



ÍNDICE GENERAL DEL PROYECTO BÁSICO

I. MEMORIA

I.I MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
2. AGENTES INTERVINIENTES
3. OBJETO DEL PROYECTO
4. OBJETIVOS, DATOS Y CONDICIONANTES INICIALES
5. MARCO NORMATIVO
6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO DEL PROYECTO

ANEXO I. CUADRO RESUMEN CUMPLIMIENTO URBANÍSTICO.

ANEXO II. ESTUDIO VALORES Y RIESGOS ART 288 LEY 5/2022.

ANEXO III. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PARCELA

ANEXO IV. CERTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y CTE

ANEXO V. DATOS REGISTRALES Y DE SEGREGACIÓN

I.II MEMORIA CONSTRUCTIVA

ANEXO VI. JUSTIFICACIÓN CTE

II. PRESUPUESTO ESTIMADO

III. PLANOS





I.MEMORIA

I.I MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

El presente apartado MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA del Proyecto Básico, se redacta con la finalidad de definir parámetros generales y justificación del cumplimiento de la normativa aplicable del proyecto DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA en Setién, Ayuntamiento de Marina de Cudeyo, así como los de los condicionantes de partida. Comprende también la información sobre el marco normativo propio de la **autorización de construcción en suelo no urbanizable** por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), que es previa a la tramitación administrativa de la licencia de obras ante el Ayuntamiento de Marina de Cudeyo.

Se identifican en esta MEMORIA DESCRIPTIVA los datos iniciales, características del entorno, riesgos potenciales y posibles afecciones sectoriales. Se incluye a su vez, en este resumen, fotografías y documentación gráfica de los datos más significativos, así como de los condicionantes y del proyecto.

Todas las cuestiones relativas al cumplimiento de la normativa de vivienda, Código Técnico de la Edificación, resto de normativa de obligado cumplimiento, así como una más exhaustiva descripción de los componentes constructivos de la vivienda, como es su sistema estructural y de sustentación, el sistema envolvente, de compartimentación, acabados, instalaciones etc. se desarrollan más pormenorizadamente en la documentación completa del presente Proyecto Básico.

INDICE DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
2. AGENTES INTERVINIENTES
3. OBJETO DEL PROYECTO
4. OBJETIVOS, DATOS Y CONDICIONANTES INICIALES
 - 4.1. DATOS DE EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO DE LA PARCELA
 - 4.2. ENTORNO PAISAJE Y CLIMA
 - 4.3. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y EDIFICACIONES PRÓXIMOS
 - 4.4. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS
 - 4.5. IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES AFECCIONES SECTORIALES
 - 4.6. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS TOPOGRÁFICOS Y CONSTRUCTIVOS NO NATURALES
 - 4.7. OBJETIVOS FUNCIONALES, ENERGÉTICOS Y MEDIOAMBIENTALES
 - 4.8. PROGRAMA DE NECESIDADES
5. MARCO NORMATIVO
6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO DEL PROYECTO
 - 6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS, USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DEL PROYECTO
 - 6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
 - 6.3. PROGRAMA DE LA VIVIENDA
 - 6.4. CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES
 - 6.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE
 - 6.6. VALORACIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES, ANTRÓPICOS E IMPACTOS
 - 6.7. CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES USO VIVIENDA PGOU MARINA DE CUDEYO
 - 6.8. LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO Y DE SUS INSTALACIONES
 - 6.9. PRESTACIONES DE LA VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL CTE

ANEXO I. CUADRO RESUMEN CUMPLIMIENTO URBANÍSTICO.

ANEXO II ESTUDIO VALORES Y RIESGOS ART 288 LEY 5/2022.

ANEXO III. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PARCELA

ANEXO IV. CERTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y CTE

ANEXO V. DATOS REGISTRALES Y DE SEGREGACIÓN





1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

La aprobación de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA), tal y como se indica en su exposición de motivos, se fundamenta en el principio constitucional de un desarrollo sostenible en torno al que se establecen los principios y reglas a partir de los cuales se equilibre el facilitar la actividad económica y social en los suelos aptos para ser desarrollados o recuperados y, en paralelo, mantener la protección y conservación de los espacios y los suelos más valiosos de la región.

Se parte tanto de la idea de un desarrollo sostenible como de la necesidad de acomodar la ordenación y la intervención en el suelo a las modalidades particulares de ocupación y uso del territorio que se vienen dando en Cantabria.

Los usos y actividades que pueden desarrollarse en suelo rústico se encuentran recogidos en los artículos del 46 al 52 de la LOTUCA, y, a su vez, en el artículo 56 y siguientes se recogen las normas de aplicación directa determinando la obligación de que las edificaciones sean coherentes con la arquitectura propia del núcleo y la prohibición de soluciones discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población.

Además del tratamiento y regulación general del suelo rústico en la LOTUCA hay otras normas y leyes a tener en cuenta, como es el Plan de Ordenación del Litoral, aprobado por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, en aquellas zonas en las que es de aplicación, que incluye determinaciones que complementan los planeamientos urbanísticos (en este caso, el PGOU de Marina de Cudeyo), la mayoría de ellos no adaptados a la LOTUCA. Complementan el marco normativo las Norma Urbanísticas Regionales (NUR) aprobadas en 2010 y que se crearon en el marco de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA). Las NUR son de aplicación directa en los municipios que carecen de planeamiento y en el resto tienen carácter complementario, como es el caso de Marina de Cudeyo, que cuenta con Plan General.

En este contexto, el presente proyecto básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina se redacta por encargo del promotor, en la parcela, es el número **346 del polígono 7** del catastro de rústica que cuenta con una superficie ligeramente superior a una hectárea, y que está clasificada según el PGOU de Marina de Cudeyo como SUELO NO URBANIZABLE.

Por todo lo que antecede, se solicita autorización para construir **una vivienda unifamiliar y una piscina en suelo rústico próximo al núcleo, asimilable al suelo rústico de protección ordinaria en Setién (Marina de Cudeyo)** según el procedimiento establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (en su versión actualmente vigente tras la modificación introducida por la Ley de Cantabria 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en su Artículo 23), para lo que se redacta el presente proyecto básico con el fin de verificar y justificar la adecuación del uso que se propone a las condiciones físicas, territoriales, paisajísticas y legislativas exigidas.

2. AGENTES INTERVINIENTES

Promotor: JORGE ANTÓN APARICI con DNI: 05940500Z, con domicilio en la calle AGASTIA nº17, 28027 del municipio de Madrid.

Arquitecto: Jaime Legido García Estudio de arquitectura ALIARQ ARQUITECTOS S.L.P. con número de colegiación 13.305 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), con de sede en la Calle San Romualdo 26, 7º 28037 Madrid

Otros Técnicos: Colabora en el proyecto Susana Aparici Martín, arquitecto colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) nº 8692. Ha realizado los trabajos de topografía el ingeniero técnico





topógrafo **Diego Irazábal González**, colegiado 5.957 en el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica Asturias-Cantabria (COIGT) y está previsto que el proyecto de ejecución se realice en colaboración con arquitectos locales colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (COACAN)

El presente proyecto ha sido elaborado por los arquitectos que han recibido el encargo, estando prohibida su utilización total o parcial, cualquier reproducción o cesión a terceros, así como su modificación sin la previa autorización expresa de los autores.

3. OBJETO DEL PROYECTO

Se realiza el presente Proyecto Básico con el fin de describir y detallar las características formales y técnicas de un edificio de nueva planta para VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA en parcela número 346 del polígono 7 del catastro de rústica en Setién, Marina de Cudeyo, Cantabria. El objeto de este documento es del de solicitar la autorización de acuerdo al procedimiento establecido en el art 228 de la LOTUCA y, en su caso otras autorizaciones administrativas.

El objeto de la obra para la que se redacta el presente proyecto, es la construcción de un edificio en dos plantas, destinado a vivienda con garaje, con una superficie construida total de aproximadamente 383 m², con una ocupación de 204,20 m2. Además, se proyecta en el exterior una piscina de 32,00 m2 y un porche exterior también de 32,00 m2. El total ocupado contando vivienda, garaje, porche exterior y piscina, (todo computado al 100% de su superficie) es de 268,20 m2, inferior al 10% de la superficie de la finca (10%= 1.048 m2) . También es objeto del proyecto la obra el acondicionamiento del acceso privado a la vivienda desde el viario público las acometidas de servicios necesarias y una mínima urbanización, ajardinamiento y acondicionamiento circundante al edificio con el fin de garantizar la estanqueidad y protección ante lluvia de la planta baja que se asienta respetando la rasante natural del terreno.

PARCELA	
SUPERFICIE DE LA PARCELA (346 del polígono 7)	10.486 m2
FRENTE A VIARIO (BO CUBOLLO)	32,75 m.
DISTANCIA A EJE DE CAMINO (muro piedra existente)	de 4,00 m. a 10,50 m.
EDIFICACIÓN	
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN	
Vivienda + garaje + porche cerrado	204,20
Porche abierto	32,00
Piscina	32,00
(ocupación porches al 100%+piscina 100%)	268,20
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	
Vivienda + garaje + porche cerrado	383,73
Porche abierto	32,00
Piscina	32,00
NÚMERO DE PLANTAS	BAJA+ 1
ALTURA DE CUMBRERA	8,33 m. y 8,72 m.



Según la Cartografía Catastral, se trata de la parcela con identificación **39040A00700346**. Su superficie gráfica, según Catastro es de **10.486 m2**. El uso reflejado en la ficha catastral es de “Prados o praderas”.

OESTE: finca particular (procedente de la misma segregación) parcela nº 345(39040A00700345) y finca particular la Zona Urbana donde se encuentra vivienda particular denominada como Casa Puente (0783302VP4008S). En este linde están adosadas dos construcciones auxiliares de la citada finca).

ESTE: dos parcelas urbanas (0884401VP4008S y 0884402VP4008S) y al camino vecinal viario municipal identificado como Bo Cubollo y finca particular 347 (39040A00700347 procedente de la misma segregación).



SUR: finca particular 347 (39040A00700347) procedente de la misma segregación) y Zona Urbana Casa Puente (0783302VP4008S).

La zona de suelo rústico asimilable a protección ordinaria lo constituye una franja de terreno paralela al lindero nordeste y a la zona urbana edificada que da al camino vecinal. Bo Cubollo Tiene, por tanto, sus linderos más largos con orientación nordeste y sureste, mientras que los más cortos son prácticamente de orientación norte y sur. La orientación proyectada para la vivienda es la misma que la de la parcela.

PARCELA EN SETIEN, MARINA DE CUDEYO. Parcela Catastral: 39040A00700346

Listado de Coordenadas

Zona: UTM 30 ETRS89
Identificador: 39040A00700346

Parcela
Recinto nº 1

Pto	Coordenada X	Coordenada Y
0	440789.51	4800088.26
1	440742.94	4800812.93
2	440704.11	4800806.55
3	440670.18	4800809.43
4	440666.57	4800809.96
5	440660.93	4800810.69
6	440655.17	4800810.50
7	440654.60	4800810.97
8	440655.35	4800811.09
9	440661.25	4800811.23
10	440659.96	4800812.94
11	440703.21	4800815.98
12	440758.30	4800819.66
13	440768.57	4800819.10
14	440780.79	4800818.62
15	440791.37	4800818.23
16	440798.68	4800817.94
17	440808.90	4800817.58
18	440815.05	4800817.30
19	440814.78	4800817.63
20	440813.36	4800816.93
21	440811.96	4800816.02
22	440810.96	4800815.79
23	440810.34	4800815.29
24	440802.42	4800812.37
25	440800.60	4800812.05
26	440800.27	4800811.93
27	440800.17	4800811.81
28	440800.10	4800811.85
29	440793.01	4800809.96
30	440790.94	4800809.98



Se trata de una parcela de geometría irregular y topografía con caída de nivel en dirección noroeste-sureste, hacia el camino vecinal (Bo Cubollo) por el que se realizará el acceso.

