

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- **Antecedentes y condicionantes de partida:**

Tiene por objeto el presente proyecto el buscar una solución arquitectónica que encaje en el entorno y cubra el programa de necesidades que plantea la propiedad.

El presente documento es copia de su original, del que es autor SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. representada por el arquitecto, José Ángel Fernández Seco. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

La parcela se encuentra ubicada en el polígono 45, parcela 303, en El Valle, Ongayo en el municipio de Suances. Se corresponde con la referencia catastral 39085A303000450000WB y tiene una superficie de 3.700 m<sup>2</sup>, la cual ha sido facilitada por el promotor y extraída de la Oficina Virtual del Catastro de la Secretaría de Estado de Hacienda.

Según topográfico aportado por la propiedad la parcela tiene una superficie de 3.700 m<sup>2</sup>

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

SECTOR ARQUITECTURA. SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL

CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTlVvh62sD8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELCE119327

Fecha Registro: 11/04/2025 10:33





La parcela objeto de actuación se encuentra clasificada en su totalidad como Suelo No Urbanizable por el Plan General de Ordenación Urbana de Suances. Plano 3.2



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

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTlVvh62sD8459





En nuestro caso, se proyecta la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada. Las obras proyectadas son compatibles con la normativa urbanística de aplicación, justificándose a continuación el cumplimiento de la misma.

La construcción proyectada, precisa de la autorización previa de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria para lo cual se cumple con los parámetros de aplicación que dicta el artículo 51 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su última modificación del 29 de diciembre del 2023.

- **Descripción general del edificio y programa de necesidades:**

La vivienda se organiza en tres plantas; en planta semisótano accedemos desde el norte de la parcela con el coche a la zona de garaje, desde este a través de un distribuidor llegamos a la zona del lavadero-instalaciones, aseo y el vestíbulo que nos lleva por las escaleras a la entrada de la vivienda en planta baja. Desde el garaje hay acceso directo a la parcela en su orientación sur, desde donde podemos llegar al porche de la planta baja exteriormente por una escalera. En planta baja (como anexo al edificio principal situado al norte) antes de llegar a la entrada principal de la vivienda tenemos una amplia zona de juegos cubierta. La entrada principal de la vivienda se realiza desde el norte del inmueble. Una vez dentro nos encontramos un amplio vestíbulo, al cual llega la escalera que viene del semisótano y sale la escalera que nos lleva a la oficina en planta primera. A la derecha del vestíbulo está la zona de noche (orientada al sur), un baño y dos habitaciones, una de ellas, la principal, con vestidor y baño. Si nos dirigimos a la izquierda por el vestíbulo llegamos a la zona de día de la vivienda y tenemos una despensa y una gran estancia que recoge la cocina, el comedor y el salón. Desde esta zona orientada al suroeste, accedemos directamente a un porche que nos comunica con la parcela.

El uso característico del edificio es Residencial, no se prevén otros usos.

La vivienda propuesta tiene una altura al alero más alto de 6,85 m. La altura a la cumbrera será de 8,92 m en la cubierta de mayor altura.

La fisonomía de la construcción proyectada se adapta al entorno en el que se ubica, siendo coherente con la arquitectura propia de la zona, respetando las soluciones constructivas del entorno. Armoniza con el entorno, en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

Todas las acometidas de las infraestructuras se soterrarán para garantizar la mínima alteración de la parcela.

- **Uso característico del edificio y otros usos previstos:**

La edificación es de uso residencial vivienda.

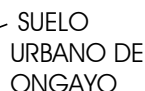
SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
**N.º Registro:** 2025GCELCE119327  
**Fecha Registro:** 11/04/2025 10:33





Se trata de un edificio exento, en suelo no urbanizable próximo al núcleo urbano de Ongayo y se encuentra en una parcela de 3.700 m<sup>2</sup>. Como podemos observar en la siguiente imagen la parcela se encuentra en su totalidad a menos de 200 m del suelo urbano.



SITUACION  
DE PARCELA

- RADIO DE  
200 m AL  
SUELO  
URBANO

Se adjunta a esta solicitud el certificado emitido por el Ayuntamiento de Suances, indicando la posibilidad de conexión a la red general de abastecimiento y a la red general de saneamiento (mediante sistema de bombeo privado).

