

**PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7, PARCELA 88 SAN ROMÁN.**

VALDÁLIGA

(CANTABRIA)

ABRIL DE 2025

PROMOTOR:
ANA CRISTINA BELDA MARTÍNEZ

ARQUITECTO:
PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO Nº 11.030 C.O.A. MADRID

SITUACIÓN:
POLÍGONO 7, PARCELA 88 SAN ROMÁN. VALDÁLIGA

ÍNDICE GENERAL

1.	INFORMACIÓN PREVIA, OBJETO DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.....	1
1.1.	Promotor y autor del proyecto.	1
1.2.	Objeto del proyecto de solicitud.	1
1.3.	Emplazamiento y descripción de la parcela.	2
2.	DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	6
2.1.	Distribución y superficies.....	6
2.2.	Construcción	7
2.3.	Infraestructuras	8
3.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.....	9
4.	AFECCIÓN AL MEDIO.	12
4.1.	Encuadre territorial	12
4.2.	Efectos ambientales previsibles	13
4.3.	Efectos ambientales previsibles	13
5.	DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO.....	15
6.	CONCLUSIÓN.....	17
7.	LISTADO DE PLANOS.....	17

- 01 – Situación
- 02 – Planeamiento General Vigente
- 03 – Ortofoto y justificación de distancia al suelo urbano
- 04 – Situación en la parcela – Planta baja
- 05 – Situación en la parcela – Planta de cubiertas
- 06 – Justificación del cumplimiento de condiciones urbanísticas
- 07 – Planta baja, distribución y superficies
- 08 – Planta baja, cotas
- 09 – Alzados Este y Sur
- 10 – Alzados Norte y Oeste
- 11 – Secciones
- 12 – Conexión a Servicios urbanos y Saneamiento autónomo

1. INFORMACIÓN PREVIA, OBJETO DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.

1.1. Promotor y autor del proyecto.

Se redacta el presente proyecto a solicitud de Ana Cristina Belda Martínez, con DNI 02879586D, como titular de la parcela nº 88 del polígono 7, en el barrio de San Román, término municipal de Valdáliga (Cantabria), con referencia catastral 39091A007000880000PF.

El autor del proyecto es Pedro Guzmán Pastor, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con número 11.030, domiciliado, a estos efectos, en el Paseo de San Francisco de Sales nº 1, 28003 de Madrid.

1.2. Objeto del proyecto de solicitud.

El objeto del proyecto es la solicitud de autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo rústico, de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su redacción dada por la Ley 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que establece:

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

- 1. En ausencia de previsión específica prevista en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial, en aquellos ámbitos de los distintos núcleos urbanos o rurales del municipio en los que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar con carácter excepcional, en todos los municipios de Cantabria, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, **a un máximo de doscientos metros del suelo urbano**, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.*
- 2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.”*

En el término de Valdáliga, donde se localiza la parcela objeto del presente proyecto, el planeamiento general lo constituye el Proyecto de Delimitación Gráfica del Suelo Urbano, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de septiembre de 2007 (BOC de 19 de noviembre de 2007) y modificado en el año 2017 (BOC de 21 de junio de 2017).

Es de aplicación por tanto lo dispuesto en el apartado 2 del mencionado artículo 51, por lo que se podrá autorizar la construcción de la vivienda unifamiliar con independencia de la categoría de suelo rústico donde se ubique.

1.3. Emplazamiento y descripción de la parcela.

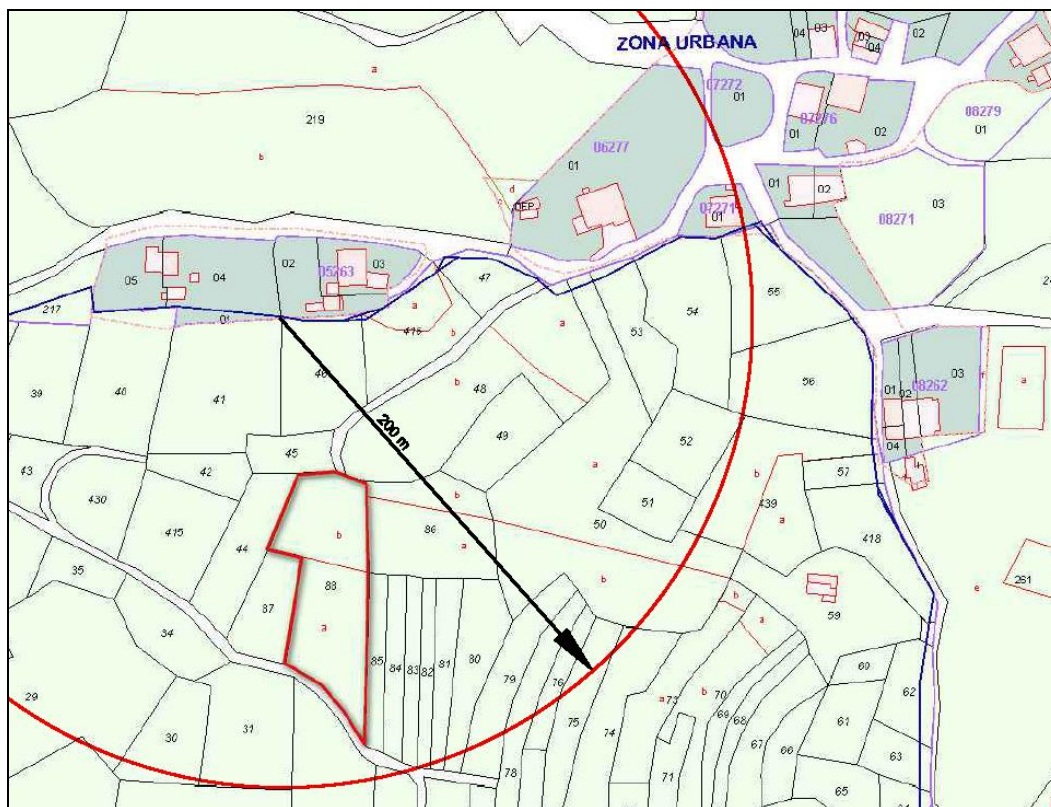
La parcela sobre la que se solicita la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar se encuentra al norte del término municipal de Valdáliga, muy próxima al límite del municipio de San Vicente de la Barquera. Se trata de la parcela número 88 del polígono 7, con referencia catastral 39091A007000880000PF.

Se accede a la parcela a través del camino que conecta los núcleos de Sejo de Abajo, en Valdáliga y de Sejo de Arriba, en San Vicente de la Barquera.



Ortofoto con delimitación de la parcela. Al norte, el barrio de Sejo de Arriba.

En la imagen siguiente, en la que se ha delimitado la parcela sobre el plano catastral, se indica la distancia de 200 metros del suelo urbano más próximo (Sejo de Arriba) y se comprueba cómo la totalidad de la parcela queda incluida en dicha distancia.



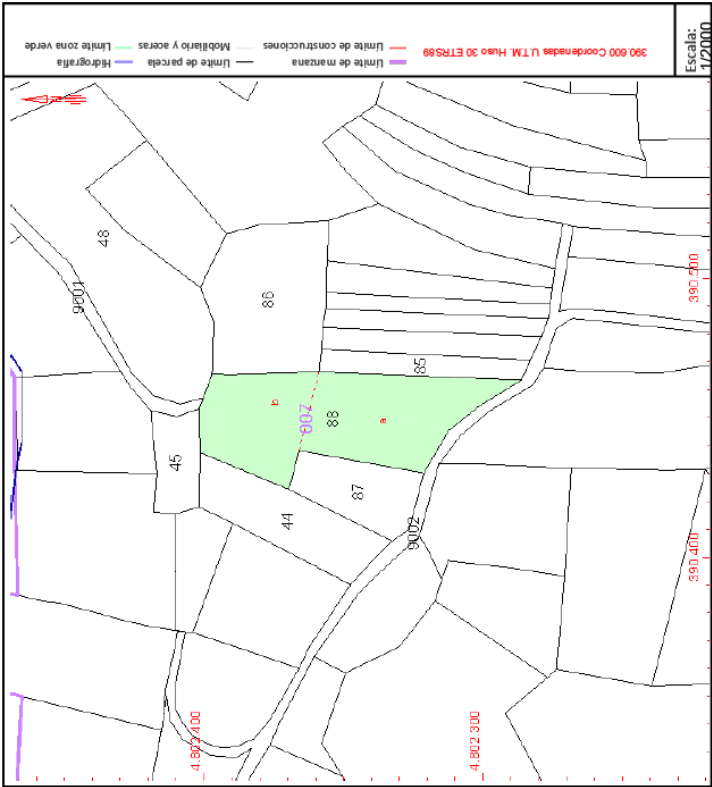
Círculo de 200 metros desde el suelo urbano del barrio de Sejo de Arriba.
La parcela actualmente tiene uso agrario y cuenta con una superficie, de acuerdo con catastro, de **3.094 m²**:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 39091A007000880000PF

PARCELA

Superficie gráfica: 3.094 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 88
SAN ROMAN VALDALIGA [CANTABRIA]

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

CULTIVO		Intensidad Productiva	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
a	PD Prados o praderas	02	1.782
b	PD Prados o praderas	03	1.312

Según se puede observar en las fotografías siguientes, se encuentra libre de edificaciones y de arbolado, con excepción de un pequeño ejemplar en la parte norte, que se respetará por la edificación.



Vista de la parcela desde el sur (en primer plano el vial de acceso, al fondo, el Barrio de Sejo de Arriba)



Vista desde el interior de la parcela hacia el sur (al fondo el vial de acceso)

2. DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR.

2.1. Distribución y superficies

Se diseña una vivienda unifamiliar en una sola planta, localizada en la parte sur de la parcela, al ser ésta la parte con menor pendiente y más próxima al camino que conecta Sejo de Abajo con Sejo de Arriba, por donde tiene su acceso.

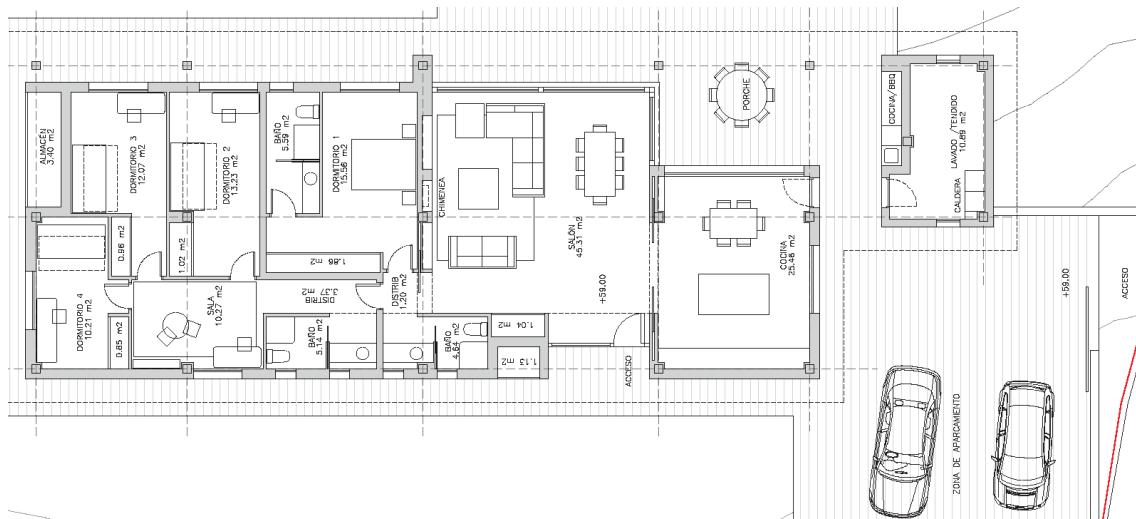
Consta del siguiente programa:

- Salón- comedor
- Cocina
- 4 dormitorios
- 3 baños
- Zona de caldera/lavado
- Porche
- Piscina
- Zona de aparcamiento.