Según este estudio topográfico la superficie de la parcela es de 10.390 m² por el interior del muro siendo la superficie total incluyendo la parte proporcional de los muros que pertenece a propiedad, aproximadamente la superficie catastral de **10.486 m²** ligeramente inferior a la superficie registral.

El punto más alto de la finca se sitúa en la esquina suroeste, junto a las naves almacén de la finca contigua a 69,41 m.s.n.m. y el más bajo, en contacto con el camino Bo Cubollo con una cota de 61,5 m.s.n.m. estando distanciados estos dos puntos aproximadamente 140 m, lo que supone, una pendiente total aproximada, en la orientación con mayor desnivel, del 5,6 %.

La zona de suelo no urbanizable de protección ordinaria, donde se proyecta la vivienda, presenta en su perfil longitudinal tan solo un desnivel de la cota 64,50 a la 63,80 (pendiente de 1,2%) y un desnivel





transversal de la cota 64,8 a la 65 m.s.n.m. (pendiente de 1,5%), por lo que se considera prácticamente plana.

En cuanto a las características geotécnicas del terreno, se describirán en el correspondiente estudio geotécnico en fase de proyecto de ejecución, si bien, consultado el mapa geológico de Cantabria, se encuentra en la denominada Unidad de Ajo, está constituida por una serie de masas calcáreas aisladas de pequeña superficie, muy tetanizadas. Según se ha tenido conocimiento la parcela siempre se ha dedicado a prado sin ningún tipo de uso agrícola o de cultivo.

A la vista de cartografía antigua y actual se deduce que el terreno no ha sufrido alteraciones artificiales.

Accesos

El acceso a la zona donde se proyecta la vivienda se realizará por la carretera o camino vecinal Bo Cobullo que es viario público. Según el levantamiento topográfico y la cartografía Catastral la zona de la finca que linda con este camino tiene una longitud aproximada de 32 metros. La finca se encuentra vallada en gran parte de su perímetro, incluida la linde con el camino, con murete de piedra de 60 cm. de espesor.

El camino Bo Cubollo está asfaltado con un ancho de 4 m. Se aprovechará este mismo acceso para el paso para el mantenimiento de los prados del resto de la finca con protección especial.



Frente de la parcela al camino: La longitud del frente total al camino es de 32 metros.

Distancia de lindero a eje de camino: La distancia mínima actual de la cara exterior del cerramiento de muro de piedra al eje del camino es de aproximadamente 4 m. En el resto del lindero, el muro de piedra da frente a una zona ensanchada del camino ocupada por un talud, que en su parte más alejada está a una distancia aproximada de 10,50 m.

Distancia del lindero al borde exterior del camino: la distancia del cerramiento existente al borde del camino en la parte más cercana al mismo es de 1,50 m. y en la parte más alejada de 6,50 metros.

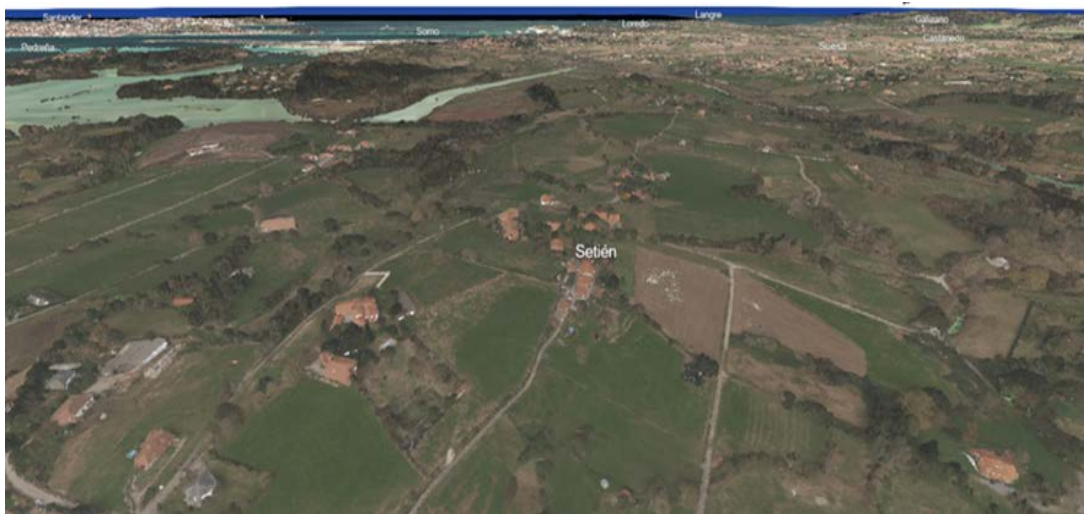
El acceso se realizará en este lindero al camino. El muro existente, que en esa zona se encuentra bastante deteriorado, se retranqueará y reconfigurará a una distancia mínima de 4 metros entre el borde exterior del camino y el nuevo cerramiento.



Pág 10/81



El paisaje corresponde a un entorno rural, con usos del suelo fundamentalmente para prados, sin apenas vegetación arbórea. El relieve está formado por suaves lomas y pendientes siendo frecuente la existencia de muretes de piedra separadores de las fincas. Las edificaciones residenciales se encuentran dispersas, por lo que destacan y forman parte del paisaje. Su volumetría es sencilla con fachadas revocadas en blanco o en colores claros y con elementos de piedra y con cubiertas de teja a dos o cuatro aguas.



Si situación de la parcela con respecto a núcleo urbano es inferior al 100 m. y 200 m. medidos en proyección horizontal, tal y como se aprecia en la siguiente imagen. Linda con zona urbana. La parcela colindante al este está clasificada como **Suelo urbano RM-2** por el PGOU de Marina de Cudeyo

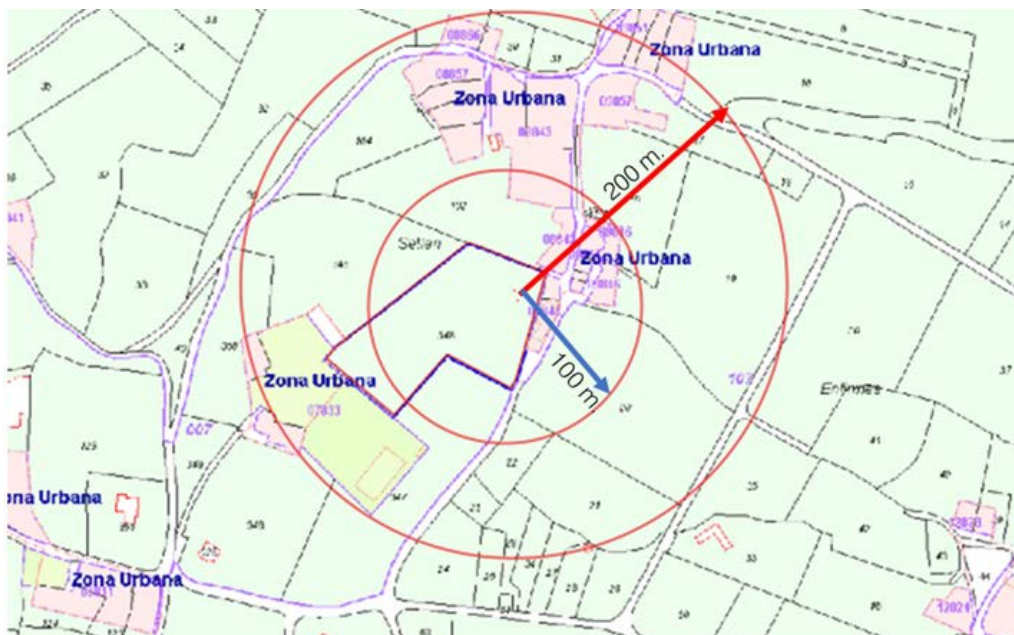


PROYECTO BÁSICO
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA
EN SUELO RÚSTICO
Parcela 346 del polígono 7
MARINA DE CUDEYO. (CANTABRIA)

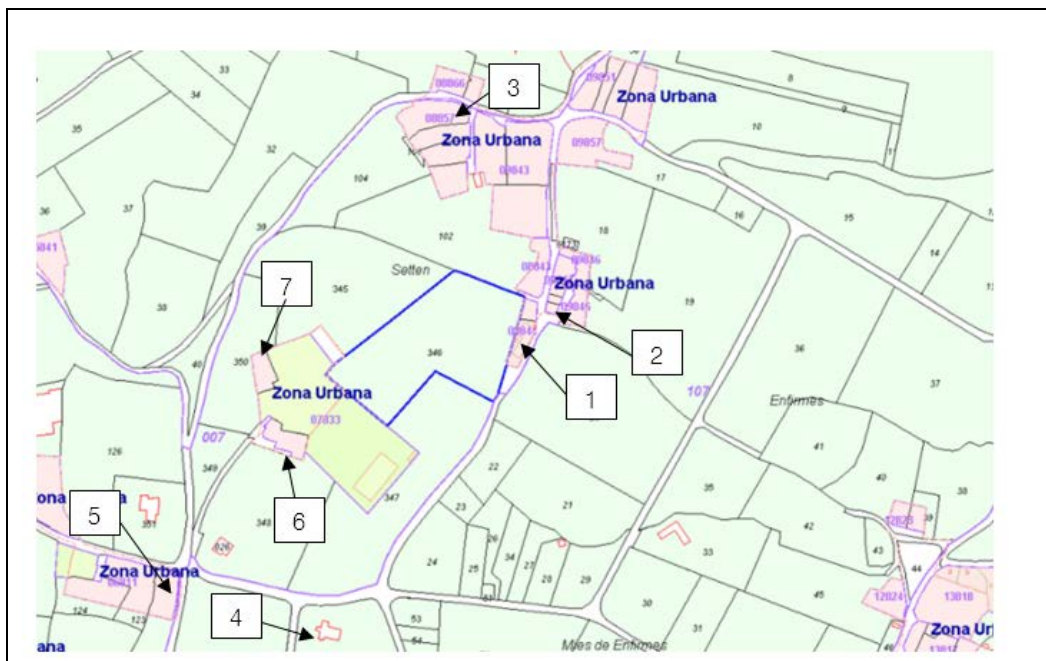
PROMOTOR: Jorge Antón Aparici

MEMORIA

ENERO 2025



Su entorno está consolidado con varias viviendas unifamiliares. Algunas de ellas en parcelas de grandes dimensiones.





