

PROYECTO BASICO de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN Bº SEL DEL TOJO, PARCELA 312 POLIGONO 4, RIONANSA, CANTABRIA

01.1_Memoria descriptiva

01.2_Memoria constructiva

01.3_cumplimiento CTE

02._presupuesto estimado

03. ANEXOS_

3.1. gestión de residuos

3.2. ANEXO FICHA URBANISTICA

3.3. ANEXO CONTRATO DE ARRAS

3.4. ANEXO PREVIO DE RIESGOS

3.5. ANEXO FOTOGRAFICO

Promotor: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA



Sergio Pérez García Ontoria 40, Cabezón de la Sal, Tlf 667.51.00.33, 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



PROYECTO BASICO de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN Bº SEL DEL TOJO, PARCELA 312 POLIGONO 4, RIONANSA, CANTABRIA

- 01.1_Memoria descriptiva
- 01.2_Memoria constructiva
- 01.3_cumplimiento CTE

Promotor: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA



Sergio Pérez García Ontoria 40, Cabezón de la Sal, Tlf 667.51.00.33, 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)	
N.º Registro:	2025GCELCE040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



Memoria de proyecto básico

conforme al CTE (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación)

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 1

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2025GCELCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto:	PROYECTO BASICO
Título del Proyecto:	Proyecto Básico de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en RIONASA, PARCELA 312, POLIGONO 4,
Emplazamiento:	SEL DEL TOJO312, PARCELA 312, POLIGONO 4, RIONANSA, Cantabria.

Usos del edificio

Uso principal del edificio:	<input checked="" type="checkbox"/> residencial <input type="checkbox"/> comercial <input type="checkbox"/> oficinas <input type="checkbox"/> turístico <input type="checkbox"/> industrial <input type="checkbox"/> religioso <input type="checkbox"/> transporte <input type="checkbox"/> espectáculo <input type="checkbox"/> agrícola <input type="checkbox"/> sanitario <input type="checkbox"/> deportivo <input type="checkbox"/> educación
Usos subsidiarios del edificio:	<input checked="" type="checkbox"/> residencial <input type="checkbox"/> Garajes <input type="checkbox"/> Locales <input type="checkbox"/> Otros:
Nº Plantas	Sobre rasante <div>PB+PBC</div> Bajo rasante: <div>1</div>

Superficies

superficie total construida s/ rasante	181.80 M ²	superficie total	181.80 m ²
superficie total construida b/ rasante		presupuesto ejecución material	112.390,22 €

Estadística

nueva planta	<input type="checkbox"/>	rehabilitación	<input type="checkbox"/>	vivienda libre	<input checked="" type="checkbox"/>	núm. viviendas	1
legalización	<input type="checkbox"/>	reforma-ampliación	<input checked="" type="checkbox"/>	VP pública	<input type="checkbox"/>	núm. locales	-
				VP privada	<input type="checkbox"/>	núm. plazas garaje	-

Control de contenido del proyecto:

I. MEMORIA

1. Memoria descriptiva	ME 1.1 Agentes ME 1.2 Información previa ME 1.3 Descripción del proyecto ME 1.4 Prestaciones del edificio	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2. Memoria constructiva	MC 2.1 Sustentación del edificio MC 2.2 Sistema estructural MC 2.3 Sistema envolvente MC 2.4 Sistema de compartimentación MC 2.5 Sistemas de acabados MC 2.6 Sistemas de acondicionamiento de instalaciones MC 2.7 Equipamiento	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3. Cumplimiento del CTE	DB-SE 3.1 Exigencias básicas de seguridad estructural SE-AE Acciones en la edificación SE-C Cimentaciones SE-A Estructuras de acero SE-F Estructuras de fábrica SE-M Estructuras de madera NCSE Norma de construcción sismorresistente CE Código estructural de hormigón estructural DB-SI 3.2 Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio SI 1 Propagación interior SI 2 Propagación exterior SI 3 Evacuación SI 4 Instalaciones de protección contra incendios SI 5 Intervención de bomberos SI 6 Resistencia al fuego de la estructura DB-SUA3.3 Exigencias básicas de seguridad de utilización SUA1 Seguridad frente al riesgo de caídas SUA2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento SUA3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento SUA4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada SUA5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 2

Firma 1: SERGIO JOSE PEREZ GARCIA

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



	SUA6	Seguridad frente al riesgo de ahogamiento	<input type="checkbox"/>
	SUA7	Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento	<input type="checkbox"/>
	SUA8	Seguridad frente al riesgo relacionado con la acción del rayo	<input type="checkbox"/>
	SUA9	Accesibilidad	<input type="checkbox"/>
DB-HS 3.4		Exigencias básicas de salubridad	<input type="checkbox"/>
	HS1	Protección frente a la humedad	<input type="checkbox"/>
	HS2	Eliminación de residuos	<input type="checkbox"/>
	HS3	Calidad del aire interior	<input type="checkbox"/>
	HS4	Suministro de agua	<input type="checkbox"/>
	HS5	Evacuación de aguas residuales	<input type="checkbox"/>
DB-HR 3.5		Exigencias básicas de protección frente el ruido (CA-88)	<input type="checkbox"/>
DB-HE 3.6		Exigencias básicas de ahorro de energía	<input type="checkbox"/>
	HE1	Limitación de demanda energética	<input type="checkbox"/>
	HE2	Rendimiento de las instalaciones térmicas (RITE)	<input type="checkbox"/>
	HE3	Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación	<input type="checkbox"/>
	HE4	Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria	<input type="checkbox"/>
	HE5	Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica	<input type="checkbox"/>
4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones			
	4.1	Habitabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
	4.2	Accesibilidad	<input type="checkbox"/>
	4.4	Baja Tensión	<input type="checkbox"/>
	4.3	Telecomunicaciones	<input type="checkbox"/>
5. Anejos a la memoria			
	5.1	Información geotécnica	<input type="checkbox"/>
	5.2	Cálculo de la estructura	<input type="checkbox"/>
	5.3	Protección contra el incendio	<input type="checkbox"/>
	5.4	Instalaciones del edificio	<input type="checkbox"/>
	5.5	Eficiencia energética	<input type="checkbox"/>
	5.6	Estudio de impacto ambiental	<input type="checkbox"/>
	5.7	Plan de control de calidad	<input type="checkbox"/>
	5.8	Estudio de seguridad y salud o estudio básico, en su caso	<input type="checkbox"/>
II. PLANOS			
		Plano de situación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Plano de emplazamiento	<input checked="" type="checkbox"/>
		Plano de urbanización	<input checked="" type="checkbox"/>
		Plantas generales	<input checked="" type="checkbox"/>
		Planos de cubiertas	<input checked="" type="checkbox"/>
		Alzados y secciones	<input checked="" type="checkbox"/>
		Planos de estructura	<input type="checkbox"/>
		Planos de instalaciones	<input type="checkbox"/>
		Planos de definición constructiva	<input type="checkbox"/>
		Memorias gráficas	<input type="checkbox"/>
		Otros	<input type="checkbox"/>
III. PLIEGO DE CONDICIONES			
		Pliego de cláusulas administrativas	<input type="checkbox"/>
		Disposiciones generales	<input type="checkbox"/>
		Disposiciones facultativas	<input type="checkbox"/>
		Disposiciones económicas	<input type="checkbox"/>
		Pliego de condiciones técnicas particulares	<input type="checkbox"/>
		Prescripciones sobre los materiales	<input type="checkbox"/>
		Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra	<input type="checkbox"/>
		Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado	<input type="checkbox"/>
IV. MEDICIONES			
		Mediciones	<input type="checkbox"/>
V. PRESUPUESTO			
		Presupuesto aproximado	<input checked="" type="checkbox"/>
		Presupuesto detallado	<input type="checkbox"/>

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 3

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



ANEXO: CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION

Para asegurar el cumplimiento de las exigencias básicas contenidas en el Parte I del CTE, se ha hecho uso de los DBs: SU, SI y HE y de la normativa básica vigente en aplicación de las disposiciones transitorias del Real Decreto 315/2006 de 17 de Marzo.

En la documentación de fin de obra se dejará constancia de:

- Las verificaciones y pruebas de servicio realizadas para comprobar las prestaciones finales del edificio
- Las modificaciones autorizadas por el director de obra.

Asimismo, se incluirán:

- La relación de controles efectuados durante la dirección de obra y sus resultados.
- Las instrucciones de uso y mantenimiento.

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 4

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



I. MEMORIA

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 5

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



1. Memoria descriptiva

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 6

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74,Martes 28 marzo 2006)

1. Memoria descriptiva: Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:

1.1 Agentes*. Promotor, proyectista, otros técnicos.

1.2 Información previa*. Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso. Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.

1.3 Descripción del proyecto*. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

1.4 Prestaciones del edificio* Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.

Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

Habitabilidad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

1. Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
2. Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
4. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Seguridad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

1. Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

Funcionalidad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 7

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



1.1 Agentes

Promotor:	SUSAN KARINA MARTINS DE SOUSA, NIE X9685287-X, con Domicilio a efectos de notificaciones en ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL, Cantabria.	
Arquitecto:	Sergio Pérez García, nº 942 COACAN	
Director de obra:	Sergio Pérez García, nº 942 COACAN	
Director de la ejecución de la obra:	ANGEL RIAÑO GARCIA Colegiado nº 620 del COAATCAN	
Otros técnicos Intervinientes	Instalaciones: Estructuras: Telecomunicaciones: Otros 1: Otros 2: Otros 3: Otros 4:	
Seguridad y Salud	Autor del estudio: Coordinador durante la elaboración del proy.: Coordinador durante la ejecución de la obra:	A designar en el proyecto de ejecucion A designar en el proyecto de ejecucion ANGEL RIAÑO GARCIA Colegiado nº 620 del COAATCAN
Otros agentes:	Constructor: Entidad de Control de Calidad: Redactor del estudio topográfico: Redactor del estudio geotécnico: Otros 1: Otros 2: Otros 3: Otros 4:	A definir en el Proyecto de Ejecución A definir en el Proyecto de Ejecución:

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 8

Firma 1: SERGIO JOSE PEREZ GARCIA

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELC040645

Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



1.2 Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida:

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de proyecto REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO a VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Emplazamiento:

BARRIO SEL DEL TOJO, PARCELA 312, POLIGONO 4, RIONANSA, Cantabria
REFERENCIA CATASTRAL 39063A004003120000EG

Entorno físico:

La parcela tiene forma IRREGULAR con superficie según de 14.202,00 m². La parcela tiene pendientes FUERTES SENTIDO NORTE SUR, situándose la edificación existente en la parte más alta al norte y cercana al acceso rodeada de propiedades privadas por viento, oeste y sur y por carretera de acceso por el este y el norte, se accede a ella por camino situado al norte, aunque también dispones de otro acceso por el sur. La edificación actual ocupa una superficie de 118,00m2 según catastro, se desarrolla en 2 plantas, la planta baja para cuadra de poca altura a la que se accede por el este y una planta 1º uso pajar a la que se accede bien desde la planta baja bien desde boquerón del pajara situado al norte.

Normativa urbanística:

NNSS del suelo de RIONANSA 11_02_94
Es de aplicación las Normas Urbanísticas Regionales (BOC de 26 de mayo de 2006.)
La ley 2/2001, y modificaciones posteriores conforme a la Ley 5/2022 de Cantabria, EN PARTICULAR en su artículo 114 y siguientes

Marco Normativo:

Código Técnico de la Edificación.

Obl☒

Rec☐

Planeamiento de aplicación:

Ordenación urbanística

Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo
Clasificación del Suelo
Categoría

NNSS de RIONANSA
LEY 5/2022 DE
ORDENACION DEL
TERRITORIO

RUSTICO

Cuadro comparativo entre lo establecido como límite por la Ordenanza y lo proyectado:

	NORMATIVA	PROYECTO
Parcela mínima	1500 m2/2.000 m2	14.202 m2
Distancia a colindantes	5 mts.	>5 mts
Distancia cierre a camino	3.00 mts	3.00 mts
Ocupación (s. parcela Neta)	10%	0.8 %
Altura máxima	Dos plantas	2 plantas

1.2.1 MOTIVACION CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANISTICA Y SECTORIAL:

1.2.1.1. NORMATIVA URBANISTICA MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL:

- NNSS DEL SUELO MUNICIPIO DE RIONANSA SEPT 94. Remite a la ley del suelo.
- La EDIFICACION ESTA DENTRO DEL CATALOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RUSTICO DE RIONANSA
- LA LEY DE CANTABRIA 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA. Y MODIFICACIONES POSTERIORES en PARTICULAR LA LEY 5/2022 DE ORDENACION TERRITORIAL.
- LEY DE CANTABRIA 02/2023 DE 26 D EDICIEMBRE DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS
- NUR NORMAS URBANISTICAS REGIONALES

La parcela objeto de este proyecto está clasificada como SNU suelo no urbanizable, normalizada como SREP suelo rustico de Especial protección regulado por tanto por LA LEY DE CANTABRIA 5/2022 DE 15 de julio de ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 9

Firma 1: SERGIO JOSE PEREZ GARCIA

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Art 49 régimen del suelo rústico de especial protección dice en su punto 2:

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 especial protección podrán ser autorizadas con carácter excepcional, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento urbanístico, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

...

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa más restrictiva que se derive de la planificación territorial o urbanística, no se considerarán incremento de la superficie construida todas o alguna de las siguientes actuaciones:

1.º Las que se produzcan en el interior de la edificación para alterar la distribución interior o la altura de las dependencias, incluida la ejecución de nuevos forjados entre plantas o la alteración de los existentes.

2.º Las que alteren la disposición o tamaño de los huecos en fachadas.

3.º Las de aislamiento térmico por el exterior de la edificación y las que garanticen la accesibilidad universal de la edificación.

4.º Las ampliaciones con derribo parcial simultáneo de la edificación existente, siempre que el resultado final no suponga un incremento de la superficie construida superior a los porcentajes establecidos en este apartado.

En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas gravemente.

No será posible autorizar el cambio de uso de una edificación, si no se acredita que ha sido destinada al uso autorizado en su momento, durante un plazo mínimo de diez años.

No será posible legalizar el cambio de uso de una edificación si no ha prescrito el deber de restauración del orden jurídico o si habiendo prescrito, dicho uso resulta incompatible con el planeamiento territorial o urbanístico o la legislación vigente.

i) La transformación de edificaciones existentes en más de una vivienda siempre que no suponga aumento de la superficie construida.

3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como protegido.

CONCLUSION:

LA PARCELA ES CLASIFICADA COMO RUSTICA, Y LA EDIFICACION SE PODRA "REFORMAR PARA USO RESIDENCIAL Y SE PODRA AMPLIAR EN UN 20% SU SUPERFICIE CONSTRUIDA PREVIA AUTORIZACION DE LA CROTU.

POR LO QUE ENTENDEMOS QUE ESTE PROYECTO CUMPLE CON LA LEY 5/2022 Y LAS NUR, Y ESTA PLENAMENTE JUSTIFICADO.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 10

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



1.3 Descripción del proyecto

Descripción general del edificio:	Dada la IMPLANTACION ACTUAL DE LA EDIFICACION EN EL TERRENO , situándose en la parte más alta del terreno, y disponiendo de una acceso al este a planta baja y otro en planta paja, y situándose parte de la planta baja por tanto semienterrada para adecuarse a la pendiente, se propone mantener dicha implantación , situando en la planta baja una programa de vivienda completo con 3 dormitorios , cona , y gran salón y escalera que sube a la porción habitable del antiguo pajar, manteniéndose así tanto la morfología d adaptación al terreno como la altura de la edificación prexistente. Se plantea la ampliación en un porche situado al sur, con estructura de madera, pero que absorba el desnivel entre la planta baja y el terreno por el sur.
Programa de necesidades:	El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad se refiere a una vivienda planta baja y bajocubierta programa Planta baja-semisótano: salón, cocina, 3 dormitorios, baño y escalera de acceso a nivel bc y usos complementarios y escalera. Planta bajocubierta: 1 dormitorio y un baño.
Uso característico del edificio:	El uso característico del edificio es el residencial.
Otros usos previstos:	
Relación con el entorno:	La relación con el entorno se plantea a través de la adecuación de los volúmenes planteados a la pendiente del terreno y adaptando los materiales tradicionales a las nuevas formas planteadas en el proyecto.
Cumplimiento del CTE:	<p>Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:</p> <p>Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.</p> <p>Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.</p> <p>Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:</p> <ol style="list-style-type: none">Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. <p>la vivienda está dotada de todos los servicios básicos.</p> <ol style="list-style-type: none">Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica. <p>Tanto el acceso al edificio, como las zonas comunes de éstos, están proyectados de tal manera que sean accesibles a personas con movilidad reducida, estando, en todo lo que se refiere a accesibilidad, a lo dispuesto por la Ley de Cantabria 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.</p> <ol style="list-style-type: none">Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica. <p>Dada la situación de la edificación no se ha proyectado el edificio de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación (conforme al D. Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.</p> <ol style="list-style-type: none">Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica. <p>Se han dotado al edificio, en el acceso de cada vivienda, de casilleros postales para cada vivienda individualmente.</p> <p>Requisitos básicos relativos a la seguridad:</p> <p>Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.</p>

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 11

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



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

Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Condiciones urbanísticas: el edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo a los edificios cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.

El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectarán de tal manera que puedan ser usado para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

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

Se estará a lo dispuesto en el reglamento correspondiente

Toda la vivienda reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

El conjunto de las edificaciones proyectadas dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

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

El conjunto edificado y la vivienda dispone de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

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

La parcela dispondrá de una fosa séptica donde vuelcan los edificios independientes de las precipitaciones atmosféricas.

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

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

Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas, cubiertas transitables y forjados separadores de salas de máquinas), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 12

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



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

el edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima del emplazamiento del mismo, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

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

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

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

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Cumplimiento de otras normativas específicas:

Estatales:

CODIGO ESTRUCTURAL
29 DE JUNIO 2021

NCSE'02

RUIDO

CA'88
TELECOMUNICACIONES

REBT

RITE

Otras:

Autonómicas:

Habitabilidad
Accesibilidad

Normas de disciplina
urbanística:

Ordenanzas municipales:

Otras:

Cumplimiento de la norma

Real Decreto 470/2021 de 29 de JUNIO de 2021.
Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural.

Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justificarán en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución.

REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido»

R.D. Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación

Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias.R.D.1751/1998.

Decreto 91/2024(BOCA)

Se cumple con Ley de Cantabria 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

NNSS DE RIONANSA

LEY 5/2022 DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

NUR

Descripción de la geometría del edificio:

EL edificio tiene forma RECTANGULAR de 9.60x12.25 aproximadamente con una superficie según medición de 119.50 m2. La ampliación se realiza hacia el sur y el este con el fin de dotar de una pérgola al sur y sobre la puerta de acceso. Se desarrolla en planta baja de la que parte esta semienterrada y bajocubierta La geometría de la edificación proyectada, que se deduce de la aplicación sobre el solar de la ordenanza municipal, es la que se recoge en el conjunto de planos que describen el proyecto.

Volumen:

El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 13

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



El acceso a la parcela se produce por la zona norte y este de la misma, la vivienda dispone del suyo propio, y en la vivienda es independiente el rodado del peatonal

La parcela tiene evacuación por accesos al este y al SUR con camino, con el resto de vientos linda con suelos privados

EDIFICACION EXISTENTE		S. UTIL	S.CONSTRUIDA	S.COMPUTABLE
	PLANTA NIVEL INFERIOR			
1	CUADRA	94.44		
2	ESCALERA	2.16		
	TOTAL PLANTA BAJA	96.60	119.56	119.56
	PLANTA NIVEL SUPERIOR			
1	PAJAR	94.44		
2	ESCALERA	2.16		
TOTAL SUP. CERRADA USO AGRARIO		193.20	239.12	239.12

VIVIENDA CONCEPTO		S. UTIL	S.CONSTRUIDA	S.COMPUTABLE
VIVIENDA				
Planta BAJA				
	PLANTA NIVEL INFERIOR			
1	SALON-COMEDOR	4.35	6.35	6.35
2	COCINA	58.60		
3	BAÑO PB			
4	ESCALERA			
5	DORMITORIO 1			
6	DORMITORIO 2			
7	DORMITORIO 3			
	Total, cerrada	90.95	119.50	119.50
8	CUARTO MAQUINAS	2.85	3.60	3.60
9	PORCHE ESTE	6.00	6.00	6.00
	TOTAL, PLANTA BAJA	99.80	143.50	143.50
FASE 2				
10	PERGOLA SUR	15.00	15.00	00.00
11	GARAJE ABIERTO	15.00	17.50	17.50
	TOTAL, PLANTA BAJA	129.80	161.60	146.60
Planta acceso nivel superior(N_26,50m)				
1	ESCALERA	2.45		
2	BAÑO	4.80		
3	HABITACION	20.20		
		>2,50 10,90 m2		
	Total, cerrada	27.27	35.20	35.20
TOTAL, SUP. CERRADA USO VIVIENDA				
	TOTAL, SUP. CERRADA USO VIVIENDA	123.87	154.70	154.70
	TOTAL, SUPERFICES	157.05	196.80	181.80

Firmado: el Arquitecto.

D. Sergio Pérez García

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 14

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

N.º Registro: 2025GCELCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:

(Se entiende como tales, todos aquellos parámetros que nos condicionan la elección de los concretos sistemas del edificio. Estos parámetros pueden venir determinados por las condiciones del terreno, de las parcelas colindantes, por los requerimientos del programa funcional, etc.)

A. Sistema estructural:

A.1 Cimentación:

Descripción del sistema:

Parámetros

tensión admisible del terreno

En principio no se actúa sobre la cimentación existente, donde SE prevén nuevos apoyos pilares de madera se ejecutarán Zapatas de hormigón armado.

Se cimentará retirando previamente la tierra vegetal.

1,5 kg/cm²

A.2 Estructura portante:

Descripción del sistema:

Parámetros

Muros de carga EXISTENTES DE MAMPÔSTERIA DE GRAN ESPESOR para soportar forjado de cubierta combinado con Pilares madera.

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

El uso previsto del edificio queda definido en el apartado dedicado al programa de necesidades de la presente memoria descriptiva.

A.3 Estructura horizontal:

Descripción del sistema:

Parámetros

Forjado de VIGAS Y VIGUETAS de MADERA y TABLERO MACHIEMBRADO cerámica de canto 25+5 y forjado de cubierta de correas de madera laminada y panel sándwich.

