

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Polígono 2 Parcela 61. Cerrazo. Reocín

Solicitante: Ángel Molinera Muñoz

Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC052078
Fecha Registro:	20/02/2025 15:03



INDICE

1 ANTECEDENTES

- 1.1 Objeto del documento
- 1.2 Situación
- 1.3 Clasificación urbanística

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1 Agentes
- 2.2 Emplazamiento
- 2.3 Descripción del proyecto

3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

4 JUSTIFICACIÓN INEXISTENCIA REPERCUSIONES AMBIENTALES NEGATIVAS

5 ANEXOS

- 5.1 Ficha catastral

6 PLANOS

- G01 Situación en Planeamiento. E varias
- U01 Topográfico. E 1:200
- U02 Condiciones Urbanísticas. Cesión Parcela. E 1:200
- ARQ01 Situación Localización. Cotas y Superficies. E 1:100
- ARQ02 Usos y Superficies. E 1:100
- ARQ03 Alzados. E 1:100
- ARQ04 Cubiertas. E 1:100
- ARQ05 Secciones. E 1:100
- ARQ06 Cotas. E 1:100
- ARQ07 Normas de habitabilidad. E 1:100



1.- ANTECEDENTES

1.1- OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es obtener de la Comisión Regional de Urbanismo (CROTU) autorización para, completada la tramitación administrativa, ejecutar las obras de edificación de una vivienda nueva en Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO).

1.2- SITUACIÓN

La parcela objeto de la solicitud corresponde a la parcela 61 del Polígono 2 de La Rosa y está situada en Cerrazo (39539) perteneciente al Ayuntamiento de Reocín.

1.3- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La parcela está clasificada por las Normas Subsidiarias (NNSS) de Reocín (1986), como Suelo No urbanizable equiparable a Suelo Rústico de protección ordinaria según artículo 109 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de Cantabria (2001)

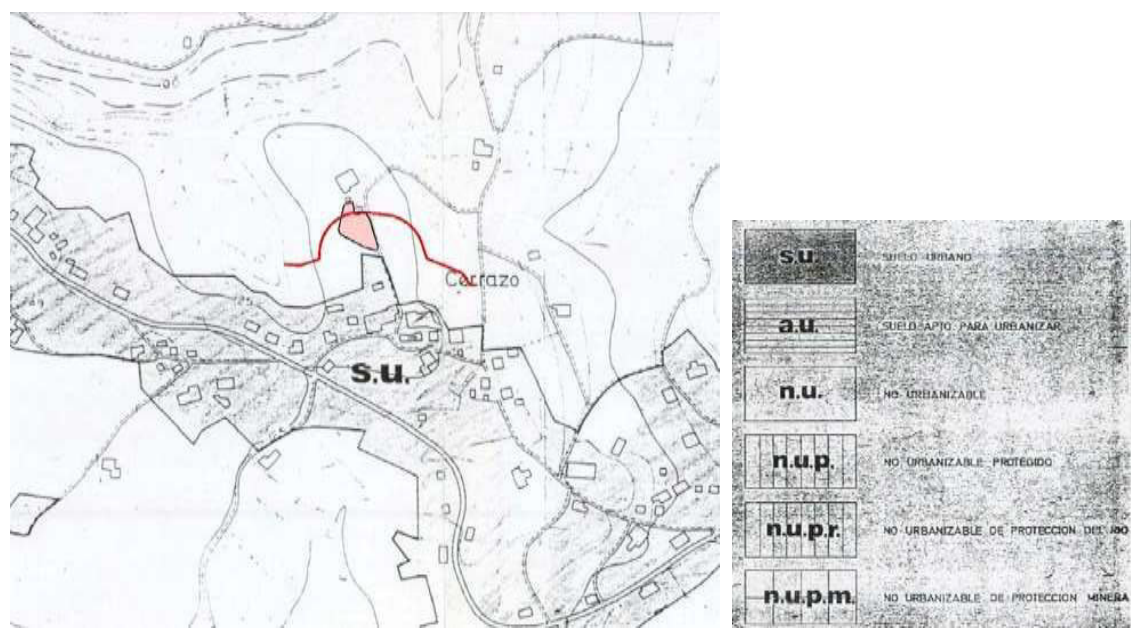


Imagen 1: Situación de la parcela en plano 1-1 Clasificación del Suelo de las NNSS y relación con el suelo urbano de Cerrazo



2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1- AGENTES

2.1.1- Solicitante

Como propietaria, Ángel Molinera Muñoz, con DNI 03094937 B, con domicilio en Avda. Santuario de Valverde nº 102 B 5ºA 28949 - Madrid -

2.1.2- Técnicos

Jesús Molinera Muñoz, arquitecto colegiado 14009 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con CIF: 03100852S y domiciliado en c/ Francos Rodríguez nº 72 4º 28039 Madrid.

2.2- EMPLAZAMIENTO

2.2.1- Situación e identificación

La parcela 61 del Polígono 2 de La Rosa está situada en Cerrazo (Reocín) a unos 220 m de la carretera CA-353.

La referencia catastral de la parcela 61 es 39060A00200061FE (Ficha catastral adjunta en el Anexo 5.2)



Imagen 2: Situación de la parcela en cartografía catastral

jesmolinera@hotmail.com

Firma 1: JESÚS MOLINERA MUÑOZ

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTJWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC052078
Fecha Registro: 20/02/2025 15:03



2.2.2- Entorno físico

Dimensiones y delimitación

La parcela está delimitada físicamente parcialmente y sus límites se encuentran acordados con los colindantes. Tiene forma irregular con dimensiones medias de 66x37m y superficie total de 1.567 m², según levantamiento topográfico. La superficie catastral es de 1.574 m².

Topografía

La parcela es prácticamente plana. Existe un desnivel de 1m entre el lindero este y el camino.

Entorno y Acceso

La parcela es adyacente a una agrupación de viviendas aisladas con las que comparte acceso por el camino asfaltado que conecta con la carretera CA-353 que une Cerrazo y Puente San Miguel. El acceso rodado y peatonal se sitúa en el lindero Este.

2.2.3- Planeamiento urbanístico

La parcela está clasificada por las Normas Subsidiarias (NNSS) de Reocín (1986), como Suelo No urbanizable.

