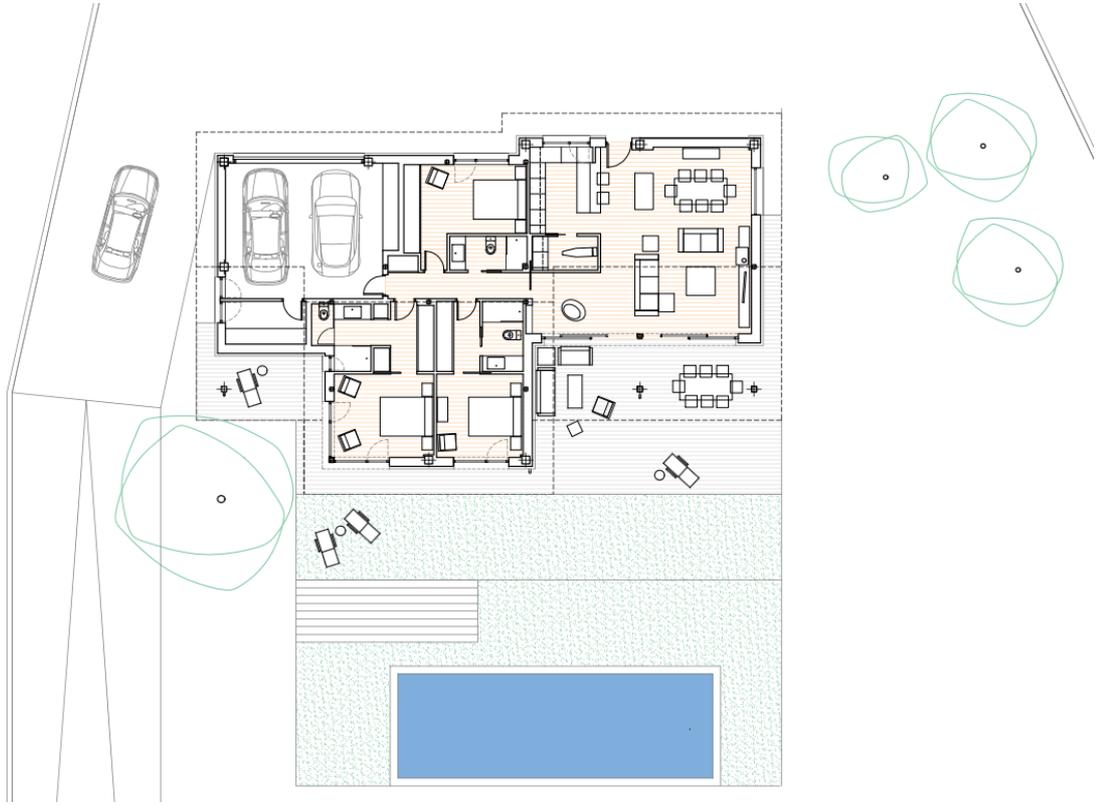


Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49





PLANTA DE LA VIVIENDA

MEMORIA
MARZO 2024

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

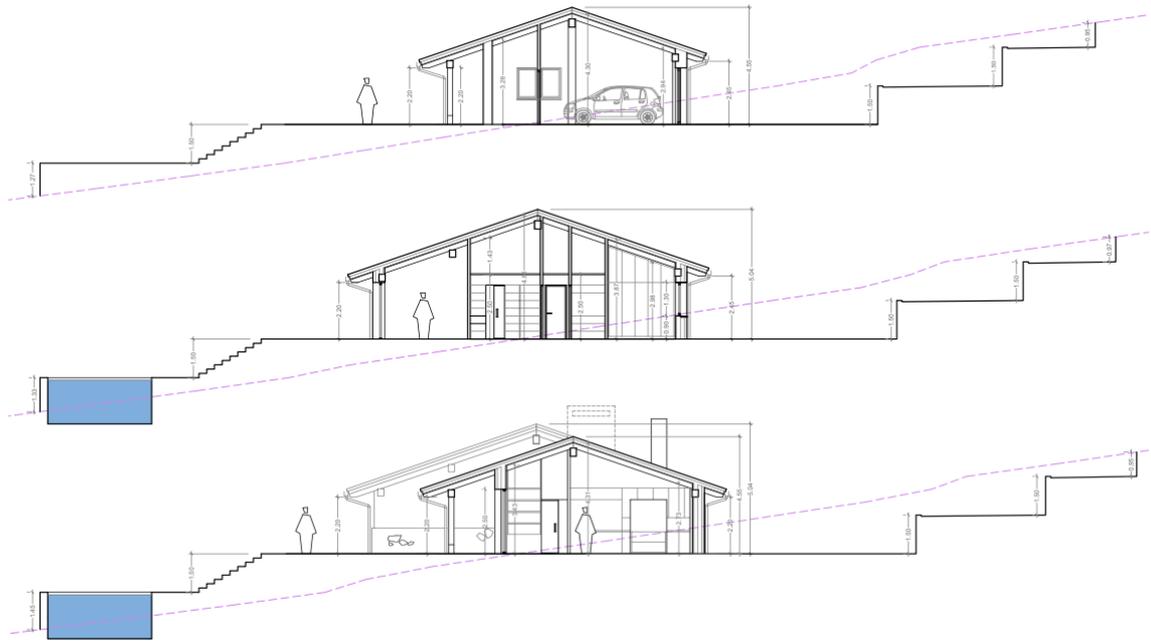


Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49





SECCIONES DE LA VIVIENDA

MEMORIA
MARZO 2024

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



Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49



1.3.3 RELACIÓN CON EL ENTORNO

Como viene redactado en la Ley de Cantabria 3/2023, de 26 de diciembre, art. 23, que modifica la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en particular el art. 51 Construcciones de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico y sucesivos, la edificación debe ser coherente con la arquitectura propia del núcleo, deberá armonizar con el entorno y se integrará en el paisaje local.