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

El uso previsto del edificio queda definido en el apartado dedicado al programa de necesidades de la presente memoria descriptiva.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 15

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

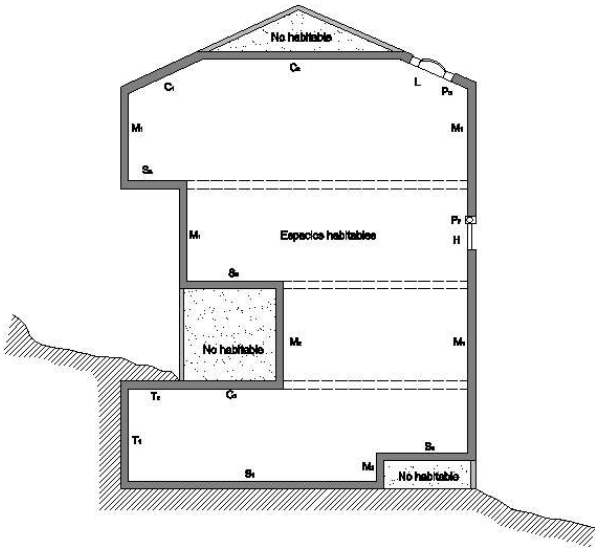
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC040645
 Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



B. Sistema envolvente:

Conforme al "Apéndice A: Terminología", del DB-HE se establecen las siguientes definiciones:

Envolvente edificatoria: Se compone de todos los *cerramientos* del edificio.
Envolvente térmica: Se compone de los *cerramientos* del edificio que separan los recintos *habitables* del ambiente exterior y las *particiones interiores* que separan los *recintos habitables* de los *no habitables* que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.



Esquema de la envolvente térmica de un edificio (CTE, DB-HE)

Sobre rasante SR	Exterior (EXT)	1. fachadas 2. cubiertas 3. terrazas y balcones	
	Interior (INT)	Paredes en contacto con	4. espacios habitables 5. viviendas 6. otros usos 7. espacios no habitables
		Suelos en contacto con	8. espacios habitables 9. viviendas 10. otros usos 11. espacios no habitables
Bajo rasante BR	Exterior (EXT)	12. Muros 13. Suelos	
	Interior (INT)	Paredes en contacto con	14. Espacios habitables 15. Espacios no habitables
		Suelos en contacto	16. Espacios habitables 17. Espacios no habitables
Medianeras M			18.
Espacios exteriores a la edificación EXE			19.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 16

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



B.1 Fachadas

Descripción del sistema:

Los cerramientos del edificio se resuelven con muros de carga EXISTENTES de 50 REJUNTEADOS exteriormente y trasdosados interiormente:
 . - con hoja de ladrillo hueco sencillo enlucidos interiormente EN CAMARA BUFA FACHADA NORTE
 . - trasdosado de pladur +aislamiento

Parámetros

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se considera al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc. Su peso propio se considera a la hora del cálculo de la estructura como una carga lineal.
Salubridad: Protección contra la humedad
Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará y el grado de exposición al viento.
Salubridad: Evacuación de aguas
No es de aplicación
Seguridad en caso de incendio
Propagación exterior; resistencia al fuego para uso residencial Vivienda.
Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tiene en cuenta la presencia de edificaciones colindantes y sectores de incendios en el edificio proyectado. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, alzados y secciones que componen el proyecto. Accesibilidad por fachada; se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libra o gálbo y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente no es superior a 9 m. La fachada se ha proyectado teniendo en cuenta los parámetros necesarios para facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio (altura de alfeizar, dimensiones horizontal y vertical, elementos que faciliten la accesibilidad al interior del edificio...).
Seguridad de utilización
La fachada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación. El edificio tiene una altura inferior a 60 m. Se han diseñado las barreras de protección y escaleras teniendo en cuenta los parámetros marcados por el CTE-SU.
Aislamiento acústico
Conforme a la NBE CA-88
Limitación de demanda energética
Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática correspondiente. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada y de cajas de persianas, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.
Diseño y otros

B.2 Cubiertas

Descripción del sistema:

La cubierta será un forjado inclinado de viguetas de madera laminada de 10x16 sobre el que se colocará tablero hidrófugo, Sobre este se dispondrá una lámina impermeabilizante de betún, el aislamiento térmico a base de planchas rígidas de poliestireno extruido y teja cerámica mixta sobre rastreles.

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 17

Firma 1: SERGIO JOSE PEREZ GARCIA

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC040645
 Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Parámetros

La sobrecarga de uso a aplicar a estos forjados será de 100kg/m2. El peso propio de los forjados será de 450 kg/m2. El peso del material de cubrición se corresponde con una carga permanente superficial de 150kg/m2. La sobrecarga de nieve se considera de 60 kg/m2.
Salubridad: Protección contra la humedad El material de cubrición consistirá en lámina asfáltica impermeabilizante.
Salubridad: Evacuación de aguas
La cubierta será inclinada con una inclinación 23°. El agua de lluvia desagua a los canalones que están situados en los perímetros de la cubierta y a través de bajantes pluviales se conducirá el agua de lluvia de la cubierta al terreno.
Seguridad en caso de incendio
El forjado de cubierta tiene una resistencia mayor de R 30, que es la exigida.
Seguridad de utilización
No es de aplicación
Aislamiento acústico
Conforme a la NBE CA-88 Limitación de demanda energética
Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática correspondiente. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de las cubiertas.
Diseño y otros

B.3 Terrazas y balcones

Descripción del sistema:

NO PROCEDE

B.4 Paredes interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables

Descripción del sistema:

Los tabiques de distribución están formados por una estructura de perfiles de chapa galvanizada de 70 mm. a base de montantes verticales cada 40 cm. y canales horizontales a cada lado de la cual se atornilla una placa Pladur N-19 mm. de espesor, dando un ancho total de tabique terminado de 108 mm. . En locales húmedos (cocina, baños y lavadero) se sustituirá por pladur resistente al agua.
--

Parámetros

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
El peso propio de los distintos elementos que constituyen las paredes se considera al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc. Su peso propio se considera a la hora del cálculo de la estructura como una carga superficial.
Salubridad: Protección contra la humedad En locales húmedos (cocina, baños y lavadero) el acabado de tabiques y cerramientos se realizará con alicatado de gres porcelánico.
Salubridad: Evacuación de aguas
No es de aplicación
Seguridad en caso de incendio
Indicado en el DB de Seguridad contra Incendios de esta memoria.
Seguridad de utilización
Las paredes no cuentan con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación.
Aislamiento acústico
Conforme a la NBE CA-88
Limitación de demanda energética

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 18

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática correspondiente. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de las paredes.

Diseño y otros

B.5 Paredes interiores sobre rasante en contacto con viviendas

Descripción del sistema:

NO PROCEDE

B.6 Paredes interiores sobre rasante en contacto con otros usos

Descripción del sistema:

Los tabiques de distribución están formados por una estructura de perfiles de chapa galvanizada de 70 mm. a base de montantes verticales cada 40 cm. y canales horizontales a cada lado de la cual se atornilla una placa Pladur N-19 mm. de espesor, dando un ancho total de tabique terminado de 108 mm.

. En locales húmedos (cocina, baños y lavadero) se sustituirá por pladur resistente al agua

Parámetros

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las paredes se considera al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc. Su peso propio se considera a la hora del cálculo de la estructura como una carga superficial.

Salubridad: Protección contra la humedad

En locales húmedos (cocina, baños y lavadero) el acabado de tabiques y cerramientos se realizará con alicatado de gres porcelánico.

Salubridad: Evacuación de aguas

No es de aplicación

Seguridad en caso de incendio

Indicado en el DB de Seguridad contra Incendios de esta memoria.

Seguridad de utilización

Las paredes no cuentan con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación.

Aislamiento acústico

Conforme a la NBE CA-88

Limitación de demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática correspondiente. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de las paredes.

Diseño y otros

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las paredes se considera al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc. Su peso propio se considera a la hora del cálculo de la estructura como una carga superficial.

Salubridad: Protección contra la humedad

B.7 Paredes interiores sobre rasante en contacto con espacios no habitables

Descripción del sistema:

NO PROCEDE

B.8 Suelos interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables

Descripción del sistema:

Planta baja:

Capa de acabado (excepto habitaciones) compuesta por recredido con mortero aligerado, maestreado y solado de baldosa de gres rústico compacto de 31,6x31,6 cm., antideslizante, con junta de 1 cm., recibido con mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 R y arena de río 1/6 (M-40), rodapié del mismo material de 8x31 cm., rejuntado con lechada de cemento.

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 19

Firma 1: SERGIO JOSE PEREZ GARCIA

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC040645
 Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Parámetros	Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas. Se ha tenido en cuenta peso propio
	Salubridad: Protección contra la humedad Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas. En el suelo de planta baja se realizará barrera de corte de humedad por capilaridad de soleras, mediante la colocación de una lámina impermeabilizante de betún polimérico modificado con plastómeros tipo APP de 4 kg./m2., con armadura de fibra de polietileno LBM-40-PE tipo NOVACEL polimérica PE-4 kg.
	Salubridad: Evacuación de aguas Se realizará red interior de saneamiento con tubería enterada de PVC bajo solera de hormigón.
	Seguridad en caso de incendio Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas. Propagación interior; resistencia al fuego para uso Residencial Vivienda y Residencial Público. Resistencia al fuego de los materiales.
	Seguridad de utilización Se ha tenido en cuenta seguridad frente al riesgo de caídas. Suelos y pavimentos: resbaladicidad y discontinuidades.
	Aislamiento acústico Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas
	Limitación de demanda energética No procede
	Diseño y otros No procede

B.9 Suelos interiores sobre rasante en contacto con vivienda

Descripción del sistema:	Planta baja: Todos suelos irán con capa de acabado compuesta por recreado con mortero aligerado hasta 5 cm. de espesor, maestreado y solado de baldosa de gres rústico compacto de 31,6x31,6 cm., antideslizante, con junta de 1 cm., recibido con mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 R y arena de río 1/6 (M-40), rodapié del mismo material de 8x31 cm., rejuntado con lechada de cemento.
--------------------------	---

Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas. Se ha tenido en cuenta peso propio.
	Salubridad: Protección contra la humedad Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas.
	Salubridad: Evacuación de aguas No procede
	Seguridad en caso de incendio Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas. Propagación interior; resistencia al fuego para uso Residencial Vivienda. Resistencia al fuego de los materiales.
	Seguridad de utilización Se ha tenido en cuenta seguridad frente al riesgo de caídas. Suelos y pavimentos: resbaladicidad y discontinuidades.
	Aislamiento acústico Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas,
	Limitación de demanda energética No procede
	Diseño y otros No procede

B.10 Suelos interiores sobre rasante en contacto con otros usos

Planta BAJA

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 20

Firma 1: SERGIO JOSE PEREZ GARCIA

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



Sistema y parámetros: **IDEM B.9 Suelos interiores sobre rasante en contacto con vivienda**

B.11 Suelos interiores sobre rasante en contacto con espacios no habitables
Sistema y parámetros: **No procede**

B.12 Muros bajo rasante

Muros perimetrales:
Muros de perimetrales de mampostería existente que se trasdosara en su fachada norte interiormente con cámara bufa de ladrillo hu8eco doble, ejecutando una media caña interior dirigiendo posibles humedades a perimetralmente hasta fachada sur, se revocara interiormente.
En la cara exterior, en la medida de lo posible se procederá a:
En contacto de edificio con el terreno se procederá colocación de membrana drenante de polietileno de alta densidad, tipo Fondaline, sobrepuestas unas a otras 10-20 cm, con un peso de 600 g/m2., fijadas al muro mediante rosetas y clavos de acero y relleno de trasdós de muros con float drenante, capa de 20 cm. de enchado de piedra apisonada, compactada y enrasada, encima de la que se verterá el hormigón de la solera, de 10 cm. de espesor en formación de acera con canaleta para evacuación de aguas procedentes de lluvia

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas.
Se ha tenido en cuenta peso propio.

Salubridad: Protección contra la humedad
Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas.

Salubridad: Evacuación de aguas
Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas.

Seguridad en caso de incendio
No procede

Seguridad de utilización
No procede

Aislamiento acústico
No procede

Limitación de demanda energética
No procede

Diseño y otros
No procede

Parámetros

B.13 Suelos exteriores bajo rasante
No existen

B.14 Paredes interiores bajo rasante en contacto con espacios habitables
IDEM B.12 Muros bajo rasante

B.15 Paredes interiores bajo rasante en contacto con espacios no habitables
No existen

B.16 Suelos interiores bajo rasante en contacto con espacios habitables
No procede

B.17 Suelos interiores bajo rasante en contacto con espacios no habitables
No existen

B.18 Medianeras

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 21

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Descripción del sistema:	No procede.
--------------------------	-------------

B.19 Espacios exteriores a la edificación

Descripción del sistema:	Pavimentos de grava estabilizada en zona de acceso Pavimento de tarima IPE en porche sur
--------------------------	---

Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
	No procede
	Salubridad: Protección contra la humedad
	No procede
	Salubridad: Evacuación de aguas
	No procede.
	Seguridad en caso de incendio
	No procede
	Seguridad de utilización
	Acabado antiideslizante
	Aislamiento acústico
	No procede
	Limitación de demanda energética
	No procede
	Diseño y otros
	No procede

C. Sistema de compartimentación:

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.

Se entiende por partición interior, conforme al “Apéndice A: Terminología” del Documento Básico HE1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.

Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).

Descripción del sistema:	
Partición 1	Planta baja. Tabiquería de reparto de aseo: Tabique múltiple de pladur de 10 y 25 hueco
Partición 2	Planta baja con muro norte. Fábrica de ladrillo hueco doble de 11 cm. en interior, recibido con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N y arena de río 1/6.
Partición 3	Carpintería interior: De madera de pino
Partición 4	Carpintería interior:
Partición 5	
Partición 6	
Parámetros	
Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de incendio, etc	
Partición 1	Se ha tenido en cuenta sistema de soporte elegido, peso propio, protección contra ruido
Partición 2	Se ha tenido en cuenta sistema de soporte elegido, peso propio, protección contra ruido, propagación interior de incendios, resistencia al fuego.
Partición 3	Se ha tenido en cuenta sistema de soporte elegido, peso propio, protección contra ruido, propagación interior de incendios, resistencia al fuego.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 22

Firma 1: SERGIO JOSE PEREZ GARCIA

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



Partición 4	Se ha tenido en cuenta sistema de soporte elegido, peso propio, protección contra ruido, propagación interior de incendios, resistencia al fuego.
Partición 5	
Partición 6	

D. Sistema de acabados:

Relación y descripción de los acabados empleados en el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

Revestimientos exteriores	Descripción del sistema:
Revestimiento 1	fachada de MAMPOSTERIA EXISTENTE DE 50 cm. revocados con mortero hidrófugo y Revestimiento exterior REJUNTEADO y protegida con barniz protector impermeabilizante
Revestimiento 2	Barnizado de carpintería exterior, aleros y otros elementos estructurales de madera con tres manos de barniz sintético, satinado, a poro abierto.
Revestimiento 3	. Carpintería exterior de madera MACIZA
Revestimiento 4	
Revestimiento 5	
Parámetros que determinan las previsiones técnicas	
Revestimiento 1	Para la adopción del sistema de acabado correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Cantabria) y el grado de exposición al viento (centro). Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.
Revestimiento 2	Protección frente a la humedad de fachadas Para la adopción del sistema de acabado correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Cantabria) y el grado de exposición al viento (centro). Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.
Revestimiento 3	Protección frente a la humedad de fachadas Se ha tenido en cuenta la limpieza a los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad con el fin de limitar el riesgo de caídas
Revestimiento 4	No procede
Revestimiento 5	No procede
Parámetros que determinan las previsiones técnicas	
Revestimientos interiores	Descripción del sistema:
Revestimiento 1	Planta baja: Guarnecido maestreado con yeso negro y enlucido con yeso blanco en paramentos verticales y pintura plástica lisa mate lavable tonos pastel. Trasdosado de pladur + aislamiento
Revestimiento 2	Planta baja: Cuartos húmedos de vivienda: Enfoscado maestreado rugoso con mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 R y arena de río 1/3 (M-160) en paramentos verticales de 20 mm. de espesor y alicatado con azulejo en color 20x20 cm. recibido con cemento-cola. Planta primera: Cuartos húmedos y cocina de Vivienda: Alicatado con azulejo en color 20x20 cm. recibido con cemento-cola.
Revestimiento 3	
Revestimiento 4	
Revestimiento 5	Barniz ignífugo al disolvente, sobre carpintería interior, forjados vistos y estructura vista de madera; acabado satinado transparente.
Revestimiento 6	Recubrimiento de estructura metálica y de madera con pintura intumescente en espesor de 1200 micras, para la protección contra el fuego RF-90.
Parámetros que determinan las previsiones técnicas	

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 23

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Revestimiento 1	No procede
Revestimiento 2	Protección frente a la humedad
Revestimiento 3	Protección frente a la humedad de fachadas
	Protección contra ruido
Revestimiento 4	No procede
Revestimiento 5	Protección contra incendios
Revestimiento 6	Protección contra incendios
Solados	Descripción del sistema:
Solado 1	Solado de baldosa de gres rústico compacto de 31,6x31,6 cm., antideslizante, con junta de 1 cm., recibido con mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 R y arena de río 1/6 (M-40), i/cama de 2 cm. de arena de río, p.p. de rodapié del mismo material de 8x31 cm., rejuntado con lechada de cemento CEM II/A-P 32,5 R 1/2 y limpieza, s/NTE-RSR-2
Solado 2	. PLANTA BAJOCUBIERTA suelos madera laminados O tarima tradicional y gres en cuarto de baño
Solado 1	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
	Se ha tenido en cuenta seguridad frente al riesgo de caídas.
Solado 2	Suelos y pavimentos: resbaladidad y discontinuidades.
Cubierta	Descripción del sistema:
Cubierta 1	Teja mixta cerámica
Cubierta 1	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Otros acabados	Descripción del sistema:
Otros acabados 1	Los techos interiores de planta baja (tableros colaborantes), irán lucidos con yeso especial y pintados posteriormente.
Otros acabados 2	acceso exterior de planta baja: Losas de piedra, de tamaño irregular y 3-8cm. de espesor tomados con mortero de cemento.
Otros acabados 3	.
Otros acabados 4	Doble acristalamiento formado por dos lunas float incoloras de 4 mm y cámara de aire deshidratado de 12 mm.
Otros acabados 5	.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 24

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Otros acabados 5

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

El edificio dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

El edificio no cuenta con acometida de energía eléctrica, por lo que se procederá a la instalación de paneles solares fotovoltaicos, un generador de gasóleo y gas para el agua caliente, todo según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Todas las estancias disponen de puntos de luz accionados por un interruptor independiente.
Cocinas disponen de toma de agua fría y desagüe para fregadero y lavadora y lavavajillas, espacio e instalación eléctrica para frigorífico y aparato de cocinado.
Cuarto de baño tiene inodoro con cierre hidráulico, lavabo, bidé y bañera.
Se prevé un sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, generada por una caldera de biomasa y depósito de pellets. El edificio dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

Otros acabados 1

Parámetros que determinan las previsiones técnicas
[Seguridad en caso de incendio](#)
[Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas.](#)
[Evacuación de ocupantes: se ha tenido en cuenta ocupación, número de salidas, longitud de recorridos de evacuación y dimensionado de los medios de evacuación.](#)
[Se ha tenido en cuenta seguridad frente al riesgo de caídas.](#)
[Desniveles: protección de los desniveles, características constructivas de las barreras de protección.](#)
[IDEM anterior](#)
[IDEM anterior](#)
[No procede](#)
[Reglamentación específica y habitabilidad.](#)

Otros acabados 2
Otros acabados 3
Otros acabados 4
Otros acabados 5

E. Sistema de acondicionamiento ambiental:
Entendido como tal, la elección de materiales y sistemas que garantizan las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
Las condiciones aquí descritas deberán ajustarse a los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), y en particular a los siguientes:

HS 1
Protección frente a la humedad

HS 2
Recogida y evacuación de residuos

[Se verifican y justifican en este proyecto las prestaciones de edificio en cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas, en cuanto al riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior del edificio y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso permitan su evacuación sin producción de daños.](#)

[El edificio dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.](#)

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 25

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



HS 3
Calidad del aire interior

El edificio dispone de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.
Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se produce, por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

F. Sistema de servicios:
Se entiende por sistema de servicios el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste.

Abastecimiento de agua	El edificio dispone de abastecimiento de agua potable a través de manantial propio dentro de la parcela, que se procederá a depurar previo a consumo.
Evacuación de agua	El edificio no dispone de la red pública de saneamiento., por lo que se dotara de fosa séptica normalizada en el interior de la parcela
Suministro eléctrico	El edificio no dispone de suministro de energía eléctrica, por lo que se ejecutara una instalación fotovoltaica de 5, 4 kW, así como la instalación de un generador de gasóleo alternativo y un termo eléctrico para agua caliente.
Telefonía	El edificio no dispone de servicios de telefonía.
Telecomunicaciones	El edificio dispone de servicios de acceso a telecomunicaciones.
Recogida de basura	El edificio dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.
Otros	El edificio dispone de acceso rodado.

1.4 Prestaciones del edificio

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en CTE.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370 : 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 26

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Funcionalidad		Utilización	ME / MC	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
		Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	No procede
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede
Funcionalidad		Utilización	ME	No procede
		Accesibilidad	Apart 4.2	No procede
		Acceso a los servicios	Apart 4.3, 4.4 y otros	No procede

Limitaciones

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

Cabezón de la SAL, enero de 2025.

Firmado: El Arquitecto.

EL Arquitecto:
D. Sergio Pérez García

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 27

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



2. Memoria constructiva

Descripción de las soluciones adoptadas

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74,Martes 28 marzo 2006)

2. Memoria constructiva: Descripción de las soluciones adoptadas:

2.1 Sustentación del edificio*.

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 28

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



2.1. Sustentación del edificio¹

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

Bases de cálculo

Método de cálculo:	El dimensionado de secciones se realizará según la Teoría de los Estados Límites Últimos y los Estados Límites de Servicio. El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
Verificaciones:	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.
Acciones:	Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según la normativa vigente.