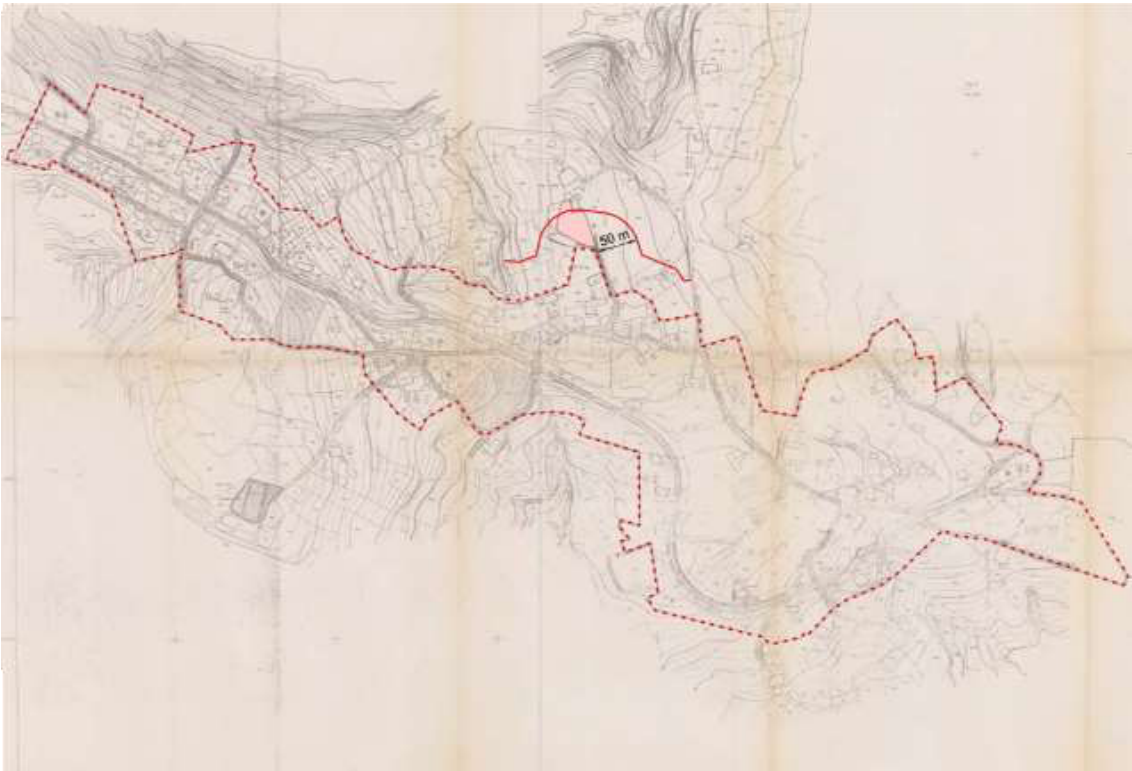


Imagen 3: Situación de la parcela en plano 4-8 de NNSS de Reocín

jesmolinera@hotmail.com

Firma 1: JESÚS MOLINERA MUÑOZ

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTJWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC052078
 Fecha Registro: 20/02/2025 15:03



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX-hVR14459>
 Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2025_DOC_00M_00000000000000000584921

2.3- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

2.4.1- Descripción general

Se pretende construir una vivienda unifamiliar organizada en una sola planta (+129.70). Se sitúan los usos propios de la vivienda: 4 dormitorios, 2 baños, un aseo, cuarto de instalaciones, Salón, Comedor, Cocina, despensa y el porche, al mismo nivel que la vivienda.

2.4.2- Superficies

SUPERFICIES	Superficies			
	Útil [m²]	Computable [m²]	Construida [m²]	Ocupación [m²]
Planta	160,80		186,33	
Total	160,80		186,33	198,78

VIVIENDA				
Niveles		Superficie		
		Útil (1)		Construida (2)
		[m²]	[m²]	[m²]
Vivienda	Salón-Comedor	27,67		
	Dormitorio Ppal.	16,78		
	Dormitorio 2	13,75		
	Dormitorio 3	13,79		
	Dormitorio 4	9,63		
	Cocina	13,00		
	Baño 1	4,97		
	Baño 2	4,48		
	Aseo	2,12		
	Distribuidor 1	5,40		
	Distribuidor 2	5,39		
	Distribuidor 3	1,53		
	Vestíbulo	6,80		
	Cuarto de caldera	5,46		
	Despensa	5,58		
	Porche Delantero	24,45		
	Total			
			160,80	186,33
TOTAL VIVIENDA			160,80	186,33

(1) útil: Porche 100%
 (2) construida: Porches 50%



Estructura.

Cerramientos exteriores.

Tejados.

Revestimientos interiores

Cuartos húmedos: Alicatado cerámico

Piezas habitables: Estructura de madera vista.

Interiores: De madera lacada color blanco

Aparatos sanitarios.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada. Conducciones en PVC y multicapa.

Instalación de calefacción.

Caldera de gasoil para calefacción y ACS, con apoyo de placas solares como fuente de energía renovable.

Proyecto de instalación eléctrica.

Se considera un grado de electrificación moderada (5.500 W)

Instalaciones de telecomunicaciones.

Se disponen, en cumplimiento del RD 346/2011 y Orden ITC 1644/2011 las instalaciones para servicio de radiodifusión sonora y televisión, servicio de telefonía básica

jesmolinera@hotmail.com

7Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE052078
Fecha Registro: 20/02/2025 15:03



3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Adecuación del uso a la legislación vigente

La parcela está clasificada por NNSS Reocín (1986), como Suelo No urbanizable equivalente al Suelo Rústico de protección ordinaria según la ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y la modificación de la misma contenida en la ley de Cantabria 3/2012.

A efectos de autorizaciones de construcción y usos, la ordenanza particular del PGOU remite la ley 2/2001 que en el apartado e del Artº 113 sobre el régimen del suelo rústico de protección ordinaria, autoriza las obras de construcción de viviendas unifamiliares aisladas siempre que la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal como se establece en el apartado b del punto 2 de la DT 9.

Cumplimiento de parámetros urbanísticos

Son de aplicación los parámetros recogidos en punto 3 de la Disposición transitoria novena (DT9 3) de la Ley 2/2001 ya que la actuación pretendida es la construcción de una vivienda unifamiliar.

Parámetros de aplicación			Según Normativa	Según Proyecto
Condiciones de la parcela	DT9 3, e)	Superficie de parcela (1)	≥ 1.500 m²	1567 m²
	DT9 3, h)	Frente mínimo	≥ 3m	66,15 m
Situación de la edificación en la parcela	DT9 3, e)	Distancia a núcleo (1)	< 50 m	< 50 m
	DT9 3, g)	Distancia a lindero frontal	≥ 8m	8,00 m
	DT9 3, g)	Distancia lindero lateral	≥ 5 m	5,00 m
	DT9 3, f)	Ocupación máxima (2)	200 m²	198,78 m²

- (1) La parcela en estudio cumple lo dispuesto en el apartado e que establece que la parcela mínima para la edificación será de 1.500 m², cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta 50 metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.
- (2) La ocupación máxima en parcelas de entre 1.500 - 2.000 m²

Cumplimiento de condiciones de diseño

Se respetan las condiciones estéticas de NNSS de Reocín (art 153) disponiéndose una cubierta a dos aguas con inclinación de 22º y estilo tradicional de madera. Asimismo, se observan el resto de condiciones generales de edificación y condiciones de cierres de urbanización.

jesmolinera@hotmail.com



4.- ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RÚSTICO EN CERRAZO (REOCÍN – CANTABRIA)

1.- Introducción

El análisis de la construcción propuesta en el suelo rústico correspondiente a la parcela 61 del Polígono 2 de la Rosa, situada en Cerrazo, perteneciente al término municipal de Reocín, Cantabria, tiene como objetivo evaluar los riesgos naturales y antrópicos, así como los valores ambientales, paisajísticos y culturales que pudieran verse comprometidos por la actuación. A su vez, se justificará que la construcción no representa un riesgo para el entorno, basándose en medidas específicas que previenen o mitigan los posibles impactos negativos.