1. Vivienda colindante	2. Vivienda en Camino Bo Cubollo
3. Vivienda en Camino Bo Cubollo	4. Vivienda en Camino Bo Vayas
5.Vivienda en Camino Bo Vayas	6. Iglesia de San Vicente
7.Casa Puente (Palacio de Setién)	7. Casa Puente (Palacio de Setién)



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigo=verificacion=A0610MUmJawXF0uAKf8hLz5JsCjlrErSdF4459

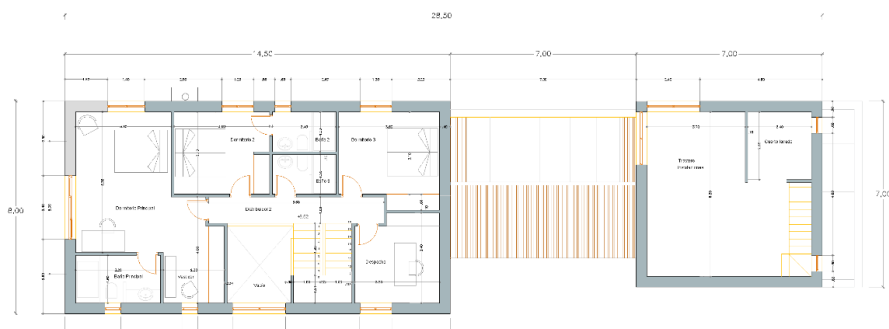


4.5. IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES AFECCIONES SECTORIALES.

SECTORIAL	AFECCIÓN	LEGISLACIÓN
Ferrocarriles	No está afectada por zonas de dominio público, zonas de protección o zonas delimitada por la líneas límite de edificación de la Red Ferroviaria de Interés General	Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
Carreteras	No está afectada , no contiene zonas de dominio público, zonas de servidumbre, o zonas de afección de la Red de Carreteras del Estado Ni afectado por e influencia de la Red de Carreteras Autonómicas de Cantabria	Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras Ley 5/1996, de Carreteras de Cantabria
Litoral	No está afectada. No está situada dentro de los 100 metros de zona de servidumbre de protección del litoral, ni en zonas o bienes del dominio público marítimo terrestre	Ley 22/1988, 28 julio, de Costas
DP Hidráulico	No está afectada. No se encuentra afectada por zonas de dominio público hidráulico, zonas de servidumbre o zonas de policía ya que, en la proximidad de la parcela, no hay cauces naturales de corriente continua o discontinua, márgenes de lagos, lagunas y embalses,	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
Espacios Naturales	No está afectada. No forma parte de los espacios naturales protegidos de Cantabria No está incluida dentro del ámbito de aplicación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales ni en un Monte de Utilidad Pública	Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria
Control Ambiental	El uso previsto no requiere evaluación de impacto ambiental	Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado
Patrimonio Hist.	No existen en la parcela bienes catalogados o inventariados de conformidad con la Ley de Cantabria 3/2006, de 18 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, ni está dentro de los entornos de protección declarados conforme a la citada Ley (*)	Ley de Cantabria 3/2006, de 18 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria,
Otros Cementerios	La parcela se encuentra situada a más de 150 metros del cementerio más cercano (**)	Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.
(*) En la parcela no existe ningún bien catalogado, no obstante, la cercana casa Puente o palacio de Setién esta inventariado (Resolución de la Consejería de Cultura, Turismo y Transporte por la que se incluye en el Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria, como Bien Inventariado, el inmueble denominado «Palacio e Iglesia Parroquial de Setién», en Marina de Cudeyo. (BOC 219, de 13 de noviembre de 2001) (**) Si bien, el cementerio de Setién está relativamente cercano, la parcela se encuentra situada a más de 150 metros (a unos 400 m)		







Disposición en la zona de la vivienda:

- Planta de acceso, a cota +64,50 m. s.n.m (que se toma como cota 0;00 del proyecto), en la que se sitúan las zonas de día, como son el salón y cocina-comedor etc. El suelo de la planta baja solo presenta una diferencia de nivel en el salón-comedor, que, a su vez, es la zona que presenta un ligero desnivel descendente natural, lo que propicia una mayor altura libre de esta pieza (3,07 m) con respecto a la cocina y resto de dependencias de la planta baja, manteniéndose una misma cota de piso de planta baja para todas las piezas de planta alta (3,62 m.) En planta baja se plantea una altura libre mínima de 3,07 m para el salón comedor y de 2,53 en la zona más baja para el resto.
- Planta primera, a cota +3,62 m, en la que se sitúan tres dormitorios, uno de ellos con vestidor y baño propio, un segundo también con baño propio, y un tercero simple. Esta planta alta presenta altura variable al llegar las piezas principales a la estructura vista de cubierta.

La disposición de huecos se ha llevado a cabo siguiendo criterios funcionales, de orientación. En general, en todo el aspecto exterior y volumétrico del edificio, se ha tenido en cuenta la integración con las edificaciones tradicionales y del entorno y con el paisaje, pero sin renunciar a los elementos de factura más contemporánea, buscando siempre el reflejo en el exterior de la distribución y usos interiores, así como la coherencia estructural, constructiva y funcional actuales.

La estructura de la vivienda, de madera sobre muros de termoarcilla, permite la funcionalidad de las diferentes estancias al facilitar espacios diáfanos sin condicionantes para su distribución.

La urbanización será la estrictamente necesaria. El camino de acceso se realizará con tratamiento blando tipo pavicésped o similar combinando con adoquín y grava. Las zonas pavimentadas serán solo las dispuestas alrededor de la casa para evitar humedades y se ejecutarán con adoquines/o baldosas naturales de barro cocido o similares y, en la zona de la piscina y porche abierto, se pavimentará con el mismo tipo de baldosa combinado con madera. El ajardinamiento entorno de la vivienda será con césped tipo C3 adecuado a la zona de la cornisa atlántica, y se completará con árboles y arbustos autóctonos (tilo, tejo, olmo, acebo etc.)

6.3 PROGRAMA DE LA VIVIENDA

El programa responde a las necesidades previamente planteadas por el promotor.





- Planta baja formada por vestíbulo con escalera, salón-comedor, sala de estar familiar, cocina, aseo, un dormitorio doble con baño en suite, ropero/almacén y garaje.
- Planta alta formada por tres dormitorios dobles, dos de ellos con baño en suite, otro baño, un despacho y una zona de trastero e instalaciones sobre el garaje
- Piscina y porche abierto exterior

6.4 CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES

SUPERFICIES POR USOS	
VIVIENDA	
VIVIENDA PLANTA BAJA	
ENTRADA	2,58
RECIBIDOR	9,31
ASEO	2,30
SALÓN-COMEDOR	32,25
COCINA	13,02
DISTRIBUIDOR 1	5,50
ARMARIOS DISTRIBUIDOR	1,52
ESCALERA	5,50
DORMITORIO 1	10,45
BAÑO 1	3,34
ROPERO	9,28
PORCHE CUBIERTO	35,00
SUP UTIL	130,05
SUP CONST	155,20
SUP CONST COMPUTABLE	139,20
VIVIENDA PLANTA ALTA	
DORMITORIO PPAL.	20,21
VESTIDOR	6,67
DORMITORIO 2	11,11
DORMITORIO 3	12,98
DESPACHO	10,28
BAÑO PPAL	5,75
BAÑO 2	3,60
BAÑO 3	3,60
SUP UTIL	74,20
SUP CONST	101,90
SUP CONST COMPUTABLE	101,90
TOTAL USO VIVIENDA	
TOTAL SUP UTIL USO VIV.	204,25
TOTAL SUP CONST USO VIVI.	257,10
TOTAL SUP CONST COMPUTABLE USO VIV.	241,10
GARAJE PLANTA BAJA	
GARAJE	32,35
ASEO 2	2,31
ACCESO GAR.	3,48
SUP UTIL	38,14
SUP CONST	49,00
SUP CONST COMPUTABLE	49,00
GARAJE PLANTA ALTA	
DISTRIBUIDOR 2	6,60
TRASTERO/INSTALACIONES	28,44
CUARTO LAVADO	6,12
SUP UTIL	41,16
SUP CONST	45,63
SUP CONST COMPUTABLE	45,63
TOTAL USO GARAJE	
TOTAL SUP UTIL USO GARAJE	79,30
TOTAL SUP CONST USO GARAJE	94,63
TOTAL SUP CONST COMPUT. USO GARAJE	94,63
CONSTRUCCIONES EXTERIORES	
PORCHE ABIERTO	32,00
PISCINA EXTERIOR	32,00







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

El frente al camino Bo Cubollo por el que se proyecta su acceso es superior a 5m (aproximadamente 32 m)

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

No existen edificaciones en la actualidad.

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

No se parcela

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.

Se accede a través de vial público Bo Cubollo

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

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

a) Será de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en los artículos 56 y siguientes de la presente ley como normas de aplicación directa.

Se verifica el cumplimiento del art.56 en apartado posterior.

b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones de viviendas colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.

Se trata de una vivienda unifamiliar, una piscina y un porche

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

La vivienda se sitúa en la parte plana de la parcela que apenas presenta ninguna pendiente

d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción



como su conservación y mantenimiento y los servicios se ejecutarán soterrados, salvo justificación expresa por imposibilidad material.

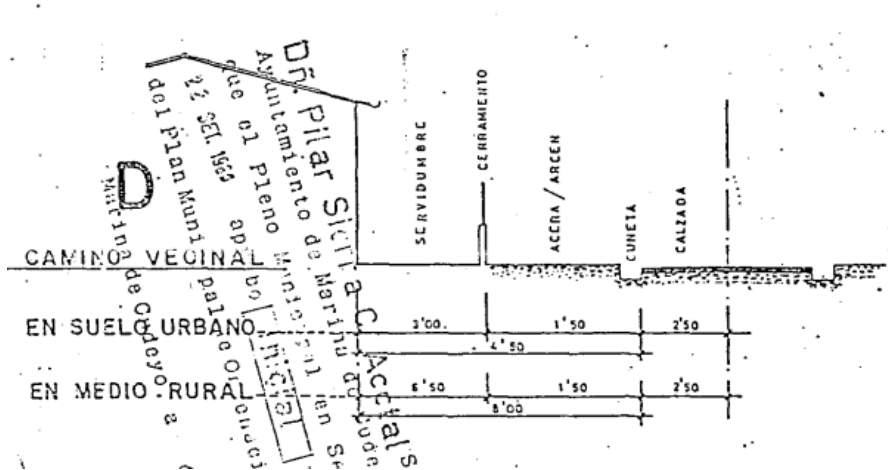
Las acometidas contarán a cuenta del promotor. La parcela cuenta con todos los servicios urbanos muy próximos.

e) *(Suprimida)*.

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

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

El plan general prevé una sección de camino y unas distancias a los cerramientos de parcela según esquema de las NNUU del PG.



Se trata de un viario de tipo D. En medio rural, los cerramientos deben respetar una distancia al eje del camino de 4,00 (2,50+1,50) y al borde de la calzada de 1,50 m. El punto más cercano del muro de piedra existente al borde del camino es de 1,50, siendo el resto distancias superiores. En esta zona más próxima al camino la distancia de la cara exterior del muro existente, es aproximadamente de 4m. Es decir, que el muro existente cumpliría con la medida establecida en el esquema.

