

PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RÚSTICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR



PROMOTOR:
Daniel Soriano Alvarez

ARQUITECTA:
Laura Mansilla Gómez de Segura
Arquitecta colegiada COAM nº 25.167

EMPLAZAMIENTO:
Polígono 22 Parcela 42. NOCEDA.
BAREYO (CANTABRIA)

Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELCCE053621
Fecha Registro:	21/02/2025 11:53



INDICE

MEMORIA

I. MEMORIA DESCRIPTIVA	4
1. AGENTES	4
2. INFORMACIÓN PREVIA	4
2.1. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DE LA MEMORIA	4
2.2. INFORMACIÓN PREVIA, ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA	6
2.3. PRESTACIONES DEL EDIFICIO	7
2.4. ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, SECTORIAL Y TERRITORIAL	8
3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	8
3.1. PROGRAMA DE NECESIDADES	8
3.2. USOS PROPUESTOS	8
3.3. OBRAS PROPUESTAS	11
3.4. SOLUCIÓN FORMAL	12
3.5. INFRAESTRUCTURAS AFECTADAS	13
4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA.....	14
4.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE BAREYO	14
4.2. LEY DEL SUELO DE CANTABRIA.....	16
4.3. NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES.....	23
4.4. DECRETO DE HABITABILIDAD DE CANTABRIA.....	28
5. ADAPTACIÓN AL MEDIO Y ANÁLISIS DE LOS POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS..	29
5.1. DESCRIPCIÓN TERRITORIAL.....	29
5.2. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	29
5.3. MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA MITIGACIÓN DE IMPACTOS.....	30
II. MEMORIA CONSTRUCTIVA	32
1. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO. CIMENTACIÓN	32
2. SISTEMA ESTRUCTURAL	32
3. SISTEMA ENVOLVENTE	32
4. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN	33
5. SISTEMA DE ACABADOS.....	33
6. SISTEMA DE SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL	33
III. CUMPLIMIENTO DEL CTE.....	35
1. DB-SI. EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO	35
1.1. SI 1. PROPAGACIÓN INTERIOR	35
1.2. SI 2. PROPAGACIÓN EXTERIOR	36
1.3. SI 3. EVACUACIÓN	36
1.4. SI 4. INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	37
1.5. SI 5. INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS	37
1.6. SI 6. RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA	37
2. DB-SUA. EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	38
2.1. SUA 1. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS	38
2.2. SUA 2. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO	39
2.3. SUA 3. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS.....	39
2.4. SUA 4. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA	39
2.5. SUA 5. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN	39
2.6. SUA 6. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO	39
2.7. SUA 7. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO.....	39
2.8. SUA 8. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO	39
2.9. SUA 9 ACCESIBILIDAD.....	41
3. DB-HS. EXIGENCIAS BÁSICAS DE SALUBRIDAD	41
3.1. HS2. RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS	41
3.2. HS3. CALIDAD DEL AIRE INTERIOR	43
3.3. HS5. EVACUACIÓN DE AGUAS	43
3.4. HS6. PROTECCIÓN FRENTE A LA EXPOSICIÓN AL RADÓN	43



IV. CONCLUSIONES	44
V. ANEXOS	45
A. LISTADO DE NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN EN PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRA	45
B. FICHA CATASTRAL	52
C. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA	53
D. FOTOMONTAJES	55
E. FICHA TÉCNICA SANEAMIENTO AUTÓNOMO	56
F. PLANIMETRÍA	58

PLANOS

Nº PLANO	FAMILIA	PLANO	ESCALA
AQ01	ARQUITECTURA	Situación	1/5000
AQ02	ARQUITECTURA	Emplazamiento y justificación urbanística I	VARIAS
AQ03	ARQUITECTURA	Emplazamiento y justificación urbanística II	1/500
AQ04	ARQUITECTURA	Usos y superficies planta	1/100
AQ05	ARQUITECTURA	Cotas planta	1/100
AQ06	ARQUITECTURA	Cubierta	1/100
AQ07	ARQUITECTURA	Secciones	1/100
AQ08	ARQUITECTURA	Alzados norte y sur	1/100
AQ09	ARQUITECTURA	Alzados oeste y este	1/100
AQ10	INSTALACIONES	Saneamiento Autónomo	VARIAS

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELCCE053621
Fecha Registro:	21/02/2025 11:53



I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. AGENTES

PROMOTOR:
Se redacta el presente Proyecto Básico por encargo de Daniel Soriano Alvarez, con DNI nº 07252643-F, y domicilio a efecto de notificaciones en Pº Imperial, nº 10-12, 3º A de Madrid, C.P. 28005.

ARQUITECTA:
Redacta en presente Proyecto Básico Laura Mansilla Gómez, arquitecta colegiada nº 25.167 por el COAM, con DNI nº 47018602-R.

Domicilio: C/ Cadarso, nº 5, 2º A. 28008. Madrid
Mail: lauritunchik@yahoo.com
Telf: 615021007

DIRECTOR DE OBRA:
Laura Mansilla Gómez, arquitecta colegiada nº 25.167 por el COAM, con DNI nº 47018602-R.

Domicilio: C/ Cadarso, nº 5, 2º A. 28008. Madrid
Mail: lauritunchik@yahoo.com
Telf: 615021007

2. INFORMACIÓN PREVIA

2.1. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DE LA MEMORIA
Es objeto del presente proyecto solicitar la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar situada en la Parcela 42 del Polígono 22, en NOCEDA, término municipal de BAREYO, con referencia catastral 39011A022000420000HR, situada a una distancia inferior a 200 metros del núcleo rural El Quejigal, considerado suelo urbano conforme a la Ley 5/2022.



Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

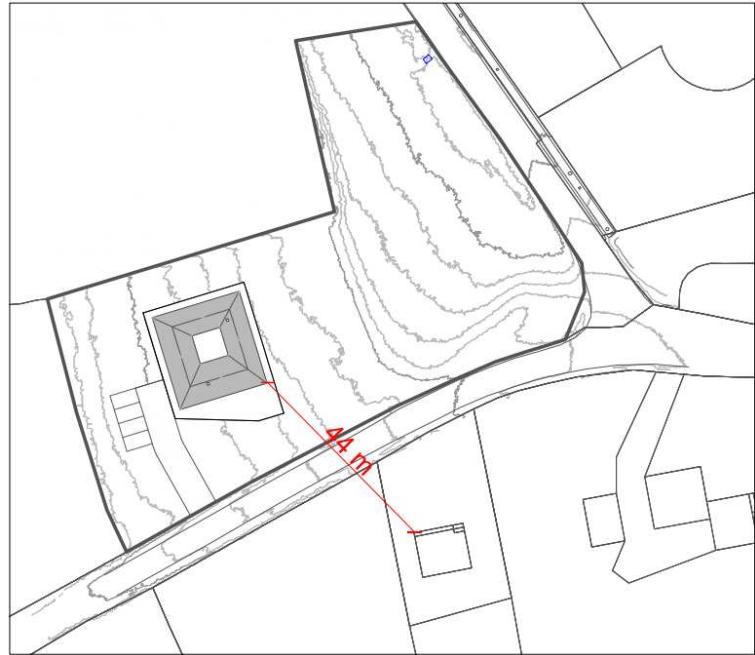
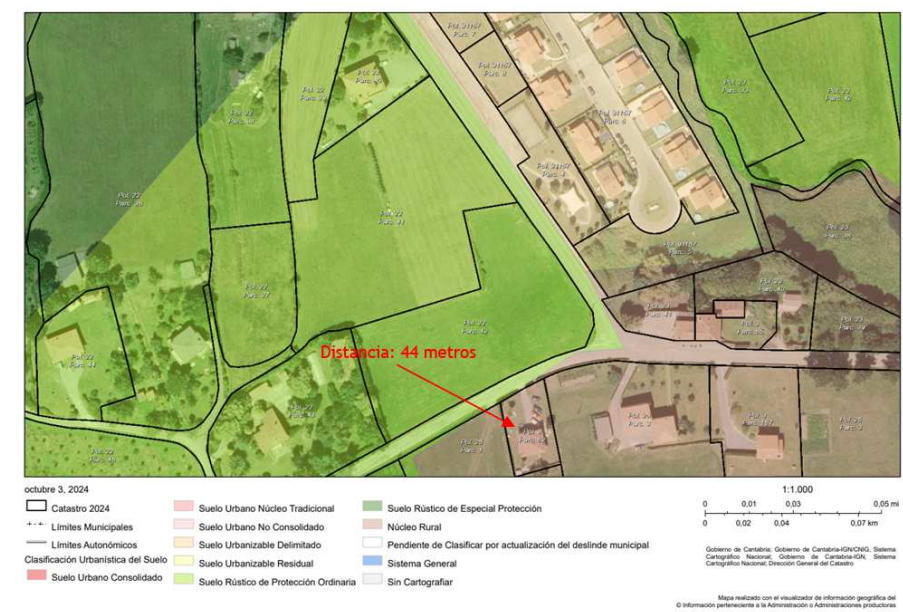
CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC053621
 Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



La parcela total, clasificada como **suelo no urbanizable simple** según las NNSS de Bareyo, presenta una superficie total de 5.822 m² y un perímetro de 356,69 metros, con forma irregular.

Clasificación



Esta memoria tiene por finalidad:

- La descripción de las obras y usos propuestos.
- La justificación de la adecuación de las obras y usos a la legislación urbanística existente.
- La justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental y del cumplimiento de las normas de aplicación.

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

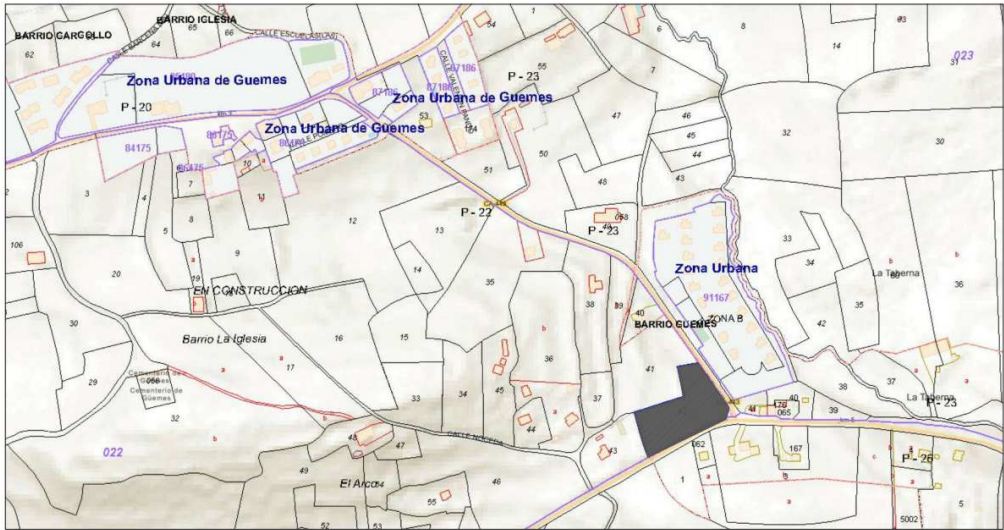
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELCCE053621
Fecha Registro:	21/02/2025 11:53



2.2. INFORMACIÓN PREVIA, ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA

EMPLAZAMIENTO

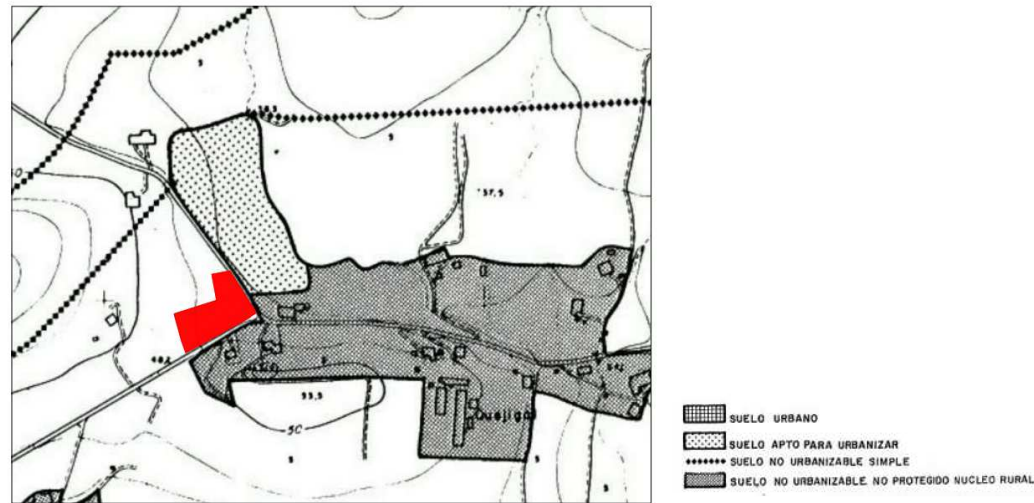
La parcela sobre la que se solicita la autorización para la construcción de la vivienda se sitúa en Güemes, en la Parcela 42 del Polígono 22, en NOCEDA, término municipal de BAREYO, con referencia catastral 39011A022000420000HR. La vivienda se pretende ubicar en la zona oeste de la misma al ser el sitio más favorable por la pendiente del terreno y por ser donde existe el un acceso desde la carretera CA-455.



Plano de catastro

DESCRIPCIÓN DEL SOLAR

La parcela total, clasificada como suelo no urbanizable simple según las NNSS de Bareyo, presenta una superficie total de 5.822 m² y un perímetro de 356,69 metros, con forma irregular. El frente Sur linda con la carretera CA-455, el frente este con la carretera CA-443 y los linderos norte y oeste con otras parcelas de similares características. La parcela se encuentra libre de cualquier tipo de construcción y sin arbolado. Actualmente presenta un acceso rodado desde la carretera CA-455.



Plano de clasificación usos globales del suelo. NNSS de Bareyo

ANTECEDENTES

No se conocen otros trabajos previos asociados a la parcela.

VEGETACIÓN

La parcela se encuentra sin ningún tipo de árbol ni arbusto.

MOVIMIENTO DE TIERRAS

La parcela presenta una ligera pendiente oeste-este de aproximadamente un 6% en la zona en donde se pretende construir la vivienda. No se prevén movimientos de tierras en la parcela, más allá de los necesarios para ejecutar la cimentación de la vivienda.

CERRAMIENTO DE PARCELA

No se cuenta con cerramiento de parcela y las actuaciones no pretenden ejecutarlo.

CONDICIONANTES DE PARTIDA

Según el planeamiento urbanístico, el Plan General de Ordenación Urbana de Bareyo, esta parcela está clasificada como **suelo no urbanizable simple**. Es uso compatible de este suelo según el Artículo 129, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOU la construcción de viviendas unifamiliares.

SERVIDUMBRES

La zona de influencia de las carreteras CA-443 y CA-455 con la que la parcela es colindante es de 10 metros medidos desde la arista exterior de la explanación, por lo que todas las obras que se pretendan en esa zona requerirán de la autorización la Dirección General de Carreteras Autonómicas de Cantabria.

SERVICIOS URBANOS

La parcela no cuenta actualmente con ningún suministro ni acometida siendo necesario la obtención de los mismos.

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

La parcela se encuentra ubicada en suelo no urbanizable simple, en Güemes. Esta rodeada de las carreteras CA-455 por su flanco sur y la carretera CA-443 por el flanco este. Al este existe una urbanización de viviendas unifamiliares y el sureste se encuentra una serie de parcelas con edificaciones con catalogación de núcleo rural.

En la parcela colindante al oeste existe una vivienda unifamiliar construida en suelo de las mismas características que el objeto del presente proyecto.

2.3. PRESTACIONES DEL EDIFICIO

El edificio cumplirá los requisitos básicos en relación a las exigencias básicas indicadas en el Código Técnico de la Edificación.

Por expresa voluntad del Promotor, se mejorarán aquellos aspectos tendentes a un mínimo mantenimiento y a la mayor eficacia energética, no incluyendo en el presente proyecto prestaciones que superen los umbrales establecidos en el CTE, en relación a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

Se ha proyectado con el fin de garantizar la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de la vivienda, atendiendo a las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

La vivienda diseñada queda limitada al uso residencial, como vivienda unifamiliar aislada, de ocupación media. La edificación diseñada sólo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de alguna de sus dependencias a un uso distinto del proyectado

PROYECTO BÁSICO

7

MEMORIA

Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de nueva licencia. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni menoscabe las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

2.4. ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, SECTORIAL Y TERRITORIAL

La propuesta que se plantea está afectada por la siguiente normativa urbanística, sectorial y territorial:

- Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
- Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.
- Normas Subsidiarias de Bareyo de 1.990. Ayuntamiento de Bareyo.
- Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Se presenta solicitud para la construcción de una vivienda unifamiliar. La vivienda se plantea con características edificatorias acordes al medio rural en el que se ubica, con soluciones constructivas basadas en las existentes que caracterizan el núcleo rural de la zona en que se ubica. La solución propuesta pretende armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

3.1. PROGRAMA DE NECESIDADES

La vivienda debe resolver el programa requerido para alojar a una familia de 4 miembros. El programa resuelve la vivienda en una única planta construida en torno a un patio central destinado a proporcionar luz natural y facilitar la ventilación cruzada en todas las estancias y zonas de paso. Las zonas comunes de la vivienda se sitúan en el módulo sur del edificio donde se sitúa la cocina, comedor y zona de estar. La franja oeste está destinada a dormitorios y en ella se encuentra el acceso principal al edificio. En el módulo norte se ubica un estudio y un cuarto destinado a instalaciones. En la fachada este se implanta un porche abierto que comunica con la vivienda.

3.2. USOS PROPUESTOS

La parcela en la que se plantea la vivienda tiene una superficie de 5.822 m² exenta de toda edificación y de cualquier tipo de arbolado o arbusto.

La parcela y la vivienda propuesta cumplen con los requisitos indicados en la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria para poder construir una vivienda en suelo rústico de protección ordinaria.

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 instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en el artículo 86.

La parcela también cumple con los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias de Bareyo para poder construir una vivienda unifamiliar. La parcela se encuentra en Suelo No Urbanizable Simple, siendo uso compatible de este suelo según el Artículo 129, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOU la construcción de viviendas unifamiliares.

124

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, 12-ENE-90

5.4.4. Suelo No Urbanizable No Protegido.

Artículo 129. Suelo No Urbanizable Simple.

1. La producción agropecuaria es uso característico de estos suelos, siendo compatible el mantenimiento del medio natural.

2. Se consideran compatibles todos los usos señalados en el artículo 115 apartado 2 de estas Normas, excepto el vertido de residuos sólidos tipo a., que se considera prohibido.

3. Podrán realizarse las edificaciones vinculadas a los usos permitidos, con sujeción al régimen previsto en el punto 5.4.2 de estas Normas. La vivienda familiar aislada se permite en parcelas de, como mínimo, dos mil (2.000) metros cuadrados, con una ocupación máxima del 10% de la parcela, edificabilidad de 0,20 m²/m², separación a linderos de cinco (5) metros y dos plantas (ó 6 metros al alero) de altura.

4. Se define como Suelo No Urbanizable Simple un área alrededor de los núcleos urbanos y rurales de doscientos (200) metros de profundidad, excepto en los casos que se sitúe sobre SNU-PE o SNU-PV, cuya calificación primará sobre la de SNU simple.



5.4.2. Condiciones de uso y edificación.

Artículo 115. Condiciones de uso

1. Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables, los siguientes:

a. Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura, la horticultura y la floricultura a la intemperie o bajo invernadero; la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b. La defensa y mantenimiento de las reservas naturales y sus especies que implican su conservación, mejora y formación de reservas naturales.

2. Usos compatibles.

a. Son compatibles, según la definición del artículo 57 de estas Normas, en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate:

- La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

- Los vertidos de residuos sólidos, tipo a. artículo 76. 1.

- Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio a las carreteras, como gasolineras, puestos de Cruz Roja, talleres y restaurantes.

- La vivienda unifamiliar.

- Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

APPROBADO por el Comité Regulatorio de Urbanismo y sus especies que implican su conservación, mejora y formación de reservas naturales.

26-JUL-89

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 12-Ene-90

El Secretario.

El diseño de la vivienda se realiza en base a los usos y funcionalidades específicos. La vivienda se ubica en la rasante del terreno adaptándose a la topografía del mismo, para que la afección del terreno sea mínima. El diseño, en una única planta responde a la siguiente distribución:

Planta Baja

La vivienda consta de una única planta construida en torno a un patio central destinado a proporcionar luz natural y facilitar la ventilación cruzada en todas las estancias y zonas de paso.

Las zonas comunes de la vivienda se sitúan en el módulo sur del edificio donde se sitúa la cocina, comedor y zona de estar. La franja oeste está destinada a dormitorios y en ella se encuentra el acceso principal al edificio. En el módulo norte se ubica un estudio y un cuarto destinado a instalaciones. En la fachada este se implanta un porche abierto que comunica con la vivienda.

