


proyecto básico

# Vivienda Turística (“Chalet”) con piscina en Suelo Rústico de Setién

Noviembre 2024



	Situación:	Pol.104 Parcela 6 PEÑIRO. AGÜERO-OREJO-SETIÉN	MARINA DE CUDEYO
	Promotor:	EXPLOTACIONES E INVERSIONES ILSE S.L.	B16440760
	Arquitectos:	MARÍA JESÚS FERNÁNDEZ PORTO ELENA FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	Col. nº 2.119 COACan Col. nº 1.931 COACan
	Ref. Proyecto:	24.015	



ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>MEMORIA .....</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>MEMORIA DESCRIPTIVA .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>INFORMACIÓN PREVIA .....</b>	<b>7</b>
1.1.1	Agentes y objeto .....	7
1.1.2	Emplazamiento.....	7
1.1.3	Ámbito del Planeamiento urbanístico, sectorial y territorial. ....	8
<b>1.2</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....</b>	<b>8</b>
1.2.1	Programa de necesidades. Usos y obras propuestos. ....	8
1.2.2	Situación en la parcela .....	10
1.2.3	Solución formal. Descripción de la solución adoptada. ....	10
<b>1.3</b>	<b>CUADROS DE SUPERFICIES .....</b>	<b>10</b>
<b>1.4</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS AFECTADAS .....</b>	<b>12</b>
1.4.1	Infraestructuras existentes .....	12
1.4.2	Afecciones en las infraestructuras.....	12
<b>1.5</b>	<b>PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, SECTORIAL Y TERRITORIAL.....</b>	<b>13</b>
1.5.1	Planeamiento municipal. PGOU de Marina de Cudeyo .....	13
1.5.2	Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA) .....	13
1.5.3	Normas urbanísticas regionales (N.U.R.) .....	15
1.5.4	Afecciones sectoriales.....	15
<b>1.6</b>	<b>ADAPTACIÓN AL MEDIO .....</b>	<b>16</b>
1.6.1	Repercusiones ambientales .....	16
<b>2</b>	<b>MEMORIA CONSTRUCTIVA .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1</b>	<b>SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO. SISTEMA ESTRUCTURAL.....</b>	<b>19</b>
2.1.1	Cimentación.....	19
2.1.2	Estructura portante: .....	19
2.1.3	Estructura horizontal.....	20
<b>2.2</b>	<b>SISTEMA ENVOLVENTE .....</b>	<b>20</b>
2.2.1	Fachadas .....	20
2.2.2	Cubiertas.....	20
2.2.3	Carpintería Exterior.....	21
<b>2.3</b>	<b>SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN .....</b>	<b>21</b>
2.3.1	Elementos de separación verticales .....	21
2.3.2	Tabiquería divisoria.....	21
2.3.3	Carpintería interior .....	22
<b>2.4</b>	<b>SISTEMA DE ACABADOS.....</b>	<b>22</b>
2.4.1	Revestimientos exteriores.....	22
2.4.2	Revestimientos interiores.....	22





<b>III.</b>	<b>VALORACIÓN DE LAS OBRAS PROPUESTAS .....</b>	<b>46</b>
<b>1</b>	<b>ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL .....</b>	<b>47</b>
<b>IV.</b>	<b>PLANOS .....</b>	<b>49</b>

- A01. PLANO CATASTRAL. VISTA AÉREA. PLANO URBANÍSTICO
- A02. PLANO TOPOGRÁFICO
- A03. EMPLAZAMIENTO EN PARCELA. ALIENACIONES, PERFIL DEL TERRENO
- C01. PLANTA SÓTANO. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.
- C02. PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.
- C03. PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA DE CUBIERTAS.
- C04. PLANTA SÓTANO. COTAS.
- C05. PLANTA BAJA. COTAS.
- C06. PLANTA PRIMERA. COTAS.
- C07. ALZADOS I
- C08. ALZADOS II
- C09. SECCIÓN



I.MEMORIA





Firma 1: 25/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
**GOBIERNO DE CANTABRIA**  
CSV: A0610McQNW3EEs+Fqd5STw24M0kgzLqVZw8459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2025OP007E001390  
Fecha Registro: 28/03/2025 10:12



1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 INFORMACIÓN PREVIA

1.1.1 Agentes y objeto

- Promotor:
  - Carlos Gutiérrez López con N.I.F: 09705229-B en representación de EXPLOTACIONES E INVERSIONES ILSE S.L. con CIF B-16.440.760 y domicilio a efectos de notificaciones en Avd. Isidoro Macabich 63 edificio Torres de Cantó, Galería, local nº4, 07800 Ibiza.
- Arquitectos redactores:
  - Dña. María Jesús Fernández Porto, colegiada 2.119 del Coacan y con D.N.I: 45.686.939-S
  - Dña. Elena Fernández Rodríguez, colegiada 1.931 del Coacan y con D.N.I: 44.903.426-C
- Finalidad:
 

La finalidad de este documento es solicitar las autorizaciones necesarias para tramitar LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO, EN LA MODALIDAD DE "CHALET", para lo cual se necesita la redacción de este Proyecto Básico. Con ese propósito en esta memoria se expone:

  - La descripción de las obras y usos propuestos
  - La justificación de la adecuación de las obras y usos a la legislación urbanística existente
  - Los parámetros descriptivos y gráficos básicos para la tramitación de la licencia.

1.1.2 Emplazamiento

El Proyecto se desarrolla en la parcela con referencia catastral 39040A104000060000DX situada en el polígono 104 Parcela 6 Agüero-Orejo-Setien, Peñiro, en el término municipal de Marina de Cudeyo.

Según datos catastrales la parcela bruta tiene una superficie de 3.403 m2. Limita:

- Al Noreste con camino
- Al Sureste con parcela catastral 39040A104000070000DI
- Al Suroeste: con parcela catastral 39040A104000090000DE
- Al Noroeste: con parcela catastral 39040A104000050000DD

La parcela tiene rectangular, alargada en la dirección de la pendiente, aunque su lado oeste se curva inclina adaptarse al trazado del camino.

La topografía general es inclinada, media del 15% ascendente hacia el noreste.

El acceso se realiza desde el camino del noreste, ubicado en la parte superior de la parcela.

La parcela se encuentra a una distancia inferior a 200 al núcleo urbano del Barrio Casuso, donde las construcciones que existen son predominantemente residenciales en tipología unifamiliar aislada y otros usos auxiliares a las viviendas.



Cuenta con infraestructuras y servicios de abastecimiento de agua y electricidad próximos a la parcela.



Se ha realizado consulta al Servicio de Aguas de Marina de Cudeyo para confirmación de la existencia de red de saneamiento próxima a la parcela, estando a la espera de respuesta. En caso de no existir se instalará una fosa séptica para el tratamiento de las aguas residuales de la edificación.

### 1.1.3 Ámbito del Planeamiento urbanístico, sectorial y territorial.

La propuesta que se presenta está afectada por la siguiente normativa urbanística y territorial.

- Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
- Decreto 65/2010 de 30 de septiembre por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (NUR)
- Plan General de Ordenación Urbana de Marina de Cudeyo aprobado el 4 mayo de 1987 y publicado en el BOC el 27 de julio de 1987.

Por incluir un uso turístico está afectada por la siguiente normativa:

- Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria

## 1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### 1.2.1 Programa de necesidades. Usos y obras propuestos.

Se desea llevar a cabo la construcción de una vivienda con piscina para alquiler turístico, que se identificaría con una unidad de alojamiento turístico extrahotelero en la modalidad de "chalet". La propuesta se desarrolla atendiendo a los siguientes condicionantes:

- las necesidades y programa planteado por el promotor acordes a sus necesidades y preferencias concretas
- los condicionantes y determinaciones de normativa de aplicación, con las limitaciones relativas al área de movimiento edificable y a las características tipológicas formales y estéticas exigidas a este tipo de construcciones
- los condicionantes derivados de la topografía y características propias de la parcela y de los accesos.
- la orientación más adecuada basada en los criterios de soleamiento óptimo y ahorro energético.
- la búsqueda de la relación con el entorno, con la creación de espacios interiores luminosos y con vistas al exterior.





El programa se desarrolla en una edificación principal de planta baja más bajocubierta y sótano y una edificación auxiliar ligada a la anterior de planta baja y semisótano. Además se desea dotar a la edificación de la instalación de una piscina.

El programa de las edificaciones es el siguiente:

- Edificación principal:
  - Planta Baja:
    - Vestíbulo-distribuidor
    - Salón-Comedor-Cocina
    - Dos dormitorios con baño y vestidor
    - Aseo
    - Cuarto de lavandería
    - Porche aparcamiento
    - Porche
  - Planta Primera:
    - Distribuidor
    - Dos dormitorios con baño y vestidor
    - Baño
    - Trastero
  - Planta Sótano:
    - Garaje
    - Cuarto de instalaciones de vivienda
    - Bodega
    - Trasteros
- Edificación auxiliar:
  - Planta baja
    - Merendero-grill
    - Aseo
  - Planta Sótano:
    - Cuarto de instalación fotovoltaica
    - Cuarto de instalación de piscina

Ambas edificaciones son rectangulares, con las cubiertas a dos aguas.

La distribución interior se ha realizado primando los siguientes criterios:

- sencillez, funcionalidad y accesibilidad, evitando espacios vacíos y recorridos innecesarios.
- espacios amplios y continuos, flexibles y diáfanos
- luminosidad y vinculación con el exterior dándole gran importancia a la orientación y a la relación con la parcela.

Todos los requerimientos descritos han servido para concretar y definir el diseño del conjunto, siempre siguiendo el criterio de que las soluciones adoptadas puedan resolverse constructivamente de modo sencillo y eficaz.





Las superficies desglosadas se desarrollan en el cuadro de la página siguiente.

SUPERFICIES (m2)	ÚTIL	CONSTRUIDA
EDIFICACIÓN PRINCIPAL		
P. SÓTANO	Uso instalaciones-garaje	
Distribuidor	5,70	
Escalera	4,75	
Trastero 1	7,60	
Instalaciones viv.	8,85	
Garaje	82,70	
Trastero 2	48,05	
Trastero 3	34,40	
SUP. PLANTA SÓTANO	192,05 M2	214,10 M2
PLANTA BAJA	Uso vivienda	
Vestíbulo	13,50	
Distribuidor	4,00	
Oficio-Lavadora	1,75	
Aseo	3,10	
Salón-Comedor-Cocina	56,90	
Vestidor 1	4,50	
Dormitorio 1	12,35	
Baño 1	4,50	
Vestidor 2	4,10	
Dormitorio 2	12,50	
Baño 2	4,25	
SUP. PLANTA BAJA (sin porches)	121,45 m2	157,62 m2
Porche (100%)	54,80	
Porche - aparcamiento (100%)	44,20	
SUP. PLANTA BAJA (i/porches 100%)	220,45 M2	256,71 M2
PLANTA PRIMERA	Uso vivienda	
Escalera	7,85	
Distribuidor	10,40	
Vestidor 3	4,25	
Dormitorio 3	18,75 (h>2,5m =9,50m2)	
Baño 3	7,50 (h>2,2m =3,45 m2)	
Vestidor 4	4,05	
Dormitorio 4	18,75 (h>2,5m =9,50m2)	
Baño 4	7,50 (h>2,2m =3,45 m2)	
Baño 5	7,40 (h>2,2m =2,50 m2)	
Cuarto de juegos	26,50 (h>2,2m =8,44 m2)	
SUP. PLANTA PRIMERA	112,95 M2	131,50 M2
TOTAL EDIFICACIÓN PRINCIPAL	525,45 M2	602,31 M2





## 1.5 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, SECTORIAL Y TERRITORIAL.

### 1.5.1 Planeamiento municipal. PGOU de Marina de Cudeyo

La normativa municipal de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de Marina de Cudeyo aprobado el 4 mayo de 1987 y publicado en el BOC el 27 de julio de 1987.

Según el plano de ordenación general del municipio la clasificación del suelo es NUR que es Suelo No Urbanizable Normal Restringido, equivalente al Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

El Plan General de Marina de Cudeyo es anterior a la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, que establece, en su artículo 51. Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico:

En ausencia de previsión específica prevista en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial, en aquellos ámbitos de los distintos núcleos urbanos o rurales del municipio en los que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar con carácter excepcional, en todos los municipios de Cantabria, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de doscientos metros del suelo urbano, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La parcela de Proyecto se sitúa a una distancia inferior a 200 m del límite de suelo urbano.

En el municipio de Marina de Cudeyo no se han delimitado la Áreas de Desarrollo Rural, y que la parcela de proyecto se sitúa en suelo rústico sin protección a una distancia inferior a 100m del suelo urbano, este proyecto puede acogerse al artículo 51 de La Ley 5/2022.

La justificación de los parámetros de aplicación según la ley de ordenación se resume en el siguiente apartado.

### 1.5.2 Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA)

#### 1.5.2.1 Competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico

Según el art. 227 de la LOTUCA, para municipios con Planeamiento General, la competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico de protección ordinaria corresponde al Ayuntamiento, en los municipios con Planeamiento General, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de requisitos y condiciones previstos en esta ley, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial. El motivo que origine esa denegación deberá estar expresamente recogido en las normativas anteriormente mencionadas.

#### 1.5.2.2 Justificación de los usos propuestos.

- Compatibilidad de usos

En la propuesta se plantea la construcción de una vivienda unifamiliar para uso turístico en la modalidad de "chalet" con sus instalaciones anexas, uso permitido según el artículo 50 de la LOTUCA:

En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento General las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos::

d) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de edificaciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural incluidas nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, en los términos establecidos en los artículos 51 y 86.