No obstante, se considera que estas medidas son insuficientes y que al menos debería existir una distancia desde el borde del camino al muro de 3 metros. Además, es en esa zona, donde está previsto el acceso. **Por lo que se proyecta que el cerramiento se retranquee, situándose la cara exterior del muro a una distancia superior a 4,00 m en la zona más próxima al borde del camino,** para facilitar la maniobrabilidad, y acceso, así como una posible acera. El resto del muro ya supera actualmente la distancia de 4,00 m. al eje del camino. El muro existente, que es ese punto donde se prevé el acceso además está bastante deteriorado, se retranqueará y reconfigurará a una distancia









específicas a incluir en los instrumentos de ordenación y planificación territorial y urbanística, plasmándose en el condicionamiento de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que se otorguen al amparo de los mismos.

La edificación proyectada ha tenido en cuenta la armonía tanto con el paisaje natural como con las edificaciones del entorno en acabados, materiales, cubiertas etc. Los cierres existentes de piedra se mantendrán, limpiarán y repararán en los puntos necesarios. La zona de protección se mantendrá con el uso de pradera existente. La parcela no está cercana a la ninguna carretera.

La implantación de la vivienda se realiza en la pequeña franja para ello determinada por el Planeamiento, quedando más del 90% de la parcela restante en su estado original actual.

La parcela no ha sufrido alteraciones en su estado natural, manteniendo sus cierres de piedra de mampostería originales, a la cota natural del terreno. Para conseguir el menor impacto visual posible hacia la vivienda ya existente, y teniendo en cuenta la limitación de ancho de la franja edificable, la vivienda proyectada se sitúa lo más alejada posible del lindero este, superando con creces el retranqueo obligatorio y dejando el espacio libre entre cerramiento y vivienda destinado a camino de acceso y ajardinamiento y arbolado con especies autóctonas.

La ubicación de la vivienda en la zona plana de la franja edificable, sin apenas pendiente longitudinal y casi nula pendiente transversal y, situando su cota de piso de planta baja al nivel mínimo necesario constructivamente, supone que prácticamente que no exista un movimiento de tierras, ya que se asienta sobre la rasante natural del terreno.



Artículo 59. Alturas y volúmenes.

El artículo 59 se determina alturas máximas de tres plantas y 10 metros en ausencia de planeamiento territorial o urbanístico, lo que no es el caso, ya que Marina de Cudeyo cuenta con Plan general donde



limita las alturas de edificación de SNUPN a dos plantas Baja+1, sin establecer altura máxima en metros.

Artículo 60. Edificabilidad, densidades y ocupación.

El artículo 60 se refiere a la fijación de parámetros por parte del planeamiento general de parámetros de densidad y edificabilidad en atención al tipo de suelo y a las características de las distintas zonas del municipio. Estos ya están establecidos en el Plan General de Marina de Cudeyo y en la propia LOTUCA para construcciones en suelo rústico, lo que ya ha sido analizado en otros apartados.

El resto de los artículos recogidos en las normas de aplicación directa se refieren a sistemas generales, sistemas locales, vivienda protegida etc. que no afectan al contenido del presente proyecto.

Termina la sección el artículo 66. Supletoriedad que indica:

Artículo 66. Supletoriedad.

En todo lo no previsto en la presente sección se estará a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico municipal y, en su ausencia, a las Normas Urbanísticas Regionales.

Examinadas las Normas Urbanística Regionales NR y el planeamiento urbanístico no se ha detectado ninguna otra determinación supletoria de condiciones que no hayan ya sido dispuestas en la LOTUSCA o que no se cumplan en el proyecto, incluidas las determinadas en el art 38 sobre movimientos de tierras, ya que no se prevén desmontes ni terraplenes superiores a 2 metros no se realizarán muros de contención con fincas colindantes ni taludes de transición superiores al 50% de pendiente, dado que la vivienda se asienta sobre la rasante natural del terreno. A su vez las condiciones que se establecen en la NR sobre los usos y construcciones en suelo rústico, así como su régimen jurídico, puede considerarse superado por otras normas y leyes aprobadas posteriormente.

Finalmente se indica que en la zona de la parcela clasificada como Suelo no urbanizable de especial protección solo se actual en el camino particular de acceso, que además servirá para la entrada de a la zona de pradera (actualmente por facilidad se accede por la finca colindante). También ocupa una pequeña superficie la piscina que se sitúa tanto en no urbanizable ordinario como de protección especial, siendo mínima la afección de estas actuaciones sobre la totalidad de la finca que cuenta con más de una hectárea.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL LEY 2/2004

La zona clasificada como suelo no urbanizable próximo al núcleo/ **suelo rústico de protección ordinaria queda excluida del Plan de Ordenación del Litoral.** El resto de la parcela sobre la que no se va actuar salvo para el acceso, está clasificado como MT modelo tradicional, que se corresponde con los espacios de organización tradicional, normalmente libres de edificación, constituidos por las mieses inmediatas a los núcleos, generalmente ocupados por cultivos y diversos elementos delimitadores de las mismas, vegetales o inertes, y los terrazgos de monte, dedicados a pradería y labrantío.

En el Área de Ordenación (el MT modelo tradicional está dentro de las Área de ordenación) serán autorizables, según la clasificación urbanística del suelo, los usos contemplados en la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, para los suelos urbanizables y rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que al



The screenshot displays the 'Mapas Cantabria' web application. The main map area shows a coastal region with several buildings highlighted in green. A blue circle is drawn around one of the buildings. The 'Capas' (Layers) panel on the left lists various maps, with 'Ordenación del Territorio' selected. The top right shows a search bar and a legend.

Capas (Layers):

- ☐ Infrarrojo NBR e índices NDVI
- ☐ Límites Administrativos
- ☐ Movilidad
- ☐ Ocio, Deportes y Turismo
- ☒ Ordenación del Territorio
 - ☐ Plan Especial de Sendas y Caminos del Litoral (PESC)
 - ☒ Proyectos Singulares de Interés Regional (PSIR)
 - ☒ Plan de Ordenación del Litoral (POL) según Ley 2/2004
 - ☐ Plan Especial de la Bahía (PEB) según Decreto 32/2015
 - ☐ Propuesta de zonas incompatibles con el desarrollo edílico terrestre
 - ☐ Orografía y Modelos del Relieve

VALORACIÓN DE LOS RIESGOS ANTRÓPICOS

La parcela cuenta con los servicios de suministro eléctrico, saneamiento y agua a pie de parcela o muy cercanos tal y como se ha señalado en el levantamiento topográfico.

No existen riesgos de desplomes o fallos en la obra civil que puedan afectar a la nueva edificación ya que no hay obras civiles de importancia en el entorno (puentes, presas etc.).

No existen actividades industriales de relevancia en la zona próxima a la parcela o por lo que no se consideran riesgos próximos derivados de la naturaleza industrial y o de residuos tóxicos

No existe ningún riesgo de anomalías en el suministro de productos a los núcleos del Ayuntamiento de Marina de Cudeyo.

Por todo ello se considera que los riesgos antrópicos son **prácticamente NULOS**.

La vivienda se adapta tanto en materiales como texturas, volúmenes y envolventes a las construcciones existentes en la zona.



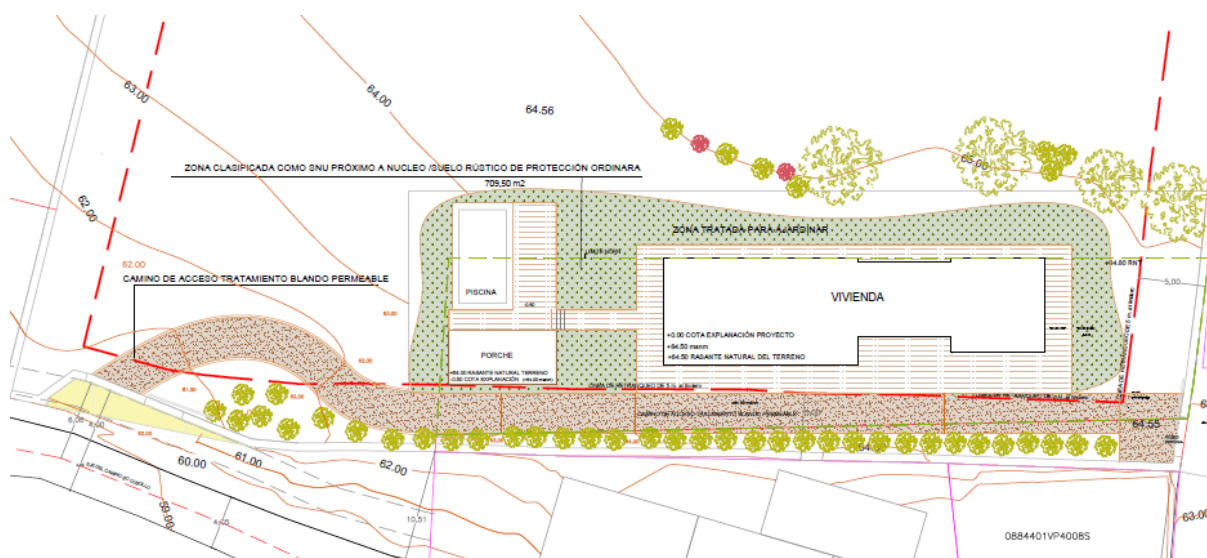


La parcela una vez edificada, repondrá los bordes del muro de piedra del acceso con la propia piedra retirada. Casi todos los linderos se encuentran ya vallados y, los no vallados, se cerrarán con malla sin plantación de arbustos para dejar la continuidad visual del paisaje

No se considera necesario realizar medidas correctoras para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción de la vivienda y de impacto y de adaptación al entorno de las construcciones y usos que se solicitan, salvo la ya indicada con respecto a la vivienda lindante en el este. Se plantarán árboles autóctonos en la zona de retranqueo (que es superior a los 5m). Se procurará plantar todos los árboles exigibles en la zona de protección ordinaria, ya que, en la actualidad, la parcela no cuenta con arbolado y no quiere generarse impacto en el paisaje de pradera.

Se cuidará el tratamiento de la única zona con cierto movimiento de tierra, que es la creación del camino de acceso, minimizando los mismos, su recorrido y dotándole de un tratamiento blando y permeable. Las zonas pavimentadas serán las estrictamente necesarias. Se tratará y preparará para futuro ajardinamiento entorno de la vivienda y en el resto de la finca, más de 9.000 m2, no se actuará dejándolo en su estado natural actual.

No se considera necesario implementar más medidas correctoras



6.7 CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES USO VIVIENDA PGOU MARINA DE CUDEYO

Se resumen a continuación los parámetros más significativos establecidos en el art. 3.2.4 de las NNUU del PGOU DE MARINA DE CUDEYO para el USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

- La vivienda cuenta con: 1 dormitorio principal (> 10m2); 3 dormitorios dobles (> 8 m2); cuatro baños completos con ducha o bañera mayor o igual 1,50m, inodoro y lavabo; aseo de invitados y de servicio; cocina, salón-comedor, vestíbulo, espacio de almacenaje.





- Los cuartos cumplen las condiciones geométricas mínimas recogidas en la siguiente tabla recogida en el artículo: la estancia comedora es superior a 22 m2 útiles (para 8 personas o más), la cocina superior a 10 m2
- La vivienda cuenta con diversos espacios destinados a almacenaje en armarios, y piezas independientes con superficie superior a las mínimas que se deben tener para 8 habitantes.
- La vivienda cuenta con vestíbulo de al menos 1,50x1,50 metros.
- Todas las piezas habitables son exteriores.

6.8 LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO Y DE SUS INSTALACIONES

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.