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

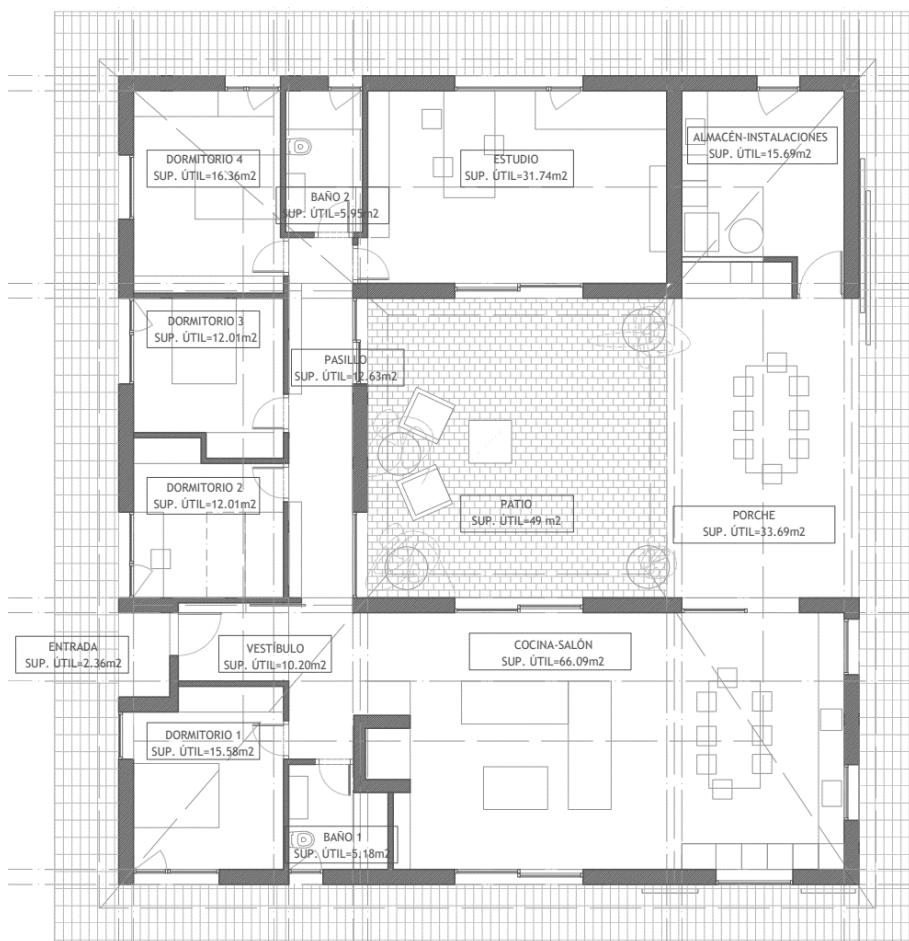
CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELC053621

Fecha Registro: 21/02/2025 11:53





El resto de la intervención se limitará a las siguientes actuaciones:

- La implantación de un itinerario rodado a través de la parcela que comunique la edificación con la entrada de la parcela desde la carretera CA-455.
- La creación de un sistema de depuración de aguas biológico de oxidación total, que se ejecutará enterrada según se muestra en los planos.

3.3. OBRAS PROPUESTAS

EDIFICACIÓN

La edificación objeto del proyecto es una vivienda unifamiliar aislada de una planta cuyas características serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo en el que estará situada y en armonía con el entorno, en cuanto a altura, volumen, morfología y materiales exteriores. Será una vivienda de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60%. Todo ello permitirá minimizar el impacto ambiental producido, que será una prioridad en el desarrollo de este proyecto.

La edificación se sitúa dentro de la parcela en la zona de menor pendiente para procurar la mínima alteración del relieve natural existente y el mínimo impacto visual sobre el paisaje. La reducción del impacto visual también se consigue gracias a la disposición de todos los usos de la vivienda en una sola altura.

El programa de usos de la vivienda se distribuye en una planta en torno a un patio central. Este patio está conectado a un porche que funciona como nexo con el exterior y potencia las



vistas hacia el este. Esta geometría permite maximizar la iluminación, la ventilación, la relación visual y la organización de todos los espacios. Se optimiza, de esta manera el aprovechamiento y la integración con los recursos naturales y se minimiza el consumo de energía.

A nivel constructivo, se plantea una cubierta inclinada a dos aguas de pórticos de madera con teja árabe de color rojizo que rodea el patio central. El material de acabado de fachada será de color claro. Todos los materiales que se plantean en proyecto estarán en armonía con el lugar en el que estará situada la vivienda.

ITINERARIOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

El trazado de los itinerarios, zona de estacionamiento de vehículos y plataforma de edificación ha sido realizado siguiendo los criterios establecidos en los artículos 31 y 38 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Los itinerarios peatonales serán realizados con materiales naturales (piedra, madera...) de forma que resulten lo más integrados en el paisaje posible. Los estacionamientos y accesos rodados tendrán un tratamiento del suelo preferentemente blando, utilizándose de nuevo, materiales que mantienen las características naturales del área.

Los desmontes y terraplenes a ejecutar para la implantación de la edificación se limitarán a un máximo de 1,25 m de altura. Se rellenarán utilizando las tierras extraídas como relleno y aporte en la formación de taludes de pendiente similar a la existente en el terreno. Estas pendientes se recubrirán de vegetación. No es necesario la ejecución de muros de contención.

3.4. SOLUCIÓN FORMAL

La solución formal sigue las pautas indicadas en la Guía de contenidos y procedimiento para autorizaciones en suelo rústico publicada por la CROTU, así como lo indicado en el PGOU de Bareyo.

La vivienda cuenta con una sola planta con cubierta a dos aguas con teja árabe. El diseño de distribución interna se ha realizado para dar respuesta al programa de necesidades, teniendo en cuenta la orientación óptima a nivel de usos, priorizando los usos más estanciales hacia el sur y el este. En la fachada este se propone un porche que permite la comunicación directa desde el exterior con el patio con lo que además de servir de elemento de protección solar permite tener acceso a las vistas exteriores desde las zonas de circulación interiores de la vivienda.

En cuanto al aspecto exterior el diseño de la vivienda y elección de acabados se ha realizado en base a las condiciones estéticas tradicionales de las construcciones de la zona en que se ubica de manera congruente con las características del entorno.

El acabado exterior de la fachada de vivienda se pretende resolver con un revestimiento continuo de mortero de color claro en todas sus fachadas. La cubierta será a dos aguas con teja árabe color rojizo, en cumplimiento con el Apartado 2.1.3 del PGOU de Bareyo.

El diseño y la elección de materiales perseguirán el fin de conseguir una incidencia mínima sobre el entorno.

No se prevé cerramiento del frente de parcela.

CUADRO DE SUPERFICIES:



CUADRO DE SUPERFICIES

	vivienda	exterior cubierto	patio
ENTRADA		2.36 m²	
VESTÍBULO	10.20 m²		
COCINA-COMEDOR-SALÓN	66.09 m²		
DORMITORIO 1	15.58 m²		
BAÑO 1	7.99 m²		
PASILLO	12.63 m²		
DORMITORIO 2	12.01 m²		
DORMITORIO 3	12.01 m²		
DORMITORIO 4	16.36 m²		
BAÑO 2	5.95 m²		
ESTUDIO	31.74 m²		
ALMACÉN-INSTALACIONES	15.69 m²		
PORCHE		33.69 m²	
PATIO			49 m²

				TOTAL
SUPERFIE ÚTIL	203.89m²	33.69 m²	49 m²	286.58 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	244.83 m²	36.05 m²	49 m²	329.88 m²

EDIFICABILIDAD	100%	50%	0%
EDIFICABILIDAD TOTAL =262.855 m² =0.045 m²/m²	244.83 m²	18.025 m²	0 m²

TOTAL SUP. OCUPACIÓN (5.77%)	323.52 m²
------------------------------	-----------

3.5. INFRAESTRUCTURAS AFECTADAS

Infraestructuras existentes:

La parcela cuenta con:

- Acceso rodado desde la carretera CA-455 situada en el lindero sur de la parcela.
- Suministro eléctrico desde la red en baja tensión en la zona sur de la parcela.
- Suministro de agua potable de la red pública situado en la zona este de parcela, en la zona que linda con la carretera CA-443.

Afecciones en las infraestructuras:

Las infraestructuras existentes de electricidad y agua son suficientes para dar suministro de estos servicios en las condiciones requeridas para el uso que se propone. Las afecciones de estas infraestructuras consistirán en la realización de las acometidas a la parcela desde las redes de compañía existentes situadas a pie de parcela. En consecuencia las afecciones en las infraestructuras serán mínimas.

Viarios:

En la actualidad la parcela ya cuenta con acceso rodado por el lindero sur desde la carretera CA-455. En el interior de la parcela se generará un camino que comunique este acceso con las zonas de estacionamiento de vehículos y la vivienda.

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



Evacuación del saneamiento:

La parcela no cuenta con conexión al sistema de saneamiento municipal. Para el tratamiento de las aguas residuales se instalará un sistema de saneamiento autónomo compuesto por una fosa séptica con filtro biológico que verterá las aguas a unas zanjas drenantes.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA

Se justifica en este punto la normativa urbanística municipal, provincial y regional de aplicación.

4.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE BAREYO

Planeamiento vigente:	NNSS de Bareyo, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 12-01-1990.
Clasificación del suelo:	Suelo no urbanizable no protegido. Suelo no urbanizable simple. Según el planeamiento urbanístico, las NNSS de Bareyo, esta parcela está clasificada como suelo no urbanizable simple . Es uso compatible de este suelo según el Artículo 129, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOU la construcción de viviendas unifamiliares.
Ordenanzas:	Normas Subsidiarias de Bareyo. Normas Urbanísticas
Cómputo de superficies:	Se contabilizan las superficies útiles y construidas y la edificabilidad de acuerdo a lo indicado en los artículos 34 y 35 de las Normas Urbanísticas de Bareyo. Se cumple el resto de indicaciones indicadas en estas Normas.
Cumplimiento parámetros urbanísticos:	



NORMAS SUBSIDIARIAS DE BAREYO			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE			
	NORMATIVA	PROYECTO	CUMPLE
PARCELA MÍNIMA	2000 m²	5822.30 m²	SÍ
EDIFICABILIDAD	0,20 m² / m²	0,045 m² / m²	SÍ
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	5.77%	SÍ
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDERO	5 m	10 m	SÍ
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	2 PLANTAS 6 m al alero	1 PLANTA 2,50 m al alero	SÍ
INCLINACIÓN MÁXIMA DE CUBIERTA	35º	27º	SÍ
ALTURA DE CUMBRERA RESPECTO A LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	4,50 m	1,50 m	SÍ
MATERIAL DE CUBIERTA	PREFERENTEMENTE TEJA ÁRABE	TEJA ÁRABE	SÍ
COLOR REVESTIMIENTO FACHADA	GAMA DEL BLANCO AL SIENA TOSTADO	BLANCO	SÍ

Cumplimento de las condiciones referidas al uso vivienda:

Art. 64.
(Art. 64, apartado 3.1) La vivienda es exterior, con huecos en todas las estancias y superficie útil de 286,58 m² > 40 m². Contará con todas las instalaciones en conformidad con la reglamentación vigente en cada materia.
Altura libre: (Art. 64, apartado 3.2). La altura libre mínima es superior a 2,50m en toda la casa. En ningún caso habrá una altura inferior a 1,90 m, pudiendo ser la altura mínima de 2,25m en zonas puntuales de la vivienda, siempre en una superficie <30% de la superficie útil total de la misma.
Dimensiones y superficies mínimas: (Art. 64, apartado 3.3)
Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 0.90m. Los pasillo permiten el paso a cualquier habitación de un rectángulo de dimensión en planta no inferior a 0,40 x 1,60 m.
Vestíbulo: Tiene una superficie de 10,20 > 1,40 m². Permite inscribir un cuadrado de 1,10 x 1,10 m.
 Evacuación de humos: No se evacuan humos por fachada. Los humos se llevarán por conductos adecuados a cubierta, superando la altura de la cornisa en 1m. Todas las piezas vidieras ventilarán al exterior.
Cocina-salón: La cocina, junto con el comedor y el salón se disponen en una única estancia de superficie 66,09 m². Esta superficie es superior a la exigida para cada uno de los usos (comedor: 14 m2; cocina: 6 m2).
Dormitorios: Todos los dormitorios son dobles y tienen una superficie superior a la mínima exigida por las Normas Urbanísticas (8 m2 sin incluir armario ropero pudiendo inscribirse un cuadrado de 2x2 m).

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8xBhQWakwap3vg_rUHOIUtntxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELCCE053621

Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



Cuarto de Aseo: Existen dos cuartos de aseos de superficie superior a 2,5 m².

Situación: (Art. 64, apartado 3.4). La vivienda se desarrolla en planta baja. No existe sótano.

Condiciones de accesibilidad: (Art. 64, apartado 3.5). En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 1,70 m. No existen escaleras para acceder a la vivienda.

Condiciones de distribución y accesibilidad: (Art. 64, apartado 3.6). El acceso a los cuartos de aseo se realiza de manera independiente desde zonas comunes de distribución como el pasillo y el vestíbulo. Existen zonas exteriores para tender la ropa. La puerta de acceso tendrá una anchura mínima de 0,825 m, los aseos de 0,625 m y el resto de dependencias de 0,725 m.

Condiciones de iluminación y ventilación (Art. 64, apartado 3.7). Todas las habitaciones disponen de ventanas con superficie acristalada mayor a 1/8 de la superficie útil de la habitación, incluso los aseos. Los dormitorios y estancias dispondrán de sistemas que permitan el oscurecimiento y tamizado de la luz o se dejará resulta la posibilidad de colocación de persianas. Los locales de la vivienda tendrán superficies practicables de ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. Los aseos cuentan con ventanas practicables al exterior. La cocina cuenta con campana conducida mediante un conductos de eliminación de humos directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Dotación de aparcamientos (Art. 64, apartado 3.7). Se dispone de un espacio reservado a tal efecto en la parcela para poder estacionar vehículos.

Condiciones estéticas:

El aspecto exterior el diseño de la vivienda y elección de acabados se ha realizado en base a las condiciones estéticas tradicionales de las construcciones de la zona en que se ubica de manera congruente con las características del entorno.

El acabado exterior de la fachada de vivienda se pretende resolver con un revestimiento de mortero de color claro en todas sus fachadas. La cubierta será a dos aguas con teja árabe color rojizo, en cumplimiento con el Apartado 2.1.3 del PGOU de Bareyo. El diseño y la elección de materiales perseguirán el fin de conseguir una incidencia mínima sobre el entorno.

No se prevé realizar cerramiento del frente de parcela.

4.2. LEY DEL SUELO DE CANTABRIA

La parcela y la vivienda propuesta cumplen con los requisitos indicados en la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria para poder construir una vivienda en suelo rústico de protección ordinaria.

La propuesta de construcción de vivienda cumple con las prescripciones indicadas en la Ley 5/2022 para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo rústico ordinario.

Se justifica a continuación los artículos de la Ley 5/2022 que resultan de aplicación para la ejecución de la edificación.

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.

PROYECTO BÁSICO

16

MEMORIA

Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCCEL)
N.º Registro: 2025GCCELCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



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 instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en el artículo 86.

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

Serán de aplicación las determinaciones del **artículo 51 de la Ley de Cantabria 5/2022 según las modificaciones indicadas en la Ley 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.**

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.

La edificación se encuentra situada a una distancia de 44m del suelo urbano medidos en proyección horizontal (<200 m).

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.
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.

El aspecto exterior el diseño de la vivienda y elección de acabados se ha realizado en base a las condiciones estéticas tradicionales de las construcciones de la zona en que se ubica de manera congruente con las características del entorno. La vivienda cuenta con una sola planta con cubierta a dos aguas con teja árabe. El diseño de distribución interna se ha realizado para dar respuesta al programa de necesidades, teniendo en cuenta la orientación óptima a nivel de usos, priorizando los usos más estanciales hacia el sur y el este. En la fachada este se propone un porche que permite la comunicación directa desde el exterior con el patio con lo que además de servir de elemento de protección solar permite tener acceso a las vistas exteriores desde las zonas de circulación interiores de la vivienda.

La vivienda será bioclimática, y se diseña priorizando la eficiencia energética para conseguir un consumo casi nulo.

Los desmontes y terraplenes a ejecutar para la implantación de la edificación se limitarán a un máximo de 1,25 m de altura. Se rellenarán utilizando las tierras extraídas como relleno y aporte en la formación de taludes de pendiente similar a la existente en el terreno. Estas pendientes se recubrirán de vegetación. No es necesario la ejecución de muros de contención.

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

La pendiente en la parcela es homogénea. La vivienda se ubica en una zona de la parcela con poca pendiente no siendo necesario realizar desmontes importantes de terreno.

- 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.

En el apartado 4.1 de la presente memoria se realiza la justificación de las normas urbanísticas municipales.

- 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.

La parcela tiene una superficie de 5.822 m², cumpliendo lo indicado.

- 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.

La ocupación de la parcela es del 5,77% < 10%.

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

El 90,15% de la parcela quedará permeable y libre de todo tipo de pavimentación o construcción sobre o baja rasante.

- 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.**

Se ha dejado un retranqueo mínimo de 10 m en todos los linderos, superior a lo exigido.

- 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.**

El frente de parcela a la vía pública es superior a 5 m.

- i) En las parcelas ya edificadas, computarán las edificaciones existentes a los efectos del límite de ocupación regulado las letras e) y f) anteriores, que podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dichos apartados, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta ley.

La parcela no se encuentra edificada.

- j) Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones. El régimen de la segregación de las parcelas será el establecido en el artículo 48 de esta ley. En el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas no se considerará parcelación urbanística la urbanización y división del terreno destinado a acampada para el uso que les es propio en este tipo de establecimientos turísticos.

No existe alteración de la parcela ni se realizan parcelaciones.

- 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.

No se realizan nuevos viales de acceso.



Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.			
	NORMATIVA	PROYECTO	CUMPLE
DISTANCIA MÁXIMA A NUCLEO URBANO	200 m	44 m	SÍ
PARCELA MÍNIMA	2000 m²	5822.30 m²	SÍ
ESPACIO LIBRE Y PERMEABLE EN PARCELA (SIN PAVIMENTAR)	MÍNIMO 75%	90.15 %	SÍ
OCUPACIÓN MÁXIMA (parcela > 2000 m²)	10%	5.77%	SÍ
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	5 m	>5 m	SÍ
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDERO (después de cesiones)	5 m	10 m	SÍ
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	9 m	4.05 m	SÍ

Justificación de los parámetros urbanísticos indicados por la Ley 5/2022

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".

En el apartado 4.1 de la presente memoria se realiza la justificación de las normas urbanísticas municipales.

Artículo 52. Construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico.

1. Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el planeamiento sectorial o territorial, a las nuevas construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico les serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a) Será de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en los artículos 56 y siguientes de la presente ley como normas de aplicación directa.
- b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.

La vivienda planteada es unifamiliar.

- c) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible.

La vivienda se plantea en una zona de la parcela donde la pendiente es tal que se adapta al terreno con una alteración mínima del mismo.

- d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento y los servicios se ejecutarán soterrados, salvo justificación expresa por imposibilidad material.

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELCCE053621

Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



Las infraestructuras para la obtención de todos los servicios y suministros necesarios serán a cuenta del promotor, tanto en su ejecución como en su posterior mantenimiento.

- e) Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 86 para las Áreas de Desarrollo Rural y en la Disposición Transitoria Séptima, **la parcela mínima para la construcción de una vivienda será, al menos, de dos mil metros cuadrados**, salvo que el planeamiento establezca una parcela mínima inferior en función de las existentes en el núcleo de que se trate.

La parcela tiene una superficie de 5.822 m2.

- f) Siempre que el planeamiento no haya previsto la ampliación de una calzada, vial o camino que discurra por suelo rústico, **se respetarán los cerramientos del frente de parcela**. En caso de que el planeamiento haya previsto su ampliación, los nuevos cerramientos del frente de parcela se situarán de tal manera que no comprometan la ampliación prevista. No obstante, el Ayuntamiento podrá permitir el mantenimiento del cerramiento existente mientras no se ejecute la ampliación de viario prevista conforme un proyecto unitario de urbanización.

Se mantendrán los cerramientos de frente de parcela.

El Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de los actos edificatorios permitidos por esta ley en el suelo rústico, a la cesión gratuita sin urbanizar de los terrenos necesarios para la ampliación del viario prevista por el planeamiento, hasta un máximo de tres metros de anchura respecto de la calzada, vial o camino preexistente.

Se ha previsto un espacio de 3 m de retranqueo adicionales al retranqueo de 5 m exigidos por la normativa por si fuera requerida su cesión.

- g) Se respetarán y, en su caso, se repondrán, el resto de los cierres perimetrales de la parcela objeto de edificación cuando sean de piedra, así como los setos vivos y arbolado relevantes.

La parcela carece de cierre.

- h) Los parámetros urbanísticos aplicables a las nuevas construcciones e instalaciones serán los estrictamente necesarios para garantizar su funcionalidad y accesibilidad conforme a su destino, sin superar en ningún caso los límites que establezcan la legislación sectorial o la planificación sectorial o territorial. En ningún caso, la altura máxima de las construcciones residenciales y las destinadas a alojamiento turístico que puedan autorizarse será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera.

El cumplimiento de los parámetros urbanísticos se indica en la justificación del Art. 51 anteriormente realizado. La altura máxima de la construcción es de 4,05 m < 9 m.

- i) Tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales, de ocio, turismo rural y para actividades artesanales que se edifiquen al amparo de esta sección, las explotaciones agropecuarias permitidas por el planeamiento, así como sus ampliaciones.