Desde el camino público se accede a la zona de aparcamiento, que conecta, por una parte con un acceso directo a la cocina y a la edificación independiente donde se localiza la estancia de caldera, lavado y tendido de ropa, y por otra con el acceso principal de la vivienda.

Se accede desde este punto al salón, al que se abre la cocina y un pequeño distribuidor que da servicio a un baño. Desde la zona de estar se plantea una conexión con el porche exterior y la zona de la piscina.

Desde el distribuidor se da paso a la zona de dormitorios y el resto de cuartos de baño.



Planta de la vivienda

Se diseña la edificación de tal forma que pueda independizarse la zona de estar – cocina dormitorio principal, del resto del programa de la vivienda, lo que posibilitará la utilización independiente de ambas zonas y por tanto la optimización del consumo energético en función de la utilización de la vivienda.

Constructivamente, la intervención en la parcela se limita a la zona de implantación de la vivienda y la piscina, respetando el resto del suelo en su estado natural o con una mínima intervención.

Las superficies útiles y construidas son las siguientes:

Estancia	Superficie útil
Salón	45,31 m ²
Cocina	25,46 m ²
Dormitorio 1	15,56 m ²
Dormitorio 2	13,23 m ²
Dormitorio 3	12,07 m ²
Dormitorio 4	10,21 m ²
Sala distribución dormitorios	10,27 m ²
Baño 1	4,64 m ²
Baño 2	5,14 m ²
Baño 3	5,59 m ²
Distribuidores	4,57 m ²
Armarios	5,75 m ²
Almacenamiento (exterior)	4,53 m ²
Sala de caldera, lavado y tendido	10,89 m ²
Total superficie útil	173,22 m²

La superficie construida total es de **209,93 m²**.

La superficie ocupada por la edificación (computando la proyección de la cubierta) es de 308,50 m², y la ocupada por la vivienda y pavimentos exteriores de 528,30 m², quedando el resto de la parcela (2.565,70 m²) en su estado natural.

2.2. Construcción

Estructuralmente, la vivienda se resolverá con cimentación con zapatas aisladas, forjado sanitario, y pilares y vigas de cubierta en madera.

El acabado de la cubierta será de estructura de madera con acabado en teja cerámica.

Las fachadas se realizarán en piedra natural con algunos paños enfoscados pintados en colores terrosos.

Se emplearán criterios de arquitectura bioclimática, que maximicen el aprovechamiento y la integración de los recursos naturales (sol, vegetación, viento, etc) para así disminuir los impactos ambientales y reducir al máximo el consumo de energía.

Respecto a los itinerarios peatonales y las zonas exteriores (porche, piscina), serán realizados con materiales naturales (piedra, madera) de forma que se integren en el paisaje sin destacar sobre él. La zona de estacionamiento se realizará igualmente con materiales naturales que permitan, al máximo, la permeabilidad del terreno.

Los movimientos de tierra serán los mínimos, ya que la edificación se adapta a la zona más plana de la parcela, generando una plataforma cuya elevación sobre el terreno (inferior a un metro) se resolverá reutilizando en la misma parcela la tierra

resultante de la excavación de la cimentación y la piscina, evitando el traslado de tierras sobrantes a vertedero.

2.3. Infraestructuras

La parcela cuenta con **Acceso rodado**, y tanto la red **eléctrica** como el suministro de **agua** se realizará desde el barrio de Sejo de Arriba, situado a una distancia de la parcela de aproximadamente 100 metros.

Evacuación del saneamiento: En la zona en la que se ubica la parcela el municipio no dispone de sistema de saneamiento, por lo que para el tratamiento de las aguas residuales se propone un sistema de saneamiento autónomo compuesto por una fosa séptica con filtro biológico que verterá las aguas a unas zanjas drenantes.

Para las aguas **pluviales** se pretende realizar un sistema de recogida para el aprovechamiento de las mismas para riego

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

La normativa de aplicación está constituida por:

- Proyecto de Delimitación Gráfica del Suelo Urbano, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de septiembre de 2007 (BOC de 19 de noviembre de 2007) y modificado en el año 2017 (BOC de 21 de junio de 2017).
- Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales de Cantabria (BOC de 8 de octubre de 2010).
- Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (BOC de 22 de julio de 2022).
- Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOC de 29 de diciembre de 2023), que modifica la Ley 5/2022.
- Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

El artículo 51 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su redacción dada por la Ley 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, establece las Condiciones que deben cumplir las construcciones de Viviendas en suelo rústico.

En apartados anteriores ya se ha descrito y justificado el contenido de los apartados primero y segundo de dicho artículo. El apartado tercero indica lo siguiente:

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

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

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

c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de

diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.

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

- 1. La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.*
- 2. Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados.*

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

- 1. En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el 10 por ciento de su superficie bruta.*
- 2. En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.*
- 3. En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.*
- 4. En nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, la necesaria para este tipo de instalaciones. No obstante, en los campamentos de turismo, la zona de acampada no podrá superar el 75 % de la superficie de la parcela y el espacio restante se destinará a viales interiores, zonas verdes, deportivas e instalaciones y servicios de uso común.*
- 5. Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el 15 por ciento de su superficie bruta.*

f) Al menos el 75 por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo y, en el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, será del 50 por ciento descontando también el espacio destinado a viales interiores. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.

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

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

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

j) Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones. El régimen de la segregación de las parcelas será el establecido en el artículo 48 de esta ley.

En el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas no se considerará parcelación urbanística la urbanización y división del terreno destinado a acampada para el uso que les es propio en este tipo de establecimientos turísticos.

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

A continuación se justifica el cumplimiento de lo establecido en dicho apartado 3º del artículo 51:

- Se diseña una vivienda en una sola planta, con cubiertas inclinadas con pendiente propia de los tejados acabados en teja. Los materiales de acabado serán los propios del entorno, teja en cubiertas, piedra natural y enfoscados color terroso en fachadas y estructura de madera vista en elementos estructurales vistos y en acabado de cubierta en porches y aleros.
- Se propone la instalación de aerotermia otros mecanismos que permitan una vivienda con un consumo energético autosuficiente en, al menos de un 60 por ciento.
- La vivienda se ubica en la zona con menor pendiente de la parcela y lo más próxima posible al vial por donde se accede, evitando de esta forma al máximo los movimientos de tierra en la parcela.
- La parcela cuenta con una superficie de 3.094 m², superficie superior al mínimo de 1.500 m²
- La ocupación de la edificación (computando como tal la proyección de la cubierta, incluyendo los aleros) es de 308,50 m², inferior al 10% de la superficie de la parcela (10% de 3.094 m² = 309,40 m²)
- La superficie de parcela libre de pavimentación y de construcciones sobre y bajo rasante es de 2.565,70 m², superior al 75% de parcela mínimo (75% de 3.094 m² = 2.320,50 m²)
- Se propone la plantación de un mínimo de 53 árboles autóctonos (superficie libre de parcela = 2.565,70 m² / 50 = 51,3 árboles). Se plantarán ejemplares de roble, castaño, abedul y otras especies autóctonas.
- El retranqueo se mantiene en 5 metros en el lindero oeste y hacia al camino de acceso, siendo mucho mayor respecto al resto de linderos.
- El frente de la parcela al camino público es de 49 metros, muy superior al mínimo de cinco metros requerido.
- El acceso se realiza desde el camino público que conecta Sejo de abajo con Sejo de arriba.

Parámetro	Normativa	Proyecto	Cumple
Tipo edificación	Vivienda Unif. aislada	Vivienda Unif. aislada	SI
Ocupación edif.	Máximo 10% parcela	308,50 m2 (9,97%)	SI
Retranqueos	Mínimo 5 m. a linderos	= > 5 metros	SI
Parcela mínima	1.500 m2	3.094 m2	SI
Parcela est. Natural	> 75%	2.565,70 m2 (82,93%)	SI
Frente mín. parcela	5 metros	49 metros	SI

4. AFECCIÓN AL MEDIO.

4.1. Encuadre territorial

La parcela en la que se desarrolla el proyecto está localizada al norte del término municipal de Valdáliga, muy próxima al límite del municipio de San Vicente de la Barquera.

Se accede a la parcela a través del camino que conecta los núcleos de Sejo de Abajo, en Valdáliga y de Sejo de Arriba, en San Vicente de la Barquera.



Ortofoto con delimitación de la parcela. Al norte, el barrio de Sejo de Arriba.

El municipio de Valdáliga tiene un clima atlántico, característico del litoral y valles intermedios de la región. El clima de esta zona es húmedo, con un régimen térmico moderado, inviernos suaves y veranos frescos. La temperatura media anual está en torno a los 13º C. La característica climática más destacada es la precipitación, con una media anual aproximada de 1.200 mm.

Desde el barrio de Sejo de arriba, el terreno desciende hacia el sureste con una suave pendiente, en dirección a los cauces que desembocan en el Arroyo del Molino del Concejo, el paisaje está formado por zonas de cultivo salpicadas por pequeñas zonas boscosas.

La economía de la zona está sustentada tradicionalmente por el sector primario, agricultura y ganadería, mientras que el sector servicios se va consolidando firmemente especialmente en las zonas más próximas a los núcleos urbanos más próximos de relevancia, como son San Vicente de la Barquera al oeste, Comillas al este y las playas de Gerra y Oyambre al norte.

4.2. **Efectos ambientales previsibles**

La autorización de construcción se refiere a la construcción una edificación destinada a vivienda unifamiliar.

Desde el punto de vista ambiental el impacto de la edificación será mínimo y de manera resumida se expresa en la siguiente tabla:

EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	
1. Afección al suelo	Superficie que ocupa la construcción: 308,50 m ² Distancia al suelo urbano: menor de 200 m Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable Próximo a Núcleo Compatibilidad urbanística positiva: SI
2. Ruido y olores	No se prevén emisiones de ruidos ni olores fuera de las habituales para el uso de vivienda unifamiliar.
3. Energía eléctrica	Suministro: Conexión a RED ELÉCTRICA en Barrio del Sejo de Arriba.
4. Consumo de agua	Los consumos de agua estarán correctamente dimensionados para los usos y capacidades previstas en el programa de la vivienda. Suministro: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA MUNICIPAL en Barrio del Sejo de Arriba.
5. Residuos	Los residuos previstos se deberán fundamentalmente a: - Residuos sólidos urbanos: procedentes del uso residencial unifamiliar. - Residuos reciclables: gestionables por el sistema municipal de recogida selectiva.
6. Aguas residuales	Tipo de vertido: AGUA SANITARIA ASIMILABLE A URBANA Fosa séptica con filtro biológico en la parcela.
7. Afección a la atmósfera	No se tienen previstas otras emisiones atmosféricas más que las provenientes de chimenea de leña y caldera para la calefacción y agua caliente sanitaria para baños y cocina.
8. Impacto visual	El impacto visual de la construcción será reducido ya que: - Cuenta con una sola planta y no alterará de manera significativa la apreciación estética de la zona. - No conlleva movimientos de tierras relevantes y se cubre mediante cubierta inclinada de teja cerámica a cuatro aguas, similar a la las construcciones del entorno
9. Zonas ambientales sensibles	La edificación no se localiza dentro de ninguna zona ambientalmente sensible, se trata de una vega notablemente antropizada cerca del núcleo de Sejo de Arriba, por lo que su ejecución no representa un impacto determinante y no se prevé ninguna incidencia significativa.
10. Otros	Si en el transcurso de las obras apareciesen restos que puedan considerarse integrantes del patrimonio cultural, se deberá proceder a la comunicación inmediata y obligatoria del hallazgo a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

4.3. **Efectos ambientales previsibles**

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

Los movimientos de tierra serán los mínimos, ya que la edificación se adapta a la zona más plana de la parcela, generando una plataforma cuya elevación sobre el terreno (inferior a un metro) se resolverá reutilizando en la misma parcela la tierra resultante de la excavación de la cimentación y la piscina, evitando el traslado de tierras sobrantes a vertedero. En la parcela no afectada por la construcción no se alterará el terreno ni la topografía y seguirán en todo momento lo dispuesto en el artículo 38 de las NUR.