2.- Identificación de los Riesgos Naturales

2.1 Riesgos Geológicos y Geotécnicos

a) Deslizamientos de tierra: La parcela objeto de estudio en Cerrazo, se encuentra en una zona alta y aunque es mayormente plana, tiene un mínimo desnivel de aproximadamente un metro entre el lindero este y el camino. Debido a la leve inclinación del terreno, el riesgo de deslizamientos de tierra es muy bajo. No obstante, en caso de necesidad, se tomarán medidas preventivas para garantizar la estabilidad del terreno durante la construcción, como la implementación de sistemas de drenaje adecuados que eviten acumulaciones de agua que pudieran afectar la estabilidad del suelo.

b) Erosión del suelo: Al ser un terreno prácticamente plano, el riesgo de erosión del suelo es bajo, pero no se descarta por completo, especialmente con la realización del movimiento de tierras durante la obra. Por ello, se tendrán en cuenta medidas para prevenir la erosión, como el uso de barreras naturales que protejan el suelo y eviten su degradación durante el proceso de construcción.

2.2 Riesgos Hidrológicos

Aunque no se ha realizado un estudio hidrológico formal, la zona se encuentra alejada de cursos de agua importantes y, dado su carácter llano con un ligero desnivel, no se considera que haya un riesgo elevado de inundación o desbordamientos. Aun así, se considerarán sistemas de drenaje adecuados para gestionar las aguas pluviales, evitando cualquier acumulación en las cercanías de la obra. Esto ayudará a prevenir cualquier posible impacto relacionado con el agua superficial durante las lluvias fuertes.

2.3 Riesgos de Incendios

El nivel de riesgo de incendios en el término municipal de Reocín es nulo, tal y como se recoge en las tablas publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria del 2 de enero de 2024, en el Decreto 192/2023 de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de

jesmolinera@hotmail.com



Cantabria, debido a las características del entorno y el tipo de vegetación predominante y además no se encuentra próxima a una masa arbórea, por tanto, en este tipo de riesgo, se dará cumplimiento al Código Técnico de Edificación.

3.- Identificación de los Riesgos Antrópicos

3.1 Contaminación del Suelo y el Agua

Durante la construcción, se seguirán todas las normativas medioambientales vigentes para garantizar que no se produzcan contaminaciones del suelo ni del agua. Se evitará el uso de productos contaminantes y se gestionarán adecuadamente los vertidos, si se generaran, con el fin de minimizar cualquier impacto negativo sobre el entorno natural.

3.2 Impacto de Infraestructuras Previas

No se prevé que la intervención afecte a infraestructuras existentes en la zona. Cualquier trabajo que se realice cerca de caminos o pequeñas instalaciones se ejecutará con un enfoque de respeto y preservación, minimizando el impacto en la infraestructura rural de Cerrazo.

3.3 Acción Humana Ilegal o Desordenada

La construcción se desarrollará bajo un plan de ordenación que respete la normativa urbanística local y regional. Se garantizará que el proyecto no favorezca el crecimiento desordenado ni el uso inapropiado del suelo rústico, asegurando que la intervención se ajuste a los usos permitidos y no dé lugar a la expansión no controlada.

4. Identificación de los Valores Ambientales, Paisajísticos y Culturales

4.1 Valor Natural

Biodiversidad: La zona de Cerrazo cuenta con una biodiversidad local moderada, no está situada dentro de un espacio protegido o de especial interés ecológico. Es por de ello que no existen especies protegidas o hábitats relevantes en la zona. En caso de encontrarse especies sensibles, se tomarán medidas específicas para protegerlas, como la creación de corredores biológicos que faciliten el tránsito de fauna local sin verse afectada por la obra.

Vegetación: La vegetación del área se mantendrá intacta en la medida de lo posible durante la construcción. Se procurará evitar la alteración de las especies autóctonas y, una vez finalizada la obra, se replantarán especies propias del entorno para restaurar el paisaje y evitar la proliferación de especies invasoras, así como para reducir el impacto visual.

4.2 Valor Paisajístico

Cerrazo es una zona rural con un paisaje típico de la región cántabra, con un valor paisajístico medio debido a la heterogeneidad de construcciones. El impacto de la

jesmolinera@hotmail.com

10



actuación, que se llevará a cabo, respetando la estética del paisaje, es de nula incidencia paisajística, dado que se plantea una vivienda de estilo tradicional, donde se utilizarán materiales tradicionales que se integren visualmente en el entorno, manteniendo una cierta continuidad con la agrupación de viviendas existentes y siendo imprecisa la percepción actual de este límite en el medio físico. Además, la edificación será de baja altura y con un diseño que minimice el impacto visual, garantizando que la intervención no altere significativamente la percepción del paisaje local.

4.3 Valor Cultural

La proximidad a las **Cuevas de Altamira**, un sitio de gran valor cultural y Patrimonio de la Humanidad, es un aspecto relevante. Sin embargo, la construcción se llevará a cabo a una distancia suficiente como para no interferir con la integridad del yacimiento ni con su entorno directo. No se prevé que la intervención afecte negativamente al valor cultural de las Cuevas de Altamira, ya que las medidas de protección y control del entorno garantizan la preservación del patrimonio.

5. Justificación de la Construcción en Suelo Rústico

La construcción en el suelo rústico de Cerrazo responde a una necesidad de desarrollo sostenible para la localidad. El proyecto aportará beneficios como la llegada de nuevos residentes al municipio, lo que ayudará a evitar la despoblación, y durante la construcción, la obra generará empleo local para profesionales del sector, contribuyendo al bienestar de los habitantes de la zona. Además, se ajusta a la normativa vigente sobre el uso del suelo rústico y cumple con los criterios de sostenibilidad que aseguran que no habrá impactos negativos a largo plazo sobre el medio ambiente o el paisaje.

6. Conclusión

El análisis realizado demuestra que la construcción en el suelo rústico de Cerrazo no presenta riesgos naturales significativos ni afectará gravemente los valores ambientales, paisajísticos o culturales de la zona, incluyendo el patrimonio cultural asociado con las Cuevas de Altamira. Las medidas preventivas y correctivas propuestas garantizan la protección del entorno natural y la integración respetuosa con el paisaje. La intervención, que se desarrollará conforme a la normativa vigente, contribuirá al desarrollo de la zona sin comprometer los recursos naturales.

La zona alberga numerosas viviendas unifamiliares diseminadas junto a restos de construcciones ligadas a pequeñas explotaciones agropecuarias.

La volumetría planteada es de una planta, de dimensiones similares a las construcciones del entorno y con acabados estándar: enfoscado, pintado, piedra y madera. Se dispondrán varias unidades de arbolado en torno a la edificación para reducir su impacto visual.

En cuanto a las posibles repercusiones a nivel de emisiones ambientales, estas se van a limitar a las emisiones del generador de calor para el sistema de calefacción y ACS. Los efectos de su instalación se verán minimizados con la utilización de fuentes renovables

jesmolinera@hotmail.com

11

Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTJWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC052078
Fecha Registro:	20/02/2025 15:03



(placas solares), para la producción de más del 30% de la demanda requerida y con el incremento en los valores de aislamiento térmico para reducir la demanda energética.

Este proyecto es una intervención planificada y responsable que busca el equilibrio entre el desarrollo y la conservación del entorno.



Jesús Molinera Muñoz

Arquitecto col (COAM) 14009

jesmolinera@hotmail.com

12

Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC052078
Fecha Registro:	20/02/2025 15:03



jesmolinera@hotmail.com

13

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE052078
Fecha Registro: 20/02/2025 15:03



5.1.- ANEXO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Vista de la parcela desde la carretera de acceso hacia el norte.



