



INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

Expediente:	1248.2024
Solicitante:	Mario Quintana Calderón.
Descripción:	Informe posibilidad abastecimiento / conexión a red de saneamiento.
Ubicación:	VIABILIDAD PARA CONSTRUIR RC 39041A504000180000UA
Fecha	22.10.2024

Pedro Ubieta Torres, arquitecto municipal del Ayuntamiento de Mazcuerras, Colegiado nº 762 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, emite el siguiente:

INFORME

Se solicita la emisión de informe técnico sobre la posibilidad de conexión a la red de abastecimiento y saneamiento municipal, con referencia a la solicitud de autorización previa para la construcción en esa parcela.

Existe red municipal de saneamiento en las inmediaciones, con pendiente suficiente, a la que puede ser conectada la edificación que se sitúa en el emplazamiento arriba indicado. Con referencia a la posibilidad de conexión a la red de abastecimiento, existe la posibilidad de efectuarla, garantizando caudal y condiciones de servicio, para una demanda limitada acotada a vivienda unifamiliar.

La construcción no tiene posibilidad de formar parte de una aglomeración urbana, de las previstas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Pedro Ubieta Torres.

Firma 1 de 1	22/10/2024	ARQUITECTO
PEDRO AGUSTIN UBIETA TORRES		

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ab31b001ec4c423a8af3108c965b73c4001
Url de validación	https://sedemazcuerras.simplificacloud.com
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN SUELO RÚSTICO.

PROYECTO BASICO DE VIVIENDA.

PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

LA REVIA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39509. VILLANUEVA DE LA PEÑA-MAZCUERRAS.
(REF.CATASTRAL: 39041A504000180000UA).

PROPIEDAD.- MARIO QUINTANA CALDERON.
ARQUITECTO.- SECTOR ARQUITECTURA S.L.P.

13926051B
JOSE ANGEL
FERNANDEZ
(R: B39652698)

Digitally signed by 13926051B JOSE ANGEL
FERNANDEZ (R: B39652698)
DN: 2.5.4.13=Reg:39014/Hoja:5-18719 /
Tomo:907 /Folio:111 /Fecha:29/12/2008 /
Inscripción:3ª,
serialNumber=IDCES-13926051B,
givenName=JOSE ANGEL, sn=FERNANDEZ
SECO, cn=13926051B JOSE ANGEL
FERNANDEZ (R: B39652698), 2.5.4.9=VATES-
B39652698, o=SECTOR ARQUITECTURA,
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, c=ES
Date: 2024.10.25 12:12:34 +02'00'

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsfRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



ASUNTO: EXPEDIENTE A TRAMITAR SEGÚN EL ARTICULO 51 DE LA LEY DE CANTABRIA 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA, SEGÚN LA ULTIMA MODIFICACION DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2023.

PROY. BASICO DE: VIVENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

EMPLAZAMIENTO: LA REVIA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39509. VILLANUEVA DE LA PEÑA-MAZCUERRAS. (REF.CATASTRAL; 39041A504000180000UA).

PROMOTOR: MARIO QUINTANA CALDERON CON DNI.: 72096929W,

DIRECCION NOTIFIC: BARRIO SAN JUAN, 60. 39509. VILLANUEVA DE LA PEÑA-MAZCUERRAS.

ARQUITECTO: SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. representada por el arquitecto, José Ángel Fernández Seco.

OBJETO

Se solicita autorización para construir una vivienda unifamiliar en el municipio de Mazcuerras, Suelo Rústico de Especial Protección, en corola de núcleo rural de Villanueva de la Peña, denominado “Suelo No Urbanizable, Suelo Rústico de Especial Protección”. Cumpliendo el artículo 228 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio (en su última modificación del 29 de diciembre de 2023) y el artículo 51 que modifica la Disposición Transitoria Novena de la Ley 3/2012, de 21 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

DOCUMENTACIÓN

SOLICITUD DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION ORDINARIA ANTE LA COMISION REGIONAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA

- Justificación urbanística en la que se acredita el cumplimiento de los principales parámetros de aplicación
- Justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental y del cumplimiento de las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos en el planeamiento municipal. (artículos 56 a 59 de la LOTUCA)
- Consideraciones técnicas de otros organismos administrativos, autonómicos y estatales
- Anejo. Infografías.

PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

1. Memoria descriptiva.

- Información previa.
 - Antecedentes
 - Emplazamiento
 - Normativa urbanística
 - Otras normativas
- Descripción del proyecto.
 - Descripción general del edificio
 - Uso característico del edificio
 - Relación con el entorno
 - Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas
 - Descripción de la geometría del edificio
 - Volumen

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Accesos y evacuación
Superficies
Normas de disciplinas urbanísticas, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad
Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto a:
Sistema estructural
Sistema compartimentación
Sistema envolvente
Sistema de acabados
Sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios
Limitaciones

2. **Memoria constructiva.**

- Sustentación del edificio
- Sistema estructural
- Sistema envolvente
- Sistema de compartimentación
- Sistema de acabados
- Sistema de acondicionamiento e instalaciones

3. **Cumplimiento del CTE**

- Seguridad en caso de incendios

4. **Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones**

- Acciones sísmicas. Justificación cumplimiento de la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación NCSE-02
- Decreto 141/1991 condiciones de habitabilidad de las viviendas
- Ley 3/1996 accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de la comunidad autónoma de Cantabria

5. **Resumen de Presupuesto**

6. **Planos.**

- 01 - 01PU_01 - Situación.
- 02 - 01PU_02 - Topográfico.
- 03 - 01PU_03 - Condiciones Urbanísticas.
- 04 - 01PU_04 - Urbanización.
- 05 - 01PU_05 - Rasantes.
- 06 - 02PA_01 - Planta sótano. Distribución y superficies.
- 07 - 02PA_02 - Planta sótano. Cotas.
- 08 - 02PA_01 - Planta baja. Distribución y superficies.
- 09 - 02PA_02 - Planta baja. Cotas.
- 10 - 02PA_01 - Planta primera. Distribución y superficies.
- 11 - 02PA_02 - Planta primera. Cotas.
- 12 - 02PA_03 - Cubierta. Cotas
- 13 - 02PA_04 - Alzados.
- 14 - 02PA_05 - Secciones.

7. **Anejo.**

- Informe posibilidad abastecimiento/conexión a red de saneamiento del ayuntamiento de Mazcuerras.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

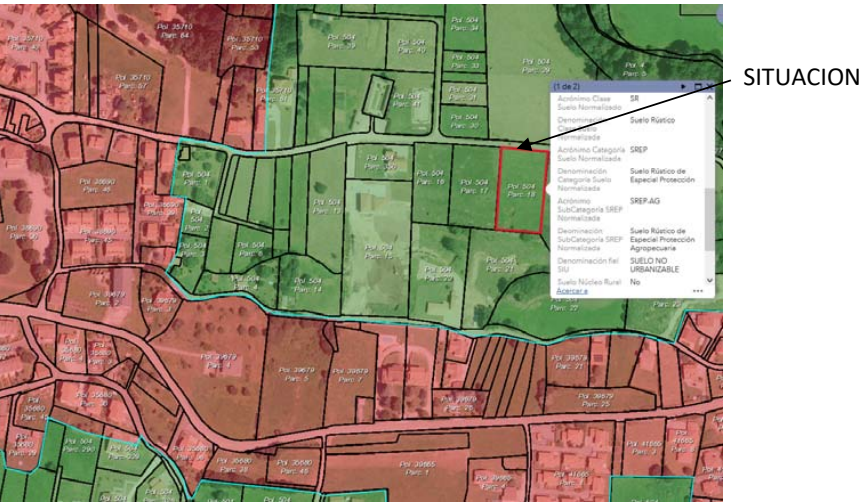


SOLICITUD DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION ANTE LA COMISION REGIONAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA.

JUSTIFICACION URBANISTICA EN LA QUE SE ACREDITA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPALES PARAMETROS DE APLICACIÓN.

• PLANEAMIENTO

El suelo en donde se encuentra la parcela está clasificado como Suelo No Urbanizable, Suelo Rústico de Especial Protección.



Se solicita autorización para construir una vivienda unifamiliar en Mazcuerras, Suelo Rústico de Especial Protección, en corola de núcleo rural de Villanueva de la Peña. Cumpliendo el artículo 228 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio y el artículo 51 (en la última modificación del 29 diciembre de 2023) que modifica la Disposición Transitoria Novena de la Ley 3/2012, de 21 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El ayuntamiento de Mazcuerras tiene no dispone de instrumento alguno de ordenación urbanística de suelo rústico de especial protección. La ley 5/2022 de 15 de julio, recoge en su última modificación del 29 de diciembre de 2023;

Artículo 35. Clasificación del suelo en los municipios sin planeamiento general. En los municipios sin Planeamiento General el suelo se clasifica en suelo rústico de especial protección y en suelo urbano.

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

1. En ausencia de previsión específica prevista en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial, en aquellos ámbitos de los distintos núcleos urbanos o rurales del municipio en los que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar con carácter excepcional, en todos los municipios de Cantabria, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfSfRO41Uw7TJLYdAU3n8j

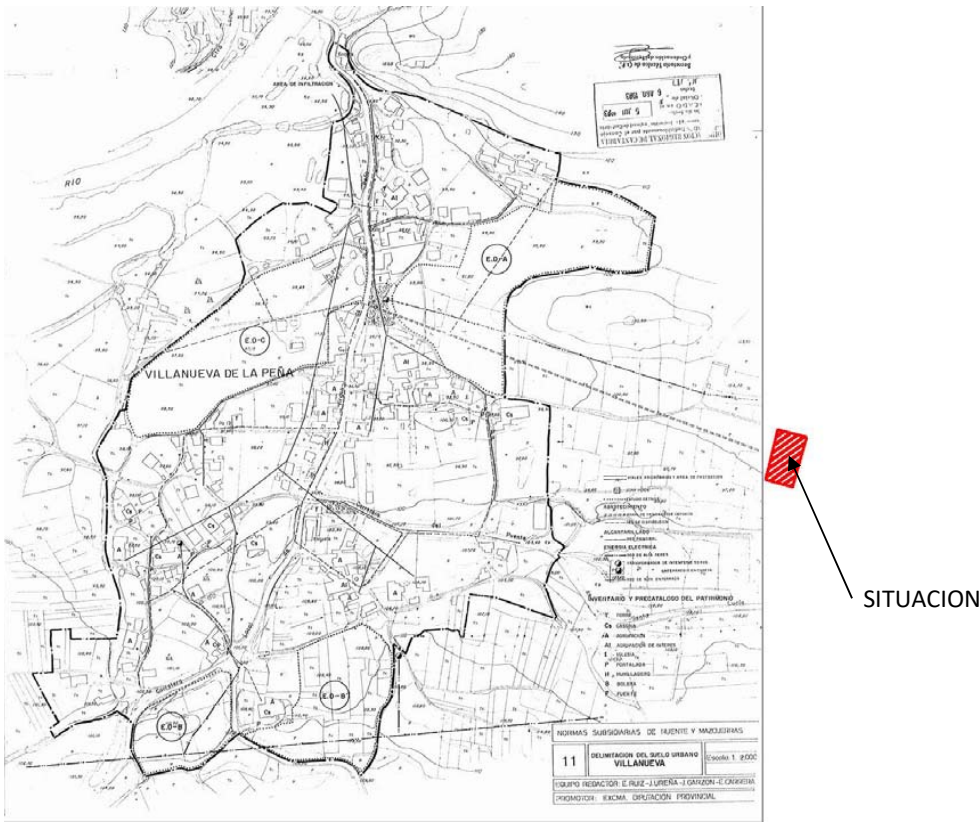
R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de doscientos metros del suelo urbano, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

La imagen del plano número 11 del planeamiento urbanístico del Ayuntamiento de Mazcuerras en la que se sitúa la parcela con referencia catastral 39041A504000180000UA, de la que se solicita autorización para construir la vivienda.



• JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE APLICACION EN LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RUSTICO.

Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria (última modificación del 29 de diciembre de 2023).

Título II. Clasificación y régimen del suelo

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfSfRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



Sección 3ª Suelo rústico

Artículo 50. 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.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento General las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

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

b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria y los servicios complementarios de dichas actividades.

c) Los usos deportivos y de ocio con las instalaciones necesarias asociadas para la realización de la actividad.

d) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de edificaciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural incluidas nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, en los términos establecidos en los artículos 51 y 86.

Artículo 51. Construcciones de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico

3. Salvo que la planificación territorial o urbanística municipal establezca, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, habrán de respetarse los siguientes:

a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de las edificaciones serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas de dicho núcleo de población. Las edificaciones que se pretendan llevar a cabo serán necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición será de aplicación a las edificaciones e instalaciones fijas.

b) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela.

c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.

d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie mínima:

1. La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.

2. Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados.

e) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:

1. En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el 10 por ciento de su superficie bruta.

2. En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.

3. En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.

f) Al menos el 75 por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo y, en el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, será del 50 por ciento descontando también el espacio destinado a viales

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsR041Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



interiores. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.

g) Las nuevas edificaciones, zonas de acampada e instalaciones fijas guardarán a todos los linderos una distancia mínima de cinco metros, medidos, en su caso, después de las cesiones.

h) El frente mínimo de parcela a vía o camino público o privado, será de cinco metros, excepto en el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, que será de ocho metros a camino público.

k) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos o privados existentes. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas los viales de acceso serán públicos, se hallarán debidamente pavimentados y tendrán una anchura mínima de 8 metros y los viales internos deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial que los regula.

4. Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza municipal, podrán excluir la aplicación de esta disposición este artículo en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en la misma.

Título III. Planeamiento Urbanístico

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

Artículo 56. Protección del medio ambiente

3. Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores, que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes, con el carácter de normas de aplicación directa.

Artículo 57. Protección del entorno cultural

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y en la legislación que resulte aplicable, las construcciones en lugares inmediatos o que formen 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 propios del planeamiento municipal, habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

Artículo 58. Protección del paisaje

1. En los conjuntos urbanos de características históricas, típicas o tradicionales, la tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

Artículo 59. Alturas y volúmenes

1. En los conjuntos urbanos de características históricas, típicas o tradicionales, la tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

Artículo 60. Edificabilidad, densidades y ocupación

1. El Planeamiento General fijará, dentro de los máximos señalados, en su caso, en el Anexo de la presente ley, los parámetros de densidad y edificabilidad en atención al tipo de suelo y a las características de las distintas zonas del municipio.

Artículo 61. Espacios libres y equipamientos de sistemas generales

La parcela objeto de proyecto no está contemplada en la normativa municipal como espacio libre y equipamiento de sistemas generales.

Artículo 62. Espacios libres y equipamientos de sistemas locales

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsR041Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



La parcela objeto de proyecto no está contemplada en la normativa municipal como espacio libre y equipamiento de sistemas locales.

Artículo 63 *Reserva de viviendas protegida*
No es de aplicación a la edificación proyectada.

Artículo 64. *Otras determinaciones sustantivas*
La vivienda se ajusta a las condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad establecidas por la normativa sectorial vigente.

Artículo 65. *Medidas para la mejora de la eficiencia energética o de la accesibilidad en edificios existentes.*
No es de aplicación a la edificación proyectada.

Artículo 66. *Supletoriedad*
En todo lo no previsto en la presente sección se estará a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico municipal y, en su ausencia, a las Normas Urbanísticas Regionales.
Capítulo II
Régimen Jurídico de las distintas clases de suelo

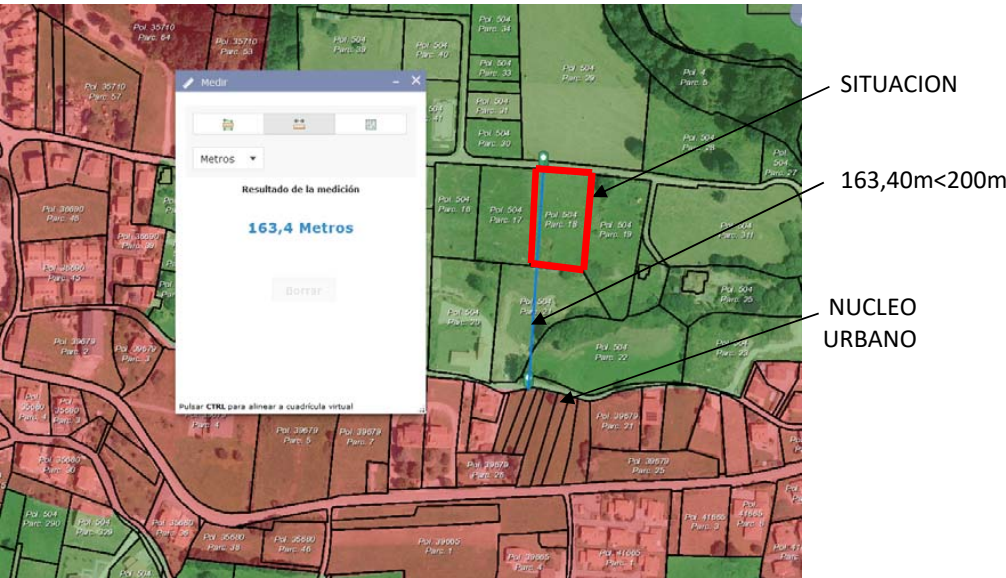
Sección 6ª Otros instrumentos complementarios del planeamiento.