La parcela objeto, según se ha verificado en los archivos del Planeamiento Municipal y en el Sistema de Información Urbanística de Cantabria, está clasificada como Suelo No Urbanizable.

La forma de la parcela es rectangular en dirección noreste-suroeste. Linda al noreste con camino municipal, oeste y sur con suelo rústico y en su orientación este, linda con suelo rústico edificado. A la parcela se accederá desde el camino situado al noreste. La parcela topográficamente tiene un desnivel aproximado de 8 m en sentido descendente noreste-suroeste. No existen elementos construidos o naturales significativos como puedan ser árboles, arbustos, cierres o algún otro elemento susceptible de ser conservado o restaurado en la intervención. El frente de la parcela en la zona del camino vecinal tiene árboles, que se respetarán a la hora de situar el acceso rodado a la finca.

Firma 1: **JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL(B39652698)**  
**SECTOR AROUITECTURA. SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
**N.º Registro:** 2025GCELCCE119327  
**Fecha Registro:** 11/04/2025 10:33





La parcela deberá ceder al camino municipal del noreste una superficie a determinar por el ayuntamiento. En la redacción de este proyecto se cuenta con esa futura cesión en relación a la situación de la vivienda respecto del vial municipal y demás consideraciones a tener en cuenta.

- **Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas:**

Será preceptivo en la construcción de la obra, según el Decreto 462/71, la observancia de las Normas de la Presidencia del Gobierno y del Ministerio de la Vivienda, sobre la construcción; tanto las actualmente vigentes, como aquellas que en lo sucesivo se promulguen.

Para asegurar el cumplimiento de las exigencias básicas contenidas en la Parte I del CTE, se ha hecho uso de los DB de la parte II del CTE.

- **Descripción de la geometría del edificio:**

La parcela es de forma rectangular y cuenta con una superficie bruta de 3.700 m<sup>2</sup>. La superficie ocupada proyectada es de 267,64 m<sup>2</sup>. La vivienda se emplaza centrada en la parcela hacia el norte. De esta forma se aprovecha el desnivel de ésta para integrar el semisótano y permitir un acceso rodado desde el vial a la vivienda con una pendiente cómoda que acompaña el desnivel del terreno. Dejando la orientación sur de la parcela para el ocio y disfrute de los propietarios. El acceso rodado se produce desde el noreste de la parcela desde el vial público. Salvo la superficie edificada, la del vial privado de acceso hasta la zona de garaje y la acera perimetral a la vivienda, el resto de la superficie de parcela será ajardinada. La vivienda está formado por dos cuerpos rectangulares que forman una ángulo de 150° con orientación sur. Ambos cuerpos se unen por un cubo central con forma de torre. Los cuerpos rectangulares se resuelven con cubiertas a dos aguas y el central con una cubierta a cuatro aguas.

La geometría del edificio se deduce de la aplicación sobre el solar de la normativa urbanística y el programa de necesidades de la propiedad, siendo la que se recoge en el conjunto de documentación gráfica del proyecto.

- **Volumen:**

El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de la normativa urbanística, el programa de necesidades de la propiedad y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.

- **Accesos y evacuación:**

El acceso, tanto peatonal como rodado, se produce por el lindero noreste de la parcela, a través de un vial particular que comunica el espacio público con los espacios privados del edificio.

- **Cuadro de superficies:**

Se pretende construir una vivienda unifamiliar que se desarrollará en tres plantas, según la siguiente distribución:

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.





PLANTA SEMISOTANO			S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
Nivel	Nombre	Área			
P Semisótano	Garaje	69,35 m <sup>2</sup>			
P Semisótano	Aseo	2,31 m <sup>2</sup>			
P Semisótano	Lavadero-instalaciones	8,89 m <sup>2</sup>			
P Semisótano	Vestíbulo	2,56 m <sup>2</sup>			
P Semisótano	Distribuidor	3,37 m <sup>2</sup>			
P Semisótano	Escalera	1,77 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL PLANTA SEMISOTANO</b>			<b>88,25 m<sup>2</sup></b>	<b>107,09 m<sup>2</sup></b>	<b>_ m<sup>2</sup></b>