En el artículo 51 de la LOTUCA se establecen los parámetros urbanísticos de la edificación:

#### 1.5.2.3 Justificación de los parámetros urbanísticos.

El Proyecto cumple con los parámetros urbanísticos establecidos en el artículo 51 de la LOTUCA:













Todos los vertidos serán convenientemente tratados de manera que no se prevé contaminación de cauces ni aguas subterráneas existentes.

#### 1.6.1.2 Medidas de mitigación de los impactos

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

## 1) RECURSOS

— Agua

Para reducir el consumo de agua en el desarrollo del proyecto se estudiarán técnica y económicamente las medidas para minimizarlo, ajustando el caudal y la calidad de agua a las necesidades de consumo de cada operación y reutilizándola siempre que sea posible.

Una vez en funcionamiento la instalación, su correcto mantenimiento será vital para la adecuada gestión del agua.

Se prevé la instalación de un depósito para la acumulación de las aguas pluviales y su reutilización.

- Saneamiento

La red de evacuación se proyectará de manera separativa y con un dimensionado de las tuberías apto para garantizar la evacuación sin problemas de atascos, desbordamientos o filtraciones. Las aguas pluviales que rebosen del depósito acumulador se verterán al terreno mediante la instalación de zanjas drenantes.

— Energía

Para el abastecimiento energético se prevé la instalación de placas solares y bomba de calor para la producción de agua caliente sanitaria. Las placas solares se ubicarán en la edificación auxiliar de manera que resulte más adecuada su integración paisajística. Se prevé que la edificación será autosuficiente energéticamente, en al menos un 60% de su demanda.

En general, para realizar una apropiada gestión energética y optimizar la cuenta de resultados, será fundamental la adecuada planificación de las necesidades energéticas y la implantación de buenas prácticas.

## 2) RESIDUOS

La gestión de los 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, evitando su eliminación en todos los casos posibles. Para ello, deberán separarse por tipos en función de los contenedores de recogida selectiva y depositarse en los contenedores dispuestos por el servicio de recogida de basura.

### 3) AFECCIONES A LA ATMÓSFERA

Durante la obra se adoptarán medidas para la reducción a niveles tolerables de las emisiones de polvo, entre ellas la del riego, durante las obras, de caminos y zonas de movimiento de tierras.

#### 4) RUIDOS Y OLORES

Se instalarán las medidas de protección y aislamiento acústico establecidas en las normas de la edificación aplicables. No se prevé la emisión de olores fuertes.

## 5) AFECCIÓN AL SUELO

Los elementos de urbanización (camino de acceso interior) se plantea mediante el uso de materiales permeables y respetuosos con el medio natural.

En las conexiones de las infraestructuras se estudiará la manera de simplificar recorridos y minimizar los movimientos de tierra procurando, siempre que sea viable, que las conexiones a las redes municipales existentes se realicen de manera soterrada.

## 6) IMPACTO VISUAL

La integración de la construcción con el entorno se ha basado en:

- la volumetría y composición del conjunto: para evitar implantaciones sin relación con el contexto, cuidando fundamentalmente la tipología, forma y escala y su percepción desde el exterior
- los sistemas constructivos: para conseguir un diseño funcional y moderno pero adaptado a la estética local
- el tratamiento cromático: para que con la correcta elección de materiales, texturas y colores se consiga la mayor integración en el lugar
- el uso de elementos vegetales para minimizar el impacto de las nuevas construcciones en el entorno rural.



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 y armoniosas con las constantes tipológicas y los materiales de la zona.

## 7) AFECIONES AL SUELO

- El trazado de los accesos se trazará a partir del existente, y considerando la topografía, la vegetación y los elementos relevantes del lugar.
- Se deberá prever el sistema de drenaje para garantizar la adecuada circulación de las aguas pluviales, así como su conservación.
- Se limitará la pavimentación a lo necesario usando materiales de resistencia y cromatismo adecuados.
- Se minimizarán los elementos de cerramiento, limitando su altura. Se optará por modelos visualmente permeables, no preeminentes, formalmente sencillos y uniformes y preferentemente mediante elementos vegetales
- Para mitigar el impacto causado por la edificación podrán acompañarse de plantaciones vegetales que contribuyan a su integración, usando especies autóctonas características, y si fuese necesario, manteniendo y recomponiendo las masas arbóreas existentes.
- Se reutilizarán los excedentes de excavación dentro de la propia zona de urbanización.

### 1.6.1.3 Conclusiones

- En el suelo rústico donde se desarrolla la propuesta no se han detectado valores ambientales, paisajísticos o culturales que requieran una protección especial. Las afecciones detectadas suponen un impacto débil y no comprometen la naturaleza del suelo y además pueden reducirse con las medidas cautelares descritas, y otras que pudieran proponerse en el desarrollo del proyecto.
- Según lo señalado en los apartados anteriores, la solicitud planteada puede autorizarse conforme a los criterios de los artículos 51 y 52 de *La Ley 5/2022*, puesto que se cumplen los parámetros establecidos en dicha ley en los términos expuestos anteriormente así como en las normativas sectoriales de aplicación.



## 2 MEMORIA CONSTRUCTIVA

## 2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO. SISTEMA ESTRUCTURAL

El sistema estructural deberá asegurar el comportamiento estructural adecuado del edificio frente a las acciones e influencias previsible a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso.

Se realizarán los cálculos conforme a lo establecido en los documentos de seguridad estructural que corresponden según el sistema elegido:

- DB-SE-AE: Seguridad estructural. Acciones en la edificación
- DB SE-C: seguridad Estructural. Cimientos.
- DB SE-M: Seguridad estructural. Madera.
- DB SE-F: Seguridad estructural. Fábrica.
- CÓDIGO ESTRUCTURAL. (R.D. 470/2021, de 29 de junio 2021)

Para el cálculo, se tendrán en cuenta los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen. En la ejecución de la estructura se considerarán todos los parámetros descritos tanto en la memoria de estructura como en la documentación gráfica contenida en los planos, cuya información en caso de discordancia prevalece sobre la memoria.

Las soluciones propuestas se contrastarán y verificarán con las soluciones incluidas en los documentos del CTE correspondientes, cuyas condiciones particulares serán siempre de aplicación, tanto en los parámetros especificados en la documentación del proyecto como en aquellos otros omitidos u obviados.

También las condiciones de ejecución de obras y las posibles modificaciones que pudieran producirse posteriormente y que se harán siempre con previo conocimiento de la Dirección Facultativa, tendrán como base la aplicación directa de estos mismos parámetros normativos.

El análisis y dimensionamiento de la cimentación de la estructura exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción. Por ello, para el análisis y dimensionamiento de la cimentación será necesaria la realización de un Estudio Geotécnico de la parcela extrayendo las características concretas del terreno de apoyo donde se ubica la construcción.

### 2.1.1 Cimentación

La cimentación se plantea mediante zapatas corridas bajo los muros de sótano de apoyo del forjado de planta baja, de hormigón armado. Para su diseño y cálculo, se tendrán en cuenta las características del terreno extraídas del Estudio Geotécnico.

La cimentación será diseñada aplicando los procedimientos establecidos en el DB-SE-C Cimientos. La Dirección Facultativa se reservará el derecho de modificar total o parcialmente el sistema de cimentación elegido inicialmente para el proyecto, en caso de que a la vista de las condiciones del terreno se observase un firme distinto del adoptado para el cálculo, y previa comunicación a la Propiedad y al Constructor.

También serán exigibles las condiciones señaladas en el CÓDIGO ESTRUCTURAL y los controles de calidad necesarios acorde a las características diseñadas.

En la construcción del edificio, se tendrán en cuenta todos los parámetros incluidos en la memoria de estructura y aquellos otros omitidos u obviados siempre en cumplimiento de los correspondientes documentos básicos del C.T.E. Todas las modificaciones que pudieran realizarse deberán también atenerse tanto a las especificaciones y procedimientos de los documentos de seguridad estructural correspondientes, como a las regulaciones establecidas en la instrucción de hormigón estructural vigente.

Las especificaciones técnicas de los materiales de cimentación, así como su descripción gráfica y el análisis y dimensionado con sus procedimientos de cálculo, se especificarán con el desarrollo del *Proyecto de Ejecución*.

### 2.1.2 Estructura portante:

La solución constructiva se resolverá en hormigón armado hasta la cota del suelo de planta bajocubierta (cimentación, vigas y forjados).

Las cubiertas se resolverán con estructura de madera apoyada sobre pilares de hormigón y/o muros de carga de termoarcilla.



Las condiciones particulares de la estructura, las especificaciones técnicas de los materiales, la descripción gráfica y el análisis estructural y de dimensionado con sus procedimientos de cálculo, se especificarán en los planos de estructura y en el apartado correspondiente de la memoria de estructura del *Proyecto de Ejecución*.

### 2.1.3 Estructura horizontal

La estructura horizontal de la planta baja y primera será:

- El suelo del porche aparcamiento se resolverá con solera de hormigón armado, así como los suelos de los sótanos.
- El resto de suelos se resolverán mediante forjado unidireccional de hormigón armado.

Todas las cubiertas se resolverán con estructura de madera laminada.

Los detalles de organización, dimensiones de vigas y viguetas, así como los armados de los elementos de hormigón se detallarán en los planos y memoria de estructura del Proyecto de Ejecución.

Las soluciones propuestas se verificarán con las soluciones propuestas en los documentos correspondientes de seguridad estructural: las condiciones particulares del del DB-AE, del DB-SE-C, DB-SE-M y DB-SE-F.

Las condiciones de ejecución de obras y las posibles modificaciones que pudieran producirse posteriormente, se harán siempre con previo conocimiento de la Dirección Facultativa, y en base a la aplicación directa de estos mismos parámetros normativos.

Todos los sistemas y secciones se describirán en los planos de estructura del Proyecto de Ejecución, donde también se definen los principales detalles de los encuentros y las uniones entre los distintos elementos.

## 2.2 SISTEMA ENVOLVENTE

### 2.2.1 Fachadas

En general, el cerramiento ciego de fachada se compone de las siguientes capas:

- hoja exterior de ladrillo perforado de 12 cm enfoscado en su trasdós con mortero hidrófugo.
- Aislamiento térmico exterior mediante sistema SATE, con acabado enfoscado y pintado salvo en zócalos y zonas entre huecos que se revestirá con aplacado de piedra o madera.
- Trasdoso autoportante de doble placa de yeso laminado con aislamiento térmico interior de lana mineral. Al menos en los paños con una altura superior a 3m (p.e. zona de los hastiales) los montantes se serán de 70mm.

Las carpinterías se proyectan en PVC en color oscuro y triple acristalamiento bajo-emisivo.

Los cerramientos garantizarán en todo momento los requisitos mínimos del CTE conforme a su uso:

- La seguridad estructural, con las condiciones de resistencia y estabilidad de cada parte de la fachada de modo independiente al comportamiento general del edificio.
- Salubridad: Protección contra la humedad. Para la adopción de las intervenciones en fachada, se tendrá en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubica la vivienda y el grado de exposición al viento.
- Seguridad en caso de incendio. Con el objetivo de garantizar la resistencia al fuego de los materiales, limitar el riesgo de propagación exterior a través de las fachadas, y facilitar a través de ellas la accesibilidad a los equipos de emergencia.
- Seguridad de utilización de tal manera que en la fachada no existan elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación
- Aislamiento acústico Considerándose aquellos parámetros que determinan las previsiones técnicas recomendables.
- Limitación de demanda energética teniendo en cuenta la zona climática donde se ubica el edificio. La edificación se planteará con un consumo casi nulo

Todos estos parámetros se desarrollarán en cada uno de los apartados específicos de la memoria del *Proyecto de Ejecución*, y deberán tenerse en cuenta en la construcción de la edificación, tanto aquellos requisitos descritos en la memoria, como aquellos otros omitidos u obviados, siempre en cumplimiento de las exigencias de cada uno de los documentos básicos.

Todas las modificaciones que pudieran realizarse deberán también atenerse a las especificaciones y procedimientos de los documentos básicos correspondientes.

### 2.2.2 Cubiertas

En general, las cubiertas son inclinadas a dos aguas y con revestimiento de teja roja cerámica clavada sobre rastrel de PVC, según normativa y acordes con la arquitectura típica del lugar. Los rastreles longitudinales se apoyarán sobre rastreles en la dirección de la pendiente de manera que se permita la evacuación de agua



en caso de fallo en el revestimiento de teja. Bajo el revestimiento de teja, y sobre el forjado de cubierta, se colocará una lámina impermeabilizante transpirable.

Se comprobará la pendiente mínima para la teja elegida, y si ésta fuera inferior a la de proyecto o a la prescrita por el fabricante, se deberá instalar una lámina impermeabilizante tipo "onduline" bajo la teja.

Los sistemas de cubierta garantizarán en todo momento:

- La seguridad estructural, considerándose a efectos de cálculo, el peso propio de los distintos elementos que constituyen la cubierta, así como las sobrecargas de nieve o uso, acciones climáticas, etc.
- Salubridad: Protección contra la humedad. Para las cubiertas el grado de impermeabilidad exigido es único e independiente de factores climáticos. Para resolver las soluciones constructivas se tendrán en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.
- Seguridad en caso de incendio: La estructura de cubierta garantizará la estabilidad estructural frente al fuego durante el tiempo necesario según el apartado SI 6 de Resistencia estructural.

Los materiales de revestimiento tendrán un adecuado comportamiento al fuego para controlar la propagación exterior del incendio por la cubierta de acuerdo con las exigencias del S12.