Artículo 86. *Áreas de Desarrollo Rural*
2. La distancia máxima que podrán alcanzar las Áreas de Desarrollo Rural desde el borde del núcleo urbano o rural, se determinará en el momento de su delimitación conforme a lo establecido en el artículo 105 de esta ley.
3. El número máximo de nuevas viviendas de cada Área de desarrollo rural no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o rural en el momento de entrada en vigor de la presente ley.
En ningún caso la superficie del Área de desarrollo rural podrá superar la superficie del núcleo urbano o rural delimitado existente.
4. Salvo que la planificación territorial o los Ayuntamientos establezcan unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, en las Áreas de Desarrollo Rural habrán de respetarse los siguientes:
a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas de dicho núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo será necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición será de aplicación a las edificaciones e instalaciones fijas.
b) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela.
c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.
d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie mínima:
1.º La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.
2.º Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados.
e) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:
1.º En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



- 2.º En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.
- 3.º En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.
- f) Al menos el setenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante, salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo, y en el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, será del cincuenta por ciento descontando también el espacio destinado a viales interiores. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.
- g) Las nuevas edificaciones, zonas de acampada e instalaciones fijas se situarán íntegramente en aquella parte de la parcela incluida dentro del área delimitada y guardarán a todos los linderos una distancia mínima de cinco metros, medidos, en su caso, después de las cesiones.
- h) El frente mínimo de parcela a vía o caminos públicos, será de cinco metros, excepto en el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas que será de ocho metros.
- k) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos existentes. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas los viales de acceso se hallarán debidamente pavimentados y tendrán una anchura mínima de 8 metros y los viales internos deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial que los regula.
5. Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza municipal, podrán excluir la aplicación de este artículo en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en el mismo.



La parcela se encuentra en su totalidad situada a menos de 200 m del núcleo urbano. Las reglas que deberán respetar las construcciones en suelo rústico establecidas el artículo 51 por la ley de Cantabria 5/2022 del 15 de julio (en su última modificación del 29 de diciembre de 2023) serán las expuestas en el cuadro redactado a continuación:

LEY DEL SUELO	PROYECTO
La ocupación en planta de la edificación será como máximo el 10% de la superficie bruta, al ser esta mayor de 2.000 m²	218,06 m² < 288,85 m² (máxima ocupación)

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfSfRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



La parcela mínima será de 1.500 m².	2.888,56 m²
Frente mínimo parcela a vía pública 5 m.	42 m
Retranqueo mínimo a linderos 5m.	> 5 m
En ningún caso, la altura máxima de las construcciones residenciales y las destinadas a alojamiento turístico que puedan autorizarse será superior a 9 metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera.	8,79 m
La mayor parte de la edificación que se pretenda construir se deberá encontrar a una distancia de hasta 200 m a suelo urbano delimitado.	La parcela se encuentra a una distancia menor de 200 m del suelo urbano de Villanueva de la Peña.

Se cederá al ayuntamiento la superficie que, éste proponga y disponga cuando se solicite la licencia.

JUSTIFICACION DE LA INEXISTENCIA DE REPERCUSIONES NEGATIVAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA Y ESTANDARES URBANISTICOS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL. (ARTÍCULOS 56 a 59 DE LA LOTUCA).

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y DE LOS POSIBLES IMPACTOS.

La parcela se encuentra en el sitio de la Revia en el polígono 504, la parcela 18 con referencia catastral 39041A504000180000UA, en Villanueva de la Peña del Ayuntamiento de Mazcuerras.

ADAPTACIÓN DE LA PROPUESTA AL ENTORNO

La tipología y volumen de la construcción, se integra en el entorno por su condición material, y adaptación del volumen a las disposiciones normativas, utilización de una tipología integradora y localización del asentamiento dentro de la propia parcela que posee una superficie prácticamente horizontal.

Se proyecta una cubierta a cuatro aguas, que cubren el cuerpo principal del edificio dejando libre la terraza de la planta primera.

Los materiales que componen las fachadas de la construcción se adecúan al medio y al entorno próximo, se puede observar en varias de las viviendas que se encuentran en las inmediaciones.

Además, la cubierta presentará un acabado en teja color arcilla natural, empleada en la práctica totalidad de las viviendas de la localidad, y de manera especial en aquellas que llevan instaladas un mayor tiempo.

En los planos del Proyecto Básico que acompañan este Documento se incluyen los croquis de la vivienda planteada, que expresan la distribución interior, los alzados, sección longitudinal y transversal. En lo representado en tales documentos gráficos se puede determinar que la edificación ejecutada respeta la tipología y las condiciones volumétricas propias del núcleo más cercano y la localidad en general.

Las intervenciones sobre el terreno en el cual se asienta la construcción son mínimas, reduciéndose a la huella de la vivienda, (NUR art. 38) que se excavará para disponer el sótano mediante zapatas corridas bajo los muros de hormigón. No será necesario crear una zona plana mediante desmontes y taludes.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsR041Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
 N.º Registro: 2024OP007E004019
 Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

Como medidas correctoras generales se tomarán las dispuestas a continuación:

- Se consideran medidas de adaptación al entorno, tales como la elección de una tipología tradicional, con volúmenes contenidos según lo estipulado en la normativa de aplicación y desarrollo de la construcción en un volumen coherente sin anexos discordantes.
- La elección de los materiales, texturas, tonalidades y cierres de carácter natural y uso común en la zona.
- El mantenimiento de toda la superficie herbácea existente (83 % de la parcela), a excepción de la superficie pavimentada que rodea la vivienda (1 m de acera), la huella de la vivienda y el acceso rodado desde el vial público hasta la vivienda, que se realizara mediante un material permeable como es la grava (17 % de la parcela).

- Además, no existe interferencia alguna de arbolado con la construcción.

Se realizará desbroce, limpieza de la parcela y sus límites y adecuación del acceso. La ejecución de la vivienda unifamiliar fomentará el mantenimiento continuado del césped y vegetación silvestre existente. El proyecto dotará de arbolado autóctono a la parcela a razón de un ejemplar cada 50 m². Con el fin de delimitar la geometría de la parcela se dispondrá una línea de cierre cinético de un metro de altura con estaca de madera pino norte con tratamiento autoclave y malla de retícula cuadrada de 5x5 cm. flanqueada con vegetación como indican las NUR.

MEDIDAS CORRECTORAS PARTICULARES:

ATMÓSFERA

Los residuos sólidos orgánicos serán eliminados mediante recogida en contenedores y traslado a vertedero controlado. Durante el normal uso de la vivienda, no se prevé la emisión de gases contaminantes a la atmósfera, por lo que no existe riesgo.

La concentración de sustancia nociva, propias de la combustión de motores de explosión, se encuentra dentro de los correspondientes al medio natural y no se verá afectada por el uso de esta vivienda.

Los movimientos de tierra en la zona de asentamiento de la vivienda se realizarán con riego de agua reciclada de la zona para disminuir la emisión de polvo en caso de estimarse necesario. Se recurrirá a la misma solución en la fase de ejecución del vial privado que conduce desde la carretera hasta el acceso de vehículos al garaje.

GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

Unicamente se moverán las tierras necesarias para el asentamiento de la vivienda, respetando lo marcado en art. 38 de la Normas Urbanísticas Regionales "Movimiento de tierras". Además, en esta ubicación planteada se respetan todas las distancias preceptivas marcadas tanto en el planeamiento municipal como por las normas autonómicas de aplicación. Se hará necesario crear en la zona de la puerta del garaje de acceso a la planta sótano, una plataforma que conecta a través del camino privado con el camino vecinal. Sólo en la zona de la puerta del garaje la altura a la cumbre será mayor de 9 m (10,59 m). Habrá un acceso rodado para

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



acceder a la planta baja de la vivienda y para ello se taluda el terreno, creando una plataforma de 6 m de ancho (>3m).

Art. 38 de la Normas Urbanísticas Regionales “Movimiento de tierras”

- a) Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2m.
- b) En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros, la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela.
- c) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base de coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles de terreno colindante, sin formación de muro de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.



Desmonte de acceso al sótano de 1,75 m (< 2 m) de altura.



Terraplén de acceso rodado a la planta baja con una altura de 0,90 m (< 2 m), y una plataforma entre la línea de fachada y la base de la coronación de 6 m (> 3 m).

HIDROLOGÍA

No se emplearán herbicidas en el mantenimiento de las zonas verdes con el fin de evitar la contaminación de los suelos y/o cursos de agua. La vivienda proyectada no se encuentra cerca de arroyos, ríos, riegos o cauces de agua que pudieran verse afectados.

VEGETACIÓN

La parcela es de tipo pradera, no existiendo árbol alguno en toda su superficie. La parcela donde se ubica la explotación carece de valores naturísticos derivados de la presencia de

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



especies o comunidades biológicas poco comunes o en peligro de extinción. No se observan especies protegidas o en riesgo de extinción.

FAUNA

No se prevé ningún tipo de contaminación lumínica o acústica que pueda afectar a los vecinos o a la fauna del entorno, por lo que existe riesgo. Para evitar afecciones a la fauna y mejorar la eficiencia energética se optimizará la iluminación en viales y zonas abiertas. No se utilizarán luminarias que provoquen contaminación lumínica atmosférica y éstas estarán compuestas por proyectores adecuados para emitir luz hacia las zonas necesarias. No está prevista la realización de ningún tipo de voladura ni operación de construcción que pueda afectar a la fauna de la zona. No hay ninguna fauna silvestre catalogada como especie en protección.

PAISAJE

Respecto a la construcción de la vivienda, se tendrán en cuenta las circunstancias socio-económicas, ambientales e históricas del entorno, siendo acordes con los elementos circundantes en sus proporciones y acabados, guardando una relación directa con éstos. Se menciona de nuevo la utilización de materiales tradicionales como, acabado con pintura plástica y acabados de cubierta propios del entorno.

No se realizará vertido alguno fuera de las zonas previamente señaladas para este uso que estarán dotadas de los sistemas de recogida y retirada adecuados.

PATRIMONIO Y RECURSOS CULTURALES

No se van a realizar excavaciones en el terreno que puedan suponer un peligro para el patrimonio histórico ni arqueológico.

GESTIÓN DE LOS RESIDUIOS SÓLIDOS URBANOS

En la fase de construcción se realizará un estudio de la gestión de residuos resultantes de las obras, con separación y retirada a gestor autorizado. La ejecución de la obra evitará la posible contaminación del suelo en la realización de las tareas de cimentación. Se dispondrán láminas aislantes de protección del suelo natural. La evacuación de las aguas pluviales se realizará de forma independiente a la de las aguas residuales.

Se fomentará, en colaboración con la propiedad, la implantación progresiva de la recogida selectiva. En cualquier caso, se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

En la vivienda no se va a desarrollar ninguna actividad fuera de las domésticas habituales. Se cumplirá la normativa prevista en la Ley del Ruido 37/2003, de 17 de noviembre. No obstante, lo dispuesto en el Decreto 1038/2012, el artículo 2 de la citada Ley excluye la actividad doméstica de su ámbito.

El nuevo uso se acompañará de las medidas necesarias que reduzcan el consumo energético por el concepto de calefacción, ACS e iluminación, de manera que se potencien los medios pasivos de eficiencia y se use prioritariamente la iluminación natural. Se instalarán placas fotovoltaicas en la aguada sur de la cubierta.

El alumbrado artificial se compondrá de lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica y ahorro energético (Led). De igual modo y en cumplimiento de las exigencias del código técnico se empleará una bomba de calor mediante aerotermia, así como una contribución a la

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



producción de Agua Caliente Sanitaria mediante energía limpia. Se tendrá especial cuidado en el sistema constructivo, en especial en el apartado de aislamientos, hermeticidad, y ventilación mediante recuperador de calor que reduce la demanda energética en el periodo que se demanda la calefacción.

ANÁLISIS DE RIESGOS

El uso de la construcción, su morfología y acabado armónico con las edificaciones del entorno y la proximidad con un suelo urbano edificado residencial, hace que no quepa estimar la consecuencia de ningún riesgo natural o antrópico derivado del cambio de uso de la parcela objeto de estudio.

En cuanto a los posibles riesgos naturales que pudieran suscitarse por el cambio de uso, la inexistencia de obras que afecten a la parcela en global, permite asegurar que no es previsible el riesgo de desplazamiento del terreno.

IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES IMPACTOS

El entorno de la parcela lo componen más parcelas rústicas, con zonas urbanas alrededor de ésta.

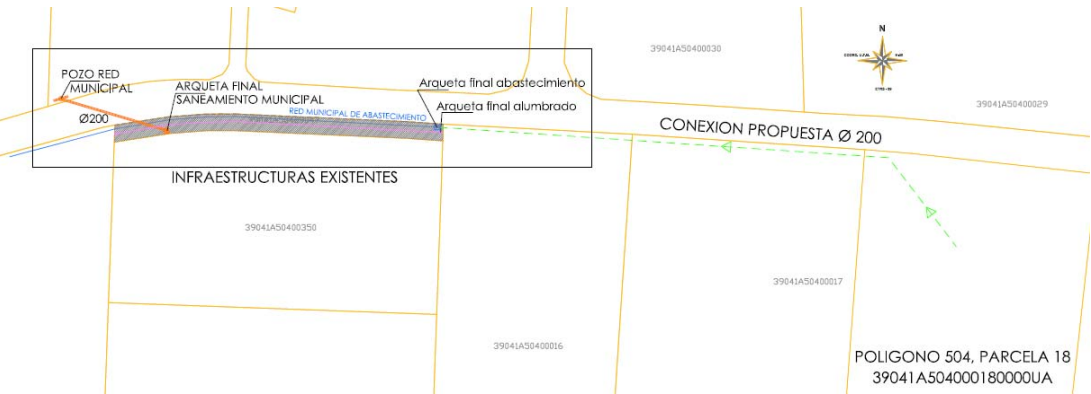
No se producirá un aumento del tráfico rodado que soporta el vial de acceso a la parcela, este en todo caso será muy moderado dado el uso del edificio planteado. Este aumento despreciable no tendrá repercusiones ambientales negativas.

En relación al consumo energético y a la producción de residuos de todo tipo, se estima que el impacto será también leve al tratarse el edificio de una vivienda unifamiliar.

SERVICIOS MUNICIPALES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.

La parcela tiene posibilidad de realizar la acometida de agua municipal al norte de la parcela por el camino vecinal, soterrada hasta la zona de acceso de la parcela para facilitar el acceso a los operarios del ayuntamiento. Igualmente existe la posibilidad de conectar con el saneamiento municipal. La evacuación de las aguas pluviales se realizará de forma independiente a la de las aguas residuales.

Se adjunta como anejo en el proyecto básico, el informe emitido por el ayuntamiento de Mazcuerras que justifica la conexión con las infraestructuras municipales.



SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



**CONSIDERACIONES TECNICAS DE OTROS ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS, AUTONOMICOS
Y ESTATALES.**

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA (SERVIDUMBRES
AERONÁUTICAS)

La actuación solicitada no se ubica en zona de servidumbre aeronáutica.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y RETO DEMOGRÁFICO (CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA del CANTABRICO)

La actuación solicitada no se ubica en zona inundable.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y RETO DEMOGRÁFICO (DEMARCACIÓN DE
COSTAS DE CANTABRIA).

La actuación solicitada no afecta a zonas o bienes de dominio público marítimo terrestre.

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA (DEMARCACIÓN DE
CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA).

La solicitud no propone la realización de obras ubicadas en relación con las carreteras
pertenecientes a la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria.

Todo ello de conformidad con la Ley 5/1996, de Carreteras de Cantabria y el RD 1812/1994 en
lo que no se oponga a la citada Ley y sin perjuicio de las particularidades reguladas en dichas
normas.

DIRECCIÓN GENERAL DE MONTES Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

El proyecto no se sitúa en cualquiera de los espacios naturales protegidos de Cantabria (Ley El
4/2006): lugar de Importancia Comunitaria, Zona de Especial Protección para las Aves, Zona
Especial de Conservación, Parque Nacional, Parque Natural, Reserva Natural, Monumento
Natural, Paisaje Protegido o Área Natural de Especial Interés. El proyecto no se pretende
ejecutar en el ámbito territorial de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o en un
Monte de Utilidad Pública.

No existe ninguna masa arbórea mayor de 1 hectárea, cercana a la vivienda propuesta. Por lo
que existe peligrosidad y riesgo nulo de incendio forestal. Para evitar riesgos de incendio en el
exterior de la vivienda, se limpiará anualmente el entorno de la edificación, siempre con
tiempo húmedo y bajas temperaturas.