PLANTA BAJA			S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
Nivel	Nombre	Área			
P Baja	Vestíbulo	22,07 m <sup>2</sup>			
P Baja	Pasillo	6,38 m <sup>2</sup>			
P Baja	Dormitorio 1	26,74 m <sup>2</sup>			
P Baja	Baño 1	7,17 m <sup>2</sup>			
P Baja	Dormitorio 2	13,36 m <sup>2</sup>			
P Baja	Baño 2	7,50 m <sup>2</sup>			
P Baja	Despensa	6,81 m <sup>2</sup>			
P Baja	Salón-Comedor-Cocina	56,67 m <sup>2</sup>			
P Baja	Juegos	44,94 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL SUPERFICIE INTERIOR</b>			<b>191,64 m<sup>2</sup></b>	<b>234,19 m<sup>2</sup></b>	<b>234,19 m<sup>2</sup></b>
P Baja	Porche	33,27 m <sup>2</sup>		33,45 m <sup>2</sup>	16,73 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE EXTERIOR</b>			<b>33,27 m<sup>2</sup></b>	<b>33,45 m<sup>2</sup></b>	<b>16,73 m<sup>2</sup></b>

<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>			<b>224,91 m<sup>2</sup></b>	<b>267,64 m<sup>2</sup></b>	<b>250,92 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	--	--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

PLANTA PRIMERA			S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
Nivel	Nombre	Área			
P Primera	Oficina	22,55 m <sup>2</sup>		38,91 m <sup>2</sup>	38,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>			<b>22,55 m<sup>2</sup></b>	<b>38,91 m<sup>2</sup></b>	<b>38,91 m<sup>2</sup></b>

TOTAL SUPERFICIES			S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
<b>TOTAL VIVIENDA</b>			<b>335,71 m<sup>2</sup></b>	<b>413,64 m<sup>2</sup></b>	<b>289,83 m<sup>2</sup></b>

**Superficie Util Total Vivienda.....335,71 m<sup>2</sup>**  
**Superficie Construida Total Vivienda .....413,64 m<sup>2</sup>**  
**Superficie Construida Computable Total Vivienda .....289,83 m<sup>2</sup>**

Se cumple por tanto con la ocupación máxima de parcela, que para parcelas de más de 2.000 m<sup>2</sup> tiene un máximo estipulado de un 10% de la superficie bruta que en este caso es de, 370 m<sup>2</sup> según dispone el apartado 5.e) del artículo 86 (Ley de

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL(B39652698)

SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL

CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTIVvh62sD8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2025GCELC119327  
 Fecha Registro: 11/04/2025 10:33





Cantabria 5/2022 del 15 de julio en su última modificación del 23 de diciembre de 2023). Como se puede observar en la documentación gráfica adjunta se respeta una ocupación inferior a la máxima permitida ( $267,64\text{ m}^2 < 370\text{ m}^2$ ).

• **Normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad:**

Es de aplicación el régimen urbanístico establecido en la Ley de Cantabria 5/2022, de 22 de Julio, de ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria. Las condiciones que deberán respetar las construcciones en suelo rústico son las establecidas en el artículo 51 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su última modificación del 23 de diciembre del 2023 y son las expuestas en el cuadro redactado a continuación:

	LEY DEL SUELO	Proyecto
Ámbito de aplicación	Ley del Suelo	Ley del suelo
Ocupación (10% de superficie bruta)	10% sup. Bruta 370 m <sup>2</sup>	267,64 m <sup>2</sup>
Altura máxima de edificación a cumbrera	9 m	8,92 m
Frente mínimo parcela a vía pública	5 m	43,70 m
Retranqueos mínimos a linderos	5 m	> 5 m
Parcela mínima	1.500 m	3.700 m <sup>2</sup>

• **Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:**

*Sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal):*

Se ha tenido en cuenta para adoptar el sistema estructural de la edificación la 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.

Se proyecta el edificio teniendo en cuenta el sistema estructural actual, se realizarán las catas oportunas para asegurar la resistencia mecánica y estabilidad de la estructura. Así como se proyecta un sistema estructural que cumple la resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad y facilidad constructiva.

*Sistema de compartimentación:*

La edificación proyectada se compartimentará mediante elementos constructivos que verifiquen su comportamiento (seguridad, frente a la humedad, frente al fuego, aislamiento térmico y acústico) requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

*Sistema envolvente:*

El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno, así como permite la reducción del riesgo de aparición de humedades de

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.