- Seguridad de utilización: para las cubiertas transitables.
- Aislamiento acústico: considerando aquellos parámetros que determinan las previsiones técnicas según el CTE DB HR.
- Limitación de demanda energética: Para la comprobación de la limitación de la demanda energética, se tendrá en cuenta la zona climática donde se ubica el edificio y la transmitancia media de la cubierta.

Todos estos parámetros se desarrollarán en el *Proyecto de Ejecución*.

### 2.2.3 Carpintería Exterior

El proyecto se ubica en el municipio de Marina de Cudeyo, provincia de Cantabria, en una zona rural accidentada con obstáculos aislados tales como árboles o construcciones pequeñas (terreno tipo III) con los siguientes datos:

- Zona climática. C1
- Zona eólica: C
- presión básica de viento: 525,60 Pa
- velocidad básica de viento: 29 m/s.
- Zona Pluviométrica: Tipo II.

Las carpinterías serán de PVC, y sus características se definirán en el *Proyecto de Ejecución*. En ningún caso las exigencias serán inferiores a las que indica la norma, cumpliendo las condiciones de aislamiento globales de la vivienda previstas en el apartado DB-HE.

En general, para el caso de huecos practicables el sistema de apertura será oscilobatiente, excepto en los grandes huecos del salón que será osciloparalelo, y el acristalamiento doble o triple según las exigencias térmicas que se calculan en el proyecto de ejecución. En los paños donde exista riesgo de impacto, se colocará vidrio con resistencia al impacto (rotura de forma segura).

En la memoria de carpinterías del *Proyecto de Ejecución* se especificarán la ubicación y las características de todos los huecos, siendo el replanteo en obra decisivo para la definición de cada una de las unidades.

## 2.3 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

La distribución interior de la edificación cumplirá las especificaciones correspondientes a su comportamiento al fuego según el DB-SI, y a su aislamiento acústico según el DB-HR.

### 2.3.1 Elementos de separación verticales

La separación entre el garaje y cuartos de instalaciones con el resto de la edificación se realizará mediante medio pie de ladrillo perforado trasdosado por la cara de la vivienda.

### 2.3.2 Tabiquería divisoria

Las particiones interiores se realizarán con tabiquería seca, mediante sistema autoportante de placas de yeso laminado (tipo pladur o similar). Este sistema está compuesto por una estructura metálica de acero protegida contra la oxidación de 46mm de espesor sobre la que se atornillarán dos placas con el tratamiento de juntas y el acabado adecuado según el uso y la ubicación de la estancia:

- En general en las estancias se colocarán dos placas de yeso laminado de 13+13mm
- En los cuartos húmedos, con el objeto de garantizar la protección frente al vapor a la humedad y resistencia al cuelgue, se colocará placa de yeso resistente al agua por la cara húmeda (122/400WA).







## 2) Paramentos horizontales

- Techos: En general, y para posibilitar el paso de instalaciones, existirán falsos techos de pladur al menos en la planta baja y en los vestidores de planta primera. El acabado general de los techos será en pintura blanca, sobre la placa de cartón yeso, previo enlucido de juntas.
- Suelos: En general, todos los suelos interiores serán de gres imitación madera y apto para calefacción radiante de baja temperatura.

Todas las soluciones y modelos elegidos podrán ser elegidos por la propiedad, con la aprobación de la dirección facultativa, y en cualquier caso deberán cumplir las exigencias establecidas en el DB-SUA, teniendo en cuenta los parámetros de resbaladizidad, irregularidades y discontinuidades que se establecen y se justifican en el apartado correspondiente del proyecto.

## 2.5 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

El conjunto contará con todos los servicios necesarios para su funcionamiento: electricidad, telecomunicaciones, abastecimiento y saneamiento, siendo necesaria la realización de nuevas acometidas a la red municipal.

Las intervenciones deberán realizarse por instaladores competentes y autorizados.

### 2.5.1 Protección contra incendios

Los parámetros específicos y la explicación de los procedimientos y las medidas adoptadas para asegurar las exigencias básicas propias del requisito básico de seguridad en caso de incendio se describen y desarrollan en el apartado correspondiente al cumplimiento del DB-SI.

En el garaje, por tratarse de un local de riesgo bajo se instalará una luminaria de emergencia y extintor.

Además se instalará un extintor en cada una de las plantas así como la señalización correspondiente de los recorridos de evacuación.

### 2.5.2 Instalación de electricidad

El instalador que realice las obras estará autorizado por la *Dirección General de Industria y energía*, y deberá entregar la siguiente documentación de la instalación eléctrica:

- Certificado de la instalación
- Instrucciones de uso y mantenimiento, conteniendo como mínimo un esquema unifilar y un croquis del trazado.

La instalación de electricidad del proyecto se ajustará a la siguiente normativa:

- Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. ITC-BT-01 / ITC-BT-51
- Normas UNE que le sean de aplicación.
- Normas particulares de la Compañía Suministradora. Resolución de 13-11- 1985.

Los parámetros específicos, las medidas adoptadas y los cálculos de la instalación de electricidad se describirán y desarrollan en el *Proyecto de Ejecución*.

### 2.5.3 Fontanería y saneamiento

Se dispondrán las instalaciones y el equipamiento necesario para suministrar el servicio higiénico de agua previsto, de modo que sea apto para el consumo, de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alterar las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red.

El objetivo es proporcionar la demanda tanto de agua fría como de agua caliente necesaria para los usos previstos, solucionando de la manera más conveniente, problemas técnicos, económicos y de confort, y cumpliendo los requisitos que demanda el Código Técnico de la Edificación en su DB-HS4.

La instalación de fontanería deberá tener además *en consideración la siguiente normativa:*

- Orden IND/29/2007, de 9 de mayo, por la que se regula el procedimiento para la obtención del certificado de cualificación individual y el carné de instalador autorizado en fontanería, la autorización de las entidades de formación en fontanería y se establecen las normas sobre documentación, tramitación y prescripciones técnicas de las instalaciones interiores de suministro de agua de uso no industrial en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- El Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, que establece las condiciones que deben cumplir las instalaciones destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene a través de las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, para conseguir un uso



racional de la energía. Además se contemplarán las prescripciones señaladas en sus posteriores modificaciones, y , en concreto las establecidas en :

- Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, que modifica determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.
- Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

Las características de la instalación de suministro y distribución tanto de agua fría como de agua caliente se especificarán en el apartado correspondiente al DB-HS 4 Suministro de agua del *Proyecto de Ejecución*, donde se definirán y se dimensionarán ambas instalaciones.

La red de saneamiento de fecales se conectará a fosa séptica, a falta de confirmación de existencia de red de saneamiento municipal próxima a la parcela.

Las aguas pluviales se verterán a un depósito acumulador, que tendrá un rebosadero al que se conectarán zanías drenantes para su vertido al terreno.

En cualquier caso, se garantizará la adecuada evacuación de las aguas residuales y pluviales conforme a la Sección 5 del DB-HS, tal y como se justificará en el apartado correspondiente del *Proyecto de Ejecución*.

#### 2.5.4 Evacuación de residuos

En el proyecto se dispondrán los medios necesarios para extraer los residuos ordinarios generados de forma acorde con el sistema público de recogida. La descripción, dimensionado y justificación de esta instalación se realizará conforme a las exigencias del CTE y se recogerán en el apartado correspondiente del *Proyecto de Ejecución*.

### 2.5.5 Ventilación

La edificación dispondrá de un sistema de ventilación que garantice un aporte de caudal de aire exterior suficiente para que se evite en el interior la formación de elevadas concentraciones de contaminantes.

Se prevé un sistema de ventilación donde la admisión y la extracción serán mecánicas.

La descripción, dimensionado y justificación de la instalación se explicarán y se desarrollarán en el *Proyecto de Ejecución*.

### 2.5.6 Instalaciones térmicas y de ahorro de energía

Las instalaciones térmicas necesarias serán las destinadas a la producción de agua caliente sanitaria (ACS) y calefacción. Para ello, en el proyecto se contempla un sistema mixto de ACS y calefacción por suelo radiante. Se plantea la combinación de paneles solares fotovoltaicos con una bomba de calor aerotérmica que proporcione el 100% de la demanda de ACS y calefacción necesaria.

Los paneles solares irán en la fachada sureste de la edificación auxiliar. El resto de los equipos que componen la instalación se dispondrán en las distintas salas técnicas situadas en la planta sótano.

El objetivo de las instalaciones propuestas es conseguir la calidad térmica del ambiente interior según los parámetros que definen el bienestar térmico y dentro de los valores establecidos por la norma.

Las características de los sistemas se definirán en la memoria y documentación gráfica del *Proyecto de Ejecución*, donde además se justificará su eficiencia.

En el estudio y desarrollo, su diseño, memoria y cálculo de la instalación se tendrán en cuenta:

- El Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (RITE)
- Cumplimiento de las I.T.I.C.
- En la ejecución e implantación de la instalación en el edificio de atenderá rigurosamente a los parámetros exigidos en las IT.IC.04.
- También se tendrán en consideración en la ejecución de la instalación las normas tecnológicas: NTE-IFC/73, NTE-ICC/74, NTE-ISH/74, NTE-ICR/75, NTE-IDL/77, NTE-ICI/84, NTE-ICT/85.

### 2.5.7 Telecomunicaciones

En el edificio se garantizarán 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).

La infraestructura común de telecomunicaciones estará compuesta de los elementos necesarios para satisfacer las siguientes funciones:

- Captación adaptación y distribución de señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal.
- Captación, procesamiento y distribución de las señales de televisión y radiodifusión sonora por satélite.
- Acceso y distribución del servicio telefónico básico, con posibilidad de comunicación a través de la RDSI.
- Previsión de acceso y distribución de los servicios de banda ancha.





El objetivo de la instalación es garantizar a los usuarios la calidad óptima de las señales mediante la adecuada distribución de televisión y telefonía, así como la previsión de incorporar la televisión por satélite y las telecomunicaciones por cable, adecuándose a las características particulares de los usos previstos.

## 2.6 EQUIPAMIENTOS

Se ha previsto el siguiente equipamiento:

Interior:

- Aseo con lavabo e inodoro.
- 4 Baños en dormitorios con lavabodoble, inodoro y ducha
- Baño con bañera, lavabo e inodoro
- Cuarto de lavandería con lavadora y secadora.
- Cocina compuesta por fregadero, frigorífico, cocina, horno y campana extractora.

## Exterior

- Piscina
- Merendero con grill/barbacoa y fregadero
- Aseo exterior con lavabo, inodoro y ducha



### 3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL C.T.E.

#### 3.1 REQUISITOS BÁSICOS

Son requisitos básicos, conforma 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.

Se describen las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

##### 3.1.1 Requisitos básicos relativos a la funcionalidad

En la distribución interior, se ha optado por la funcionalidad. Ha primado la simplificación para evitar recorridos largos y circulaciones innecesarias.

###### 1) Utilización.

La disposición, las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones, se han previsto de manera que faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio de la manera más sencilla y eficaz.

###### 2) Accesibilidad

La vivienda no se ha diseñado para su uso por personas con movilidad reducida, y tampoco es necesario el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad de Cantabria (**Ley de Cantabria 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad**).

En el artículo 50 de Medidas para garantizar la accesibilidad en la vivienda únicamente se hace referencia a viviendas protegidas y de promoción pública.

Por otro lado, según el DB-SUA, las condiciones de accesibilidad en las viviendas, solo son exigibles para aquellas que deban ser accesibles, y, para los alojamientos, a partir 5 alojamientos es exigible una accesible, por lo que, en el caso del Proyecto, no es obligatorio que lo sea.

A pesar de todo, la mayor parte del proyecto se desarrolla en una única planta facilitando la accesibilidad a usuarios con movilidad reducida.

###### 3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de la información

El edificio se ha proyectado de tal modo 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 y sus posteriores revisiones.

##### 3.1.2 Requisitos básicos relativos a la seguridad

###### 1) Seguridad estructural

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 posibilidades de mercado.

###### 2) Seguridad en caso de incendio

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

- El conjunto es de fácil acceso para los bomberos cumpliendo los espacios exteriores inmediatos las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.
- Se cumplen las condiciones de separación de los huecos.



- Todos los elementos estructurales serán resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.
- No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

### 3) Seguridad de utilización

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

### 3.1.3 Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

**1) Higiene, salud, y medio ambiente**

Se cumplen todos los requisitos exigidos en cuestiones de salud y protección del medio ambiente. Para ello se proporcionan las condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de cada espacio, sin que esto suponga el deterioro del medio ambiente en su entorno inmediato, asegurando una adecuada gestión de toda clase de residuos. Para garantizar todo esto:

- Todos los espacios reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para el uso previsto.
- En general, se prevé que todos los recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.
- Se han tomado las medidas necesarias para las edificaciones dispongan de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispongan de medios para impedir su penetración o en su caso, se permita su evacuación sin producción de daños.
- Existen los medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas, de forma independiente de las causadas por las precipitaciones atmosféricas.
- El conjunto dispone de las instalaciones y el equipamiento necesario para suministrar el servicio higiénico de agua, de modo que sea apto para el consumo, de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alterar las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red. Se considera la incorporación de medios que permitan el ahorro y el control del agua.

## 2) Protección contra el ruido

Se garantiza la 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. Para ello:

- todos los elementos constructivos verticales cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.
- Se asegura, que todos los elementos constructivos horizontales, cuenten con el aislamiento acústico requerido para el uso previsto en las dependencias que delimitan.