La construcción estará destinada a uso residencial.

- j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.

PROYECTO BÁSICO

21

MEMORIA

Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



En la actualidad la parcela ya cuenta con acceso rodado por el lindero sur desde la carretera CA-455. En el interior de la parcela se generará un camino que comunique este acceso con las zonas de estacionamiento de vehículos y la vivienda.

2. Para la autorización de las obras, construcciones y usos en los ámbitos regulados por instrumentos de planificación sectorial o territorial deberán tenerse en cuenta los criterios establecidos en los mismos y, en su defecto, se deberá analizar la solicitud ponderando el carácter ordinario o excepcional con que el plan sectorial o territorial prevé el uso, las condiciones del entorno, la necesidad que satisface y la menor afección al espacio protegido.

Se han tenido en cuenta los criterios establecidos en la normativa de aplicación, los cuales se justifican en los apartados correspondientes de la presente memoria, así como en la documentación gráfica que acompaña.

3. El Ayuntamiento, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrá determinar las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo rústico. En los municipios sin Planeamiento General, estas ordenanzas podrán desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales respetando sus contenidos mínimos en esta materia, que no podrán alterar o reducir.

En el apartado 4.1 de la presente memoria se realiza la justificación de las normas urbanísticas municipales.

En todo caso, las nuevas edificaciones que se pretendan ubicar en los núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar. De este modo, las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

La justificación de las condiciones estéticas se ha realizado en puntos previos de la presente memoria (apartado 4.1 y justificación del Art. 51 del presente apartado).

Artículo 56. Protección del medio ambiente.

1. De conformidad con los Tratados de la Unión Europea y la legislación básica estatal, el planeamiento municipal asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, prestando especial atención a la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, con el designio final de alcanzar un nivel alto de protección.

2. El planeamiento atenderá igualmente con el mismo carácter prioritario los problemas de movilidad urbana y la contaminación acústica.

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.



2. El planeamiento municipal incluirá las previsiones necesarias para la conservación y realce del patrimonio cultural, con especial referencia a los espacios urbanos relevantes, hayan sido o no protegidos de acuerdo con otra legislación sectorial de protección. Los Planes Generales velarán, asimismo, por la conservación de la trama urbana en los núcleos rurales.

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.

El aspecto exterior el diseño de la vivienda y elección de acabados se ha realizado en base a las condiciones estéticas tradicionales de las construcciones de la zona en que se ubica de manera congruente con las características del entorno. Su descripción se ha realizado en apartados anteriores.

2. En los lugares de paisaje abierto o natural y en las inmediaciones de los tramos de carreteras que ofrezcan la visión de paisajes relevantes, se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura y color de los edificios, así como los muros, cierres o la instalación de publicidad estática u otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Tanto las características de la edificación como su ubicación en la parcela hacen que no se vea afectado la visión del paisaje natural.

3. Las normas establecidas en los apartados anteriores deberán concretarse en forma de determinaciones específicas a incluir en los instrumentos de ordenación y planificación territorial y urbanística, plasmándose en el condicionamiento de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que se otorguen al amparo de los mismos.

4.3. NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES

La propuesta ha tenido en cuenta las prescripciones indicadas en el **Decreto 65/2010, de 25 de mayo, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales**, en especial los siguientes artículos:

Artículo 27. Integración de las construcciones en el medio

1. Con la finalidad de fomentar el uso de prácticas edificatorias que aminoren la afección al medio ambiente, se utilizarán materiales y tecnologías adecuadas, prestando la necesaria atención a los aislamientos, las orientaciones y las ventilaciones e iluminaciones naturales.

El diseño de la vivienda se ha realizado atendiendo al uso de materiales y composiciones edificatorias destinadas a conseguir una alta eficiencia energética tanto por los elementos de cerramiento empleados como las orientaciones y condiciones de ventilación cruzada e iluminación natural en todo el edificio.

2. Se favorecerá el que las nuevas construcciones prevean espacios y condiciones técnicas para la implantación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa que sean suficientes para satisfacer las necesidades domésticas y de servicio propias de la edificación, siempre que las mismas no produzcan impactos visuales y paisajísticos significativos.



Está prevista la posible implantación de una instalación de paneles fotovoltaicos en la cubierta del edificio que cuenta con las orientaciones necesarias libres de elementos de sombra.

Artículo 29. Protección de especies vegetales

1. Con carácter general la vegetación autóctona o de singular valor no se suprimirá, salvo en casos debidamente justificados en los que deberá reubicarse en otros lugares del propio municipio y, de no ser posible, preverse la plantación del doble de ejemplares de especies equivalentes.

La parcela no dispone de ningún tipo de árbol o arbusto.

Artículo 38. Movimiento de tierras

Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros.

Los desmontes y terraplenes a ejecutar para la implantación de la edificación se limitarán a un máximo de 1,25 m de altura. Se rellenarán utilizando las tierras extraídas como relleno y aporte en la formación de taludes de pendiente similar a la existente en el terreno. Estas pendientes se recubrirán de vegetación. No es necesario la ejecución de muros de contención.

- 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.

No es necesario.

- c) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

La línea de fachada estará separada 3 m de base o coronación de cualquier terraplen que resultara necesario.

- d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.

Se respetarán los desniveles del terreno no ejecutándose muros de contención. Los taludes de transición tendrán una pendiente inferior al 50 %. La solución se muestra en los planos de alzados y secciones adjuntos.

- e) Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.

Se resolverán dentro de la parcela los movimientos de tierra dando solución a la circulación natural de las aguas.

Artículo 73. Condiciones higiénicas

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo al menos de una estancia volcada a las vías o espacios abiertos.



La vivienda es exenta, totalmente exterior estando todas las estancias volcadas a espacios abiertos.

2. Se procurará que toda vivienda tenga la posibilidad de contar con ventilación cruzada.

La vivienda cuenta con ventilación cruzada.

Artículo 81. Evacuación de humos

La vivienda cuenta con salidas de humos procedentes de la campana de extracción de la cocina y de la chimenea. Estos conductos discurrirán desde el interior de la vivienda hasta la cubierta y se eliminarán 1 m por encima de la cumbrera del edificio.

Artículo 82. Condiciones naturales de la parcela

La parcela se encuentra actualmente sin arbolado existiendo únicamente cubierta de hierba sobre el terreno. No es necesario ningún tipo de tala o de mantenimiento de arbolado para la ejecución de la edificación.

Artículo 83. Obras de nueva planta

En los núcleos tradicionales o en las áreas de agrupaciones en hilera, las condiciones tipológicas, compositivas, constructivas y los materiales utilizados guardarán armonía con el entorno. En particular serán de aplicación las siguientes medidas de integración:

a) La composición de los elementos fundamentales de la fachada, tales como huecos, terrazas, estragales, miradores o balconadas deberá responder a la tipología, materiales y colores preponderantes en cada zona, con independencia del carácter contemporáneo de las edificaciones. Se evitarán en todo momento soluciones de mimetismo.

La composición de la fachada y huecos se ha realizado en base a la arquitectura tradicional de la zona. La fachada será con acabado en revoco color claro. La cubierta será a dos aguas con teja árabe color rojizo. El diseño y la elección de materiales perseguirán el fin de conseguir una incidencia mínima sobre el entorno.

b) Deberán justificarse los perfiles básicos del volumen edificado respecto al entorno circundante en cuanto a las líneas de alero, de cumbrera, de forjado, de ejes de fachada y de anchura de la misma, así como pendientes de cubierta, con explicación gráfica de la relación de integración con la arquitectura predominante en el entorno.

La justificación se ha realizado en apartados anteriores y se muestra en planos.

c) El espacio bajo cubierta, tradicionalmente no habitable y con faldones de poca pendiente, podrá tener aprovechamiento vividero. Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación se garantizarán principalmente a través de huecos abiertos en los hastiales o en los planos de la cubierta, en este último caso con un máximo de tres por cada faldón y dimensiones máximas por hueco de 1 metro por 1 metro. Así mismo se podrá permitir la iluminación y ventilación de dicho espacio a través de elementos sobresalientes del plano de cubierta conforme a lo establecido en el artículo 68 de la presente normativa.

La edificación cuenta con una planta. No existe espacio bajo cubierta.

d) Las cubiertas tendrán pendiente uniforme y sin quiebras en sus planos, y sus materiales armonizarán con los comúnmente utilizados en el área en la que se emplacen.

La cubierta es a dos aguas. La pendiente es uniforme y sin quiebras en sus planos. La cubierta es de teja árabe roja.

e) Cuando se intervenga con estructuras de hormigón armado, los elementos visibles no presentarán espesores mayores de 15 centímetros en vuelos, aleros, balconadas y otros



similares, y deberán llevar el tratamiento de encofrado adecuado a esa situación de elementos vistos.

La estructura no será de hormigón.

f) Con carácter general, los materiales de fachada armonizarán con los propios del núcleo tales como sillería, sillarejo y mampostería de piedra, madera, así como revocos naturales de cal o pintados en colores característicos de la zona y del núcleo de que se trate, quedando prohibidos los morteros monocapa sintéticos y los alicatados.

El acabado de fachada será revoco de cal de color claro.

g) Se prohíben expresamente las barandillas de balaustres de hormigón o cemento prefabricados.

No se cuenta con barandillas de balaustres de hormigón o cemento.

h) La carpintería exterior de los edificios será de madera, si bien se admitirán, previa justificación de su integración, soluciones con materiales diferentes, quedando prohibidas las carpinterías reflectantes o con brillos.

Con excepción de la puerta de acceso a la vivienda, que será de madera, la carpintería exterior de los huecos se propone de aluminio lacada mate, de un color que armonice con el entorno.

i) Las puertas de garaje serán preferentemente de madera o estarán revestidas en este material, permitiéndose, excepcional y motivadamente, el uso de otros materiales tales como acero cortén, zinc, cobre, o los paneles estratificados.

No se cuenta con puerta de garaje.

j) No podrán utilizarse materiales o elementos ornamentales que imiten a otras piezas o partes fundamentales de la estructura o del sistema constructivo de los edificios, tales como falsas viguetas adosadas al alero de hormigón imitando canecillos, aplacados de piedra simulando esquinales de mampostería o dinteles de huecos, así como elementos desfiguradores de las tipologías tradicionales, tales como torreones o cúpulas.

No se cuenta con materiales de imitación.

k) Con carácter general las obras de nueva planta con uso residencial o turístico deberán resolver en su parcela u otra próxima las necesidades de aparcamiento según el número de viviendas o número de habitaciones que posean.

Se cuenta con una zona de estacionamiento de vehículos en la parcela en una zona próxima a la entrada a la vivienda.

Artículo 85. Integración del edificio

El diseño del edificio y del terreno, los espacios anexos y su articulación con el entorno han de resolver adecuadamente la forma de insertarse en el paisaje del lugar, valorando sus cualidades y respetando y recuperando, si es posible, las huellas valiosas existentes en cada terreno y en cada parcela, tales como edificios, cercas y muros, rodales y árboles o setos, arroyos, caminos o roquedos.

El diseño del edificio se ha realizado teniendo en cuenta su implantación en el entorno e intentando minimizar su impacto. No existe en la parcela ningún elemento a recuperar o conservar, ya que se encuentra totalmente diáfana, sin arbolado ni cerramiento.



CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 101. Movimiento de tierras

1. Los movimientos de tierras, que han de incluirse en la solicitud correspondiente, deberán cumplir con los condicionantes establecidos en el presente Decreto, debiendo garantizar además el mantenimiento de las propiedades agrológicas de los terrenos y detallar las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de los mismos.

Los movimientos de tierras a realizar cumplirán los condicionantes establecidos en el Decreto 65/2010, especialmente los indicados en el Art. 68. La justificación se ha realizado anteriormente. Se mantendrán las condiciones agrológicas del terreno. Durante el proceso de movimiento de tierras, las tierras extraídas serán movidas para formar la plataforma en la que se ubica la vivienda y para formar los taludes de coronación.

2. Deberán mantenerse las condiciones del terreno, adaptando la edificación al mismo.

La ubicación de la edificación en la parcela se ha realizado para que no se vean alteradas las condiciones del terreno.

Artículo 102. Acceso rodado

1. La parcela deberá ser accesible a vehículos, debiendo describirse el tratamiento del pavimentado en caso de que se produzca éste. Con carácter general, dicho tratamiento deberá ser asfáltico superficial con el correspondiente drenaje de la plataforma para asegurar su duración, evitando en la medida de lo posible la utilización de pavimentos rígidos, sin que pueda ser de aglomerado bituminoso ni en frío ni en caliente.

La parcela presenta un acceso rodado desde la carretera CA-455. No se prevé la pavimentación del mismo en el interior de la parcela dejando los viales interiores en terreno natural.

2. En todo caso, los accesos deberán adaptarse a la topografía del terreno y causar el menor impacto ambiental posible.

El acceso se adapta a la topografía del terreno.

Artículo 103. Abastecimiento de agua

Se admitirán captaciones propias cuando se ostente la correspondiente autorización, debiendo conectarse a la red de distribución urbana siempre que ello sea posible.

Se cuenta con arqueta de conexión de suministro de agua desde la red de la compañía de distribución a pie de parcela, por lo que se tramitará una acometida que de suministro a la parcela.

Artículo 104. Evacuación y saneamiento

Con carácter general, los vertidos de aguas residuales se realizarán a través de las correspondientes infraestructuras de saneamiento municipales. Cuando la conexión no sea posible, los vertidos de aguas residuales se realizarán mediante un sistema individual previo de depuración efectiva que garantice la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

La parcela no cuenta con conexión al sistema de saneamiento municipal. Para el tratamiento de las aguas residuales se instalará un sistema de saneamiento autónomo compuesto por una depuradora biológica de oxidación total dimensionada para 10 habitantes (2.000 litros/día). La depuradora biológica cumplirá las exigencias establecidas por el Real Decreto 606/2003 y dispondrá de la acreditación del marcado CE EN 12566-3:2006+A2:2013.



Artículo 105. Red eléctrica y telefonía

Se procurará que la red eléctrica y telefónica para las obras de nueva construcción sea subterránea en el recorrido privado por el interior de la parcela.

El trazado de la red eléctrica y de telefonía será subterráneo desde el punto de acometida por el interior de la parcela.

4.4. DECRETO DE HABITABILIDAD DE CANTABRIA

La vivienda propuesta cumple con los requisitos indicados en el Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Se justifica a continuación los artículos del Decreto de Habitabilidad que resultan de aplicación.

Programa mínimo, dimensiones e iluminación natural que deben cumplir las viviendas de nueva creación.

A.1.1.- Superficie útil mínima.

La superficie útil de la vivienda es de 286,58 m2, mayor que 30 m2.

A.1.2.- Programa mínimo y compartimentación de espacios.

La vivienda planteada constará de 4 dormitorios dobles, una estancia destinada a cocina, comedor, salón , 2 baños, una estancia destinada a estudio y una estancia destinada a albergar las instalaciones y zona de trastero. Además se cuenta con un porche y zonas de tránsito interiores.

El programa cumple con lo indicado en el art. A1.2.

Todos los espacios tienen una superficie útil superior a las exigidas:

ESPACIO	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	
	EXIGIDO	EXISTENTE
Estudio	10	31,74
Dormitorio doble 1	10	15,58
Dormitorio doble 2	10	12,01
Dormitorio doble 3	10	12,01
Dormitorio doble 4	10	16,36
Salón-comedor-cocina	15	66,09
Instalaciones	10	15,69
Baño 1	1,5	7,99
Baño 2	1,5	5,95

La vivienda cuenta con un espacio exterior para tender la ropa con protección de vistas desde la calle. Además se cuenta con un espacio para instalar una secadora en el cuarto de instalaciones.

A.1.3.- Altura mínima.

La altura libre será de 2,50 m en todas las estancias de la vivienda, incluyendo pasillos, vestíbulo y aseos.

A.1.4.-Forma de las habitaciones en planta.

Todos los espacios planteados en la vivienda cumplen con las condiciones de forma exigidos:

En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1,60 metros 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 rectángulo de 1,10 metros x 1,50 metros de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0,80 metros, la de puertas de cocina, estar

Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELCCE053621
 Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



y dormitorios 0,70 metros, la de puertas de los baños 0,60 metros. En caso de que el inodoro se plantee en pieza individual, se deberá poder inscribir un rectángulo de 1,40 metros x 0.80 metros.

A.1.5.-. Iluminación de piezas.

Todas las piezas cuentan con iluminación directamente desde el espacio libre exterior. El pasillo, estudio y estancia cocina-salón cuentan además con iluminación adicional al patio. En el espacio exterior y patioso puede inscribir un círculo de diámetro superior a 3 m. La superficie de las ventanas es superior a la décima parte de la superficie útil en planta de la pieza a la que suministre iluminación.

5. ADAPTACIÓN AL MEDIO Y ANÁLISIS DE LOS POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS

5.1. DESCRIPCIÓN TERRITORIAL

La parcela en la que se desarrolla el proyecto se encuentra ubicada al sur del núcleo urbano de Güemes, perteneciente al término municipal de Bareyo, en Cantabria. El municipio de Bareyo se sitúa, en la costa oriental de Cantabria, entre la ría de Ajo y la antigua Junta de Ribamontán. Güemes está situada en un pequeño valle de su mismo nombre ya que es recorrido por los arroyos Rumego, Cabra, las Calderas y Liermo, que confluyen para unirse en Meruelo al arroyo Aguachica, afluente del río Campiazo. La localidad se sitúa a 1,6 kilómetros de la capital municipal Ajo, y a 71 metros sobre el nivel del mar. La litología predominante son calizas de la formación Asón, lo que confiere a la parte alta del municipio un carácter altamente permeable, contando con numerosas dolinas. La cobertura vegetal del fondo del valle está dominada por los prados de siega con algunos ejemplares de robles en las lindes. A medida que se asciende en la ladera se encuentran plantaciones de eucalipto alternadas algunas zonas de encinar cantábrico que sobreviven asociadas a la litología calcárea.

El clima es típicamente oceánico. La zona comprendida entre el Cabo de Ajo y Punta Galea presenta, junto con la bahía de Santander, los valores más bajos de precipitaciones de esta zona del litoral cantábrico (no alcanzan los 1100 mm). Gracias a su singular enclave geográfico y a estar rodeado por montañas, disfruta de un clima benigno con temperaturas suaves y oscilaciones térmicas pequeñas. La media de enero es de 7 a 15 grados, y la de agosto de 19 a 28 grados.

La estructura económica del municipio está basada fundamentalmente en el sector servicios cuya orientación principal es el sector turístico. La falta de desarrollo de un sector industrial potente y la progresiva reducción de las explotaciones ganaderas así lo confirman. El turismo es, directa e indirectamente, no solo el sector dominante, sino el responsable de la estructura productiva.

La evolución demográfica y socioeconómica del municipio en las últimas décadas está caracterizada por un incremento constante de la población y por una evolución económica dependiente fundamentalmente de factores externos.

5.2. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

La actividad objeto de estudio consiste en la construcción de una edificación destinada a vivienda unifamiliar. Desde el punto de vista ambiental, el impacto de la edificación será mínimo y de manera resumida se expresa en la siguiente tabla:



EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	
1. Afección al suelo	Uso actual del suelo afectado: AGRARIO
	Superficie que ocupa la construcción: 323,52 m2
	Distancia a suelo urbano: menor de 200 m (44 m)
	Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable Simple
	Compatibilidad urbanística positiva: SI
2. Ruidos y olores	No se prevén emisiones de ruidos ni olores fuera de las habituales
3. Energía Eléctrica	Suministro: RED ELÉCTRICA
4. Consumo de agua	Los consumos de agua estarán correctamente dimensionados para los usos y capacidades previstas en el programa
	Suministro: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA MUNICIPAL
5. Residuos	Los residuos previstos se deberán fundamentalmente a: Residuos sólidos urbanos: Consistentes en residuos domésticos. Serán depositados en cubos normalizados para su posterior retirada por parte de los servicios de recogida de basura municipales.
	Residuos reciclables: Se depositarán en cubo normalizado para su posterior recogida por parte de los servicios municipales de recogida selectiva.
6. Aguas residuales	Tipo de vertido: AGUA SANITARIA ASIMILABLE A URBANA
	Fosa séptica con filtro biológico
7. Afección a la atmósfera	Las únicas emisiones gaseosas serán las procedentes de los equipos de aerotermia (bombas de calor) para la producción de ACS y calefacción. Las unidades exteriores se ubicarán en el cuarto técnico realizando la expulsión al exterior sin afecciones a terceros
	La expulsión de humos procedentes de la chimenea y de la campana de cocina se realizará mediante conductos independientes conducidos a cubierta que subirán 1 m por encima de la cumbrera
8. Impacto visual	El impacto visual de la construcción será reducido, ya que:
	No alterará de manera significativa la apreciación estética de la zona.
	No conlleva movimientos de tierras de gran entidad y se cubre mediante cubierta inclinada a dos aguas con acabado de teja cerámica, similar a las construcciones del entorno.
9. Zonas ambientales sensibles	La edificación no se localiza dentro de ninguna zona ambientalmente sensible. Se trata del borde de una vega notablemente antropizada cerca del núcleo, por lo que su ejecución no representa un impacto determinante y no se prevé ninguna incidencia significativa.
10. Otros	Si en el transcurso de las obras apareciesen restos que puedan considerarse integrantes del patrimonio cultural, se deberá proceder a la comunicación inmediata y obligatoria del hallazgo a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

5.3. MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA MITIGACIÓN DE IMPACTOS

Se tomarán medidas correctoras para atenuar o suprimir los efectos ambientales negativos de la actuación, tanto en lo referente a su diseño y ubicación como en las fases de construcción y explotación.