*Sistema de acabados:*

*Sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios:*

*Limitaciones:*

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

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
**N.º Registro:** 2025GCELCCE119327  
**Fecha Registro:** 11/04/2025 10:33





## 2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

Firma 1: **JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL(B39652698)**  
**SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**  
CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTIVvh62sD8459

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
N.º Registro: 2025GCELCCE119327  
Fecha Registro: 11/04/2025 10:33





## SUSTENTACION DEL EDIFICIO

El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos y los Estados Límites de Servicio. El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.

Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya.

Se adjuntará al futuro proyecto de ejecución el estudio geotécnico de la parcela objeto realizado por empresa competente. En él se definirá el tipo de terreno existente, tensión admisible del terreno y tipo y cota de cimentación a llevar a cabo para la ejecución de la edificación.

Para el vaciado y la apertura de zanjas de cimentación se emplearán medios mecánicos, e independientemente de las mediciones, se llegará a cada punto a la profundidad que fije la Dirección Facultativa. Por tanto, será necesario comprobar en varios puntos de la cimentación, mediante hincas de barra, que no existe terreno poco compacto en el fondo de la cimentación. En el caso de que sea así, se llegará a la profundidad que fije la Dirección Técnica, según lo mencionado anteriormente, realizándose las operaciones y modificaciones necesarias. Si fuese, por tanto, relleno bajo la losa, éste se realizará con hormigón de dosificación aprobada por la Dirección Técnica, no admitiéndose rellenos realizados con tierras. En cualquier caso, la profundidad que constituirá el firme de nuestra cimentación, no estará a una cota superior (cara inferior de la zapata) a -1,50 metros (variable).

Demás cuestiones y características de los materiales, nivel de control, cuestiones acerca de las bases de cálculo, uso previsto de la estructura, cumplimiento de las Exigencias Básicas, etc ..., se especificarán y reflejarán en el Anejo de Estructuras del proyecto de ejecución.

- **Cimentación**

Dadas las características de la vivienda se proyecta una cimentación mediante zapata corrida bajo los muros de hormigón armado que delimitan el semisótano de la vivienda, así como zapatas aisladas bajo los pilares interiores y perimetrales (fachada) atadas por vigas. Esta cimentación se anclará convenientemente en el firme elegido.

- **Estructura Portante**

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.





Para la vivienda, el tipo estructural proyectado será mediante pilares de hormigón armado coincidentes con el cerramiento de la vivienda dispuestos en su perímetro e interiormente integrados en los tabiques. Estos pilares servirán de sustento tanto a la planta baja y primera como a los forjados de cubierta.

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

Las bases de cálculo adoptadas y características materiales se definirán en el correspondiente proyecto de ejecución.

- **Estructura Horizontal**

La estructura horizontal de planta semisótano y baja, será una solera ventilada.

En cuanto a los forjados horizontales y de cubierta, se resolverán mediante losa de hormigón de 20 cm. Se plantea una modulación comedida en cuanto a las soluciones constructivas para, atendiendo a criterios de resistencia y economía, las solicitudes a las que están sometidas estos forjados sean mínimas para minorar cuantías de acero y cantos de los paquetes constructivos.

Las bases de cálculo adoptadas y características materiales se definirán en el correspondiente proyecto de ejecución.

## **SISTEMA ENVOLVENTE**

- **Cubiertas - En contacto con el aire**

Sobre la base de tablero cerámico, capa de mortero, rastrel y teja cerámica mixta roja. El aislamiento térmico irá sobre el forjado horizontal que sirve de apoyo a los tabiques de formación de pendiente. Las cubiertas planas serán no transitables, no ventiladas, con grava, impermeabilización mediante láminas asfálticas (losa maciza).

- **Fachadas – Cerramiento**

Los cerramientos exteriores estarán formados por las siguientes capas de exterior a interior de la vivienda:

Bloque de termoarcilla de 14cm (revocado y enfoscado de cemento pintado o aplacado de piedra), cámara de aire ventilada de 4 cm, aislamiento de lana de roca de 6 cm y lana mineral de 4,5 cm y placa de yeso laminado de 1,5 cm. Acabado en pintura plástica o alicatado según dependencia.