### 1) Ahorro de energía y aislamiento térmico

Se considera el uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio, bajo los parámetros de ahorro de energía y aislamiento térmico:

- Se definirá la envolvente térmica del edificio con unas prestaciones tales que se limite la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la zona, 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 condensaciones superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente. La envolvente se plantea de la manera más estanca posible, sellando todas las uniones de materiales del edificio para garantizar que no se produzcan pérdidas energéticas no deseadas.
- Además de la optimización del aprovechamiento solar en el diseño y orientación de los huecos, es importante colocar unas carpinterías con buenas prestaciones. Estos elementos son los puntos débiles de la envolvente, por lo que una carpintería de calidad supone la reducción del flujo térmico y el aumento del confort en el interior.





### 3.2.1.2 Locales de riesgo especial

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

En la edificación únicamente contempla como locales de riesgo el garaje. Los cuartos técnicos no tienen ni las dimensiones ni las características para ser considerados como tal.

Local de Riesgo	Riesgo	Uso previsto (1)	Resistencia al fuego del elemento compartimentador	
			Norma	Proyecto
Garaje (sup. < 100m2)	Bajo	Aparcamiento	EI-90 / Puerta EI2 45-C5	EI-90 / Puerta EI2 45-C5
Trasteros 2 + 3 50>S>100m2	Bajo	Trastero	EI-90 / Puerta EI2 45-C5	EI-90 / Puerta EI2 45-C5

### 3.2.1.3 Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Los elementos constructivos cumplirán las condiciones de reacción al fuego establecidas en la tabla 4.1 de esta Sección.

Situación del elemento	Revestimiento			
	De techos y paredes		De suelos	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Zonas ocupables <sup>(1)</sup>	C-s2,d0	No existen	E <sub>FL</sub>	No existen
Pasillos y escaleras protegidos	B-s1,d0	No existen	BFL-s1	No existen
Recintos de riesgo especial	B-s1,d0	No existen	BFL-s1	No existen

(1) Incluye, tanto las de permanencia de personas, como las de circulación que no sean protegidas. Excluye el interior de viviendas.

### 3.2.2 SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

#### 3.2.2.1 Distancia entre huecos

Se limita en esta Sección la distancia mínima entre huecos entre dos edificios, los pertenecientes a dos sectores de incendio del mismo edificio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas.

Fachadas					Cubiertas	
Distancia horizontal (m) (1)			Distancia vertical (m)		Distancia (m)	
Ángulo entre planos	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
0	≥3m	≥3m	-	-		-

El Proyecto es un único sector, con dos edificaciones. La distancia horizontal entre ambos edificios es superior a 3 metros.

### 3.2.3 SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

#### 3.2.3.1 Dimensionado y cálculo de los medios de evacuación

Según el uso de la edificación y el cálculo de ocupación se establecen las exigencias de los medios de evacuación, número de salidas, longitud de recorridos de evacuación y dimensionado de los medios de evacuación.

Cálculo de ocupación										
Recinto Planta Sector	Uso previsto (1)	Sup. Útil (m²)	Densidad ocupación (m²/pers.) (2)	Ocupación (pers.)	Número de salidas (3)		Recorridos de evacuación(m) (3) (4)		Anchura de salidas (m) (5)	
					Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
Planta sótano EP	Trastero	90,05	40	3	1	1	25	<25	Puerta A ≥ P / 200 ≥ 0,80 m	>0,80
Planta sótano EP	Garaje	82,70	40	3	1	1	25	<25	Puerta A ≥ P / 200 ≥ 0,80 m	>0,80
Planta Sótano EP	Instalaciones	8,85	Ocup. Nula	0	1	1	25	<25	Puerta A ≥ P / 200 ≥ 0,80 m	>0,80
Planta sótano EP	Vivienda	10,45	20	1	1	1	25	<25	Puerta A ≥ P / 200 ≥ 0,80 m	>0,80



Planta Baja EP	Vivienda	121,45	20	7	1	5	25	<25	Puerta $A \geq P / 200 \geq 0,80 \text{ m}$	>0,80
Planta Primera EP	Vivienda	124,45	20	7	1	1	25	<25	Puerta $A \geq P / 200 \geq 0,80 \text{ m}$	>0,80
Planta Sótano EAux	Instalaciones	24,65	Ocup. Nula	0	1	1	25	<25	Puerta $A \geq P / 200 \geq 0,80 \text{ m}$	>0,80
Planta Baja EAux	Vivienda (Aseos)	5,20	3	2	1	1	25	<25	Puerta $A \geq P / 200 \geq 0,80 \text{ m}$	>0,80

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

3.2.3.2 Escaleras

Cálculo capacidad de evacuación escalera (no protegida) evacuación desdendente:

$A \geq P / 160$ ;     $P = 7$ ;     $A \geq 1,00$  dim. mínima cálculo

A en proyecto 1,10 m

Cálculo capacidad de evacuación escalera (no protegida) evacuación asdendente:

$A \geq P / (160 - 10h)$ ;     $P = 7$   $A \geq 1,00$  dim. mínima cálculo

A en proyecto 1,00 m

3.2.3.3 Señalización de los medios de evacuación

Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA", excepto en edificios de uso RESIDENCIAL VIVIENDA y, en otros usos, cuando se trate de salidas de recintos cuya superficie no exceda de 50 m², sean fácilmente visibles desde todo punto de dichos recintos y los ocupantes estén familiarizados con el edificio.

En el proyecto, la vivienda turística se asimila al Uso Residencial Vivienda, aún así se señalizarán todas las salidas de recinto, planta y edificio . Se instalarán luminarias de emergencia.

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

La exigencia de disponer de instalaciones de detección, control y extinción del incendio viene recogida en la Tabla 1.1 de esta Sección en función del uso previsto, superficies, niveles de riesgo, etc.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
Vivienda	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Garaje	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Trasteros 2 y 3	Si	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

Aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que deban estar integradas y que deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indique para el uso previsto de la zona.

El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de las instalaciones, así como sus materiales, sus componentes y sus equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el apartado 3.1. de la Norma, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 1942/1993, de 5 de noviembre) y disposiciones complementarias, y demás reglamentación específica que le sea de aplicación.

Según esta sección, se prevé la dotación de extintores portátiles, en cada planta, y en uno en cada local de riesgo (garaje y trasteros 2 y 3).



### 3.2.5 SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

### 3.2.5.1 Aproximación a los edificios

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

Anchura mínima libre (m)		Altura mínima libre o gálibo (m)		Capacidad portante del vial (kN/m²)		Tramos curvos					
						Radio interior (m)		Radio exterior (m)		Anchura libre de circulación (m)	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
3.50	-	4.50	-	20	-	5.30	-	12.50	-	7.20	-

La altura de evacuación es inferior a 9 m por lo que no es de aplicación este apartado.

### 3.2.5.2 Entorno de los edificios

El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m)		Separación máxima del vehículo (m)		Distancia máxima (m)		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
5.00	>5	-	-	23	-	30.00	-	10	-	-	-

Al no ser necesario el espacio de maniobra no será de aplicación este apartado. Aun así, dentro de la parcela y en el camino de acceso a la edificación, se evitarán todos los obstáculos que puedan dificultar el acceso de los servicios de extinción de incendios.

### 3.2.5.3 Accesibilidad por fachadas

Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 de esta Sección deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Las condiciones que deben cumplir dichos huecos están establecidas en el apartado 2 de esta Sección.

Altura máxima del alféizar (m)		Dimensión mínima horizontal del hueco (m)		Dimensión mínima vertical del hueco (m)		Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
1.20	<1.20	0.80	>0.80	1.20	>1.20	25.00	<25

La altura de evacuación es inferior a 9 m por lo que no es de aplicación este apartado. Aún así, existen huecos de las características adecuadas para permitir el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios.

### 3.2.6 SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

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

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

Según el proyecto se garantizará:

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado (¹)			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjado	Norma	Proyecto (²)
Residencial vivienda	Vivienda Unifamiliar	Termoarcilla Madera	Madera	Hormigón Madera	R-60 para H evacuación < 15m	R-60 (H evacuación < 15m)
Residencial	Aparcamiento	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	R-90	R-90
Residencial	Aparcamiento	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	R-90	R-90





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



4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES

4.1 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD AUTONÓMICAS

En el presente proyecto se cumplen las normas contenidas en el Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4.1.1 Condiciones en edificios de viviendas según el Decreto 91/2024

4.1.1.1 Programa mínimo y superficies

Los apartamentos cumplen las superficies mínimas de Habitabilidad.

ESTANCIA	NORMAS HABITABILIDAD	PROYECTO	
Salón-comedor-cocina	15 m2	56,90 m2	
1 dormitorio	10 m2	-	
Más de 1 dormitorio	Doble: 8m2	Dormitorio 1	12,35 m2
		Dormitorio 2	12,50 m2
		Dormitorio 3	18,75 m2 (h>2,5m =9,50m2)
		Dormitorio 4	18,75 m2 (h>2,5m =9,50m2)
Baño completo	1,50m2	Aseo	3,10 m2
		Baño 1	4,50 m2
		Baño 2	4,25 m2
		Baño 3	7,50 m2 (h>2,2m =3,45 m2)
		Baño 4	7,50 m2 (h>2,2m =3,45 m2)
		Baño 5	7,40 m2 (h>2,2m =2,50 m2)
		Baño exterior	5,20 m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	>30 m2	234,40 > 30 m2	

4.1.1.2 Altura mínima

- La altura libre de solado a techo es, como mínimo de 2,50 metros.
- En algunas zonas, de los baños y cocinas, se ha colocado falso techo, disponiendo al menos de, una altura libre mínima de 2,20 metros.

4.1.1.3 Forma de las habitaciones en planta

En todos los apartamentos, las estancias cumplen las siguientes condiciones de forma:

- Cocina: puede inscribirse un rectángulo de 1,60 metros x 2 metros
- Estancia: puede inscribirse un círculo de 3,00 metros de diámetro
- Dormitorios: puede inscribirse un cuadrado de 2,00 metros de lado
- tras la puerta de entrada puede inscribirse un rectángulo de 1,10 metros x 1,50 metros de lado
- la anchura libre de pasillos es al menos de 0,80 metros
- La anchura mínima de puertas de cocina, estar y dormitorios es al menos de 0,70 metros y la de puertas de los baños de al menos 0,60 metros.

4.1.1.4 Iluminación de piezas

La iluminación de las diferentes piezas, (no incluye baños y aseos, se realiza directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patios en los que deberá poder inscribirse un diámetro mínimo de tres metros, o un sexto de la distancia entre el suelo de la habitación más baja y la parte superior del forjado más alto si esta distancia es superior a 18 metros.



La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie útil en planta de la pieza a la que suministre iluminación.

## 4.2 NORMATIVA REGULADORA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EXTRAHOTELEROS EN CANTABRIA

En el presente proyecto se cumplen las normas contenidas en:

- Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

#### 4.2.1 Disposiciones generales

#### 4.2.1.1 Clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero.

Los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero se clasifican en las siguientes categorías:

-	Cuatro llaves (4 ➡).
-	Tres llaves (3 ➡).
-	Dos llaves (2 ➡).
-	Una llave (1 ➡).

La vivienda prevista en proyecto opta por la categoría de DOS LLAVES

#### 4.2.1.2 Artículo 5. Unidades de alojamiento turístico extrahotelero: modalidades

La vivienda se encuentra dentro de la modalidad de “**chalet**” reuniendo los siguientes requisitos:

- Estar compuesta, como mínimo, de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios independientes y uno o más cuartos de baño en pieza igualmente independiente.
- Tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios.
- Ocupar la totalidad de un inmueble exento o, al menos, con dos fachadas al exterior, y con entrada independiente; los chalets podrán tener una o varias plantas, y estar rodeados de un jardín.

#### 4.2.1.3 Artículo 7. Clientes con movilidad reducida.

Conforme a lo exigido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) o norma que lo sustituya, y de acuerdo con los parámetros previstos en la normativa vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad, no es obligatorio que el conjunto disponga de unidades de alojamiento adaptadas a las necesidades de personas con movilidad reducida ya que únicamente se disponen 1 unidad de alojamiento.

### 4.2.2 Requisitos técnicos

#### 4.2.2.1 Artículo 15. Calidad de las instalaciones y servicios.

La capacidad en plazas del establecimiento se ha determinado por la suma del número de camas fijas ajustándose a los parámetros exigidos en este Decreto. Según esto:

Chalet	Camas fijas	Total, plazas
Vivienda	8 camas	8 plazas

#### 4.2.2.2 Artículo 16. Sistema de seguridad y protección contra incendios.

La vivienda cuenta con un sistema de seguridad y protección contra incendios, de conformidad al DB-SI, tal y como se ha justificado anteriormente.



#### 4.2.2.3 Artículo 17. Insonorización.

En la vivienda la insonorización de sus instalaciones es un elemento principal de confort, y para garantizar su efectividad adoptarán las siguientes medidas:

- a) Las unidades de alojamiento estarán insonorizadas, tanto en sentido vertical como horizontal, con independencia de que colinden con otras unidades del establecimiento o con espacios dedicadas a otros usos.
- b) Las dependencias de uso común contarán además con un aislamiento exterior, de forma que los materiales empleados en los revestimientos y aislamientos de las paredes, techos, suelos y puertas garanticen con total eficacia su insonorización.
- c) No existe colindante a los alojamientos maquinaria susceptible de producir ruidos o vibraciones.

#### 4.2.2.4 Artículo 18. Calefacción, climatización y agua caliente.

En la vivienda se ha previsto calefacción en todas las unidades de alojamiento cumpliendo con los mínimos establecidos para los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero de dos y una llave.

La vivienda contará con agua caliente sanitaria, con una temperatura mínima de 50°C, en todos los cuartos de baño y cocinas, ya sean propios de las unidades de alojamiento o de uso común.