Las limitaciones de uso de cada una de las dependencias proyectadas responderán, en general, a la adecuación de las prestaciones y previsiones proyectadas, en concordancia con los usos compatibles y del funcionamiento adecuado de sus estructuras e instalaciones.

Las instalaciones se han proyectado en cumplimiento de los DB del CTE, con las exigencias pedidas en cada caso de acuerdo con los valores estadísticos previsibles para su adecuado funcionamiento; por tanto, cualquier variación en los usos proyectados implicará, en su caso, el comprobar que los parámetros de utilización siguen siendo válidos para el nuevo uso que se pudiera establecer en cualquier establecimiento si fuera de rango distinto al inicialmente proyectado.

6.9 PRESTACIONES DE LA VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL CTE

A continuación, se describen las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

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:

SEGURIDAD

SEGURIDAD ESTRUCTURAL (DB-SE)

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.

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: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y adecuación al proyecto.

Se justificará el cumplimiento del DB- SE en el apartado correspondiente de la presente memoria.



PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO (DB-HR)

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 salas de máquinas, etc.) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

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

Se justificará el cumplimiento del DB- HR en el apartado correspondiente de la presente memoria.

AHORRO DE ENERGÍA Y ASILAMIENTO TÉRMICO (DB-HE)

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.

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en DB-HE, 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 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 superficial e intersticial 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.

Se justificará el cumplimiento del DB- HE en el apartado correspondiente del TOMO 02. Anexos de memoria.

FUNCIONALIDAD

UTILIZACIÓN (ME)

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.

Para ello, se ha puesto especial atención en la disposición de los núcleos de comunicación para conseguir una circulación fluida y facilitar el acceso a las distintas estancias. La configuración de los espacios, en cuanto a la disposición, dimensión y dotación de las instalaciones se han adecuando a la función prevista en cada ámbito. En cuanto a las dimensiones de las dependencias se ha seguido lo dispuesto por el Decreto de habitabilidad en vigor y lo dispuesto en el CTE.

Se justificará el cumplimiento del DB- SUA en el apartado correspondiente de la presente memoria.





ACCESIBILIDAD

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.

Se justificará el cumplimiento de accesibilidad en el correspondiente proyecto de ejecución, siguiendo lo dispuesto en la Ley 8/1993, en el Decreto 138/1998 y en la Ley 3/1996 de 24 de septiembre sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación de Cantabria.

ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN, AUDIOVISUALES Y DE INFORMACIÓN 8 (Apart. 4.3, 4.4 y otros)

Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

Se ha proyectado 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.





ANEXO I. CUADRO RESUMEN CUMPLIMIENTO URBANÍSTICO

PARÁMETRO	PGOU	LOTUCA	PROYECTO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	NUPN -NUPMR (+SU)	SRPO-SREP	la edificación se realiza sobre la franja de terreno de Suelo rústico de protección ordinaria
PARCELA MÍNIMA	1.000 m2 (*)	> 1.500 m2	10.486 m2 >1.500 m2
FRENTE MÍNIMO	--	>= 5 m	32,66 m>5m
DISTANCIA CERRAMIENTOS A VIARIO (**)	Viario tipo D rural >1,5m a borde viario > 4.00 m a eje camino	Según el PGOU	En la zona más desfavorable es >1,5m a borde viario > 4.00 m a eje camino (> 6m)
OCUPACIÓN MÁXIMA	(*)	< 10% de superficie parcela	10%= 1.048 m2 268,28 m2 <1.048m2 (***)
NÚMERO DE PLANTAS	Baja+1	2	2
ALTURÁ MÁXIMA cubrerera	--	9,00 m	< 9,00 m
DISTANCIA EDIFICACIÓN A LINDEROS	>= 5,00m	>= 5,00m	>= 5,00m
DISTANCIA EDIFICACIÓN A VIARIOS (EJE CAMINO)	Viario tipo D rural > 10,5m		Punto más cercano superior a 15 m.
(*) (**) (***) ver Memoria			
<p>(*) según la LOTUCA, prevalece LOTUCA sobre Planeamiento</p> <p>(**) el cerramiento es de piedra existente, cumple con las distancias establecidas, no obstante, se retranquea 2m más quedando la parte más cercana de muro a eje de camino a 6m> 4m. Si el Ayuntamiento de Marina de Cudeyo estableciese este retranqueo como cesión, se contemplará en el proyecto. En caso de cesión, esto no afectaría al cumplimiento de otros parámetros como superficie mínima, ocupación etc. dada la gran dimensión de la parcela.</p> <p>(***) ocupación contabilizando al 100 % el porche abierto e incluyendo también ocupación de piscina</p> <p>NUPN= Suelo no urbanizable Próximo a Núcleo</p> <p>NUPMR=Suelo no urbanizable Protección de Medio Rural</p> <p>SRPO= Suelo rustico de Protección Ordinaria</p> <p>SREP= Suelo Rústico de Especial Protección</p>			





El Suelo No Urbanizable Próximo a Núcleo (NUPN) es asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, al **Suelo Rústico de Protección Ordinaria**, y el Suelo no urbanizable de Protección del Medio Rural (PMR) a los efectos de la LOTUCA, se considera como **Suelo Rustico de Especial Protección**

Este Plan general clasificó y categorizó la parcela en estas dos categorías de suelo no urbanizable en base a los valores y a los estudios ambientales que en su momento se realizaron, de forma que de los 10.486 m2 de que consta la parcela, que aproximadamente el 92% del suelo tuviese la condición de Suelo no urbanizable de Protección del Medio Rural (PMR) y una pequeña franja de aproximadamente el 8% tuviese la consideración de Suelo No Urbanizable Próximo a Núcleo (NUPN).

Según la Normas Urbanísticas del Plan General de Marina de Cudeyo en cuanto al Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en su artículo 5.3.3 Suelo No Urbanizable de Especial Protección indica:

“

1. Las categorías en que se fracciona el suelo no urbanizable de especial protección tienen su base en el estudio del medio físico que se elaboró como parte de la información de este Plan General, ajustado o matizado en función de consideraciones posteriores resultantes del periodo de participación pública..."

El Plan General vigente jerarquiza el suelo no urbanizable desde las condiciones más próximas a las características de un suelo urbano hasta las más alejadas como suelo no urbanizable de protección especial.

La clase de Suelo No Urbanizable Próximo al Núcleo, (asimilable actualmente a suelo rústico ordinario), según el Plan General, es más “cercana” a suelos urbanos, incluso que la clasificada como “Suelo No urbanizable Normal”, ya que, para ser considerada como suelo no urbanizable próximo a núcleo, el suelo tiene que contar con unos servicios mínimos como son; el acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de energía etc., condiciones cercanas a las propias del suelo urbano.

La parcela sobre la que se solicita autorización cuenta actualmente con los mismos valores ambientales que tenía en el momento de la aprobación del Plan general vigente, tanto para la categoría de Suelo No Urbanizable Próximo al Núcleo (NUPN), como para la categoría de Suelo no urbanizable de Protección del Medio Rural (PMR).

Además, la actuación que se solicita se concentra en la zona clasificada como Suelo No Urbanizable Próximo al Núcleo, no actuando prácticamente, salvo en el camino interior de acceso, en la zona clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rural, sobre la que no se actúa.

Los valores ambientales a mantener y potenciar, partiendo de los evaluados y establecidos por la Plan General vigente, se ven ratificados con las equivalencias efectuadas a través de la Ley 5/2022, prevaleciendo los parámetros y usos admisibles de ésta, sobre los del Plan General, una vez hechas las asimilaciones oportunas que determina la ley, que establece que el Suelo No Urbanizable Próximo al Núcleo, es asimilable actualmente a Suelo Rústico Ordinario y, que Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rural, es equivalente al Suelo Rústico de Especial Protección.

A su vez, tal y como se detalla en el apartado 4.5 IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES AFECCIONES SECTORIALES de la presente Memoria, una vez consultados el visor de mapas de Cantabria, se concluye, que la parcela no está afectada por ninguna protección de ley sectorial, incluidas las leyes en materia de protección ambiental o de Espacios Naturales



Espacios Naturales	<p>No está afectada. No forma parte de los espacios naturales protegidos de Cantabria</p> <p>No está incluida dentro del ámbito de aplicación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales ni en un Monte de Utilidad Pública</p>	Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria
Control Ambiental	El uso previsto no requiere evaluación de impacto ambiental	Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado



La ubicación de la vivienda en la zona plana de la franja edificable, sin apenas pendiente longitudinal y casi nula pendiente trasversal y, situando su cota de piso de planta baja al nivel mínimo necesario constructivamente, supone que **prácticamente que no exista movimiento de tierras, ya que se asienta sobre la rasante natural del terreno.**





La Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje prevé la elaboración, desarrollo y aplicación de una serie de instrumentos con el fin de alcanzar los objetivos establecidos en el marco de la política paisajística, dirigidos a reconocer, proteger, gestionar y ordenar el paisaje e integrarlo plenamente en el planeamiento y en las políticas de ordenación territorial y urbanística, así como en el resto de políticas sectoriales.

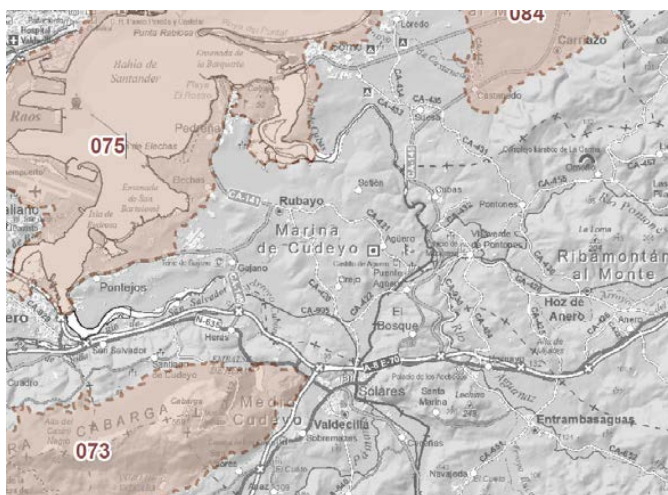
En este contexto se ha tenido conocimiento a través de la web <https://www.territoriodecantabria.es/directrices-de-paisaje> del Anteproyecto del Decreto sobre Directrices de paisaje. Además de lo ya indicado en apartados anteriores de la presente memoria, se considera que la actuación respeta las líneas indicadas en el anteproyecto citado en cuanto a las medias para las obras y construcciones en suelo rústico, así como en los cierres de parcela.