Una vez analizada la edificación, se concluye que ésta no supone ningún riesgo natural ni
antrópico según lo expuesto, siempre y cuando se tengan en cuenta las medidas propuestas.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsR041Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



ANEJO.

FOTOS PARCELA



VISTA NORTE. DESDE CAMINO VECINAL DE ACCESO



VISTA NORESTE

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsR041Uw7TJLYdAU3n8j

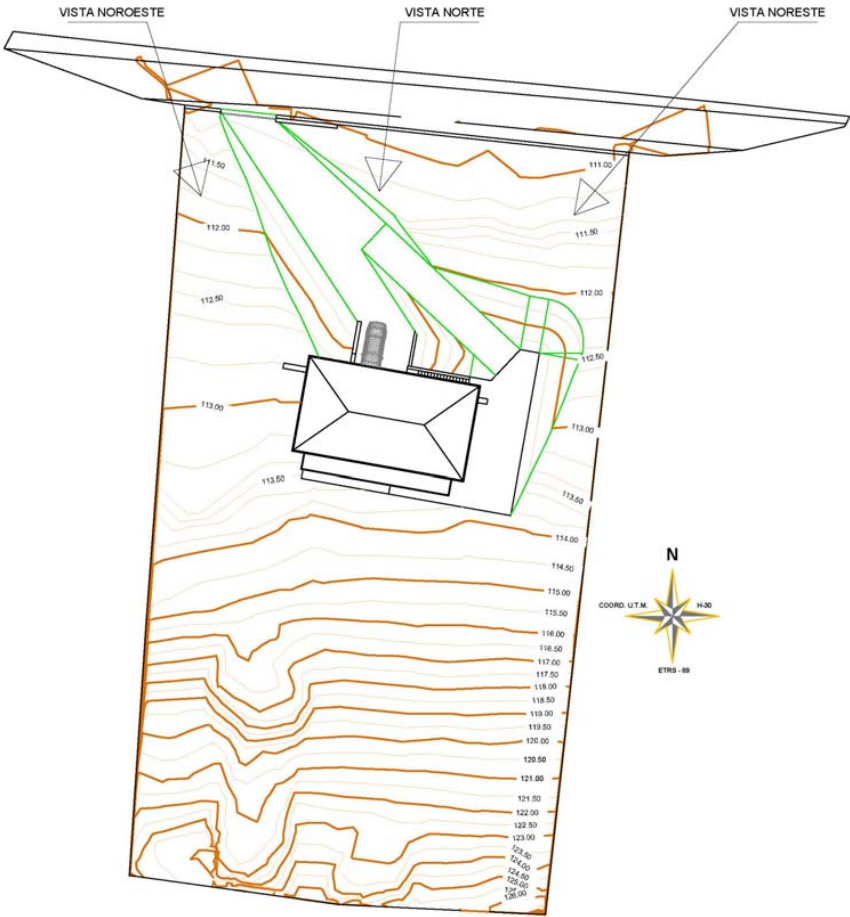
R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
 N.º Registro: 2024OP007E004019
 Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA REVIA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39509. VILLANUEVA DE LA PEÑA-MAZCUERRAS



VISTA NOROESTE



SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfsfRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



INFOGRAFIAS



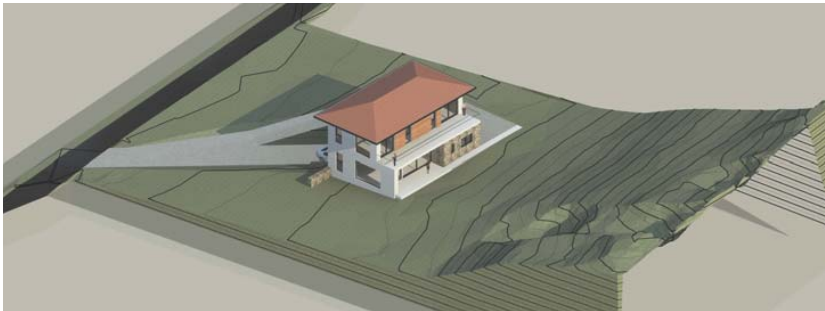
VISTA NOROESTE. ACCESO DESDE CAMINO PUBLICO



ALZADO NORTE



ALZADO OESTE



VISTA SUROESTE

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.





ALZADO SUR



VISTA NORESTE

Con todo esto, la documentación gráfica que se adjunta a la memoria, y los documentos adjuntos se considera definido el Proyecto Básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y justificada la Solicitud de Construcción de esta vivienda unifamiliar aislada en la parcela rústica expuesta.

Esperando tengan a bien, autorizar la construcción, previos tramites reglamentarios, se despide.

En Torrelavega a 24 de octubre de 2024

Propiedad.-

MARIO QUINTANA CALDERON

Arquitecto.-

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.
Representada por
D. José Ángel Fernández Seco, **arquitecto**

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- **Antecedentes y condicionantes de partida:**

Tiene por objeto el presente proyecto el buscar una solución arquitectónica que encaje en el entorno y cubra el programa de necesidades que plantea la propiedad.

El presente documento es copia de su original, del que es autor SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. representada por el arquitecto, José Ángel Fernández Seco. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

- **Emplazamiento y entorno físico:**

La parcela se encuentra ubicada en el polígono 504, parcela 18, en La Revia, Villanueva de la Peña en el municipio de Mazcuerras. Se corresponde con la referencia catastral 39041A504000180000UA y tiene una superficie de 2.899 m², la cual ha sido facilitada por el promotor y extraída de la Oficina Virtual del Catastro de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos. Según topográfico aportado por la propiedad la parcela tiene una superficie de 2.888,56 m².

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA	VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	<h2 style="text-align: center; margin: 0;">CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</h2> <p style="text-align: right; font-weight: bold;">Referencia catastral: 39041A504000180000UA</p>						
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA						
Localización: Polígono 504 Parcela 18 C.P. MAZCUERRAS REVIA, MAZCUERRAS [CANTABRIA]			Superficie gráfica: 2.899 m ² Participación del inmueble: 100.00 % Tipo:						
Clase: RÚSTICO Uso principal: Agrario Superficie construida: Año construcción:									
CULTIVO									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Subparcela</th> <th style="width: 45%;">Cultivo/aprovechamiento</th> <th style="width: 20%;">Intensidad Productiva</th> <th style="width: 20%;">Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">PD Prados o praderías</td> <td style="text-align: center;">03</td> <td style="text-align: center;">2.899</td> </tr> </tbody> </table>	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		Intensidad Productiva	Superficie m ²	0	PD Prados o praderías	03	2.899
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²						
0	PD Prados o praderías	03	2.899						

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

Jueves, 5 de Septiembre de 2020

En esta parcela se pretende construir la vivienda unifamiliar aislada objeto de este proyecto.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

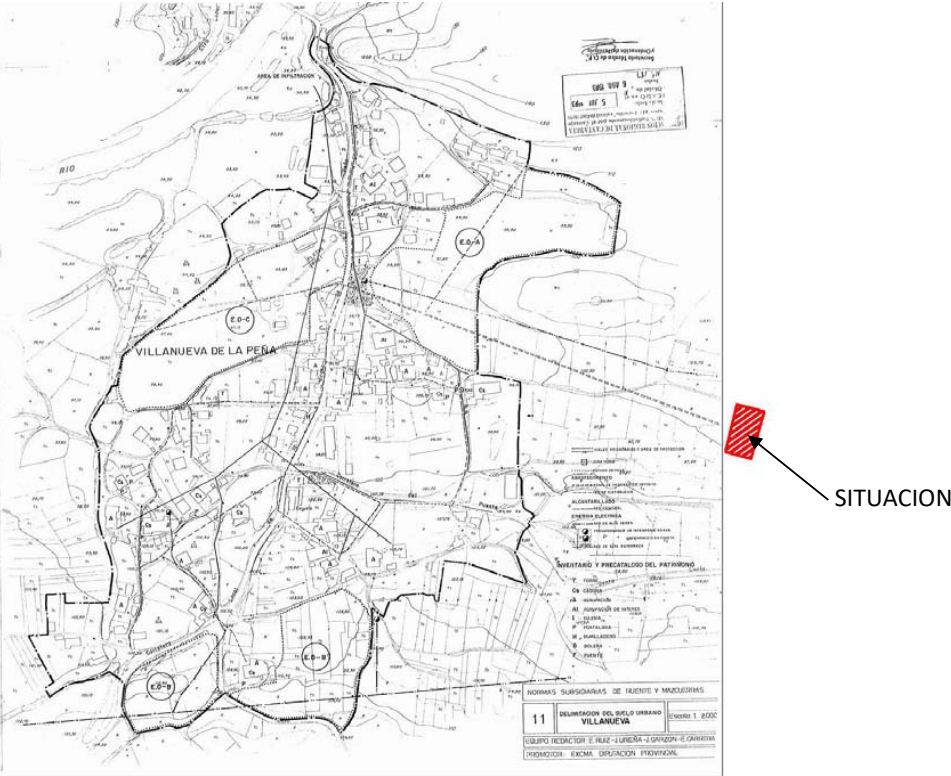
Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsfRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



Normativa urbanística:

La parcela objeto de actuación se encuentra calificada en su totalidad como Suelo Rústico de Especial Protección, según la Delimitación de suelo Urbano de Villanueva de la Peña.



El municipio de Mazcuerras no dispone de instrumento alguno de ordenación urbanística de suelo rústico de especial protección. La ley 5/2022 de 15 de julio, recoge en su última modificación del 29 de diciembre de 2023, el artículo 35 y el 51 (modifica la Disposición Transitoria Novena de la Ley 3/2012, de 21 de junio), de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 35. Clasificación del suelo en los municipios sin planeamiento general.
En los municipios sin Planeamiento General el suelo se clasifica en suelo rústico de especial protección y en suelo urbano.

Artículo 51. Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico.
1. En ausencia de previsión específica prevista en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial, en aquellos ámbitos de los distintos núcleos urbanos o rurales del municipio en los que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar con carácter excepcional, en todos los municipios de Cantabria, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de doscientos metros del suelo urbano, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsR041Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

En nuestro caso, se proyecta la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada. Las obras proyectadas son compatibles con la normativa urbanística de aplicación, justificándose a continuación el cumplimiento de la misma.

• **Otras normativas, datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación.**
Informes realizados:

La construcción proyectada, precisa de la autorización previa de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria para lo cual se cumple con los parámetros de aplicación que dicta el artículo 51 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su última modificación del 23 de diciembre del 2023.

DESCRIPCION DEL PROYECTO

• **Descripción general del edificio y programa de necesidades:**

La vivienda proyectada da respuesta a las necesidades de la propiedad, siempre teniendo en cuenta la situación, orientación y entorno en el que se encuentra la parcela.

La vivienda se organiza en tres plantas, un sótano, planta baja y primera. Al sótano se accede por la orientación norte, y se llega a la zona central del garaje donde está la zona de aparcamiento, a la derecha encontramos un cuarto de instalaciones y un baño y a la izquierda una oficina y el vestíbulo por el que accedemos interiormente a la planta primera. Exteriormente y situada a la izquierda de la entrada al sótano hay una escalera que nos permite el acceso a la vivienda por la entrada principal en planta baja a través de un zaguán con orientación este. Una vez en el interior de la vivienda nos encontramos en el vestíbulo que comunica con el salón-comedor en donde está la escalera que nos lleva a la planta primera. Por el vestíbulo a la izquierda llegamos a una habitación con baño y si nos dirigimos hacia la derecha encontramos la escalera que viene del sótano y un aseo. Desde el salón-comedor hacia la izquierda pasamos a un porche orientado al norte y hacia la derecha la cocina y el oficio. Subiendo por la escalera situada en el salón-comedor accedemos a las habitaciones situadas en la planta primera. La escalera y el distribuidor situados en el centro nos permiten el acceso a las tres habitaciones, dos de ellas con baño, vestidor y acceso a una amplia terraza. El uso característico del edificio es Residencial, no se prevén otros usos.

La vivienda propuesta tiene una altura al alero de 7,07 m en el punto más desfavorable. La altura a la cumbre será de 8,79 m desde la rasante del terreno, puntualmente desde la puerta de acceso al sótano será de 10,59 m.

La fisonomía de la construcción proyectada se adapta al entorno en el que se ubica, siendo coherente con la arquitectura propia de la zona, respetando las soluciones constructivas del entorno. Armoniza con el entorno, en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

Todas las acometidas de las infraestructuras se soterrarán para garantizar la mínima alteración de la parcela.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfSfRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



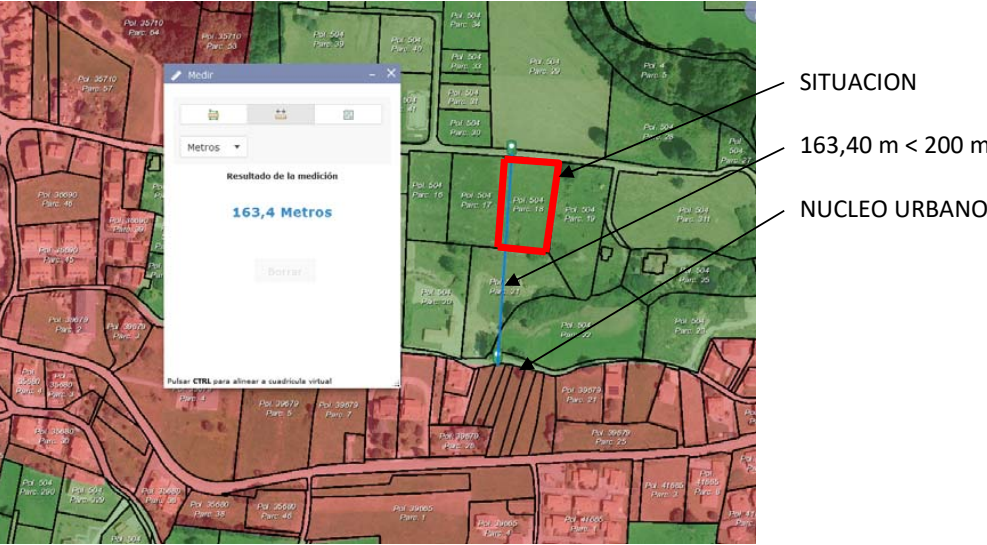
Se cederá al ayuntamiento la superficie que, éste proponga y disponga cuando se solicite la licencia.

• **Uso característico del edificio y otros usos previstos:**

La edificación es de uso residencial vivienda.

• **Relación con el entorno:**

Se trata de un edificio exento, en suelo no urbanizable próximo al núcleo urbano de Villanueva de la Peña y se encuentra en una parcela de 2.888,56 m². Como podemos observar en la siguiente imagen la parcela se encuentra en su totalidad a menos de 200 m del suelo urbano. Esta información se adjunta en la documentación gráfica, en el plano 03_Condiciones Urbanísticas.



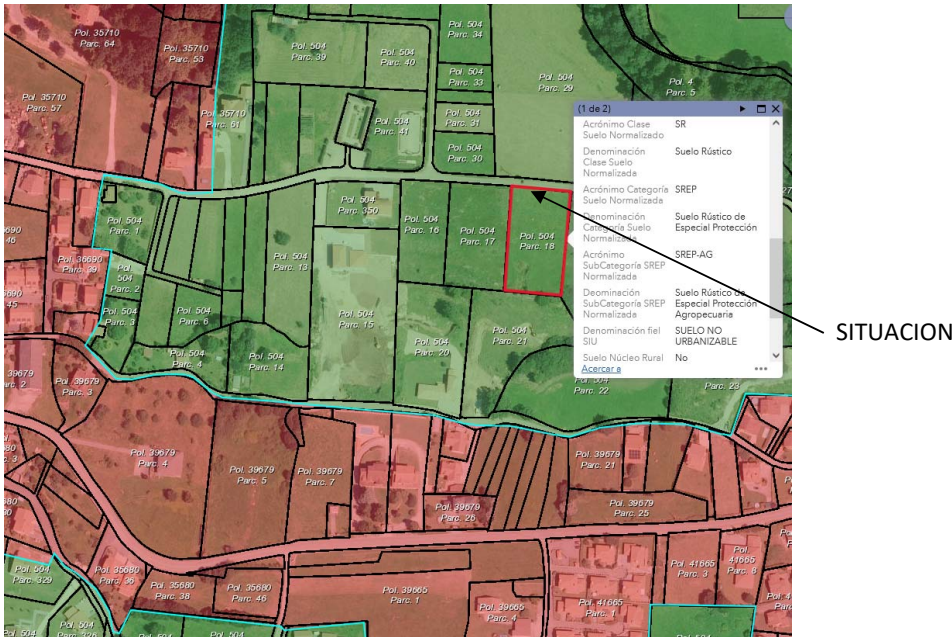
Los servicios urbanos de acometidas de agua, electricidad y telefonía vendrán soterrados desde las inmediaciones de la parcela hasta el cierre de la zona norte de esta, en donde se situarán los contadores. Existe red de saneamiento en las inmediaciones, por lo que la vivienda conectará directamente a la red municipal. Se adjunta como anejo el informe emitido por el ayuntamiento de Mazcuerras que justifica la situación de las infraestructuras municipales.