#### 4.2.2.5 Artículo 19. Vestíbulo-recepción, pasillos y escaleras.

Los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero de dos y una llave que tengan diez o menos unidades de alojamiento pueden prescindir de la dependencia de vestíbulo-recepción si el personal que asuma las funciones de atención al cliente reside en el mismo edificio o en sus inmediaciones.

Existe una única escalera dentro de la unidad de alojamiento. La anchura de la misma es de 1,10 metros.

#### 4.2.2.6 Artículo 20. Ascensores

. Los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero deberán disponer de ascensor en los siguientes supuestos:

Categoría.	4	3	2	1
Nº de plantas.	Planta Baja + 1		Planta Baja + 2	

Al tratarse de una edificación de planta baja + 1, no es obligatoria la instalación de ascensor para la categoría de 2 llaves.

#### 4.2.2.7 Aparcamiento.

No se exigen requisitos de aparcamiento para la categoría prevista. Aun así, se han dispuesto en la parcela dos plazas de aparcamiento cubierto abierto y existe un garaje para 3 plazas en la planta sótano.

#### 4.2.2.8 Artículo 22. Teléfono y servicios telemáticos.

Conforme a la categoría prevista para las unidades de alojamiento, no se exige disponer de conexión telefónica ni interior ni con el exterior, tampoco conexión a Internet. Aun así, se ha previsto toma de teléfono, así como conexión de internet.

#### 4.2.2.9 Artículo 23. Unidades de alojamiento.

La vivienda (CHALET) cumple con las superficies mínimas exigidas en la normativa para la categoría de DOS LLAVE:

CHALET		
salón comedor-cocina	18,00 m2	56,90 m2
dormitorio 1	12,00 m2	12,35 m2
baño 1	3,50 m2	4,50 m2
dormitorio 2	12,00 m2	12,50 m2
baño 2	3,50 m2	4,50 m2
dormitorio 3 (* h>2,5m)	12,00 m2	18,75 (9,50) m2
baño 3 (*h>2,20m)	3,50 m2	4,5 (3,45) m2
dormitorio 4 (* h>2,5m)	12,00 m2	18,75 (9,50) m2
baño 4 (*h>2,20m)	3,50 m2	7,50 (3,45) m2
baño 5 (*h>2,20m)	3,50 m2	7,40(2,50) m2



#### 4.2.2.10 Artículo 24. Dormitorios.

Todos los dormitorios disponen de una zona de ventilación directa al exterior, dicha superficie nunca es inferior a 1,20 m<sup>2</sup>, incluido el marco de la ventana.

Los dormitorios tienen una altura mínima de 2,50 metros y están dotados con el siguiente equipamiento:

- a) Una cama doble o dos camas individuales, con las siguientes dimensiones mínimas:

CATEGORÍA	DOBLES	INDIVIDUALES
4➡	2,00 m largo x 1,80 m ancho	2 m largo x 1,05 m ancho
3➡ 2➡ 1➡	1,90 m largo x 1,35 m ancho	1,90 m largo x 0,90 m ancho

- b) Una o dos mesillas de noche separadas o incorporadas a la cabecera de la cama o camas.
- c) Un sillón, butaca o silla.
- d) Un armario con baldas, estantes, cajoneras y perchas en número suficiente, que dispondrá de espejos, salvo que éstos estén instalados en otro lugar de la habitación.
- e) Una o dos lámparas o apliques de cabecera, dependiendo si la cama es individual o doble.
- f) Un conmutador general de luces junto a la cabecera de la cama.

#### 4.2.2.11 Artículo 26. Cuartos de baño.

Los cuartos de baño se ajustan, en cuanto a número y superficie, a las siguientes especificaciones mínimas:

Cuartos de baño.	4	3	2	1
Superficie (m <sup>2</sup> ).	5	4	3,5	3,5
Nº cuartos de baño/ nº plazas.	1 cada 2 plazas	1 cada 4 plazas o fracción		

La altura mínima de los cuartos de baño es de 2,20 metros.

Los cuartos de baño tendrán ventilación directa o forzada que permita la suficiente renovación del aire.

Según la categoría requerida los cuartos de baño estarán dotados, al menos, del siguiente equipamiento:

- Lavabo, inodoro y ducha con mampara
- Punto de luz y espejo encima del lavabo, así como soporte para objetos de tocador en lavabo y ducha
- Toma de corriente y secador de pelo
- Taburete y papelera con tapa

Además, dispondrán de un juego de toallas de baño/ducha y lavabo para cada huésped.

En todos los casos, el suministro de agua corriente fría -a una temperatura máxima de 20 grados centígrados y caliente a una temperatura mínima de 50 grados centígrados- será permanente.

#### 4.2.2.12 Artículo 27. Salón-comedor.

El salón-comedor de las unidades de alojamiento tiene una altura mínima de 2,50 metros.

La superficie de iluminación es superior a 1,20 m<sup>2</sup>, sin que sea computable a estos efectos el marco de la ventana.

Cada salón-comedor contará, como mínimo, con el siguiente equipamiento:

- Mesa de comedor de dimensiones adecuada a la capacidad cada apartamento.
- Sillas en número igual o superior a las plazas correspondientes.
- Plazas en sofás en número igual o superior a las plazas correspondientes a cada unidad.
- Televisor.

#### 4.2.2.13 Artículo 28. Cocina.

Todas las cocinas cuentan con ventilación directa o forzada.

Además, cada una contará como mínimo, con el siguiente equipamiento:

- Frigorífico, fregadero, horno microondas, cocina de 2 fuegos y campana extractora de humos
- Armarios y elementos de menaje fabricados con materiales aptos para uso alimentario (cubertería, vajilla, cristalería y batería de cocina), en proporción a la capacidad de cada unidad de alojamiento
- Cafetera



#### 4.3 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD AUTONÓMICAS

Las normas de accesibilidad de aplicación para la vivienda es la **Ley de Cantabria 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad**.

En el artículo 50 de Medidas para garantizar la accesibilidad en la vivienda únicamente hace referencia a viviendas protegidas y de promoción pública. En consecuencia y puesto que sus promotores no lo requieren, no es necesario el cumplimiento de dicha normativa.

##### 4.3.1 Accesibilidad en la edificación

- **Acceso a la edificación**

La parcela dispone de un itinerario accesible que comunique la entrada a la vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, aparcamiento exterior, jardines y piscina.

- **Interior de los alojamientos**

No procede su justificación puesto que no se ha previsto como accesibles.



5 CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º A). Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes aplicables sobre construcción.

5.1 ESTATALES

5.1.1 Normas de carácter general

- **Ordenación de la edificación**  
LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado  
B.O.E.: 6-NOV-1999  
  
MODIFICADA POR:  
  
**Artículo 82 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social**  
LEY 24/2001, de 27 de diciembre, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 31-DIC-2001  
  
**Artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social**  
LEY 53/2002, de 30 de diciembre, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 31-DIC-2002  
  
Artículo 15 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio  
LEY 25/2009, de 22 de diciembre, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 23-DIC-2009
- **Disposición final tercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**  
LEY 8/2013, de 26 de junio, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 27-JUN-2013
- **Disposición final tercera de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones**  
LEY 9/2014, de 9 de mayo, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 10-MAY-2014  
Corrección erratas: B.O.E. 17-MAY-2014
- **Disposición final tercera de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras**  
LEY 20/2015, de 14 de julio, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 15-JUL-2015
- **Código Técnico de la Edificación**  
REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 28-MAR-2006  
Corrección de errores y erratas: B.O.E. 25-ENE-2008  
  
DEROGADO EL APARTADO 5 DEL ARTÍCULO 2 POR:  
  
• **Disposición derogatoria única de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**  
LEY 8/2013, de 26 de junio, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 27-JUN-2013  
  
MODIFICADO POR:  
  
Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación  
REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 23-OCT-2007  
  
Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007



## MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1371/2007, de 19-OCT  
Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 18-OCT-2008

Modificación de determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, aprobados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre  
Orden 984/2009, de 15 de abril, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 23-ABR-2009  
Corrección de errores y erratas: B.O.E. 23-SEP-2009

Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad  
REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 11-MAR-2010

Modificación del Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo  
Disposición final segunda, del Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 22-ABR-2010

Sentencia por la que se declara la nulidad del artículo 2.7 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como la definición del párrafo segundo de uso administrativo y la definición completa de uso pública concurrencia, contenidas en el documento SI del mencionado Código

Sentencia de 4 de mayo de 2010, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo,  
B.O.E.: 30-JUL-2010

- **Disposición final undécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**  
LEY 8/2013, de 26 de junio, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 27-JUN-2013  
Modificación del Documento Básico DB-HE "Ahorro de energía" y del Documento Básico DB-HS "Salubridad", del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo  
Orden 588/2017, de 15 de junio, del Ministerio de Fomento  
B.O.E.: 23-JUN-2017  
  
ACTUALIZADO POR:  
Actualización del Documento Básico DB-HE "Ahorro de Energía"  
ORDEN FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, del Ministerio de Fomento  
B.O.E.: 12-SEP-2013  
Corrección de errores: B.O.E. 8-NOV-2013
- **Procedimiento básico para la certificación energética de los edificios**  
REAL DECRETO 235/2013, de 5 de abril, del Ministerio de la Presidencia  
B.O.E.: 13-ABR-2013  
Corrección de errores: B.O.E. 25-MAY-2013

## MODIFICADO POR:

**Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, del Ministerio de la Presidencia**  
B.O.E.: 06-JUN-2017

### 5.1.2 Estructuras

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









- **Art 2º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre**  
REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
B.O.E.: 22-MAY-2010

- **Prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existentes**  
REAL DECRETO 57/2005, de 21 de enero, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
B.O.E.: 04-FEB-2005

DEROGADO LOS ARTÍCULOS 2 Y 3 POR:

- **Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 “Ascensores” del Reglamento de aparatos de elevación y mantenimiento, aprobado por Real Decreto 229/1985, de 8 de noviembre**  
REAL DECRETO 88/2013, de 8 de febrero, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo  
B.O.E.: 22-FEB-2013

- **Prescripciones técnicas no previstas en la ITC-MIE-AEM 1, del Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos**  
*RESOLUCIÓN de 27 de abril de 1992, de la Dirección General de Política Tecnológica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo*  
B.O.E.: 15-MAY-1992

- **Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 “Ascensores” del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 229/1985, de 8 de noviembre**  
REAL DECRETO 88/2013, de 8 de febrero, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo  
B.O.E.: 22-FEB-2013  
Corrección errores: 9-MAY-2013

MODIFICADO POR:

- **Disp. Final Primera del Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores**  
B.O.E.: 25-MAY-2010

- **AUDIOVISUALES Y ANTENAS**

- **Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.**  
REAL DECRETO LEY 1/1998, de 27 de febrero, de la Jefatura del Estado  
B.O.E.: 28-FEB-1998

MODIFICADO POR:

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

Disposición Adicional Sexta, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación

B.O.E.: 06-NOV-1999

- **Disposición final quinta de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones**  
LEY 9/2014, de 9 de mayo, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 10-MAY-2014  
Corrección erratas: B.O.E. 17-MAY-2014

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

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

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

Corrección errores: 18-OCT-2011

DESARROLLADO POR:

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

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

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

MODIFICADO POR:

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



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

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

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

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

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

- CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- **Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)**

REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 29-AGO-2007

Corrección errores: 28-FEB-2008

MODIFICADO POR:

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

B.O.E.: 18-MAR-2010

Corrección errores: 23-ABR-2010

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

B.O.E.: 11-DIC-2009

Corrección errores: 12-FEB-2010

Corrección errores: 25-MAY-2010

Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, del Ministerio de la Presidencia

B.O.F.: 13-ABR-2013

Corrección errores: 5-SEP-2013

Disp. Final tercera del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía

B.O.E.: 13-FEB-2016

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

REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 4-SEPT-2006

MODIFICADO POR:

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

REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 22-MAY-2010

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

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

B.O.E.: 23-OCT-1997

Corrección errores: 24-FNE-1998

MODIFICADA POR:

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

REAL DECRETO 1523/1999, de 1 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 22-OCT-1999



Corrección errores: 3-MAR-2000

- **Art 6º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial , para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre**  
REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
B.O.E.: 22-MAY-2010

- **Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis**  
REAL DECRETO 865/2003, de 4 de julio, del Ministerio de Sanidad y Consumo  
B.O.E.: 18-JUL-2003

- **DB HE. Ahorro de Energía (Capítulo HE-4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria)**  
Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO. 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 28-MAR-2006

ACTUALIZADO POR:

## Actualización del Documento Básico DB-HE "Ahorro de Energía"

ORDEN FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, del Ministerio de Fomento

B.O.E.: 12-SEP-2013

Corrección de errores: B.O.E. 8-NOV-2013

- **ELECTRICIDAD**

- **Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51**  
REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología  
B.O.E.; suplemento al nº 224, 18-SEP-2002

- **Anulado el inciso 4.2.C.2 de la ITC-BT-03** por:  
SENTENCIA de 17 de febrero de 2004 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo  
B.O.E.: 5-ABR-2004

MODIFICADO POR:

- **Art 7º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre**  
REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
B.O.E.: 22-MAY-2010

- **Nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.**  
REAL DECRETO 1053/2014, de 12 de diciembre, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo  
B.O.E.: 31-DIC-2014

- **Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico**  
RESOLUCIÓN de 18 de enero 1988, de la Dirección General de Innovación Industrial  
B.O.E.: 19-FEB-1988

- **Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07**  
REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
B.O.E.: 19-NOV-2008

- **INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

- **Reglamento de instalaciones de protección contra incendios**  
REAL DECRETO 513/2017, de 22 de mayo, del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad  
B.O.E.: 12-JUN-2017  
Corrección de errores: 23-SEP-2017

#### 5.1.4 Cubiertas

- **DB HS-1. Salubridad**  
Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 28-MAR-2006











## DESARROLLADA POR:

Desarrollo de la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción  
REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 25-AGO-2007  
Corrección de errores: 12-SEP-2007

## MODIFICADO POR:

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

- **REAL DECRETO 327/2009**, de 13 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración

B.O.E.: 14-MAR-2009

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

- **REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración**

B.O.E.: 23-MAR-2010

## MODIFICADA POR:

Artículo 16 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio  
LEY 25/2009, de 22 de diciembre, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 23-DIC-2009

- **SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN**

- **DB-SUA-Seguridad de utilización y accesibilidad**

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 11-MAR-2010

### 5.1.6 Barreras arquitectónicas

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

REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 11-MAY-2007

## MODIFICADO POR:

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

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 11-MAR-2010

## DESARROLLADO POR:

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

Orden 561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 11-MAR-2010

- **DB-SUA-Seguridad de utilización y accesibilidad**

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 11-MAR-2010

- **Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social**

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2013, de 29 de noviembre, del Ministerio de Sanidad,

Servicios Sociales e Igualdad

B.O.E.: 3-DIC-2013

## MODIFICADO POR:

Disposición final decimocuarta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público

LEY 9/2017, de 8 de noviembre, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 9-NOV-2017







## MODIFICADO POR:

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

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

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

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

## MODIFICADO POR:

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

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

## MODIFICADA POR:

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

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

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

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

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

• **Evaluación ambiental**

LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 11-DIC-2013

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

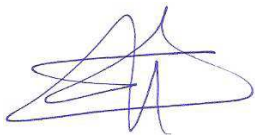
LEY 43/2010, de 30 de diciembre, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 31-DIC-2010

En Torrelavega, noviembre 2024.