Como ya se ha justificado y se resume a continuación:

- las condiciones de volumen, composición, tratamiento de cubierta, formas de huecos y espacios arquitectónicos, guardan relación con las características tipológicas de las edificaciones de su entorno, empleándose formas, materiales y colores que favorecen su integración paisajística.
- Los tratamientos de las fachadas de todos los paramentos exteriores de las edificaciones, cuentan con materiales de acabado, que presenten colores y texturas que armonizan con el carácter del paisaje y entorno urbano y no introducen contrastes extraños que desvaloricen la imagen dominante.
- El tamaño y proporciones de vivienda para la que se solicita autorización, son acordes con la dimensión y escala del paisaje donde se va a implantar.
- Las edificaciones se han descompuesto en volúmenes sencillos, simples y articulados, de manera que la plataforma horizontal que se crea es la estrictamente necesaria y ajustada a la controlada ocupación de la edificación, por lo que en sus extremos apenas hay diferencias de cota entre el terreno natural y el modificado. Incluso se ha escalonado la zona del porche abierto y piscina (50 centímetro más baja que a zona de la vivienda) con respecto a la cota de la vivienda para que la diferencia de cota entre rasante natural y modificada sea casi nula.
- Si bien la zona de NUPN es bastante plana, se ha tomado de ella, para la ubicación de la vivienda, la zona más plana. El único movimiento de tierra además de los de explanado y cimentación de la vivienda, es que se produce para nivel a pendiente continua el camino de acceso. Este camino, que tendrá un acabado blando y permeable, se ha despegado intencionadamente del lindero sur la parcela, respetándose los niveles del terreno colindante, sin formación de muretes de contención. También se despeja del murete de piedra existente en el lindero este, para evitar el tener que actuar en él, salvo para labores de reparación limpieza y protección.
- El resto de la parcela no ocupada por la edificación, que es más del 90%, es decir más de 9.000 m², mantiene su carácter de espacio rural no artificializado ya que no va a realizarse en la ninguna actuación más que su tratamiento habitual.
- Los cierres existentes son de murete de piedra, que serán respetados, y los linderos interiores que no están vallados se realizarán con materiales naturales, respetando la tipología tradicional.

Por último, indicar, que, a través de la web indicada, también se ha tenido conocimiento de que se está actualmente elaborando y tramitando el Catálogo de Paisajes relevantes de Cantabria.





Extracto plano Catálogo de Paisajes relevantes de Cantabria

ANÁLISIS DE LOS VALORES CULTURALES

No existen en la parcela bienes catalogados o inventariados de conformidad con la Ley de Cantabria 3/2006, de 18 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, ni está dentro de los entornos de protección declarados conforme a la citada Ley

En la descripción del inmueble la resolución indica que *La Casa está formada por una torre a la que se le añadió, a la derecha, un ala para vivienda. La torre está formada por cuatro pisos, su fábrica es de sillería en los esquinales y mampostería en el resto, se remata con alero de madera muy volado, que sustenta el tejado a cuatro aguas.*

Para el diseño de la vivienda se ha tenido en cuenta, tanto no interrumpir ninguna vista de esas edificaciones, como el tomar como ejemplo el juego de volúmenes de cubiertas a dos y cuatro aguas de la Casa Puente como referencia para el diseño exterior de la vivienda. No se han detectado que esté afectado por ningún yacimiento arqueológico.

El considera que el mayor valor cultural a preservar, es la propia estructura territorial polinuclear y los usos y edificaciones existentes.





ANÁLISIS DE OTROS POSIBLES VALORES

Se ha podido tener conocimiento de que, posteriormente al Plan General vigente, se realizaron trabajos previos para la elaboración de un nuevo plan general (2016-2017), con sus correspondientes estudios ambientales. Sin entrar a analizar la vinculación de los mismos, su vigencia o caducidad, es posible concluir, con independencia de todo lo anteriormente indicado al respecto de los valores ambientales de la parcela, que, **en la zona de la parcela especialmente protegida, que supone más de un 90 % de la superficie total de la parcela, no se va a actuar ni con construcciones ni con instalaciones ni con usos diferentes de los actuales y anteriores, por lo que mantendrá los mismos valores con los que cuenta antes de la actuación.**

Por su parte, en la zona de suelo rústico ordinario donde se solicita la construcción de una vivienda unifamiliar, la actuación, cumple con el uso y los parámetros edificatorios y de usos previstos por el plan general y la ley 5/2022, y tampoco ha variado en condiciones o usos con respecto a la valoración ambiental que efectuó el plan general vigente.

CONCLUSIONES

La parcela se encuentra colindante con el límite del suelo urbano, está rodeada de todos los servicios como acceso rodado, acometida eléctrica, saneamiento, abastecimiento de agua, telefonía y recogida de basuras, que están colindantes o muy cercanos, por lo que solo serán necesarias obras de acometidas o enganches, y no de obras de implementación de estas infraestructuras para dar servicio a la vivienda.

La parcela, de más de una hectárea, actualmente y anteriormente, a la vista y consulta de ortofotos de periodos anteriores, es mayoritariamente, una pradera verde de vegetación silvestre. Esta vallada con un murete de mampostería de piedra en la mayor parte de sus linderos, sin estar vallada en los linderos interiores con parcelas que proceden de la misma segregación de la finca matriz.

La zona concreta sobre la que se proyecta la vivienda está en el extremo este de la parcela y es precisamente la zona que puede presentar algún deterioro en la composición de su subsuelo por diferentes motivos, pero sobre todo por acumular materiales de escorrentía, ya que la pendiente del terreno desciende hacia el muro, que hace de muro de contención. Esta zona no es apta para cultivo, e incluso presenta condiciones más deterioradas que el resto de la parcela de pradera.

Además, en la zona de ensanchamiento del camino de Bo Cubollo, en el exterior del lindero norte, (donde se encuentran los cubos para recogida de basuras), actualmente se acumulan materiales de construcción y residuos. A través de esta actuación se pretende realizar las gestiones necesarias para su retirada y mejora, lo que resultaría un impacto positivo en el entorno.

Con la actuación que se solicita, se pretende incorporar al paisaje y al entorno urbano rural existente, una edificación de uso residencial unifamiliar que toma como referencia e inspiración, la tipología de las construcciones tradicionales del lugar, especialmente de la Casa Puente, utilizando cubiertas inclinadas de dos y cuatro aguas con acabado en teja cerámica tradicional. Se ha fraccionado la edificación en tres construcciones y volúmenes diferenciados pero adosados entre sí, con el objeto que fragmentar el posible impacto de la edificación y, así facilitar su integración en la topografía, en el entorno natural, en las edificaciones cercanas y en el paisaje.

Analizados los valores naturales de la parcela y de su entorno, se indica que:

El municipio de Marina de Cudeyo, así como la zona de Setién en el barrio de Vayas y Bo Cubollo, se han ido desarrollando progresivamente a lo largo del tiempo, incorporando nuevas construcciones destinadas





a viviendas unifamiliares, siguiendo la estrategia territorial de implantación mediante construcciones dispersas, tal y como actualmente fomenta la Ley 05/202 que se fundamenta en el principio constitucional de un desarrollo sostenible en torno al que se establecen las reglas a partir de las cuales se equilibre el facilitar la actividad económica y social en los suelos aptos para ser desarrollados o recuperados y, en paralelo, mantener la protección y conservación de los espacios y los suelos más valiosos de la región.

Se parte, por tanto, de la idea de un desarrollo sostenible y de la necesidad de acomodar la ordenación y la intervención en el suelo a las modalidades particulares de ocupación y uso del territorio que se vienen dando en Cantabria, que en muchos casos, y en concreto en el caso de Setién, en Marina de Cudeyo consiste en un desarrollo plurinuclear formado por pequeños entornos de viviendas que se implantan en torno a los servicios de forma eficiente, participando de un cierto carácter urbano en pequeña dimensión, en lo que respecta a los servicios, pero desarrollándose en parcelas de medianas y grandes dimensiones con edificaciones residenciales unifamiliares dispersas, mezcladas con actividades de tipo rural y turístico.

La vivienda unifamiliar proyectada, responde completamente a estos principios ubicándose lindante a la zona urbana del lindero nordeste y potenciando los valores del resto de la parcela. La vivienda se integra intentando formar parte del pequeño barrio, como una vivienda más en conjunto con las viviendas ya existentes. Se plantea por tanto una intervención de mínima invasión en el entorno natural que lo rodea, buscando que el impacto sea el menor posible y en todo caso que se existir este impacto resulte positivo.

La gran parte de la superficie de la parcela no ha sido alterada a lo largo del tiempo, aunque la zona clasificada como suelo no urbanizable próximo a núcleo ha sufrido la acumulación de materiales y sedimentos arrastrados por escorrentía y acumulados en el borde lindero este, al ser contenidos por el muro de piedra y el talud, haciéndola inservible para cultivo e incluso menos apta para pradera que el resto de la parcela.

Dada la colindancia con la zona urbana residencial, la similitud de condicionantes tanto de las edificaciones como de las parcelas del entorno al suelo urbano con la parcela objeto del este proyecto y en atención a lo expuesto en el contenido de este proyecto básico, y al cumplimiento de la normativa vigente, ya justificada, se considera por una parte que no existen riesgos naturales acreditados que no sean los propios y limitados que supone la construcción en un entorno rural ya construido de una vivienda unifamiliar y por otra, que los valores ambientales actuales no van a ser alterados.

A la vista de todo lo anterior se concluye que:

- La parcela objeto de este proyecto, es una pradera verde de vegetación silvestre. No se ubica en ella ninguna especie arbórea. Esta zona, mayoritaria de la parcela, que supone más de un 90% de la superficie total, se va a mantener en las mismas condiciones que en la actualidad, que a su vez son las mismas que tenía cuando se aprobó el Plan General vigente.
- La zona donde se proyecta la ubicación de la vivienda, es una zona pequeña, que ocupa menos de un 8% de la parcela total, que se sitúa en el borde nordeste de la parcela lindante a zona urbana residencial y, que el Plan General vigente, le otorgó la clasificación de Suelo No Urbanizable Próximo al Núcleo, esto es, edificable con posibilidad de hacer una vivienda unifamiliar, actuación también permitida por la Ley 5/2022 cumpliendo con las condiciones que ésta establece.

Actualmente todas la zona este y nordeste-este de la parcela, es decir toda la que es contigua al lindero este adosado a la zona urbana carece de valores ambientales relevantes. Además, su suelo no es apto para cultivo ya que esta erosionado por acumulación de sedimentos derivado probablemente de escorrentías que han acumulado materiales y sedimentos contenidos por el muro





