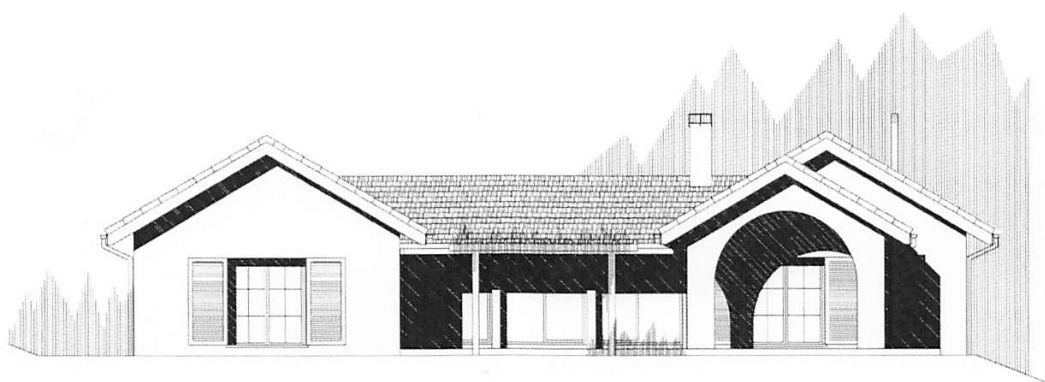


# PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN HORNA

Documentación complementaria

SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN DE  
PISCINA BAJO RASANTE



PABLO GALÁN CUBERO

Firma 1: 05/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610Mc3R88n5ejjqajyrw84nqX655m134459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2025OP007E000981  
Fecha Registro: 05/03/2025 13:43





## 1.1. Agentes

### 1.1.1. PROMOTOR, PROYECTISTA Y OTROS TÉCNICOS

#### Promotor:

Pablo Galán Cubero  
DNI : 72173134 P  
Calle Almirante 20 5c  
28004 Madrid  
Email: galan1004@hotmail.com  
Tel. de contacto: 619655992

#### Arquitectos, directores de obra:

Dn. Julio Sierra Bravo  
D.N.I.:13715101V  
Nº. colegiado: 236 C.O.A.CAN.

Dña Ana Perojo Sierra  
D.N.I.:72.050.021 Z  
Nº. colegiado: 2805 C.O.A.CAN.

Calle Soribero bajo 28 c  
39470 Renedo de Piélagos (CANTABRIA)

Teléfono de contacto: 627495964  
Mail: anaperojo@gmail.com

El presente documento es copia de su original del que son autores la arquitecto Dña Ana Perojo Sierra y Dn Julio Sierra Bravo. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

A N A P E R O J O & J U L I O S I E R R A

· A R Q U I T E C T O S ·

· www.sierraperojoarquitectura.com · 627495964

Página2



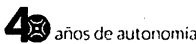


INFORMACIÓN PREVIA

1.1.1.1. ANTECEDENTES

Con fecha 30 de junio de 2022 se obtiene autorización por parte de la CROTU para la construcción de una vivienda unifamiliar situada en Horna en la parcela propiedad de Don Pablo Galán Cubero con referencia catastral 39062A717000280000HJ.**Expediente 313173.**

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=A0610Mc3R88n5ejjqajyrw84nqX655m134459>  
 Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000022771\_2025\_DOC\_00M\_000000000000000000766845



La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 30 de junio de 2022 adoptó, entre otros, el presente acuerdo basado en los siguientes

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 23 de febrero de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Cubas, en el municipio de Ribamontán al Monte, promovido por Don Pablo Galán Cubero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 25 de octubre de 2021, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda en la parcela 2 del polígono 717 del catastro de rústica, con una superficie de 18.730 m2, que las Normas Subsidiarias clasifican como suelo no urbanizable NU1, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

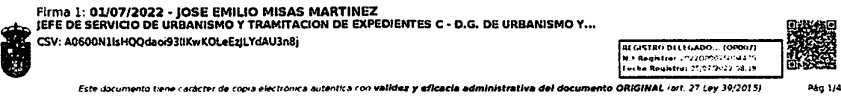
Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

"e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en la disposición adicional quinta y en la disposición transitoria novena de esta Ley."

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:

"1. Hasta la aprobación del Plan Especial a que se refiere la disposición adicional quinta de la presente Ley, en sus apartados 1 y 2 o de los Planes Generales que incorporen en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2.g) de esta Ley, se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en los apartados siguientes.