Foto 2: Vista de la parcela desde la carretera de acceso hacia el sur

jesmolinera@hotmail.com

Firma 1: JESÚS MOLINERA MUÑOZ

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC052078
 Fecha Registro: 20/02/2025 15:03





Foto 3: Vista cercana del límite este



Foto 4: Vista de la parcela desde el camino de grava situado en el linde sur.

jesmolinera@hotmail.com

Firma 1: JESÚS MOLINERA MUÑOZ

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC052078
 Fecha Registro: 20/02/2025 15:03





Foto 5: Vista desde el camino en dirección Sureste hacia Torrelavega



Foto 6: Vista desde la carretera de acceso al Noroeste.



5.2.- FICHAS CATASTRALES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 39060A002000610000FE

PARCELA

Superficie gráfica: 1 674 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

Miércoles, 1 de Diciembre de 2021

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 2 Parcela 61
LA ROSA. REOCIN (CANTABRIA)

clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida;

Año construcción:

Cultivo	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento FD Prados o praderas	Intensidad Productiva DT	Superficie m ² 1.574
	0			

jesmolinera@hotmail.com

17

Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELCE052078

Fecha Registro: 20/02/2025 15:03



6.- PLANOS

G01 Situación en Planeamiento. E varias

U01 Topográfico. E 1:200

U02 Condiciones Urbanísticas. Cesión Parcela. E 1:200

ARQ01 Situación Localización. Cotas y Superficies. E 1:100

ARQ02 Usos y Superficies. E 1:100

ARQ03 Alzados. E 1:100

ARQ04 Cubiertas. E 1:100

ARQ05 Secciones. E 1:100

ARQ06 Cotas. E 1:100

ARQ07 Normas de habitabilidad. E 1:100

Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC052078
Fecha Registro: 20/02/2025 15:03



situación

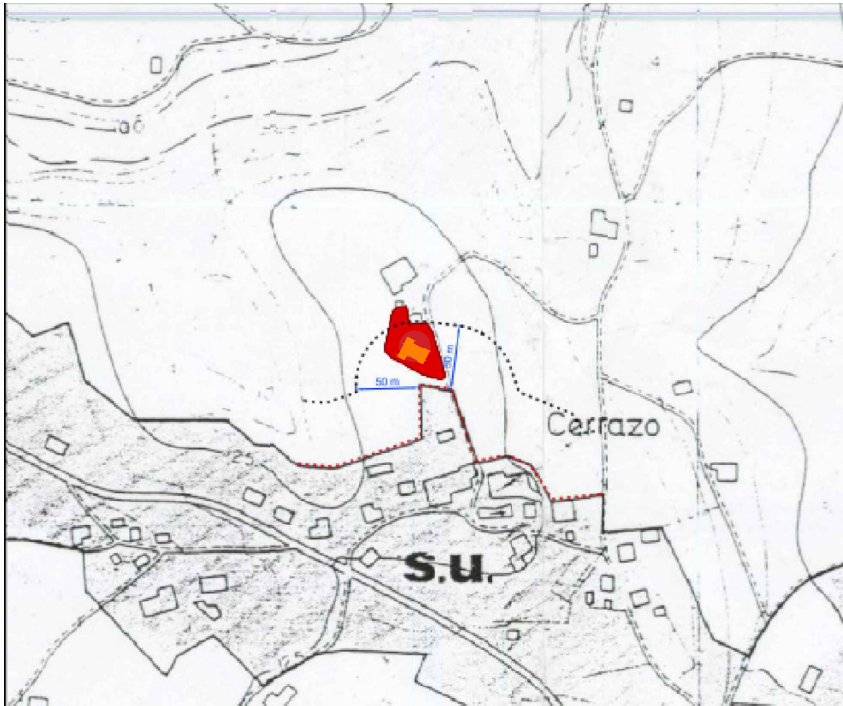
Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO.
 REOCIN (CANTABRIA)

fecha

Febrero 2025

proyecto

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
 UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA
 Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO. REOCÍN (CANTABRIA)



situación en PGOU de Reocín (modificado 1995) Ubicación de parcela respecto al nucleo urbano de Cerrazo.



cartografía catastral

ESCALAS GRÁFICAS

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
 escalas autor promotor plano
 varias jesús molinera muñoz Ángel Molinera Muñoz
 arquitecto coam 14009 Avda. Santuario de Valverde nº 102 B 5ªA
 28949 - Madrid - Planeamiento
 PGOU Reocín

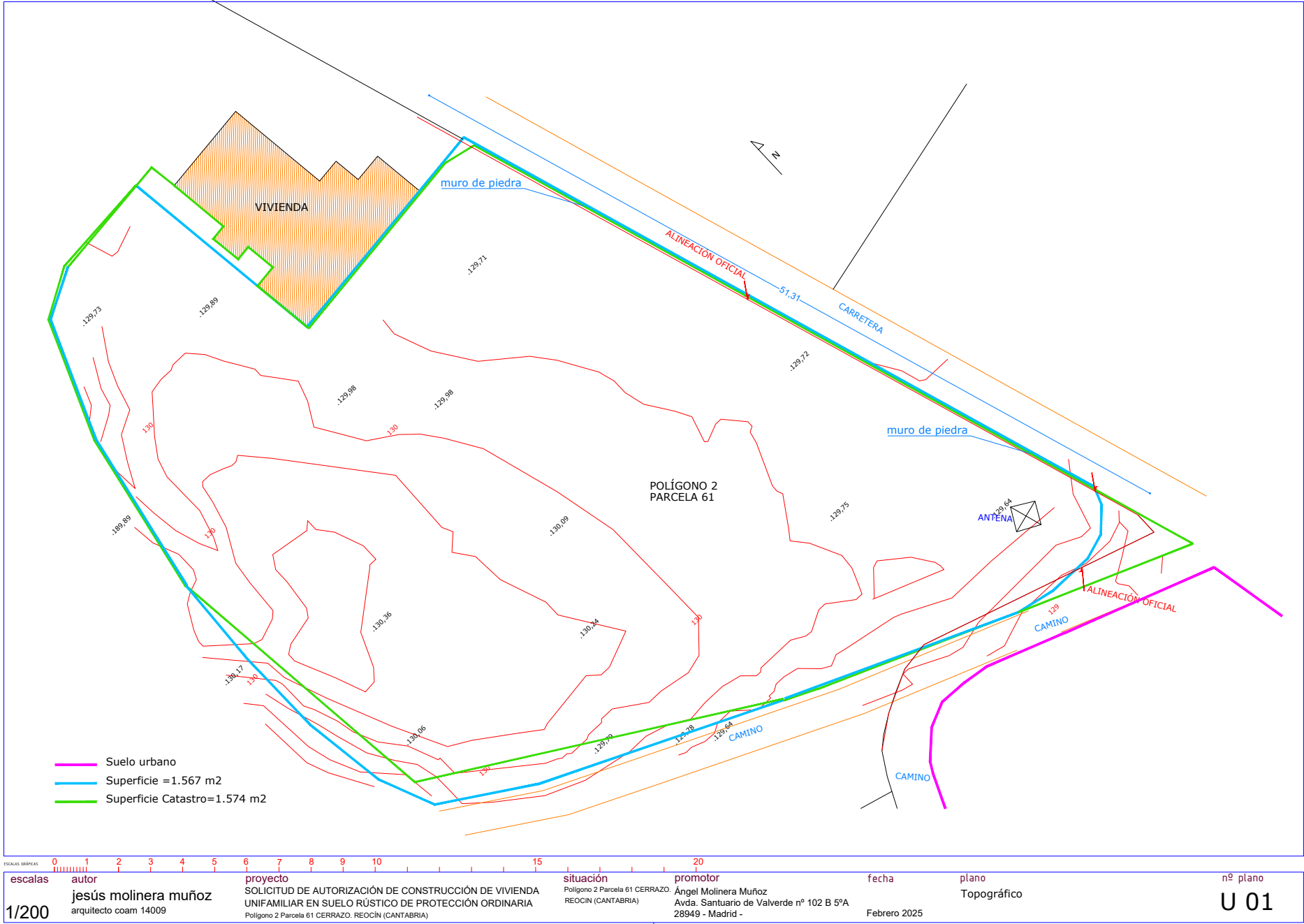
nº plano
 G 01

Firma 1: JESÚS MOLINERA MUÑOZ

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTJWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC052078
 Fecha Registro: 20/02/2025 15:03





Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC052078
 Fecha Registro: 20/02/2025 15:03





situación

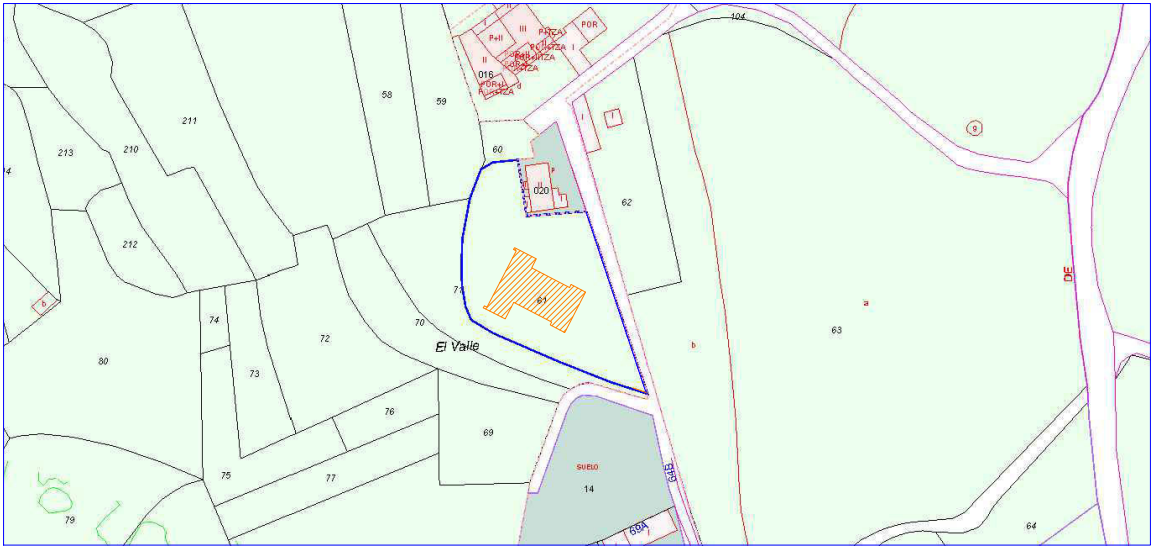
Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO.
 REOCIN (CANTABRIA)

fecha

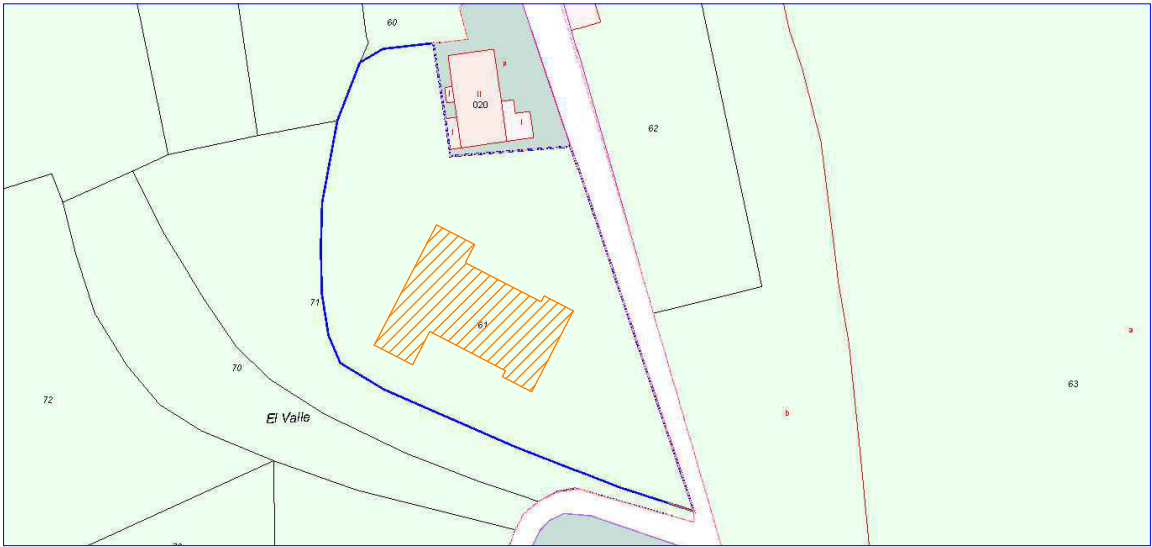
Febrero 2025

proyecto

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
 UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA
 Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO. REOCÍN (CANTABRIA)



plano de situación



plano de localización

ESCALAS GRÁFICAS 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

escalas

varias

autor

jesús molinera muñoz
 arquitecto coam 14009

promotor

Ángel Molinera Muñoz
 Avda. Santuario de Valverde nº 102 B 5ºA
 28949 - Madrid -

plano

Situación
 Localización

nº plano

ARQ 01

Firma 1: JESÚS MOLINERA MUÑOZ

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC052078
 Fecha Registro: 20/02/2025 15:03





Leyenda					
Planta					
	Sup. Útil		Sup. Útil		Sup. Útil
1. Dormitorio Principal	16.78 m2	5. Distribuidor 1	5.40 m2	9. Vestibulo	6.80 m2
2. Baño 1	4.97 m2	6. Dormitorio 3	13.79 m2	10. Salón Comedor	27.67 m2
3. Dormitorio 2	13.75 m2	7. Dormitorio 4	9.63 m2	11. Cocina	13.00 m2
4. Baño 2	4.48 m2	8. Distribuidor 2	5.39 m2	12. Distribuidor 3	1.53 m2
SUP. ÚTIL (m2) = 160.80 m2		util: Porche 100%			
SUP. CONSTRUIDA (m2) = 186.33 m2		construida: Porches 50%			

escalas

autor

jesús molinera muñoz

arquitecto coam 14009

proyecto

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO. REOCIN (CANTABRIA)

situación

Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO. REOCIN (CANTABRIA)

promotor

Ángel Molinera Muñoz

Avda. Santuario de Valverde nº 102 B 5ºA

28949 - Madrid -

fecha

Febrero 2025

plano

Usos y Superficies

nº plano

ARQ 02



Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

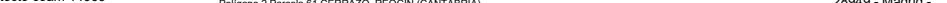
CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2025GCELCE052078
Fecha Registro: 20/02/2025 15:03