Estudio geotécnico pendiente de realización

Generalidades:	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción.	
Datos estimados	Terreno arcilloso con afloramientos de piedra caliza.	
Tipo de reconocimiento:	Se ha realizado un reconocimiento inicial del terreno donde se pretende ubicar esta edificación, basándonos en la experiencia de la obra colindante con la misma, de reciente construcción, encontrándose un terreno arcilloso con afloramiento de piedra caliza a la profundidad de la cota de cimentación teórica.	
Parámetros geotécnicos estimados:	Cota de cimentación	-1m
	Estrato previsto para cimentar	Arcillas-piedra caliza
	Nivel freático.	-
	Tensión admisible considerada	1,5 kg/cm2
	Peso específico del terreno	-
	Angulo de rozamiento interno del terreno	$\varphi = 30$
	Coefficiente de empuje en reposo	-
	Valor de empuje al reposo	-
	Coefficiente de Balasto	-

Estudio geotécnico realizado

Generalidades:	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción.	
Empresa:	A definir en el Proyecto de Ejecución	
Nombre del autor/es firmantes:	A definir en el Proyecto de Ejecución	
Titulación/es:	A definir en el Proyecto de Ejecución	
Número de Sondeos:	A definir en el Proyecto de Ejecución	
Descripción de los terrenos:	A definir en el Proyecto de Ejecución	
Resumen parámetros geotécnicos:	Cota de cimentación	-
	Estrato previsto para cimentar	-
	Nivel freático	-
	Tensión admisible considerada	-
	Peso específico del terreno	-
	Angulo de rozamiento interno del terreno	-
	Coefficiente de empuje en reposo	-
	Valor de empuje al reposo	-
	Coefficiente de Balasto	-

¹ Este apartado, si bien está incluido en la memoria de estructuras, debe cumplimentarse en este momento al formar parte del proyecto básico, tal y como se establece en el Anejo I del CTE.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 29

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Mod. C010403-B	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. <u>Modelo de Certificación según Anexo II</u>
----------------	--

Datos del edificio:	
EDIFICACIÓN:	REFORMA AMPLIACION Y CAMBIO DE USOS A VIVIEND UNIFAMILIAR
Tipo de obra:	REHABILITACION
FASE que se certifica:	PROYECTO BASICO
Emplazamiento:	SEL DEL TOJO,
Localidad:	RIONANSA
PROMOTOR:	SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA
PROYECTISTA:	SERGIO PEREZ GARCIA

Para acreditar el **cumplimiento de las condiciones contenidas en el Decreto 91/2024**, de 14 de noviembre, del **programa mínimo, de las dimensiones y de los requisitos de iluminación natural** en la vivienda se emite la siguiente **CERTIFICACIÓN**:

ANEXO II.- Programa mínimo, dimensiones e iluminación natural que deben cumplir las VIVIENDAS provenientes de rehabilitación, de nueva creación producto de un cambio de uso a vivienda y obras de intervención que afecten a parámetros recogidos en este decreto.	Proyecto
A.2.1.- Superficie útil mínima.	cumple
La superficie útil mínima de la: <div>vivienda será de 28,00 m2 vivienda-estudio será de 25,00 m2 <i>(Superficie útil según la definición del presente decreto).</i></div>	Vivienda TOTAL 181.80m2 Z. ACTUACION 45.00 m2
A.2.2.- Programa mínimo y compartimentación de espacios.	cumple
Toda vivienda <u>constará, como mínimo</u> , de:	
una habitación para estar, comer y cocinar	1 estar 1 comedor 1 cocina 1 estar-comedor-cocina
vivienda un dormitorio doble	4 dormitorio/s dobles
vivienda-estudio un dormitorio incorporado a la sala de estar	
un cuarto de baño compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo	REFORMA 2 BAÑO
Las superficies útiles mínimas de las piezas serán:	cumple
Estancia (e) de 10,00 m²	35.90 m2
Cocina (k) de 5,00 m²	12,65 m2
Una única pieza que sirva para estar-comedor-cocina de 13,00 m²	... m2
Dormitorio doble (d) de más de 10,00 m²	>10,00 m2

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNjWDfVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Mod. C010403-B	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. <u>Modelo de Certificación según Anexo II</u>
----------------	--

	Dormitorio individual de 6,00 m ²	... m2
	Cuarto de baño (b) de 1,50 m ²	4.30 m2
	Otras piezas: (<i>lavadero, trastero, ..</i>)	... m2
	Pieza de inodoro independiente	No
CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none">Las piezas con superficie inferior a las del programa mínimo no podrán denominarse con la terminología del programa mínimo debiendo tener una <u>denominación diferente</u>.La comunicación entre todas las partes de la vivienda, que corresponde con el programa mínimo, se realizará sin necesidad de salir de esta.Los dormitorios de superficie superior a 10,00 m² útiles se entenderán a efectos de ocupación como <u>dobles</u>.Los dormitorios de superficie comprendida entre 6,00 m² y 10,00 m² útiles se entenderán a efectos de ocupación como <u>individuales</u>.Los dormitorios serán independientes entre sí de modo que ninguno se utilice como paso a otro dormitorio.Los cuartos de baño podrán disponer de la ducha/bañera y lavabo en un vestíbulo previo, en este caso el inodoro estará compartimentado en pieza independiente que tendrá unas dimensiones mínimas de 1,40 m. x 0,80 m.		cumple

A.2.3.- Altura mínima.	cumple
La altura libre de solado a techo será como mínimo de 2,50 metros, salvo excepciones.	>2.50 m
H. libre estancia	3.00 m
H. libre comedor	3.50 m
H. libre cocina	3.50 m
H. libre pieza única de estar-comedor-cocina	... m
H. libre dormitorio doble	>2,50 m
H. libre dormitorio individual	... m
H. libre baño	>2,20 m
H. libre aseo	>2,20m
CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none">En cuartos de aseo, baños y cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros.En las restantes piezas, salvo los dormitorios individuales, también puede permitirse una reducción en la altura libre, siempre que la superficie de la zona con la altura mínima reducida no sobrepase, como máximo, 1/3 de la superficie útil total de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.Esta reducción no será admisible en ningún caso en dormitorios individuales.Las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros, no computarán en ningún caso a efectos de lo dispuesto en A.2.1.La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 m.	cumple
OTRAS CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none">En intervenciones, ya sean provenientes de rehabilitación o provenientes de cambio de uso que, por imposibilidad derivada de la protección del edificio, por preexistencias, por inviabilidad técnica, legal o económica, no comporten la sustitución de los forjados o la viguería original, serán admisibles alturas inferiores a las indicadas en este anexo, siempre que la altura mínima sea de 1,90 metros o se garantice, al menos, el cumplimiento de un programa mínimo con altura de 2,20 metros.Con el fin de mantener una coherencia dimensional, en este caso, la existencia de piezas que posean una altura inferior respecto a lo fijado en el apartado A.2.3 deberán aumentar su superficie útil para mantener el volumen mínimo teórico de la pieza.	cumple

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNjWdfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Mod. C010-003-B	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. <u>Modelo de Certificación según Anexo II</u>
-----------------	--

A.2.5.-Forma de las habitaciones en planta.	cumple
En las diferentes piezas <u>se podrá inscribir:</u>	cumple
Estancia (e) un círculo de 2,70 m. de diámetro	>2.70 m diámetro
Cocina (k) un rectángulo de 1,60 m. x 2 m.	>.1.60m x 2,00 m
Dormitorios (d) un cuadrado de 2,00 m. de lado	>2.00 m
Inodoro como pieza individual, un rectángulo de 1,40 m. x 0.80 m.	>1.40 m x 0.80 m
Tras la puerta de entrada un rectángulo de 1,10 m. x 1,50 m. de lado	>1.10 m x 1.50 m
La anchura libre de pasillos será al menos de 0,80 m.	>0.80 m
<u>Anchura de puertas:</u>	cumple
Puertas de estar, cocina, y dormitorios será al menos de 0,70 m.	0.70 m
Puertas de los baños 0,60 m.	0.60 m

A.2.6.- Iluminación de piezas.	cumple
La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie útil en planta de la pieza.	
Estancia (e) de 35.90 m ²	5.35 m ²
Cocina (k) de 12.70 m ²	1.80 m ²
Una única pieza que sirva para estar-comedor-cocina de 48.55 m ²	... m ²
Dormitorio doble de 10.85 m ²	1.00+1.00 m ²
Dormitorio individual de m ²	... m ²
Cuarto de baño (b) de 4.30 m ²	m ²
Otras piezas: (<i>lavadero, trastero, ..</i>)	... m ²
Pieza de inodoro independiente	... m ²
CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none">La iluminación de las diferentes piezas, excepto los baños y aseos, se tendrá directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patio de manzana.Las estancias, las cocinas y dormitorios podrán tenerla además desde patios interiores o de parcela.	cumple
OTRAS CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none">En el caso de intervenciones sobre edificios cuyas características arquitectónicas, relacionadas con algún tipo de protección etnográfica, patrimonial, técnica, legal y / o económica, se acredite el valor arquitectónico de los huecos o las fachadas, y posean huecos de iluminación que deban o merezcan mantenerse en razón a alguna de las anteriormente citadas circunstancias, la superficie de iluminación resultará de la dimensión de dicho hueco, que debe justificarse de forma expresa por parte del técnico redactor.	cumple

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente documento en

CABEZON DE LA SAL a 24 de ENERO de 2025

FIRMADO:

Arq. Col.: SERGIO PEREZ GARCIA

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



3. Cumplimiento del CTE

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

También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 30

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



3. Cumplimiento del CTE

DB-SI 3.2	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio
SI 1	Propagación interior
SI 2	Propagación exterior
SI 3	Evacuación
SI 4	Instalaciones de protección contra incendios
SI 5	Intervención de bomberos
SI 6	Resistencia al fuego de la estructura

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 31

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



3.2. Seguridad en caso de incendio

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006)

Artículo 11. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad en caso de incendio» consiste en reducir a límites aceptables el *riesgo* de que los *usuarios* de un *edificio* sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su *proyecto, construcción, uso y mantenimiento*.
2. Para satisfacer este objetivo, los *edificios* se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, *establecimientos* y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el «Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales», en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación.

11.1 Exigencia básica SI 1: Propagación interior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el interior del *edificio*.

11.2 Exigencia básica SI 2: Propagación exterior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el exterior, tanto en el *edificio* considerado como a otros *edificios*.

11.3 Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes: el *edificio* dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

11.4 Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios: el *edificio* dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

11.5 Exigencia básica SI 5: Intervención de bomberos: se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

11.6 Exigencia básica SI 6: Resistencia al fuego de la estructura: la estructura portante mantendrá su *resistencia al fuego* durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 32

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



3.2.1 Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del documento básico

Definición del tipo de proyecto de que se trata, así como el tipo de obras previstas y el alcance de las mismas.

Tipo de proyecto ⁽¹⁾	Tipo de obras previstas ⁽²⁾	Alcance de las obras ⁽³⁾	Cambio de uso ⁽⁴⁾
Básico	Reforma ampliación	No procede	No

- (¹) Proyecto de obra; proyecto de cambio de uso; proyecto de acondicionamiento; proyecto de instalaciones; proyecto de apertura...
- (²) Proyecto de obra nueva; proyecto de reforma; proyecto de rehabilitación; proyecto de consolidación o refuerzo estructural; proyecto de legalización...
- (³) Reforma total; reforma parcial; rehabilitación integral...
- (⁴) Indíquese si se trata de una reforma que prevea un cambio de uso o no.

Los establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD. 2267/2004, de 3 de diciembre) cumplen las exigencias básicas mediante su aplicación.

Deben tenerse en cuenta las exigencias de aplicación del Documento Básico CTE-SI que prescribe el apartado III (Criterios generales de aplicación) para las reformas y cambios de uso.

3.2.2 SECCIÓN SI 1: Propagación interior

Compartimentación en sectores de incendio

Los edificios y establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendios en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección, mediante elementos cuya resistencia al fuego satisfaga las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 de esta Sección.

A los efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial y las escaleras y pasillos protegidos contenidos en dicho sector no forman parte del mismo.

Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrada debe constituir un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1.

Sector	Superficie construida (m ²)		Uso previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽²⁾ ⁽³⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto
Sector 1 viviendas Bloque 1 tipo 1	2.500	166.70	Residencial Vivienda	EI-120	EI-120

- (¹) Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse 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 de esta Sección.
- (³) Los techos deben tener una característica REI, al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 33

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Ascensores

Ascensor	Número de sectores que atraviesa	Resistencia al fuego de la caja ⁽¹⁾		Vestíbulo de independencia		Puerta	
		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
-	-	-	-	-	-	-	-

(¹) Las condiciones de resistencia al fuego de la caja del ascensor dependen de si delimitan sectores de incendio y están contenidos o no en recintos de escaleras protegidas, tal como establece el apartado 1.4 de esta Sección.

Locales de riesgo especial

Los locales y zonas de riesgo especial se clasifican conforme a tres grados de riesgo (alto, medio y bajo) según los criterios que se establecen en la tabla 2.1 de esta Sección, cumpliendo las condiciones que se establecen en la tabla 2.2 de esta Sección.

Local o zona	Superficie construida (m ²)		Nivel de riesgo ⁽¹⁾	Vestíbulo de independencia ⁽²⁾		Resistencia al fuego del elemento compartimentador (y sus puertas) ⁽³⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Cont. eléctricos	-	-	Bajo	No	No	EI-90 (EI ₂ 45-C5)	EI-90 (EI ₂ 45-C5)

(¹) Según criterios establecidos en la Tabla 2.1 de esta Sección.

(²) La necesidad de vestíbulo de independencia está en función del nivel de riesgo del local o zona, conforme exige la Tabla 2.2 de esta Sección.

(³) Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 2.2 de esta Sección.

Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 de esta Sección.

Situación del elemento	Revestimiento			
	De techos y paredes		De suelos	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Zonas comunes de los edificios	C-s2,d0	C-s2,d0	E _{FL}	E _{FL}
Recintos de riesgo especial	B-s1,d0	B-s1,d0	B _{FL} -s1	B _{FL} -s1

3.2.3 SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

Distancia entre huecos

Se limita en esta Sección la distancia mínima entre huecos entre dos edificios, los pertenecientes a dos sectores de incendio del mismo edificio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas. El paño de fachada o de cubierta que separa ambos huecos deberá ser como mínimo EI-60.

Fachadas					Cubiertas	
Distancia horizontal (m) (¹)			Distancia vertical (m)		Distancia (m)	
Ángulo entre planos	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
No procede		-		-		-

(¹) La distancia horizontal entre huecos depende del ángulo α que forman los planos exteriores de las fachadas:
Para valores intermedios del ángulo α , la distancia d puede obtenerse por interpolación

α	0° (fachadas paralelas enfrentadas)	45°	60°	90°	135°	180°
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 34

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC040645
 Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



3.2.4 SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

Cálculo de ocupación, número de salidas, longitud de recorridos de evacuación y dimensionado de los medios de evacuación

- En los establecimientos de Uso Comercial o de Pública Concurrencia de cualquier superficie y los de uso Docente, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m² contenidos en edificios cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, las salidas de uso habitual y los recorridos de evacuación hasta el espacio exterior seguro estarán situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de igual forma que deba estarlo el establecimiento en cuestión; no obstante dichos elementos podrán servir como salida de emergencia de otras zonas del edificio. Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación del edificio a través de un vestíbulo de independencia, siempre que dicho elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta dicha circunstancia.
- Como excepción al punto anterior, los establecimientos de uso Pública Concurrencia cuya superficie construida total no exceda de 500 m² y estén integrados en centros comerciales podrán tener salidas de uso habitual o salidas de emergencia a las zonas comunes de circulación del centro. Cuando su superficie sea mayor que la indicada, al menos las salidas de emergencia serán independientes respecto de dichas zonas comunes.
- El cálculo de la anchura de las salidas de recinto, de planta o de edificio se realizará, según se establece el apartado 4 de esta Sección, teniendo en cuenta la inutilización de una de las salidas, cuando haya más de una, bajo la hipótesis más desfavorable y la asignación de ocupantes a la salida más próxima.
- Para el cálculo de la capacidad de evacuación de escaleras, cuando existan varias, no es necesario suponer inutilizada en su totalidad alguna de las escaleras protegidas existentes. En cambio, cuando existan varias escaleras no protegidas, debe considerarse inutilizada en su totalidad alguna de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.

Recinto, planta, sector	Uso previsto ⁽¹⁾	Superficie útil (m ²)	Densidad ocupación ⁽²⁾ (m ² /pers.)	Ocupación (pers.)	Número de salidas ⁽³⁾		Recorridos de evacuación ⁽⁴⁾ (m)		Anchura de salidas ⁽⁵⁾ (m)	
					Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
vivienda	Res. Viv.	118,22	20	6	1	1	25	0	0.80	1.00

- (¹) Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos previstos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.
- (²) Los valores de ocupación de los recintos o zonas de un edificio, según su actividad, están indicados en la Tabla 2.1 de esta Sección.
- (³) El número mínimo de salidas que debe haber en cada caso y la longitud máxima de los recorridos hasta ellas están indicados en la Tabla 3.1 de esta Sección.
- (⁴) La longitud de los recorridos de evacuación que se indican en la Tabla 3.1 de esta Sección se pueden aumentar un 25% cuando se trate de sectores de incendio protegidos con una instalación automática de extinción.
- (⁵) El dimensionado de los elementos de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección.

Protección de las escaleras

Las condiciones de protección de las escaleras se establecen en la Tabla 5.1 de esta Sección.

- Las escaleras protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras especialmente protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras que sirvan a diversos usos previstos cumplirán en todas las plantas las condiciones más restrictivas de las correspondientes a cada uno de ellos.

Escalera	Sentido de evacuación (asc./desc.)	Altura de evacuación (m)	Protección ⁽¹⁾		Vestíbulo de independencia ⁽²⁾		Anchura ⁽³⁾ (m)		Ventilación			
			Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Natural (m ²)		Forzada	
Pl.BC viv.	Descendente (Exterior)	2.90	NP	NP	No	No	1,00	1,20		-		-
			EP	EP	No (Exterior)	No	1,00			-		-

- (¹) Las escaleras serán protegidas o especialmente protegidas, según el sentido y la altura de evacuación y usos a los que sirvan, según establece la Tabla 5.1 de esta Sección:
No protegida (NO PROCEDE); Protegida (P); Especialmente protegida (EP).
- (²) Se justificará en la memoria la necesidad o no de vestíbulo de independencia en los casos de las escaleras especialmente protegidas.
- (³) El dimensionado de las escaleras de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección. Como orientación de la capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura, puede utilizarse la Tabla 4.2 de esta Sección (a justificar en memoria).

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 35

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNjWdfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Vestíbulos de independencia

Los vestíbulos de independencia cumplirán las condiciones que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.

Las condiciones de ventilación de los vestíbulos de independencia de escaleras especialmente protegidas son las mismas que para dichas escaleras.

Vestíbulo de independencia (¹)	Recintos que acceden al mismo	Resistencia al fuego del vestíbulo		Ventilación				Puertas de acceso		Distancia entre puertas (m)	
				Natural (m²)		Forzada					
		Norma	Proy	Norm	Proy.	Norm	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
-											

(1) Señálese el sector o escalera al que sirve.

3.2.5: SECCIÓN SI 4: Dotación de instalaciones de protección contra incendios

- La exigencia de disponer de instalaciones de detección, control y extinción del incendio viene recogida en la Tabla 1.1 de esta Sección en función del uso previsto, superficies, niveles de riesgo, etc.
- Aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que deban estar integradas y que deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indica para el uso previsto de la zona.
- El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de las instalaciones, así como sus materiales, sus componentes y sus equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el apartado 3.1. de la Norma, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 1942/1993, de 5 de noviembre) y disposiciones complementarias, y demás reglamentación específica que le sea de aplicación.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
Zonas com. viv.	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
			No		Si		Si		Si		No	
En caso de precisar otro tipo de instalaciones de protección (p.ej. ventilación forzada de garaje, extracción de humos de cocinas industriales, sistema automático de extinción, ascensor de emergencia, hidrantes exteriores etc.), consígnese en las siguientes casillas el sector y la instalación que se prevé:												

3.2.6: SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.

Anchura mínima libre (m)		Altura mínima libre o gálibo (m)		Capacidad portante del vial (kN/m ²)		Tramos curvos					
						Radio interior (m)		Radio exterior (m)		Anchura libre de circulación (m)	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
3,50	-	4,50	-	20		5,30	-	12,50	-	7,20	-

Entorno de los edificios

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las condiciones que establece el apartado 1.2 de esta Sección.
- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
- En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella, debiendo ser visible el punto de conexión desde el camión de bombeo.

Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) ⁽¹⁾		Separación máxima del vehículo (m) ⁽²⁾		Distancia máxima (m) ⁽³⁾		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
5,00	-		-		-	30,00	-	10	-		-

(1) La altura libre normativa es la del edificio.

(2) La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía se establece en función de la siguiente tabla:

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 36

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m
edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación	18 m
edificios de más de 20 m de altura de evacuación	10 m

(3) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.

Accesibilidad por fachadas

- Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 de esta Sección deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Las condiciones que deben cumplir dichos huecos están establecidas en el apartado 2 de esta Sección.
- Los aparcamientos robotizados dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI-120 y puertas EI₂ 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como sistema de extracción mecánica de humos.

Altura máxima del alféizar (m)		Dimensión mínima horizontal del hueco (m)		Dimensión mínima vertical del hueco (m)		Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
1,20	-	0,80	-	1,20	-	25,00	-

3.2.7: SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

La resistencia al fuego de un elemento estructural principal del edificio (incluidos forjados, vigas, soportes y tramos de escaleras que sean recorrido de evacuación, salvo que sean escaleras protegidas), es suficiente si:

- alcanza la clase indicada en la Tabla 3.1 de esta Sección, que representa el tiempo en minutos de resistencia ante la acción representada por la curva normalizada tiempo temperatura (en la Tabla 3.2 de esta Sección si está en un sector de riesgo especial) en función del uso del sector de incendio y de la altura de evacuación del edificio;
- soporta dicha acción durante un tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B.

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado (1)			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjado	Norma	Proyecto (2)
Sector 1 vivienda	Residenc. Vivienda	Hormigón	Hormigón	Hormigón	R-60	R>60

- (1) Debe definirse el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)
- (2) La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:
- comprobando las dimensiones de su sección transversal obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo con datos en los anejos B a F, aproximados para la mayoría de las situaciones habituales;
 - adoptando otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio;
 - mediante la realización de los ensayos que establece el R.D. 312/2005, de 18 de marzo.
- Deberá justificarse en la memoria el método empleado y el valor obtenido.