Se procede a continuación a describir las características de la parcela:

La parcela objeto, según se ha verificado en los archivos del Planeamiento Municipal y en el Sistema de Información Urbanística de Cantabria, está clasificada como No Urbanizable Rústico de Especial Protección Agropecuaria.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.





La forma de la parcela es rectangular en dirección norte-sur. Linda al norte con camino vecinal desde el que se accede a la parcela, este, sur y oeste con suelo rústico. La parcela topográficamente tiene un desnivel ascendente norte-sur de 12,50 m, con una pendiente variable, sensiblemente horizontal desde el camino situado al norte hasta media parcela con una pendiente del 9% (en esta zona se sitúa la vivienda), la mitad sur de la parcela tiene una pendiente mayor aproximada del 30%. No existen elementos construidos o naturales significativos como puedan ser árboles, arbustos, cierres o algún otro elemento susceptible de ser conservado o restaurado en la intervención.

• **Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas:**

Será preceptivo en la construcción de la obra, según el Decreto 462/71, la observancia de las Normas de la Presidencia del Gobierno y del Ministerio de la Vivienda, sobre la construcción; tanto las actualmente vigentes, como aquéllas que en lo sucesivo se promulguen. Para asegurar el cumplimiento de las exigencias básicas contenidas en la Parte I del CTE, se ha hecho uso de los DB de la parte II del CTE.

• **Descripción de la geometría del edificio:**

La parcela es de forma rectangular y cuenta con una superficie bruta de 2.888,56 m² según topográfico aportado por la propiedad. La superficie ocupada proyectada es de 196,00 m². La vivienda se emplaza en la mitad norte de la parcela, con el fin de situarla en la zona que menos movimiento de tierra suponga su implantación en la parcela. El acceso rodado se produce desde el norte de la parcela desde el vial público. Salvo la superficie edificada y la del vial privado de acceso hasta la zona de estacionamiento y acera perimetral a la vivienda, el resto de la superficie de parcela será ajardinada. La geometría del edificio se deduce de la aplicación sobre el solar de la normativa urbanística y el programa de necesidades de la propiedad, siendo la que se recoge en el conjunto de documentación gráfica del proyecto.

• **Volumen:**

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de la normativa urbanística, el programa de necesidades de la propiedad y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.

• **Accesos y evacuación:**

El acceso, tanto peatonal como rodado, se produce por el lindero norte de la parcela, a través de un vial particular que comunica el espacio público con los espacios privados del edificio.

• **Cuadro de superficies:**

Se pretende construir una vivienda unifamiliar que se desarrollará en planta sótano, baja y primera, según la siguiente distribución:

Tabla de Superficies			S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
Nivel	Nombre	Área			
P Sótano	Garaje	86,47 m²			
P Sótano	Vestíbulo I	9,16 m²			
P Sótano	Oficina	7,34 m²			
P Sótano	Instalaciones	3,57 m²			
P Sótano	Baño I	3,89 m²			
TOTAL SUPERFICIES SOTANO			110,43 m²	132,13 m²	- m²

Tabla de Superficies			S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
Nivel	Nombre	Área			
P Baja	Zaguán	11,53 m²		11,53 m²	11,53 (50%) m²
P Baja	Vestíbulo II	7,55 m²			
P Baja	Escalera I	2,10 m²			
P Baja	Escalera II	2,35 m²			
P Baja	Habitación I	13,00 m²			
P Baja	Baño II	3,38 m²			
P Baja	Salón-comedor	41,25 m²			
P Baja	Cocina	5,95 m²			
P Baja	Oficio	5,45 m²			
P Baja	Aseo	2,80 m²			
P Baja	Porche	19,56 m²		13,00 m²	13,00 (50%) m²
TOTAL SUPERFICIES P. BAJA			114,92 m²	133,00 m²	120,74 m²

Tabla de Superficies			S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
Nivel	Nombre	Área			
P Primera	Escalera II	2,10 m²			
P Primera	Habitación II	14,92 m²			
P Primera	Vestidor I	8,83 m²			
P Primera	Baño III	3,96 m²			
P Primera	Habitación III	16,01 m²			
P Primera	Vestidor II	9,55 m²			
P Primera	Baño IV	4,57 m²			
P Primera	Habitación IV	12,00 m²			
P Primera	Distribuidor	12,05 m²			

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



P Primera	Terraza	34,92 m²	35,68 m²	- m²
TOTAL SUPERFICIES P. PRIMERA		118,91 m²	133,00 m²	97,32 m²
TOTAL SUPERFICIES VIVIENDA		344,26 m²	398,13 m²	218,06 m²

Superficie Util Total Vivienda 344,26 m²
Superficie Construida Total Vivienda 398,13 m²
Superficie Construida Computable Total Vivienda (50% ext.cubierto) 218,06 m²

Se cumple por tanto con la ocupación máxima de parcela, que para parcelas de más de 2.000 m² tiene un máximo estipulado de un 10% de la superficie bruta que en este cado es de 288,85 m² según dispone el apartado 3.e) del artículo 51 (Ley de Cantabria 5/2022 del 15 de julio en su última modificación del 23 de diciembre de 2023). Como se puede observar en la documentación gráfica adjunta se respeta una ocupación inferior a la máxima permitida (218,06 m² < 288,85 m²).

• **Normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad:**

Es de aplicación el Proyecto de Delimitación de suelo Urbano de Villanueva de la Peña. El municipio de Mazcuerras no dispone de instrumento alguno de ordenación urbanística de suelo rústico de especial protección, por lo que las reglas que deberán respetar las construcciones en suelo rústico son las establecidas en el artículo 51 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su última modificación del 23 de diciembre del 2023 y son las expuestas en el cuadro redactado a continuación:

	LEY DEL SUELO	Proyecto
Ámbito de aplicación	Ley del Suelo	Ley del suelo
Ocupación	10% sup. Bruta = 288,85 m²	218,06 m²
Altura máxima de edificación a cumbre	9 m	8,79 m
Frente mínimo parcela a vía pública	5 m	42 m
Retranqueos mínimos a linderos	5 m	> 5 m
Parcela mínima	1.500 m	2.888,56 m²

• **Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:**

Sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal):

Se ha tenido en cuenta para adoptar el sistema estructural de la edificación la seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Se proyecta el edificio teniendo en cuenta el sistema estructural actual, se realizarán las catas oportunas para asegurar la resistencia mecánica y estabilidad de la estructura. Así como se

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Sistema de compartimentación:

Sistema envolvente:

Sistema de acabados:

Sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios:

Limitaciones:

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33





Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
 N.º Registro: 2024OP007E004019
 Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

SUSTENTACION DEL EDIFICIO

El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos y los Estados Límites de Servicio. El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio. Las verificaciones de los Estados Límites estarán basadas en el uso de un modelo adecuado para el sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma. Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya.

Se adjuntará al futuro proyecto de ejecución el estudio geotécnico de la parcela objeto realizado por empresa competente. En él se definirá el tipo de terreno existente, tensión admisible del terreno y tipo y cota de cimentación a llevar a cabo para la ejecución de la edificación.

Para el vaciado y la apertura de zanjas de cimentación se emplearán medios mecánicos, e independientemente de las mediciones, se llegará a cada punto a la profundidad que fije la Dirección Facultativa. Por tanto, será necesario comprobar en varios puntos de la cimentación, mediante hinca de barra, que no existe terreno poco compacto en el fondo de la cimentación. En el caso de que sea así, se llegará a la profundidad que fije la Dirección Técnica, según lo mencionado anteriormente, realizándose las operaciones y modificaciones necesarias. Si fuese, por tanto, relleno bajo la cimentación, éste se realizará con hormigón de dosificación aprobada por la Dirección Técnica, no admitiéndose rellenos realizados con tierras. En cualquier caso, la profundidad que constituirá el firme de nuestra cimentación, no estará a una cota superior (cara inferior de la zapata) a -3,40 metros.

Demás cuestiones y características de los materiales, nivel de control, cuestiones acerca de las bases de cálculo, uso previsto de la estructura, cumplimiento de las Exigencias Básicas, etc ..., se especificarán y reflejarán en el Anejo de Estructuras del proyecto de ejecución.

Dadas las características de la vivienda se proyecta una cimentación mediante zapata corrida bajo los muros de hormigón armado que delimitan el sótano de la vivienda, así como zapatas aisladas bajo los pilares interiores atadas por vigas. Esta cimentación se anclará convenientemente en el firme elegido.

Para la vivienda, el tipo estructural proyectado será mediante pilares y vigas de hormigón armado, existiendo algún pilar metálico.

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

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Las bases de cálculo adoptadas y características materiales se definirán en el correspondiente proyecto de ejecución.

• **Estructura Horizontal**

La estructura horizontal del sótano será una solera ventilada. Los forjados de planta baja, primera y techo de primera serán losas de hormigón armado de 20 cm de espesor.

En cuanto al forjado inclinado de cubierta se realizará con tableros sobre tabiquillos que resuelven la cubierta a cuatro aguas con una pendiente de 19º. Se plantea una modulación comedida en cuanto a las soluciones constructivas para, atendiendo a criterios de resistencia y economía, las solicitudes a las que están sometidas estos forjados sean mínimas para minorar cuantías de acero y cantos de los paquetes constructivos.

Las bases de cálculo adoptadas y características materiales se definirán en el correspondiente proyecto de ejecución.

SISTEMA ENVOLVENTE

• **Cubiertas - En contacto con el aire**

La cubierta se ejecutará con rasillones sobre tabiques palomeros. Sobre los tableros de ladrillo de gran formato, se dispondrán; una capa de hormigón, doble rastrel de madera de 4x3cm con lámina impermeabilizante entre ambos rastreles y teja cerámica mixta roja. Sobre el forjado de bajo cubierta no habitable se colocará entre los tabiques, aislamiento de poliestireno extruido de 12cm.

• **Fachadas – Cerramiento**

Los cerramientos exteriores estarán formados por las siguientes capas de exterior a interior de la vivienda:

Bloque de ladrillo hueco doble de 12 cm (revocado y enfoscado de cemento pintado), cámara de aire ventilada, aislamiento de lana de roca de 6 cm y lana mineral de 4,5 cm y placa de yeso laminado de 1,5 cm. Acabado en pintura plástica o alicatado según dependencia.

• **Fachadas – Huecos, carpintería exterior**

La puerta de entrada será de PVC acorazada normalizada, foliada en imitación madera, totalmente montada en taller, sobre cerco de acero, con todos sus herrajes de colgar y seguridad, tapajuntas en ambas caras, tirador y mirilla, colocada en obra sobre precerco de acero.

La carpintería exterior de PVC en color madera, con tres cámaras, preparada para doble acristalamiento, en módulo compacto, en el que se integra el capialzado y la persiana de PVC, caso de existir ésta. Dimensiones y diseño según se especifica en la documentación gráfica.

En carpintería exterior se colocará doble acristalamiento (Tipo “Climalit”), formado por luna de seguridad con un vidrio exterior de 4+4, cámara de aire deshidratada de 16 mm y otra luna de 6 mm al interior, con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral (junta plástica), fijación sobre carpintería con acuñado mediante calzos perimetrales y laterales y sellado en frío con silicona incolora, incluso colocación de junquillos.

Los huecos que padezcan riesgo de impacto situado a una altura inferior a 90 cm desde el suelo contarán con doble acristalamiento 4+4/16/3+3 (riesgo de impacto interior y exterior).

El sistema de opacidad y privacidad empleado en los huecos acristalados será el de persianas, igualmente foliadas en imitación madera a fin de armonizar con el entorno, las preexistencias de edificaciones colindantes y evitar reflejos propios de colores y acabados más brillantes.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección de estos elementos, además de la estética y la funcionalidad de los mismos, son el cumplimiento de la limitación de la

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



SISTEMA DE COMPARTIMENTACION

SISTEMA DE ACABADOS



• **Pinturas**

En el interior pintura plástica lisa (dos manos con lijado y emplastecido necesario) en paramentos horizontales y verticales, excepto en cocina, aseo y baños que irá alicatado. A la carpintería de madera se aplicará laca tapaporos y dos manos de barniz posterior (en la de exteriores tres manos), con los lijados intermedios necesarios. Se podrá optar por el barnizado suministrado de fábrica. La carpintería metálica y cerrajería se pintará con esmalte sintético, con mano protectora de minio sintético y dos de color.

SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

• **Anti-intrusión y pararrayos**

No es de aplicación en este edificio, según justificación del apartado SUA 8.

• **Ventilación**

El edificio contará con recuperador de calor como sistema de ventilación que garantice la renovación de aire. Para las previsiones técnicas de esta exigencia se ha tenido en cuenta los siguientes factores: número de personas ocupantes habituales, sistema de ventilación empleado, clase de las carpinterías exteriores utilizadas, sistema de cocción de la cocina, tipo de caldera, superficie de cada estancia, zona térmica, número de plantas de la vivienda y clase de tiro de los conductos de extracción. Igualmente la cocina irá dotada de sistema de extracción de humos con descarga de aire a cubierta.

• **Electricidad y alumbrado**

Se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, NTE correspondiente y Normas de la Compañía Suministradora. El edificio contará con suministro de energía eléctrica en baja tensión, proporcionado por la red de la compañía suministradora. Se prevé un grado de electrificación elevado y una potencia previsible de 9.200 W a 230 V. Contará igualmente con una instalación de alumbrado normal y de emergencia que proporcione las condiciones adecuadas de iluminación y de seguridad en los distintos locales.

• **Fontanería**

El edificio dispondrá de un sistema de ACS mediante sistema de aerotermia para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria de la vivienda. Además, el edificio dispondrá de paneles fotovoltaicos para cubrir parte de la demanda de agua caliente sanitaria de la vivienda. La vivienda recibe suministro de agua potable de la red municipal de abastecimiento. La instalación de fontanería se diseñará y dimensionará de manera que proporcione agua con la presión y el caudal adecuado a todos los locales húmedos del edificio. El dimensionado de la red se realizará en función de los parámetros de partida a proporcionar por la empresa distribuidora de agua potable del municipio.

• **Evacuación de residuos líquidos y sólidos**

Existe red de saneamiento en las inmediaciones de la parcela por el camino de acceso situado al norte, por lo que la vivienda conectará directamente a la red municipal para la recogida de vertidos. Se ejecutará según DB HS 5. Todas las bajantes desaguarán en arquetas, y en todos los cambios de dirección y de diámetro de albañales también se colocarán arquetas, cuyas dimensiones quedarán especificadas en los planos correspondientes del proyecto de ejecución.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Los canalones, de cobre, tendrán un diámetro mínimo de 160 mm, fijados mediante grapas de acero galvanizado.

Se instalarán antenas (para UHF, VHF y FM) completas con mástil fijado a los paramentos, conductos, cableado y preparado para tres posibles tomas.

- **Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables**

Para garantizar la autosuficiencia energética de la vivienda en al menos un 60% se incluirá con el proyecto de ejecución el estudio para la instalación de paneles fotovoltaicos, así como un sistema para producción de agua caliente sanitaria y climatización de la vivienda de alta eficiencia energética compuesto por una aerotermia.

- **Equipamiento.** Definición de baños, cocina y lavandería, equipamiento industrial, etc.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsfRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica. Se ha proyectado en el cierre de parcela, un casillero postal para la vivienda unifamiliar.



3. CUMPLIMIENTO DEL CTE.

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

SEGURIDAD ESTRUCTURAL	
SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO	X
SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESABILIDAD	
SALUBRIDAD	
PROTECCION CONTRA EL RUIDO	
AHORRO DE ENERGIA	

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

SECCIÓN SI 1 Propagación Interior.

- 1.- Compartimentación en sectores de incendio.
Siguiendo el criterio de la Norma se ha considerado a la vivienda como un sector de incendio independiente, cumpliendo los elementos de compartimentación, paredes, techos y puertas, con los requisitos de resistencia al fuego exigidos.
- 2.- Locales y zonas de riesgo especial.
No existen locales de riesgo especial en la vivienda unifamiliar objeto del presente proyecto.
- 3.- Espacios ocultos.
Los elementos de compartimentación disponen de continuidad en los espacios ocultos.
- 4.- Reacción al fuego de revestimientos.
Todos los materiales empleados en los acabados de las zonas ocupables, a excepción de las puertas (superficie inferior al 5%), están clasificados como C-s2 d0 y EFL o inferior.

SECCIÓN SI 2 Propagación Exterior.

- 1.- Medianerías y fachadas:
La resistencia al fuego de los elementos de compartimentación con el exterior es EI-240, siendo la máxima exigencia en el caso de medianerías de EI-120 y en fachadas se cumple que EI es superior a 60 con distancias superiores a 0,50 m en fachadas con ángulos a 180 º y superiores a 3,00 m en fachada con ángulo de 0º.
- 2.- Cubiertas:
La resistencia al fuego de la franja horizontal de encuentros es mayor de REI-120, siendo la máxima exigencia en el caso de cubierta de REI-60 a 50 cm exigidos.
No obstante, se trata de un edificio aislado, por lo que no existe riesgo de propagación de fuego a edificaciones colindantes.