Los movimientos de tierras serán puntuales, sólo durante la construcción del edificio y para la cimentación del mismo. El resto de intervenciones no alterarán notoriamente la rasante natural del terreno ni la topografía y seguirán en todo momento lo dispuesto en el artículo 38 de las NUR.

Olores y ruidos: Se instalarán las medidas de protección y aislamiento acústico establecidas en el CTE. No se prevé la emisión de olores fuertes o dañinos para el entorno. La extracción de la cocina se realizará mediante una campana de extracción conducida a un conducto que realizará la expulsión en cubierta, en un punto situado 1 m por encima de la cumbrera del edificio y a más de 15 m respeto de cualquier edificación colindante.



Energía eléctrica: El suministro eléctrico será procedente de la red de la compañía.

Residuos: La gestión de los residuos generados será realizada conforme a su tipología.

- Residuos sólidos urbanos: Los únicos residuos serán los típicos de una vivienda y tienen consideración de domésticos. Serán depositados en cubos normalizados para su posterior retirada por parte de los servicios de recogida de basura municipales.
- Residuos reciclables: Se depositarán en cubo normalizado para su posterior recogida por parte de los servicios municipales de recogida selectiva.

Aguas residuales: Se propone una red de evacuación de agua que desemboque en una depuradora de oxidación total con filtro biológico privada. La depuradora Biológica de Oxidación Total obtiene un nivel de rendimiento de la depuración de las aguas residuales lo suficientemente elevado como para poder realizar una reutilización del agua residual de salida de la depuradora Biológica de Oxidación total para sistemas de riego.

Afección a la atmósfera: Las únicas emisiones gaseosas serán las procedentes de los equipos de aerotermia (bombas de calor) para la producción de ACS y calefacción. Las unidades exteriores se ubicarán en el cuarto técnico realizando la expulsión al exterior en un punto de fachada situado a distancia suficiente para que no haya afecciones a terceros. La expulsión de humos procedentes de la chimenea y de la campana de cocina se realizará mediante conductos independientes conducidos a cubierta que subirán 1 m por encima de la cumbrera. Los edificios colindantes se encuentran situados a una distancia suficientemente elevada como para que puedan existir afecciones (mayor de 25 m). Durante la ejecución de las obras se adoptarán medidas para reducir las emisiones de polvo a niveles tolerables. Se procederá a realizar el riego de caminos y zonas de tránsito sobre tierras sueltas.

Impacto visual: Se tomarán medidas necesarias para la mejora de la integración de la edificación en el lugar. Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Volumetría y composición del conjunto: evitando implantaciones sin relación con el contexto, cuidando la forma y escala de la edificación y su percepción desde el exterior.
- Tratamiento cromático: se seleccionarán materiales cuya textura y colores consigan una mayor integración en el lugar. A tales efectos, la fachada tendrá un acabado de revoco de color claro y la cubierta tendrá acabado de teja de color similar a las construcciones tradicionales de la zona.
- Se limitará la pavimentación a usos imprescindibles, manteniendo la mayor superficie de la parcela posible con acabado natural. La superficie que permanecerá libre y permeable, sin pavimentar será el 90,15 % de la misma.
- Se minimizarán los elementos de cierre de parcela. En caso de realización de cierre de parcela se optará por modelos visualmente permeables y formalmente sencillos y uniformes según lo establecido en el artículo 88 de las NUR.
- En general, se reducirá todo lo posible la utilización de aquellos elementos impropios del entorno rural, utilizando sólo aquellos que se consideren imprescindibles para el funcionamiento de la instalación, manteniendo unas pautas de localización, composición y construcción coherentes.



II. MEMORIA CONSTRUCTIVA

1. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO. CIMENTACIÓN

Al tratarse de una vivienda unifamiliar de nueva planta se ha proyectado una construcción de forma regular y simétrica, con una estructura de luces regulares.

El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). 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 están 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 el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 - 4.4 - 4.5).

Características del suelo:

El estudio geotécnico incluirá los antecedentes y datos recabados, los trabajos de reconocimientos efectuados, la distribución de unidades geotécnicas, los niveles freáticos, las características geotécnicas del terreno identificando en las unidades relevantes los valores característicos de los parámetros obtenidos y los coeficientes sismorresistentes, si fuera necesario. La densidad y profundidad de los reconocimientos deben permitir una cobertura correcta de la zona del edificio y sobre todo, de la superficie de ocupación en planta del mismo.

Reconocimiento del terreno:

Según lo establecido en el CTE DB SE-C 3.2.1, para la programación del reconocimiento del terreno se deben tener en cuenta todos los datos relevantes de la parcela, tanto los topográficos o urbanísticos y generales del edificio, como los datos previos de reconocimientos y estudios de la misma parcela o parcelas limítrofes si existen, y los generales de la zona realizados en la fase de planeamiento o urbanización.

Cimentación:

Para la cimentación se plantea un sistema de zapatas de hormigón armado al expensas de los resultados extraídos del estudio geotécnico a efectuar.

2. SISTEMA ESTRUCTURAL

La definición y diseño de la estructura se realizará en el proyecto de ejecución, siendo las características de la misma las siguientes:

Cimentación:

Para la cimentación se plantea un sistema de zapatas de hormigón armado.

Estructura:

Estructura vertical de muros de carga de hormigón celular.

Estructura horizontal de forjado sanitario en planta baja con sistema tipo Cavity o similar.

Estructura de pórticos de madera a dos aguas para la cubierta.

3. SISTEMA ENVOLVENTE

Fachadas:

Las fachadas se resolverán con muros de carga de hormigón celular.

Cubierta:

La cubierta se aislará mediante paneles sandwich con aislamiento térmico de poliestireno extruido colocados sobre la estructura de madera, impermeabilizados con placa asfáltica y cubiertos con teja cerámica curva sobre rastreles.



Carpintería exterior:

La carpintería exterior se plantea de aluminio de color oscuro, con doble acristalamiento y baja emisividad térmica.

4. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

Particiones:

La compartimentación se realizará también con hormigón celular de menor espesor.

Carpintería interior:

La carpintería interior será, en general, de madera de fabricación estándar, con puertas de paso lisas y sobremarcos de madera.

5. SISTEMA DE ACABADOS

Los acabados previstos son:

Fachadas de revestimiento de mortero continuo en color claro sobre muro de carga. Al interior se prevé un trasdosado con placa de cartón yeso y aislamiento adicional de lana de roca.

Cubierta de teja cerámica curva.

Pavimento de madera y/o cerámico en el interior (antideslizante en locales húmedos) y pavimento continuo de hormigón semipulido en el exterior.

Los accesos, tanto rodado como peatonal, se prevén de grava confinada.

6. SISTEMA DE SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

La vivienda contará con instalación de fontanería, electricidad y telecomunicaciones, conectadas a las redes existentes.

Para la recogida de residuos, se prevé tanto un espacio de almacenamiento inmediato como un espacio de reserva para los residuos generados, ya que la recogida en la zona es centralizada con contenedores de calle de superficie.

Está previsto el empleo de un sistema de climatización por aerotermia, que produzca agua caliente sanitaria y que alimente un sistema de calefacción a baja temperatura por suelo radiante.

Se prevé la ubicación, tanto de la unidad exterior como de la interior, así como depósitos, bombas, etc. en la estancia de trastero e instalaciones ubicada en la esquina noreste de la vivienda. La unidad exterior estará colocada en un nicho, sin sobresalir del volumen general de la vivienda, y la interior estará correctamente ventilada al exterior.

Los huecos del edificio proporcionarán un sistema de ventilación cruzada que provocará la renovación de aire. Las carpinterías contarán con sistemas de microventilación. Cumplirá los requisitos indicados en el CTE DB HS 3.

SANEAMIENTO AUTÓNOMO. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA DE DEPURACIÓN

La parcela no cuenta con conexión a la red de alcantarillado público. En aplicación del CTE DBHS-5, se utilizarán sistemas de evacuación de aguas individualizados separados, uno de evacuación de aguas residuales dotado de una estación depuradora particular y otro de evacuación de aguas pluviales al terreno.



Para el saneamiento autónomo de la vivienda se ha proyectado una Depuradora Biológica de Oxidación Total dimensionada para 10 habitantes. La depuradora se instala enterrada y su posición será en la zona sureste de la parcela sin ocupar las zonas de retranqueo de la parcela, según se muestra en planos.

Con la Depuradora Biológica de Oxidación Total se obtienen unos niveles de depuración de las aguas residuales lo suficientemente elevados como para que este agua pueda reutilizarse para sistemas de riego.

Su funcionamiento está basado en la oxidación de la materia orgánica mediante la aireación prolongada de las aguas residuales, aguas negras o aguas fecales, cumpliendo así con la normativa actual de vertido española, Real decreto 606/2003.

El funcionamiento de la Depuradora Biológica de Oxidación Total consta de dos procesos sencillos:

- El primer proceso de la depuradora biológica de oxidación total es el que tiene lugar en el primer compartimento de entrada, conocido como el reactor biológico, donde gracias al proceso definido de una bomba soplante y un sistema de difusión de aire, se someten las aguas a una aireación prolongada, es decir a la oxidación biológica de las aguas residuales, consiguiendo de esta forma una descomposición química y biológica de la materia orgánica gracias al efecto de la oxidación.
- Para el segundo proceso que acontecen en los equipos de depuración de oxidación total, las agua ya oxidadas inician el ciclo de decantación de fangos o lodos por gravedad. De esta forma conseguiremos un agua residual más limpia, la cual saldrá por el tubo de salida de la depuradora después de haberse realizado una segunda decantación la cual tiene lugar en un segundo compartimento, gracias a un decantador Thompson.
- Por otro lado, en esta segunda decantación producida en el segundo compartimento, los fangos situados en la parte inferior de este, se devuelven al primer compartimento, es decir, al compartimento donde tiene lugar la fase de oxidación gracias a la incorporación de una segunda bomba recirculadora (sistema automático).

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

La Depuradora Biológica de Oxidación Total está fabricada en PRFV (Poliéster Reforzado con Fibra de Vidrio), el cual presenta una alta resistencia química, mecánica y frente a la corrosión, además de disponer de 2 bocas de hombre ubicadas en la parte superior de la depuradora fabricadas en Polipropileno.

- Volumen total 2.300 lts.
- Diámetro 1.100 mm.
- Longitud 2.150mm
- Tubería entrada y salida pvc 110
- Peso aprox. 70 Kg.
- Difusores: incorporados.
- Soplante: Monofásica potencia de 60W -
- Bomba Recirculadora: Mediante Air-lift



III. CUMPLIMIENTO DEL CTE

1. DB-SI. EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

1.1. SI 1. PROPAGACIÓN INTERIOR

Compartimentación en sectores de incendio: el edificio será sector de incendio único.

Sectores de incendio							
Sector	Sup. construida (m ²)		Uso previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽²⁾			
	Norma	Proyecto		Paredes y techos ⁽³⁾		Puertas	
				Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Sector de incendio	2.500	329,88	Vivienda unifamiliar	El 60	No hay	El ₂ 30-C5	No hay
Notas: ⁽¹⁾ Según se consideran en el Anejo A Terminología (CTE DB SI). Para los usos no contemplados en este Documento Básico, se procede por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc. ⁽²⁾ Los valores mínimos están establecidos en la tabla 1.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior). ⁽³⁾ Los techos tienen una característica 'REI', al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.							

Locales de riesgo especial: No existen.

Pasillos protegidos: No existen en este proyecto.

Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios

La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables tiene continuidad en los espacios ocultos, tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando éstos se compartimentan respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiendo reducirse ésta a la mitad en los registros para mantenimiento.

La resistencia al fuego requerida en los elementos de compartimentación de incendio se mantiene en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, tales como cables, tuberías, conducciones, conductos de ventilación, etc., excluidas las penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm².

Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Los elementos constructivos utilizados cumplen las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

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

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC053621
 Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



Reacción al fuego		
Situación del elemento	Revestimiento ⁽¹⁾	
	Techos y paredes ⁽²⁾⁽³⁾	Suelos ⁽²⁾
Espacios ocultos no estancos: patinillos, falsos techos ⁽⁴⁾ , suelos elevados, etc.	B-s3, d0	B _{FL} -s2 ⁽⁵⁾
Notas: ⁽¹⁾ Siempre que se supere el 5% de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos o del conjunto de los suelos del recinto considerado. ⁽²⁾ Incluye las tuberías y conductos que transcurren por las zonas que se indican sin recubrimiento resistente al fuego. Cuando se trate de tuberías con aislamiento térmico lineal, la clase de reacción al fuego será la que se indica, pero incorporando el subíndice 'L'. ⁽³⁾ Incluye a aquellos materiales que constituyan una capa, contenida en el interior del techo o pared, que no esté protegida por otra que sea EI 30 como mínimo. ⁽⁴⁾ Excepto en falsos techos existentes en el interior de las viviendas. ⁽⁵⁾ Se refiere a la parte inferior de la cavidad. Por ejemplo, en la cámara de los falsos techos se refiere al material situado en la cara superior de la membrana. En espacios con clara configuración vertical (por ejemplo, patinillos), así como cuando el falso techo esté constituido por una celosía, retícula o entramado abierto con una función acústica, decorativa, etc., esta condición no es aplicable.		

1.2. SI 2. PROPAGACIÓN EXTERIOR

1. Medianerías y fachadas: No procede su aplicación, al tratarse de un edificio único sin locales de riesgo especial alto y sin escaleras o pasillos protegidos.

2. Cubiertas: No procede su aplicación, al tratarse de un edificio único, sector de incendio único, y sin locales de riesgo especial alto.

1.3. SI 3. EVACUACIÓN

Compatibilidad de los elementos de evacuación

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

Cálculo de ocupación, salidas y recorridos de evacuación

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

En el recuento de las superficies útiles para la aplicación de las densidades de ocupación, se ha tenido en cuenta el carácter simultáneo o alternativo de las distintas zonas del edificio, según el régimen de actividad y uso previsto del mismo, de acuerdo al punto 2.2 (DB SI 3).

El número de salidas necesarias y la longitud máxima de los recorridos de evacuación asociados, se determinan según lo expuesto en la tabla 3.1 (DB SI 3), en función de la ocupación calculada.

Ocupación, número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación		
S _{útil} ⁽¹⁾ (m ²)	ρ _{ocup} ⁽²⁾ (m ² /p)	P _{calc} ⁽³⁾
289	20 m ² /1 persona	15
Sector de incendio (Uso Residencial Vivienda), ocupación: 15 personas		



Notas:

- (1) Superficie útil con ocupación no nula, $S_{\text{útil}}$ (m^2). Se contabiliza por planta la superficie afectada por una densidad de ocupación no nula, considerando también el carácter simultáneo o alternativo de las distintas zonas del edificio, según el régimen de actividad y de uso previsto del edificio, de acuerdo al punto 2.2 (DB SI 3).
- (2) Densidad de ocupación, ρ_{ocup} (m^2/p); aplicada a los recintos con ocupación no nula del sector, en cada planta, según la tabla 2.1 (DB SI 3).
- (3) Ocupación de cálculo, P_{calc} , en número de personas. Se muestran entre paréntesis las ocupaciones totales de cálculo para los recorridos de evacuación considerados, resultados de la suma de ocupación en la planta considerada más aquella procedente de plantas sin origen de evacuación, o bien de la aportación de flujo de personas de escaleras, en la planta de salida del edificio, tomando los criterios de asignación del punto 4.1.3 (DB SI 3).
- (4) Número de salidas de planta exigidas y ejecutadas, según los criterios de ocupación y altura de evacuación establecidos en la tabla 3.1 (DB SI 3).
- (5) Longitud máxima admisible y máxima en proyecto para los recorridos de evacuación de cada planta y sector, en función del uso del mismo y del número de salidas de planta disponibles, según la tabla 3.1 (DB SI 3).
- (6) Anchura mínima exigida y anchura mínima dispuesta en proyecto, para las puertas de paso y para las salidas de planta del recorrido de evacuación, en función de los criterios de asignación y dimensionado de los elementos de evacuación (puntos 4.1 y 4.2 de DB SI 3). La anchura de toda hoja de puerta estará comprendida entre 0.60 y 1.23 m, según la tabla 4.1 (DB SI 3).

Dimensionado y protección de escaleras y pasos de evacuación

No existen escaleras en la vivienda.

La capacidad y ancho necesario de los pasos de evacuación se establece en función de lo indicado en la tabla 4.1 (DB SI 3), sobre el dimensionado de los medios de evacuación del edificio.

Señalización de los medios de evacuación: No procede

Control del humo de incendio: No se ha previsto en el edificio ningún sistema de control del humo de incendio, por no existir en él ninguna zona correspondiente a los usos recogidos en el apartado 8 (DB SI 3):

Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio: No procede su aplicación.

1.4. SI 4. INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Las viviendas disponen de los equipos e instalaciones de protección contra incendios requeridos según la tabla 1.1 de DB SI 4:

Dotación de instalaciones de protección contra incendios en los sectores de incendio					
Dotación	Extintores	Bocas de incendio equipadas	Columna seca	Sistema de detección y alarma	Instalación automática de extinción
Sc_Residencial Vivienda_1 (Uso 'Residencial Vivienda')					
Norma	Sí	No	No	No	No
Proyecto	Sí	No	No	No	No
Notas: (1) Se indica el número de extintores dispuestos en cada sector de incendio. Con dicha disposición, los recorridos de evacuación quedan cubiertos, cumpliendo la distancia máxima de 15 m desde todo origen de evacuación, de acuerdo a la tabla 1.1, DB SI 4. Los extintores que se han dispuesto, cumplen la eficacia mínima exigida: de polvo químico ABC polivalente, de eficacia 21A-113B-C.					

Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios (extintores) están señalizados mediante las correspondientes señales definidas en la norma UNE 23033-1.

1.5. SI 5. INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS

La vivienda se encuentra en una parcela que cumple con las condiciones de aproximación y entorno y accesibilidad por fachada indicadas en el DB SI 5.

1.6. SI 6. RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA

Las exigencias son las siguientes:



Tabla 3.1 Resistencia al fuego suficiente de los elementos estructurales

Uso del sector de incendio considerado ⁽¹⁾	Plantas de sótano	Plantas sobre rasante altura de evacuación del edificio		
		≤15 m	≤28 m	>28 m
Vivienda unifamiliar ⁽²⁾	R 30	R 30	-	-
Residencial Vivienda, Residencial Público, Docente, Administrativo	R 120	R 60	R 90	R 120
Comercial, Pública Concurrencia, Hospitalario	R 120 ⁽³⁾	R 90	R 120	R 180
Aparcamiento (edificio de uso exclusivo o situado sobre otro uso)		R 90		
Aparcamiento (situado bajo un uso distinto)		R 120 ⁽⁴⁾		

Elementos estructurales principales

La resistencia al fuego de los elementos estructurales principales del edificio es suficiente si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Alcanzan la clase indicada en las tablas 3.1 y 3.2 (CTE DB SI 6 Resistencia al fuego de la estructura), que representan el tiempo de resistencia en minutos ante la acción representada por la curva normalizada tiempo-temperatura en función del uso del sector de incendio o zona de riesgo especial, y de la altura de evacuación del edificio.
- b) Soportan dicha acción durante el tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B (CTE DB SI Seguridad en caso de incendio).

Resistencia al fuego de la estructura						
Sector o local de riesgo especial ⁽¹⁾	Uso de la zona inferior al forjado considerado	Planta superior al forjado considerado	Material estructural considerado ⁽²⁾			Estabilidad al fuego mínima de los elementos estructurales ⁽³⁾
			Soportes	Vigas	Forjados	
Sector de incendio	Vivienda unifamiliar	Cubierta	estructura de hormigón	estructura de madera	estructura de hormigón	R 30

Notas:

⁽¹⁾ Sector de incendio, zona de riesgo especial o zona protegida de mayor limitación en cuanto al tiempo de resistencia al fuego requerido a sus elementos estructurales. Los elementos estructurales interiores de una escalera protegida o de un pasillo protegido serán como mínimo R 30. Cuando se trate de escaleras especialmente protegidas no es necesario comprobar la resistencia al fuego de los elementos estructurales.

⁽²⁾ Se define el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)

⁽³⁾ La resistencia al fuego de un elemento se establece comprobando las dimensiones de su sección transversal, obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo dados en los Anexos B a F (CTE DB SI Seguridad en caso de incendio), aproximados para la mayoría de las situaciones habituales.

2. DB-SUA. EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

2.1. SUA 1. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

SUA1.1. RESBALADICIDAD

No es de aplicación en uso residencial vivienda.

SUA1.2. DISCONTINUIDADES EN EL PAVIMENTO

No es de aplicación en el interior de vivienda (uso restringido) ni en espacios exteriores.

SUA 1.3. DESNIVELES

No es de aplicación. No existen desniveles con una diferencia de cota mayor que 55 cm en la vivienda.

SUA 1.4. ESCALERAS Y RAMPAS

No es de aplicación. No existen escaleras ni rampas en la vivienda.