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 37

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



PROYECTO BASICO de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN Bº SEL DEL TOJO, PARCELA 312 POLIGONO 4, RIONANSA, CANTABRIA

2. presupuesto estimado

Promotor: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA



Sergio Pérez García Ontoria 40, Cabezón de la Sal, Tlf 667.51.00.33, 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



4. PRESUPUESTO

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 38

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2025GCELCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



IV. AVANCE DEL PRESUPUESTO

Dadas las características de la obra, así como las preferencias de la propiedad se plantea hacerla por fases

1º fase

Corresponderá a la reforma de la edificación en sí, la envolvente general al completo, las instalaciones al completo y el acondicionamiento únicamente de la planta baja, así como el cuarto de instalaciones y el porche de acceso por este.

Estimamos que el presupuesto de esta primera fase será alrededor de un 75% del total.

Presupuesto ejecucion material 84.292,66 €

2º fase

Estructura de Espacio de porche exterior anexo a instalaciones como uso almacén, garaje y la zona de porche- solado al sur y la pérgola sobre el mismo.

Correspondería con la ejecución de la estructura de madera necesaria y el solado para la realización del porche situado al sur.

Estimamos que el presupuesto de esta segunda fase será alrededor de un 10% del total.

Presupuesto ejecucion material 11.239,02 €

3º fase

Acondicionamiento Espacio bajocubierta, adecuándolo como figura en proyecto general y dotándolo de baño.

Estimamos que el presupuesto de esta primera fase será alrededor de un 15% del total.

Presupuesto ejecucion material 5.619,51 € Presupuesto ejecucion material 16.858,53 €

Presupuesto total ejecucion Material de la Obra Civil. -

112.390,22 €

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 39

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



El presupuesto total de la obra ascenderá a:

Descripción		importe
1.Movimiento de tierras		5927,79
2.Cimentaciones		8083,35
3.Red de saneamiento		5388,90
4.Estructuras		11316,69
5.Cubiertas		8622,24
6.Albañilería		9700,02
7.Alicatados y chapados		9161,13
8.Instalación de fontanería		3179,45
9.Saneamiento y aparatos sanitarios		3987,79
10.Instalación eléctrica y generadores		2694,45
11.Instalación de calefacción		3772,23
12.Instalación de fotovoltaica		3233,34
13.Pavimentos		8568,35
14.Pintura y decoración		10238,91
15.Carpintería y acristalamientos		10185,02
16.Urbanización privada		1200,00
17.Urbanización publica		0,00
18.Control de calidad		2155,56
19.Seguridad y salud		4490,00
20.gestion de residuos		485,00
Presupuesto de ejecución material		112390,22

ASCIENDE EL PRESENTE AVANCE DE PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL A LA CANTIDAD DE **CIENTO DOCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS**

Presupuesto de Ejecución Material de la Obra Civil. -	112.390,22 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial. - 19%. -	21.354,14 €

Total Presupuesto.....	133.744,36 €
IVA (10%). -	28.086,31 €

Total Presupuesto ejecución por contrata	161.830,67 €
---	---------------------

Santander FEBRERO de 2025

Firmado: Los Arquitectos.

el autor del proyecto	
el Arquitecto:	
D. Sergio Pérez García	

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 40

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



PROYECTO BASICO de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN Bº SEL DEL TOJO, PARCELA 312 POLIGONO 4, RIONANSA, CANTABRIA

03. ANEXOS_

- 3.1. gestión de residuos
- 3.2. ANEXO FICHA URBANISTICA
- 3.3. ANEXO CONTRATO DE ARRAS
- 3.4. ANEXO PREVIO DE RIESGOS
- 3.5. ANEXO FOTOGRAFICO

Promotor: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA



Sergio Pérez García Ontoria 40, Cabezón de la Sal, Tlf 667.51.00.33, 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



PROYECTO BASICO de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN Bº SEL DEL TOJO, PARCELA 312 POLIGONO 4, RIONANSA, CANTABRIA

3.1. gestión de residuos

Promotor: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA



Sergio Pérez García Ontoria 40, Cabezón de la Sal, Tlf 667.51.00.33, 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demoliciónⁱ

Art. 4.1. a). R. D. 105/2008, de 1 de febrero, que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (BOE de 13.02.08)

- 1.- Estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la Lista Europea de Residuos, publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que los sustituya. [Artículo 4.1.a)1º]

a) Obra Nuevaⁱⁱ:

Sº m² superficie construida	V m³ volumen residuos (S x 0,2)	d densidad tipo entre 1,5 y 0,5 tn/m³	Tn tot toneladas de residuo (v x d)
166.70	33.34	0,5	16.67

Una vez se obtiene el dato global de Tn de RCDs por m² construido, utilizando los estudios realizados por la Comunidad de Madrid de la composición en peso de los RCDs que van a sus vertederos (Plan Nacional de RCDs 2001-2006), se podría estimar el peso por tipología de residuosⁱⁱⁱ.

Evaluación teórica del peso por tipología de RCD	% en peso (según Cmdad Madrid, Plan Nacional de RCDs	Tn cada tipo de RCD (Tn tot x %)	V m³ volumen de cada tipo de residuo (Tn / d)
RCD: Naturaleza no pétreo			
1. Asfalto (LER: 17 03 02)	0,05	0.83	0.41
2. Madera (LER: 17 02 01)	0,04	0.67	0.33
3. Metales (LER: 17 04)	0,025	0.42	0.21
4. Papel (LER: 20 01 01)	0,003	0.05	0.025
5. Plástico (LER: 17 02 03)	0,015	0.25	0.12
6. Vidrio (LER: 17 02 02)	0,005	0.08	0.04
7. Yeso (LER: 17 08 02)	0,002	0.03	0.015
Total estimación (tn)	0,14	16.33	8.16
RCD: Naturaleza pétreo			
1. Arena, grava y otros áridos (LER: 01 04 08 y 01 04 09)	0,04	0.67	0.33
2. Hormigón (LER: 17 01 01)	0,12	2.00	1.00
3. Ladrillos, azulejos y otros cerámicos (LER: 17 01 02 y 17 01 03)	0,54	9.00	4.50
4. Piedra (LER: 17 09 04)	0,05	0.83	0.41
Total estimación (tn)	0,75	12.50	6.25
RCD: Potencialmente Peligrosos y otros			
1. Basura (LER: 20 02 01 y 20 03 01)	0,07	1.17	0.58
2. Pot. Peligrosos y otros (LER: ^{iv})	0,04	0.67	0.33
Total estimación (tn)	0,11	1.83	0.92

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



b) Demolición: Para la evaluación teórica del volumen aparente (m^3 RCD / m^2 obra) de residuo de la construcción y demolición (RCD) de un derribo, en ausencia de datos más contrastados, pueden manejarse parámetros a partir de estudios del ITEC.

Caso: Vivienda y edificio singular

Evaluación teórica del volumen de RCD	p (m³ RCD cada m² construido)	S superficie construida	V m³ de RCD (p x S)	Tn toneladas de residuo (v x d)
Estructura de fábrica				
RCD: Naturaleza no pétreo	0,068	166,70	11.33	
RCD: Naturaleza pétreo	0,656		109.35x025=27.3	13.67
RCD: Potencialmente peligrosos	0,002		83.35	
Total estimación (m³/m²)	0,726		120.85	
Estructura de hormigón				
RCD: Naturaleza no pétreo	0,064			
RCD: Naturaleza pétreo	0,829			
RCD: Potencialmente peligrosos	0,002			
Total estimación (m³/m²)	0,895			

Al mantenerse las fachadas y tratarse de una construcción tradicional solo hemos considerado los de naturaleza pétreo y en un 25%, todos los demás residuos se reciclarán-reutilizarán en el lugar al tratarse de madera y piedra únicamente

Caso: Edificio industrial

Evaluación teórica del volumen de RCD	p (m³ RCD cada m² construido)	S superficie construida	V m³ de RCD (p x S)	Tn toneladas de residuo (v x d)
Estructura de fábrica				
RCD: Naturaleza no pétreo	0,003			
RCD: Naturaleza pétreo	0,806			
RCD: Potencialmente peligrosos	0,002			
Total estimación (m³/m²)	0,811			
Estructura de metálica				
RCD: Naturaleza no pétreo	0,285			
RCD: Naturaleza pétreo	0,971			
RCD: Potencialmente peligrosos	0,007			
Total estimación (m³/m²)	1,263			
Estructura de hormigón				
RCD: Naturaleza no pétreo	0,128			
RCD: Naturaleza pétreo	1,065			
RCD: Potencialmente peligrosos	0,002			
Total estimación (m³/m²)	1,195			

c) Obra nueva y derribo^v: Las tierras y pétreos que no sean reutilizados in situ o en exterior, en restauraciones o acondicionamientos, y que sean llevadas finalmente a vertedero tendrán la consideración de RCDs, y deberá por tanto tenerse en cuenta. Las cantidades se calcularán con los datos de extracción previstos en proyecto.

Tierras y pétreos de la excavación		
Tierra y piedras distintas de las especificadas en el código 17 05 03	17 05 04	
Lodos de drenaje distintos de los especificados en el código 17 05 05	17 05 06	
Balasto de vías férreas distinto del especificado en el código 17 05 07	17 05 08	



2.- Medidas para la prevención de residuos en la obra objeto de proyecto.

	No se prevé operación de prevención alguna
	Estudio de racionalización y planificación de compra y almacenamiento de materiales
	Realización de demolición selectiva
	Utilización de elementos prefabricados de gran formato (paneles prefabricados, losas alveolares...)
	Las medidas de elementos de pequeño formato (ladrillos, baldosas, bloques...) serán múltiplos del módulo de la pieza, para así no perder material en los recortes;
	Se sustituirán ladrillos cerámicos por hormigón armado o por piezas de mayor tamaño.
X	Se utilizarán técnicas constructivas "en seco".
	Se utilizarán materiales "no peligrosos" (Ej. pinturas al agua, material de aislamiento sin fibras irritantes o CFC.).
x	Se realizarán modificaciones de proyecto para favorecer la compensación de tierras o la reutilización de las mismas.
	Se utilizarán materiales con "certificados ambientales" (Ej. tarimas o tablas de encofrado con sello PEFC o FSC).
	Se utilizarán áridos reciclados (Ej., para subbases, zahorras...), PVC reciclado o mobiliario urbano de material reciclado....
	Se reducirán los residuos de envases mediante prácticas como solicitud de materiales con envases retornables al proveedor o reutilización de envases contaminados o recepción de materiales con elementos de gran volumen o a granel normalmente servidos con envases.
	Otros (indicar)

3.- Operaciones de reutilización, valorización o eliminación de los residuos generados.

Operación prevista	Destino previsto ^{vi}
No se prevé operación de reutilización alguna	
X Reutilización de tierras procedentes de la excavación	rellenos
Reutilización de residuos minerales o pétreos en áridos reciclados o en urbanización	
Reutilización de materiales cerámicos	
Reutilización de materiales no pétreos: madera, vidrio,...	
Reutilización de materiales metálicos	
Otros (indicar)	

Previsión de operaciones de valoración "in situ" de los residuos generados.

X	No se prevé operación alguna de valoración "in situ"
	Utilización principal como combustible o como otro medio de generar energía
	Recuperación o regeneración de disolventes
	Reciclado o recuperación de sustancias orgánicas que utilizan no disolventes
	Reciclado y recuperación de metales o compuestos metálicos
	Reciclado o recuperación de otras materias inorgánicas
	Regeneración de ácidos y bases
	Tratamiento de suelos, para una mejora ecológica de los mismos.
	Acumulación de residuos para su tratamiento según el Anexo II.B de la Decisión Comisión 96/350/CE.
	Otros (indicar)

Destino previsto para los residuos no reutilizables ni valorables "in situ"^{vii}.

RCD: Naturaleza no pétreas	Tratamiento	Destino
Mezclas Bituminosas distintas a las del código 17 03 01	Reciclado	Planta de Reciclaje RCD
Madera	Reciclado	Gestor autorizado RNPs
Metales: cobre, bronce, latón, hierro, acero,..., mezclados o sin mezclar	Reciclado	Gestor autorizado Residuos No Peligrosos
Papel, plástico, vidrio	Reciclado	Gestor autorizado RNPs
Yeso		Gestor autorizado RNPs
RCD: Naturaleza pétreas		
Residuos pétreos triturados distintos del código 01 04 07		Planta de Reciclaje RCD
Residuos de arena, arcilla, hormigón,...	Reciclado	Planta de Reciclaje RCD
Ladrillos, tejas y materiales cerámicos	Reciclado	Planta de Reciclaje RCD
RCDs mezclados distintos de los códigos 17 09 01, 02 y 03	Reciclado	Planta de Reciclaje RCD
RCD: Potencialmente peligrosos y otros		
Mezcla de materiales con sustancias peligrosas ó contaminados	Depósito Seguridad	Gestor autorizado de Residuos Peligrosos (RPs)
Materiales de aislamiento que contienen Amianto	Depósito Seguridad	
Residuos de construcción y demolición que contienen Mercurio	Depósito Seguridad	
Residuos de construcción y demolición que contienen PCB's	Depósito Seguridad	Gestor autorizado RPs
Otros residuos de construcción y demolición que contienen SP's	Depósito Seguridad	
Materiales de aislamiento distintos de los 17 06 01 y 17 06 03	Reciclado	Gestor autorizado RNPs
Tierras y piedras que contienen sustancias peligrosas		
Aceites usados (minerales no clorados de motor...)	Tratamiento/Depósito	
Tubos fluorescentes	Tratamiento/Depósito	
Pilas alcalinas, salinas y pilas botón	Tratamiento/Depósito	Gestor autorizado RPs
Envases vacíos de plástico o metal contaminados	Tratamiento/Depósito	
Sobranes de pintura, de barnices, disolventes,...	Tratamiento/Depósito	
Baterías de plomo	Tratamiento/Depósito	

Pg.3.-

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfSDExvNjWDFvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



4.- Medidas para la separación de los residuos en obra

Eliminación previa de elementos desmontables y/o peligrosos.
Derribo separativo/ Segregación en obra nueva (ej: pétreos, madera, metales, plásticos+cartón+envases, orgánicos, peligrosos).
Derribo integral o recogida de escombros en obra nueva "todo mezclado", y posterior tratamiento en planta
Separación in situ de RCDs marcados en el art. 5.5. que superen en la estimación inicial las cantidades limitantes.
Idem. aunque no superen en la estimación inicial las cantidades limitantes.
Separación por agente externo de los RCDs marcados en el art. 5.5. que superen en la estimación inicial las cantidades limitantes.
Idem. aunque no superen en la estimación inicial las cantidades limitantes.
Se separarán in situ/agente externo otras fracciones de RCDs no marcadas en el artículo 5.5.
Otros (indicar)

5.- Planos^{viii} de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra^{ix}, donde se especifique la situación de:.

Bajantes de escombros
Acopios y/o contenedores de los distintos tipos de RCDs (tierras, pétreos, maderas, plásticos, metales, vidrios, cartones.....).
Zonas o contenedor para lavado de canaletas/cubetos de hormigón.
Almacenamiento de residuos y productos tóxicos potencialmente peligrosos.
Contenedores para residuos urbanos.
Ubicación de planta móvil de reciclaje "in situ".
Ubicación de materiales reciclados como áridos, materiales cerámicos o tierras a reutilizar
Otros (indicar)

6.- Prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto⁸ en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.

Actuaciones previas en derribos: se realizará el apeo, apuntalamiento,... de las partes ó elementos peligrosos, tanto en la propia obra como en los edificios colindantes. Como norma general, se actuará retirando los elementos contaminantes y/o peligrosos tan pronto como sea posible, así como los elementos a conservar o valiosos (cerámicos, mármoles.....). Seguidamente se actuará desmontando aquellas partes accesibles de las instalaciones, carpintería, y demás elementos que lo permitan. Por último, se procederá derribando el resto.
El depósito temporal de los escombros, se realizará bien en sacos industriales iguales o inferiores a 1 metro cúbico, contenedores metálicos específicos con la ubicación y condicionado que establezcan las ordenanzas municipales. Dicho depósito en acopios, también deberá estar en lugares debidamente señalizados y segregados del resto de residuos.
El depósito temporal para RCDs valorizables (maderas, plásticos, chatarra....), que se realice en contenedores o en acopios, se deberá señalar y segregar del resto de residuos de un modo adecuado.
El responsable de la obra a la que presta servicio el contenedor adoptará las medidas necesarias para evitar el depósito de residuos ajenos a la misma. Los contenedores permanecerán cerrados o cubiertos, al menos, fuera del horario de trabajo, para evitar el depósito de residuos ajenos a las obras a la que prestan servicio.
En el equipo de obra se establecerán los medios humanos, técnicos y procedimientos de separación para cada tipo de RCD.
Se deberán atender los criterios municipales establecidos (ordenanzas, condicionados de la licencia de obras), especialmente si obligan a la separación en origen de determinadas materias objeto de reciclaje o deposición. En este último caso se deberá asegurar por parte del contratista realizar una evaluación económica de las condiciones en las que es viable esta operación. Y también, considerar las posibilidades reales de llevarla a cabo: que la obra o construcción lo permita y que se disponga de plantas de reciclaje/gestores adecuados. La Dirección de Obras será la responsable última de la decisión a tomar y su justificación ante las autoridades locales o autonómicas pertinentes.
Se deberá asegurar en la contratación de la gestión de los RCDs, que el destino final (Planta de Reciclaje, Vertedero, Cantera, Incineradora, Centro de Reciclaje de Plásticos/Madera) sean centros autorizados. Así mismo se deberá contratar sólo transportistas o gestores autorizados e inscritos en los registros correspondientes. Se realizará un estricto control documental, de modo que los transportistas y gestores de RCDs deberán aportar los vales de cada retirada y entrega en destino final. Para aquellos RCDs (tierras, pétreos...) que sean reutilizados en otras obras o proyectos de restauración, se deberá aportar evidencia documental del destino final.
La gestión (tanto documental como operativa) de los residuos peligrosos que se hallen en una obra de derribo o se generen en una obra de nueva planta se regirá conforme a la legislación nacional vigente, la legislación autonómica y los requisitos de las ordenanzas locales. Asimismo los residuos de carácter urbano generados en las obras (restos de comidas, envases, lodos de fosas sépticas...), serán gestionados acorde con los preceptos marcados por la legislación y autoridad municipales.
Los restos de lavado de canaletas/cubas de hormigón, serán tratados como residuos "escombro".
Se evitará en todo momento la contaminación con productos tóxicos o peligrosos de los plásticos y restos de madera para su adecuada segregación, así como la contaminación de los acopios o contenedores de escombros con componentes peligrosos.
Las tierras superficiales que puedan tener un uso posterior para jardinería o recuperación de suelos degradados, será retirada y almacenada durante el menor tiempo posible, en caballones de altura no superior a 2 metros. Se evitará la humedad excesiva, la manipulación, y la contaminación con otros materiales.
Ante la detección de un suelo como potencialmente contaminado se deberá dar aviso a la autoridades ambientales pertinentes, y seguir las instrucciones descritas en el Real Decreto 9/2005.
Otros (indicar)

Pg.4.-

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfmsDSExvNjWdfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



7.- Valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

Tipo de RCD	Estimación RCD en Tn	Coste gestión en €/Tn <i>planta, vertedero, gestor autorizado...</i>	Importe €
TIERRAS Y PETREOS DE LA EXCAVACION	13.67	2.78	38.00
DE NATURALEZA NO PETREA	16.33	12,3	200.85
DE NATURALEZA PETREA	12.50	7,09	88.62
POTENCIALMENTE PELIGROSOS Y OTROS	1.83	30,7	56.18
TOTAL			383.65

8.- En obras de demolición, rehabilitación, reparación o reforma: Inventario de residuos peligrosos que se generarán.

RCD: Potencialmente peligrosos	Cód. LER.	
Mezcla de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos con sustancias peligrosas (SP's)	17 01 06	
Madera, vidrio o plástico con sustancias peligrosas o contaminadas por ellas	17 02 04	
Mezclas Bituminosas que contienen alquitrán de hulla	17 03 01	
Residuos Metálicos contaminados con sustancias peligrosas	17 04 09	
Materiales de Aislamiento que contienen Amianto	17 06 01	
Otros materiales de aislamiento que contienen sustancias peligrosas	17 06 03	
Materiales de Construcción a partir de Yeso contaminados con SP's	17 08 01	
Otros residuos de construcción y demolición que contienen SP's	17 09 03	
Tierras y piedras que contienen sustancias peligrosas	17 05 03	
Absorbentes contaminados (trapos...)	15 02 02	
Aceites usados (minerales no clorados de motor...)	13 02 05	
Tubos fluorescentes	20 01 21	
Pilas alcalinas y salinas	16 06 04	
Envases vacíos de metal ó plástico contaminados	15 01 10	
Sobrantes de pintura ó barnices	08 01 11	
Sobrantes de disolventes no halogenados	14 06 03	
Sobrantes de desencofrantes	07 07 01	
RCDs mezclados distintos de los códigos 17 09 01, 02 y 03	17 09 04	

En..... a..... de..... de 200....

el Productor de RCD¹:

Firmado.....

¹ Productor de Residuos de la Construcción y Demolición: La persona física o jurídica titular de la licencia urbanística en una obra de construcción o demolición. En aquellas obras en que no se requiera licencia urbanística, tendrá la consideración de productor del residuo la persona física o jurídica titular del bien inmueble objeto de la obra de construcción o demolición.



ANEXO EXPLICATIVO

I Se recomienda incluir en el Estudio de RCDs un formulario tipo para el seguimiento del control de los RCDs gestionados. Art. 4.1.c del RD 105/08.

El establecimiento de una fianza u otra garantía equivalente en función de la estimación inicial de los RCDs realizada en el Estudio podrá ser exigida por la legislación de las Comunidades Autónomas que así lo desarrollen, o ya lo hayan desarrollado.

Deberá reflejarse por tanto en cada Estudio realizado, que dicha estimación inicial, debido a la carencia de datos fiables y precisos actuales de generación de RCDs, deberán ser ajustados y concordados en las liquidaciones finales de obra con el Poseedor de residuos. Asimismo, las circunstancias de cada obra particular (ej. Prácticas de minimización de Rcds), también podrá conllevar que la estimación inicial de residuos quede por encima de lo que realmente se ha llegado a producir, lo cual no debería conllevar a una no devolución de la fianza o garantía.