SECCIÓN SI 3 Evacuación de ocupantes.

- 1.- Compatibilidad elementos de evacuación. No existen recorridos por otros locales.

Vivienda (234/20) 11 personas

Total 11 personas
- 3.- Número de salidas y longitud de recorridos de evacuación.
El origen de evacuación es la puerta de la vivienda, siendo menor de 25 m, verificando con una única salida.
- 4.- Dimensionado de los medios de evacuación.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



5.- Protección de las escaleras.

6.- Puertas en recorridos de evacuación.

7.- Señalización de medios de evacuación.

No es necesaria la señalización los medios de evacuación.

8.- Control del humo de incendio.

No es de aplicación, dadas las características del edificio.

9.- Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio.

No es de aplicación, dadas las características del edificio.

SECCIÓN SI 4 Instalaciones de protección contra incendios.

Se dotará al cuarto de instalaciones de un extintor de eficacia 21A-113B como si fuera considerado un local de riesgo especial bajo.

SECCIÓN SI 5 Intervención de los bomberos.

No es de aplicación, altura de evacuación descendente del edificio es menor de 9 m.

SECCIÓN SI 6 Resistencia al fuego de la estructura.

1.- Generalidades.

Se han utilizado los métodos simplificados recogidos en los Anejos del presente DB.

2.- Resistencia al fuego de la estructura.

Se comprobará que el valor de cálculo, en todo instante, no supera el valor de resistencia.

3.- Elementos estructurales principales.

Al tratarse de una estructura que soporta una vivienda unifamiliar, todo ello con altura de evacuación inferior a 15 m la resistencia al fuego de los elementos estructurales será R30 para la vivienda, y dado que el edificio está resuelto mediante estructura a base de hormigón armado, se cumplen las exigencias.

4.- Elementos estructurales secundarios.

La resistencia de los cargaderos es superior a R120.

5.- Determinación de los efectos de las acciones durante el incendio.

Se observará lo especificado al respecto en el DB-SE correspondiente.

6.- Determinación de la resistencia al fuego.

Se ha establecido comprobando las dimensiones de una sección de acuerdo con las tablas dadas en los Anejos C a F de este DB.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior, y justificación del cumplimiento de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

ACCIONES SISMICAS	NCSE_02	X
HABITABILIDAD	Decreto 141/1991 Condiciones de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria	X
ACCESIIIDAD	Ley 3/1996 Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación en la Comunidad Autónoma de Cantabria	X

ACCIONES SISMICAS. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LA NORMA DE CONSTRUCCION SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACION. (NCSE_02).

Villanueva de la Peña, en Mazcuerras, Cantabria, está dentro del Mapa de Peligrosidad Sísmica, clasificada con un valor de aceleración sísmica básica menor de 0,04 g. Debido a que el valor de ab es inferior a 0,04 g, y según el apartado 1.2.3, "criterios de aplicación de la Norma" NO ES OBLIGATORIA LA APLICACIÓN DE LA NORMA EN EL PRESENTE PROYECTO BÁSICO, por lo cual se considera suficientemente cumplida al considerar las prescripciones de índole general, que se han justificado anteriormente.

DECRETO 141/1991 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE CANTABRIA.

En nuestro caso, al tratarse de una vivienda unifamiliar de obra nueva, se cumplen los siguientes requisitos dimensiones mínimas que se establecen en el decreto:

- La altura mínima en cocina, estancia y dormitorios debe ser como mínimo 2,50 m y en pasillo y baños debe ser 2,20 m de altura.
En nuestro caso, la altura libre mínima de planta es de 2,70 m.
En cocina debe inscribirse un rectángulo de 1,60x2,00 m.
- En estancia debe inscribirse un círculo de 2,70 m de diámetro.
- En dormitorios debe inscribirse un cuadrado de 2,00 m de lado.
- Tras la puerta de entrada debe inscribirse un cuadrado de 1,10 m de lado.
En nuestro caso, se cumplen todos los círculos, rectángulos y cuadrados exigidos, según se contempla en la documentación gráfica adjunta.
- La anchura libre de pasillo debe ser 0,80 m.
En nuestro caso, la anchura libre de pasillo más estrecho es de 0,87 metros.
- Las puertas de paso de cocina, estancia y dormitorios deben tener una achura mínima de 0,70 m y en baños la anchura de la puerta debe ser 0,60 m.
Todas las puertas de paso de la vivienda estarán por encima de esos valores para los casos especificados.

Todas las estancias de la vivienda tienen superficies superiores a las establecidas en el decreto.

Requisitos básico relativos a la habitabilidad:

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

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



b) La vivienda reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso. La vivienda proyectada dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permite su evacuación sin producción de daños.

c) La vivienda dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.

d) La vivienda dispone de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes, mediante la instalación de un recuperador de calor, que ventila de manera completa la vivienda, limitando la demanda energética.

e) La vivienda dispone de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

f) La vivienda dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

g) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

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

Todos los elementos constructivos horizontales (forjado general separador), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

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

i) La vivienda proyectada dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima del municipio de Mazcuerras, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

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

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

l) La vivienda proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

m) La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá con energías renovables (aerotermia y paneles fotovoltaicos en la aguada sur de la cubierta).

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsR041Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



LEY 3/1996 ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y DE LA COMUNICACIÓN EN LA COMUNIDAD AUTONOMICA DE CANTABRIA.

En nuestro caso se trata de una vivienda unifamiliar con desarrollo en planta sótano, baja y primera de obra nueva, por lo tanto, no existe necesidad de instalar ascensor, la ley 3/1996 de accesibilidad no es de aplicación.

Con todo esto, la documentación gráfica que se adjunta a la memoria, y los documentos adjuntos se considera definido el Proyecto Básico y justificada la solicitud de construcción de esta vivienda unifamiliar aislada en la parcela expuesta.

Esperando tengan a bien, autorizar la construcción, previos tramites reglamentarios, se despide.

En Torrelavega a 24 de octubre de 2024

MARIO QUINTANA CALDERON

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Representada por

D. José Ángel Fernández Seco, **arquitecto**

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsR041Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2024OP007E004019

Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



5. RESUMEN DE PRESUPUESTO



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
 N.º Registro: 2024OP007E004019
 Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



5. RESUMEN DE PRESUPUESTO

Capítulos	Valoración	%
1 Movimiento de tierras	2.870,22 €	1,61%
2 Saneamiento horizontal y Drenaje	2.552,74 €	1,43%
3 Cimentación	6.351,42 €	3,57%
4 Estructura	28.301,19 €	15,90%
5 Albañilería	16.248,16 €	9,13%
6 Cubierta	15.629,90 €	8,78%
7 Solados y Alicatados	7.574,97 €	4,26%
8 Revestimientos, Cantería y Falsos techos	5.685,65 €	3,19%
9 Aislamientos e Impermeabilizaciones	9.408,26 €	5,29%
10 Carpintería exterior y vidrios	12.832,63 €	7,21%
11 Carpintería interior	2.984,96 €	1,68%
12 Inst. de Fontanería y red de saneamiento interior	3.728,13 €	2,09%
13 Aparatos sanitarios y griferías	3.941,26 €	2,21%
14 Inst. de Electricidad y Telecomunicaciones	6.825,69 €	3,84%
15 Inst. de Calefacción y ACS	21.574,97 €	12,12%
16 Inst. de Ventilación	5.015,78 €	2,82%
17 Inst. de Seguridad	1.790,33 €	1,01%
18 Protección contra incendios	156,30 €	0,09%
19 Pinturas y acabados	6.907,48 €	3,88%
20 Varios	369,43 €	0,21%
21 Urbanización	15.129,45 €	8,50%
22 Seguridad y Salud	983,64 €	0,55%
23 Control de Calidad	426,27 €	0,24%
24 Gestión de Residuos	682,03 €	0,38%
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	177.970,86 €	100,00%

El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de **CIENTO SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA EUROS CON OCHENTAY SEIS CENTIMOS**.

En Torrelavega, a 24 de octubre de 2024.

MARIO QUINTANA CALDERON

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.
 Representada por
 D. José Ángel Fernández Seco, arquitecto

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Capítulos	Valoración	%
1	Movimiento de tierras	2.870,22 € 1,61%
2	Saneamiento horizontal y Drenaje	2.552,74 € 1,43%
3	Cimentación	6.351,42 € 3,57%
4	Estructura	28.301,19 € 15,90%
5	Albañilería	16.248,16 € 9,13%
6	Cubierta	15.629,90 € 8,78%
7	Solados y Alicatados	7.574,97 € 4,26%
8	Revestimientos, Cantería y Falsos techos	5.685,65 € 3,19%
9	Aislamientos e Impermeabilizaciones	9.408,26 € 5,29%
10	Carpintería exterior y vidrios	12.832,63 € 7,21%
11	Carpintería interior	2.984,96 € 1,68%
12	Inst. de Fontanería y red de saneamiento interior	3.728,13 € 2,09%
13	Aparatos sanitarios y griferías	3.941,26 € 2,21%
14	Inst. de Electricidad y Telecomunicaciones	6.825,69 € 3,84%
15	Inst. de Calefacción y ACS	21.574,97 € 12,12%
16	Inst. de Ventilación	5.015,78 € 2,82%
17	Inst. de Seguridad	1.790,33 € 1,01%
18	Protección contra incendios	156,30 € 0,09%
19	Pinturas y acabados	6.907,48 € 3,88%
20	Varios	369,43 € 0,21%
21	Urbanización	15.129,45 € 8,50%
22	Seguridad y Salud	983,64 € 0,55%
23	Control de Calidad	426,27 € 0,24%
24	Gestión de Residuos	682,03 € 0,38%
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL		177.970,86 € 100,00%
13% GASTOS GENERALES		23.136,21 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		10.678,25 €
SUMA G.G.yB.I.		33.814,46 €
10% IVA		21.178,53 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		232.963,85 €

El presupuesto de ejecución por contrata asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON OCHENTAY CINCO CENTIMOS.**

En Torrelavega, a 24 de octubre de 2024.

MARIO QUINTANA CALDERON

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.
 Representada por
 D. José Ángel Fernández Seco, **arquitecto**

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
 N.º Registro: 2024OP007E004019
 Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



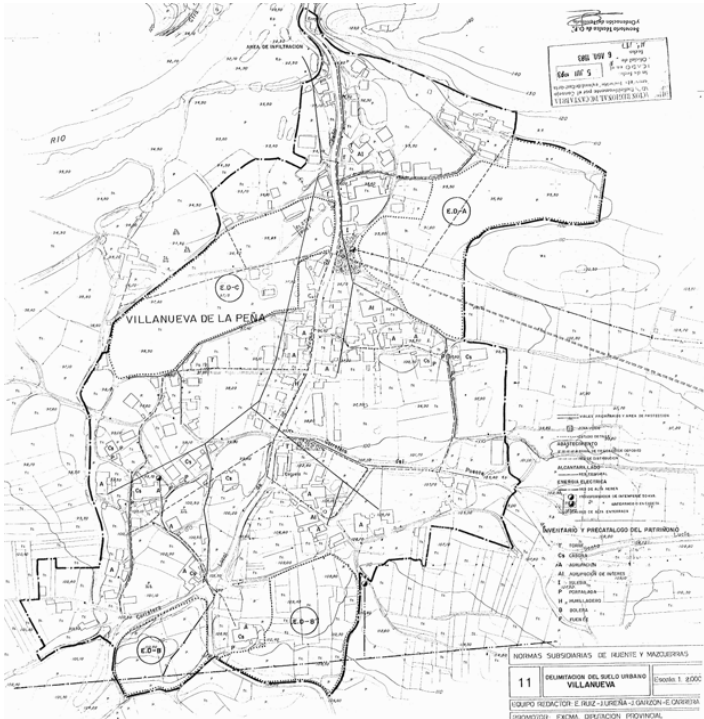
6. PLANOS

6. PLANOS

- 01 - 01PU_01 - Situación.
- 02 - 01PU_02 - Topográfico.
- 03 - 01PU_03 - Condiciones Urbanísticas.
- 04 - 01PU_04 - Urbanización.
- 05 - 01PU_05 – Rasantes.
- 06-02PA_01- Planta sótano. Distribución y superficies.
- 07-02PA_02- Planta sótano. Cotas.
- 08 - 02PA_01 - Planta baja. Distribución y superficies.
- 09 - 02PA_02 - Planta baja. Cotas.
- 10- 02PA_01-Planta primera. Distribución y superficies.
- 11- 02PA_02-Planta primera. Cotas.
- 12 - 02PA_03 - Cubierta. Cotas
- 13 - 02PA_04 - Alzados.
- 14 - 02PA_05 – Secciones.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.





SITUACION
E: 1/10.000

propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON	
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	
municipio	MAZCUERRAS	localidad VILLANUEVA DE LA PEÑA
situación	REVIA, POLIGONO 504, PARCELA 18. 39509	
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO	
plano	SITUACION PLANEAMIENTO	

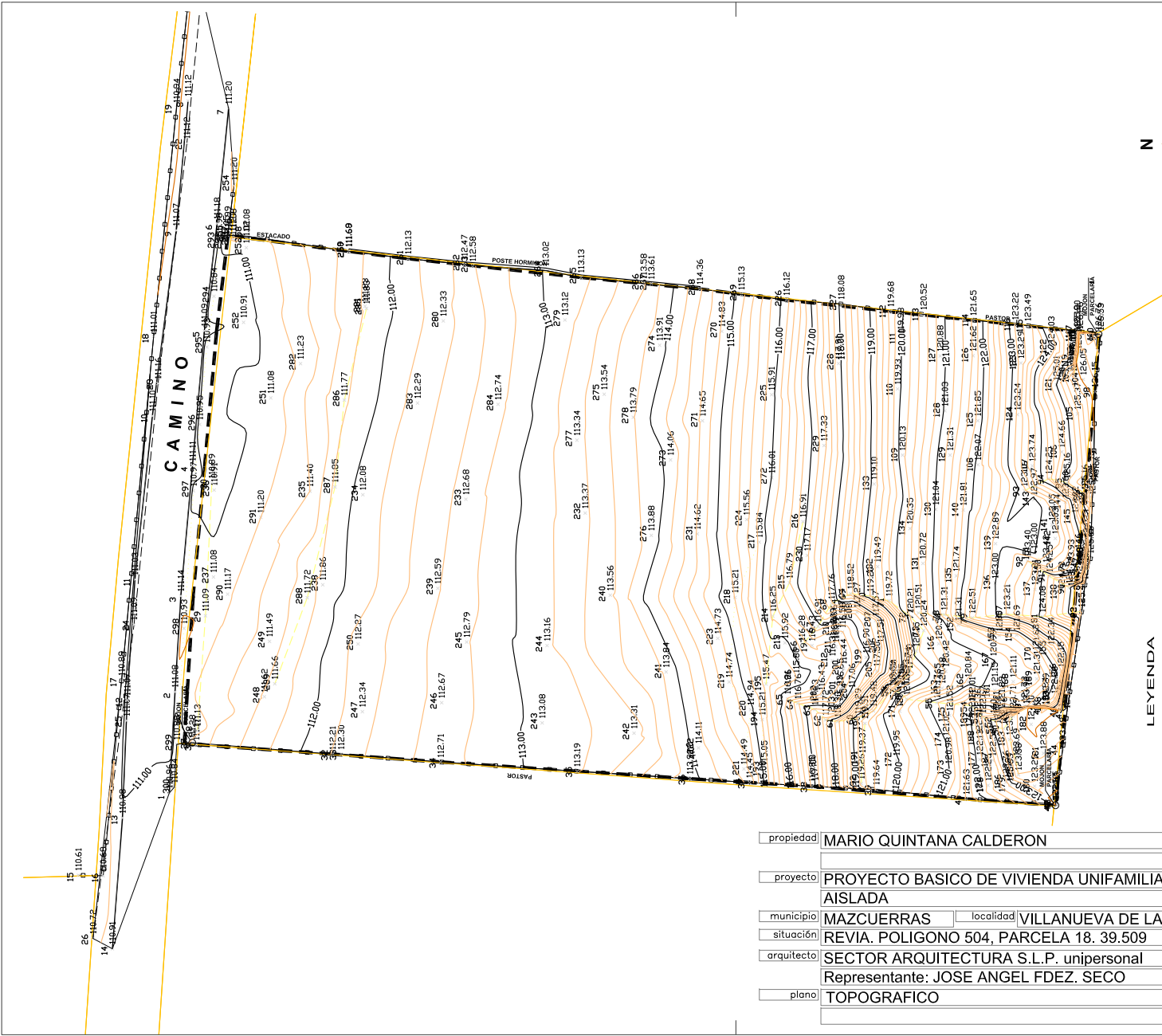
firma propiedad	firma arquitecto	escala
		1/10.000
sello de visado		OCTUB.
		2024
		plano
		PU
		01_01
		número
		01 01