Señala el informe emitido por los servicios técnicos municipales:



A N A P E R O J O & J U L I O S I E R R A  
 · A R Q U I T E C T O S ·  
 · www.sierraperojoarquitectura.com · 627495964



PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN HORNA  
 PROMOTOR: PABLO GALÁN CUBERO



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=A0600N1sHQQdaoi93lIKwKOLeEjLYdAU3n8j>  
 Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_A06007823\_2022\_DOC\_00M\_000000000000000001802345

- a) El proyecto presentado cumple la Ley 2/2001, LOTRUSC.
- b) El proyecto presentado cumple las normas de aplicación directa, es decir:
- b.1) (Art. 32) El proyecto observa las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de utilización racional de los recursos de abastecimiento y depuración de aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de la construcción en el entorno circundante.


La parcela presenta un desnivel con una mínima pendiente y una forma irregular. Dada la geometría de la finca, la edificación se ubicará tratando de producir la menor alteración posible de la topografía existente.

Se plantean para la construcción solicitada movimientos de tierra exclusivamente necesarios para la ejecución de la cimentación, por lo que, a pesar de esta modificación puntual de las condiciones del terreno, se prevé la reposición de las características del mismo, sin generar nuevos riesgos de corrimientos o desplazamientos de tierras derivados de la intervención.

La finca se encuentra en su totalidad en estado de pasto, salvo una zona de árboles que se respetarán, por lo que no se elimina ningún ejemplar arbóreo para la implantación de la vivienda, y únicamente se procederá el movimiento de tierras necesario para la ejecución de la cimentación, acceso rodado desde el camino existente.

La edificación propuesta se implanta sin apenas modificar las rasantes naturales existente del terreno sobre el que se asienta, se persigue la menor alteración de la rasante natural del terreno, ajustando la edificación y huecos a la pendiente existente. Para minimizar el impacto visual de la vivienda se plantea una edificación cuyo programa se desarrolla en una única planta.

b.2) (Art. 33) La construcción armoniza con el entorno en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. La elección de los materiales se ha realizado tratando de armonizar en colores, texturas y acabados con las construcciones circundantes, realizadas fundamentalmente con cubiertas de teja, fachadas de piedra o revoco pintado, estructura de hormigón armado y carpinterías metálicas lacadas en tonos oscuros. La edificación propuesta trata de adecuarse en su forma y materialización a las características tipológicas de las edificaciones próximas del entorno rural en el que se enclava.




Firma 1: 01/07/2022 - JOSE EMILIO MISAS MARTINEZ

JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C - D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600N1sHQQdaoi93lIKwKOLeEjLYdAU3n8j

REGISTRO DELEGADO... (OP007)  
 N.º Registro: 2025OP007E000981  
 Fecha Registro: 05/03/2025 13:43



Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

Pág 2/4

A N A P E R O J O & J U L I O S I E R R A  
 · A R Q U I T E C T O S ·  
 · www.sierraperojoarquitectura.com · 627495964

Firma 1: 05/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA  
 CSV: A0610Mc3R88n5ejjqajyirw84nqX655m134459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
 N.º Registro: 2025OP007E000981  
 Fecha Registro: 05/03/2025 13:43



PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN HORNA  
 PROMOTOR: PABLO GALÁN CUBERO



Se diseña un edificio que consta de una planta baja, con la cubierta a dos aguas acorde con la volumetría de los edificios existentes y las cuadras y estabulaciones ganaderas propias de la zona. La tipología de la construcción es congruente con las características del entorno, los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierre de parcela armonizan con el lugar en el que se emplaza.

b.3) (Art. 34) La situación, masa, altura del edificio, color, muros, cierres o la instalación de otros elementos no limitan el campo visual para contemplar las bellezas naturales, ni rompen la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguran la perspectiva propia del mismo.

Los materiales a emplear armonizan con el entorno, se utilizarán; exteriormente la cubierta teja y las fachadas de piedra y revoco pintado.

- c) No existen valores ambientales destacables.
- d) No existen riesgos naturales acreditados.
- e) La parcela cumple el tamaño mínimo establecido en las NN.SS municipales y en la LOTRUSCA y se encuentra a menos de 200 metros del Suelo Urbano. El acceso a la parcela, conforme a la documentación presentada, cuenta con una anchura superior a 3 metros.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Según indica la Memoria, se pretende la construcción de una vivienda unifamiliar aislada. La parcela en la que se ubica la vivienda es un prado de 1,87 hectáreas, libre de edificaciones, totalmente dedicado a pastos con pendiente hacia el suroeste y flanqueada de cerramientos arbolados, bosques de robles y eucaliptos y otras fincas ganaderas. La parcela colindante al este que constituye el bosque de robles de 3.507 m2 de superficie es de la misma propiedad y junto con esta conservará el uso ganadero que ha mantenido hasta ahora.

Se proyecta una edificación de una planta de dimensiones ajustadas al uso unifamiliar que se pretende. Se plantea con cubierta a dos aguas de teja cerámica, estructura de muros de carga cerámicos y madera. Revestimiento de mortero acrílico de color blanco en los paramentos, similar a los utilizados en las edificaciones próximas con calidad ambiental.