II En ausencia de datos más contrastados, pueden manejarse parámetros estimativos con fines estadísticos de 20 cm de altura de mezcla de residuos por m² construido con una densidad tipo del orden de 1,5 tn/m³ a 0,5 tn/m³.

III Rellenar las casillas sombreadas multiplicando el total de residuos por el porcentaje de la columna izquierda. Se han marcado en negrita aquellos RCDs, con obligación de separación para el Poseedor, de acuerdo al artículo 5.5. del Real Decreto 105/08

IV Los códigos LER de los residuos peligrosos se marcan en el punto número 8. La estimación de dichos residuos deberá realizarse conforme a la normativa vigente (Real Decreto 833/88, R.D. 952/1997 y Orden MAM/304/2002) y en los formatos que cada Comunidad Autónoma tenga prefijados. Dicha labor corresponderá al Poseedor de RCDs como Productor o Pequeño productor de residuos peligrosos.

V Este último paso se realizará para cada tipo de RCD identificado.

VI Art 3.1.a. estarán exentas de ser consideradas residuos: “Las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización”

VII Se optará por: Propia obra ó externo, escribiendo en este último caso la dirección.

VIII La columna de “destino” es predefinida como mejor opción ambiental. En el caso de que sea distinta la realidad se deberá especificar (no todas las provincias dispondrán de Plantas de Reciclaje de Rcds por ejemplo).

IX Proyecto Básico para la licencia → No es necesario este apartado
Proyecto Ejecución → Es necesario este apartado

X Posteriormente, dichos planos podrán ser objeto de adaptación a las características particulares de la obra y sus sistemas de ejecución, siempre con el acuerdo de la dirección facultativa de la obra. Art 4.1.a.5.

Pg.6.-

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



PROYECTO BASICO de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN Bº SEL DEL TOJO, PARCELA 312 POLIGONO 4, RIONANSA, CANTABRIA

3.2. ANEXO FICHA URBANISTICA

Promotor: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA



Sergio Pérez García Ontoria 40, Cabezón de la Sal, Tlf 667.51.00.33, 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)
N.º Registro: 2025GCELCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





AYUNTAMIENTO DE RIONANSA
C.I.F. P3906300C. Tfo. 942728001.Fax. 94242728105
Bo. Puenteansa nº1. C.P.39554 RIONANSA

D. Fernando Enrique Acuña Catrain, Secretario del Ayuntamiento de Rionansa (CANTABRIA), CERTIFICO:

1º Que la Sra. Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación, Dª. Sofía Tejería Sánchez, en relación a la instancia de fecha de entrada el 10 de octubre de 2024 y registro de entrada 2024-E-RC-1883, realizada por Dª. SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA, en la que se solicita “Ficha urbanística de parcela con Ref. Catastral 39063A004003120000EG” el siguiente

INFORME

El municipio de Rionansa se rige por las, NNSS, Normas Subsidiarias de tipo A, aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo con fecha 11-2-1994 (BOC 29-5-1994) junto a la Ordenanza Urbanística Municipal de Aspectos Externos de Carácter Ornamental de las Cubiertas de las Edificaciones, según acuerdo publicado en el BOC nº 139, de 21 de julio de 2009.

Y en Suelo Rústico por la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y la Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

- Se solicita cédula urbanística de la parcela con Referencia Catastral 39063A004003120000EG, con una superficie de suelo de 14.202 m2 según Catastro.
- Dicha parcela está afectada por el planeamiento descrito de las NNSS.
- La parcela se encuentra en Suelo Rústico según las NNSS del Ayuntamiento de Rionansa y en Suelo Rústico según Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
- Que la parcela sobre la que se solicita la información urbanística se encuentra fuera de las líneas que delimitan el suelo urbano del municipio, conforme los planos de las vigentes NN.SS., estando clasificada como suelo Rústico y por tanto sujeta a lo dispuesto en el apartado 4 “Normas para suelo no urbanizable de las vigentes NN.SS.”, en el indica que estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico de la Ley del Suelo.
- Que conforme el texto vigente de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, **la competencia para autorizar construcciones en suelo rústico corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**
- A tenor de lo dispuesto en el Artículo 51. Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico, punto 3 de la Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

CERTIFICADO
Número: 2024-0343 Fecha: 21/10/2024

Cod. Validación: 5NKMFCREG68XKHT2JL79DNEJ
Verificación: <https://aytorionansa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6



Firma 1: SERGIO JOSE PEREZ GARCIA

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNjWDFvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





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.

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 fjas.

CERTIFICADO
Número: 2024-0343 Fecha: 21/10/2024

Cód. Validación: 5NKMFCREG69XKHT2JL79DNEJ
Verificación: <https://aytorionansa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 6



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





- b) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela.
- c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.
- d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie mínima:
1. **La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento** o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.
 2. Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados.
- e) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:
1. En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el **10 por ciento de su superficie bruta.**
 2. En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.
 3. En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.
 4. En nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, la necesaria para este tipo de instalaciones. No obstante, en los campamentos de turismo, la zona de acampada no podrá superar el 75 % de la superficie de la parcela y el espacio restante se destinará a viales interiores, zonas verdes, deportivas e instalaciones y servicios de uso común.
 5. Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el 15 por ciento de su superficie bruta.
- 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.
- g) Las nuevas edificaciones, zonas de acampada e instalaciones fijas guardarán a todos los linderos una distancia mínima de cinco metros, medidos, en su caso, después de las cesiones.
- h) El frente mínimo de parcela a vía o camino público o privado, será de cinco metros, excepto en el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, que será de ocho metros a camino público.

CERTIFICADO
Número: 2024-0343 Fecha: 21/10/2024

Cod. Validación: 5NKMFCREG68XKH2JL79DNEJ
Verificación: <https://aytorionansa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 6



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





- 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.
 - 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.
 - 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.
- La finca de referencia, se encuentra a una distancia superior a 200 metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal por lo que, NO sería susceptible de autorización para construcción conforme lo dispuesto en el Artículo 51. Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico, punto 3 de la Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

En la parcela existe una edificación de uso agrario según catastro, incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del Municipio (nº de identificación 578, Hoja G3).

Según la Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas **construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico** elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

CERTIFICADO
Número: 2024-0343 Fecha: 21/10/2024

Cód. Validación: 5NKMFCREG69XKHT2JL79DNEJ
Verificación: <https://aytorionansa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 6



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDFvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





Sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa más restrictiva que se derive de la planificación territorial o urbanística, no se considerarán incremento de la superficie construida todas o alguna de las siguientes actuaciones:

- 1ª Las que se produzcan en el interior de la edificación para alterar la distribución interior o la altura de las dependencias, incluida la ejecución de nuevos forjados entre plantas o la alteración de los existentes.
- 2º Las que alteren la disposición o tamaño de los huecos en fachadas.
- 3º Las de aislamiento térmico por el exterior de la edificación y las que garanticen la accesibilidad universal de la edificación.
- 4º Las ampliaciones con derribo parcial simultáneo de la edificación existente, siempre que el resultado final no suponga un incremento de la superficie construida superior a los porcentajes establecidos en este apartado.

En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas gravemente.

No será posible autorizar el cambio de uso de una edificación, si no se acredita que ha sido destinada al uso autorizado en su momento, durante un plazo mínimo de diez años.

No será posible legalizar el cambio de uso de una edificación si no ha prescrito el deber de restauración del orden jurídico o si habiendo prescrito, dicho uso resulta incompatible con el planeamiento territorial o urbanístico o la legislación vigente.

Y para que conste, y con el visto bueno del Sr. Alcalde, expido el presente certificado, en Puentenansa, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
El Alcalde
JOSE MIGUEL GOMEZ GOMEZ

El Secretario
FERNANDO E. ACUÑA CATRAIN

Documento firmado electrónicamente

CERTIFICADO
Número: 2024-0343 Fecha: 21/10/2024

Cód. Validación: 5NKMFCOREG68XHT2JL79DNEJ
N.º Registro: 2025GCELCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32
Verificación: <https://rionansa.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 6



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





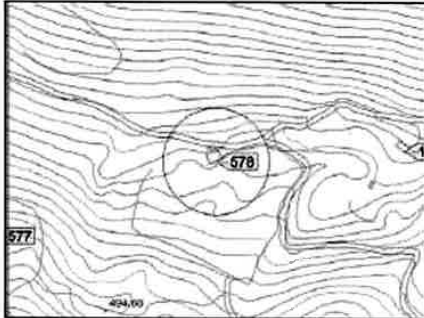
AYUNTAMIENTO DE RIONANSA
 C.I.F. P3906300C. Tfo. 942728001.Fax. 94242728105
 Bo. Puentenansa nº1 C.P.39554 RIONANSA

AYUNTAMIENTO DE RIONANSA
 CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

DATOS GENERALES

Nº IDENTIFICACIÓN:	578	HOJA	G3		
REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	COORDENADA X	COORDENADA Y	Ocupación
39063A00400312	4	312	387.725,80	4.791.378,80	128,92

DATOS DESCRIPTIVOS



PARCELA

USO	Prados con Invernales	SUPERFICIE	14.451,21
CLASIFICACION	REP		
SERVIDUMBRES SECTORIALES			
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS			
Acceso rodado			

EDIFICACIÓN

USO ORIGINAL	Instalaciones agrarias		
USO ACTUAL	Instalaciones agrarias		
TIPOLOGIA	Cuadra/Pajar/Refugio	FECHA	N. PLANTAS 1
CONSERVACION	Conservado	SUPERFICIE EDIFICADA	128,92

VALOR ARQUITECTONICO	VALOR HISTORICO	VALOR CULTURAL
Medio	Alto	Alto

CARACTERÍSTICAS

Edificación, denominada Invernal, destinada a cuadra, pajar y refugio. De planta rectangular, muros de carga de mampostería vista, cubierta de teja cerámica curva a dos aguas, de escaso alero y mínimo número de huecos en fachada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



OBSERVACIONES

La edificación se sitúa en la ladera y no altera su topografía, por lo que la planta baja, en alguna de sus fachadas, queda bajo la rasante del terreno.

CERTIFICADO
 Número: 2024-0343 Fecha: 21/10/2024

Cód. Validación: 5NKCWFCREG69XKHT2JL79DNEJ
 Verificación: <https://aytorionansa.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6



Firma 1: SERGIO JOSE PEREZ GARCIA

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELCCE040645
 Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

MINUTA

SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA
BARRIO SAN SEBASTIAN DE GARABANDAL
7 Pt:B
RIONANSA 39554 (Cantabria)

REGISTRO DE SALIDA		
OFICINA	Nº REGISTRO	FECHA Y HORA
Oficina Central de Registro	2024-S-RC-686	22/10/2024 10:49
RESUMEN		
FICHA URBANISTICA POLIGONO 4 PARCELA 312 DE RIONANSA		
EXPEDIENTE	TIPO DE COMUNICACIÓN	
370/2024	Comunicación en Papel	
Nº DE IDENTIFICACIÓN	DESTINATARIO	
X9685287X	SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA	

DOCUMENTOS ENVIADOS
NOMBRE DEL FICHERO: CERTIFICADO 2024-0343 [FICHA URBANISTICA SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA].pdf
TIPO DE DOCUMENTO: Certificado
VALIDEZ: Original
CSV: 5NKCMFCREG69XKHT2JL79DNEJ
HUELLA DIGITAL: 92f5dd6e90efdef6b14d77adb1d266f88f729c33

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Carretera de Palencia –Tina Menor, 39554 Puentenansa (Cantabria) - Tfno: 942728001



Cód. Validación: 394CWCYAMDCQXEHBRAYMW6CGY
Verificación: https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



PROYECTO BASICO de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN Bº SEL DEL TOJO, PARCELA 312 POLIGONO 4, RIONANSA, CANTABRIA

3.3. ANEXO CONTRATO DE ARRAS

Promotor SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA



Sergio Pérez García Ontoria 40, Cabezón de la Sal, Tlf 667.51.00.33, 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)	
N.º Registro:	2025GCELCE040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

En Rionansa, Cantabria, a veinticuatro de octubre de 2.024.-

REUNIDOS: DE UNA PARTE, COMO VENDEDOR: D. JOSE MARIA RUIZ GONZLAEZ, mayor de edad, con N.I.F. 72.118.690-M, y domicilio en Puenteansa, s/n, término municipal de Rionansa (Cantabria).

DE OTRA, COMO COMPRADORA, DÑA. SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA, mayor de edad, con N.I.E. X9685287-X, vecina de San Sebastián de Garabandal, barrio El Cueto, 7B, 39554-Rionansa.

Intervienen en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente documento.

EXPONEN

A).- D. José María Ruiz González, en adelante parte vendedora, es propietario en pleno dominio, de una finca que se describe así:

“En Barrio Rionansa, Polígono 4, parcela 312, al sitio de Sel del Tojo, 39558-Rionansa (Cantabria), con una superficie según catastro de 14.202 metros cuadrados, en cuyo interior se halla enclavada una edificación que arroja una superficie de 128,92 metros cuadrados. Linda: al Norte, parcelas 9038 y 895, ambas del polígono 4, TM de Rionansa; al Oeste parcela 894, del polígono 4, TM de Rionansa; al Este, parcela 895 del polígono 4, TM de Rionansa; al Sur, parcelas 9023, 895 y 894, todas ellas del polígono 4, TM de Rionansa.

Se corresponde con la referencia catastral 39063A004003120000EG.

TITULO.- Corresponde a la parte vendedora el pleno dominio con carácter privativo de la finca descrita, en virtud de título de herencia, según refiere.





Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



INSCRIPCIÓN.- No consta inmatriculada.

Se encuentra libre de cargas y gravámenes así como de toda clase de ocupantes, si bien la atraviesa un tubo de 400 metros lineales aproximadamente, que se encuentra soterrado, en dirección sur, hasta alcanzar la propiedad de la parcela nº 355 del polígono 4, TM de Rionansa, a la que sirve agua procedente del manantial existente en el paraje Portillo del Agua.

B).- Y habiendo convenido ambas partes el presente compromiso de venta, lo llevan a cabo conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- La parte vendedora se compromete a transmitir la finca anteriormente descrita como cuerpo cierto a Dña. Susana Karina Martins de Sousa, quien confiesa conocer el estado y todos los datos referentes a la realidad jurídica y urbanística de la misma, en el plazo máximo de treinta días naturales a partir de que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Cantabria, -CROTU-, les notifique la resolución firme y definitiva sobre el cambio de uso a residencial, que ha sido solicitado ante ese organismo, en relación con la parcela objeto del presente contrato, que en la actualidad es de naturaleza rústica y responde a un uso agrario.

Segunda.- El precio total libremente convenido es de **TREINTA MIL EUROS (30.000,00 €)**, que la adquirente abonará a la parte transmitente de la siguiente forma:

- **CINCO MIL EUROS (5.000,00 €)** en este acto, a cuenta del precio pactado, mediante transferencia bancaria en la cuenta por la vendedora designada al efecto, a cuya efectividad queda condicionada la validez del presente contrato.

- **VEINTICINCO CINCO MIL EUROS (25.000,00 €)**, se abonarán por la adquirente en el momento en que se lleve a cabo el otorgamiento de la escritura pública de

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



compraventa en el plazo anteriormente expuesto, mediante transferencia bancaria a favor de la vendedora.

Tercera.- Todos los gastos que se deriven de esta transmisión serán íntegramente de cuenta y cargo de la parte adquirente, salvo el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía), que de existir, será abonado por la parte vendedora.

Cuarta.- Si llegado el término de treinta días naturales a partir de que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Cantabria, -CROTU-, les notifique la resolución adoptada con carácter firme y definitivo sobre el cambio de uso a residencial, solicitado ante ese organismo, en relación con la parcela objeto del presente contrato, la parte compradora no satisface la totalidad del precio pactado con ocasión del otorgamiento del documento público de transmisión, éste compromiso quedará sin efecto alguno, pudiendo disponer la parte vendedora libremente del inmueble objeto de este contrato, haciendo suyas las cantidades que hasta ese momento haya recibido de la adquirente a cuenta del precio pactado.

Si por el contrario, es la parte transmitente quien no comparece en la notaria, en la fecha, y hora señalada, para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, queda obligada a devolver el doble del importe recibido hasta ese momento a cuenta del precio pactado.

Asimismo, si transcurridos seis meses desde esta fecha, no se logra obtener la resolución adoptada con carácter firme y definitivo por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Cantabria, -CROTU-, sobre el cambio de uso a residencial en relación con la parcela objeto del presente contrato que ha sido solicitada, el Sr. Ruiz González, devolverá la suma dineraria en este acto entregada por la adquirente, además de todos los gastos en los que haya incurrido la Sra. Martins de Sousa para la obtención del cambio de uso de la parcela objeto de venta, ante la CROTU, pudiendo disponer la propiedad libremente de la finca.

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



Si mentada resolución de la CROTU, no se logra en citado plazo, por razones imputables al Sr. Ruiz González, transcurridos los seis meses desde esta fecha, tendrá que devolver a la Sra. Martins de Sousa, el doble del importe recibido hasta ese momento a cuenta del precio pactado, además de todos los gastos en los que haya incurrido la Sra. Martins de Sousa para la obtención del cambio de uso de la parcela objeto de venta, ante la CROTU.

A tales fines, el Sr. Ruiz González se obliga a documentar a la adquirente cuantas notificaciones existan por parte de la CROTU en relación con la solicitud de cambio de uso, siempre que Dña. Susana Karina Martins de Sousa así se lo solicite.

Quinta.- La finca objeto de transmisión, se entregará totalmente limpia y vacía de objetos, animales y ocupantes, a la entera disposición de la compradora el mismo día de la firma de la escritura pública de compraventa,.

Sexta.- Al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, las partes contratantes, suscribirán un documento, en virtud del cual, Dña. Susana Karina Martins de Sousa, cede la ocupación a D. José María Ruiz González, del terreno que conforma la parcela catastral objeto de venta, en los términos que seguidamente se indican, a los únicos fines de que tres veces al año, con una duración máxima de dos semanas al mes, siempre que no se halle ocupada la edificación por la propiedad o persona por esta autorizada, pueda pacer el ganado vacuno propiedad de aquél.

A tales fines, el Sr. Ruiz González, instalará cinta de pastor eléctrico a una distancia no inferior a 150 metros lineales de la edificación, teniendo el acceso por la portilla existente al Sur de la finca.

Dicha ocupación será a título gratuito, a cambio de que la finca permanezca limpia por parte del Sr. Ruiz González, quien podrá hacer uso de maquinaria agrícola a tales fines.

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



Tratándose de una ocupación gratuita, por mera tolerancia de Dña. Susana Karina Martins de Sousa, bastará con que esta, le comunique fehacientemente a D. José María Ruiz González, su deseo de que abandone la finca, y retire el ganado, con un preaviso de un mes.

Séptima.- La parte vendedora se obliga a realizar todas las gestiones pertinentes, así como a facilitar toda la documentación que precise la adquirente, a los fines de que esta pueda lograr la inmatriculación de la finca objeto de transmisión en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En este sentido, si Dña. Susana Karina Martins de Sousa una vez otorgada la escritura pública de compraventa, se viera perturbada en sus facultades como dueña por parte de D. José María Ruiz González o de un tercero ajeno, que pudiera arrogarse la propiedad de la finca objeto de transmisión, esgrimiendo mejor título que el referido por el Sr. Ruiz González, quedando anulada o resuelta la compraventa a favor de la Sra. Martins de Sousa, D. José María Ruiz González, se obliga a abonar a Dña. Susana Karina Martins de Sousa, el duplo del precio de venta total pactado, esto es, sesenta mil euros (60.000,00 €), todos los gastos devengados como consecuencia de la operación de compraventa, incluido los de índole notarial, tributario y registral, así como los habidos por razón de la solicitud del cambio de uso ante la CROTU, además de una penalización de diez mil euros (10.000,00 €).

Octava.- Las partes establecen como medio para realizarse notificaciones en relación con las obligaciones convenidas en este documento la dirección postal que consta en el encabezamiento.

En prueba de conformidad, firman el presente por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados.-

Fdo.:PARTE VENDEDORA

Fdo.:PARTE COMPRADORA

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



PROYECTO BASICO de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN Bº SEL DEL TOJO, PARCELA 312 POLIGONO 4, RIONANSA, CANTABRIA

3.4. ANEXO ANALISIS RIESGOS

Promotor: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA



Sergio Pérez García Ontoria 40, Cabezón de la Sal, Tlf 667.51.00.33, 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)	
N.º Registro:	2025GCELCE040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



**ANEXO_04_ RIESGOS NATURALES, ANTROPICOS Y VALORES
AMBIENTALES PARA LA EJECUCION DE LA REFORMA Y
AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR EN
PARCELA 312 POLIGONO 4, REFERENCIA CATASTRAL
39063A004003120000EG SUELO RUSTICO EN PUENTENANSA,
RIONANSA.**

SOLICITANTE: D. SUSAN KARINA MARTINS DE SOUSA.
SAN SEBASTIAN DE GARABANDAL 7B, RIONANSA
N.I.F. X9685287X

Sergio Pérez García, Ontoria 40, Cabezón de la al. tlf/fax: 667.51.00.33. 00942@coacan.es

1

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



0.- ANTECEDENTES

Se solicita por parte de la de LA DIRECION GENERAL DE URBANISMO documentación complementaria al expediente DE SOLICITUD de REFORMA AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR de UNA EDIFICACION en suelo rustico en PUENTENSA, RIONANSA.

Se hace preciso completar el expediente con la siguiente documentación:

1.- análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como posibles valores ambientales en base a artículo 228 de la ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Se ha procedido por tanto a gestionar la redacción de dicha documentación solicitada, así:

1.- En cuanto al primer punto se ha procedido a SOLICITAR un informe de ingeniero de montes, que incluya en el mismo en "el análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como posibles valores ambientales en base a artículo 228 de la ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria." Inicialmente se ha procedido a recabar toda la documentación posible sobre este riesgo y otros.

1.- ANALISIS DE POSIBLES RIESGOS NATURALES Y ANTROPICOS, así como POSIBLES VALORES AMBIENTALES.