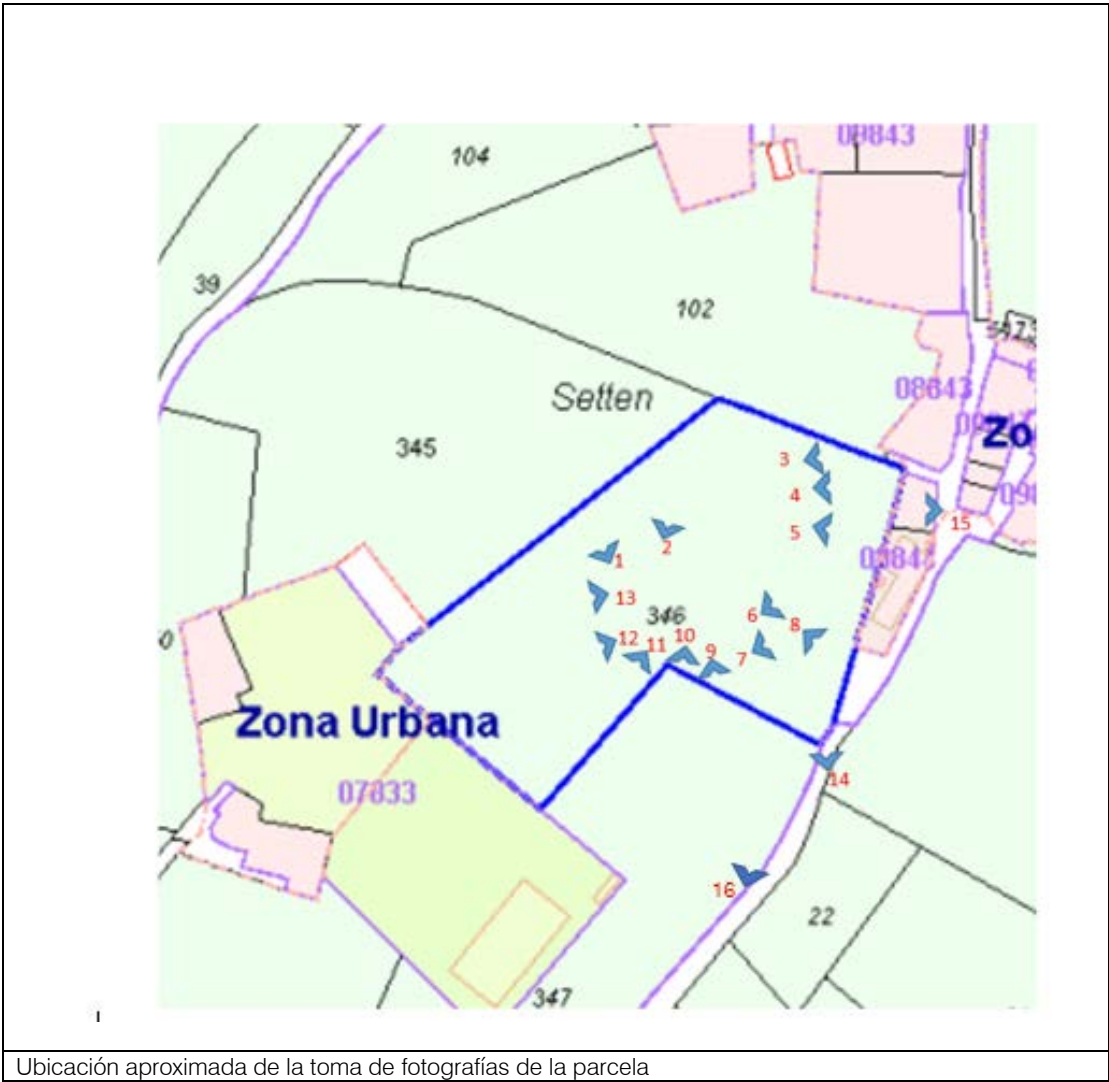
de piedra. Se considera que esta parte de la parcela prácticamente cuenta con características propias de suelo urbano.

En conclusión se considera que la construcción de la vivienda proyectada para la que se solicita autorización, según lo determinado en el art 288 de la ley 5/2022 de Cantabria, por las condiciones ambientales y urbanísticas existentes y vigentes y teniendo en cuenta las medidas preventivas descritas, **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, la fauna y la flora, los ecosistemas, los hábitats naturales, el agua, el aire y los factores climáticos, los riesgos naturales y antrópicos, el patrimonio cultural y arquitectónico, el paisaje y la interrelación entre estos factores, estimándose, que tendrá no sólo un impacto mínimo, sino que podría resultar favorable al contribuir a la ejecución del planeamiento previsto, la revitalización del barrio, a la contribución y participación en costes de servicios e impuestos y a la actividad económica y social derivada de forma directa e indirecta.





ANEXO III. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PARCELA



Ubicación aproximada de la toma de fotografías de la parcela





7 Vista desde borde parcela a lindero nordeste



8 Vista desde borde zona NUPN hacia este



9 Vista desde parcela hacia lindero sureste linde a camino Bo Cobollo





10 Vista desde parcela hacia sur



11 Vista desde parcela hacia sur.



12 Vista desde parcela hacia suroeste





13 Vista desde parcela hacia suroeste



16 vista desde el camino vecinal Bo Cubollo



14 Vista desde Camino a zona acceso finca



ENERO 2025



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 20/08/2024
FINCA DE MARINA DE CUDEYO N°: 15132
C.R.U.: 39018000002711

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1472 Libro: 136 Folio: 126 Inscripción: 2

DESCRIPCION

RUSTICA. Prado radicante en el pueblo de Setién, Ayuntamiento de Marina de Cudeyo, en el Barrio de Vayas, sitio de Campo de La Iglesia, conocido por La Manzanera, de cabida sesenta carros o una hectárea, siete áreas, treinta y nueve centiáreas y setenta y seis decímetros cuadrados. Linda: al Norte, camino nuevo; al Sur, finca segregada letra C y herederos de Pellón; Oeste, finca segregada letra A; y Este, Campo de Cogollo y Benancio Carriles. Esta finca se forma por SEGREGACION de la inscrita bajo el número 10.435. al folio 44, libro 99, Tomo 960. inscripción 1ª.

Conforme al Artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, la finca de este número no está coordinada gráficamente con el Catastro.

ADVERTENCIA: De acuerdo con lo que establece el artículo 207.2 de Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, ha sido realizada la Concentración Parcelaria de la zona de AGÜERO-OREJO-SETIEN (Cantabria) según acta protocolizada ante la Notario de Solares doña María Ángeles Mazorra Ruescas, el diecisiete de junio de dos mil ocho, inscrita con fecha diez de diciembre de dos mil ocho.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: DOÑA MARIA PILAR SETIEN FERNANDEZ
N.I.F.	: 72.019.260-G
Título	: Actos En General
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Carácter	: privativo
Participación	: PLENO DOMINIO
Fecha Documento	: 20 de marzo de 2014
Autoridad	: Isabel Setien Fernández.
Inscripción	: 2ª
Fecha inscripción	: 23/02/2015
Tomo/Libro/Folio	: 1472/136/126

CARGAS :

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

AFECCION:



C.S.V.: 2390182881407012

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 3

Página 60 de 81

Firma 1: **JAIME LEGIDO GARCIA - ALIARQ ARQUITECTOS SLP(B85476455)**

ALIA RQ ARQUITECTOS SLP

CSV: A0610MUmJawXF0uAKf8hLz5JsCjlrErSdF4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELCE029273

Fecha Registro: 31/01/2025 21:45





INFORMACIÓN REGISTRAL

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 23/02/2015, por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, al folio 126 del tomo 1.472, libro 136.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LH, con valor puramente informativo que no da fe del contenido de los asientos

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MEDIO CUDEYO a día veinte de agosto del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2390182881407012

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2390182881407012

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 3





PROMOTOR: Jorge Antón Aparici

ENERO 2025

EXTRACTO DE CERTIFICACIÓN EXTENDIDA FINCA MATRIZ Y SEGREGACIÓN



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

PABLO GRAIÑO GARCÍA

Registrador de la Propiedad titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MEDIO
CUDEYO-SOLARES

C/ Fernández Rafada, 4, bajo
39710 - SOLARES (CANTABRIA)
Teléfono: 942520143
Fax: 942521215

Correo electrónico: mediocudeyo-solares@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

LAURA APARICI MARTIN

con DNI/CIF: 51408894F

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: Proyecto construcción.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: N77MP02H

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:

[illegible]

18166 DECEMBER 1, 2005 / PAGE A24

Bảng 1 tiếp 9





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

PABLO GRAÑO GARCÍA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MEDIO CUDEYO-SOLARES,
PROVINCIA Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANTABRIA

CERTIFICO: Que, en vista de la precedente instancia, que fue presentada en este Registro a las 13:25:23 del día 24/01/2025, asiento número 168 del Diario 2025, con el objeto de obtener la certificación a que la misma se refiere, de la finca registral número 10435 del Ayuntamiento de MARINA DE CUDEYO, y, acomodándome a los términos en los que está concebida, HE EXAMINADO los libros del archivo a mi cargo de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO.- Que las imágenes que se extienden a continuación son fotocopias fiel y exacta, de las inscripciones 1ª y 3ª, que corresponden a la FINCA DE MARINA DE CUDEYO N°: 10435, CRU-39018000002742, que a continuación se detallan.

Y para que así conste expido la presente, que firmo en Solares, a la fecha de la firma electrónica.

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En toda

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

① 1899年6月，德意志银行（德意志银行）在柏林成立，后成为德国最大的银行。

பின் 2 நாட்க





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presente, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

01 1 800 678 9100

800-DEALER-CARE.COM

Dân Trí 0



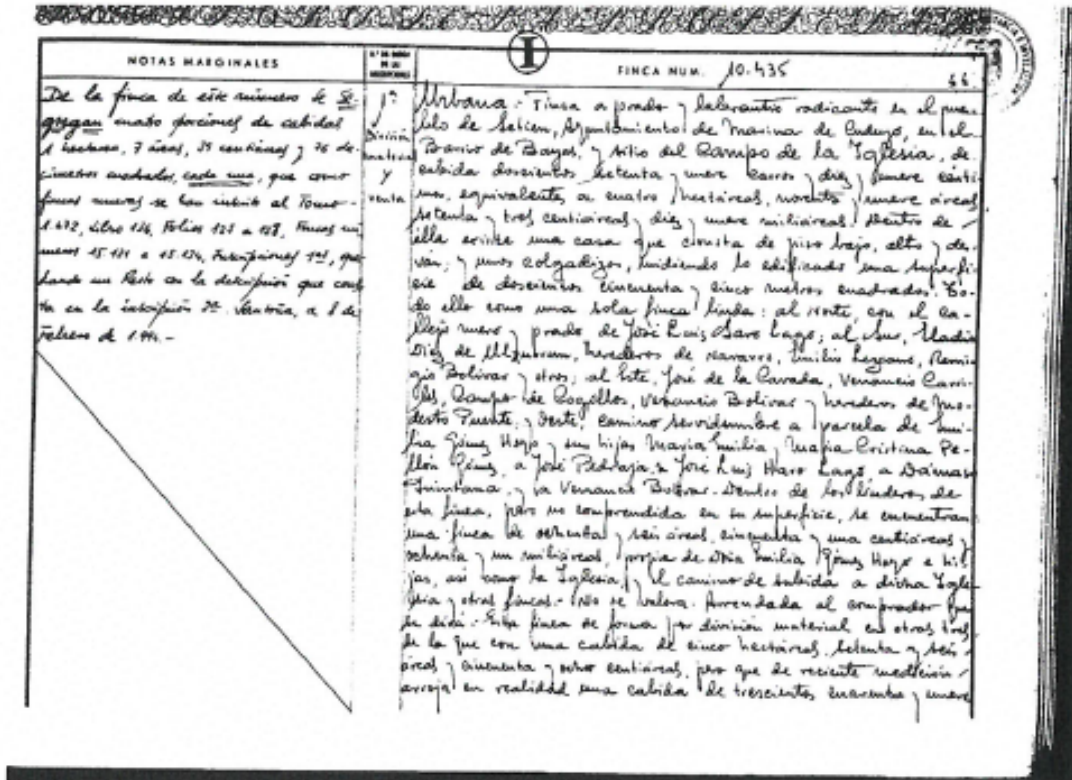


PROMOTOR: Jorge Antón Aparici

ENERO 2025

Registradores
DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL



Trascripción de la Nota Marginal:

“De la finca de este número se segregan cuatro porciones de cabidas 1 hectárea, 7 áreas, 390 centiáreas y 76 decímetros cuadrados, cada una que, como fincas nuevas, se han inscrito el Tomo 1472, Libro 136, Folios 125 a 128, fincas números 15.131 a 15.134, inscripciones 1^{as}, quedando el resto con la descripción que consta en la inscripción 2^a. Santoña, a 9 de Febrero de 1994”

Página 65 de 81

Firma 1: **JAIME LEGIDO GARCIA - ALIARQ ARQUITECTOS SLP(B85476455)**
ALIARQ ARQUITECTOS SLP
 CSV: A0610MUmJawXF0uAKf8hLz5JsCjlrErSdF4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCCE029273
Fecha Registro: 31/01/2025 21:45





B.1. FACHADAS

El cerramiento exterior del edificio, esto es sus fachadas, se realizarán en una hoja con aislamiento por el exterior, compuesta de: Sistema de aislamiento térmico exterior robusto con máxima resistencia a las fisuras y a los impactos con revoco en tono claro de acabado, mortero y armadura, panel aislante EPS de 10 cm de espesor, mortero hidrófugo, bloque de carga de termoarcilla de 24 cm de espesor. El interior se acabará con pladur de ACABADO INTERIOR: trasdosado de pladur autoportante + 50 mm de lana mineral y pintado interior.