SUA 1.5. LIMPIEZA DE LOS ACRISTALAMIENTO EXTERIORES

No es de aplicación al no existir acristalamientos a más de 6 m de altura sobre la rasante exterior.

2.2. SUA 2. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO

El diseño de la vivienda, minimiza el riesgo de impacto frente a elementos fijos, practicables y frágiles, así como el de atrapamiento, aplicando las directrices que señala el CTE a este respecto.

SUA 2.1 IMPACTO

Impacto con elementos fijos:

Altura libre en zonas de circulación $\geq 2,10$ m (uso restringido)

Altura libre en umbrales de puertas $\geq 2,00$ m (uso restringido)

Impacto con elementos practicables:

No es de aplicación (uso restringido).

Impacto con elementos frágiles:

Los vidrios existentes en las áreas con riesgo de impacto tendrán una clasificación de prestaciones X(Y)Z determinada según la norma UNE EN 12600:2003 cuyos parámetros cumplan lo que se establece a continuación:

Tabla 1.1 Valor de los parámetros X(Y)Z en función de la diferencia de cota			
Diferencia de cotas a ambos lados de la superficie acristalada	Valor del parámetro		
	X	Y	Z
Mayor que 12 m	cualquiera	B o C	1
Comprendida entre 0,55 m y 12 m	cualquiera	B o C	1 ó 2
Menor que 0,55 m	1, 2 ó 3	B o C	cualquiera

2.3. SUA 3. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS

Las puertas de los recintos con dispositivo para su bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, tienen un sistema de desbloqueo de las puertas desde el interior del recinto. Excepto en el caso de los baños o los aseos de viviendas, dichos recintos tienen iluminación controlada desde su interior.

2.4. SUA 4. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

No es de aplicación al ser un recinto de ocupación menor de 100 personas.

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

No es de aplicación en uso residencial vivienda.

2.6. SUA 6. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

No es de aplicación.

2.7. SUA 7. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO

El acceso de vehículos está diferenciado del paso de personas. El uso es de vivienda unifamiliar, no siendo de aplicación el resto de determinaciones.

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

1.- PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN

Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo cuando la frecuencia esperada de impactos (N_e) sea mayor que el riesgo admisible (N_a), excepto cuando la eficiencia 'E' este comprendida entre 0 y 0.8.



1.1.- Cálculo de la frecuencia esperada de impactos (Ne)

$$N_e = N_g A_e C_1 10^{-6}$$

siendo

N_g : Densidad de impactos sobre el terreno (impactos/año, km²).

A_e : Superficie de captura equivalente del edificio aislado en m².

C_1 : Coeficiente relacionado con el entorno.

N_g (Bareyo) = 5.00 impactos/año, km ²
A_e = 1.156 m ²
C_1 (aislado) = 1.00
N_e = 0.00578 impactos/año

1.2.- Cálculo del riesgo admisible (Na)

$$N_a = \frac{5.5}{C_2 C_3 C_4 C_5} 10^{-3}$$

siendo

C_2 : Coeficiente en función del tipo de construcción.

C_3 : Coeficiente en función del contenido del edificio.

C_4 : Coeficiente en función del uso del edificio.

C_5 : Coeficiente en función de la necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio.

C_2 (estructura de hormigón/cubierta de madera) = 2.50
C_3 (otros contenidos) = 1.00
C_4 (resto de edificios) = 1.00
C_5 (resto de edificios) = 1.00
N_a = 0.0022 impactos/año

1.3.- Verificación

Altura del edificio = 3.5 m <= 43.0 m
N_e = 0.00578 >= N_a = 0.0022 impactos/año

2.- Tipo de instalación exigido

Si la frecuencia esperada N_e resulta mayor que el riesgo admisible N_a , se deberá instalar un sistema de protección contra el rayo, excepto cuando la eficiencia 'E' este comprendida entre 0 y 0.8.

Para ello deberemos calcular la eficiencia E.

La eficiencia E requerida para una instalación de protección contra el rayo se determina mediante la siguiente fórmula:

$$E = 1 - \frac{N_a}{N_e}$$

La siguiente tabla indica el nivel de protección correspondiente a la eficiencia requerida:



Tabla 2.1 Componentes de la instalación

Eficiencia requerida	Nivel de protección
$E \geq 0,98$	1
$0,95 \leq E < 0,98$	2
$0,80 \leq E < 0,95$	3
$0 \leq E < 0,80$ ⁽¹⁾	4

⁽¹⁾ Dentro de estos límites de *eficiencia* requerida, la instalación de protección contra el rayo no es obligatoria.

Teniendo en cuenta las especificaciones anteriores se concluye que:

$$E = 1 - \frac{N_a}{N_e} = 0.7192$$

Dado que $0 \leq E \leq 0,80$; **NO ES NECESARIO INSTALAR PARARRAYOS.**

2.9. SUA 9 ACCESIBILIDAD

Este apartado no es de aplicación, al tratarse de una vivienda unifamiliar.

3. DB-HS. EXIGENCIAS BÁSICAS DE SALUBRIDAD

3.1. HS2. RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

ALMACÉN DE CONTENEDORES Y ESPACIO DE RESERVA:

El edificio dispondrá de un almacén de contenedores para las fracciones de los residuos que tengan recogida puerta a puerta, y, para las fracciones que tengan recogida centralizada con contenedores de calle de superficie, debe disponer de un espacio de reserva en el que pueda construirse un almacén de contenedores cuando alguna de estas fracciones pase a tener recogida puerta a puerta.

Situación:

El espacio de reserva se situaría en la zona de entrada a la parcela.

Superficie útil del espacio de reserva:

La superficie de reserva debe calcularse mediante la fórmula siguiente:

$$S_R = P \cdot \sum (F_f \cdot M_f)$$

siendo

S_R la superficie de reserva [m^2];

P el número estimado de ocupantes habituales del edificio que equivale a la suma del número total de dormitorios sencillos y el doble de número total de dormitorios dobles; en este caso $P=8$

F_f el factor de fracción [m^2 / persona], que se obtiene de la tabla 2.2.

Tabla 2.2 Factor de fracción

Fracción	F_f en m^2/persona
Papel / cartón	0,039
Envases ligeros	0,060
Materia orgánica	0,005
Vidrio	0,012
Varios	0,038



M_f un factor de mayoración que se utiliza para tener en cuenta que no todos los ocupantes del edificio separan los residuos y que es igual a 4 para la fracción varios y a 1 para las demás fracciones.

Superficie espacio de reserva	$S_R = P \cdot \sum (F_f \cdot M_f) \geq 2,14m^2$		
P número de ocupantes	8 ocupantes		
F_f factor de fracción (m ² /persona)	según tabla 2.2		
M_f factor de mayoración	4 (varios) / 1 (resto)		
	F_f [m ² /persona]	M_f	($F_f \cdot M_f$)
Papel/cartón	0,039	1	0,039
Envases ligeros	0,060	1	0,060
Mat.orgánica	0,005	1	0,005
Vidrio	0,012	1	0,012
Varios	0,038	4	0,152

Otras características:

Se dejará una toma de agua prevista en el área del espacio de reserva.

ESPACIO DE ALMACENAMIENTO INMEDIATO EN LA VIVIENDA

- Deben disponerse en cada vivienda espacios para almacenar cada una de las cinco fracciones de los residuos ordinarios generados en ella
- El espacio de almacenamiento de cada fracción debe tener una superficie en planta no menor que 30x30 cm y debe ser igual o mayor que 45 dm³.
- En el caso de viviendas aisladas, para las fracciones de papel / cartón y vidrio, puede utilizarse como espacio de almacenamiento inmediato el almacén de contenedores del edificio.
- Los espacios destinados a materia orgánica y envases ligeros deben disponerse en la cocina o en zonas anejas auxiliares.
- Estos espacios deben disponerse de tal forma que el acceso a ellos pueda realizarse sin que haya necesidad de recurrir a elementos auxiliares y que el punto más alto esté situado a una altura no mayor que 1,20 m por encima del nivel del suelo.
- El acabado de la superficie de cualquier elemento que esté situado a menos de 30 cm de los límites del espacio de almacenamiento debe ser impermeable y fácilmente lavable.

Cálculo de la capacidad mínima de almacenamiento

La capacidad de almacenamiento para cada fracción debe calcularse mediante la siguiente fórmula:

$$C = CA \cdot P_v$$

Siendo

C la capacidad de almacenamiento en la vivienda por fracción [dm³];

CA el coeficiente de almacenamiento [dm³ / persona] cuyo valor para cada fracción se obtiene en la tabla 2.3;

Tabla 2.3 Coeficiente de almacenamiento, CA	
Fracción	CA
Envases ligeros	7,80
Materia orgánica	3,00
Papel / cartón	10,85
Vidrio	3,36
Varios	10,50

P_v el número estimado de ocupantes habituales de la vivienda que equivale a la suma del número total de dormitorios sencillos y el doble de número total de dormitorios dobles.



[4 dormitorios dobles]				
Fracción	CA ⁽¹⁾ (l/persona)	P _v ⁽²⁾ (ocupantes)	Capacidad (l)	Ubicación
Papel / cartón	10.85	8	86.80	En cocina
Envases ligeros	7.80	8	62.40	En cocina
Materia orgánica	3.00	8	45.00	En cocina
Vidrio	3.36	8	45.00	En cocina
Varios	10.50	8	84.00	En trastero

3.2. HS3. CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Se definirá en Proyecto de Ejecución un sistema de ventilación mecánica, que garantice los caudales mínimos establecidos en la tabla 2.1. La admisión será a través de aireadores por microventilación situados en la carpintería exterior. La extracción será conducida a un conducto de extracción que sale a cubierta.

La cocina dispondrá de extracción mecánica independiente, mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción que sale a cubierta (ver documentación gráfica).

3.3. HS5. EVACUACIÓN DE AGUAS

La parcela no cuenta con conexión a la red de alcantarillado público. En aplicación del CTE DBHS-5, se utilizarán sistemas de evacuación de aguas individualizados separados, uno de evacuación de aguas residuales dotado de una estación depuradora particular y otro de evacuación de aguas pluviales al terreno.

Para el saneamiento autónomo de la vivienda se ha proyectado una Depuradora Biológica de Oxidación Total dimensionada para 10 habitantes. La depuradora se instala enterrada y su posición será en la zona sureste de la parcela sin ocupar las zonas de retranqueo de la parcela, según se muestra en planos.

Se definirá en el Proyecto de Ejecución la instalación de evacuación de aguas residuales.

3.4. HS6. PROTECCIÓN FRENTE A LA EXPOSICIÓN AL RADÓN

Esta sección se aplica a los edificios situados en los términos municipales incluidos en el apéndice B del DB HS6.

Se trata de una vivienda de nueva construcción situada en el término municipal de Bareyo. Este municipio no aparece en el listado del Apéndice B, no siendo de aplicación.

Se definirá en Proyecto de Ejecución una barrera de protección con un espacio de contención ventilado entre el terreno y la vivienda, para mitigar la entrada de radón proveniente del terreno a los locales habitables mediante ventilación natural.

Se realizará un forjado sanitario, convenientemente separado del terreno mediante un sistema Cavity o similar.



IV. CONCLUSIONES

La arquitecta autora del presente proyecto considera que, según lo argumentado en la presente memoria y resto de la documentación que lo configuran, la solicitud planteada puede autorizarse al cumplirse lo siguiente:

El uso vivienda se encuentra dentro de los usos excepcionales que permite la ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y sus modificaciones, en la Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el tipo de suelo que nos ocupa.

Las afecciones detectadas suponen un impacto débil que además puede minimizarse siguiendo las medidas de mitigación de los impactos propuestas y otras que pudieran proponerse en el desarrollo del proyecto.

Por todo ello, la propuesta presentada se puede valorar positivamente y la actuación que se plantea es respetuosa, razonable y adecuada al lugar, no perturbará las condiciones preexistentes, no provocará desequilibrio ecológico en el medio ambiente sino que contribuirá a su mejora, la fijación de población en el medio rural al tratarse de una futura primera vivienda y podrá servir como muestra y ejemplo de buena praxis de vida y construcción sostenible.

En Bareyo, 20 de febrero de 2025.

La Arquitecta

La Propiedad





Fdo. Laura Mansilla Gómez de Segura

Fdo: Daniel Soriano Alvarez

MANSILLA
GOMEZ DE
SEGURA
LAURA -
47018602R

Firmante digital:MANSILLA
GOMEZ DE SEGURA LAURA -
47018602R
DN:CN=MANSILLA GOMEZ DE
SEGURA LAURA - 47018602R,
SN=MANSILLA GOMEZ DE
SEGURA, G=LAURA,
SERIALNUMBER=IDCES-
47018602R, C=ES
Fecha:21/02/2025 10:55:06
+01:00

SORIANO
ALVAREZ
DANIEL -
07252643F

Firmante digital:SORIANO
ALVAREZ DANIEL - 07252643F
DN:CN=SORIANO ALVAREZ
DANIEL - 07252643F,
SN=SORIANO ALVAREZ,
G=DANIEL,
SERIALNUMBER=IDCES-
07252643F, C=ES
Fecha:21/02/2025 10:55:26
+01:00



V. ANEXOS

A. LISTADO DE NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN EN PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRA

ÍNDICE

- 0) Normas de carácter general
 - 0.1 Normas de carácter general
- 1) Estructuras
 - 1.1 Acciones en la edificación
 - 1.2 Acero
 - 1.3 Fabrica de Ladrillo
 - 1.5 Hormigón
 - 1.6 Madera
 - 1.7 Cimentación
- 2) Instalaciones
 - 2.1 Agua
 - 2.2 Ascensores
 - 2.3 Audiovisuales y Antenas
 - 2.4 Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria
 - 2.5 Electricidad
 - 2.6 Instalaciones de Protección contra Incendios
- 3) Cubiertas
 - 3.1 Cubiertas
- 4) Protección
 - 4.1 Aislamiento Acústico
 - 4.2 Aislamiento Térmico
 - 4.3 Protección Contra Incendios
 - 4.4 Seguridad y Salud en las obras de Construcción
 - 4.5 Seguridad de Utilización
- 5) Barreras arquitectónicas
 - 5.1 Barreras Arquitectónicas
- 6) Varios
 - 6.1 Instrucciones y Pliegos de Recepción
 - 6.2 Medio Ambiente
 - 6.3 Otros

0) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

0.1) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Ordenación de la edificación

LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado B.O.E.: 6-NOV-1999
 MODIFICADA POR:
 Artículo 82 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social
 LEY 24/2001, de 27 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 31-DIC-2001
 Artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social
 LEY 53/2002, de 30 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 31-DIC-2002
 Artículo 15 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio
 LEY 25/2009, de 22 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 23-DIC-2009

Código Técnico de la Edificación

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006
 Corrección de errores y erratas: B.O.E. 25-ENE-2008
 MODIFICADO POR:
 Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
 REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda .O.E.: 23-OCT-2007
 Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC053621
Fecha Registro:	21/02/2025 11:53



MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1371/2007, de 19-OCT Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 18-OCT-2008
 Modificación de determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, aprobados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre Orden 984/2009, de 15 de abril, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 23-ABR-2009
 Corrección de errores y erratas: B.O.E. 23-SEP-2009
 Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad
 REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 11-MAR-2010
 Modificación del Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo
 Disposición final segunda, del Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 22-ABR-2010
 Sentencia por la que se declara la nulidad del artículo 2.7 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como la definición del párrafo segundo de uso administrativo y la definición completa de uso pública concurrencia, contenidas en el documento SI del mencionado Código
 Sentencia de 4 de mayo de 2010, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, B.O.E.: 30-JUL-2010
 Certificación energética de edificios de nueva construcción
 R.D. 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios («B.O.E.» 13 abril), el 14 de abril de 2013.

1) ESTRUCTURAS

1.1) ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

DB SE-AE. Seguridad estructural - Acciones en la Edificación.
 Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006
 Norma de Construcción Sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02)
 REAL DECRETO 997/2002, de 27 de septiembre, del Ministerio de Fomento B.O.E.: 11-OCT-2002

1.2) ACERO

DB SE-A. Seguridad Estructural - Acero
 Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006
 Instrucción de Acero Estructural (EAE)
 REAL DECRETO 751/2011, de 27 de mayo, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 23-JUN-2011
 Corrección errores: 23-JUN-2012

1.3) FÁBRICA

DB SE-F. Seguridad Estructural Fábrica
 Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

1.4) HORMIGÓN

Instrucción de Hormigón Estructural "EHE"
 REAL DECRETO 1247/2008, de 18 de julio, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 22-AGO-2008
 Corrección errores: 24-DIC-2008
 MODIFICADO POR:
 Sentencia por la que se declaran nulos los párrafos séptimo y octavo del artículo 81 y el anejo 19
 Sentencia de 27 de septiembre de 2012, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, B.O.E.: 1-NOV-2012

1.5) MADERA

DB SE-M. Seguridad estructural - Estructuras de Madera
 Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

1.6) CIMENTACIÓN

DB SE-C. Seguridad estructural - Cimientos
 Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda. B.O.E.: 28-MAR-2006

2) INSTALACIONES

2.1) AGUA

Criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

PROYECTO BÁSICO

46

MEMORIA

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC053621
 Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 21-FEB-2003

MODIFICADO POR:

Real Decreto 1120/2012, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 29-AGO-2012

DB HS. Salubridad (Capítulos HS-4, HS-5)

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

2.2) AUDIOVISUALES Y ANTENAS

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

REAL DECRETO LEY 1/1998, de 27 de febrero, de la Jefatura del Estado B.O.E.: 28-FEB-1998

MODIFICADO POR:

Modificación del artículo 2, apartado a), del Real Decreto-Ley 1/1998

Disposición Adicional Sexta, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación B.O.E.: 06-NOV-1999

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

REAL DECRETO 346/2011, de 11 de marzo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 1-ABR-2011

Corrección errores: 18-OCT-2011

DESARROLLADO POR:

Desarrollo del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

ORDEN 1644/2011, de 10 de junio de 2011, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 16-JUN-2011

MODIFICADO POR:

Sentencia por la que se anula el inciso “debe ser verificado por una entidad que disponga de la independencia necesaria respecto al proceso de construcción de la edificación y de los medios y la capacitación técnica para ello” in fine del párrafo quinto

Sentencia de 9 de octubre de 2012, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, B.O.E.: 1-NOV-2012

Sentencia por la que se anula el inciso “en el artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación”, incluido en los apartados 2.a) del artículo 8; párrafo quinto del apartado 1 del artículo 9; apartado 1 del artículo 10 y párrafo tercero del apartado 2 del artículo 10.

Sentencia de 17 de octubre de 2012, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, B.O.E.: 7-NOV-2012

Sentencia por la que se anula el inciso “en el artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación”, incluido en los apartados 2.a) del artículo 8; párrafo quinto del apartado 1 del artículo 9; apartado 1 del artículo 10 y párrafo tercero del apartado 2 del artículo 10; así como el inciso “a realizar por un Ingeniero de Telecomunicación o un Ingeniero Técnico de Telecomunicación” de la sección 3 del Anexo IV.

Sentencia de 17 de octubre de 2012, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, B.O.E.: 7-NOV-2012

2.3) CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)

REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 29-AGO-2007

Corrección errores: 28-FEB-2008

MODIFICADO POR:

Art. segundo del Real Decreto 249/2010, de 5 de marzo, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 18-MAR-2010 Corrección errores: 23-ABR-2010

Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 11-DIC-2009 Corrección errores: 12-FEB-2010 Corrección errores: 25-MAY-2010

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11

REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 4-SEPT-2006

MODIFICADO POR:

Art 13º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial , para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 22-MAY-2010

Instrucción técnica complementaria MI-IP 03 “ Instalaciones petrolíferas para uso propio”

REAL DECRETO 1427/1997, de 15 de septiembre, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 23-OCT-1997 Corrección errores: 24-ENE-1998

PROYECTO BÁSICO

47

MEMORIA

Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



MODIFICADA POR:

Modificación del Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por R. D. 2085/1994, de 20-OCT, y las Instrucciones Técnicas complementarias MI-IP-03, aprobadas por el R.D. 1427/1997, de 15-SET, y MI-IP-04, aprobada por el R.D. 2201/1995, de 28-DIC.