Una vez realizado un estudio de las características de la parcela y la correspondiente visita a la misma, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

. - datos geológicos de la parcela: periodo PERMICO compuesto de calizas tableadas, laminadas y oolíticas, combinado con otras calizas del carbonífero, no existe el riesgo de desprendimientos, movimientos de ladera u otras afecciones relacionadas con la estabilidad del terreno porque, aunque se trate de lapiaz cubierto se actúa únicamente sobre la edificación existente, ampliando únicamente sobre el terreno ya consolidado por el uso del acceso.

. - conservación de la naturaleza: la parcela y la edificación están rodeadas de zona de montes de utilidad pública no deslindados, siendo considerada por su uso como zona de pastizal ya consolidada, sin figura de proyección ambiental especial. No existe afección significativa a ecosistemas con alto grado de sensibilidad.

. - infraestructuras: salvo el camino vecinal de acceso con firme hormigonado, no existe ninguna infraestructura significativa que pueda generar afección en la parcela de estudio.

Sergio Pérez García, Ontoria 40, Cabezón de la al. tlf/fax: 667.51.00.33. 00942@coacan.es

2

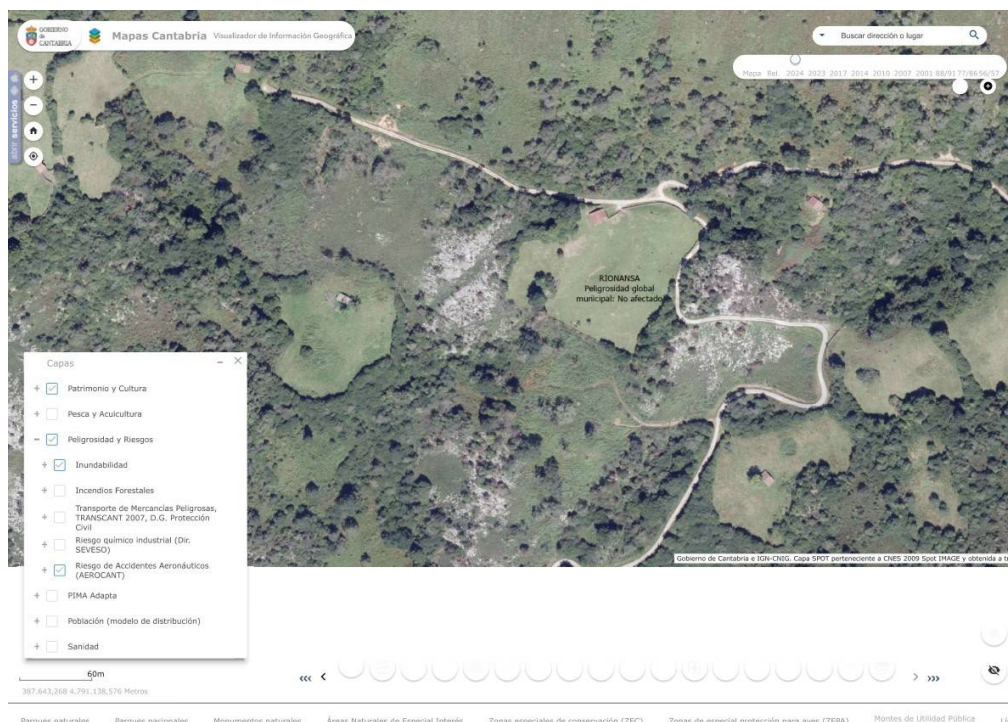
Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC040645
 Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



- . -cultura: la parcela no se localiza dentro de ninguna zona catalogada de interés según la dirección general de cultura.
- . -hidrografía y riesgos de inundación: la parcela esta fuera de la zona de policía de CHC. se ha consultado el sistema nacional de cartografía de zonas inundables del ministerio de transición ecológica obteniendo los siguientes resultados:
 - . -la parcela de construcción no se encuentra dentro de ninguna zona de inundación con periodos de retorno de 5 a 500 años, ni dentro de zona de flujo preferente de ningún cauce. No existiendo riesgo de inundación.
- . -consultados además mapas de riesgo de web oficial de territorio Cantabria, se comprueba que no figura ningún riesgo particular:
 - . -Ni inundabilidad.
 - . -ni incendios según INFOCANT
 - . -ni transportes de mercancías peligrosas por carretera o ferrocarril.
 - . - ni químico industrial
 - . - ni riesgo de accidentes aeronáuticos AEROCANT



Sergio Pérez García, Ontoria 40, Cabezón de la al. tlf/fax: 667.51.00.33. 00942@coacan.es

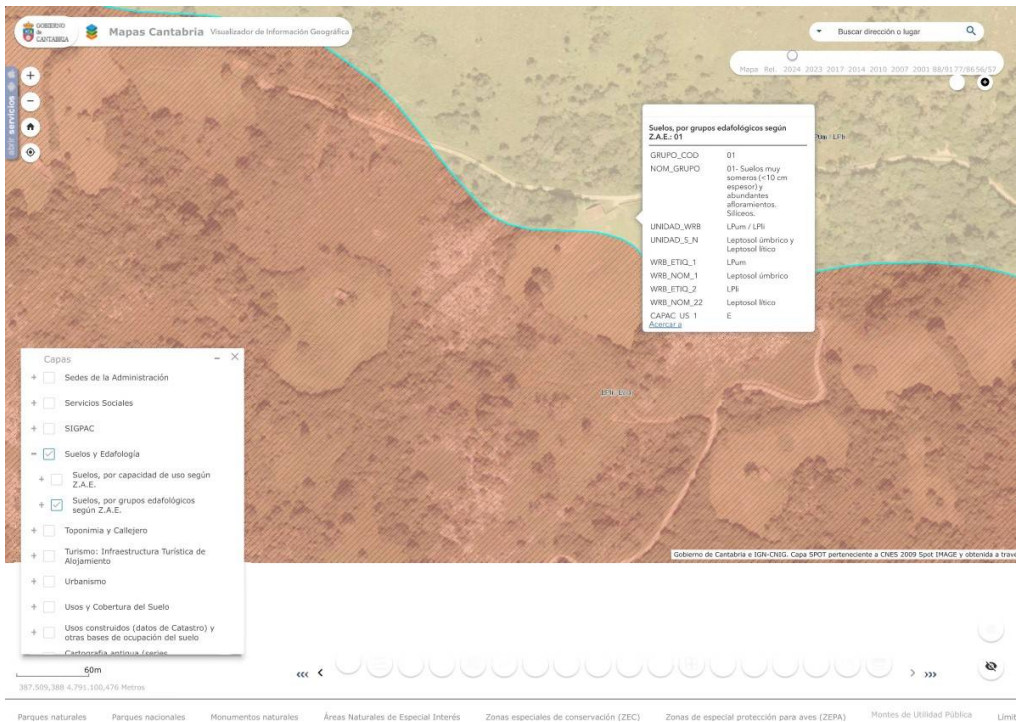
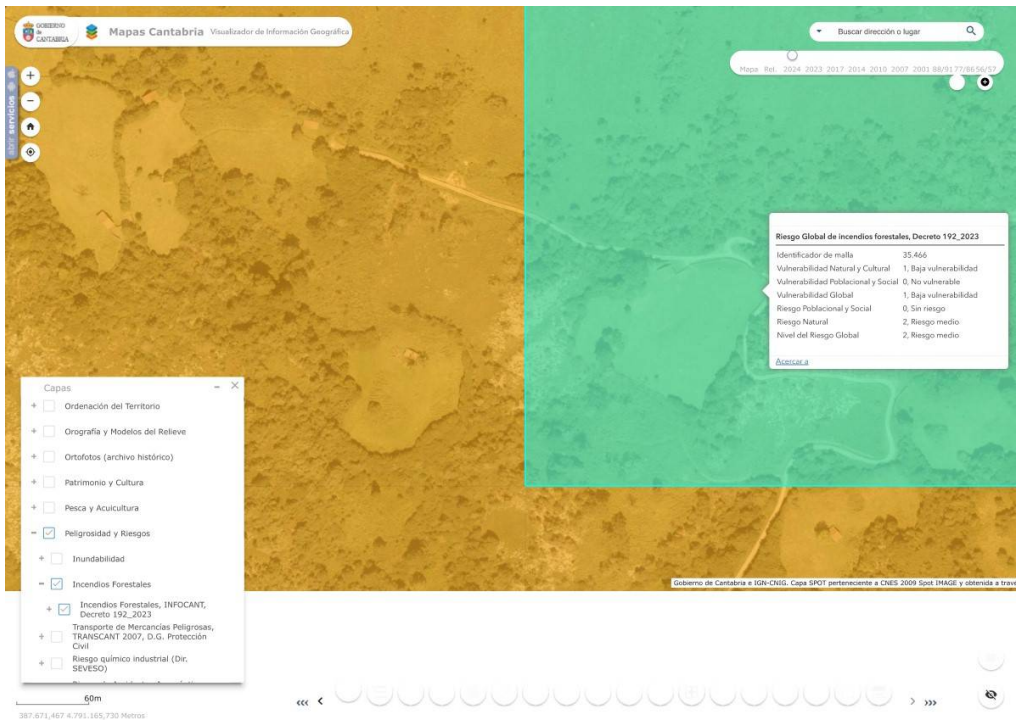
3

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





Sergio Pérez García, Ontoria 40, Cabezón de la al. tlf/fax: 667.51.00.33. 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



CONCLUSION

Una vez evaluado tanto la documentación presentada como la parcela de actuación se llega a las siguientes conclusiones:

. -la EDIFICACION que se plantea reformar, ampliar y cambiar de uso tiene una superficie en planta de 118.00 m2 en planta baja y otro s118 en el pajar al que se accede por escalera interior y por boquerón del pajar situado al norte y a nivel, está catalogada dentro de CESR de Rionansa, se accede a la misma por el norte.

. -la parcela de gran superficie (14.202,00 m2) tiene pendiente hacia el sur y limita con un camino vecinal al norte y este disponiendo también de un acceso por el sur y otras fincas al oeste de características similares.

. -la parcela se corresponde con una zona de pastizal sin riesgo de propagación de incendio.

. -no se han localizado potenciales riesgos naturales o antrópicos en la parcela de estudio, así como valores ambientales significativos.

POR LO QUE ENTENDEMOS QUE ESTE PROYECTO CUMPLE CON LA LEY 5/2022 Y LAS NUR, Y ESTA PLENAMENTE JUSTIFICADO.

En Cabezón de la Sal, a 6 de febrero de 2.025.

Fdo: D. Sergio Perez Garcia.

Colegiado nº 942 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

Sergio Pérez García, Ontoria 40, Cabezón de la al. tlf/fax: 667.51.00.33. 00942@coacan.es

5

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32



PROYECTO BASICO de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN Bº SEL DEL TOJO, PARCELA 312 POLIGONO 4, RIONANSA, CANTABRIA

3.5. ANEXO FOTOGRAFICO

Promotor: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA



Sergio Pérez García Ontoria 40, Cabezón de la Sal, Tlf 667.51.00.33, 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



1.4. FOTOS

SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 41

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



CAMINO HACIA ACCESO PARCELA



ACCESO A PARCELA



FACHADA SUR Y ESTE DE ACCESO

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 42

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





FACHADA SUR Y OESTE



FACHADA OESTE Y NORTE

SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 43

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





INTERIOR PLANTA BAJA



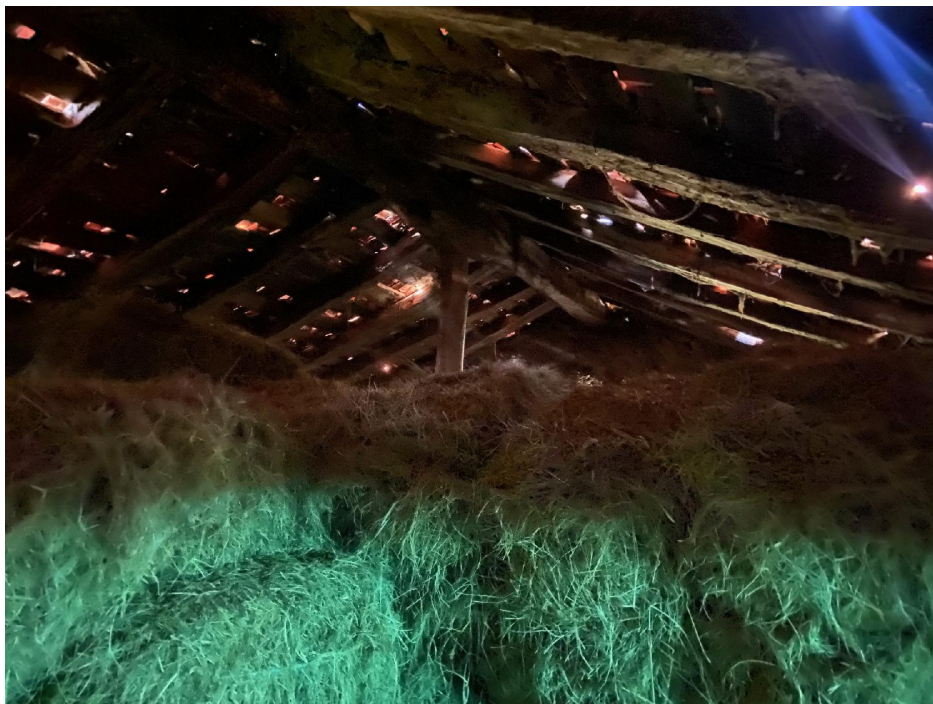
SERGIO PEREZ GARCIA, nºcoacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 44

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





INTERIOR PLANTA PAJAR BC



SERGIO PEREZ GARCIA, n°coacan 942, ONTORIA 40, CABEZON DE LA SAL. tlf/fax: 667510033. 00942@coacan.es 45

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



PROYECTO BASICO de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN Bº SEL DEL TOJO, PARCELA 312 POLIGONO 4, RIONANSA, CANTABRIA

Promotor: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA

04.-PLANOS

U.1.- Plano de situación CARTOGRAFIA. Escalas 1:7500.

U.2.- Plano de situación AEREA-CATASTRO. Escalas 1:1000.

U.3.- Plano de situación AEREA-CATASTRO ENTORNO. Escalas 1:100.

U.4.- Plano situación ORDENACION. E1:100

EA.1.- Estado actual pb y pbc E 1:75

EA.2.- Estado actual cubierta y sección E 1:75

EA.3.- Estado actual alzados norte y sur E 1:75

EA.4.- Estado actual alzados este y oeste E 1:75

ER.1.- REFORMADO PLANTA BAJA cotas y superficies. E.1:75

ER.2.- REFORMADO PLANTA BAJA AMUEBLADA. E.1:75

ER.3.- REFORMADO Planta BC COTAS Y SUPERFICIES. E.1:75

ER.4.- REFORMADO PLANTA BC, AMUEBLADA. E.1:75

ER.5.- REFORMADO PLANTA CUBIERTAS. E.1:75

ER.6.- REFORMADO alzados SUR Y NORTE. E.1:75

ER.7.- REFORMADO alzados ESTE Y OESTE E.1:75

ER.8.- REFORMADO SECCIONES L Y T E.1:75

Sergio Pérez García Ontoria 40, Cabezón de la Sal, Tlf 667.51.00.33, 00942@coacan.es

Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32







OCTUBRE 2024	
ARQUITECTOS: SERGIO PEREZ GARCIA N° 942	PROMOTOR: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA ^A
SEL DEL TOJO	
CANTABRIA	
PROYECTO BASICO DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.	
SITUACION_CATASTRO_FOTO AEREA	
U.2	
ESCALA 1:1000	



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELCCE040645
 Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





FEBRERO 2025	
ARQUITECTOS SERGIO PEREZ GARCIA N.º 1	
PROMOTOR SUSANA KATIA MARTINS DE JUSA	
SEL DEL TOJO	
CANTABRIA	
PROYECTO BASICO DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, POL 4, PARCELA 312 EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.	
SITUACION ENTORNO EDIFICACION	
U.3 ESCALA 1:100	



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)	
N.º Registro:	2025GCELC040645
Fecha Registro:	10/02/2025 18:32





Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32

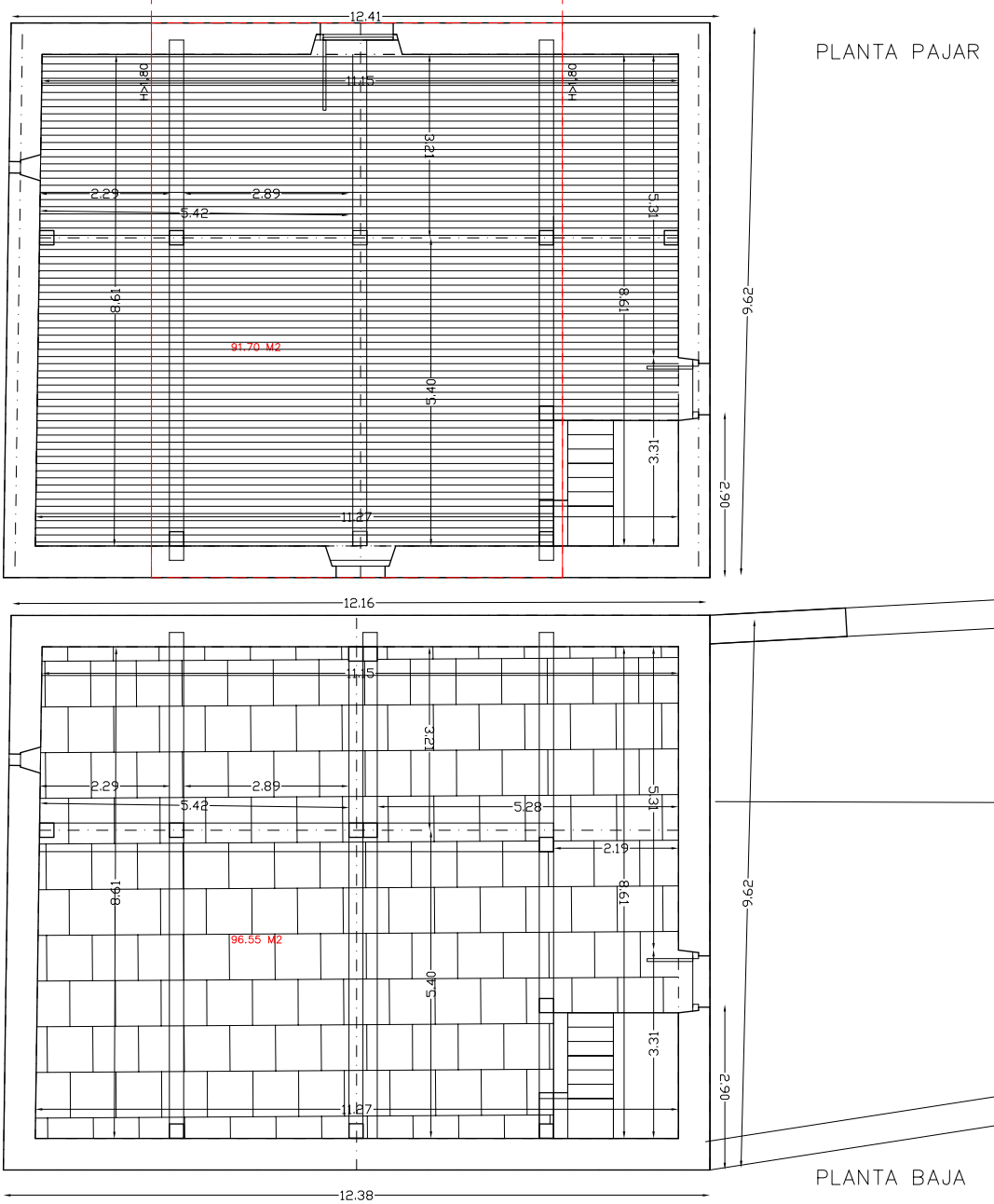


"h) Las obras de construcción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, productivo y comercial, siempre que en estos dos últimos supuestos, se desarrollen en establecimientos cuya superficie útil no sea superior a 750 m2, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento adaptado a esta Ley se lo impidiera expresamente

- .- CONSTRUCCIONES INCLUIDA EN CATALOGO PODRAN AUMENTAR 20% DE SUPERFICIE CONSTRUIDA
- .-NO SE CONSIDERARAN INCREMENTO D DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA TODAS O ALGUNAS DE LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:
- .- LAS QUE SE PRODUZCAN EN EL INTERIOR DE LA EDIFICACION PARA ALTERAR LA DISTRIBUCIOON INTERIOR O LLA ALTURA D ELAS DEPENDENCIAS, INCLUIDA LA EJEUCION DE NUEVOS FORJADOS, ENTRE PLANTAS O LA ALTERACION DE LAS EXISTENTES.
- .- LAS QUE ALTEREN LA DISPOSICION O TAMAÑO DE LOS HUECOS DE FACHADAS.
- LAS DE AISLAMIENTO TERMICO POR EL EXTERIOR DE LA EDIFICACION Y LAS QUE GARANTICEN LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.
- C.-LAS AMPOLIACIONES CON DERRIBO PARCIAL SIMULTANEO DE LA EDIFICACION EXISTENTE SIEMPRE QUE EL RESULTADO FINAL NO SUPONGA INCREMENTO DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA SUPERIOR A LOS PORCENTAJES ESTABLECIUDOS.