Olores y ruidos: Se instalarán medidas de protección y aislamiento acústico establecidas en el CTE. No se prevé la emisión de olores fuertes o dañinos para el entorno.

Energía eléctrica: suministro eléctrico mediante la conexión a la red existente en el Barrio de Sejo de Arriba.

Agua: Se incluirá en el conjunto edificatorio algún sistema que permita el aprovechamiento de las aguas pluviales para el riego mediante su almacenaje en aljibe. Para reducir el consumo de agua el proyecto ajustará el caudal y la calidad de agua a las necesidades del programa funcional.

Residuos: La gestión de residuos generados se realizará conforme a su tipología:

Residuos asimilables a urbanos: su gestión se realizará por los servicios municipales de recogida.

Residuos reciclables: todo residuo potencialmente reciclable deberá ser destinado a estos fines, para ello deberán ser separado en función de los contenedores de recogida selectiva, y depositados en éstos.

Aguas residuales: Se propone una red de evacuación de agua que desemboque en una fosa con filtro biológico privada conectada a zanjas drenantes dimensionadas según normativa y todo ello dentro del perímetro de la parcela.

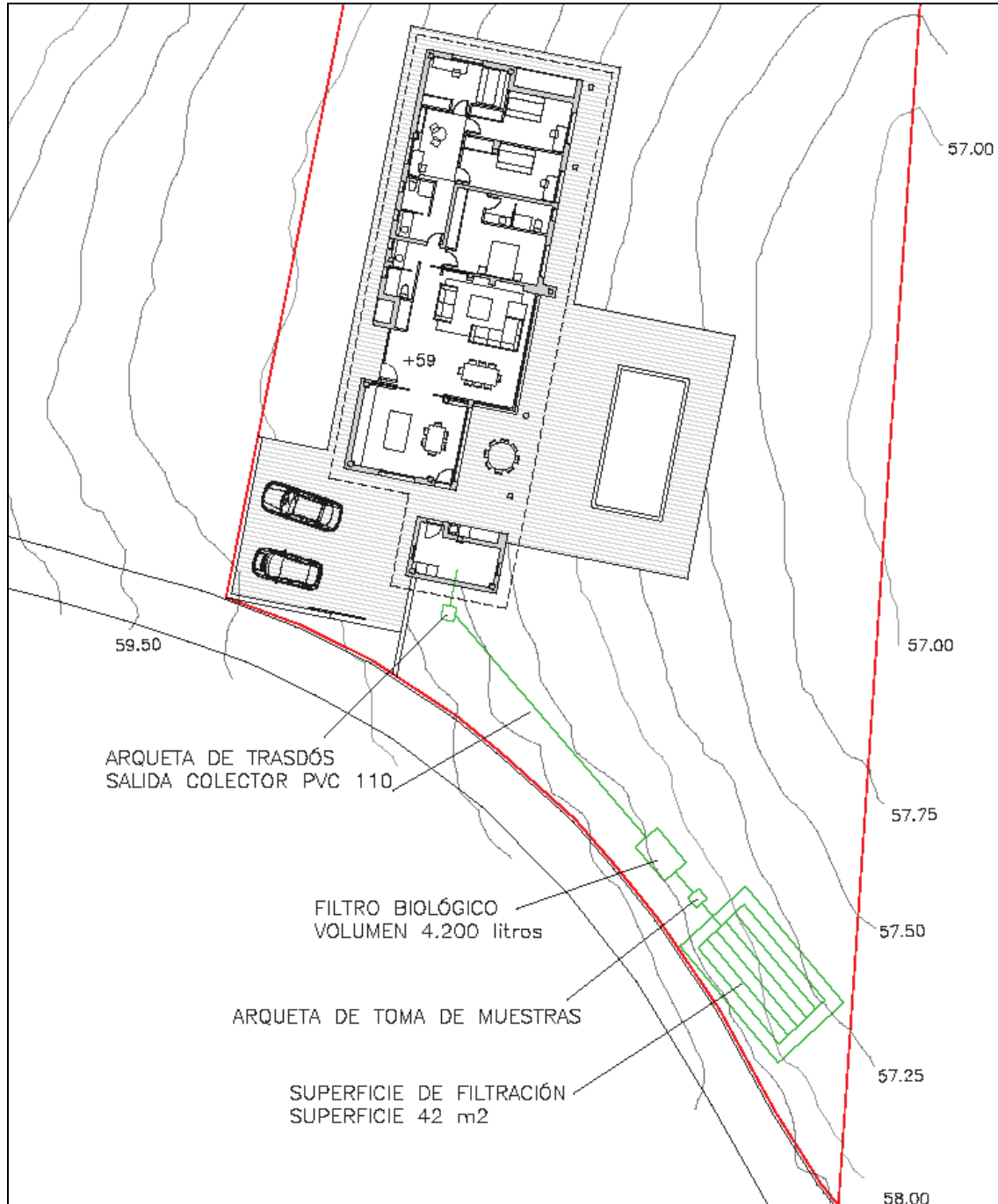
Afección a la atmósfera: Durante la obra se adoptarán medidas para reducir las emisiones de polvo a niveles tolerables. Por ejemplo, con el riego de caminos y zonas de tránsito sobre tierras sueltas.

Impacto visual: Se tomarán medidas necesarias para la mejora de la integración de la edificación en el lugar. Se tendrá en cuenta:

- Volumetría y composición del conjunto: se diseña la vivienda en una sola planta, evitando formas o volúmenes sin relación con el contexto, cuidando la forma y escala de la edificación y su percepción desde el exterior.
- Tratamiento cromático: se seleccionarán de materiales, texturas y colores que consigan una mayor integración en el lugar, como por ejemplo acabados en teja, madera y revestimientos continuos de cal de tonos tradicionales.
- Se limitará la pavimentación a usos imprescindibles, usando en este caso materiales naturales de resistencia y cromatismo adecuados.
- Se minimizarán los elementos de cierre de parcela, optando por modelos visualmente permeables y formalmente sencillos y uniformes según lo establecido en el artículo 88 de las NUR.
- En general, se reducirá todo lo posible la utilización de aquellos elementos impropios del entorno rural, utilizando solo aquellos que se consideren imprescindibles para el funcionamiento de la instalación, manteniendo unas pautas de localización, composición y construcción coherentes.

5. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO.

Para el saneamiento autónomo de la vivienda se ha proyectado una fosa séptica de filtro biológico, localizada en la esquina sureste de la parcela, tal y como se muestra en los planos adjuntos y en la siguiente imagen



La fosa séptica consiste en un **filtro biológico** destinado al tratamiento de aguas residuales asimilables a domésticas, tales como las provenientes de viviendas, bloques de edificios, urbanizaciones, etc. El proceso utilizado es completamente natural, el equipo **no precisa de ningún tipo de maquinaria** o bomba para realizar el proceso. Consiste en tres etapas: DECANTACIÓN, DIGESTIÓN Y CLARIFICACIÓN gracias al filtro biológico incorporado.

► AquaCOMPACT AN 1.000 a 4.000

FOSA CON FILTRO BIOLÓGICO

Fabricado en polietileno
Modelo estático

► Depuración de aguas residuales asimilables a domésticas

APLICACIÓN

Estos equipos se usan para tratar las aguas fecales de pequeñas comunidades que no dispongan de conexión a una red de saneamiento y así, poder verterlas al terreno mediante infiltración al terreno.

TALLA

TN 800 a 3000.

VENTAJAS

- ☑ Material polietileno lineal aditivo anti-UV.
- ☑ Equipo de fácil instalación.
- ☑ Refuerzos horizontales y verticales debidamente situados que lo dotan de una mayor resistencia a la presión de las tierras.
- ☑ Fosa compacta con prefiltro integrado.



FUNCIONAMIENTO

La depuración de las aguas se realiza mediante dos etapas:

- Decantador-digestor: compartimento anaeróbico donde se realiza la sedimentación y digestión de la materia orgánica.
- Filtro biológico: la utilización de relleno de esferas nido proporciona mayor superficie de contacto para depositar el sólido y aumentar el rendimiento del proceso.

DESCRIPCIÓN

- Depósito de polietileno.
- Tapas roscadas DN-640.
- Filtro biológico.
- Tanque de polietileno de fabricación por rotomoldeo.

DIMENSIONES

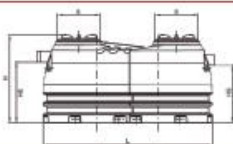
Modelo	HE	Volumen total (l)	Volumen de- cantador (l)	Volumen f. Biológico (l)	Longitud L (mm)	Altura H (mm)	Ancho A (mm)	Tuberías entra- da-salida (mm)	Peso (kg)
AquaCOMPACT-AN 1000	3-4	1.100	800	300	2040	905	1200	110	72
AquaCOMPACT-AN 1500	5-7	1.600	1.000	600	2040	1320	1200	110	102
AquaCOMPACT-AN 3000	8-12	2.800	2.000	800	2500	1725	1600	160	187
AquaCOMPACT-AN 4000	13-16	4.200	3.000	1.200	2500	2030	1600	160	258

** Aqua Ambient Ibérica se reserva el derecho a modificar las medidas. Documento no contractual. Los datos y valores se dan como indicación y pueden ser modificados sin previo aviso.

IMPLANTACIÓN

INSTALACIÓN

Ver ficha técnica DQT 114.



MANTENIMIENTO

El vaciado y la limpieza del equipo se deben realizar una vez al año y preferiblemente semestralmente.

6. CONCLUSIÓN.

Según se ha argumentado en la presente memoria, se considera que la solicitud planteada puede autorizarse ya que:

- El uso de vivienda se encuentra dentro de los usos excepcionales que permite la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y su modificación mediante la Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Las afecciones detectadas suponen un impacto débil que además pueden minimizarse siguiendo las medidas de mitigación de los impactos propuestas y otras que pudieran proponerse en el desarrollo del proyecto.
- Por todo ello, la propuesta presentada se puede valorar positivamente y la actuación que se plantea es respetuosa, razonable y adecuada al lugar, no perturbará las condiciones preexistentes, no provocará desequilibrio ecológico en el medioambiente sino al contrario, contribuirá a su mejora, la fijación de población en el medio rural al tratarse de una futura primera vivienda y podrá servir como muestra y ejemplo de buena praxis de vida y construcción sostenible.