- **Fachadas – Huecos, carpintería exterior**

La puerta de entrada será de PVC acorazada normalizada, foliada en imitación madera, totalmente montada en taller, sobre cerco de acero, con todos sus herrajes de colgar y seguridad, tapajuntas en ambas caras, tirador y mirilla, colocada en obra sobre precerco de acero. La puerta del garaje será de PVC, seccional imitación madera.

La carpintería exterior de PVC, con tres cámaras, preparada para doble acristalamiento, en módulo compacto, en el que se integra el capialzado y la persiana de PVC, caso de existir ésta. Dimensiones y diseño según se especifica en la documentación gráfica.

En carpintería exterior se colocará doble acristalamiento (Tipo "Climalit"), formado por luna de seguridad con un vidrio exterior de 4+4, cámara de aire deshidratada de 16 mm y otra luna de 6 mm al interior, con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral (junta plástica), fijación sobre carpintería con acuñado mediante calzos

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.





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

- **Particiones interiores**

- **Carpintería interior**

## SISTEMA DE ACABADOS

- **Revestimientos exteriores**

- **Revestimientos interiores y solados**

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.



El suelo del porche se soluciona con pavimento de baldosas de gres antideslizante tomadas con mortero de cemento 1/6 de 1 cm, sobre recrido de hormigón en formación de ligera pendiente de evacuación sobre solera ventilada.

No se dispondrán rejas en los huecos de fachada. Para satisfacer las condiciones de seguridad de la vivienda se emplearán en su lugar vidrios de seguridad en todos los huecos de ventana como ya se ha descrito en el apartado correspondiente.

Se preparará el soporte de la estructura de madera con una mano de fondo protector, insecticida, fungicida y termicida y dos manos de acabado con lasur sintético a poro abierto o similar.

El edificio contará con recuperador de calor como sistema de ventilación que garantice la renovación de aire. Para las previsiones técnicas de esta exigencia se ha tenido en cuenta los siguientes factores: número de personas ocupantes habituales, sistema de ventilación empleado, clase de las carpinterías exteriores utilizadas, sistema de cocción de la cocina, tipo de caldera, superficie de cada estancia, zona térmica, número de plantas de la vivienda y clase de tiro de los conductos de extracción. Igualmente la cocina irá dotada de sistema de extracción de humos con descarga de aire a cubierta.

El edificio contará con suministro de energía eléctrica en baja tensión, proporcionado por la red de la compañía suministradora. Se prevé un grado de electrificación elevado y una potencia previsible de 9.200 W a 230 V.





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

- **Fontanería**

El edificio dispondrá de un sistema de ACS mediante sistema de aerotermia para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria de la vivienda, éste estará situado en la cubierta plana que está en la zona de la entrada-escalera. Además, el edificio dispondrá de paneles fotovoltaicos para cubrir parte de la demanda de agua caliente sanitaria de la vivienda.

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

- **Evacuación de residuos líquidos y sólidos**

La zona donde se ubica el edificio cuenta con red de alcantarillado cercano, partirá de la vivienda de modo separativo, pudiendo atender así futuras divisiones de la red municipal para la recogida de vertidos de ambos orígenes.

Se ejecutará según DB HS 5. Todas las bajantes desaguarán en arquetas, y en todos los cambios de dirección y de diámetro de albañales también se colocarán arquetas, cuyas dimensiones quedarán especificadas en los planos correspondientes del proyecto de ejecución.

Las arquetas se ejecutarán mediante: solera, con pendientes, de hormigón en masa tipo HM-20/B/40/I+Qb; muro aparejado de ½ pie de ladrillo macizo, tomado con mortero de cemento y arena de río 1:6; enfoscado interior con el mismo tipo de mortero anterior, dejando los ángulos redondeados; tapa de hormigón, tipo HA-25/B/20/IIa+Qb, armado con Ø8 formando cuadrícula cada 10 cm de acero AE-42; cerco de perfil laminado de acero L50.5. Para desagüe de bajantes y para formación de arquetas sifónicas se colocarán codos de PVC.

Los albañales serán de tubo de PVC sanitario unión en copa con junta elástica, de diámetro interior especificado en planos correspondientes, colocados sobre cama de arena de río. En el caso de red colgada, los tubos serán también de PVC sanitario, con sus correspondientes elementos de fijación. La pendiente de la red de saneamiento no será inferior al 1'5%.