Los Arquitectos



María Jesús FERNÁNDEZ PORTO  
ARQUITECTA COL. 2.119 del CoaCan



María Elena FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ  
ARQUITECTA COL. 19.31 del CoaCan



II. ANEXOS



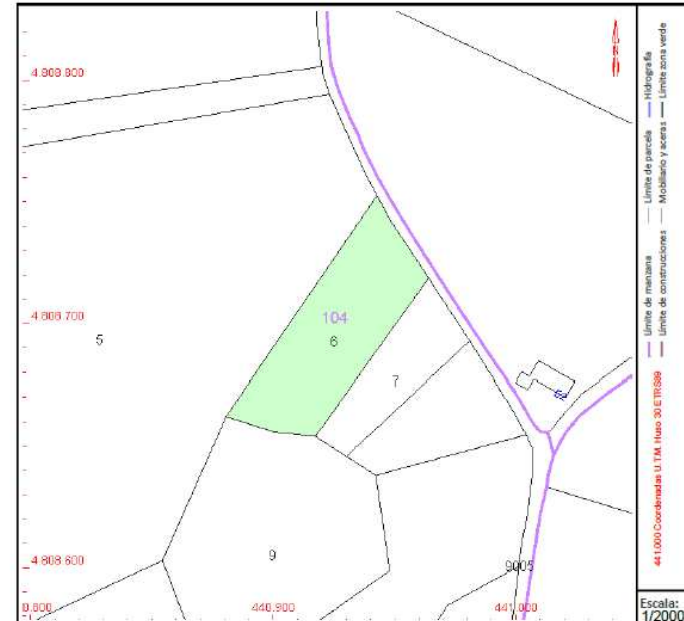


Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida:  
Año construcción:

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	PD Prados o praderas	02	3.403

**Referencia catastral:** 39040A104000060000DX

Superficie gráfica: 3.403 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 22 de Julio de 2024









Vistas del entorno desde la parcela





### 3 PROPUESTA PLANTEADA



Vista noroeste



Vista noreste



Vista sureste







Firma 1: 25/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
**GOBIERNO DE CANTABRIA**  
CSV: A0610McQNW3EEs+Fqd5STw24M0kgzLqVZw8459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2025OP007E001390  
Fecha Registro: 28/03/2025 10:12



### III. VALORACIÓN DE LAS OBRAS PROPUESTAS

Firma 1: 25/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0610McQNW3EEs+Fqd5STw24M0kgzLqVZw8459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2025OP007E001390  
Fecha Registro: 28/03/2025 10:12



Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000000318\_2025\_DOC\_00M\_0000000000000001027600

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610McQNW3EEs+Fqd5STw24M0kgzLqVZw8459

1 ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

- La valoración realizada se ha calculado en base a:
- La superficie y las características de las obras realizadas
  - La estimación de unos porcentajes correspondientes a cada capítulo, en base a la comparación con otras obras construidas de similares características.

CAP.	RESUMEN	PRESUPUESTO (€)	%
1	ACTUACIONES PREVIAS	769,50	0,15%
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	25.650,00	5,00%
3	CIMENTACIONES	42.579,00	8,30%
4	SANEAMIENTO HORIZONTAL	11.799,00	2,30%
5	ESTRUCTURA	76.950,00	15,00%
6	ALBAÑILERÍA	51.300,00	10,00%
7	CUBIERTA	27.702,00	5,40%
8	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	24.880,50	4,85%
9	REVESTIMIENTOS	36.936,00	7,20%
10	ALICATADOS, SOLADOS Y FALSOS TECHOS	30.780,00	6,00%
11	PINTURAS Y BARNICES	8.208,00	1,60%
12	CARPINTERÍA EXTERIOR, VIDRIOS Y CERRAJER	44.118,00	8,60%
13	CARPINTERÍA INTERIOR	17.955,00	3,50%
14	FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	10.773,00	2,10%
15	ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	12.825,00	2,50%
16	VENTILACIÓN	7.695,00	1,50%
17	CALEFACCIÓN	24.367,50	4,75%
18	OTRAS INSTALACIONES	12.825,00	2,50%
19	URBANIZACIÓN	22.059,00	4,30%
20	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.847,50	0,75%
21	CONTROL DE CALIDAD ENSAYOS	3.591,00	0,70%
22	SEGURIDAD Y SALUD	15.390,00	3,00%
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		513.000,00	100,00%

Asciende el PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL a la expresada cantidad de quinientos trece mil euros.





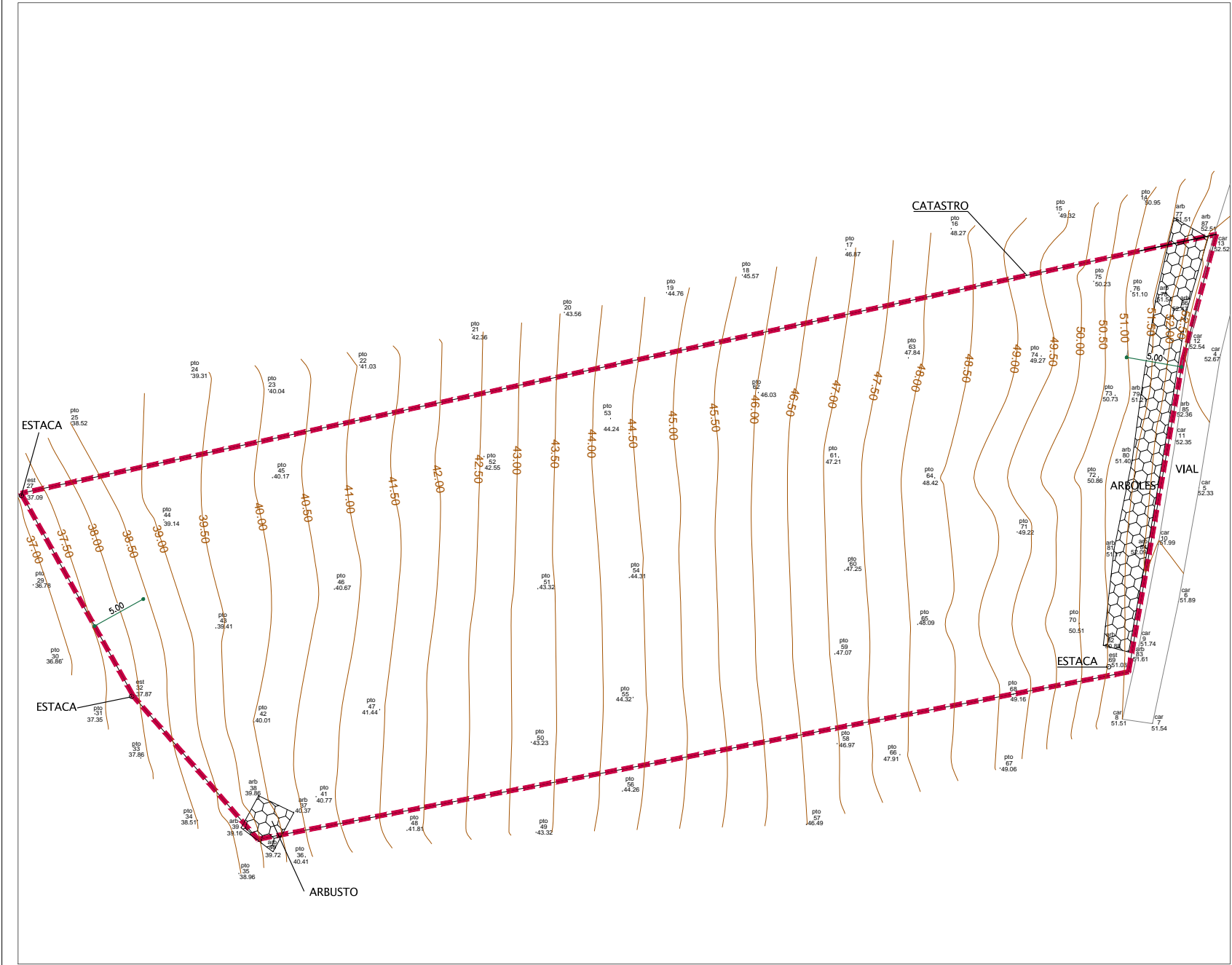
IV. PLANOS





El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá de la previa autorización expresa de sus titulares, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.





fase: Proyecto básico

**Vivienda turística (Chalet) con piscina. EN SUELO RÚSTICO DE SETIÉN**

situación:  
 Polígono 104 Parcela 6  
 AGÜERO-OREJO-SETIEN  
 PEÑERO(CANTABRIA)

promotor:  
 EXPLOTACIONES E INVERSIONES ILSE, S.L.

plano:  
**PLANO TOPOGRÁFICO**

escala: A3 E:1/300

Ref: 24.015  
 fecha: diciembre 2024

**Elena Fernández Rodríguez**  
 col. nº 1931 COACAN  
 telf: 676 180 283

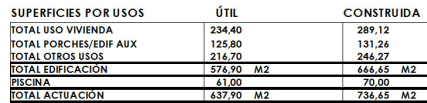
**María Jesús Fernández Porto**  
 col. nº 2119 COACAN  
 telf: 627 515 365

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requiere de la previa autorización expresa de sus titulares, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.





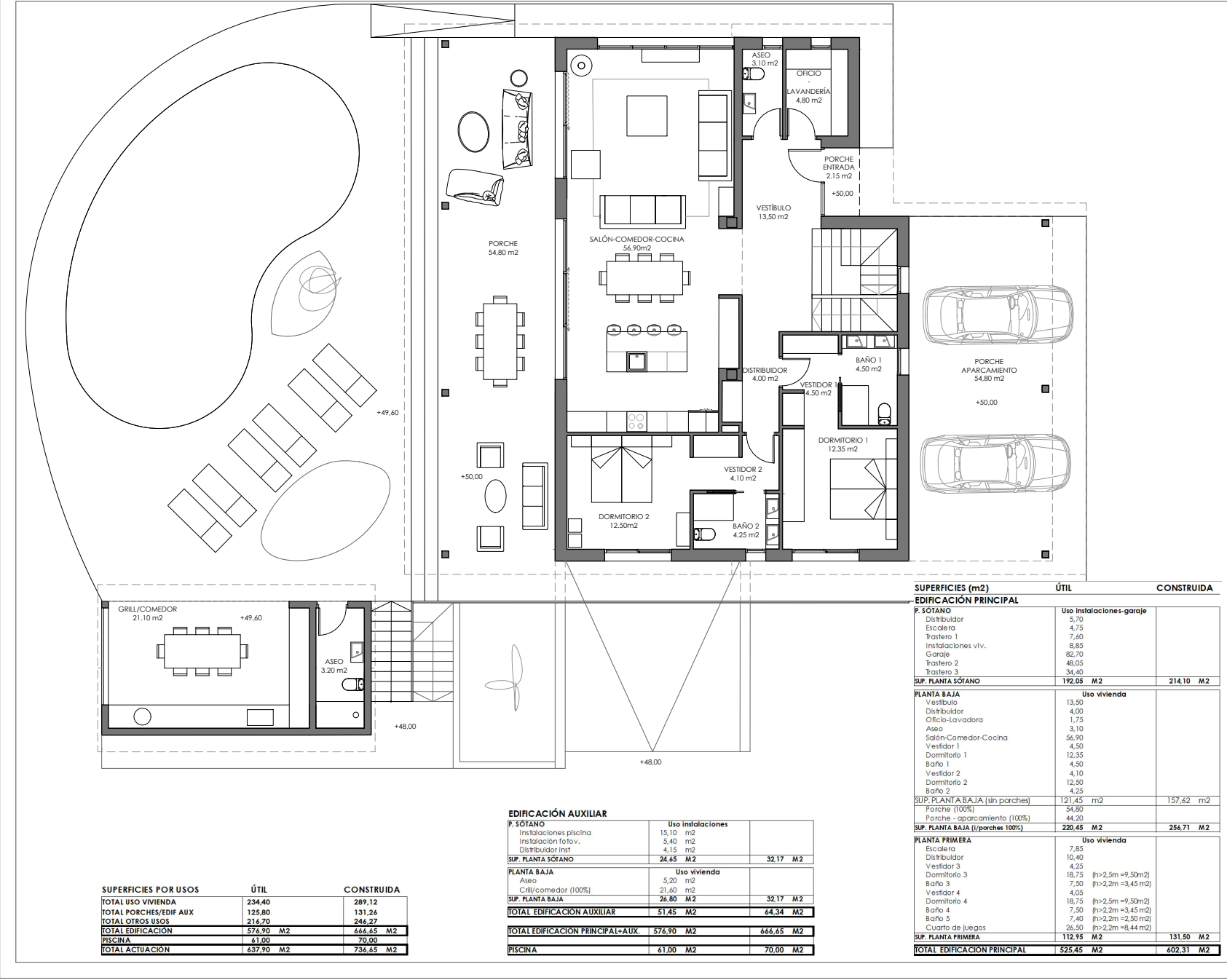




EDIFICACIÓN AUXILIAR			
F. SÓFANO		Uso instalaciones	
Instalaciones piscina		15,10 m2	
Instalación toilet		5,40 m2	
Distribuidor inst		4,15 m2	
SUP. PLANTA SÓFANO		24,65 M2	32,17 M2
PLANTA BAJA		Uso vivienda	
Aseo		5,20 m2	
C/Cil/comedor (100%)		21,60 m2	
SUP. PLANTA BAJA		26,80 M2	32,17 M2
TOTAL EDIFICACION AUXILIAR		51,45 M2	64,34 M2
TOTAL EDIFICACION PRINCIPAL+ AUX.		576,90 M2	666,65 M2
PISCINA		61,00 M2	70,00 M2