7. LISTADO DE PLANOS.

La presente solicitud incluye los planos siguientes:

- 01 – Situación
- 02 – Planeamiento General Vigente
- 03 – Ortofoto y justificación de distancia al suelo urbano
- 04 – Situación en la parcela – Planta baja
- 05 – Situación en la parcela – Planta de cubiertas
- 06 – Justificación del cumplimiento de condiciones urbanísticas
- 07 – Planta baja, distribución y superficies
- 08 – Planta baja, cotas
- 09 – Alzados Este y Sur
- 10 – Alzados Norte y Oeste
- 11 – Secciones
- 12 – Conexión a Servicios urbanos y Saneamiento autónomo

Madrid, abril de 2025

Firmado: Pedro Guzmán Pastor.
Arquitecto
Col. Nº 11.030 C.O.A. de Madrid



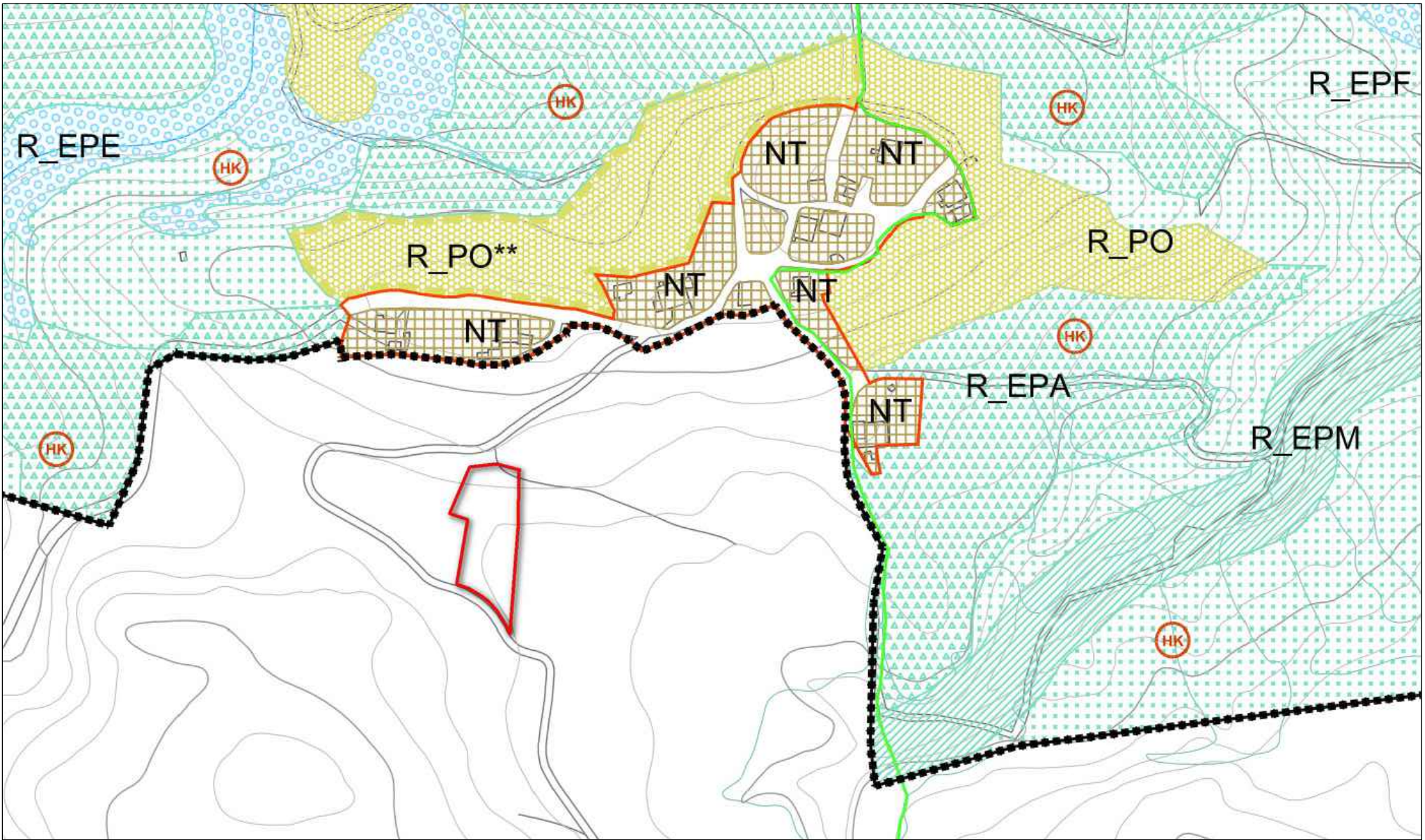
PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTINEZ

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO N° 11.030 C.O.A. DE MADRID

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)

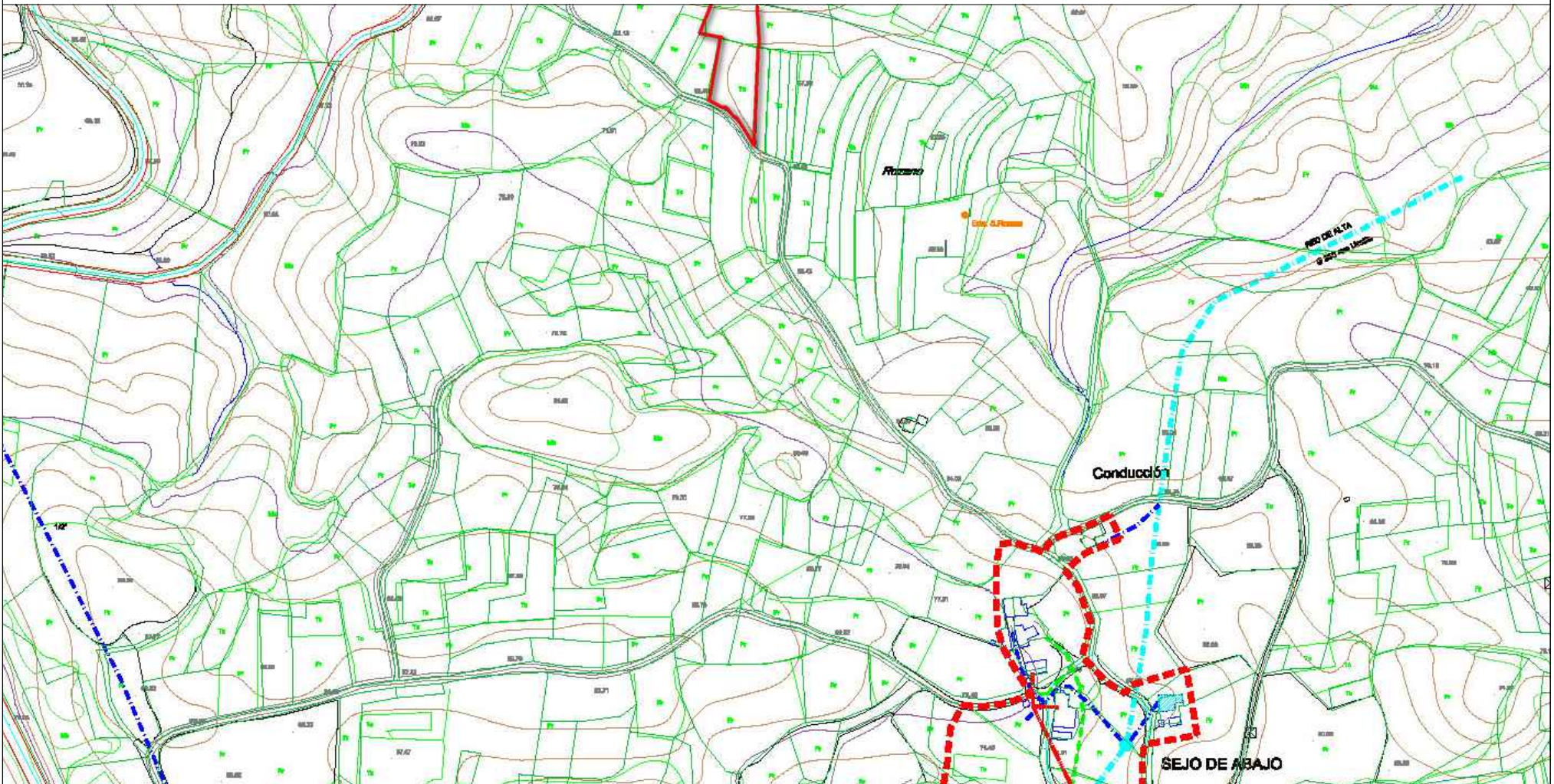
PLANO 01 – PLANO DE SITUACIÓN

ABRIL DE 2025 – ESCALA: –



	Límite del término municipal		SGPORT	Sistema General Portuario		R_EPE	Especial Protección Ecológica		R_EPA	Especial Protección Agropecuaria
	Límite del Parque Natural de Oyambre (BOCa 30 dic 10)		SUELO URBANO			R_EPC	Especial Protección Costera		R_PO	Protección Ordinaria
	Ribera del mar		UC	Urbano Consolidado		R_EPR	Especial Protección Riesgo Inundabilidad		R_PO*	R_PO con posibilidad de construcción según NNUU del PGOU
	Dominio Público Marítimo-Terrestre 7 julio 2006		UNC	Urbano No Consolidado		R_EPM	Especial Protección Ambiental		R_PO**	R_PO con posibilidad de Plan Especial de Suelo Rústico
	Servidumbre de tránsito 6 m		SUELO URBANIZABLE			R_EPDPF	Especial Protección Dominio Público Forestal			
	Servidumbre de Protección U (20 m) R (100 m)		URB	Urbanizable Delimitado		R_EPF	Especial Protección Forestal		RIESGO GEOLÓGICO	
	Zona de influencia 500 m		URB*	Urbanizable Residual		R_EPAE	Especial Protección Actividades Extractivas		Destilamientos profundos	
						R_EPI	Especial Protección Infraestructuras		Destilamientos superficiales	
									Hundimientos kársticos	