Los desagües de aparatos en PVC, diámetros especificados en el plano correspondiente, llevarán sifones individuales antes de conectar al bote sifónico. En cualquier caso, terminarán en el manguetón del inodoro, de PVC, de 110 mm de diámetro.

Las bajantes de aguas sucias serán de PVC, serie C, de 110 mm de diámetro cuando a ellas desagüen inodoros y de 75 mm si a ellas no desaguan inodoros. Las bajantes de pluviales serán de cobre, de 110 mm de diámetro.

Los canalones, de cobre, tendrán un diámetro mínimo de 160 mm, fijados mediante grapas de acero galvanizado.

- **Telecomunicaciones**

Se definirá desde un punto de vista arquitectónico, todos los elementos necesarios tales como patinillos, huecos, etc. y todo aquello que, desde el punto de vista constructivo sea necesario tener en cuenta a la hora de ejecutar una obra para

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.





Se instalarán antenas (para UHF, VHF y FM) completas con mástil fijado a los paramentos, conductos, cableado y preparado para tres posibles tomas.

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

Para garantizar la autosuficiencia energética de la vivienda en al menos un 60% se incluirá con el proyecto de ejecución el estudio para la instalación de paneles fotovoltaicos, así como un sistema para producción de agua caliente sanitaria y climatización de la vivienda de alta eficiencia energética compuesto por geotermia.

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

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
**N.º Registro:** 2025GCELCCE119327  
**Fecha Registro:** 11/04/2025 10:33





PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN EL VALLE, POLIGONO 45, PARCELA 303, 39360. ONGAYO-SUANCES

en su normativa específica. Se ha proyectado en el cierre de parcela, un casillero postal para la vivienda unifamiliar.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: **JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL(B39652698)**  
**SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**  
CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTIVvh62sD8459

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
N.º Registro: 2025GCELCCE119327  
Fecha Registro: 11/04/2025 10:33





### 3. CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION

Firma 1: **JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA**  
**PROFESIONAL(B39652698)**  
**SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**  
CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTIVvh62sD8459

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
N.º Registro: 2025GCELCCE119327  
Fecha Registro: 11/04/2025 10:33





### 3. CUMPLIMIENTO DEL CTE.

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

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

SEGURIDAD ESTRUCTURAL	
SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO	X
SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESABILIDAD	
SALUBRIDAD	
PROTECCION CONTRA EL RUIDO	
AHORRO DE ENERGIA	

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO**

## SECCIÓN SI 1 Propagación Interior.

- ### 1.- Compartimentación en sectores de incendio.

Siguiendo el criterio de la Norma se ha considerado a la vivienda como un sector de incendio independiente, cumpliendo los elementos de compartimentación, paredes, techos y puertas, con los requisitos de resistencia al fuego exigidos.

- 2.- Locales y zonas de riesgo especial.

No existen locales de riesgo especial en la vivienda unifamiliar objeto del presente proyecto.

- ### 3.- Espacios ocultos.

Los elementos de compartimentación disponen de continuidad en los espacios ocultos.

- 4.- Reacción al fuego de revestimientos.

Todos los materiales empleados en los acabados de las zonas ocupables, a excepción de las puertas (superficie inferior al 5%), están clasificados como C-s2 d0 y EFL o inferior.

## SECCIÓN SI 2 Propagación Exterior.

- ### 1.- Medianerías y fachadas:

La resistencia al fuego de los elementos de compartimentación con el exterior es EI-240, siendo la máxima exigencia en el caso de medianerías de EI-120 y en fachadas se cumple que EI es superior a 60 con distancias superiores a 0,50 m en fachadas con ángulos a 180 ° y superiores a 3,00 m en fachada con ángulo de 0°.

- 2.- Cubiertas:

La resistencia al fuego de la franja horizontal de encuentros es mayor de REI-120, siendo la máxima exigencia en el caso de cubierta de REI-60 a 50 cm exigidos.

No obstante, se trata de un edificio aislado, por lo que no existe riesgo de propagación de fuego a edificaciones colindantes.

### SECCIÓN SI 3 Evacuación de ocupantes.

- 1.- Compatibilidad elementos de evacuación. No existen recorridos por otros locales.