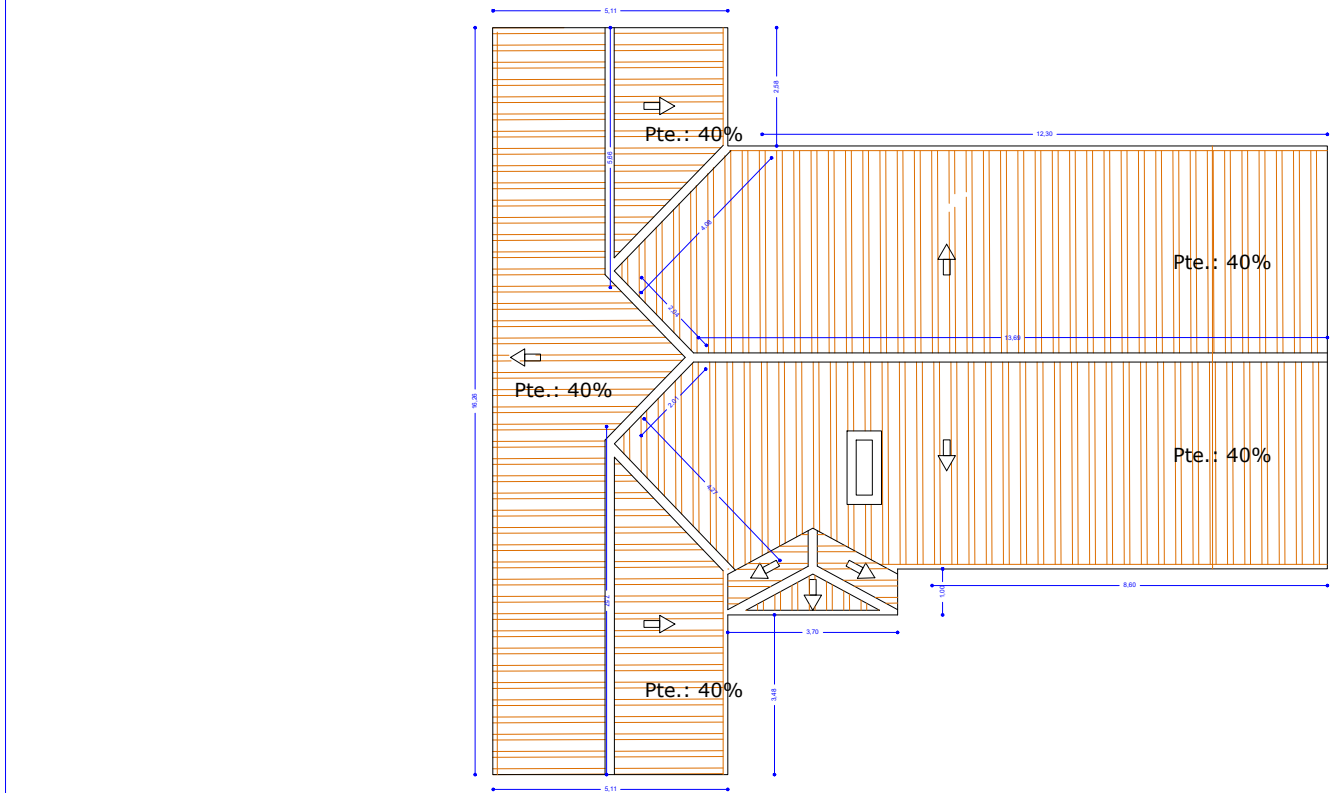


Architectural elevation drawing of a building facade. The drawing shows a long, low building with a flat roof and a central gabled section. The facade features several large windows with green shutters and a central entrance. A stone chimney is visible on the roof. The drawing includes elevation markers: +5.90, +4.22, +2.50, and +0.00. A scale bar indicates 0m.

Architectural elevation drawing of a house. The house features a stone gable end on the left, a chimney, and a flat roof with vertical slats. A yellow tree is on the left, and a person silhouette is on the right for scale. Elevation markers on the right indicate heights: +4.22, +2.86, ±0.36, and ±0.00.

escalas  autor **jesús molinera muñoz** arquitecto coam 14009
 proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO, REOCÍN (CANTABRIA)
 situación Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO. REOCIN (CANTABRIA) promotor **Ángel Molinera Muñoz** Avda. Santuario de Valverde nº 102 B 5ªA 28949 - Madrid -





escalas	autor	proyecto	situación	promotor	fecha	plano	nº plano
1/100	jesús molinera muñoz arquitecto coam 14009	SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO. REOCIN (CANTABRIA)	Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO. REOCIN (CANTABRIA)	Ángel Molinera Muñoz Avda. Santuario de Valverde nº 102 B 5ªA 28949 - Madrid -	Febrero 2025	Cubiertas	ARQ 04