Se proyecta la colocación de carpinterías de madera-aluminio, de marca y modelo adaptado lo más posible a las exigencias del estándar Passivhaus. La instalación de las carpinterías se corresponderá con las prescripciones indicadas en el estándar Passivhaus, tanto por su posición en los cerramientos de fachada como por la instalación de cintas de estanqueidad, tanto en el exterior como en el interior, de los encuentros de la carpintería con los paramentos. Las puertas de acceso a la vivienda serán de seguridad, y especialmente estancas, para evitar filtraciones indeseadas. Su acabado será similar al material de la cara exterior de carpinterías. Las ventanas dispondrán de rotura de puente térmico, y con acristalamiento general tipo Climalit 6/14/6, con todos los paños de ventanas que quedan en una altura inferior a 0,90 m reforzados con un vidrio tipo CLIMALIT-STADIP 3+3/14/6. Las puertas correderas tendrán vidrio tipo CLIMALIT-STADIP 5+5 (al exterior) /14/4+4 (al interior) en toda su altura. Las hojas serán fijas, correderas, abatibles y/o oscilobatientes, según ubicación. Las características de todas las ventanas, en función de la zona climática correspondiente a Cantabria.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de fachada han sido el cumplimiento de la normativa acústica, limitación de la demanda energética y condiciones de protección frente a la humedad.

Se dispondrán persianas exteriores enrollables de aluminio anodizado inyectadas con aislamiento térmico, con el cajón correspondientemente aislado para evitar puentes térmicos y/o contraventanas. No obstante, la decisión definitiva al respecto se realizará por la DF y la propiedad en fase de proyecto de ejecución.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección estos elementos, además de la estética y la funcionalidad de los mismos, son el cumplimiento de la limitación de la demanda energética, así como la obtención del aislamiento acústico necesario. Los elementos de protección y las dimensiones de los huecos cumplirán los requerimientos del CTE DB-SUA.

B.2. CUBIERTAS

La cubierta es de teja de tonos rojizos en todas las cubiertas, excepto en la zona del porche cubierto que se combinará con acristalamiento.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de cubierta han sido el cumplimiento de las condiciones de protección frente a la humedad, normativa acústica y limitación de la demanda energética, así como la obtención de un sistema que garantizase la recogida de aguas pluviales.

B.3. SUELOS

El forjado de planta baja se resuelve con solera ventilada tipo "Caviti", de 10 cm con capa de compresión de 5cm y aislante térmico EPS I: 0,033 W/mK de 7cm de espesor. Se conforma a partir de la unión machihembrada de piezas plásticas en forma de cúpula, que generan pilares de apoyo, aislados contra el terreno, y un espacio inferior libre para la ventilación de la cámara sanitaria, colocación de instalaciones





Contará igualmente con una INSTALACIÓN DE ALUMBRADO normal y de emergencia que proporcione las condiciones adecuadas de iluminación y de seguridad en los distintos locales.

El edificio recibe suministro de agua potable de la red municipal de abastecimiento. La INSTALACIÓN DE FONTANERÍA se diseñará y dimensionará de manera que proporcione agua con la presión y el caudal adecuados a todos los locales húmedos del edificio El dimensionado de la red se realizará en función de los parámetros de partida a proporcionar por la empresa distribuidora de agua potable del municipio.

La zona donde se ubica el edificio no cuenta con red separativa de alcantarillado. Por ello la instalación interior de EVACUACIÓN DE AGUAS será unitaria con conexión a la red municipal. Se diseñará aprovechamiento de agua de lluvia par riego del jardín.

La vivienda contará con instalación de TELECOMUNICACIONES la cual dispondrá de un sistema de captación de señales de radio y televisión y acceso de red de telefonía y de banda ancha, si esta está disponible en la zona.

La instalación de PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS contará con los elementos necesarios en cumplimiento de lo estipulado por el CTE DB-SI 4. Esta instalación cumplirá las condiciones del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.





ANEXO VI. JUSTIFICACIÓN CTE

Exigencias básicas del cumplimiento del CTE son de aplicación para el proyecto básico, el de ejecución y para la construcción. Según el contenido propio de cada fase se verificarán las distintas exigencias de dicho cumplimiento.

DB- SE. SEGURIDAD ESTRUCTURAL

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 10. Exigencias básicas de seguridad estructural (SE).

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad estructural» consiste en asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.
2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, fabricarán, construirán y mantendrán de forma que cumplan con una fiabilidad adecuada las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. Los Documentos Básicos «DB SE Seguridad Estructural», «DB-SE-AE Acciones en la edificación», «DBSE-C Cimientos», «DB-SE-A Acero», «DB-SE-F Fábrica» y «DB-SE-M Madera», especifican 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 estructural.
4. Las estructuras de hormigón están reguladas por la Instrucción de Hormigón Estructural vigente.

10.1 Exigencia básica SE 1: Resistencia y estabilidad: la resistencia y la estabilidad serán las adecuadas para que no se generen riesgos indebidos, de forma que se mantenga la resistencia y la estabilidad frente a las acciones e influencias previsibles durante las fases de construcción y usos previstos de los edificios, y que un evento extraordinario no produzca consecuencias desproporcionadas respecto a la causa original y se facilite el mantenimiento previsto.

10.2 Exigencia básica SE 2: Aptitud al servicio: la aptitud al servicio será conforme con el uso previsto del edificio, de forma que no se produzcan deformaciones inadmisibles, se limite a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico inadmisibles y no se produzcan degradaciones o anomalías inadmisibles.

Se verificarán todas estas exigencias en el proyecto de ejecución, una vez realizado el informe geotécnico se conozca la capacidad portante del terreno y se realice el cálculo de la estructura proyectada

DB- SI. SEGURIDAD 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

A los efectos del presente proyecto básico que ha diseñado la distribución y volumen de los espacios se procede a la

JUSTIFICACION DEL DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

Las soluciones adoptadas en el proyecto se ajustan a las exigencias del Documento Básico DB-SI, Seguridad en caso de Incendio.

PROPAGACION INTERIOR

COMPARTIMENTACION EN SECTORES DE INCENDIOS

La construcción objeto del presente proyecto es una vivienda y tiene una superficie aproximada de 350 m², menor a 2.500 m² por lo que, no es necesaria la compartimentación en distintos sectores de incendios.

Tampoco tiene una altura de evacuación superior a 15 metros, ya que toda la edificación de la vivienda se proyecta sobre rasante.

LOCALES Y ZONAS DE RIESGO ESPECIAL

No existen.

ESPACIOS OCULTOS, PASO DE INSTALACIONES A TRAVÉS DE ELEMENTOS DE COMPARTIMENTACION DE INCENDIOS

No existen.

REACCION AL FUEGO DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y MOBILIARIO.

No es de aplicación.

PROPAGACION EXTERIOR

No es de aplicación, ya que la vivienda se encuentra aislada y constituye un único sector de incendio.

EVACUACION DE OCUPANTES





- 12.3 Exigencia básica SU 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento:** se limitará el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.
- 12.4 Exigencia básica SU 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada:** se limitará el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.
- 12.5 Exigencia básica SU 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación:** se limitará el riesgo causado por situaciones con alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento.
- 12.6 Exigencia básica SU 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento:** se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.
- 12.7 Exigencia básica SU 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento:** se limitará el riesgo causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas.
- 12.8 Exigencia básica SU 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo:** se limitará el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo.
- 12.9 Exigencia básica SUA 9: Accesibilidad:** se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

El proyecto básico ha tenido en cuentas todas estas exigencias básicas, si bien por el grado de detalle y contenido propio del mismo no procede en este momento a la justificación detallada de su cumplimiento, sin menoscabo de haberse realizado un diseño compatible con su cumplimiento.

DB- HS. SALUBRIDAD

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 13. Exigencias básicas de salubridad (HS) «Higiene, salud y protección del medio ambiente».

1. El objetivo del requisito básico «Higiene, salud y protección del medio ambiente», tratado en adelante bajo el término salubridad, consiste en reducir a límites aceptables el *riesgo* de que los *usuarios*, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el *riesgo* de que los *edificios* se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, 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 tal forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. El Documento Básico «DB-HS Salubridad» 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 salubridad.

- 13.1 Exigencia básica HS 1: Protección frente a la humedad:** se limitará el *riesgo* previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los *edificios* 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.







PROMOTOR: Jorge Antón Aparici

ENERO 2025

- iii) Protección frente al ruido procedente de zonas comunes:
 - El aislamiento acústico a ruido aéreo, $D_{nT,A}$, entre un recinto protegido y una zona común, colindante vertical u horizontalmente con él, siempre que no comparta puertas o ventanas, no será menor que 50 dBA. Cuando sí las compartan, el índice global de reducción acústica, R_A , de éstas, no será menor que 30 dBA y el índice global de reducción acústica, R_A , del muro no será menor que 50 dBA.
- iv) Protección frente al ruido procedente de recintos de instalaciones y de recintos de actividad:
 - El aislamiento acústico a ruido aéreo, $D_{nT,A}$, entre un recinto protegido y un recinto de instalaciones o un recinto de actividad, colindante vertical u horizontalmente con él, no será menor que 55 dBA.
- v) Protección frente al ruido procedente del exterior:
 - El aislamiento acústico a ruido aéreo, $D_{2m,nT,Atr}$, entre un recinto protegido y el exterior no será menor que los valores indicados en la tabla 2.1, en función del uso del edificio y de los valores del índice de ruido día, L_d , definido en el Anexo I del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, de la zona donde se ubica el edificio.

Todas estas condiciones que ya han sido tenidas en cuenta en el presente proyecto básico, se verificarán con las soluciones específicas que se desarrollen en el proyecto de ejecución.





PLANOS

URBANISMO	N.º	DENOMINACIÓN
	U01	Situación
	U02	Emplazamiento. Cartografía Catastral
	U03	Plano de ordenación PGOU
	U04	Clasificación y distancia a Zona Urbana
	U05	Topografía. Planta
	U06	Topografía. Perfiles
	U07	Implantación sobre topográfico
	U08	Perfiles topográficos proyecto
	U09	Parámetros Urbanísticos
	U10	Urbanización
ARQUITECTURA	A01	Planta Baja. Distribución, cotas y usos
	A02	Planta Primera. Distribución, cotas y usos
	A03	Planta de cubiertas. Cotas
	A04	Planta Baja. Superficies
	A05	Planta Primera. Superficies
	A06	Alzados
	A07	Secciones