Vivienda (188/20) 9 personas

Total 9 personas

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: **JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL(B39652698)**

**SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**

CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTlVvh62sD8459

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
**N.º Registro:** 2025GCELCE119327  
**Fecha Registro:** 11/04/2025 10:33





#### 4.- Dimensionado de los medios de evacuación.

### 5.- Protección de las escaleras.

6.- Puertas en recorridos de evacuación.

7.- Señalización de medios de evacuación.

No es necesaria la señalización los medios de evacuación.

8.- Control del humo de incendio.

No es de aplicación, dadas las características del edificio.

## 9.- Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio.

No es de aplicación, dadas las características del edificio.

## SECCIÓN SI 4 Instalaciones de protección contra incendios.

Se dotará al cuarto de instalaciones de un extintor de eficacia 21A-113B como si fuera considerado un local de riesgo especial bajo.

## SECCIÓN SI 5 Intervención de los bomberos.

No es de aplicación, altura de evacuación descendente del edificio es menor de 9 m.

SECCIÓN SI 6 Resistencia al fuego de la estructura.

## 1.- Generalidades.

Se han utilizado los métodos simplificados recogidos en los Anejos del presente DB.

2.- Resistencia al fuego de la estructura.

Se comprobará que el valor de cálculo, en todo instante, no supera el valor de resistencia.

### 3.- Elementos estructurales principales.

Al tratarse de una estructura que soporta una vivienda unifamiliar, todo ello con altura de evacuación inferior a 15 m la resistencia al fuego de los elementos estructurales será R30 para la vivienda, y dado que el edificio está resuelto mediante estructura a base de hormigón armado, se cumplen las exigencias.

#### 4.- Elementos estructurales secundarios.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

**SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**

CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTlVvh62sD8459

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
**N.º Registro:** 2025GCELCCE119327  
**Fecha Registro:** 11/04/2025 10:33





Se ha establecido comprobando las dimensiones de una sección de acuerdo con las tablas dadas en los Anejos C a F de este DB.

Firma 1: **JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL(B39652698)**  
**SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELCE)**  
**N.º Registro:** 2025GCELCE119327  
**Fecha Registro:** 11/04/2025 10:33









#### 4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior, y justificación del cumplimiento de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

ACCIONES SISMICAS	NCSE_02	X
HABITABILIDAD	Decreto 91/2024 Condiciones de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria	X
ACCESIBILIDAD	Ley 3/1996 Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación en la Comunidad Autónoma de Cantabria	X

ACCIONES SISMICAS. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LA NORMA DE CONSTRUCCION SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACION. (NCSE 02).

Suances, Cantabria, está dentro del Mapa de Peligrosidad Sísmica, clasificada con un valor de aceleración sísmica básica menor de 0,04 g.

Debido a que el valor de ab es inferior a 0,04 g, y según el apartado 1.2.3, "criterios de aplicación de la Norma" NO ES OBLIGATORIA LA APLICACIÓN DE LA NORMA EN EL PRESENTE PROYECTO BÁSICO, por lo cual se considera suficientemente cumplida al considerar las prescripciones de índole general, que se han justificado anteriormente.

**DECRETO 91/2024 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE CANTABRIA.**

En nuestro caso, al tratarse de una vivienda unifamiliar de obra nueva, se cumplen los siguientes requisitos dimensiones mínimas que se establecen en el decreto:

- La altura mínima en estancia y dormitorios debe ser como mínimo 2,50 m y en aseos, baños, cocinas y pasillo debe ser 2,20 m de altura.

*En nuestro caso, la altura libre mínima de planta se cumple en toda la planta.*

- En cocina debe inscribirse un rectángulo de 1,60x2,00 m.
- En estancia debe inscribirse un círculo de 3,00 m de diámetro.
- En dormitorios debe inscribirse un cuadrado de 2,00 m de lado.
- Tras la puerta de entrada debe inscribirse un cuadrado de 1,10x1,50 m de lado.

*En nuestro caso, se cumplen todos los círculos, rectángulos y cuadrados exigidos, según se contempla en la documentación gráfica adjunta.*

- La anchura libre de pasillo debe ser 0,80 m.

En nuestro caso, la anchura libre de pasillo es de 1,10 metros.

- Las puertas de paso de cocina, estancia y dormitorios deben tener una anchura mínima de 0,70 m y en baños la anchura de la puerta debe ser 0,60 m.