Las acometidas de agua, saneamiento y energía eléctrica se sitúan próximas al acceso de la parcela. Los servicios a implantar en la parcela correrán por cuenta del promotor de la edificación. Se prevé la ejecución de sistema de depuración para el saneamiento con infiltración al terreno mediante zanjas drenantes, perpendiculares a la pendiente. Se instalará una depuradora biológica. Las aguas de lluvia se infiltran en el terreno, sin alterar las condiciones de escorrentía de la parcela.

Solamente se acondicionará un camino de acceso hasta la zona de aparcamiento frente a la vivienda, compuesto por firme de zahorra compactado y riego asfáltico ligero. El resto de la parcela serán pastos ganaderos y árboles frutales.



Firma 1: 01/07/2022 - JOSE EMILIO MISAS MARTINEZ  
 JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C - D.G. DE URBANISMO Y...  
 CSV: A0600N1sHQQdaoi93IKwKOLeEzjLYdAU3n8j

REGISTRO DELEGADO... (OP007)  
 N.º Registro: 2022OP007E000981  
 Fecha Registro: 05/07/2022 08:19



Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

Pág 3/4

Página 5

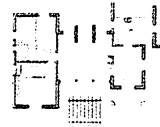
A N A P E R O J O & J U L I O S I E R R A  
 · A R Q U I T E C T O S ·  
 · www.sierraperojoarquitectura.com · 627495964

Firma 1: 05/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA  
 CSV: A0610Mc3R88n5ejjqajyirw84nqX655m134459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
 N.º Registro: 2025OP007E000981  
 Fecha Registro: 05/03/2025 13:43



PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN HORNA  
PROMOTOR: PABLO GALÁN CUBERO



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigo=verificacion=A0610Mc3R88n5ejjqajyirw84nqX655m134459  
Identificador de documento electrónico (ENI): ES\_000022771\_2025\_DOC\_00M\_000000000000000000766845

El uso tiene encaje en el art. 113.2.e) y, por remisión, en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT9ª y del art. 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

No se observa incumplimiento de los parámetros del art. 114 y de la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Se indica que la vivienda se sitúa sobre el terreno existente, sin movimientos de tierra y con la mínima superficie de pavimentos de acceso a base de zahorras compactadas. La ubicación en zona despejada, próxima al rodeo de la misma propiedad, de alto valor natural, cuyo mantenimiento estará garantizado, por voluntad firme de este promotor. Se plantarán árboles autóctonos flanqueando el camino de acceso, que actualmente se viene utilizando con fines agrícolas, por el que circulan los tractores.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Ribamontán al Monte, se acuerda

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Cubas, en el municipio de Ribamontán al Monte, promovido por Don Pablo Galán Cubero, en base a las consideraciones anteriores.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento del resto de la legislación vigente y de la obtención de las demás autorizaciones preceptivas de conformidad con la Ley aplicable, teniendo en cuenta que conforme a lo dispuesto en el artículo 116.6 de la citada Ley, "las autorizaciones adoptadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrán una vigencia de un año durante el cual deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal".

Contra el presente acuerdo podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente al de la presente notificación, y de forma potestativa recurso de reposición ante la propia Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la presente notificación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

Lo que se comunica a Vd. para su conocimiento y efectos, a reserva de la aprobación del Acta correspondiente.

Santander, a la fecha de la firma electrónica.  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Emilio Misas Martínez

D. PABLO GALAN CUBERO



Firma 1: 01/07/2022 - JOSE EMILIO MISAS MARTINEZ  
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C - D.G. DE URBANISMO Y...  
CSV: A0600N11sHQQdaoi931IKwKOLeEzJLYdAU3n8j

REGISTRO DE ELABORACIÓN... (OP007)  
N.º Registro: 2025OP007E000981  
Fecha Registro: 05/03/2025 08:19



Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

Pág 4/4

Página 6

A N A P E R O J O & J U L I O S I E R R A

· A R Q U I T E C T O S ·

· www.sierraperojoarquitectura.com · 627495964

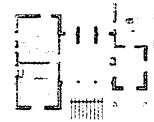
Firma 1: 05/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610Mc3R88n5ejjqajyirw84nqX655m134459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2025OP007E000981  
Fecha Registro: 05/03/2025 13:43







En la actualidad, después de obtener licencia de obra por parte del Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, la vivienda está en fase de construcción.

El promotor, mediante la presente documentación que complementa el proyecto básico (**Expediente 313173.** ) solicita la construcción de una piscina de dimensiones 10x5 m (50 m2) bajo rasante vinculada a la vivienda según plano adjunto.

La parcela tiene una superficie de 12.073 m2 (ref catastral 39062A717000280000HJ).

La vivienda en construcción, en planta baja, ocupa 217,63 m2 incluyendo porches y pérgola, lo que constituye un 1,80 %.