REAL DECRETO 1523/1999, de 1 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía B.O.E.: 22-OCT-1999

Corrección errores: 3-MAR-2000

Art 6º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 22-MAY-2010

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

REAL DECRETO 865/2003, de 4 de julio, del Ministerio de Sanidad y Consumo B.O.E.: 18-JUL-2003

DB HE. Ahorro de Energía (Capítulo HE-4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria)

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO. 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

2.4) ELECTRICIDAD

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51

REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología B.O.E.: suplemento al nº 224, 18-SEP-2002

Anulado el inciso 4.2.C.2 de la ITC-BT-03 por:

SENTENCIA de 17 de febrero de 2004 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo B.O.E.: 5-ABR-2004

MODIFICADO POR:

Art 7º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 22-MAY-2010

Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico

RESOLUCIÓN de 18 de enero 1988, de la Dirección General de Innovación Industrial B.O.E.: 19-FEB-1988

Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07

REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 19-NOV-2008

2.5) INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Reglamento de instalaciones de protección contra incendios

REAL DECRETO 1942/1993, de 5 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía B.O.E.: 14-DIC-1993

Corrección de errores: 7-MAY-1994

MODIFICADO POR:

Art 3º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 22-MAY-2010

Normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5-NOV, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo ORDEN, de 16 de abril de 1998, del Ministerio de Industria y Energía B.O.E.: 28-ABR-1998

3) CUBIERTAS

3.1) CUBIERTAS

DB HS-1. Salubridad

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

4) PROTECCIÓN

4.1) AISLAMIENTO ACÚSTICO

DB HR. Protección frente al ruido

REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 23-OCT-2007

Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007

4.2) AISLAMIENTO TÉRMICO

DB HE-Ahorro de Energía

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

4.3) PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

DB-SI-Seguridad en caso de Incendios

PROYECTO BÁSICO

48

MEMORIA

Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006

4.4) SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción

REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, del Ministerio de la Presidencia. B.O.E.: 25-OCT-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 13-NOV-2004

Modificación del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

REAL DECRETO 604/2006, de 19 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 29-MAY-2006

Disposición final tercera del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de Octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción

REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 25-AGO-2007

Artículo 7 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio

LEY 25/2009, de 22 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 23-DIC-2009

Modificación del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración B.O.E.: 23-MAR-2010

DEROGADO EL ART.18 POR:

REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración B.O.E.: 23-MAR-2010
Prevención de Riesgos Laborales

LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de la Jefatura del Estado B.O.E.: 10-NOV-1995

DESARROLLADA POR:

Desarrollo del artículo 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales

REAL DECRETO 171/2004, de 30 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 31-ENE-2004

MODIFICADA POR:

Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (Ley de Acompañamiento de los presupuestos de 1999)

LEY 50/1998, de 30 de diciembre, de la Jefatura del Estado B.O.E.: 31-DIC-1998

Reforma del marco normativo de la Prevención de Riesgos Laborales

LEY 54/2003, de 12 de diciembre, de la Jefatura del Estado B.O.E.: 13-DIC-2003

Artículo 8 y Disposición adicional tercera de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio

LEY 25/2009, de 22 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 23-DIC-2009

Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 31-ENE-1997

ODIFICADO POR:

Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 780/1998, de 30 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 1-MAY-1998

Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 604/2006, de 19 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 29-MAY-2006

Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración B.O.E.: 23-MAR-2010

DEROGADA LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA POR:

REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración B.O.E.: 23-MAR-2010

DESARROLLADO POR:

Desarrollo del Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, en lo referido a la acreditación de entidades especializadas como servicios de prevención, memoria de actividades preventivas y autorización para realizar la actividad de auditoría del sistema de prevención de las empresas

ORDEN 2504/2010, de 20 de septiembre, del Ministerio de Trabajo e Inmigración B.O.E.: 28-SEP-2010

Corrección errores: 22-OCT-2010 Corrección errores: 18-NOV-2010

Señalización de seguridad en el trabajo

REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 23-ABR-1997

Seguridad y Salud en los lugares de trabajo

PROYECTO BÁSICO

49

MEMORIA

Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC053621
 Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



REAL DECRETO 486/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 23-ABR-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 13-NOV-2004

Manipulación de cargas

REAL DECRETO 487/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 23-ABR-1997

Utilización de equipos de protección individual

REAL DECRETO 773/1997, de 30 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 12-JUN-1997

Corrección errores: 18-JUL-1997

Utilización de equipos de trabajo

REAL DECRETO 1215/1997, de 18 de julio, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 7-AGO-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 13-NOV-2004

Disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto

REAL DECRETO 396/2006, de 31 de marzo, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 11-ABR-2006

Regulación de la subcontratación

LEY 32/2006, de 18 de Octubre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 19-OCT-2006

DESARROLLADA POR:

Desarrollo de la Ley 32/2006, de 18 de Octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción

REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E.: 25-AGO-2007

Corrección de errores: 12-SEP-2007

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto

REAL DECRETO 327/2009, de 13 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración B.O.E.: 14-MAR-2009

Modificación del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto

REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración B.O.E.: 23-MAR-2010

MODIFICADA POR:

Artículo 16 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio

LEY 25/2009, de 22 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 23-DIC-2009

4.5) SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

DB-SUA-Seguridad de utilización y accesibilidad

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 11-MAR-2010

5) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

5.1) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Real Decreto por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 11-MAY-2007

MODIFICADO POR:

La Disposición final primera de la modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 11-MAR-2010

DESARROLLADO POR:

Desarrollo del documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Orden 561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 11-MAR-2010

DB-SUA-Seguridad de utilización y accesibilidad

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 11-MAR-2010



6) VARIOS

6.1) INSTRUCCIONES Y PLIEGOS DE RECEPCIÓN

Instrucción para la recepción de cementos "RC-08"

REAL DECRETO 956/2008, de 6 de junio, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 19-JUN-2008

Corrección errores: 11-SEP-2008

Disposiciones para la libre circulación de productos de construcción en aplicación de la Directiva 89/106/CEE

REAL DECRETO 1630/1992, de 29 de diciembre, del Ministerio de Relación con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno B.O.E.: 09-FEB-1993

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1630/1992, de 29 de diciembre, en aplicación de la Directiva 93/68/CEE.

REAL DECRETO 1328/1995, de 28 de julio, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 19-AGO-1995

6.2) MEDIO AMBIENTE

Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre, de Presidencia de Gobierno B.O.E.: 7-DIC-1961

Corrección errores: 7-MAR-1962

DEROGADOS el segundo párrafo del artículo 18 y el Anexo 2 por:

Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo

REAL DECRETO 374/2001, de 6 de abril, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 1-MAY-2001

DEROGADO por:

Calidad del aire y protección de la atmósfera

LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 16-NOV-2007

MODIFICADA POR:

Medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas autónomas contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. (Art. 33)

REAL DECRETO-LEY 8/2011, de 1 de julio, de Jefatura del Estado B.O.E.: 7-JUL-2011

Corrección errores: B.O.E.: 13-JUL-2011

Instrucciones complementarias para la aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

ORDEN de 15 de marzo de 1963, del Ministerio de la Gobernación B.O.E.: 2-ABR-1963

Ruido

LEY 37/2003, de 17 de noviembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 18-NOV-2003

DESARROLLADA POR:

Desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

REAL DECRETO 1513/2005, de 16 de diciembre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 17-DIC-2005

MODIFICADO POR: Modificación del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.

Disposición final primera del REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 23-OCT-2007

Desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 23-OCT-2007

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

REAL DECRETO 1038/2012, de 6 de julio, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 26-JUL-2012

MODIFICADA POR:

Medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas autónomas contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. (Art.31)

REAL DECRETO-LEY 8/2011, de 1 de julio, de Jefatura del Estado B.O.E.: 7-JUL-2011

Corrección errores: B.O.E.: 13-JUL-2011

Regulación de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de la Presidencia B.O.E.: 13-FEB-2008

6.3) OTROS

Ley del Servicio Postal Universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal

LEY 43/2010, de 30 de diciembre, de Jefatura del Estado B.O.E.: 31-DIC-2010



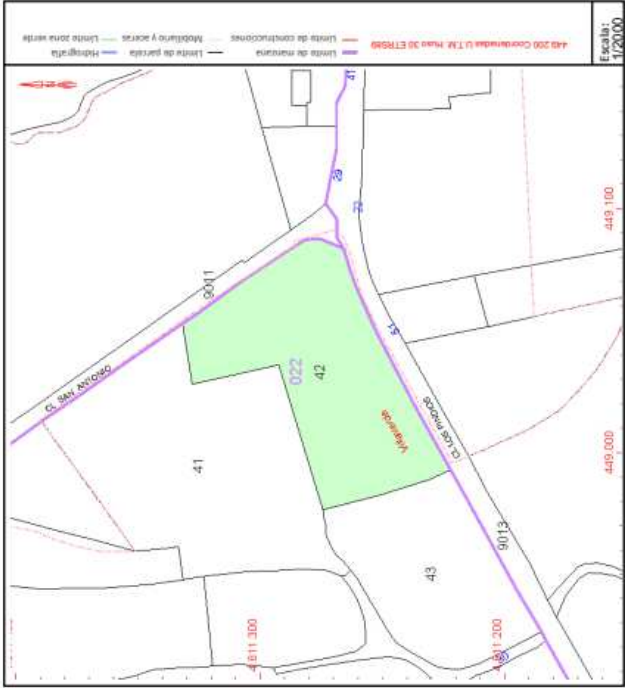
B. FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 39011A0220004 200000HR

PARCELA

Superficie gráfica: 5.822 m²
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 22 Parcela 42
NOCEDA, BAREYO (CANTABRIA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO		Intensidad Productiva	Superficie m ²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	02	5.822
0	PD Prados o praderas		

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 , 3 de Octubre de 2024



C. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELCCE053621
 Fecha Registro: 21/02/2025 11:53





Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELCCE053621
Fecha Registro:	21/02/2025 11:53



D. FOTOMONTAJES



E. FICHA TÉCNICA SANEAMIENTO AUTÓNOMO



FICHA TÉCNICA

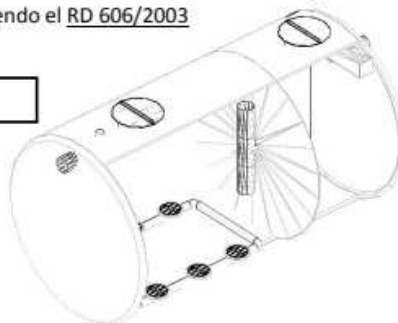
EQUIPO OXIDACIÓN TOTAL 10 HAB.EQ.

UTILIZACIÓN:

- La oxidación total está destinada al tratamiento de aguas residuales asimilables a domésticas, tales como las provenientes de viviendas, bloques de edificios, urbanizaciones, hoteles,...
- El proceso utilizado es mediante la aireación prolongada. Basicamente consiste en 2 etapas. Una etapa de aireación y otra etapa de decantación
- Gracias al aporte forzado de oxígeno mediante una soplante se logran unos rendimientos muy elevados cumpliendo el RD 606/2003

CARACTERÍSTICAS: Caudal diario 2m3/día

- Volumen total 2.300 lts.
- Diámetro 1.100 mm.
- Longitud 2.150mm
- Tubería entrada y salida pvc 110
- Peso aprox. 70 Kg.
- Difusores: incorporados.
- Soplante: Monofásica potencia de 60W
- Bomba Recirculadora : **Mediante Air-lift**
- Reja de desbaste manual : **Opcional No incluida**
- Programador para el control del funcionamiento de las soplantes incluido



MANTENIMIENTO:

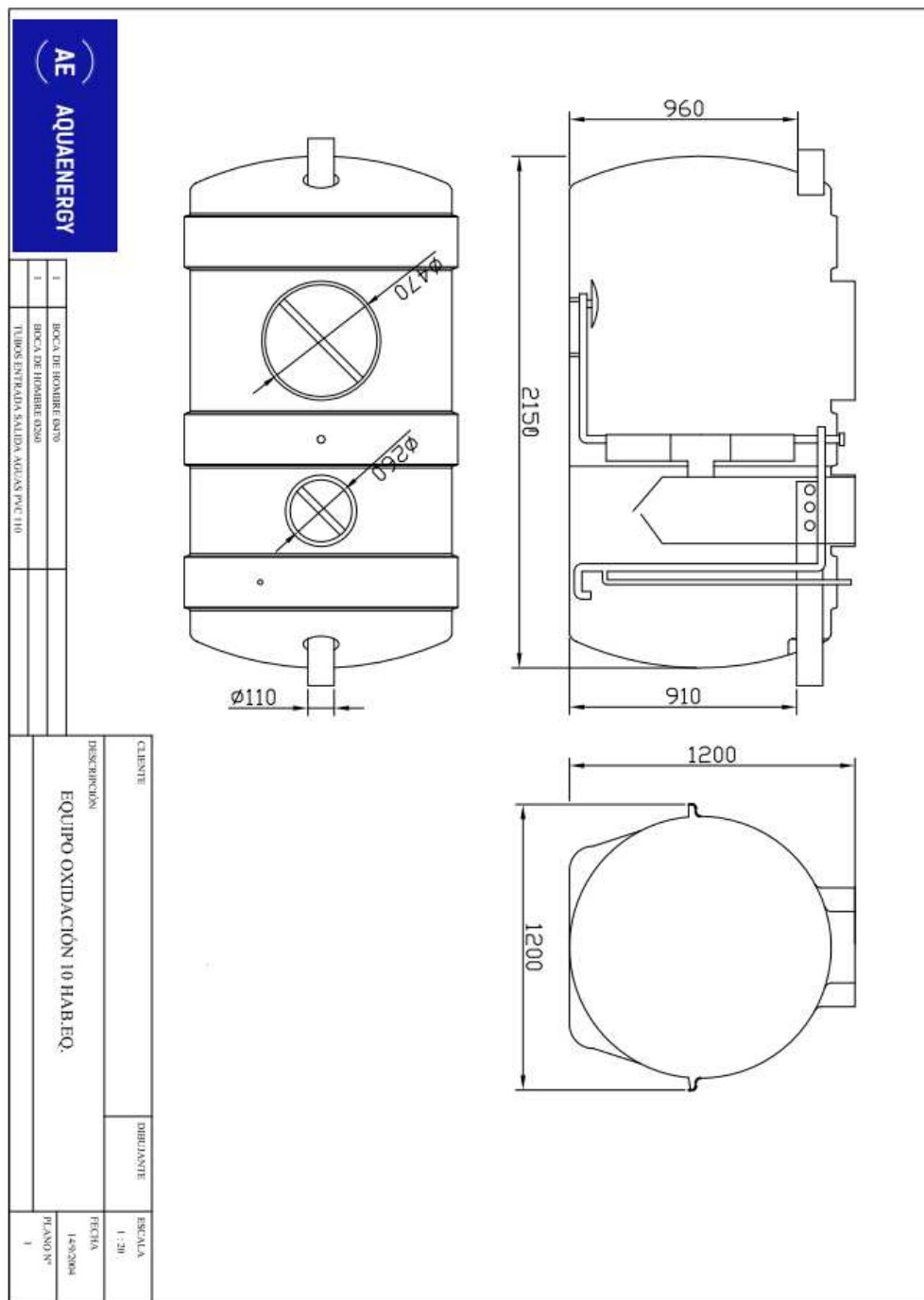
Con el fin de garantizar el buen funcionamiento del equipo, se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Evitar la entrada de sólidos grandes y materiales no degradables como trapos, plásticos,...
- Efectuar una retirada y limpieza de las fangos acumulados anualmente
- Rellenar el equipo totalmente con agua después de su limpieza.

PARÁMETROS / RENDIMIENTOS

- Apto para aguas residuales asimilables a domésticas DBO5 300mg/l DQO 450mg/l y MES 450mg/l
- Rendimientos DBO5 93% / DQO 75% / MES 93%





F. PLANIMETRÍA

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

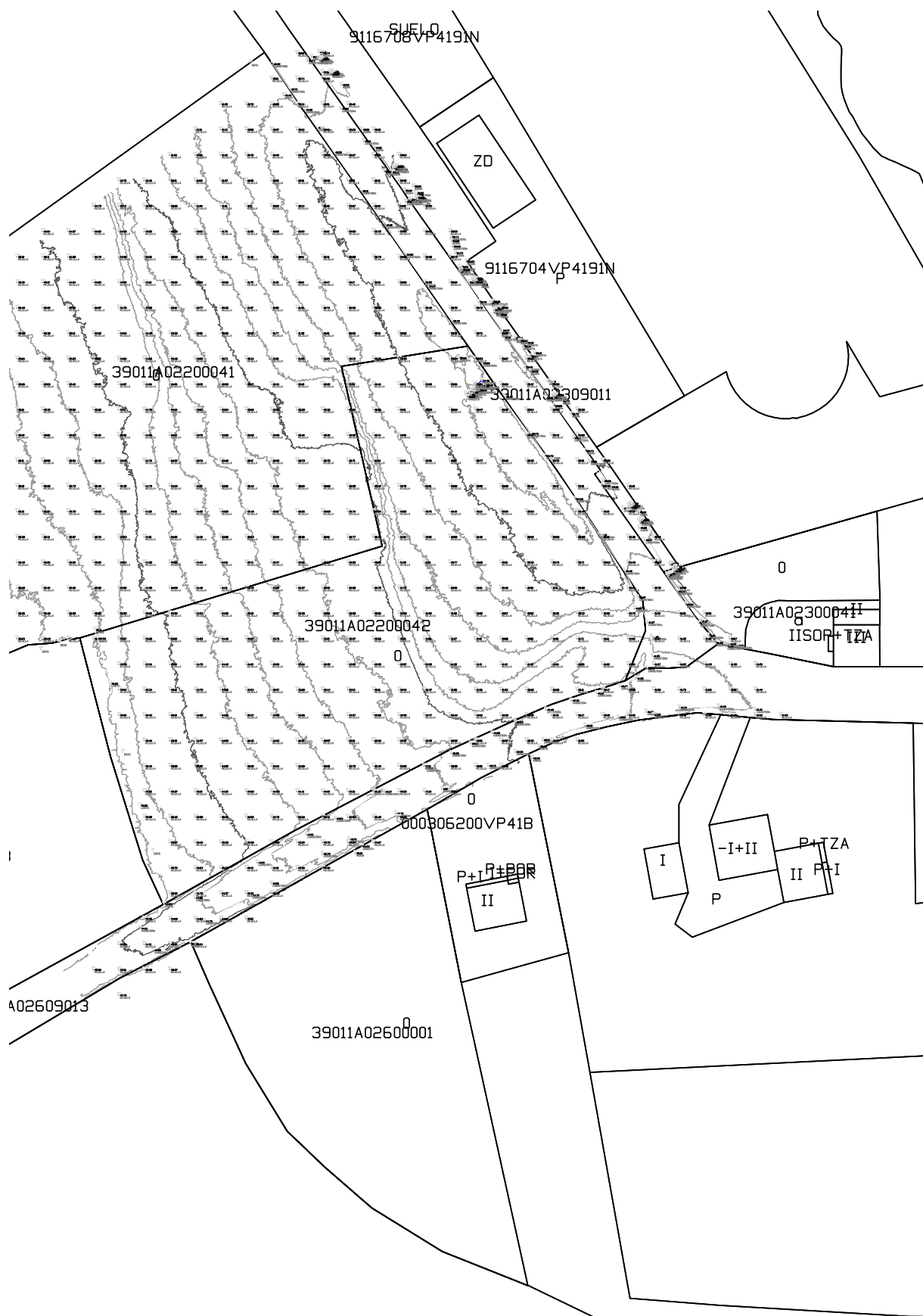
CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELCCE053621

Fecha Registro: 21/02/2025 11:53





Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



PLANOS

Nº PLANO	FAMILIA	PLANO	ESCALA
AQ01	ARQUITECTURA	Situación	1/5000
AQ02	ARQUITECTURA	Emplazamiento y justificación urbanística I	VARIAS
AQ03	ARQUITECTURA	Emplazamiento y justificación urbanística II	1/500
AQ04	ARQUITECTURA	Usos y superficies planta	1/100
AQ05	ARQUITECTURA	Cotas planta	1/100
AQ06	ARQUITECTURA	Cubierta	1/100
AQ07	ARQUITECTURA	Secciones	1/100
AQ08	ARQUITECTURA	Alzados norte y sur	1/100
AQ09	ARQUITECTURA	Alzados oeste y este	1/100
AQ10	INSTALACIONES	Saneamiento Autónomo	VARIAS

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro:

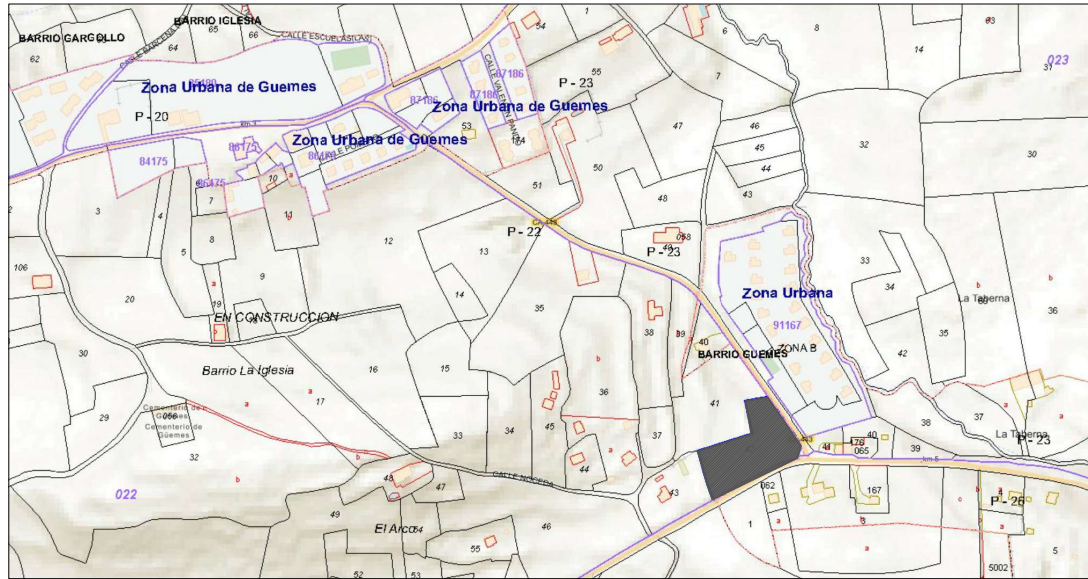
2025GCELCCE053621

Fecha Registro:

21/02/2025 11:53



PLANO DE CATASTRO



REFERENCIA CATASTRAL:

39011A02200042

SUPERFICIE DE PARCELA:

Superficie catastral 5822.30 m²

Superficie medida in situ 5822.30 m²

OCUPACIÓN DE PARCELA:

Ocupación máxima (10%) 582.23 m²

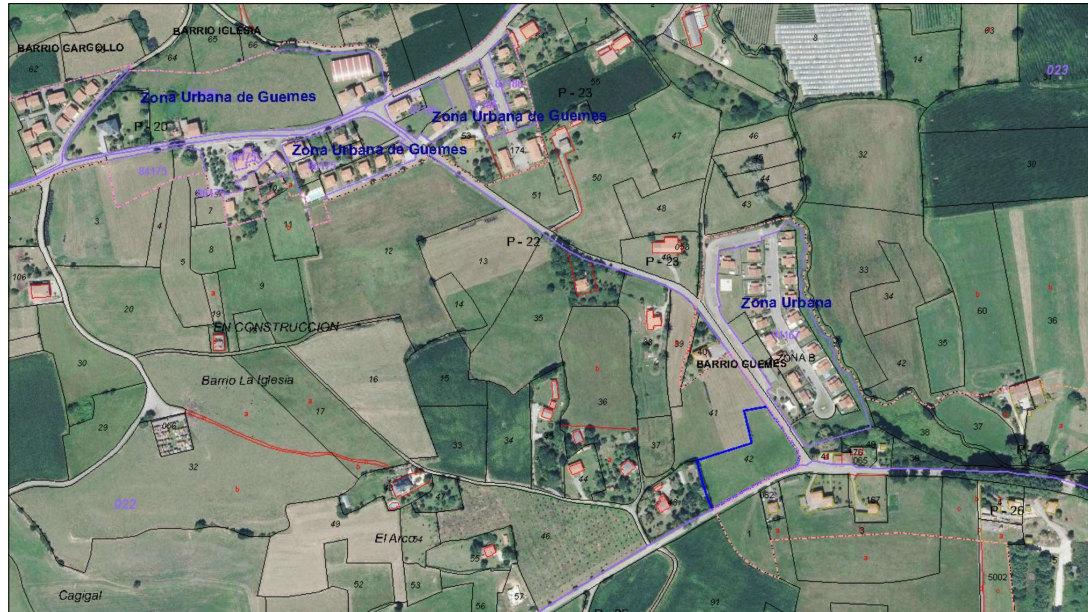
Ocupación de proyecto (5.77%) 336.25 m²

EDIFICABILIDAD DE PARCELA:

Edificabilidad máxima (0.2 m²/m²) 1164.46 m²

Edificabilidad de proyecto (0.045 m²/m²) 262.85 m²

ORTOFOTO + PLANO DE CATASTRO



proyecto: _____	
PROYECTO BÁSICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR	
dirección: _____	
Polígono 22. Parcela 42. NOCEDA. BAREYO (CANTABRIA)	
promotor: _____	
DANIEL SORIANO ÁLVAREZ	
arquitecta: _____	
LAURA MANSILLA GÓMEZ DE SEGURA	
nº de colegiado: COAM 25167	
familia: _____	
ARQUITECTURA	
plano: _____	
SITUACIÓN	
escala 1/5000	formato A_3
fecha FEBRERO 2025	
nº de plano: AQ01	



Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOlUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GOELCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53

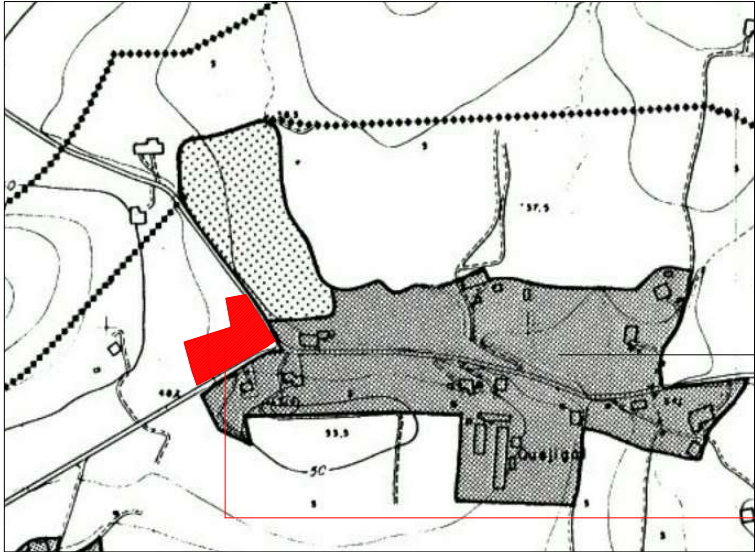


NORMAS SUBSIDIARIAS DE BAREYO			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE			

	NORMATIVA	PROYECTO	CUMPLE
PARCELA MÍNIMA	2000 m²	5822.30 m²	sí
EDIFICABILIDAD	0,20 m² / m²	0,045 m²/ m²	sí
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	5,77%	sí
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDERO	5 m	10 m	sí
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	2 PLANTAS 6 m al alero	1 PLANTA 2,50 m al alero	sí

INCLINACIÓN MÁXIMA DE CUBIERTA	35°	27°	sí
ALTURA DE CUMBRERA RESPECTO A LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	4,50 m	1,50 m	sí
MATERIAL DE CUBIERTA	PREFERENTEMENTE TEJA ÁRABE	TEJA ÁRABE	sí
COLOR REVESTIMIENTO FACHADA	GAMA DEL BLANCO AL SIENA TOSTADO	BLANCO	sí

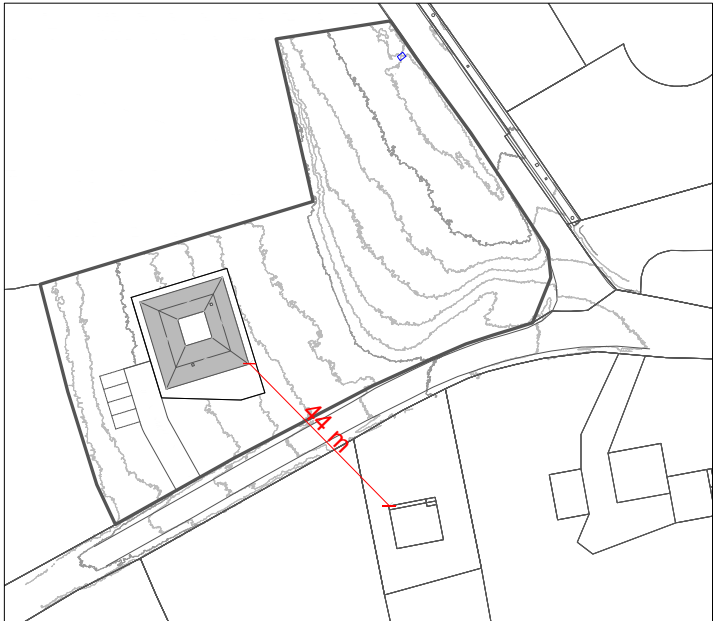
Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.			
	NORMATIVA	PROYECTO	CUMPLE
DISTANCIA MÁXIMA A NÚCLEO URBANO	200 m	44 m	sí
PARCELA MÍNIMA	2000 m²	5822.30 m²	sí
ESPACIO LIBRE Y PERMEABLE EN PARCELA (SIN PAVIMENTAR)	MÍNIMO 75%	90.15 %	sí
OCUPACIÓN MÁXIMA (parcela > 2000 m²)	10%	5,77%	sí
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	5 m	>5 m	sí
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDERO (después de cesiones)	5 m	10 m	sí
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	9 m	4,05 m	sí



NÚCLEO RURAL
(CONSIDERADO SUELO URBANO
CONFORME A LA LEY 5/2022)

Polígono 22. Parcela 42.
NOCEDA. BAREYO (CANTABRIA)

PLANO CLASIFICACIÓN Y USOS GLOBALES NNSS DE BAREYO E:1/5000



PLANO E:1/1000



proyecto: _____	
PROYECTO BÁSICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR	
dirección: _____	
Polígono 22. Parcela 42. NOCEDA. BAREYO (CANTABRIA)	
promotor: _____	
DANIEL SORIANO ÁLVAREZ	
arquitecta: _____	
LAURA MANSILLA GÓMEZ DE SEGURA	
nº de colegiado: _____	COAM 25167
familia: _____	
ARQUITECTURA	
plano: _____	
EMPLAZAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA I	
escala VARIAS	formato A_3
fecha FEBRERO 2025	
nº de plano: _____	
AQ02	



Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOlUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GOELCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53





FOTOMONTAJE 1

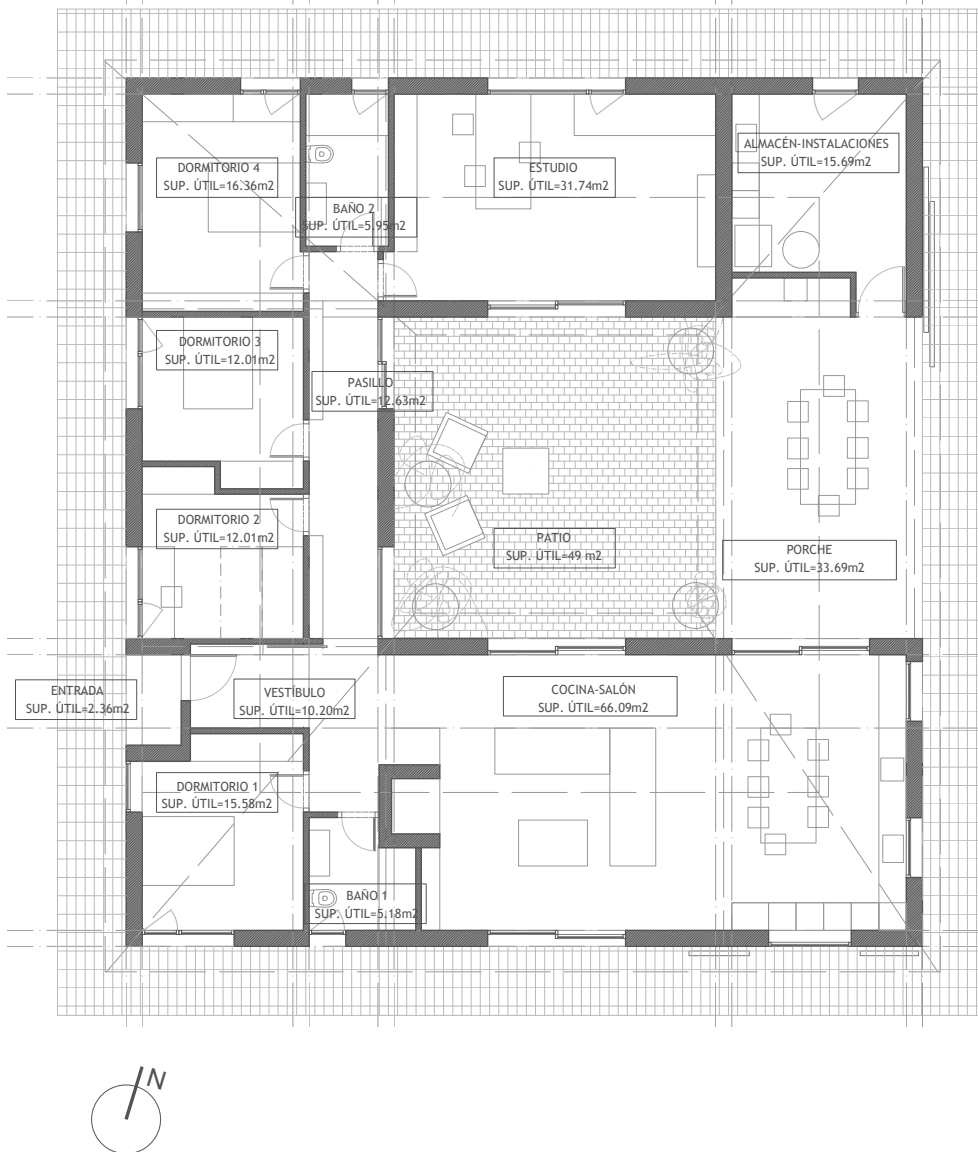


FOTOMONTAJE 2



proyecto: _____	
PROYECTO BÁSICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR	
dirección: _____	
Polígono 22, Parcela 42. NOCEDA, BAREYO (CANTABRÍA)	
promotor: _____	
DANIEL SORIANO ALVAREZ	
arquitecta: _____	
LAURA MANSILLA GÓMEZ DE SEGUR.	
nº de cotizado: _____	COAM 25167
familia: _____	
ARQUITECTURA	
plano: _____	
EMPLAZAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA II	
escala 1/500	formato A3
fecha FEBRERO 2021	
nº de plano: _____	
AQ03	





CUADRO DE SUPERFICIES

	vivienda	exterior cubierto	patio
ENTRADA		2.36 m²	
VESTÍBULO	10.20 m²		
COCINA-COMEDOR-SALÓN	66.09 m²		
DORMITORIO 1	15.58 m²		
BAÑO 1	7.99 m²		
PASILLO	12.63 m²		
DORMITORIO 2	12.01 m²		
DORMITORIO 3	12.01 m²		
DORMITORIO 4	16.36 m²		
BAÑO 2	5.95 m²		
ESTUDIO	31.74 m²		
ALMACÉN-INSTALACIONES	15.69 m²		
PORCHE		33.69 m²	
PATIO			49 m²

TOTAL				
SUPERFIE ÚTIL	203.89m²	33.69 m²	49 m²	286.58 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	244.83 m²	36.05 m²	49 m²	329.88 m²

EDIFICABILIDAD	100%	50%	0%
EDIFICABILIDAD TOTAL = 262.85 m² = 0.045 m²/m²	244.83 m²	18.025 m²	0 m²

TOTAL SUP. OCUPACIÓN (5.77%)	323.52 m²
------------------------------	-----------



FOTOMONTAJE 3

proyecto: _____
PROYECTO BÁSICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

dirección: _____
Polígono 22. Parcela 42.
NOCEDA. BAREYO (CANTABRIA)

promotor: _____
DANIEL SORIANO ÁLVAREZ

arquitecta: _____
LAURA MANSILLA GÓMEZ DE SEGURA
nº de colegiado: COAM 25167

familia: _____
ARQUITECTURA

plano: _____

USOS Y SUPERFICIES PLANTA

escala 1/100	formato A_3
fecha FEBRERO 2025	
nº de plano: AQ04	

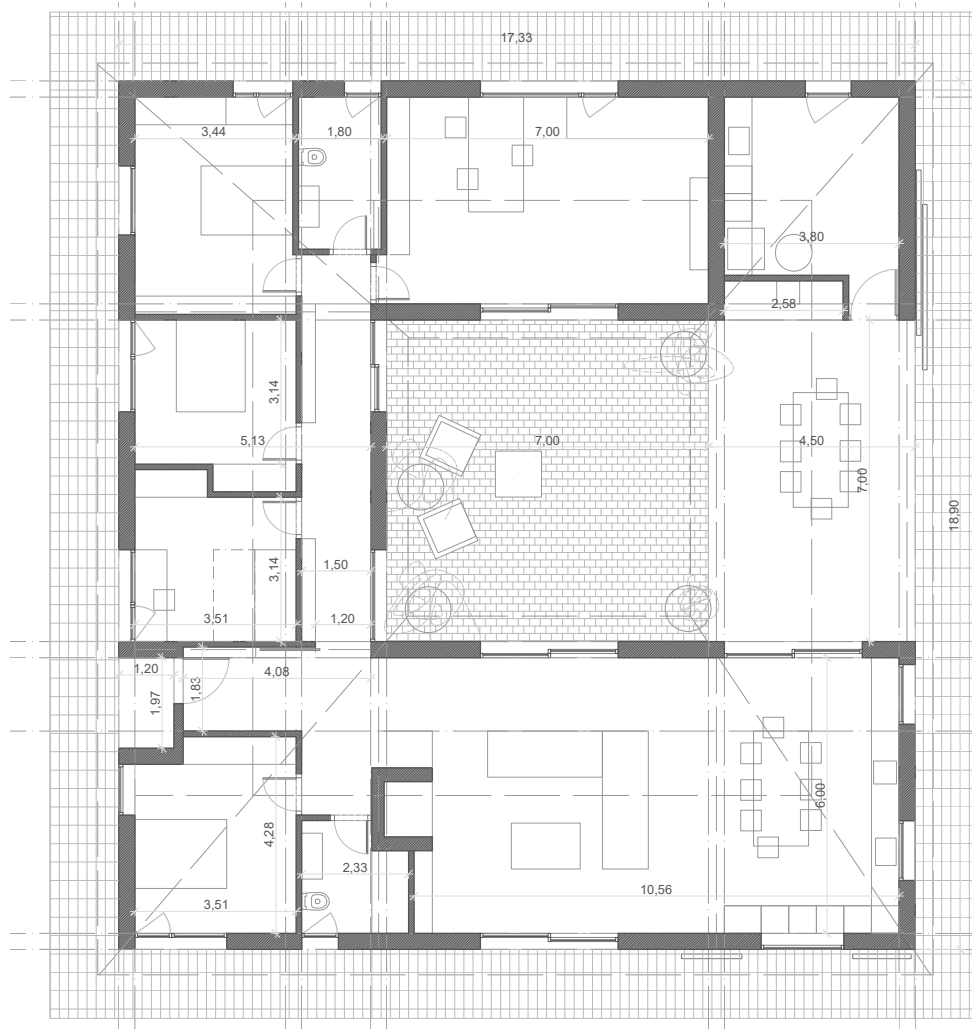


Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOlUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GOELCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53





proyecto: _____	
PROYECTO BÁSICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR	
dirección: _____	
Polígono 22. Parcela 42. NOCEDA. BAREYO (CANTABRIA)	
promotor: _____	
DANIEL SORIANO ÁLVAREZ	
arquitecta: _____	
LAURA MANSILLA GÓMEZ DE SEGURA	
nº de colegiado: COAM 25167	
familia: _____	
ARQUITECTURA	
plano: _____	
COTAS PLANTA	
escala 1/100	formato A_3
fecha FEBRERO 2025	
nº de plano: AQ05	

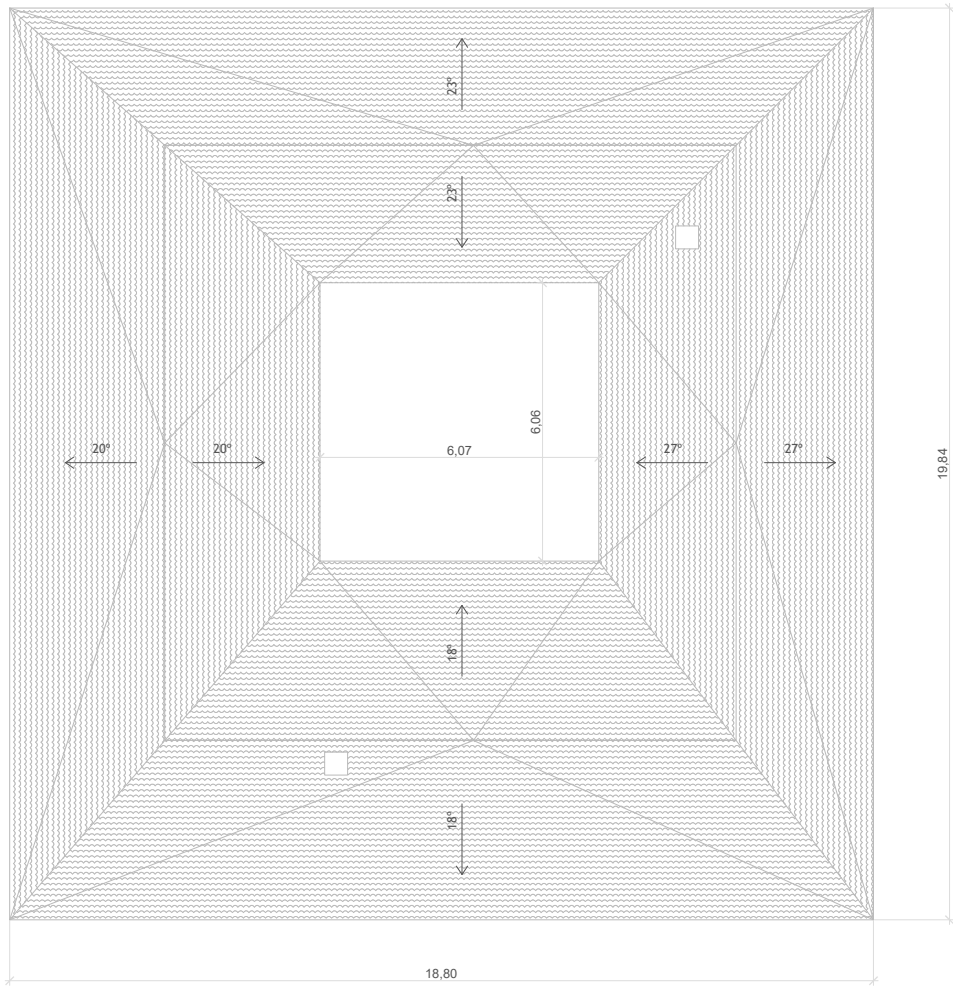


Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOlUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GOELCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53





proyecto: _____	
PROYECTO BÁSICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR	
dirección: _____	
Polígono 22. Parcela 42. NOCEDA. BAREYO (CANTABRIA)	
promotor: _____	
DANIEL SORIANO ÁLVAREZ	
arquitecta: _____	
LAURA MANSILLA GÓMEZ DE SEGURA	
nº de colegiado: COAM 25167	
familia: _____	
ARQUITECTURA	
plano: _____	
CUBIERTA	
escala 1/100	formato A_3
fecha FEBRERO 2025	
nº de plano: AQ06	