Todas las puertas de paso de la vivienda estarán por encima de esos valores para los casos especificados.

Todas las estancias de la vivienda tienen superficies superiores a las establecidas en el decreto.

Requisitos básico relativos a la habitabilidad:

- a) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estangueidad en el ambiente

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: **JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL(B39652698)**

**SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**

CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTlVyh62sD8459

<b>REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)</b>	
<b>N.º Registro:</b>	2025GCELC119327
<b>Fecha Registro:</b>	11/04/2025 10:33





interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

b) La vivienda reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso. La vivienda proyectada dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permite su evacuación sin producción de daños.

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

d) La vivienda dispone de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes, mediante la instalación de un recuperador de calor, que ventila de manera completa la vivienda, limitando la demanda energética.

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

f) La vivienda dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

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

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

Todos los elementos constructivos horizontales (forjado general separador), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

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

i) La vivienda proyectada dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima del municipio de Suances, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

j) 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.

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

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: **JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL(B39652698)**  
**SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**

CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTIVvh62sD8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2025GCELC19327  
Fecha Registro: 11/04/2025 10:33





m) La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá con energías renovables (aerotermia, recuperador de calor y paneles fotovoltaicos situados en la cubierta con orientación sur).

En nuestro caso se trata de una vivienda unifamiliar de obra nueva, por lo tanto, no existe necesidad de instalar ascensor, la ley 3/1996 de accesibilidad no es de aplicación.

Esperando tengan a bien, autorizar la construcción, previos tramites reglamentarios, se despide.

**JUAN IGNACIO GONZALEZ LOPEZ**

**SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.**  
Representada por  
D. José Ángel Fernández Seco, **arquitecto**



SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: **JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL(B39652698)**  
**SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**  
 CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTlVvh6sD8459

**REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)**  
**N.º Registro:** 2025GCELCCE119327  
**Fecha Registro:** 11/04/2025 10:33





## 5. RESUMEN DE PRESUPUESTO

Firma 1: **JOSE ANGEL FERNANDEZ SECO - SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL(B39652698)**  
**SECTOR ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**  
 CSV: A0610Md2BXzkJEpg+atHfw8dcTIVvh62sD8459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2025GCELCCE119327  
 Fecha Registro: 11/04/2025 10:33





5. RESUMEN DE PRESUPUESTO

Capítulos	Valoración	%
1 Movimiento de tierras	7.819,56 €	4,00%
2 Saneamiento horizontal y Drenaje	4.652,64 €	2,38%
3 Cimentación	8.738,36 €	4,47%
4 Estructura	25.178,98 €	12,88%
5 Albañilería	16.851,15 €	8,62%
6 Cubierta	21.503,79 €	11,00%
7 Solados y Alicatados	17.203,03 €	8,80%
8 Revestimientos, Cantería y Falsos techos	10.536,86 €	5,39%
9 Aislamientos e Impermeabilizaciones	8.816,55 €	4,51%
10 Carpintería exterior	13.527,84 €	6,92%
11 Carpintería interior	3.831,58 €	1,96%
12 Vidrios	2.912,79 €	1,49%
13 Inst. de Fontanería y red de saneamiento interior	3.753,39 €	1,92%
14 Aparatos sanitarios y griferías	4.046,62 €	2,07%
15 Inst. de Electricidad y Telecomunicaciones	8.015,05 €	4,10%
16 Inst. de Calefacción y ACS	13.391,00 €	6,85%
17 Inst. de Ventilación	6.900,76 €	3,53%
18 Inst. de Seguridad	2.463,16 €	1,26%
19 Protección contra incendios	215,04 €	0,11%
20 Pinturas y acabados	6.060,16 €	3,10%
21 Varios	508,27 €	0,26%
22 Urbanización interior	3.714,29 €	1,90%
23 Urbanización exterior	3.225,57 €	1,65%
24 Seguridad y Salud	527,82 €	0,27%
25 Control de Calidad	586,47 €	0,30%
26 Gestión de Residuos	508,27 €	0,26%
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL</b>	<b>195.489,00 €</b>	<b>100,00%</b>

El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS.**

En Torrelavega, a 10 de abril de 2025.

JUAN IGNACIO GONZALEZ LOPEZ

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.  
 Representada por  
 D. Jose Angel Fernandez Seco, arquitecto



SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