En Santander, a 14 de febrero de 2025

Los arquitectos  
Julio Sierra & Ana Perojo

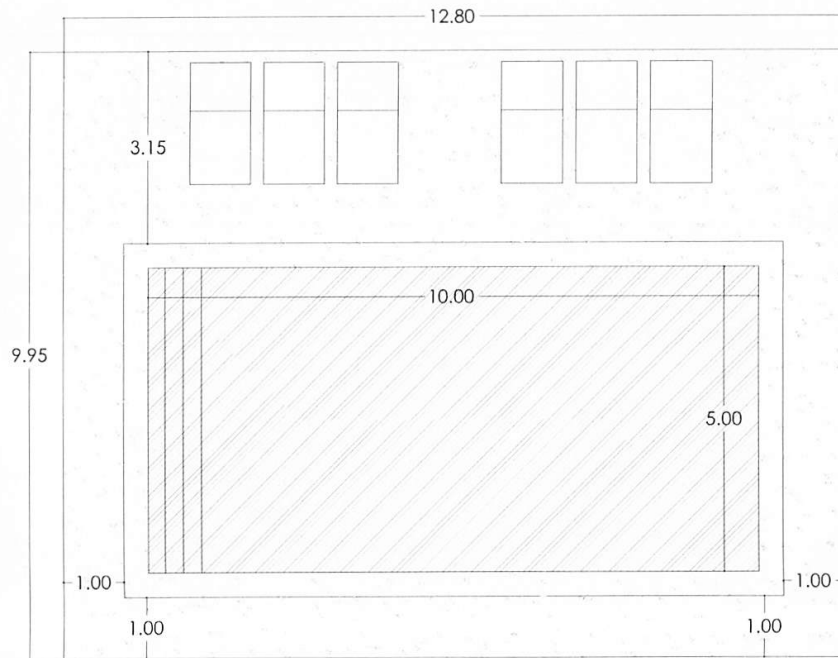
A N A P E R O J O & J U L I O S I E R R A

· A R Q U I T E C T O S ·

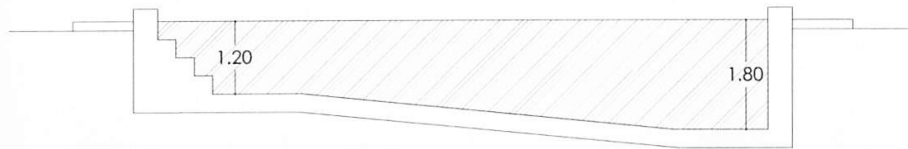
· [www.sierraperojoarquitectura.com](http://www.sierraperojoarquitectura.com) · 627495964

Página 7

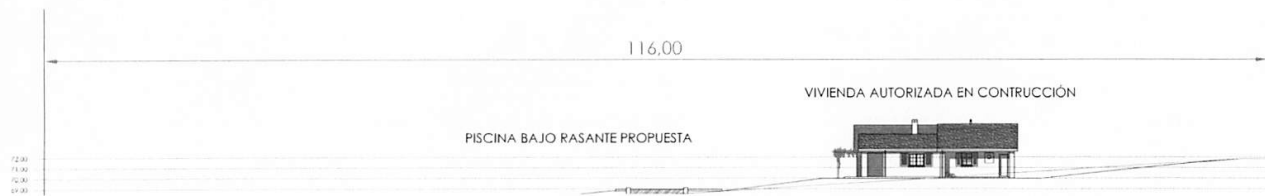




PLANTA



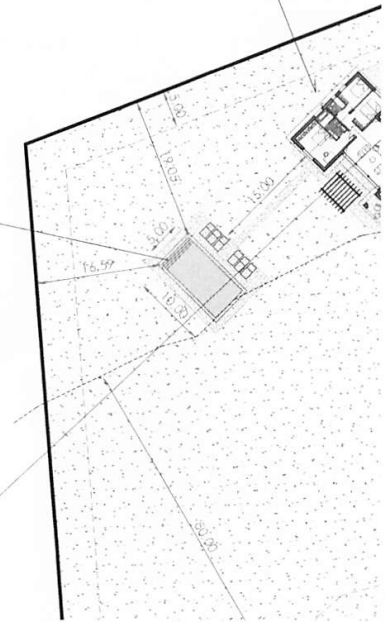
SECCION



VIVIENDA AUTORIZADA POR LA CROTU  
CON LICENCIA EN EL AYUNTAMIENTO  
EN CONTRUCCION

EXP 313173 (01/07/2022)

PISCINA PROPUESTA  
BAJO RASANTE



Firma 1: 05/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610Mc3R88n5ejjqajyirw84nqX655m134459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2025OP007E000981  
Fecha Registro: 05/03/2025 13:43