PROYECTO DIBUJADO CON EL NÚMERO DE LICENCIA DE AUTOCAD 346-09944053



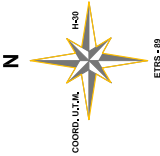


Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfSfRO41Uw7IJLYdAU3n8j



LEYENDA

- DESLINDE FINCA
- CARRETERAS, CAMINOS, EDIFICIOS
- DETALLES MEDICION
- ESTACADO
- CONITORNO CATASTRAL
- DELIMITACION DE CONCENTRACION PARCELARIA
- HITO O MOLÓN
- PUNTO TOPOGRÁFICO
- PUNTO TOPOGRÁFICO ANADID (REPLANTEO)
- ARBOL, VEGETACIÓN



SUPERFICIE MEDICION 2.888,56 m²

propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON		
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA
situación	REVIA. POLIGONO 504, PARCELA 18. 39.509		
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO		
plano	TOPOGRAFICO		

firma propiedad	firma arquitecto	escala
		1/300
sello de visado		OCTUB.
		2024
		plano
		PU
		01_02
		número
		01 02

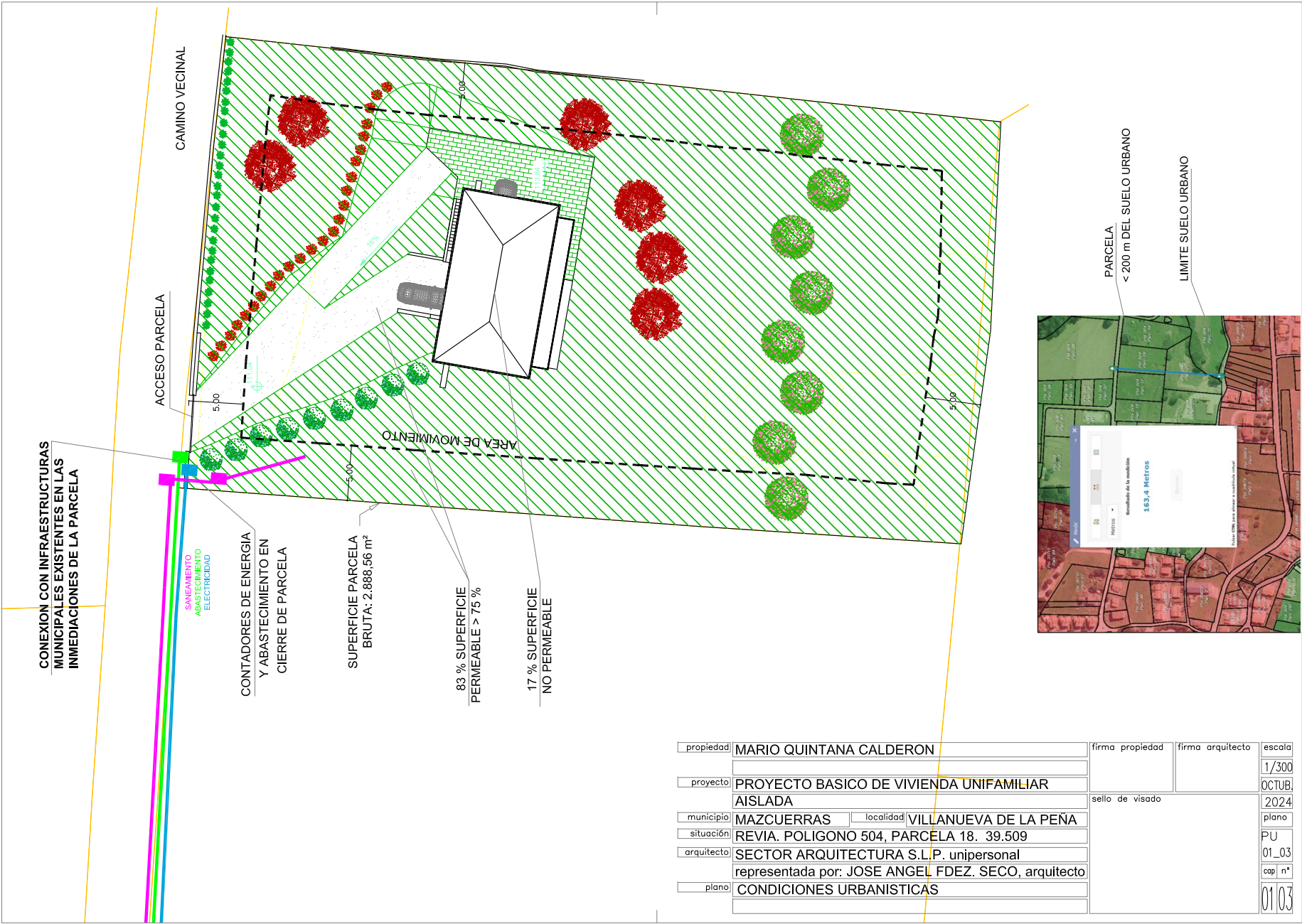
D.JAVIER IZQUIERDO RODRIGUEZ
INGENIERO TECNICO AGRICOLA

C/CONDE TORRENAZ Nº6. ENTL.
39.300 TORRELADEGA (CANTABRIA)
Telfs: 942-807 74 65 606-32 14 65 JIR@TINSALES

PLANO N°	03	RESUMEN	2524_MAZCUERRAS	TRABAJO	MEDICION DE PARCELA PARA CONSTRUIR
FOLIO	08/04/24	ESCALA	1/300 A3	PLANO	PLANIMETRIA - ALTIMETRIA - CURVAS - SECCION - TRANSVERSALES
CLIENTE	VILLANUEVA DE LA PEÑA, MAZCUERRAS				
PROYECTANTE	ENIMAR2023 S.L.				

R.D.D.G.URB.V.ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33

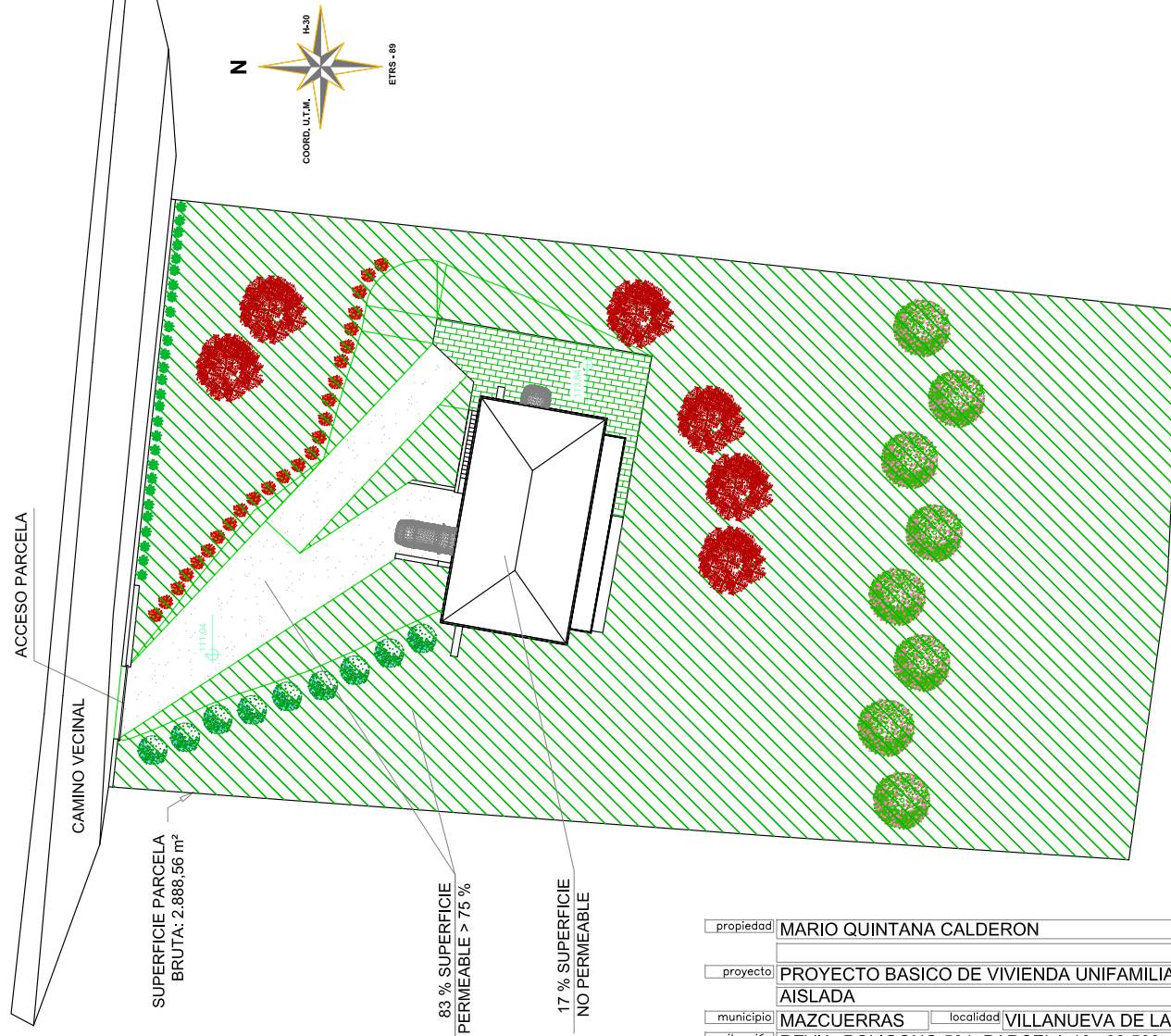




Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsRO41Uw7TJLYdAU3n8j

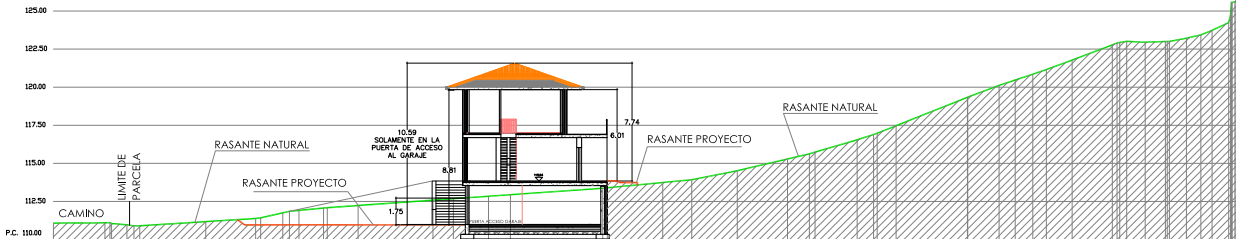
R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



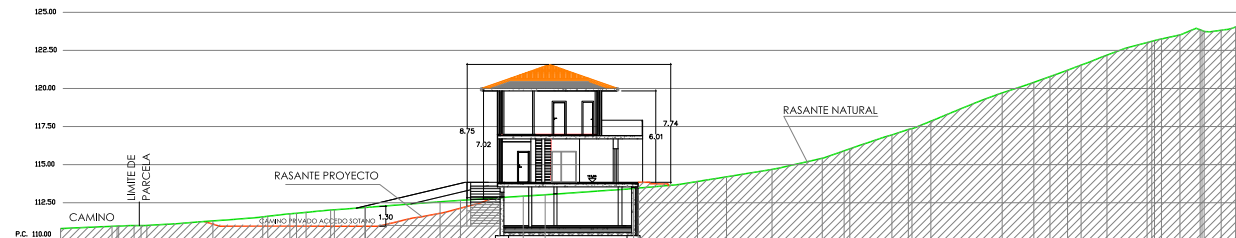


propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado		1/300
municipio	MAZCUERRAS			OCTUB.
situación	REVIA. POLIGONO 504, PARCELA 18. 39.509			2024
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal representada por: JOSE ANGEL FDEZ. SECO, arquitecto			plano
plano	URBANIZACION DE PARCELA			PU
				01_04
				cap n°
				01 04

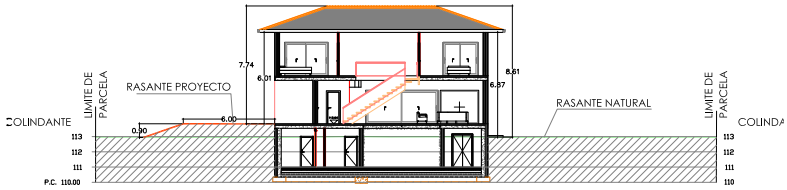




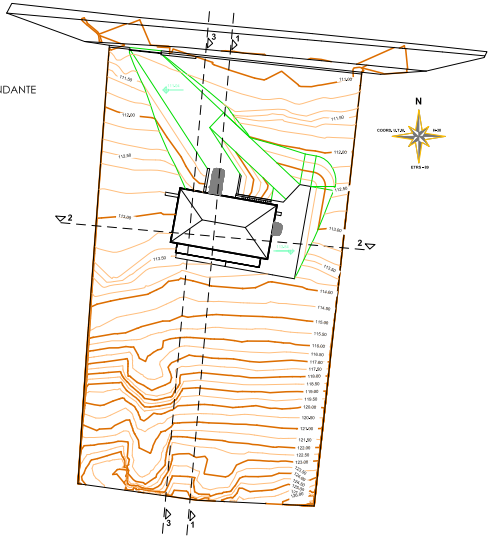
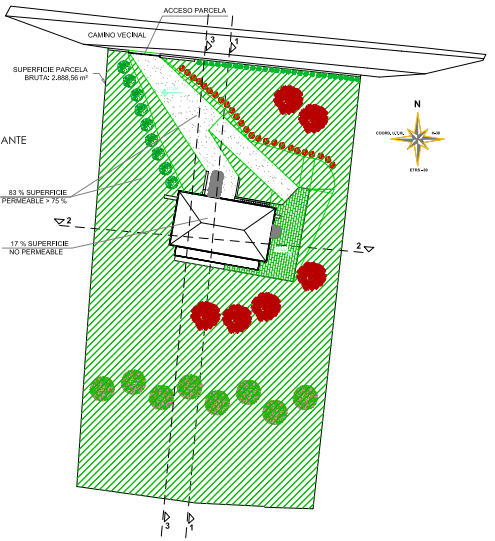
PERFIL 1



PERFIL 3



PERFIL 2



propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA			1/200
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA	OCTUBRE
situación	REVIA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39.509			2024
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			plano
	representada por: JOSE ANGEL FDEZ. SECO, arquitecto			PU
plano	RASANTES			01_05
				01_05



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsRO41Uw71JLYdAU3n8j

R.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024CP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



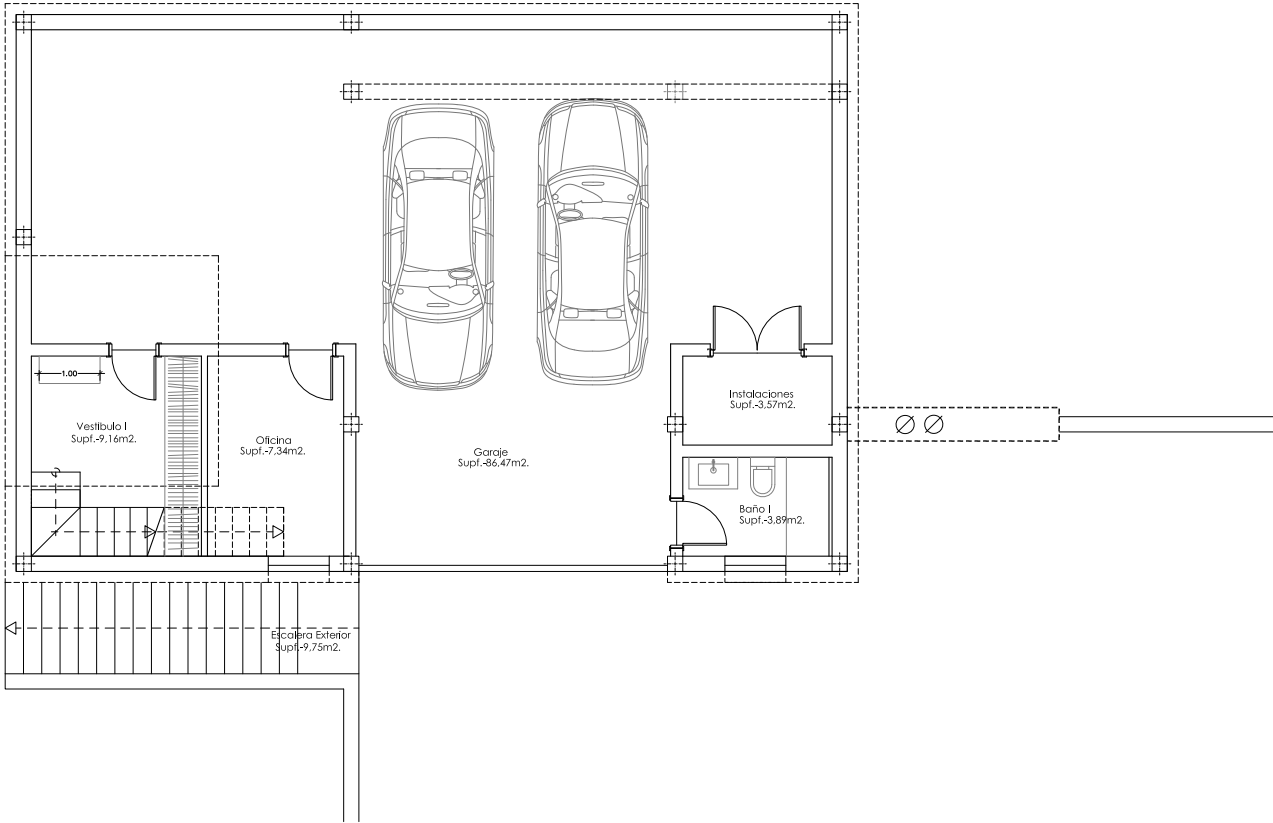


Tabla de Superficies		S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
Nivel	Nombre	Área		
P Sótano	Garaje	86,47 m ²		
P Sótano	Vestibulo I	9,16 m ²		
P Sótano	Oficina	7,34 m ²		
P Sótano	Instalaciones	3,57 m ²		
P Sótano	Baño I	3,89 m ²		
TOTAL SUPERFICIES SOTANO		110,43 m ²	132,13 m ²	- m ²

propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			1/50
	AISLADA			OCTUB
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA	2024
situación	REVA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39,509	seño de visado		plano
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			PA
	Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO			02_01
plano	PLANTA SOTANO			número
	DISTRIBUCION Y SUPERFICIES			02.06