PLANTA BAJA	SUP. UTIL	SUP. CONST.	SUP. COMP.
1 ESCALERA	2.15		
2 CUADRA	94.40		
TOTAL PL. BAJA	96.55	119.60	119.60
PLANTA 1 PAJAR	SUP. UTIL	SUP. CONST.	SUP. COMP.
8 ESCALERA	4.85		
9 PAJAR	91.70		
TOTAL PAJAR	96.55	119.60	69.95
TOTAL PB+_PBC	193.10	239.20	189.55
TOTAL SEGUN CATASTRO		118.00	118.00

ESTADO ACTUAL
TOTAL CERRADA PLANTA BAJA 119.50 M2
TOTAL CERRADA PLANTA BC 119.50 M2



PLANTA PAJAR

PLANTA BAJA

ARQUITECTOS SERGIO PEREZ GARCIA N° 942	FEBRERO	2025
PROMOTOR SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA		
SEL DEL TOJO		
CANTABRIA		
PROYECTO BASICO DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, POL 4, PARCELA 312 EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.		
ACTUAL:PLANTA BAJA Y PLANTA BC PAJAR,COTAS,SUPERFICIES		
EA.1		
ESCALA 1: 75		

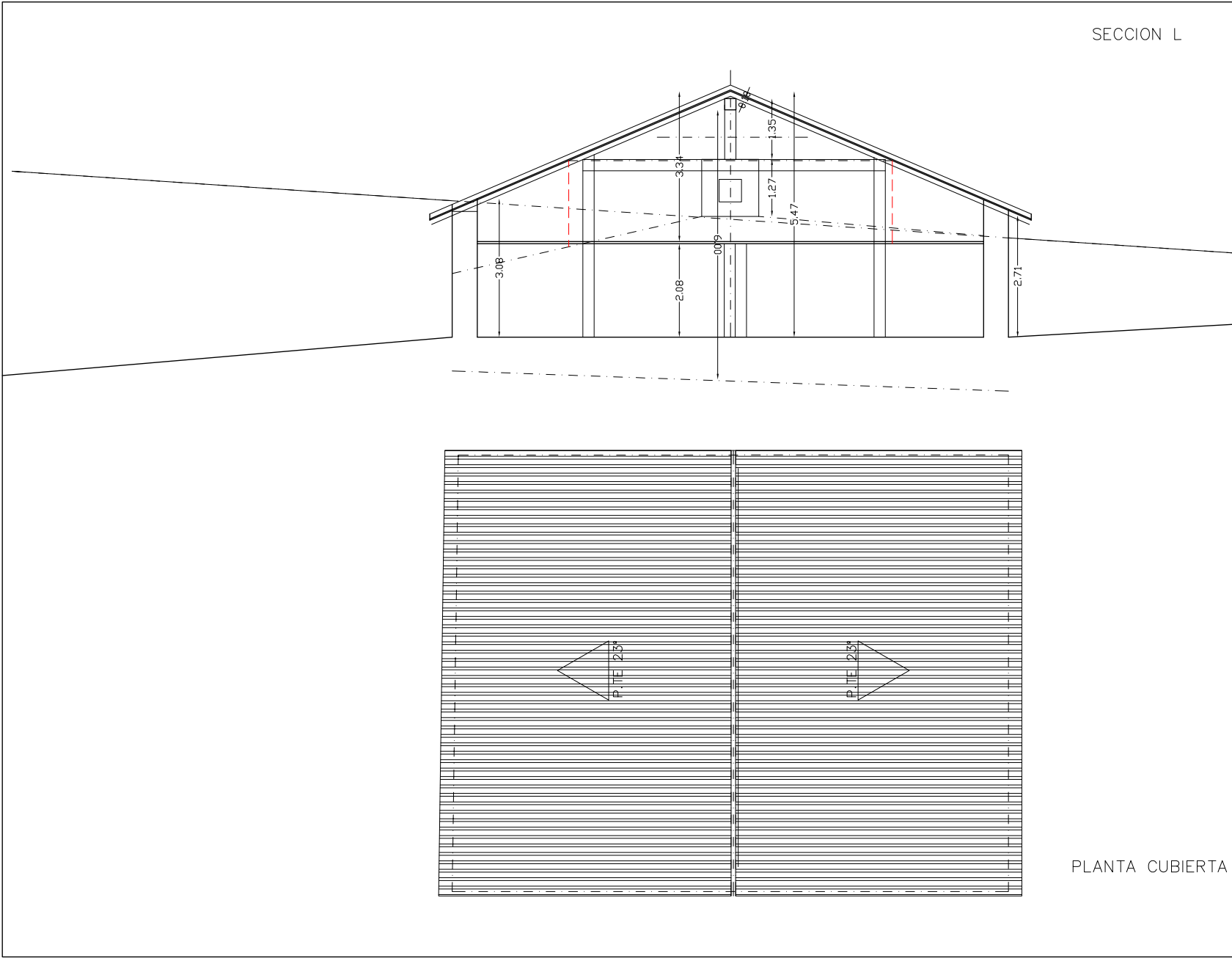


Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDFvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





FEBRERO 2025	
ARQUITECTOS: SERGIO PEREZ GARCIA N° 942	PROMOTOR: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA
SEL DEL TOJO CANTABRIA	
PROYECTO BASICO DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, POL 4, PARCELA 312 EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.	
ACTUAL: PLANTA CUBIERTA Y SECCION COTAS	
EA.2	
ESCALA 1:75	

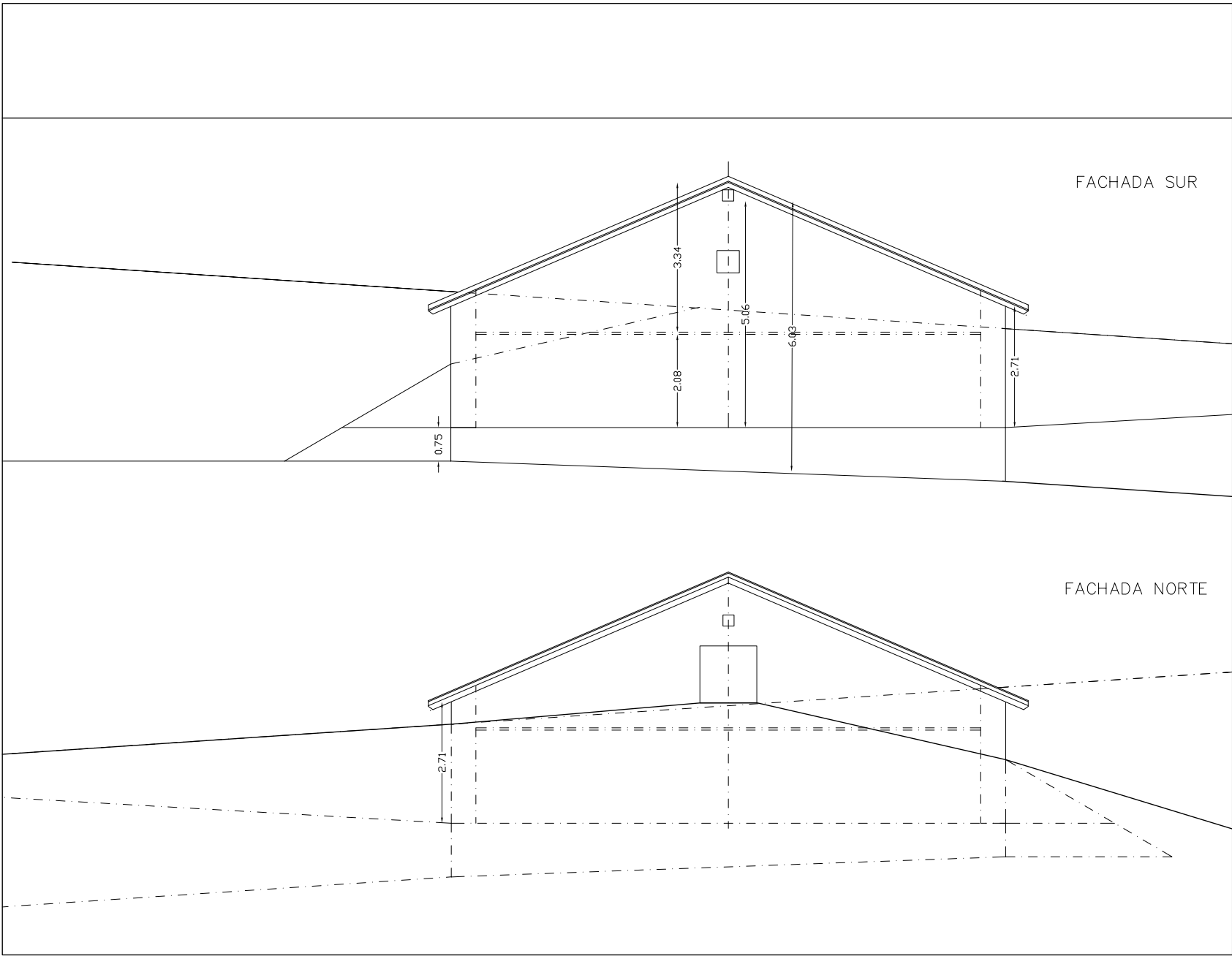


Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





FEBRERO 2025	
ARQUITECTOS: SERGIO PEREZ GARCIA Nº 942	PROMOTOR: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA
SEL DEL TOJO CANTABRIA	
DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, POL 4, PARCELA 312 EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.	
ACTUAL: ALZADO NORTE Y SUR	

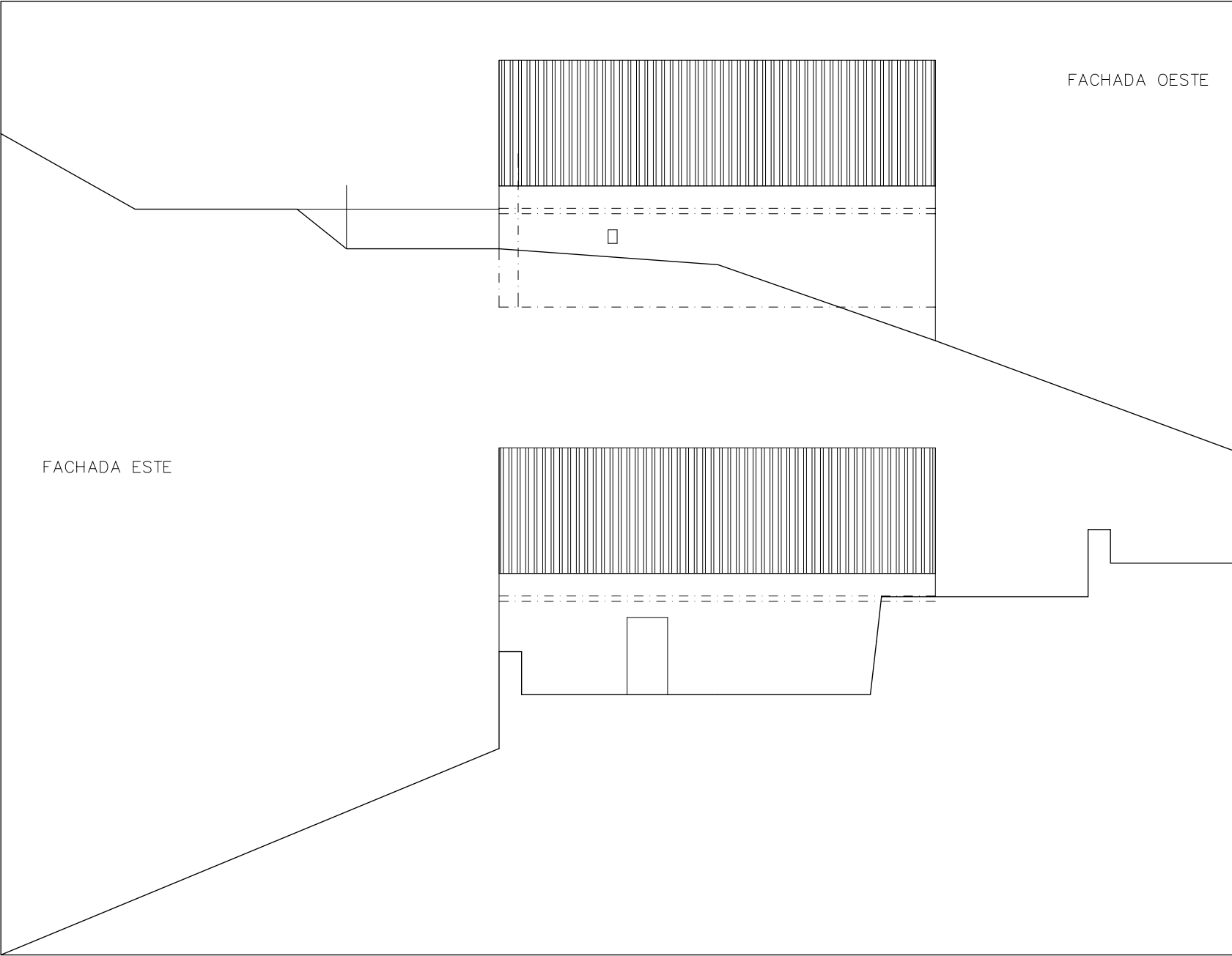


Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





FEBRERO 2025	
ARQUITECTOS: SERGIO PEREZ GARCIA Nº 942	PROMOTOR: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA
SEL DEL TOJO CANTABRIA	
PROYECTO BASICO DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, POL 4, PARCELA 312 EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.	
ACTUAL: ALZADOS ESTE Y OESTE	
<div>EA.4</div> <div>ESCALA 1: 75</div>	



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

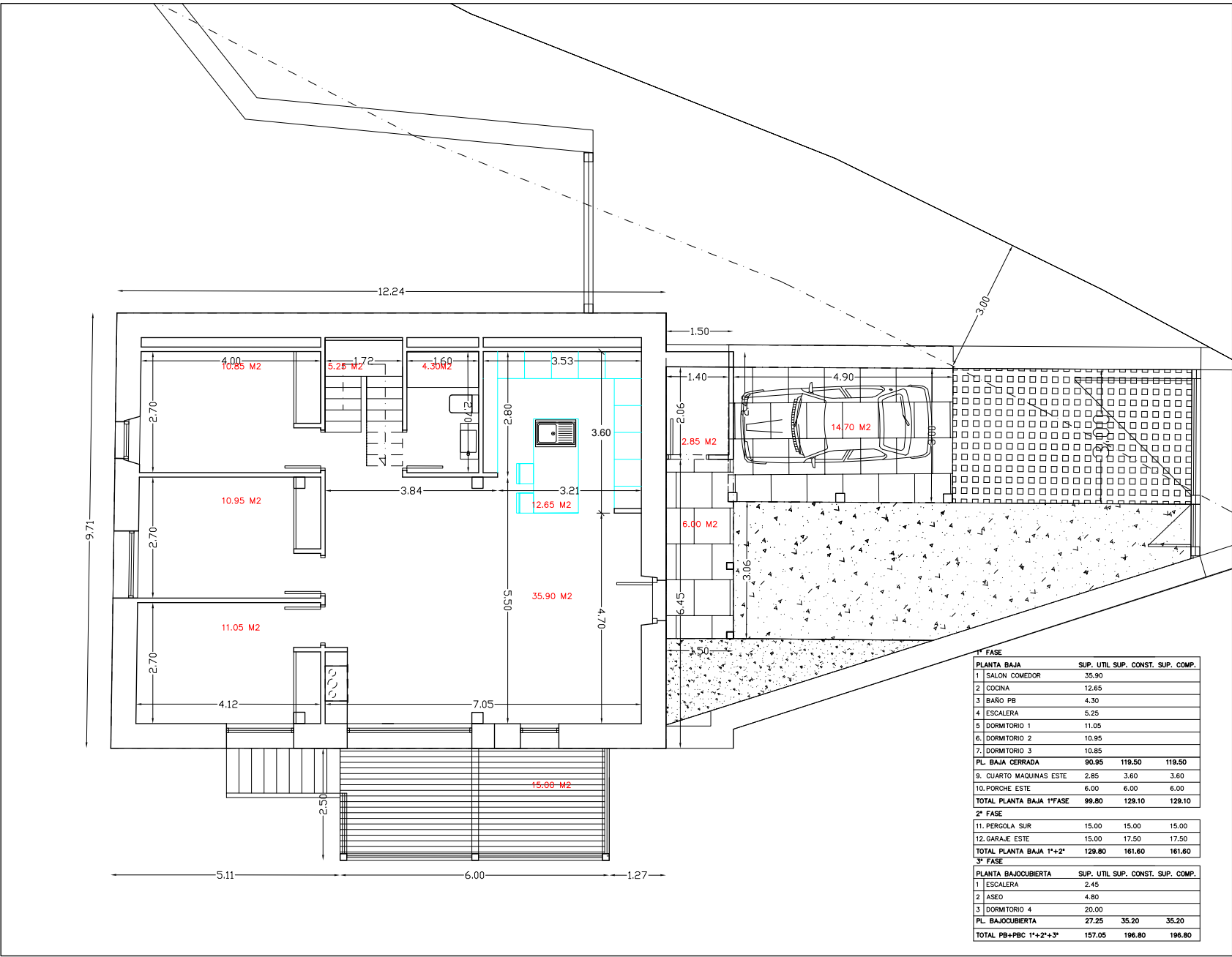
CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELC040645

Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





1ª FASE				
PLANTA BAJA		SUP.	UTIL SUP.	SUP. CONST. SUP. COMP.
1. SALON COMEDOR		35.90		
2. COCINA		12.65		
3. BAÑO PB		4.30		
4. ESCALERA		5.25		
5. DORMITORIO 1		11.05		
6. DORMITORIO 2		10.95		
7. DORMITORIO 3		10.85		
PL. BAJA CERRADA		90.95	119.50	119.50
9. CUARTO MAQUINAS ESTE		2.85	3.60	3.60
10. PORCHE ESTE		6.00	6.00	6.00
TOTAL PLANTA BAJA 1ª FASE		99.80	129.10	129.10
2ª FASE				
11. PERGOLA SUR		15.00	15.00	15.00
12. GARAJE ESTE		15.00	17.50	17.50
TOTAL PLANTA BAJA 1ª+2ª		129.80	161.60	161.60
3ª FASE				
PLANTA BAJOABIERTA		SUP.	UTIL SUP.	SUP. CONST. SUP. COMP.
1. ESCALERA		2.45		
2. ASEO		4.80		
3. DORMITORIO 4		20.00		
PL. BAJOABIERTA		27.25	35.20	35.20
TOTAL PB+PBC 1ª+2ª+3ª		157.05	196.80	196.80

23 ENERO2025

ARQUITECTOS:
SERGIO PEREZ GARCIA Nº 942

PROMOTOR:
SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA

SEL DEL TOJO
CANTABRIA

PROYECTO BASICO
DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO
A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.

REFORMADO: PLANTA BAJA, COTAS Y SUPERFICIES

ER.1

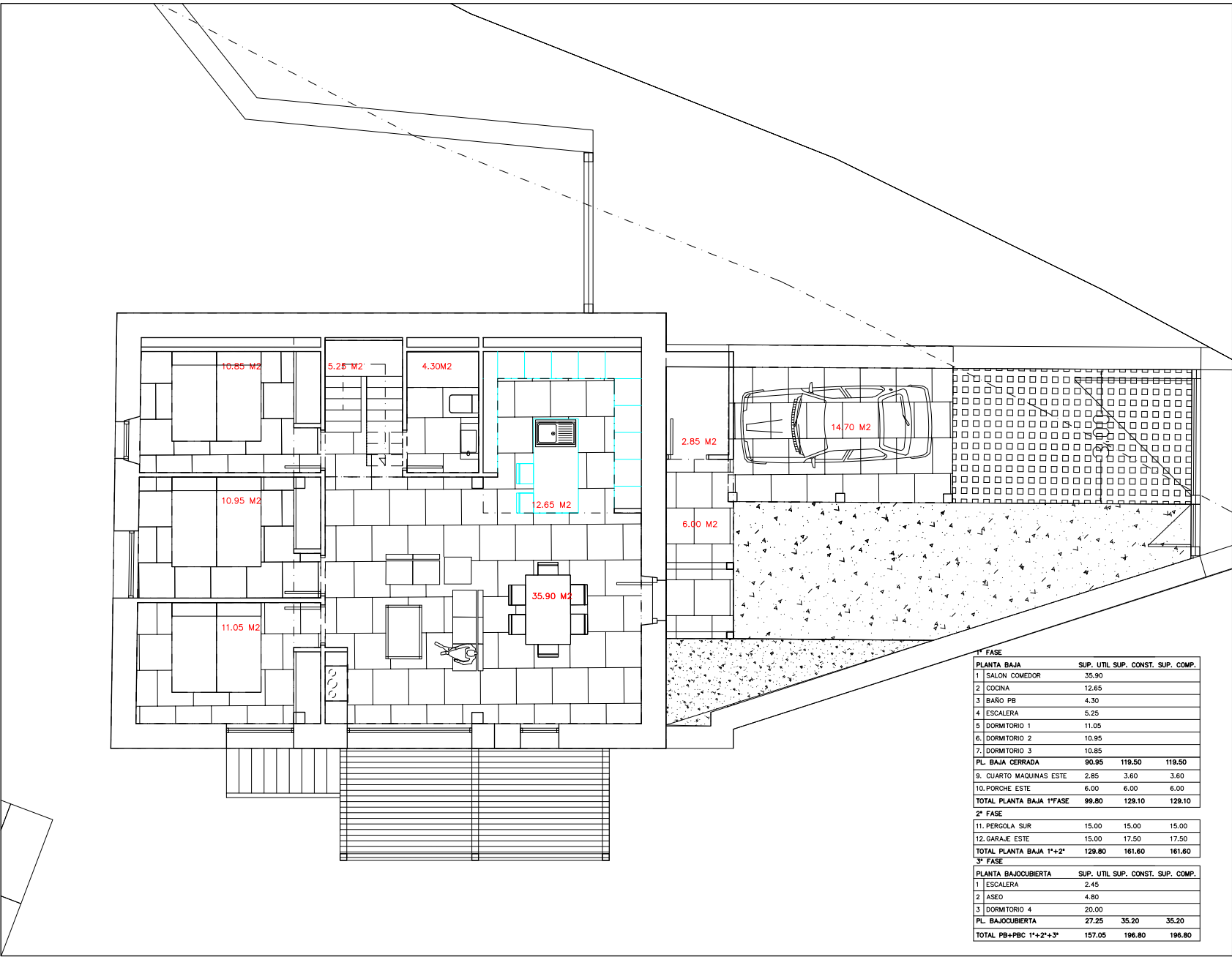
ESCALA 1: 75



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**
CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDFvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





1ª FASE				
PLANTA BAJA		SUP.	UTIL SUP.	CONST. SUP. COMP.
1. SALON COMEDOR		35.90		
2. COCINA		12.65		
3. BAÑO PB		4.30		
4. ESCALERA		5.25		
5. DORMITORIO 1		11.05		
6. DORMITORIO 2		10.95		
7. DORMITORIO 3		10.85		
PL. BAJA CERRADA		90.95	119.50	119.50
9. CUARTO MAQUINAS ESTE	2.85	3.60	3.60	
10. PORCHE ESTE	6.00	6.00	6.00	
TOTAL PLANTA BAJA 1ª FASE	99.80	129.10	129.10	
2ª FASE				
11. PERGOLA SUR	15.00	15.00	15.00	
12. GARAJE ESTE	15.00	17.50	17.50	
TOTAL PLANTA BAJA 1ª+2ª	129.80	161.60	161.60	
3ª FASE				
PLANTA BAJOCUBIERTA		SUP.	UTIL SUP.	CONST. SUP. COMP.
1. ESCALERA		2.45		
2. ASEO		4.80		
3. DORMITORIO 4		20.00		
PL. BAJOCUBIERTA		27.25	35.20	35.20
TOTAL PB+PBC 1ª+2ª+3ª	157.05	196.80	196.80	