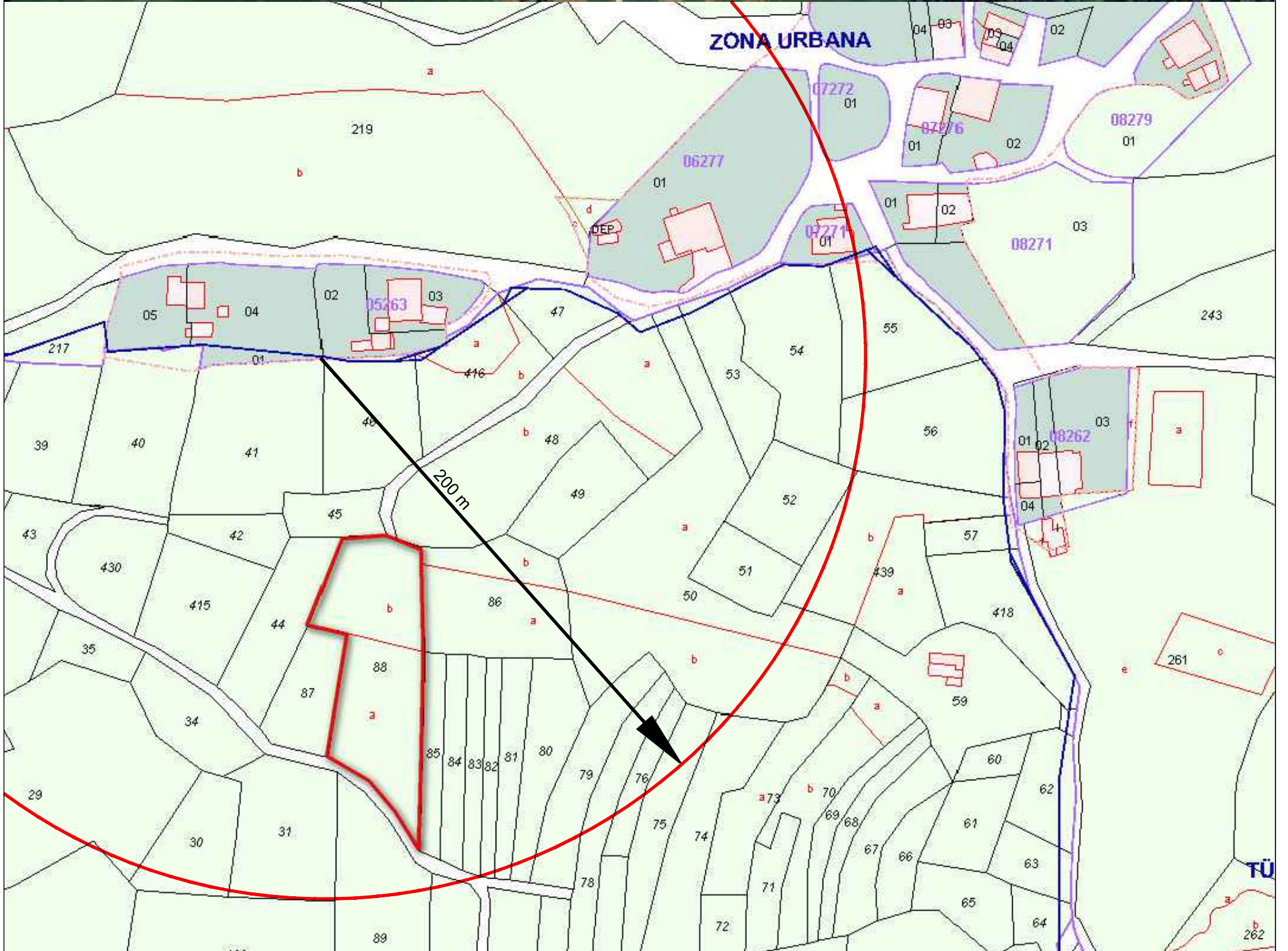
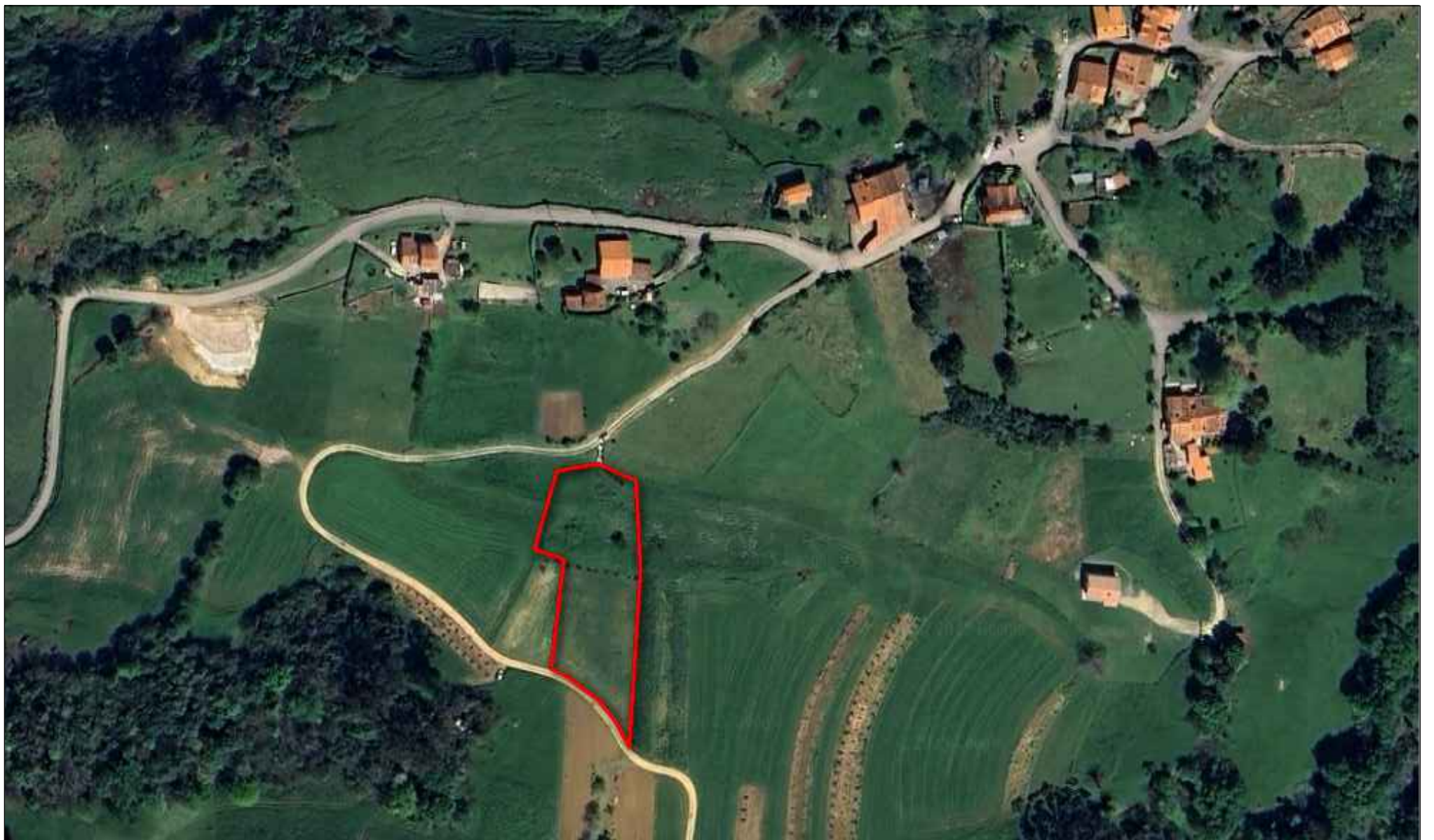
SITUACIÓN EN PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA



SANEAMIENTO	ABASTECIMIENTO	ALTA/BAJA TENSION		EQUIPAMIENTOS		EDIFICIO MONUMENTAL AISLADO
						CONJUNTO DE INTERES AMBIENTAL
SANEAMIENTO	PLAN VALDÁLIGA	ALTA TENSION	DEPOSITO	DELIMITACION PROPUESTA INICIAL	ABASTECIMIENTO	AREA DE INTERES ARQUEOLOGICO
		BAJA TENSION				
		TRANSFORMADOR				

SITUACIÓN EN PDSU DE VALDÁLIGA

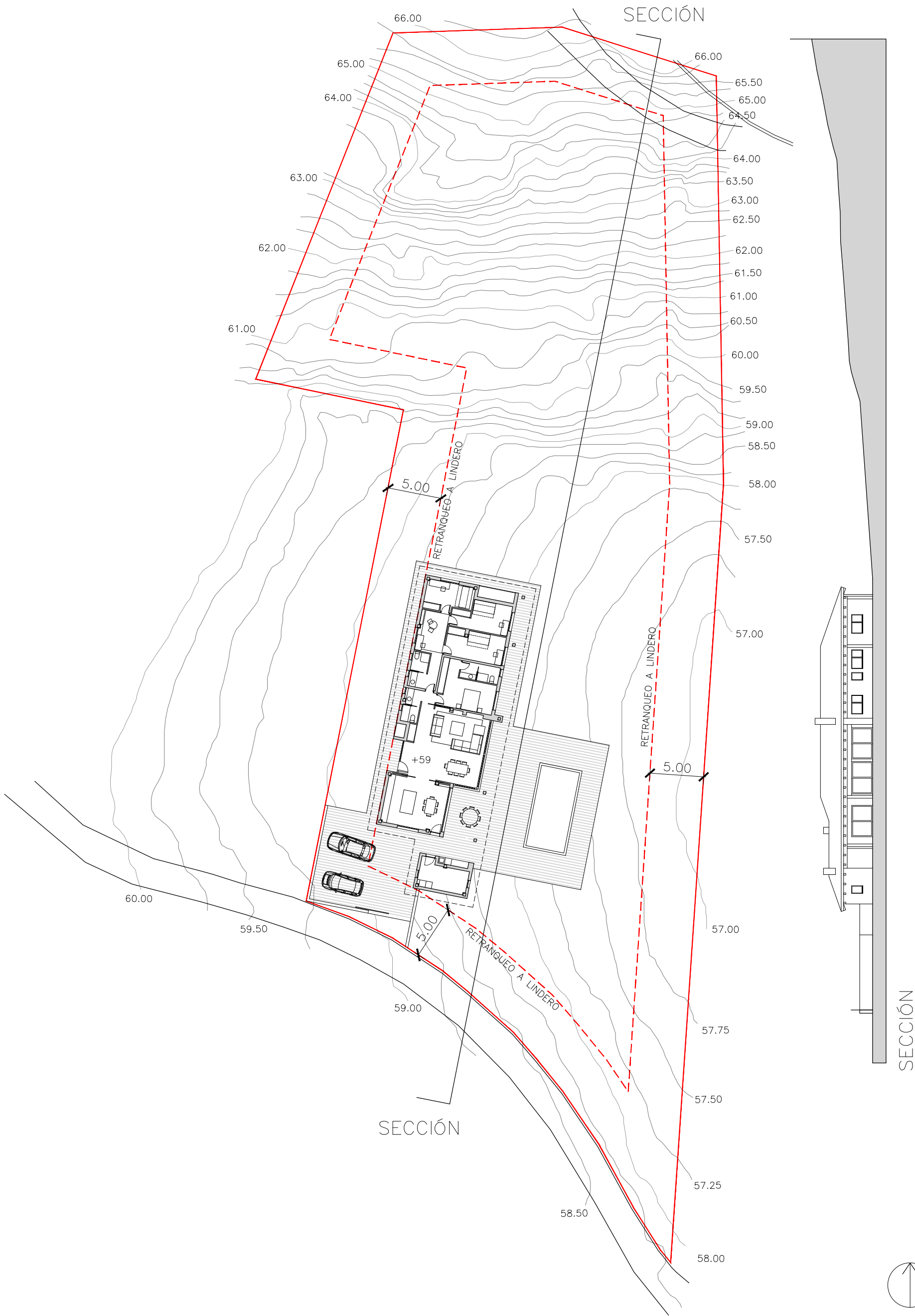
PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTÍNEZ	PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR COLEGIADO N° 11.030 C.O.A. DE MADRID	POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)
PLANO 02 – SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	ABRIL DE 2025 – ESCALA: –



PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTÍNEZ

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO N° 11.030 C.O.A. DE MADRID

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)



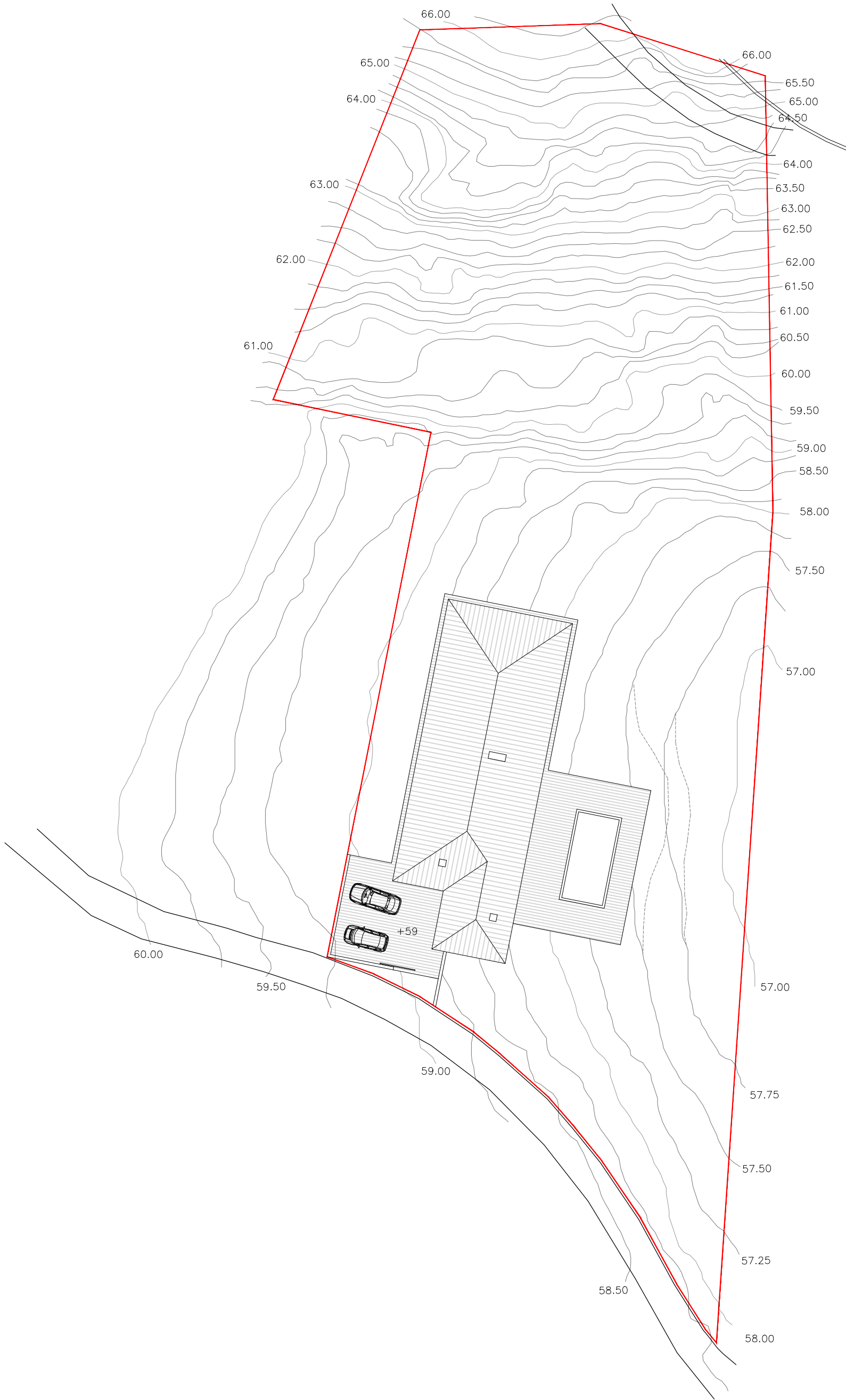
PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTÍNEZ

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO N° 11.030 C.O.A. DE MADRID

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)

PLANO 04 – SITUACIÓN EN LA PARCELA – PLANTA BAJA – SECCION

ABRIL DE 2025 – ESCALA: 1/350



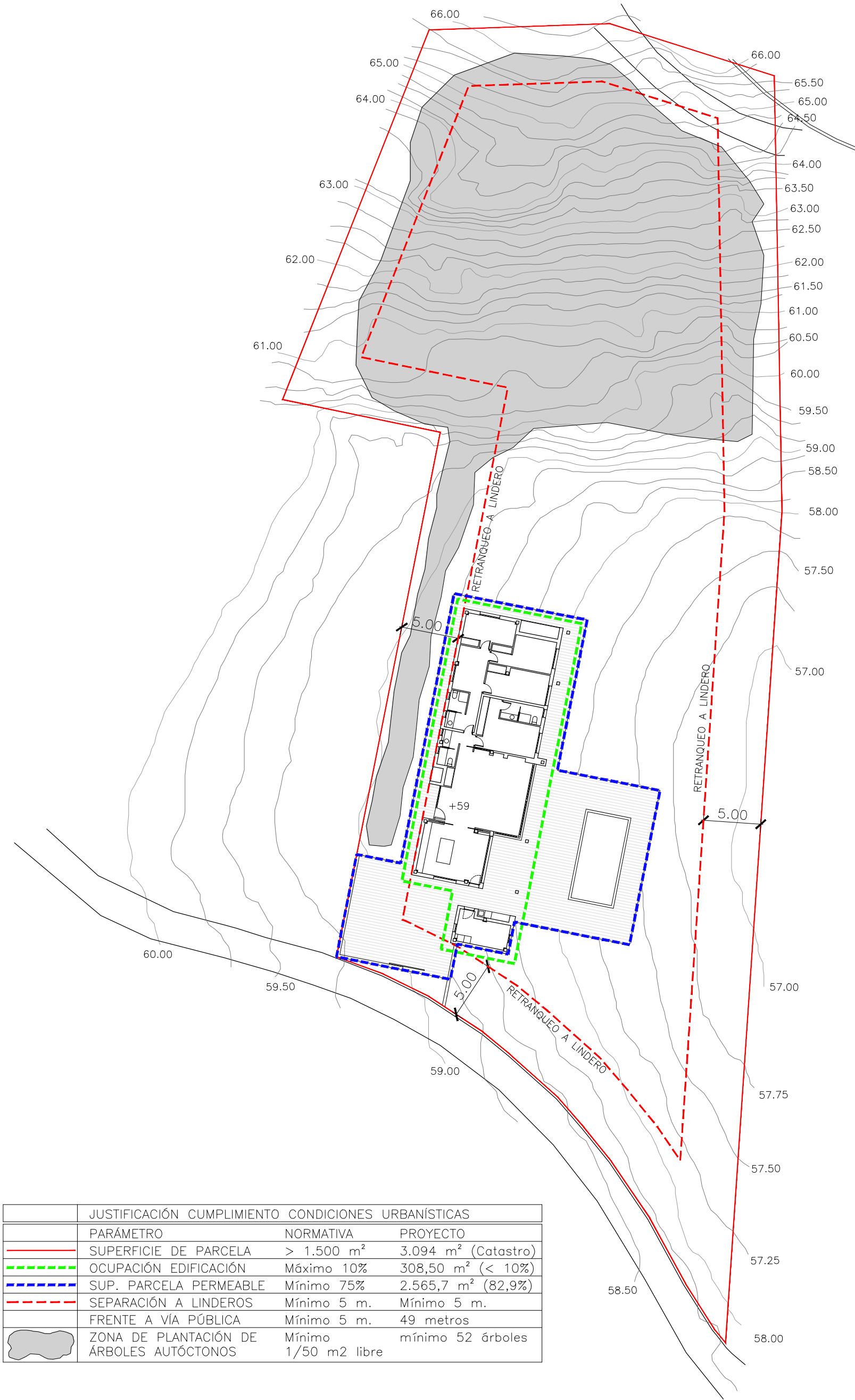
PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTÍNEZ

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO N° 11.030 C.O.A. DE MADRID

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)

PLANO 05 – SITUACIÓN EN LA PARCELA – PLANTA DE CUBIERTAS

ABRIL DE 2025 – ESCALA: 1/350

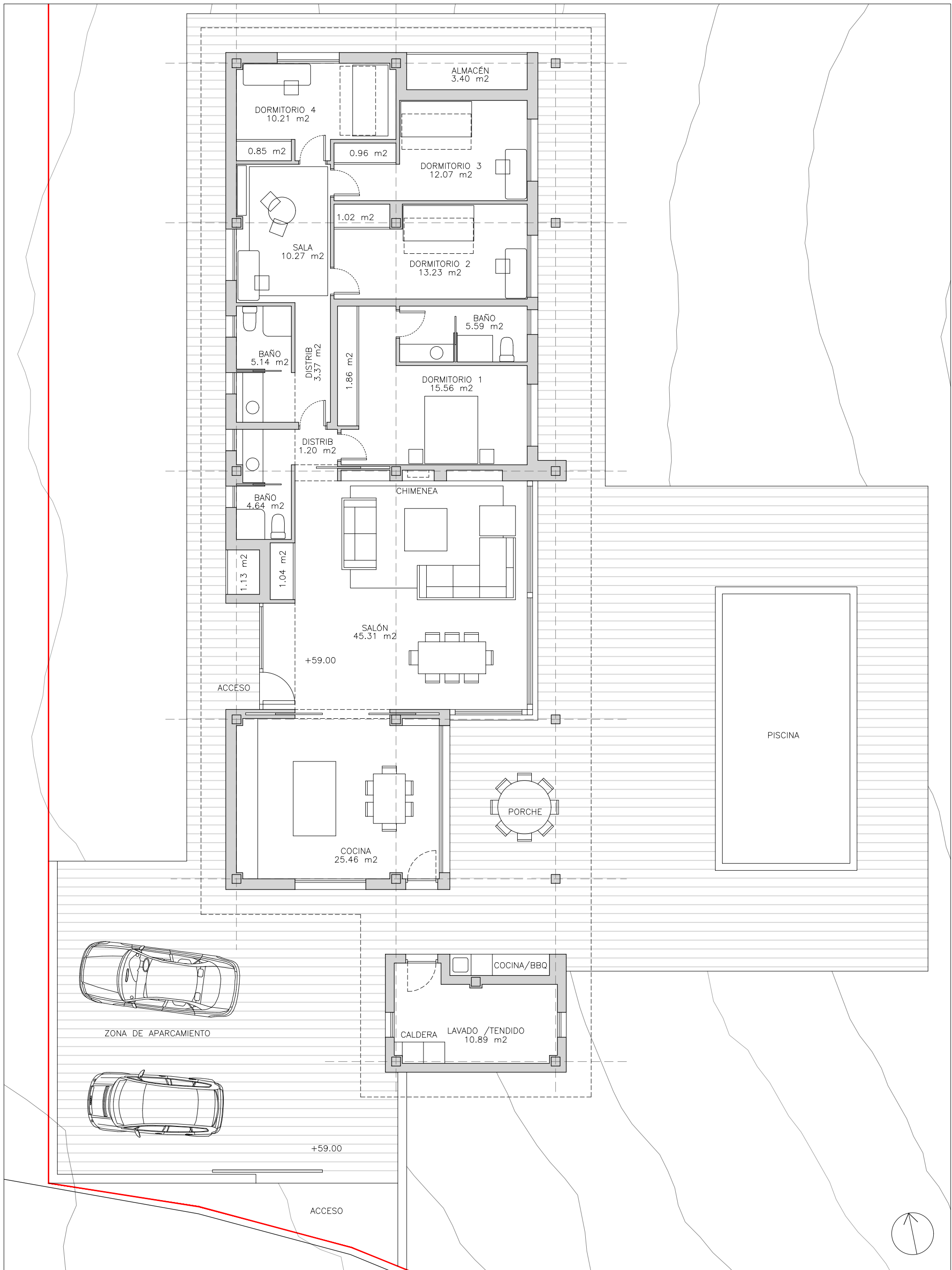


	JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO CONDICIONES URBANÍSTICAS		
	PARÁMETRO	NORMATIVA	PROYECTO
	SUPERFICIE DE PARCELA	> 1.500 m²	3.094 m² (Catastro)
	OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	Máximo 10%	308,50 m² (< 10%)
	SUP. PARCELA PERMEABLE	Mínimo 75%	2.565,7 m² (82,9%)
	SEPARACIÓN A LINDEROS	Mínimo 5 m.	Mínimo 5 m.
	FRENTE A VÍA PÚBLICA	Mínimo 5 m.	49 metros
	ZONA DE PLANTACIÓN DE ÁRBOLES AUTÓCTONOS	Mínimo 1/50 m2 libre	mínimo 52 árboles

PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTÍNEZ

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO N° 11.030 C.O.A. DE MADRID

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)



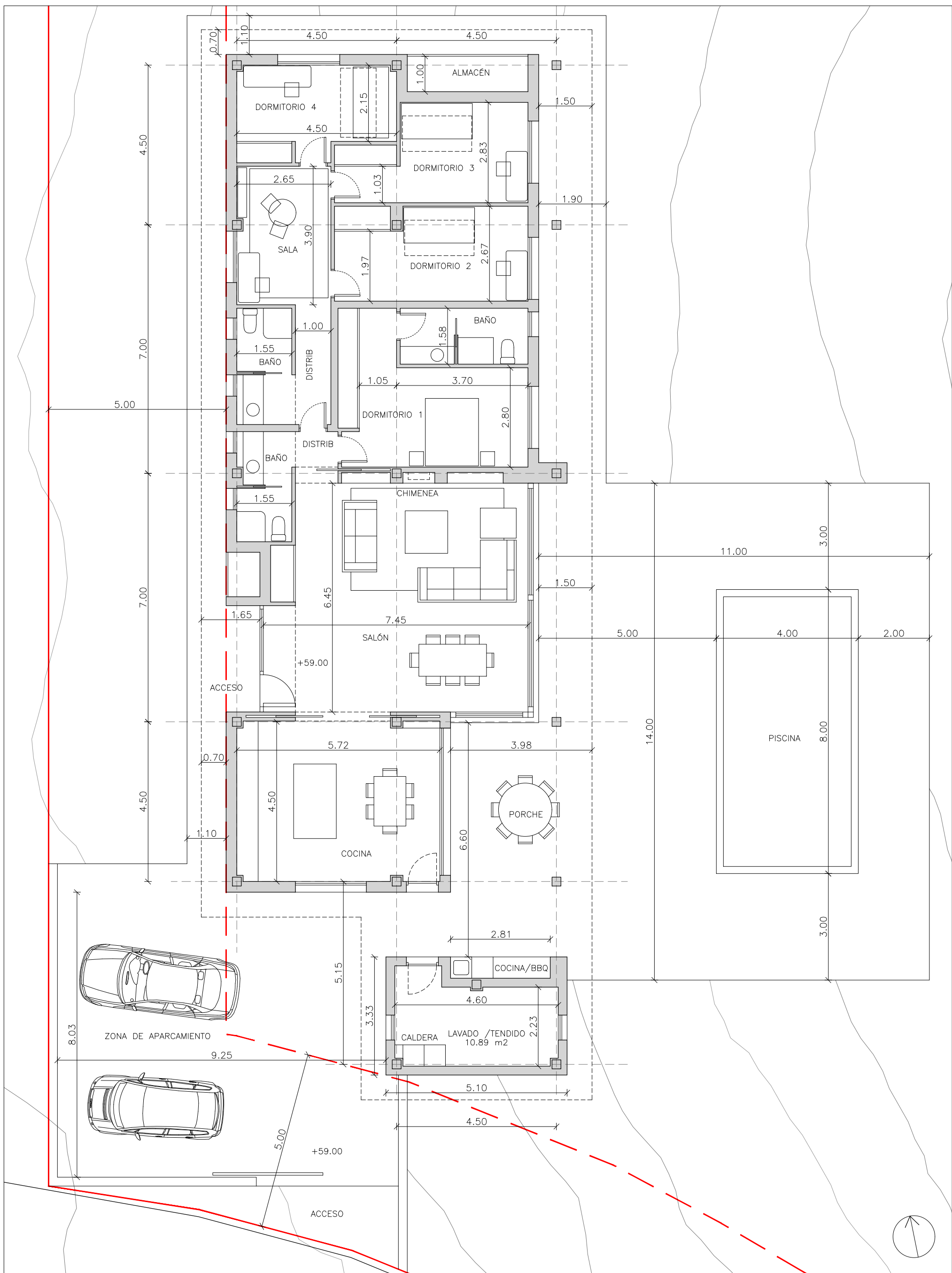
PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTÍNEZ

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO N° 11.030 C.O.A. DE MADRID

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)

PLANO 07 – PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES

ABRIL DE 2025 – ESCALA: –



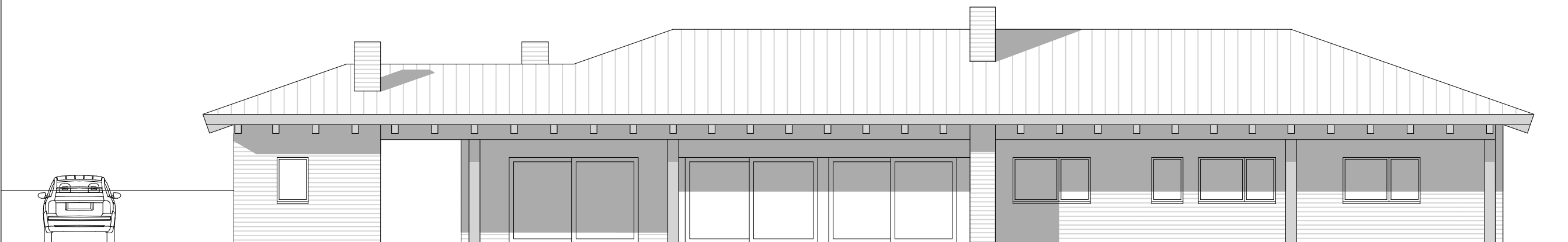
PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTÍNEZ

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO N° 11.030 C.O.A. DE MADRID

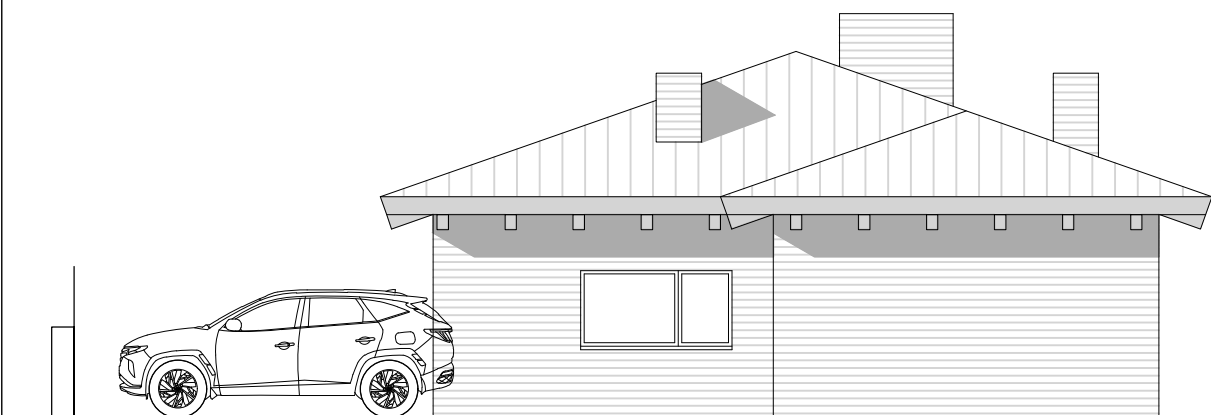
PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)

PLANO 08 – PLANTA BAJA. COTAS

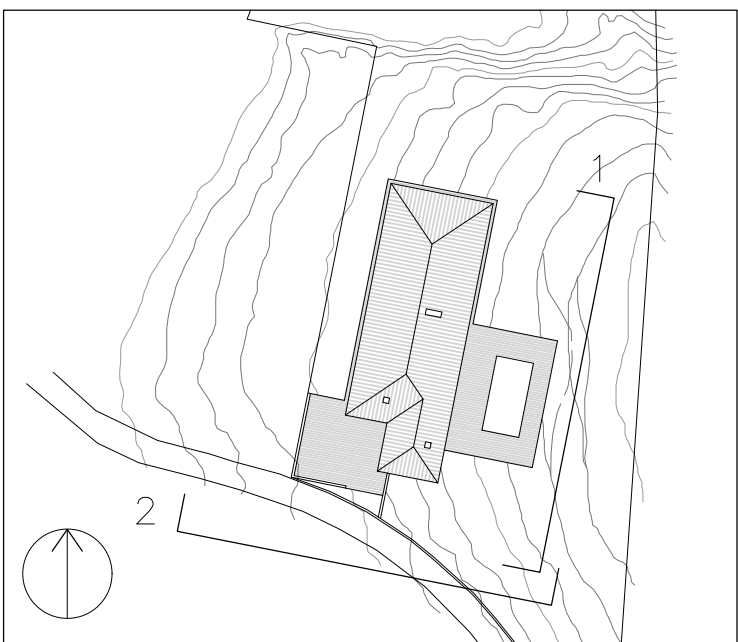
ABRIL DE 2025 – ESCALA: –



1 – ALZADO ESTE



2 – ALZADO SUR



PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTINEZ

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA

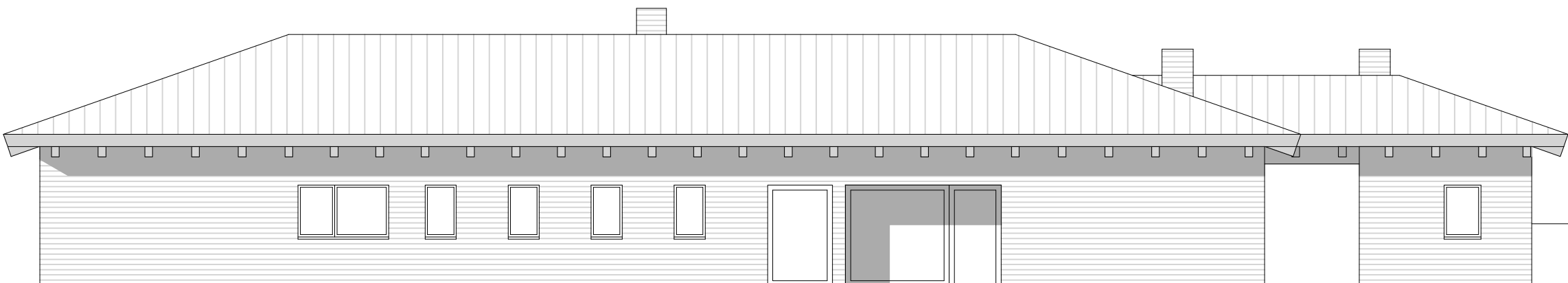
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO Nº 11.030 C.O.A. DE MADRID

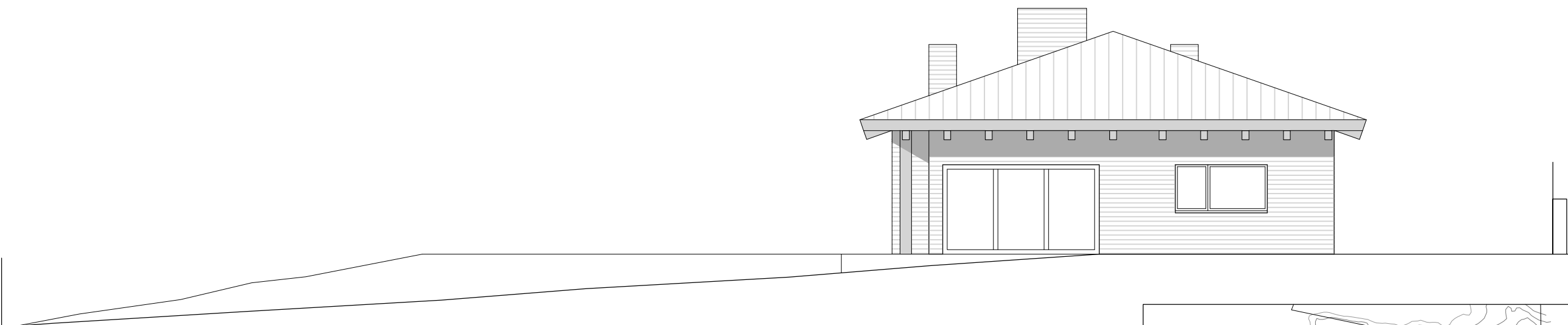
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)

PLANO 09 – ALZADOS SUR Y ESTE

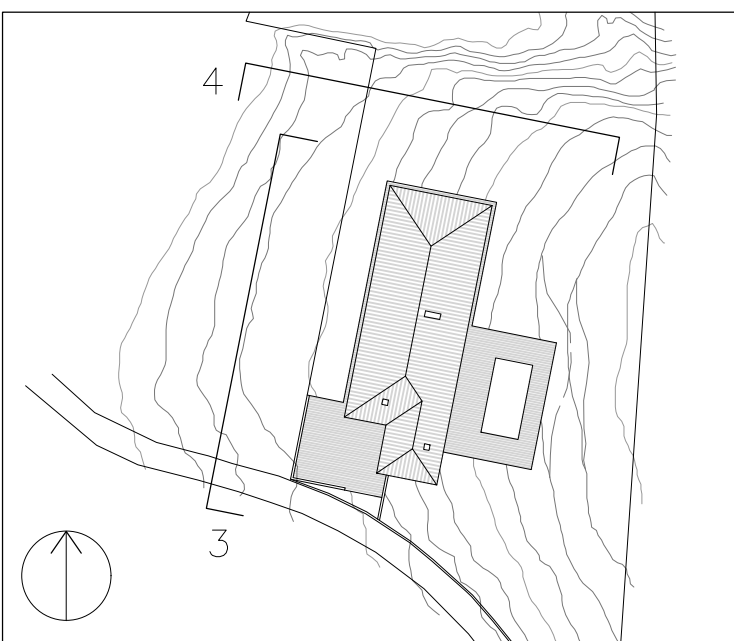
ABRIL DE 2025 – ESCALA: 1/100



3 – ALZADO OESTE



4 – ALZADO NORTE



PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTINEZ

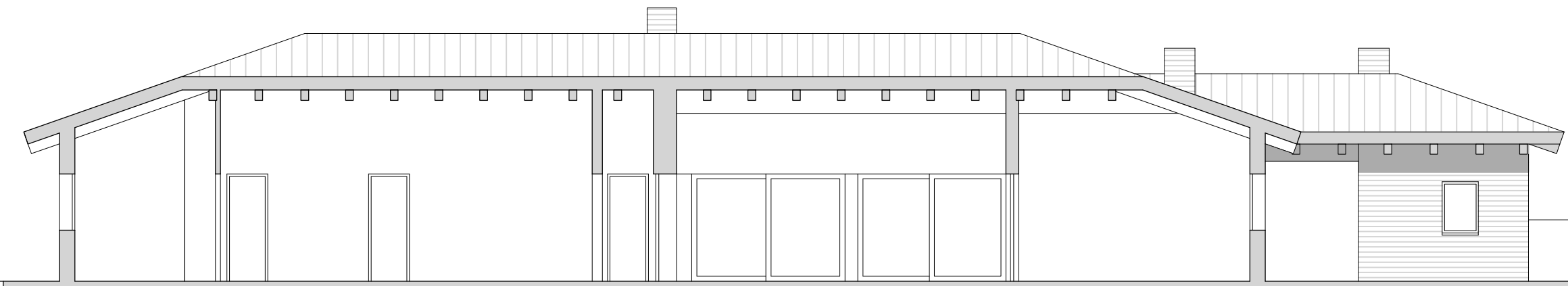
PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO N.º 11.030 C.O.A. DE MADRID