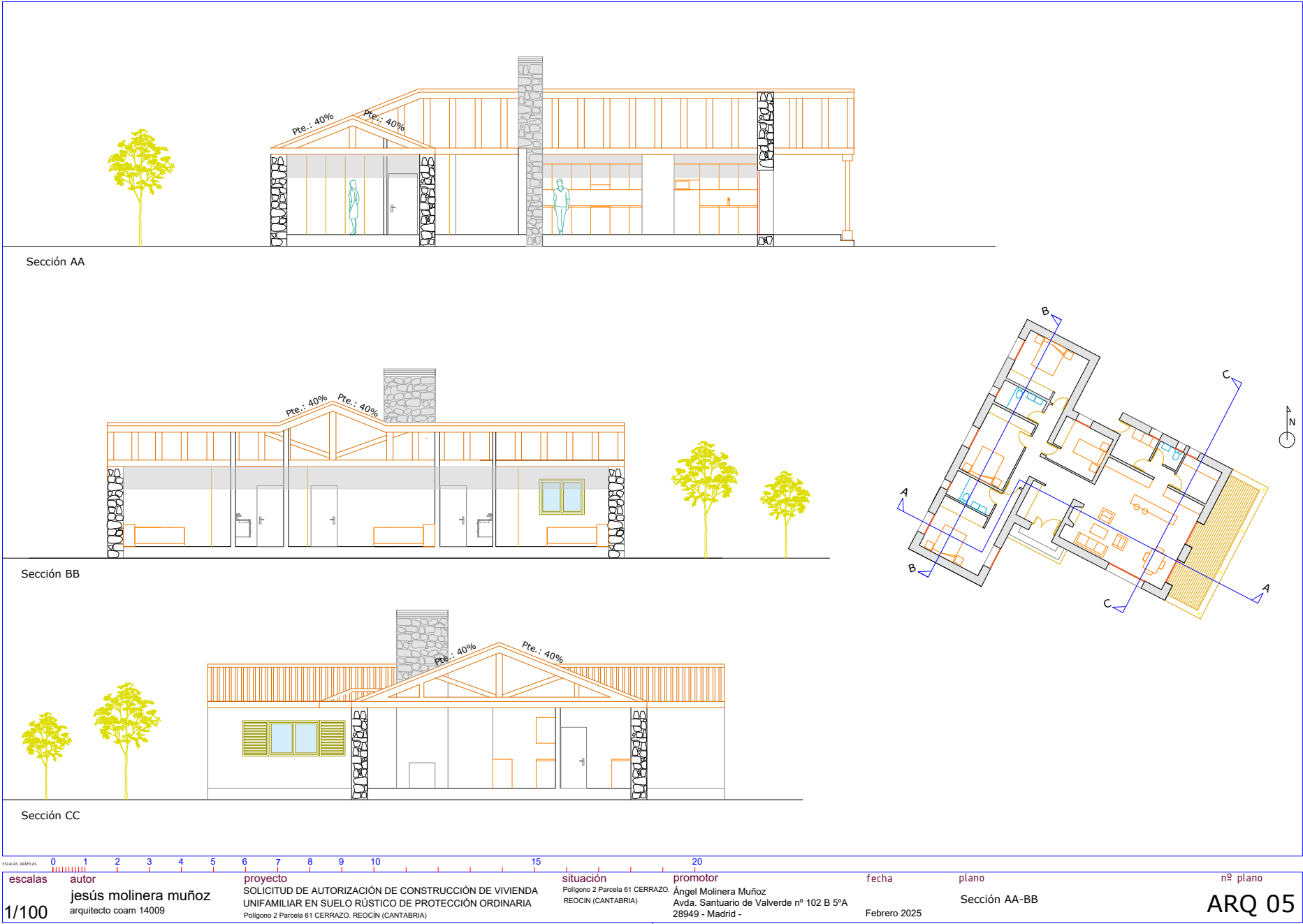


Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC052078
Fecha Registro: 20/02/2025 15:03



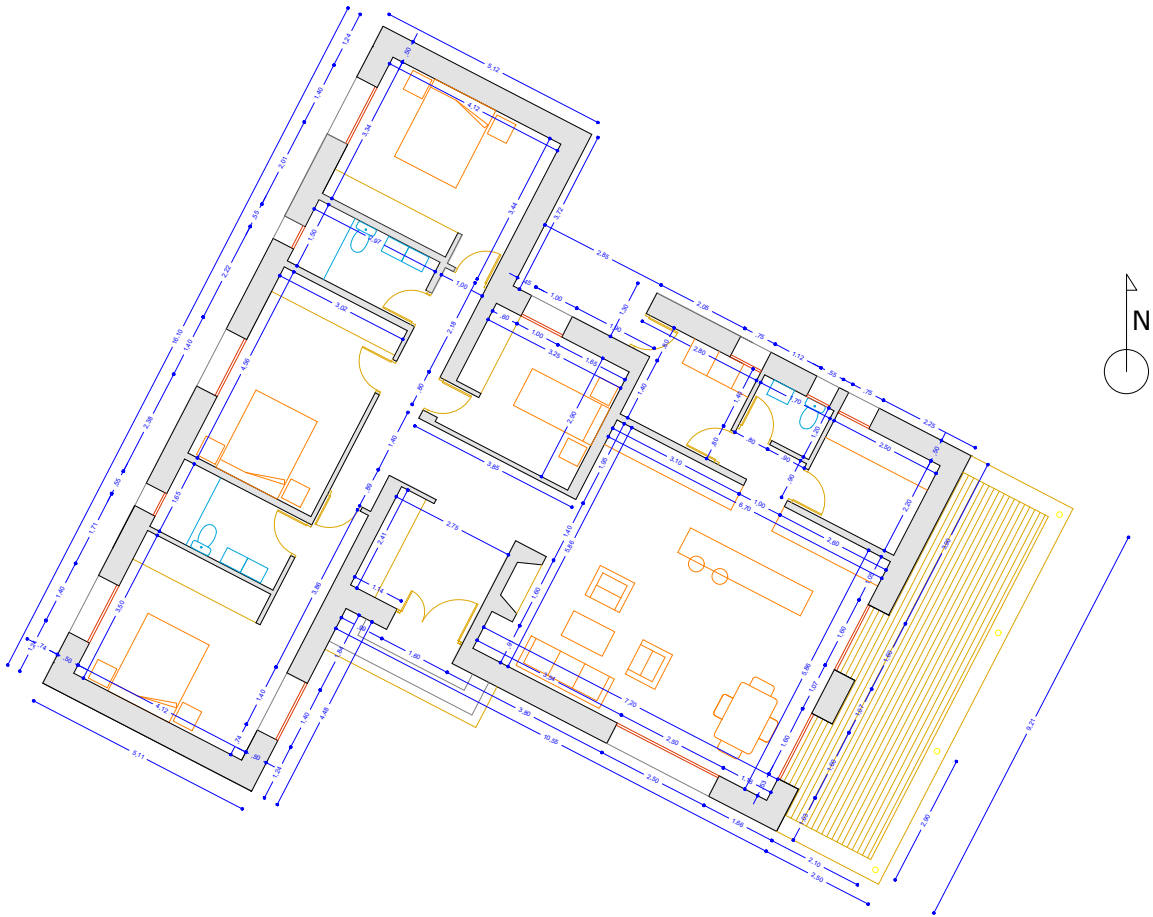


Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2025GCELCE052078
Fecha Registro: 20/02/2025 15:03





Leyenda							
Planta		Sup. Útil		Sup. Útil		Sup. Útil	Sup. Útil
1. Dormitorio Principal	16.78 m2	5. Distribuidor 1	5.40 m2	9. Vestíbulo	6.80 m2	13. Aseo	2.12 m2
2. Baño 1	4.97 m2	6. Dormitorio 3	13.79 m2	10. Salón Comedor	27.67 m2	14. Cuarto de Caldera	5.46 m2
3. Dormitorio 2	13.75 m2	7. Dormitorio 4	9.63 m2	11. Cocina	13.00 m2	15. Despensa	5.58 m2
4. Baño 2	4.48 m2	8. Distribuidor 2	5.39 m2	12. Distribuidor 3	1.53 m2	16. Porche Salón	24.45 m2
SUP. ÚTIL (m2) = 160.80 m2		Útil: Porche 100%					
SUP. CONSTRUIDA (m2) = 186.33 m2		construida: Porches 50%					

ESCALAS GRÁFICAS

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20

escalas

1/100

autor

jesús molinera muñoz

arquitecto coam 14009

proyecto

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO. REOCIN (CANTABRIA)

situación

Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO. REOCIN (CANTABRIA)