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHFsRO41Uw7IjLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



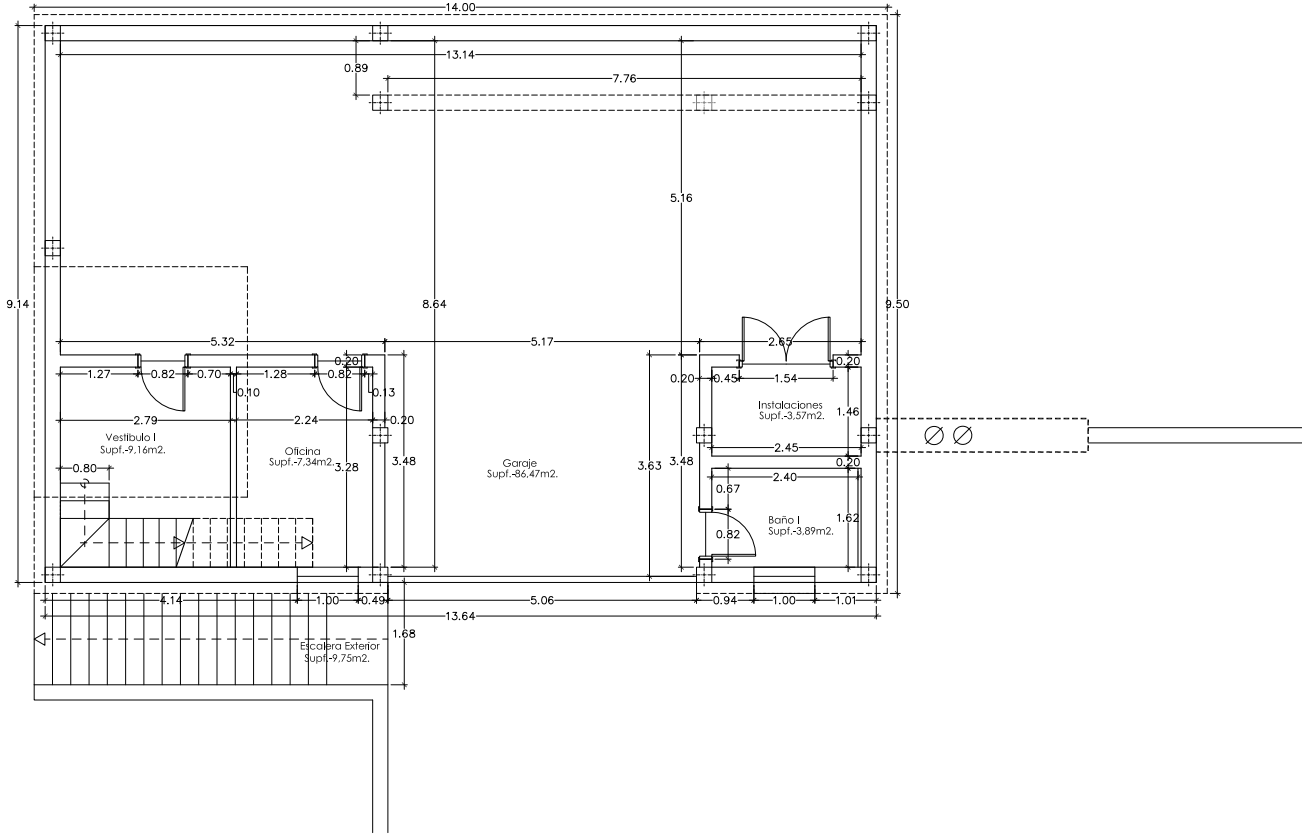


Tabla de Superficies		S. Util	S. Construida	S. Const. Computable
Nivel	Nombre	Área		
P Sótano	Garaje	86,47 m ²		
P Sótano	Vestibulo I	9,16 m ²		
P Sótano	Oficina	7,34 m ²		
P Sótano	Instalaciones	3,57 m ²		
P Sótano	Baño I	3,89 m ²		
TOTAL SUPERFICIES SOTANO		110,43 m ²	132,13 m ²	- m ²

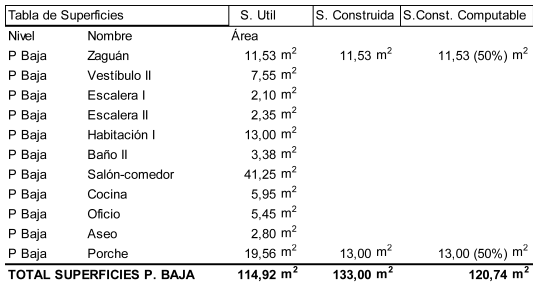
propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			1/50
	AISLADA			OCTUB
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA	2024
situación	REVA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39,509			plano
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			PA
	Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO			02_02
plano	PLANTA SOTANO			número
	COTAS			02.07



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfsfRO41Uw7IJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33





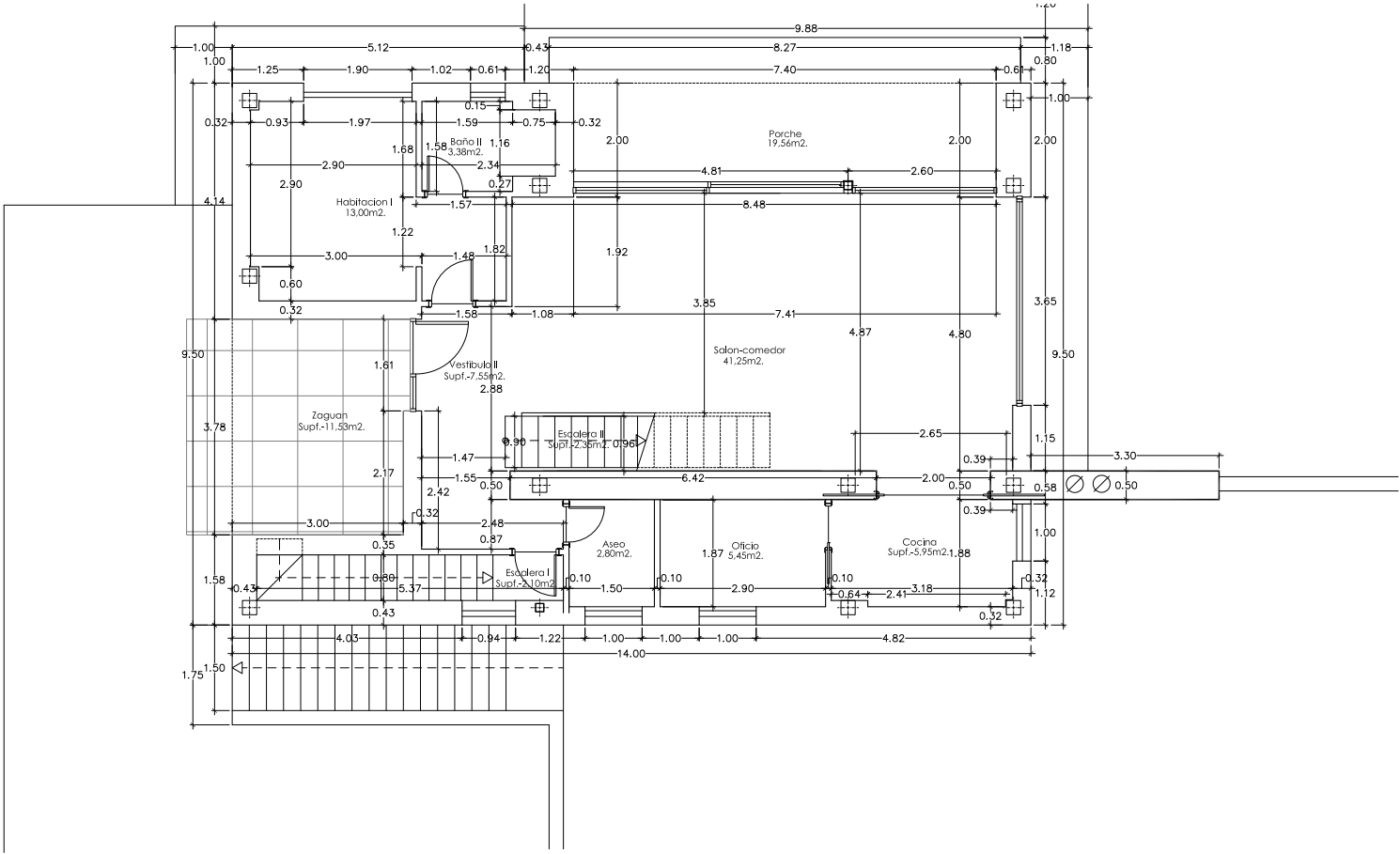


Tabla de Superficies		S. Util	S. Construida	S. Const. Computable
Nivel	Nombre	Área		
P Baja	Zaguán	11,53 m ²	11,53 m ²	11,53 (50%) m ²
P Baja	Vestibulo II	7,55 m ²		
P Baja	Escalera I	2,10 m ²		
P Baja	Escalera II	2,35 m ²		
P Baja	Habitación I	13,00 m ²		
P Baja	Baño II	3,38 m ²		
P Baja	Salón-comedor	41,25 m ²		
P Baja	Cocina	5,95 m ²		
P Baja	Oficio	5,45 m ²		
P Baja	Aseo	2,80 m ²		
P Baja	Porche	19,56 m ²	13,00 m ²	13,00 (50%) m ²
TOTAL SUPERFICIES P. BAJA		114,92 m ²	133,00 m ²	120,74 m ²

propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			1/50
	ASLADA			OCTUB
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA	2024
situación	REVA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39,509			plano
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			PA
	Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO			02_02
plano	PLANTA BAJA			número
	COTAS			02 09



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfSfRO41Uw7IJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



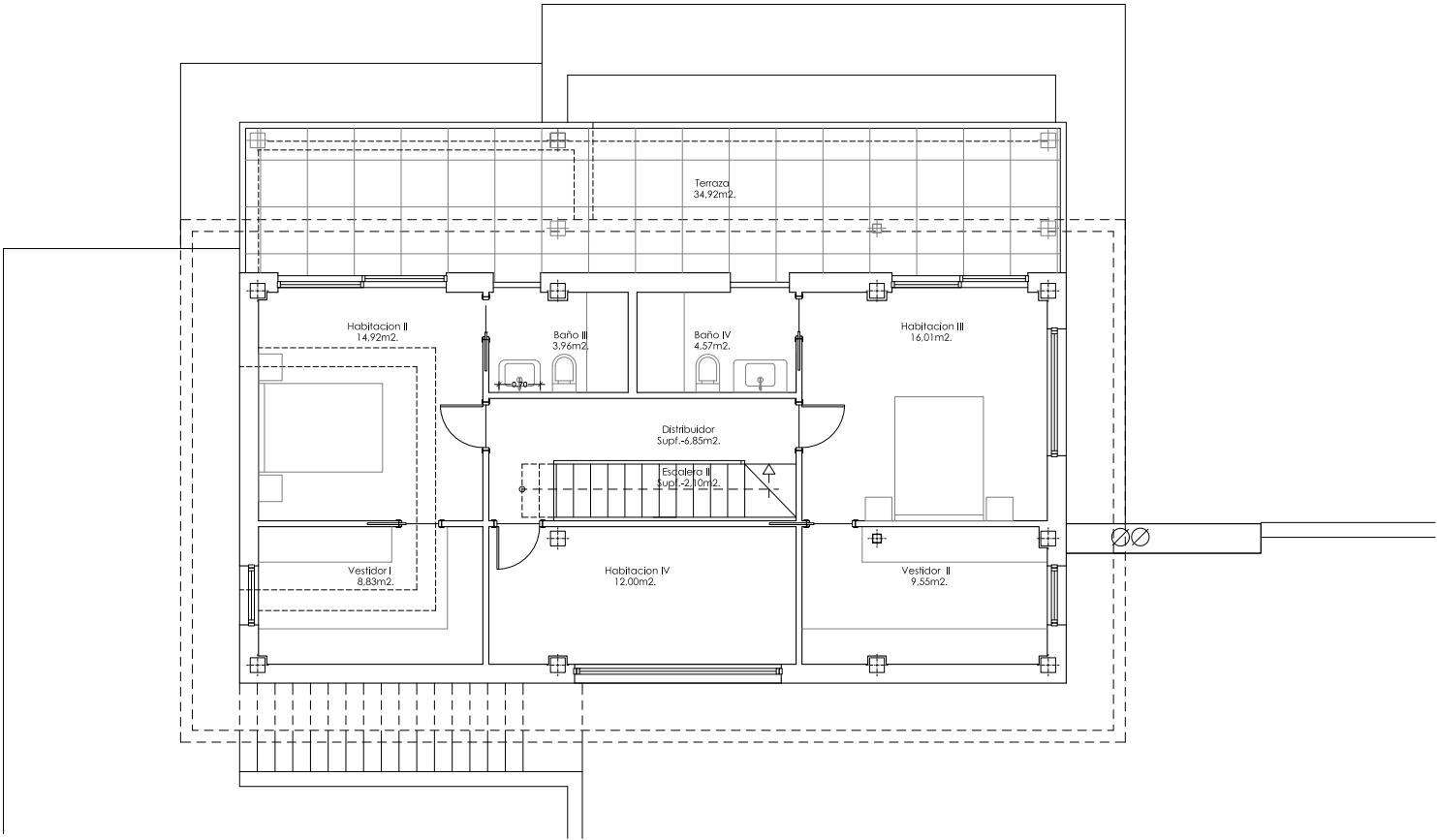


Tabla de Superficies		S. Util	S. Construida	S. Const. Computable
Nivel	Nombre	Área		
P Primera	Escalera II	2,10 m ²		
P Primera	Habitación II	14,92 m ²		
P Primera	Vestidor I	8,83 m ²		
P Primera	Baño III	3,96 m ²		
P Primera	Habitación III	16,01 m ²		
P Primera	Vestidor II	9,55 m ²		
P Primera	Baño IV	4,57 m ²		
P Primera	Habitación IV	12,00 m ²		
P Primera	Distribuidor	12,05 m ²		
P Primera	Terraza	34,92 m ²	35,68 m ²	- m ²
TOTAL SUPERFICIES P. PRIMERA		118,91 m ²	133,00 m ²	97,32 m ²

propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA			1/50
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA	OCTUB
situación	REVA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39,509	seño de visado		2024
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			plano
representante	Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO			PA
plano	PLANTA PRIMERA			02_01
	DISTRIBUCION Y SUPERFICIES			02.10



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfSfRO41Uw7IJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