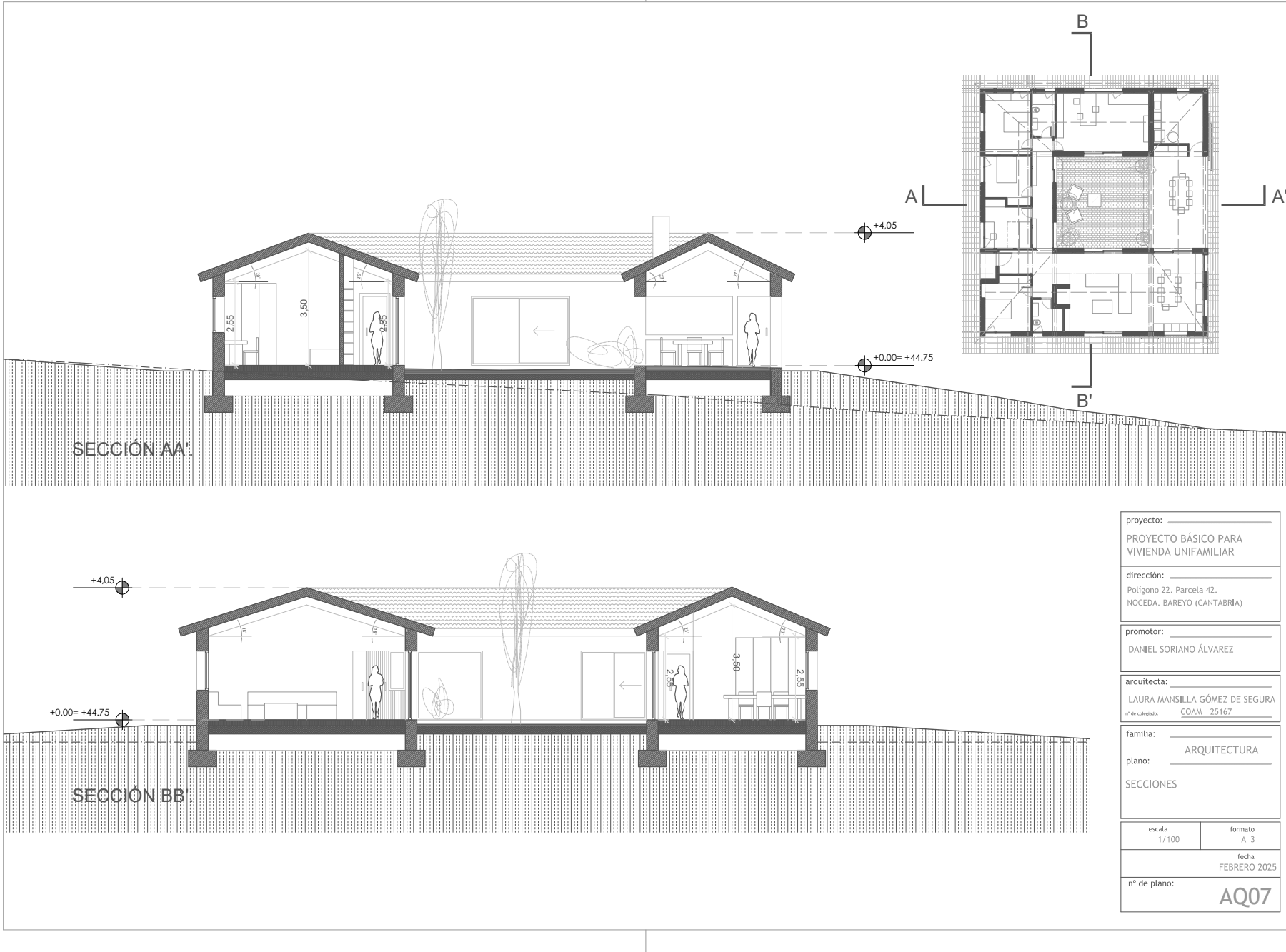


Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOlUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GOELCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



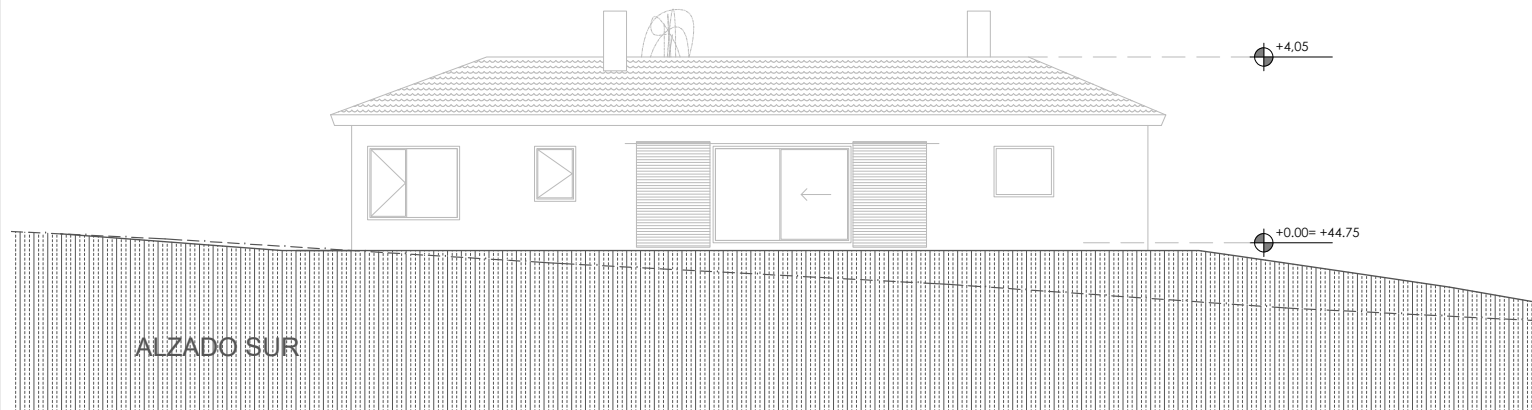
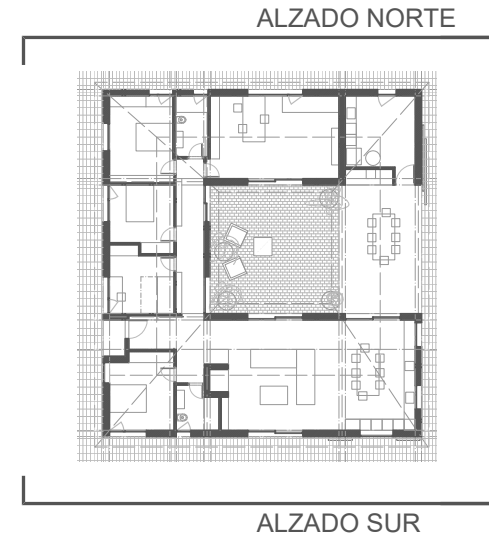
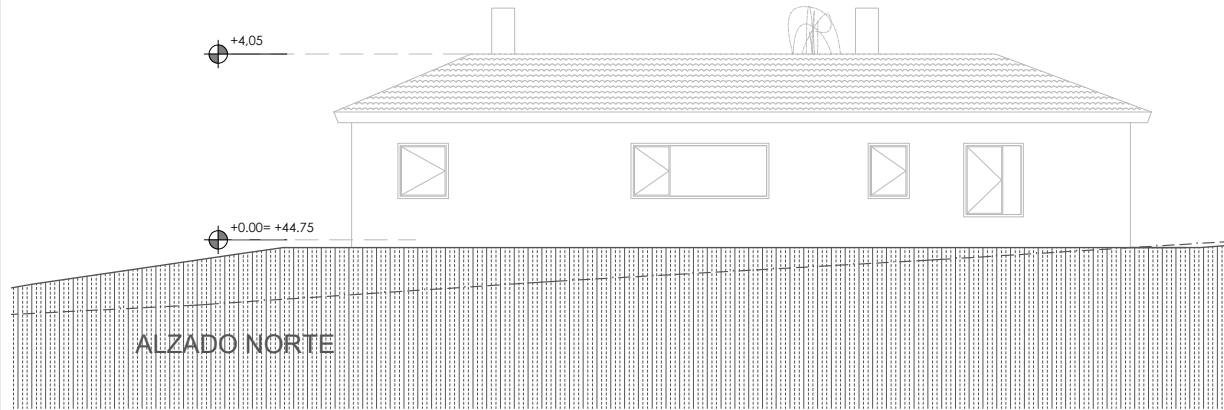


Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOlUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2025GCELCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53





proyecto: _____	
PROYECTO BÁSICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR	
dirección: _____	
Polígono 22. Parcela 42. NOCEDA. BAREYO (CANTABRIA)	
promotor: _____	
DANIEL SORIANO ÁLVAREZ	
arquitecta: _____	
LAURA MANSILLA GÓMEZ DE SEGURA	
nº de colegiado:	COAM 25167
familia: _____	
ARQUITECTURA	
plano: _____	
ALZADOS NORTE Y SUR	
escala	formato
1/100	A_3
fecha	
FEBRERO 2025	
nº de plano:	
AQ08	

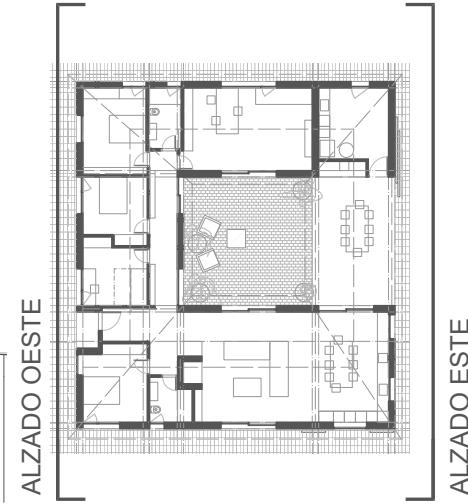
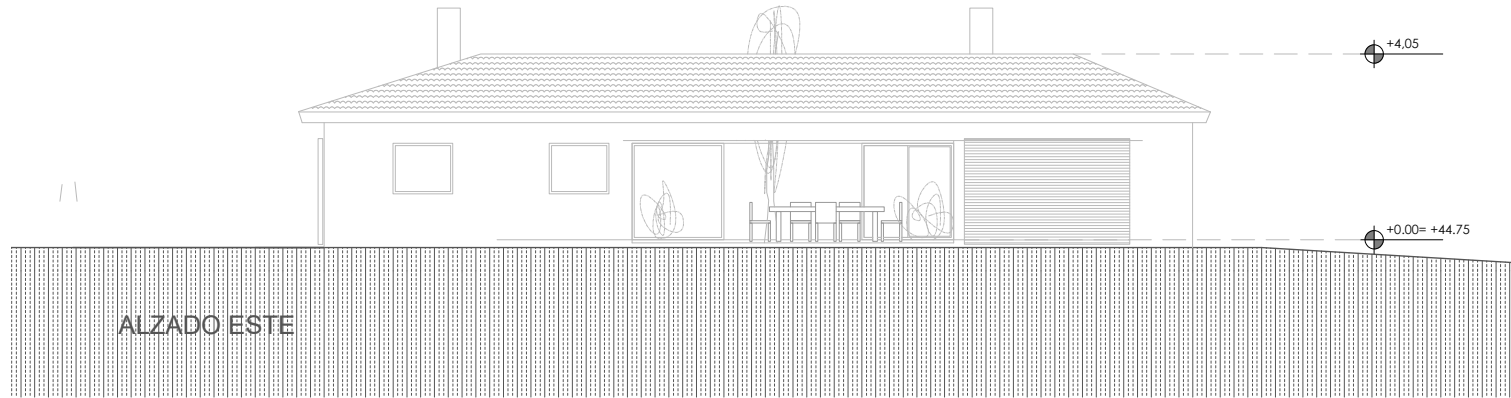
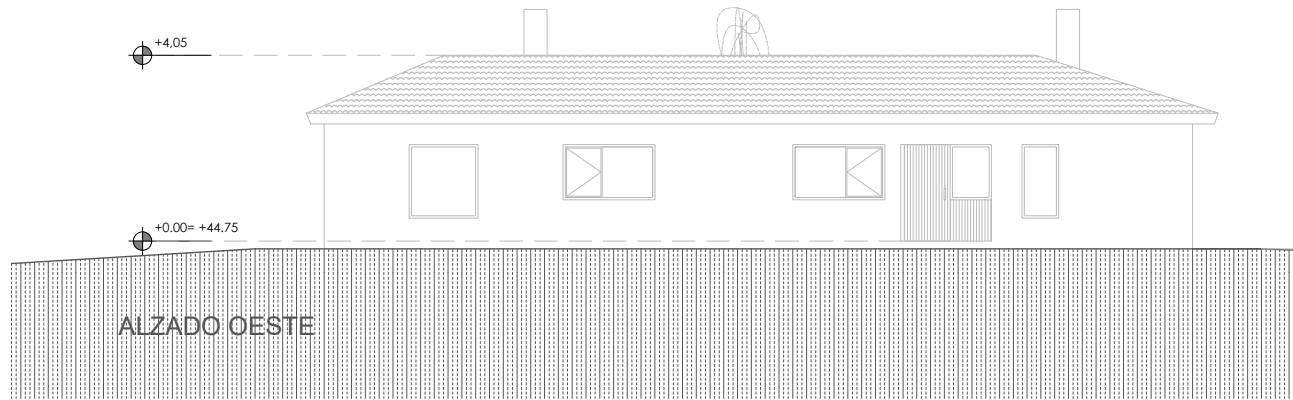


Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOlUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2025GOELCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53





proyecto: <input type="text"/>	
PROYECTO BÁSICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR	
dirección: <input type="text"/>	
Polígono 22. Parcela 42. NOCEDA. BAREYO (CANTABRIA)	
promotor: <input type="text"/>	
DANIEL SORIANO ÁLVAREZ	
arquitecta: <input type="text"/>	
LAURA MANSILLA GÓMEZ DE SEGURA	
nº de colegiado:	COAM 25167
familia: <input type="text"/>	
ARQUITECTURA	
plano: <input type="text"/>	
ALZADOS OESTE Y ESTE	
escala	formato
1/100	A_3
fecha	
FEBRERO 2025	
nº de plano:	
AQ09	

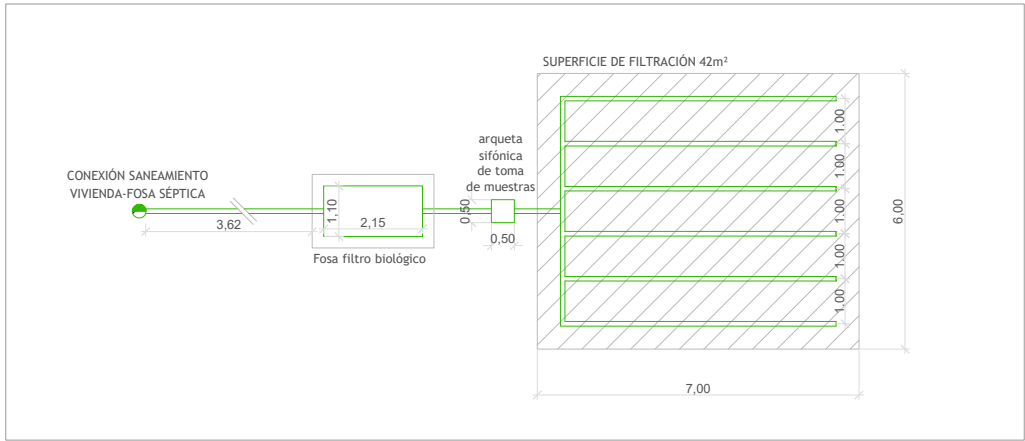


Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

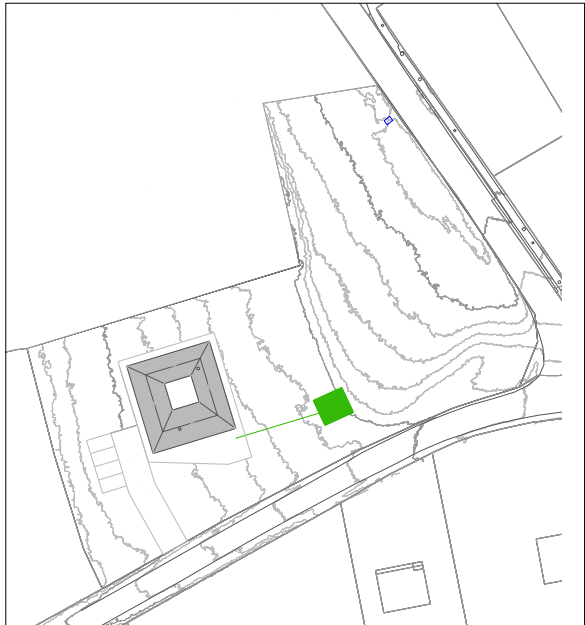
CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOlUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
 N.º Registro: 2025GCELCE053621
 Fecha Registro: 21/02/2025 11:53

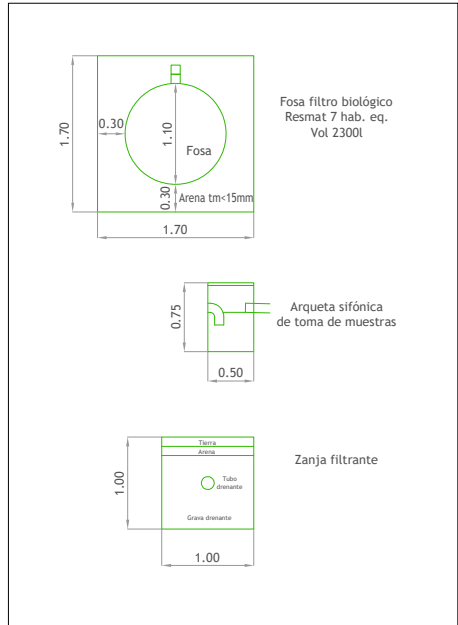




ESQUEMA. E:1/100



SITUACIÓN FOSA SÉPTICA. E:1/1000



DETALLES. E:1/50



proyecto: _____	
PROYECTO BÁSICO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR	
dirección: _____	
Polígono 22. Parcela 42. NOCEDA. BAREYO (CANTABRIA)	
promotor: _____	
DANIEL SORIANO ÁLVAREZ	
arquitecta: _____	
LAURA MANSILLA GÓMEZ DE SEGURA	
nº de colegiado: COAM 25167	
familia: _____	
INSTALACIONES	
plano: _____	
SANEAMIENTO AUTÓNOMO	
escala: VARIAS	formato: A_3
fecha: FEBRERO 2025	
nº de plano: _____	AQ10



Firma 1: **DANIEL SORIANO ALVAREZ**

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg/rUHOlUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GOELCE053621
 Fecha Registro: 21/02/2025 11:53



RESUMEN DE PRESUPUESTO

PROYECTO BÁSICO	60	MEMORIA
-----------------	----	---------

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XxBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELCCE053621
Fecha Registro:	21/02/2025 11:53



RESUMEN DE PRESUPUESTO
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	12.301,80	3,49
2	RED DE SANEAMIENTO	10.948,44	3,11
3	CIMENTACION Y SOLERAS	42.176,03	11,97
4	ESTRUCTURA.....	41.229,36	11,70
5	ALBAÑILERIA	60.492,35	17,17
6	CUBIERTAS	18.544,85	5,26
7	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	11.201,55	3,18
8	SOLADOS ALICATADOS Y CHAPADOS	47.309,46	13,43
9	CARPINTERIA DE MADERA	17.810,10	5,06
10	CARPINTERIA EXTERIOR	16.493,12	4,68
11	CERRAJERIA	23.334,15	6,62
12	ELECTRICIDAD	14.047,23	3,99
13	FONTANERIA	5.884,40	1,67
14	CLIMATIZACIÓN ACS Y VENT.	17.930,78	5,09
15	PINTURA	3.036,09	0,86
16	CONTROL DE CALIDAD	1.556,22	0,44
17	GESTION DE RESIDUOS.....	4.186,26	1,19
18	SEGURIDAD Y SALUD	3.801,49	1,08
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		352.283,68	
10,00% I.V.A.		35.228,37	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		387.512,05	
Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES con SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS			
Madrid, a Febrero 2025 .			
El promotor		La arquitecta	
SORIANO ALVAREZ DANIEL - 07252643F		MANSILLA GOMEZ DE SEGURA LAURA - 47018602R	
DANIEL SORIANO ALVAREZ		LAURA MANSILLA GÓMEZ DE SEGURA	

Firma 1: DANIEL SORIANO ALVAREZ

CSV: A0610Md0AI8XBhQWakwap3vg_rUHOIUtnxY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE053621
Fecha Registro: 21/02/2025 11:53