El entorno donde se propone la vivienda es, efectivamente, eminentemente rural, con edificaciones dispersas, rodeadas de praderío y pequeñas zonas boscosas de especies autóctonas. Las edificaciones más próximas responden a la tipología típica local de cubiertas inclinadas de teja y aspecto más o menos tradicional.

La vivienda proyectada pretende reproducir los rasgos fundamentales de la arquitectura tradicional de la región, con cubiertas de teja roja a dos aguas, porches sobre cerchas y pilares de madera apoyados en basas de piedra, fachadas revestidas con piedra del lugar y enfoscado de mortero hidrófugo en color blanco o a elegir por la propiedad, aleros de madera y carpinterías exteriores de PVC imitación madera o carpintería de PVC en color gris oscuro, también a elegir por la propiedad.

Las cubiertas son a dos aguas orientadas noreste-suroeste a diferentes alturas.
Se dispondrán dinteles de madera vistos en la mayoría de los huecos.

Se utilizará la madera como elemento característico de la intervención, tanto en los acabados interiores (puertas, rodapiés, cargaderos de huecos...) como los exteriores (aleros...) buscando un ambiente cálido y confortable así como una imagen integrada en el entorno rural en el que nos ubicamos.



ALZADOS LONGITUDINALES

MEMORIA
MARZO 2024

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

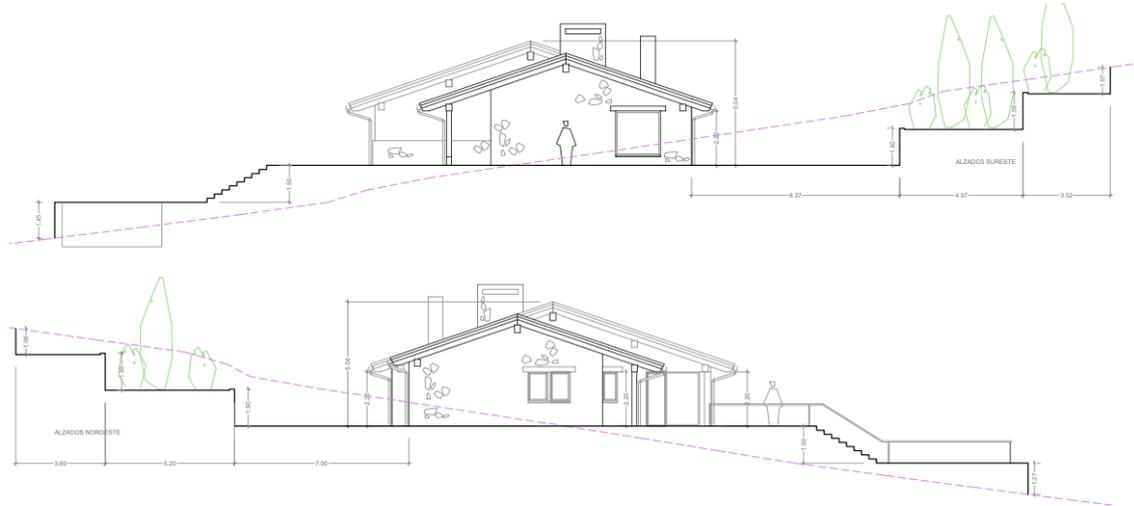


Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRÓNICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49





ALZADOS TRANSVERSALES

1.3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El proyecto se puede comprobar, por todo lo expuesto anteriormente, que resuelve adecuadamente el programa planteado por la propiedad y lo adapta a la norma vigente aplicable, por lo que entendemos que está plenamente justificado tanto desde el punto de vista funcional como desde el urbanístico.

La propuesta cumple holgadamente con las prescripciones de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria en los artículos que le son de aplicación.

Todos los espacios de la vivienda proyectada cumplen también holgadamente con los mínimos establecidos en las normativas de habitabilidad tanto estatales como locales.

MEMORIA
MARZO 2024

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



Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49



1.3.5 CUADROS DE SUPERFICIES

CUADRO DE SUPERFICIES VIVIENDA

Salón - comedor	47,55 m2
Cocina	8,90 m2
Cuarto de plancha	3,25 m2
Pasillo distribuidor	6,25 m2
Baño 1	3,80 m2
Dormitorio 1	14,35 m2
Vestidor 2	4,55 m2
Dormitorio 2	10,55 m2
Baño 2	4,20 m2
Vestidor 3	6,00 m2
Dormitorio 3	12,10 m2
Baño 3	5,05 m2
Garaje	33,15 m2
Cuarto instalaciones	5,10 m2
Porche salón	25,00 m2
Porche dormitorio	10,20 m2

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIE ÚTIL	164,80 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	201,10 m2
SUPERFICIE PORCHES (50%)	35,20 m2
SUPERFICIE COMPUTABLE	218,70 m2
OCUPACIÓN	236,30 m2

EL ARQUITECTO
David Arce Morán
COAM 11700
COACAN 872

MEMORIA
MARZO 2024

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



Firma 1: **DAVID ARCE MORAN**

CSV: A0600M0UyYns3NKhkELOox2ehm9zJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC082936
Fecha Registro: 20/03/2024 12:49