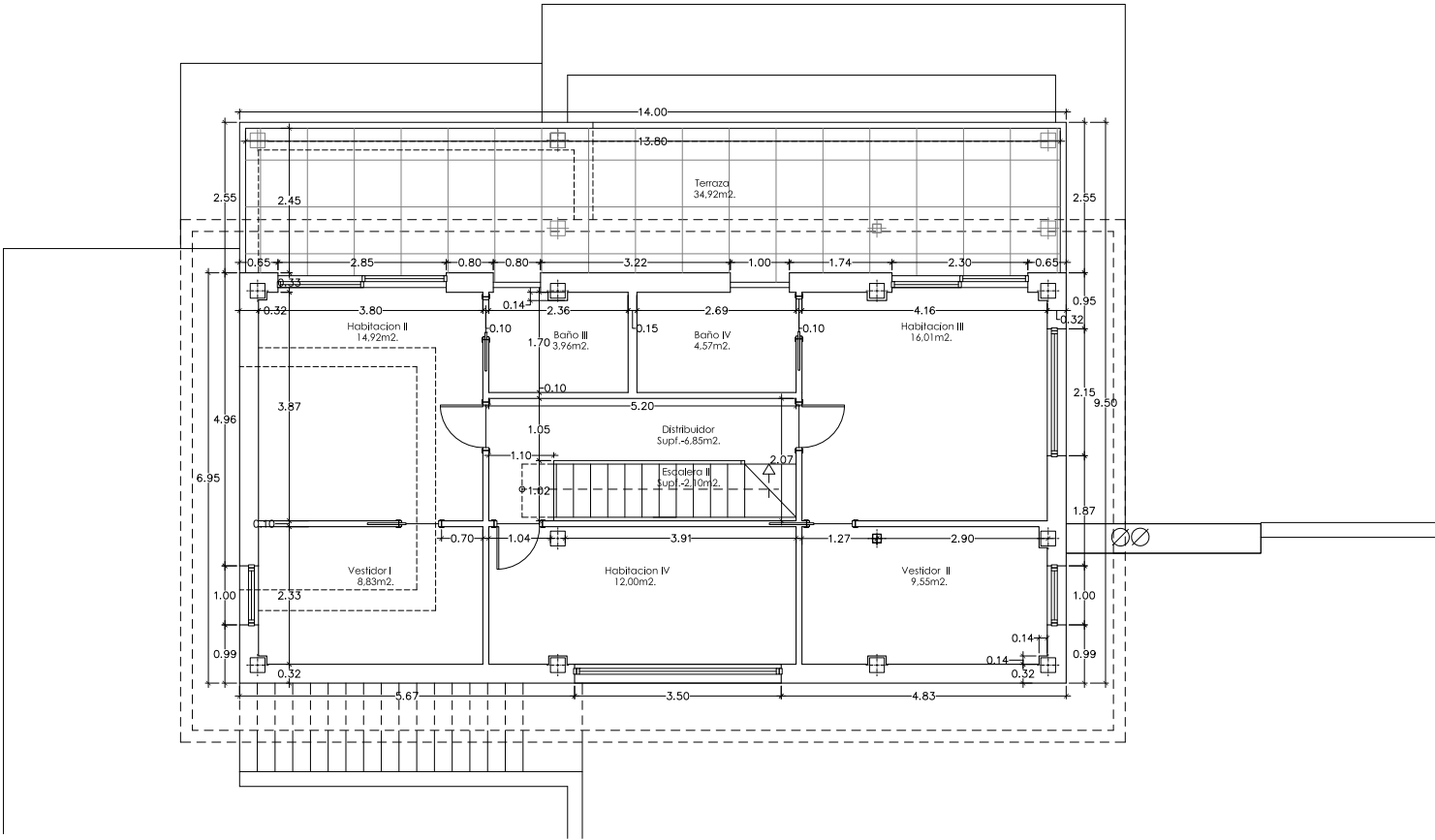


Tabla de Superficies		S. Util	S. Construida	S. Const. Computable
Nivel	Nombre	Área		
P Primera	Escalera II	2,10 m ²		
P Primera	Habitación II	14,92 m ²		
P Primera	Vestidor I	8,83 m ²		
P Primera	Baño III	3,96 m ²		
P Primera	Habitación III	16,01 m ²		
P Primera	Vestidor II	9,55 m ²		
P Primera	Baño IV	4,57 m ²		
P Primera	Habitación IV	12,00 m ²		
P Primera	Distribuidor	12,05 m ²		
P Primera	Terraza	34,92 m ²	35,68 m ²	- m ²
TOTAL SUPERFICIES P. PRIMERA		118,91 m ²	133,00 m ²	97,32 m ²

propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			1/50
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA	OCTUBRE
situación	REVIA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39,509	seño de visado		2024
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			plano
plano	Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO			PA
	PLANTA PRIMERA			02_02
	COTAS			número
				02.11



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfSfRO41Uw7IJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33



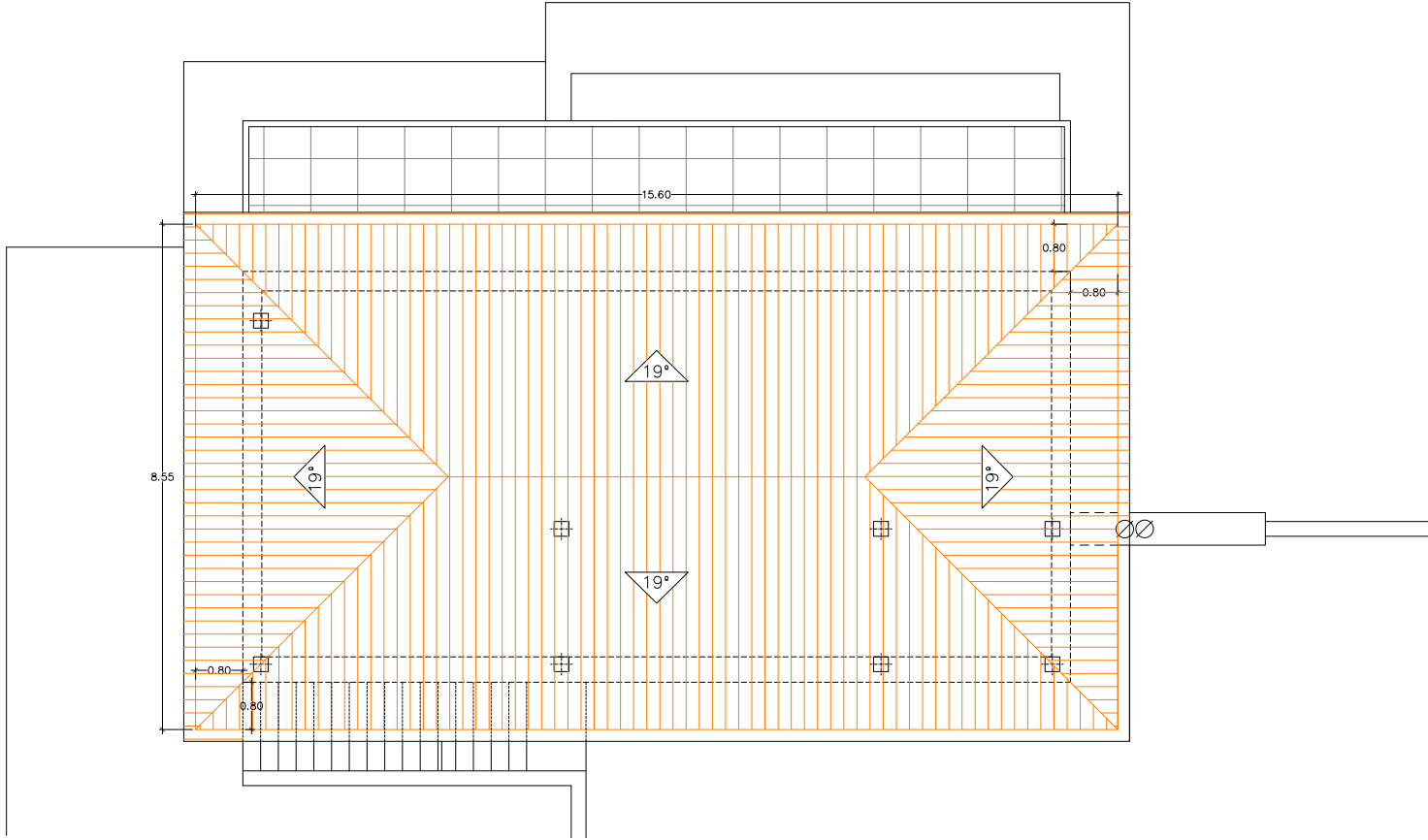


Tabla de Superficies	S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
TOTAL SUPERFICIES	344,26 m ²	398,13 m ²	218,06 m ²

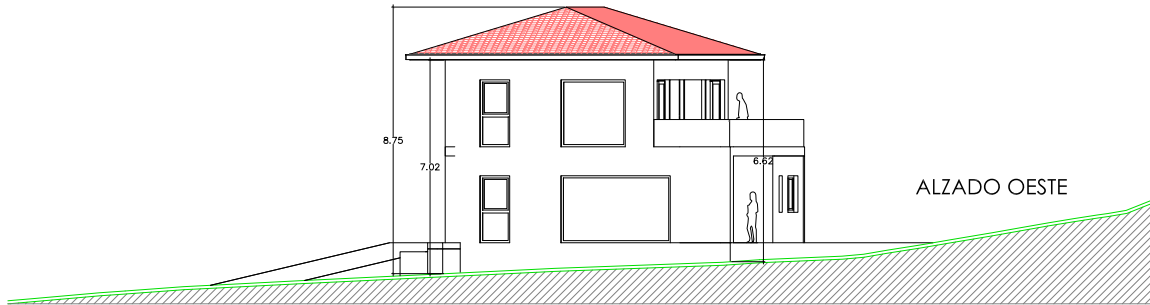
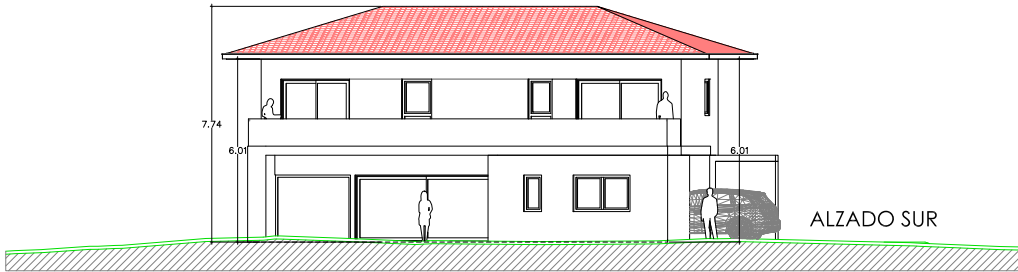
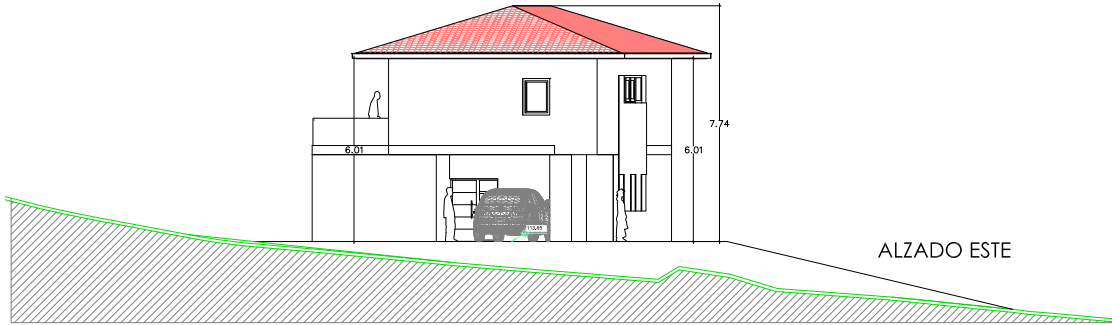
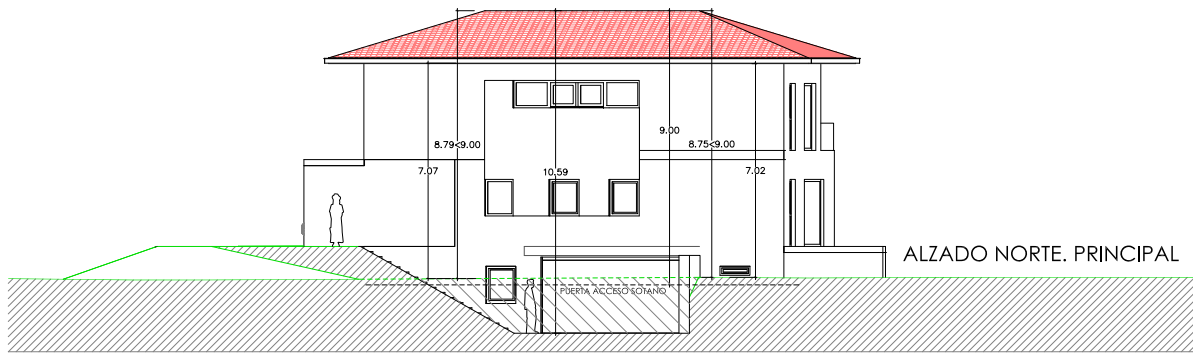
propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			1/50
	AISLADA			OCTUB
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA	2024
situación	REVA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39,509			plano
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			PA
	Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO			02_03
plano	PLANTA CUBIERTA			número
	COTAS			02.12



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfsfRO41Uw7IjLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33





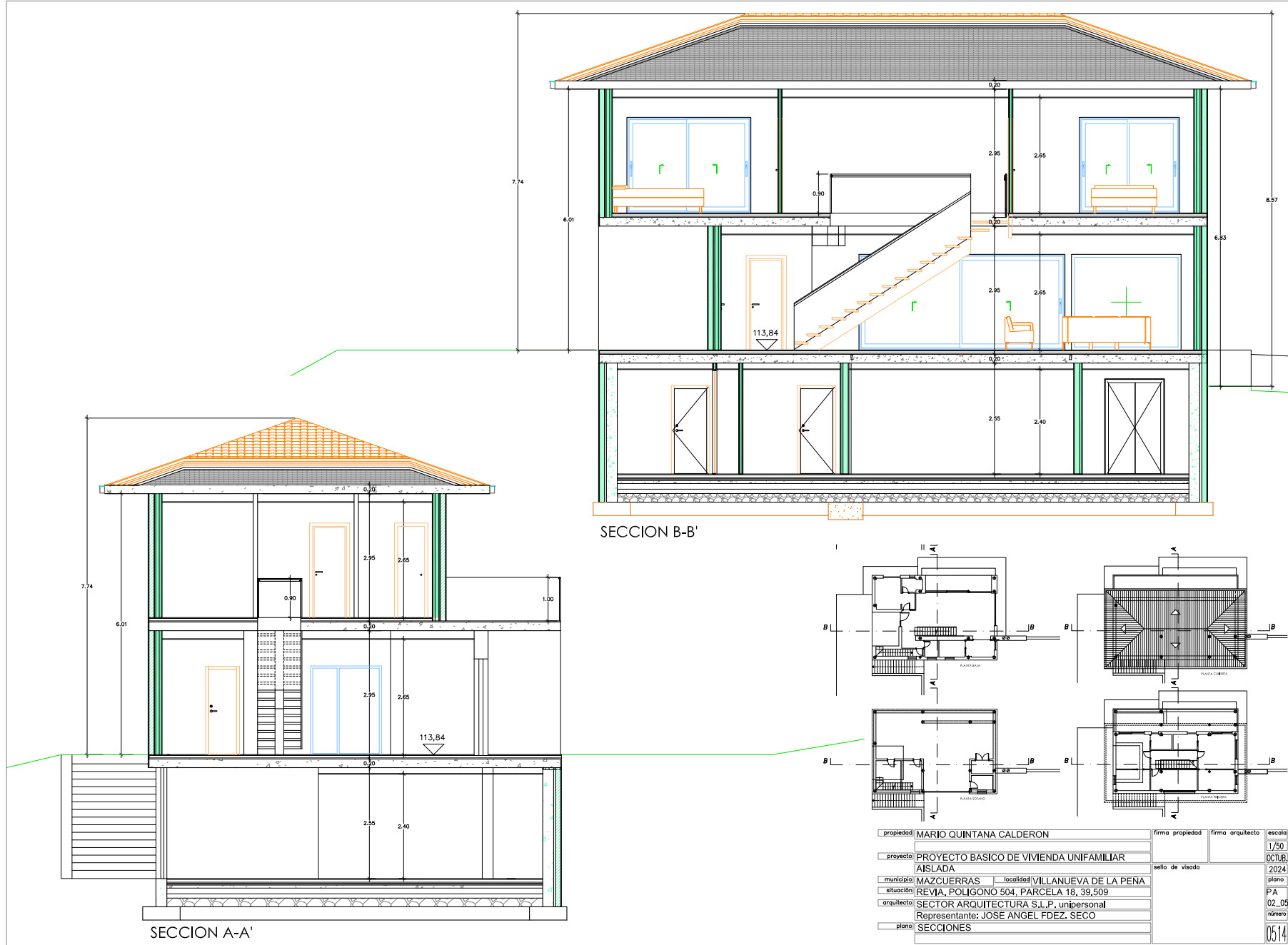
propiedad	MARIO QUINTANA CALDERON	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			1/100
	ASLADA			OCTUB.
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA	2024
situación	REVA, POLIGONO 504, PARCELA 18, 39,509			plano
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			PA
	Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO			02_04
plano	ALZADOS			número
				0413



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MTC2P6pabKPHfsfRO41Uw7IjLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2024OP007E004019
Fecha Registro: 29/10/2024 09:33





7. ANEJO



Firma 1: 29/10/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0600MTC2P6pabKPHfSfRO41Uw7TJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
 N.º Registro: 2024OP007E004019
 Fecha Registro: 29/10/2024 09:33