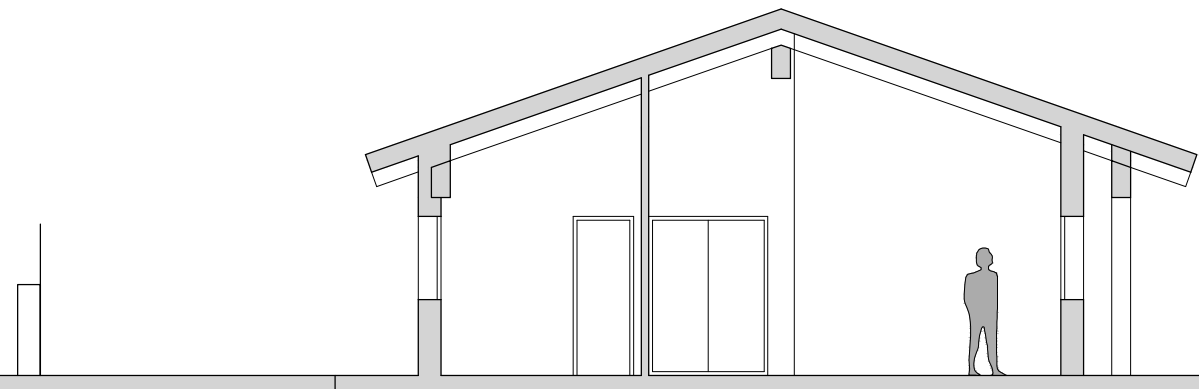
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)

PLANO 10 – ALZADOS NORTE Y OESTE

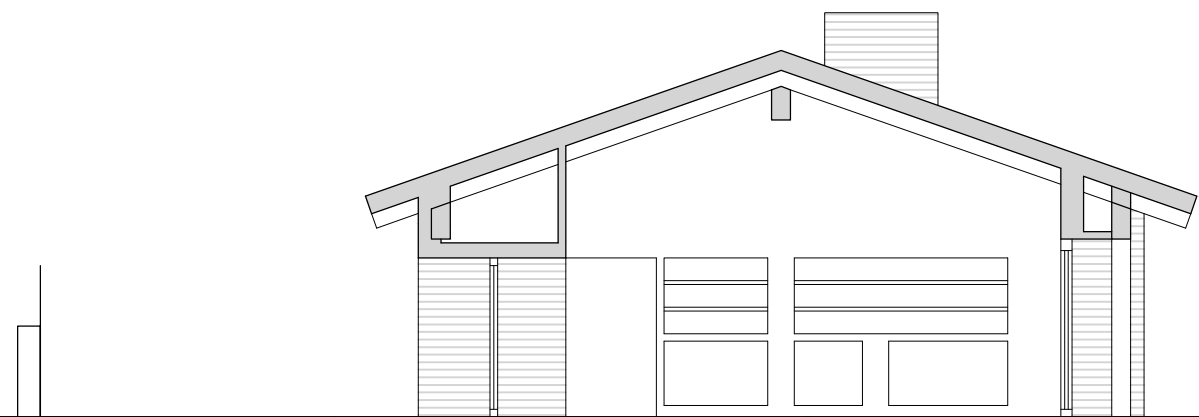
ABRIL DE 2025 – ESCALA: 1/100



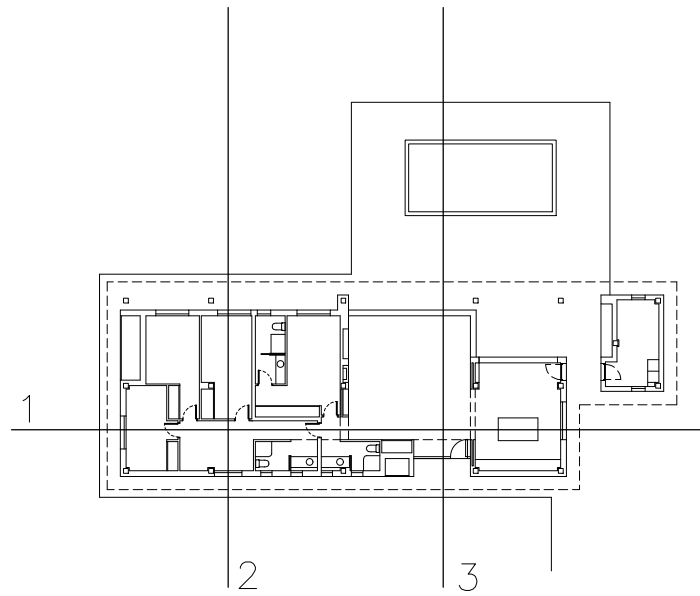
1 – SECCION



2 – SECCION



3 – SECCION



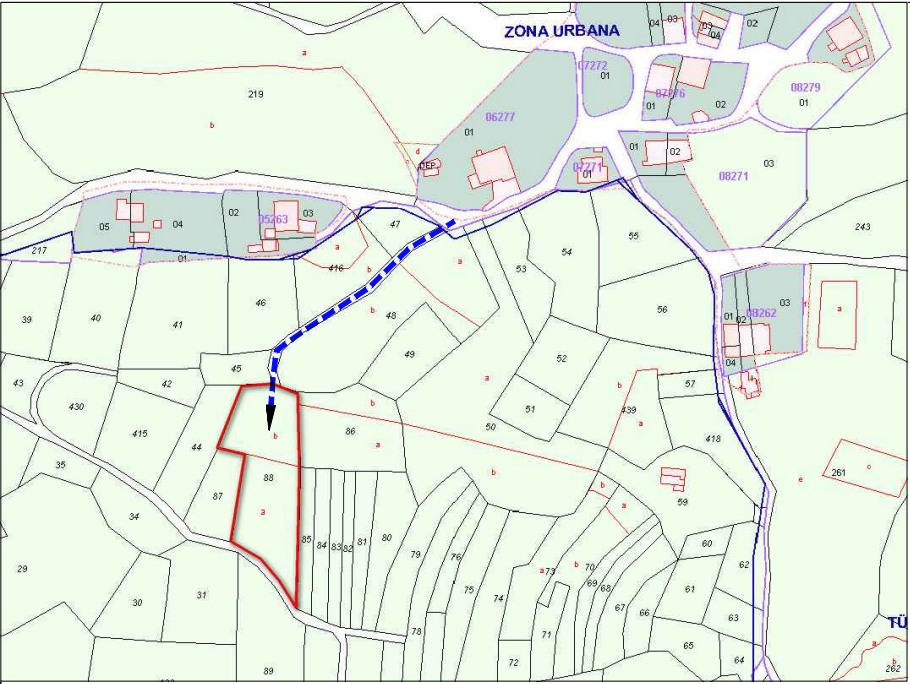
PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTINEZ

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO N.º 11.030 C.O.A. DE MADRID

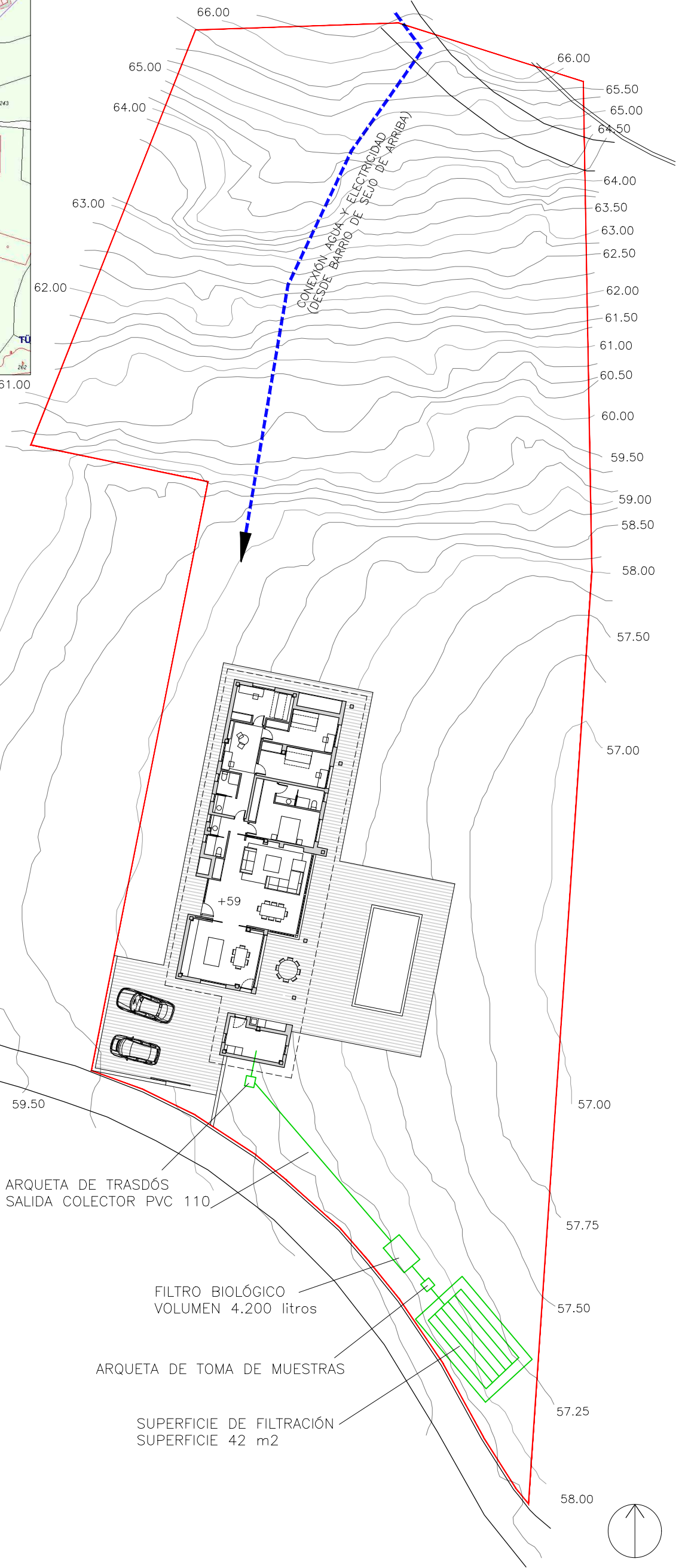
PLANO 11 – SECCIONES

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)

ABRIL DE 2025 – ESCALA: 1/100



CONEXIÓN AGUA Y ELECTRICIDAD
(DESDE BARRIO DE SEJO DE ARRIBA)



PROMOTOR: ANA CRISTINA BELDA MARTÍNEZ

ARQUITECTO: PEDRO GUZMÁN PASTOR
COLEGIADO N° 11.030 C.O.A. DE MADRID

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.
POLÍGONO 7 PARCELA 88 SAN ROMÁN, VALDÁLIGA (CANTABRIA)