EDIFICACIONES (m2)		ÚTIL		CONSTRUIDA	
EDIFICACION PRINCIPAL					
<b>F. SÓTANO</b>		Use instalaciones-garaje			
Distribuidor		5,70			
Escalera		4,75			
Trastero 1		7,60			
Instalaciones viv.		6,85			
Garaje		82,70			
Trastero 2		48,05			
Trastero 3		34,40			
<b>SUP. PLANTA SÓTANO</b>		<b>192,05 M2</b>		<b>214,10 M2</b>	
<b>PLANTA BAJA</b>		Use vivienda			
Vestíbulo		13,50			
Distribuidor		4,00			
Oficio-Lavadora		1,75			
Aseo		3,10			
Salón-Comedor-Cocina		56,90			
Vestidor 1		4,50			
Dormitorio 1		12,35			
Baño 1		4,50			
Vestidor 2		4,10			
Dormitorio 2		12,50			
Baño 2		4,25			
<b>SUP. PLANTA BAJA (sin porches)</b>		<b>121,45 m2</b>		<b>157,62 m2</b>	
Porche (100%)		34,80			
Porche -aparcamiento (100%)		44,20			
<b>SUP. PLANTA BAJA (v porches 100%)</b>		<b>220,45 M2</b>		<b>256,71 M2</b>	
<b>PLANTA PRIMERA</b>		Use vivienda			
Escalera		7,85			
Distribuidor		10,40			
Vestidor 3		4,25			
Dormitorio 3		18,75 [h>2,5m =9,50m2]			
Baño 3		7,50 [h>2,2m =3,45 m2]			
Vestidor 4		4,05			
Dormitorio 4		18,75 [h>2,5m =9,50m2]			
Baño 4		7,50 [h>2,2m =3,45 m2]			
Baño 5		7,40 [h>2,2m =2,50 m2]			
Cuarto de juegos		26,50 [h>2,2m =8,44 m2]			
<b>SUP. PLANTA PRIMERA</b>		<b>112,95 M2</b>		<b>131,50 M2</b>	
<b>TOTAL EDIFICACION PRINCIPAL</b>		<b>525,45 M2</b>		<b>602,31 M2</b>	

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá de la previa autorización expresa de sus titulares, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



SUPERFICIES POR USOS	ÚTIL	CONSTRUIDA
TOTAL USO VIVIENDA	234,40	289,12
TOTAL PORCHES/EDIF. AUX	125,80	131,26
TOTAL OTROS USOS	214,70	244,27
TOTAL EDIFICACIÓN	574,90 M2	664,65 M2
PISCINA	61,00	70,00
TOTAL ACTUACIÓN	637,90 M2	736,65 M2

EDIFICACIÓN AUXILIAR			
P. SÓTANO	Uso instalaciones		
Instalaciones piscina	15,10 m2		
Instalación fotov.	5,40 m2		
Distribuidor inst.	4,15 m2		
SUP. PLANTA SÓTANO	24,65 M2		32,17 M2
PLANTA BAJA	Uso vivienda		
Aseo	5,20 m2		
Grill/comedor (100%)	21,60 m2		
SUP. PLANTA BAJA	26,80 M2		32,17 M2
TOTAL EDIFICACIÓN AUXILIAR	51,45 M2		64,34 M2
TOTAL EDIFICACIÓN PRINCIPAL+ AUX.			
	574,90 M2		664,65 M2
PISCINA			
	61,00 M2		70,00 M2

SUPERFICIES (m2)	ÚTIL	CONSTRUIDA
EDIFICACIÓN PRINCIPAL		
P. SÓTANO	Uso instalaciones-garaje	
Distribuidor	5,70	
Escalera	4,75	
Trastero 1	7,60	
Instalaciones viv.	8,85	
Garaje	82,70	
Trastero 2	48,05	
Trastero 3	34,40	
SUP. PLANTA SÓTANO	192,05 M2	214,10 M2
PLANTA BAJA	Uso vivienda	
Vestibulo	13,50	
Distribuidor	4,00	
Oficio-Lavadora	1,75	
Aseo	3,10	
Salón-Comedor-Cocina	56,90	
Vestidor 1	4,50	
Dormitorio 1	12,35	
Baño 1	4,50	
Vestidor 2	4,10	
Dormitorio 2	12,50	
Baño 2	4,25	
SUP. PLANTA BAJA (sin parches)	121,45 m2	157,62 m2
Porche (100%)	54,80	
Porche - aparcamiento (100%)	44,20	
SUP. PLANTA BAJA (U.parches 100%)	220,45 M2	256,71 M2
PLANTA PRIMERA	Uso vivienda	
Escalera	7,85	
Distribuidor	10,40	
Vestidor 3	4,25	
Dormitorio 3	18,75 (h>2,5m ≈9,50m2)	
Baño 3	7,50 (h>2,2m ≈3,45 m2)	
Vestidor 4	4,05	
Dormitorio 4	18,75 (h>2,5m ≈9,50m2)	
Baño 4	7,50 (h>2,2m ≈3,45 m2)	
Baño 5	7,40 (h>2,2m ≈2,50 m2)	
Cuarto de juegos	26,50 (h>2,2m ≈8,44 m2)	
SUP. PLANTA PRIMERA	112,95 M2	131,50 M2
TOTAL EDIFICACIÓN PRINCIPAL	525,45 M2	602,31 M2

fase: Proyecto básico

Vivienda turística  
 (Chalet)  
 con piscina.  
 EN SUELO RÚSTICO  
 DE SETIÉN

situación:

Polígono 104 Parcela 6  
 AGÜERO-OREJO-SETIEN  
 PEÑERO(CANTABRIA)

promotor:

EXPLOTACIONES E INVERSIONES ILSE, S.L.

plano:

DISTRIBUCIÓN Y  
 SUPERFICIES:  
 PLANTA BAJA

escala: A3 E:1/100

00 01 03m

Ref:

24.015

fecha:

diciembre 2024

f2 arquitectos

Elena Fernández Rodríguez  
 col. nº 1931 COACAN  
 telf: 676 180 283

María Jesús Fernández Porto  
 col. nº 2119 COACAN  
 telf: 627 515 365

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requiere de la previa autorización expresa de sus titulares, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.

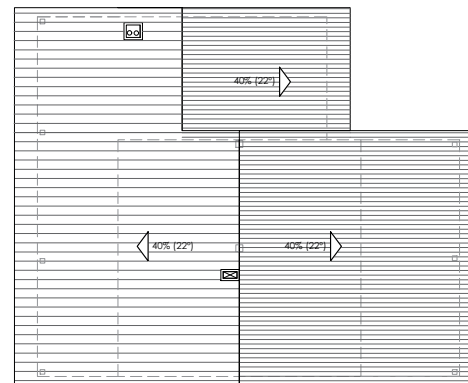


Firma 1: 25/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA  
 CSV: A0610McQNW3EEs+Fqd5Twt24M0kgzLqZw8459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
 N.º Registro: 2025OP007E001390  
 Fecha Registro: 28/03/2025 10:12

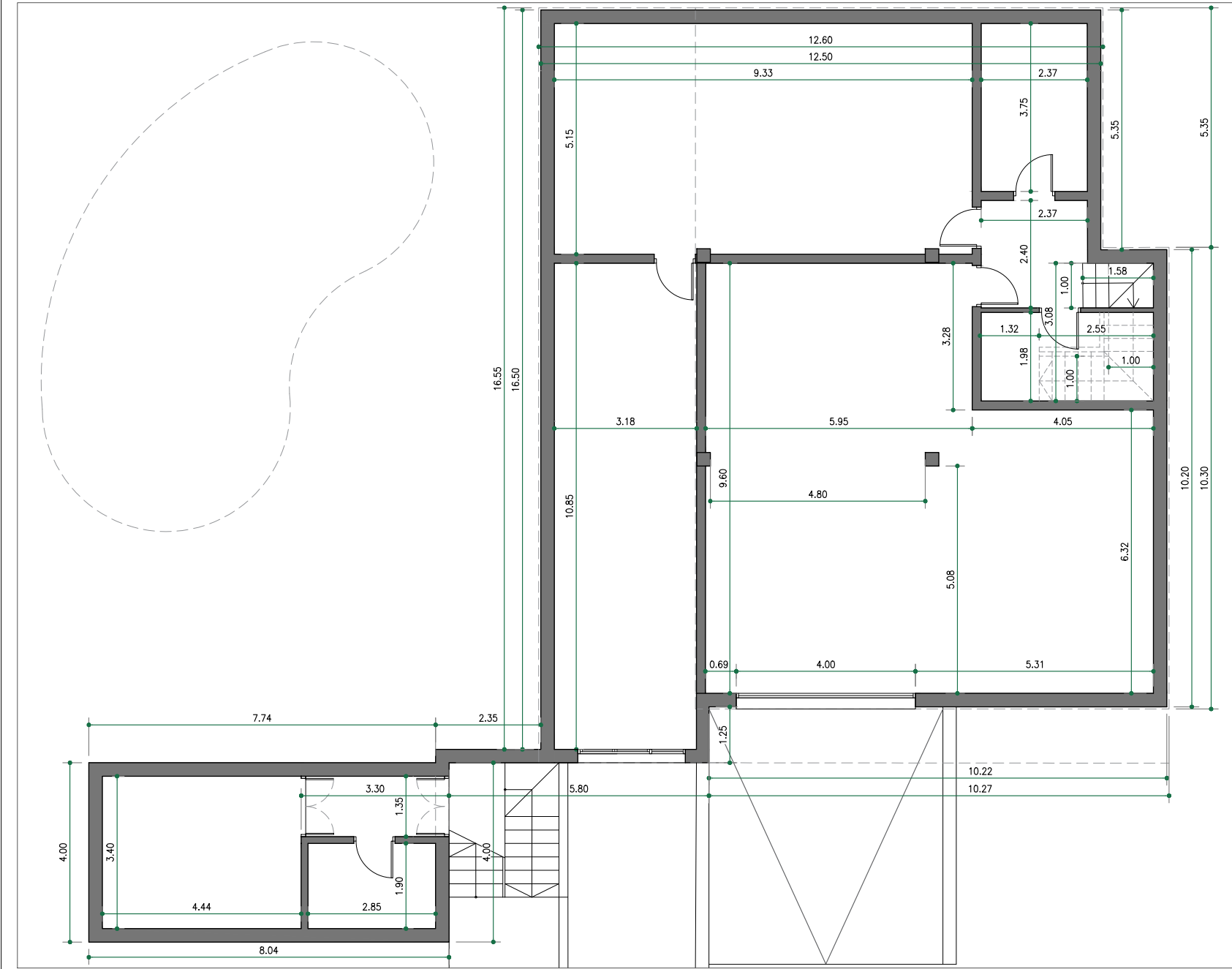


SUPERFICIES POR USOS	ÚTIL	CONSTRUIDA
TOTAL USO VIVIENDA	234,40	289,12
TOTAL PORCHES/EDIF AUX	125,80	131,26
TOTAL OTROS USOS	216,70	246,27
TOTAL EDIFICACIÓN	576,90 M2	666,65 M2
PISCINA	61,00	70,00
TOTAL ACTUACIÓN	637,90 M2	736,65 M2