23 ENERO2025

ARQUITECTOS:
SERGIO PEREZ GARCIA Nº 942

PROMOTOR:
SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA

SEL DEL TOJO
CANTABRIA

PROYECTO BASICO
DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO
A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.
REFORMADO: PLANTA BAJA, AMUEBLADA

ER.2

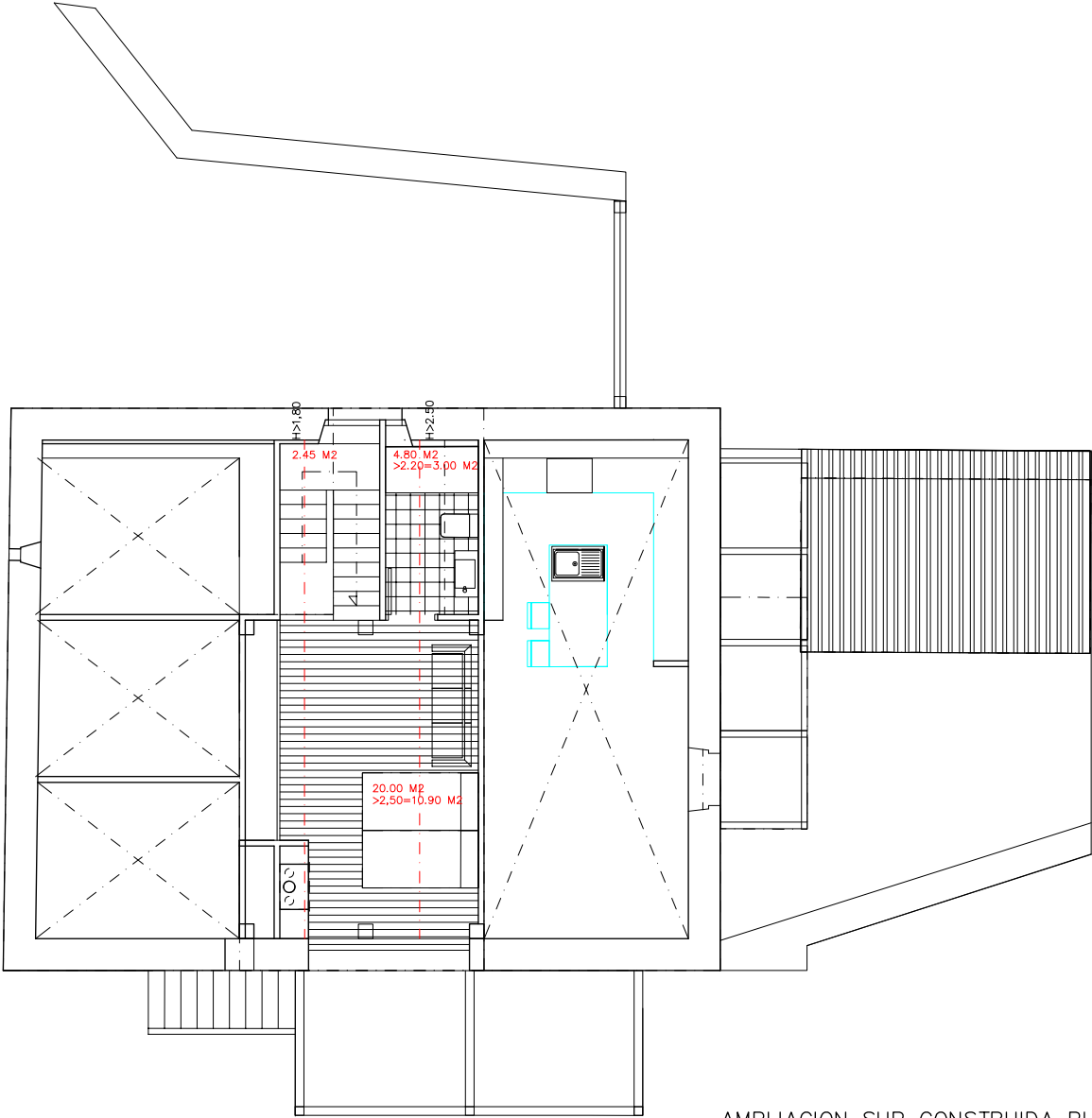
ESCALA 1: 75



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**
CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





AMPLIACION SUP CONSTRUIDA PLANTA BAJOCUBIERTA 35,20M2

1ª FASE				
PLANTA BAJA	SUP.	UTIL	SUP.	CONST. SUP. COMP.
1. SALON COMEDOR	35.90			
2. COCINA	12.65			
3. BAÑO PB	4.30			
4. ESCALERA	5.25			
5. DORMITORIO 1	11.05			
6. DORMITORIO 2	10.95			
7. DORMITORIO 3	10.85			
PL. BAJA CERRADA	90.95	119.50		119.50
9. CUARTO MAQUINAS ESTE	2.85	3.60		3.60
10. PORCHE ESTE	6.00	6.00		6.00
TOTAL PLANTA BAJA 1ªFASE	99.80	129.10		129.10
2ª FASE				
11. PERGOLA SUR	15.00	15.00		15.00
12. GARAJE ESTE	15.00	17.50		17.50
TOTAL PLANTA BAJA 1ª+2ª	129.80	161.60		161.60
3ª FASE				
PLANTA BAJOCUBIERTA	SUP.	UTIL	SUP.	CONST. SUP. COMP.
1. ESCALERA	2.45			
2. ASEO	4.80			
3. DORMITORIO 4	20.00			
PL. BAJOCUBIERTA	27.25	35.20		35.20
TOTAL PB+PBC 1ª+2ª+3ª	157.05	196.80		196.80

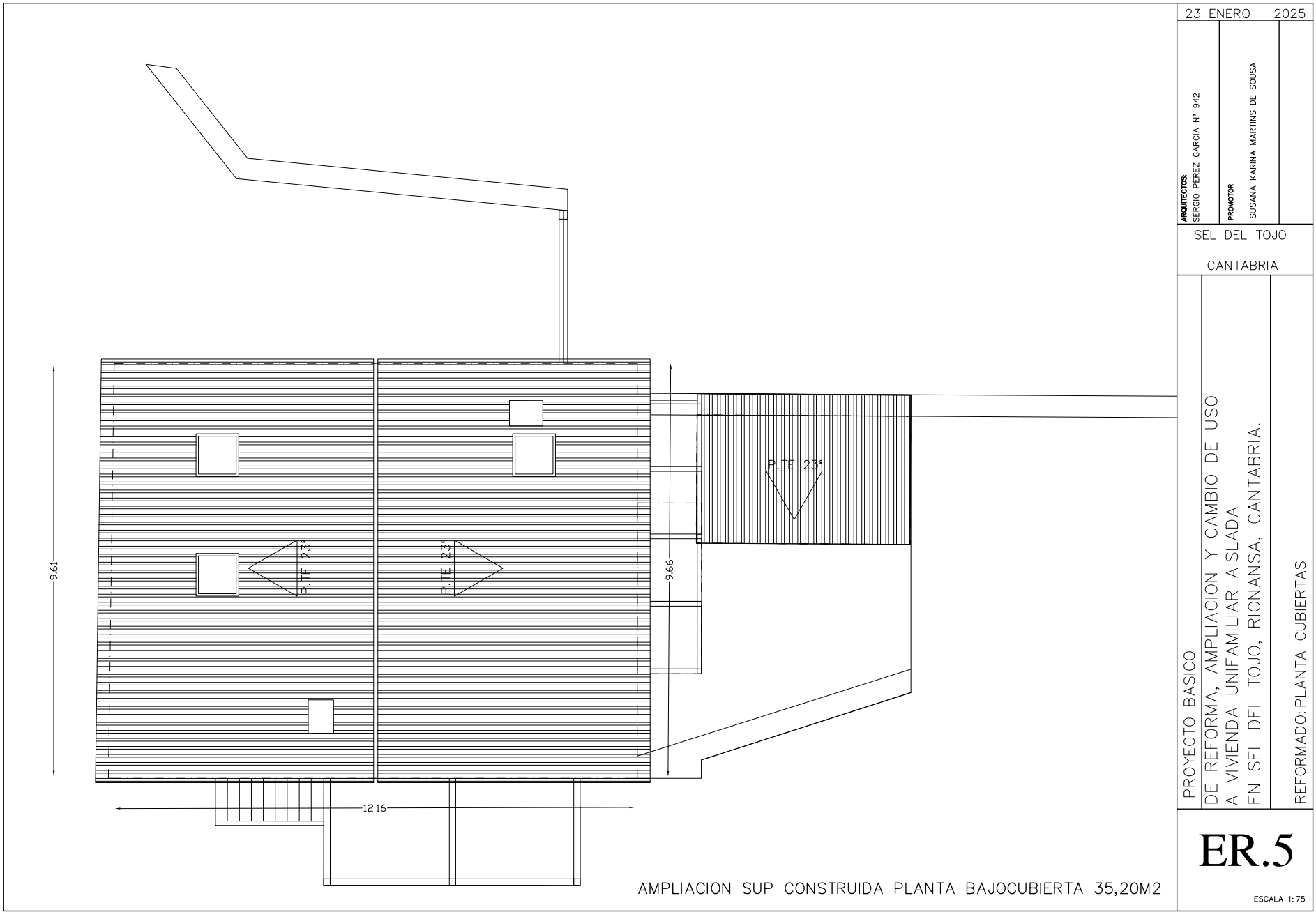
23	ENERO	2025
ARQUITECTOS: SERGIO PEREZ GARCIA N° 942	PROMOTOR: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA	
SEL DEL TOJO		
CANTABRIA		
PROYECTO BASICO		
DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.		
REFORMADO: PLANTA BC, AMUEBLADA		
ER.4		
ESCALA 1: 75		



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**
CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32



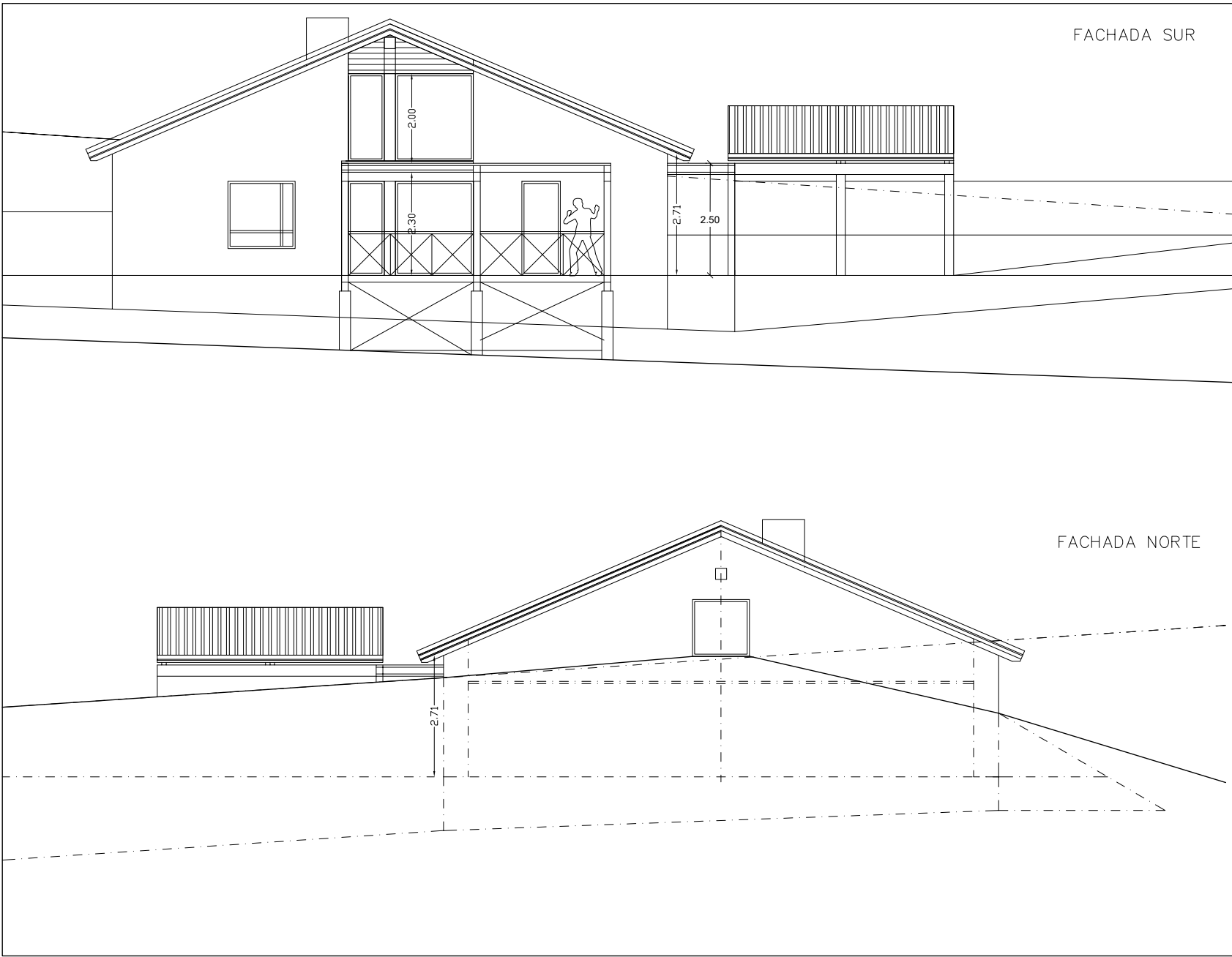


Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





23 ENERO 2025	
ARQUITECTOS: SERGIO PEREZ GARCIA N° 942	PROMOTOR: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA
SEL DEL TOJO CANTABRIA	
PROYECTO BASICO DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.	
REFORMADO: ALZADOS NORTE Y SUR	
ER.6	
ESCALA 1: 75	

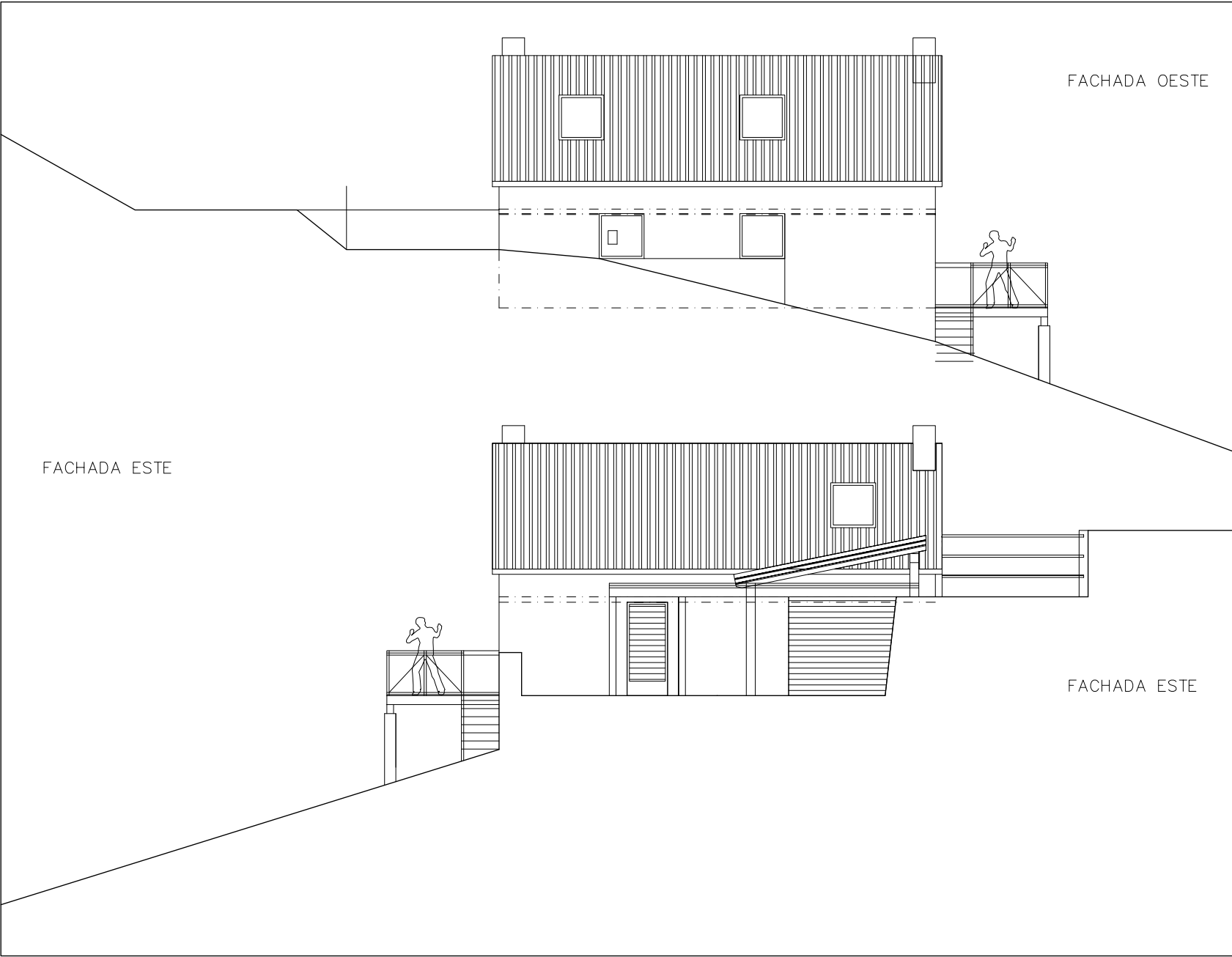


Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





23 ENERO 2025	
ARQUITECTOS: SERGIO PEREZ GARCIA Nº 942	PROMOTOR: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA
SEL DEL TOJO	
CANTABRIA	
PROYECTO BASICO DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.	
REFORMADO: ALZADOS ESTE Y OESTE	
ER.7	
ESCALA 1: 75	

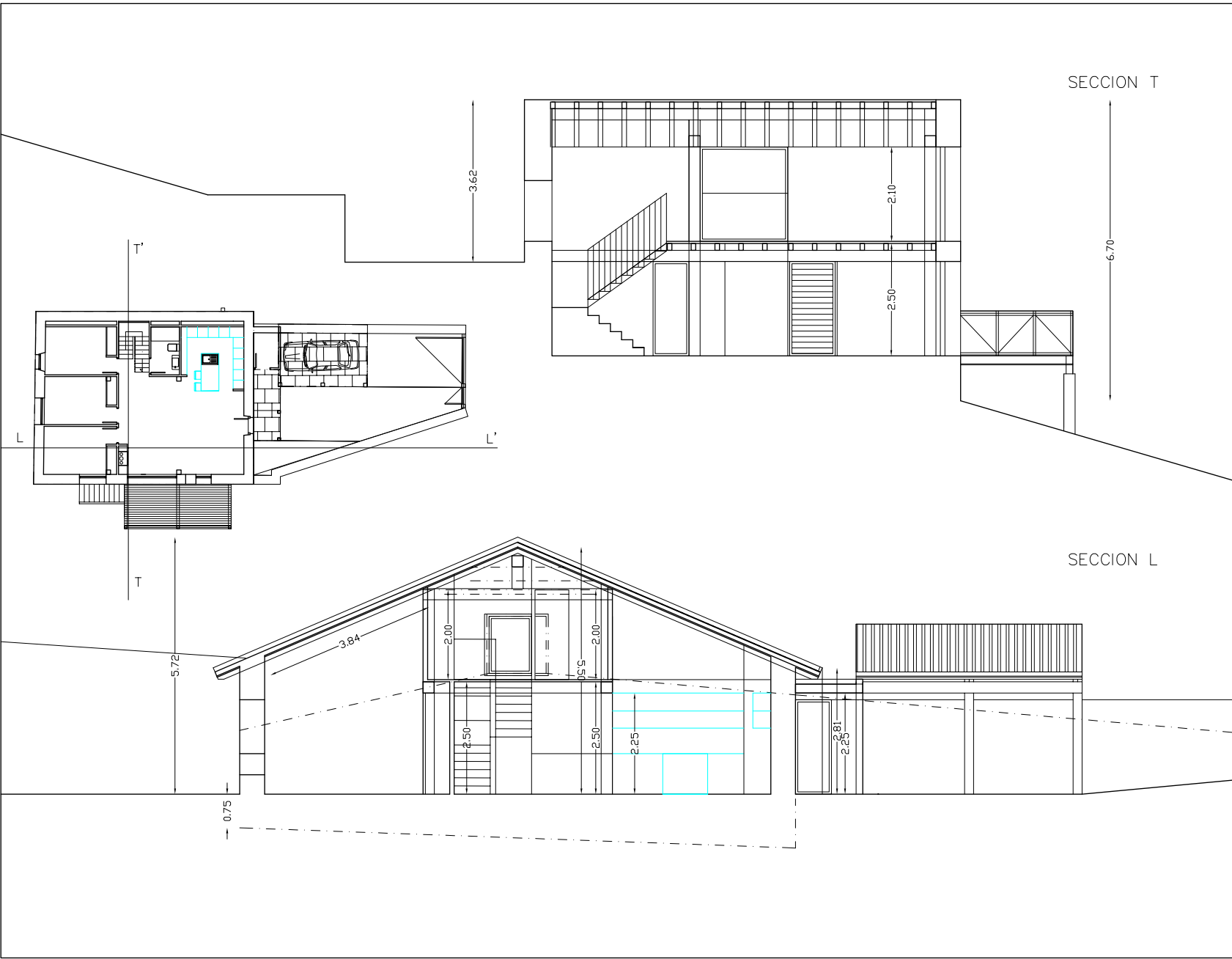


Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELC040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32





23 ENERO 2025		
ARQUITECTOS: SERGIO PEREZ GARCIA N° 942	SEL DEL TOJO CANTABRIA	
PROMOTOR: SUSANA KARINA MARTINS DE SOUSA		
PROYECTO BASICO DE REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SEL DEL TOJO, RIONANSA, CANTABRIA.		
REFORMADO: SECCION L Y T		
ER.8		
ESCALA 1:75		



Firma 1: **SERGIO JOSE PEREZ GARCIA**

CSV: A0610MFBtC729euwmfsDSExvNrjWDfvVhB8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE040645
Fecha Registro: 10/02/2025 18:32