promotor

Ángel Molinera Muñoz

Avda. Santuario de Valverde nº 102 B 5ºA

28949 - Madrid -

fecha

Febrero 2025

plano

Cotas

nº plano

ARQ 06

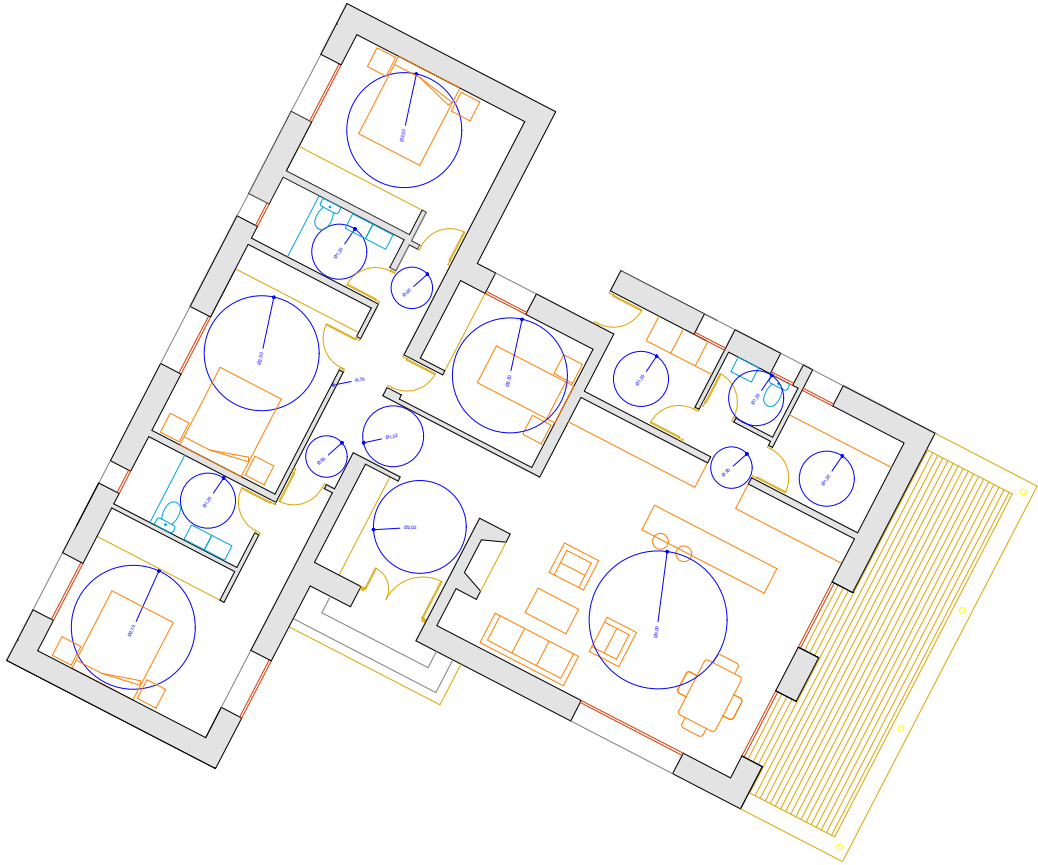


Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC052078
Fecha Registro: 20/02/2025 15:03





Leyenda		Sup. Útil		Sup. Útil		Sup. Útil	
Planta							
1. Dormitorio Principal	16.78 m2	5. Distribuidor 1	5.40 m2	9. Vestibulo	6.80 m2	13. Aseo	2.12 m2
2. Baño 1	4.97 m2	6. Dormitorio 3	13.79 m2	10. Salón Comedor	27.67 m2	14. Cuarto de Caldera	5.46 m2
3. Dormitorio 2	13.75 m2	7. Dormitorio 4	9.63 m2	11. Cocina	13.00 m2	15. Despensa	5.58 m2
4. Baño 2	4.48 m2	8. Distribuidor 2	5.39 m2	12. Distribuidor 3	1.53 m2	16. Porche Salón	24.45 m2
SUP. ÚTIL (m2) = 160.80 m2		útil: Porche 100%					
SUP. CONSTRUIDA (m2) = 186.33 m2		construida: Parches 50%					

ANEXO I
Condiciones mínimas dimensionales y de iluminación que deben cumplir las viviendas de nueva creación.

A.1.1.- Superficie útil mínima.
La superficie útil mínima de la vivienda será de 30 m2.
A estos efectos se define como superficie útil, o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios.
Queda además excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100cm2.

A.1.2.- Programa mínimo y compartimentación de espacios. (CUMPLE)
Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación para estar, comer y cocinar, un cuarto de baño compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo, y un dormitorio.
Las superficies útiles mínimas de las estancias serán:

- Cocina (k) de 5,00 m², estancia (e) de 10,00 m², un dormitorio (d) de 10,00 m² o dos de 6,00 m² y cuarto de baño (b) de 1,50 m².
- Dormitorios de superficie mayor o igual a 6,00 m².
- Las piezas con superficie inferior a las del programa mínimo no podrán denominarse con la terminología del programa mínimo debiendo tener una denominación diferente.

Los dormitorios de superficie igual o superior a 10,00 m² útiles se entenderán a efectos de ocupación como dobles.
Los dormitorios de superficie comprendida entre 6,00 m² y menores de 10,00 m² se entenderán a efectos de ocupación como individuales.
El acceso a los cuartos de baño y/o aseo no se permitirá directamente desde las estancias, ni desde los comedores o cocinas.
Si la vivienda está dotada de un cuarto de baño completo, y otros cuartos de baño y/o aseo, éstos últimos podrán disponer de acceso directo desde un dormitorio. Así mismo esos otros cuartos de baño podrán disponer de la ducha/bañera y lavabo en un vestíbulo previo, en este caso el inodoro estará compartimentado en pieza independiente, esta pieza independiente tendrá unas dimensiones, excluido en barrido de la puerta, de 1,30 metros x 0,80 metros.
La comunicación entre todas las partes de la vivienda, que corresponde con el programa mínimo, se realizará sin necesidad de salir de esta. El dormitorio será independiente entre sí de modo que ninguno se utilice como paso a otro dormitorio ni sirva a su vez de paso al cuarto de baño, salvo que, habiendo un cuarto de baño independiente, se acceda a otro desde los dormitorios.
En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle o patio abierto.

A.1.3.- Aforo. (CUMPLE)
El aforo de cada vivienda se determinará en función del resultado de multiplicar el número de dormitorios por su capacidad ya sea dormitorio individual o doble.
Toda la documentación justificativa de cumplimiento del presente decreto reflejará de manera indubitada el aforo de cada vivienda en función de lo especificado en el presente apartado.

A.1.4.- Altura mínima. (CUMPLE)
1.- La altura libre de solado a techo será como mínimo de 2,50 metros.
2.- En cuartos de aseo, baños y cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros, en las restantes habitaciones, salvo los dormitorios individuales, también puede permitirse una reducción en la altura libre, siempre que la superficie de la zona con la altura mínima reducida no supere, como máximo, 1/3 de la superficie útil total de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria. Las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros, no computan en ningún caso a efectos de lo dispuesto en A.1.2. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 metros. Esta reducción no será admisible en ningún caso en dormitorios individuales.

A.1.5.- Forma de las habitaciones en planta. (CUMPLE)
En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1,60 x 2 metros, en la estancia un círculo de 3,00 metros de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2,00 metros de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un cuadrado de 1,10 x 1,50 metros de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0,80 metros, la de puertas de cocina, estar y dormitorios 0,7 metros, la de puertas y baños 0,6 metros. En caso de que el inodoro se plante en pieza individual, se deberá poder inscribir un cuadrado de 1,30 x 0,80 metros libre de la zona de barrido de la puerta.

A.1.6.- Iluminación de habitaciones. (CUMPLE)
La iluminación de las diferentes piezas se tendrá directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patio de manzana. Las estancias, las cocinas y dormitorios podrán tenerla además desde patios interiores o de parcela. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie útil en planta de la pieza.

ESCALAS GRÁFICAS

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20

escalas

autor

1/100

proyecto

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO. REOCIN (CANTABRIA)

situación

Polígono 2 Parcela 61 CERRAZO REOCIN (CANTABRIA)

promotor

Ángel Molinera Muñoz

Avda. Santuario de Valverde nº 102 B 5ªA

28949 - Madrid -

fecha

Febrero 2025

plano

Normas de Habitabilidad

nº plano

ARQ 07



Firma 1: **JESÚS MOLINERA MUÑOZ**

CSV: A0610MR3hIkVF2sA2ckg683PMTjWX+hVR14459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC052078
Fecha Registro: 20/02/2025 15:03