SUPERFICIES (m2)	ÚTIL	CONSTRUIDA
<b>EDIFICACIÓN PRINCIPAL</b>		
<b>P. SOTANO</b>		
Distribuidor	5,70	
Escala	4,75	
Trastero 1	7,60	
Instalaciones viv.	8,85	
Garaje	82,70	
Trastero 2	48,05	
Trastero 3	34,40	
<b>SUP. PLANTA SOTANO</b>	<b>192,05 M2</b>	<b>214,10 M2</b>
<b>PLANTA BAJA</b>	<b>Uso vivienda</b>	
Vestibulo	13,50	
Distribuidor	4,00	
Oficio-Lavadora	1,75	
Aseo	3,10	
Salón-Comedor-Cocina	56,90	
Vestidor 1	4,50	
Dormitorio 1	12,35	
Baño 1	4,50	
Vestidor 2	4,10	
Dormitorio 2	12,50	
Baño 2	4,25	
<b>SUP. PLANTA BAJA (sin parches)</b>	<b>121,45 m2</b>	<b>157,62 m2</b>
Parche (100%)	54,80	
Parche -recrocamento (100%)	44,20	
<b>SUP. PLANTA BAJA (1/parches 100%)</b>	<b>220,45 M2</b>	<b>256,71 M2</b>
<b>PLANTA PRIMERA</b>	<b>Uso vivienda</b>	
Escala	7,85	
Distribuidor	10,40	
Vestidor 3	4,25	
Dormitorio 3	18,75	(p>2,5m =9,50m2)
Baño 3	7,50	(p>2,2m =3,45 m2)
Vestidor 4	4,05	
Dormitorio 4	18,75	(p>2,5m =9,50m2)
Baño 4	7,50	(p>2,2m =3,45 m2)
Baño 5	7,40	(p>2,2m =2,50 m2)
Cuarto de juegos	26,50	(p>2,2m =8,44 m2)
<b>SUP. PLANTA PRIMERA</b>	<b>112,95 M2</b>	<b>131,50 M2</b>
<b>TOTAL EDIFICACIÓN PRINCIPAL</b>	<b>525,45 M2</b>	<b>402,31 M2</b>

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, reserará de la previa autorización expresa de sus titulares, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



fase: Proyecto básico  
  
**Vivienda turística (Chalet) con piscina.**  
**EN SUELO RÚSTICO DE SETIÉN**  
 situación:  
 Polígono 104 Parcela 6  
 AGÜERO-OREJO-SETIÉN  
 PEÑERO(CANTABRIA)  
 promotor:  
 EXPLOTACIONES E INVERSIONES ILSE, S.L.

plano:  
  
**COTAS: PLANTA SÓTANO**  
 escala: A3 E:1/75

Ref: 24.015  
 fecha: diciembre 2024  

C04

**Elena Fernández Rodríguez**  
 col. nº 1931 COACAN  
 telf: 676 180 283

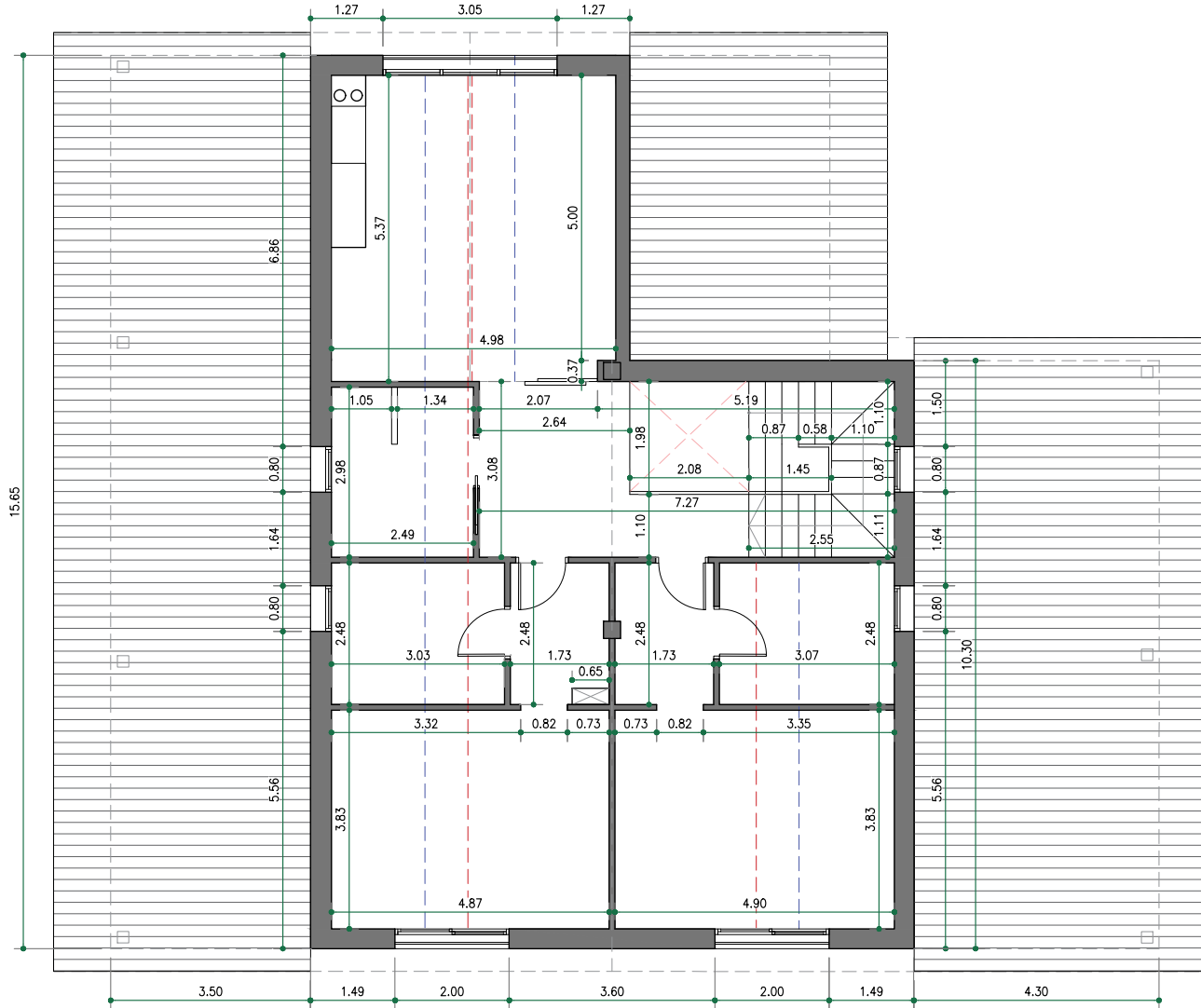
**María Jesús Fernández Porto**  
 col. nº 2119 COACAN  
 telf: 627 515 365

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requerirá de la previa autorización expresa de sus titulares, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.









fase: Proyecto básico

Vivienda turística  
 (Chalet)  
 con piscina.  
 EN SUELO RÚSTICO  
 DE SETIÉN

situación:

Polígono 104 Parcela 6  
 AGÜERO-OREJO-SETIÉN  
 PEÑERO(CANTABRIA)

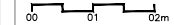
promotor:

EXPLOTACIONES E  
 INVERSIONES ILSE, S.L.

plano:

COTAS:  
 PLANTA PRIMERA

escala: A3 E:1/75



Ref: 24.015

fecha:

diciembre 2024

C06

f2 arquitectos

Elena Fernández Rodríguez  
 col. nº 1931 COACAN  
 telf: 676 180 283

María Jesús Fernández Porto  
 col. nº 2119 COACAN  
 telf: 627 515 365

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requerirá de la previa autorización expresa de sus titulares, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.







fase: Proyecto básico

Vivienda turística  
(Chalet)  
con piscina.  
EN SUELO RÚSTICO  
DE SETIÉN

situación:

Polígono 104 Parcela 6  
AGÜERO-OREJO-SETIÉN  
PEÑERO(CANTABRIA)

promotor:

EXPLOTACIONES E  
INVERSIONES ILSE, S.L.

plano:

ALZADOS:  
NORTE Y SUR

escala: A3 E:1/100

00 01 03m

Ref:  
24.015

fecha:  
diciembre 2024

C07

f2 arquitectos

Elena Fernández Rodríguez  
col. nº 1931 COACAN  
tef: 676 180 283

María Jesús Fernández Porto  
col. nº 2119 COACAN  
tef: 627 515 365

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requerirá de la previa autorización expresa de sus titulares, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Firma 1: 25/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610McQNW3EEs+Fqd5STw24M0kgzLqVZw8459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2025OP007E001390  
Fecha Registro: 28/03/2025 10:12





ALZADO ESTE

ALZADO OESTE

fase: Proyecto básico

Vivienda turística  
(Chalet)  
con piscina.  
EN SUELO RÚSTICO  
DE SETIÉN

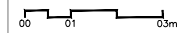
situación:  
Polígono 104 Parcela 6  
AGÜERO-OREJO-SETIÉN  
PEÑERO(CANTABRIA)  
promotor:

EXPLOTACIONES E  
INVERSIONES ILSE, S.L.

plano:

ALZADOS:  
ESTE Y OESTE

escala: A3 E:1/100



Ref:  
24.015

fecha:  
diciembre 2024

C08

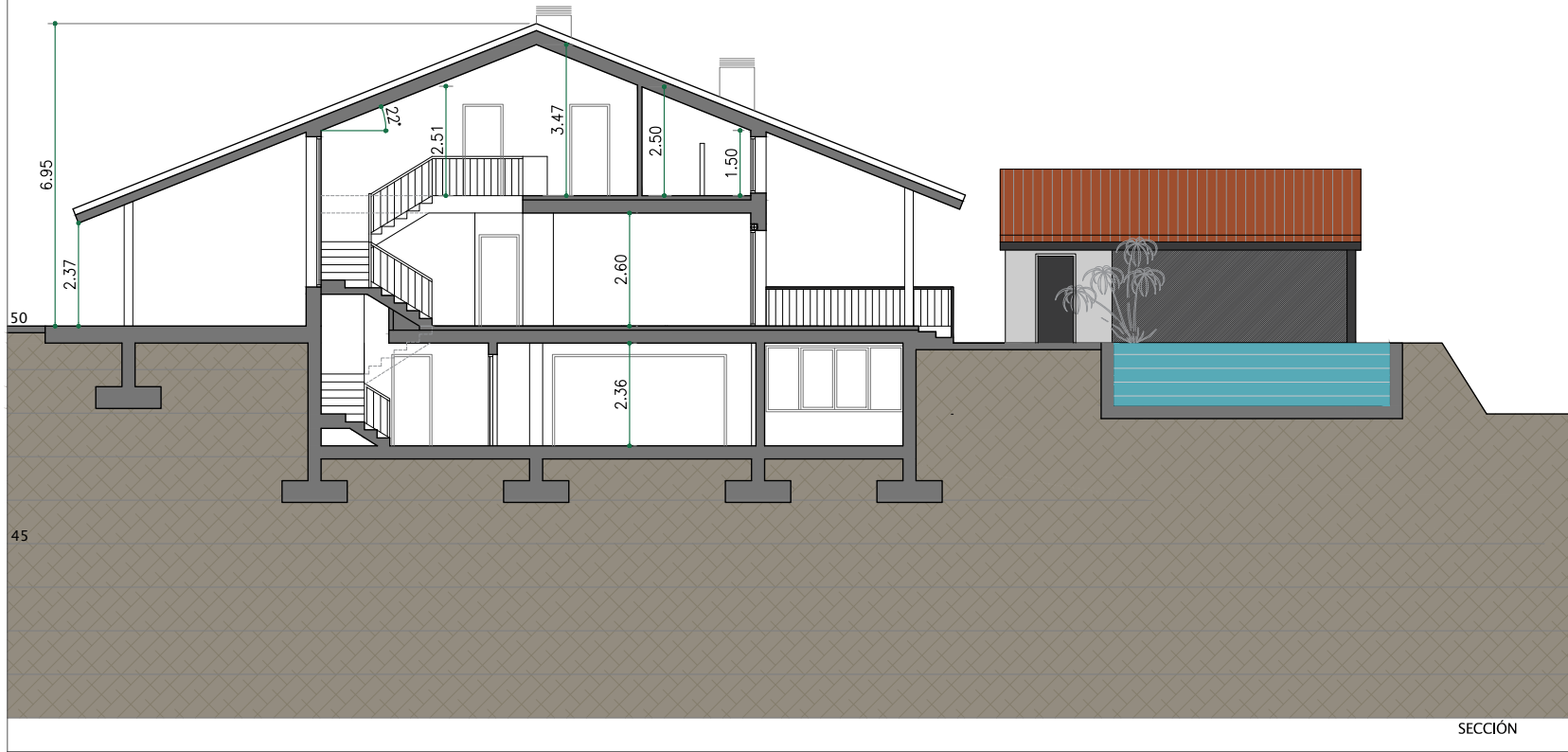
f2 arquitectos

Elena Fernández Rodríguez  
col. nº 1931 COACAN  
tef: 676 180 283

María Jesús Fernández Porto  
col. nº 2119 COACAN  
tef: 627 515 365

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requerirá de la previa autorización expresa de sus titulares, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.





fase: Proyecto básico  
**Vivienda turística (Chalet) con piscina.**  
**EN SUELO RÚSTICO DE SETIÉN**  
 situación:  
 Polígono 104 Parcela 6  
 AGÜERO-OREJO-SETIÉN  
 PEÑERO (CANTABRIA)  
 promotor:

EXPLOTACIONES E INVERSIONES ILSE, S.L.

plano:  
**SECCIÓN**  
 escala: A3 E:1/100

Ref: 24.015  
 fecha: diciembre 2024  
**C09**

f2 arquitectos  
**Elena Fernández Rodríguez**  
 col. nº 1931 COACAN  
 telf: 676 180 283  
**María Jesús Fernández Porto**  
 col. nº 2119 COACAN  
 telf: 627 515 365

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requiere de la previa autorización expresa de sus titulares, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Firma 1: 25/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
**GOBIERNO DE CANTABRIA**  
 CSV: A0610McQNW3EEs+Fqd5STw24M0kgzLqVZw8459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
 N.º Registro: 2025OP007E001390  
 Fecha Registro: 28/03/2025 10:12

