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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

SECTOR
ARQUITECTURA

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN SUELO RÚSTICO.

PROYECTO BASICO DE VIVIENDA.

PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
LA GANDARA, POLIGONO 504, PARCELA 264, 39509. VILLANUEVA DE LA PEÑA-MAZCUERRAS.
(REF.CATASTRAL; 39041A504002640000UX).

PROPIEDAD.- PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA SL.
ARQUITECTO.- SECTOR ARQUITECTURA S.L.P.

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

ASUNTO:	**EXPEDIENTE A TRAMITAR SEGÚN EL ARTICULO 51 DE LA LEY DE CANTABRIA 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA, SEGÚN LA ULTIMA MODIFICACION DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2023.**
PROY. BASICO DE:	**VIVENDA UNIFAMILIAR AISLADA.**
EMPLAZAMIENTO:	**LA GANDARA, POLIGONO 504, PARCELA 264, 39509. VILLANUEVA DE LA PEÑA-MAZCUERRAS. (REF.CATASTRAL; 39041A504002640000UX).**
PROMOTOR:	**PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA SL., CJF.: B39544929**
DIRECCION NOTIFIC:	**BARRIO VILLANUEVA DE LA PEÑA, Nº 90-B. 39509. VILLANUEVA DE LA PEÑA-MAZCUERRAS.**
ARQUITECTO:	**SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. representada por el arquitecto, José Ángel Fernández Seco.**

OBJETO

Se solicita autorización para construir una vivienda unifamiliar en el municipio de Mazcuerras, Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria, en corola de núcleo rural de Villanueva de la Peña, denominado "Suelo No Urbanizable, Suelo Rústico de Especial Protección". Cumpliendo el artículo 228 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio (en su última modificación del 29 de diciembre de 2023) y el artículo 51 que modifica la Disposición Transitoria Novena de la Ley 3/2012, de 21 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

DOCUMENTACIÓN

SOLICITUD DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION ORDINARIA ANTE LA COMISION REGIONAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA

- Justificación urbanística en la que se acredita el cumplimiento de los principales parámetros de aplicación
- Justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental y del cumplimiento de las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos en el planeamiento municipal. (artículos 56 a 59 de la LOTUCA)
- Consideraciones técnicas de otros organismos administrativos, autonómicos y estatales
- Anejo. Infografías.
- Informe de análisis de posibles riesgos naturales o antrópicos así como los valores ambientales, paisajísticos, culturales en base al art. 228 de la ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

1. **Memoria descriptiva**.
    - Información previa.
        - Antecedentes
        - Emplazamiento
        - Normativa urbanística
        - Otras normativas
    - Descripción del proyecto.
        - Descripción general del edificio
        - Uso característico del edificio
        - Relación con el entorno

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas
Descripción de la geometría del edificio
Volumen
Accesos y evacuación
Superficies
Normas de disciplinas urbanísticas, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad
Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto a:
- Sistema estructural
- Sistema compartimentación
- Sistema envolvente
- Sistema de acabados
- Sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios
- Limitaciones

2. **Memoria constructiva.**
   - Sustentación del edificio
   - Sistema estructural
   - Sistema envolvente
   - Sistema de compartimentación
   - Sistema de acabados
   - Sistema de acondicionamiento e instalaciones
3. **Cumplimiento del CTE**
   - Seguridad en caso de incendios
4. **Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones**
   - Acciones sísmicas. Justificación cumplimiento de la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación NCSE-02
   - Decreto 141/1991 condiciones de habitabilidad de las viviendas
   - Ley 3/1996 accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de la comunidad autónoma de Cantabria
5. **Resumen de Presupuesto**
6. **Planos.**
   - 01 - 01PU_01 - Situación.
   - 02 - 01PU_02 - Topográfico.
   - 03 - 01PU_03 - Condiciones Urbanísticas.
   - 04 - 01PU_04 - Urbanización.
   - 05 - 01PU_05 - Rasantes.
   - 06 - 02PA_01 - Planta baja. Distribución.
   - 07 - 02PA_02 - Planta baja. Cotas.
   - 08 - 02PA_03 - Cubierta.
   - 09 - 02PA_04 - Alzados I.
   - 10 - 02PA_04 - Alzados II.
   - 11 - 02PA_05 – Secciones.
7. **Anejo.**
   - Informe posibilidad abastecimiento/conexión a red de saneamiento del ayuntamiento de Mazcuerras.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

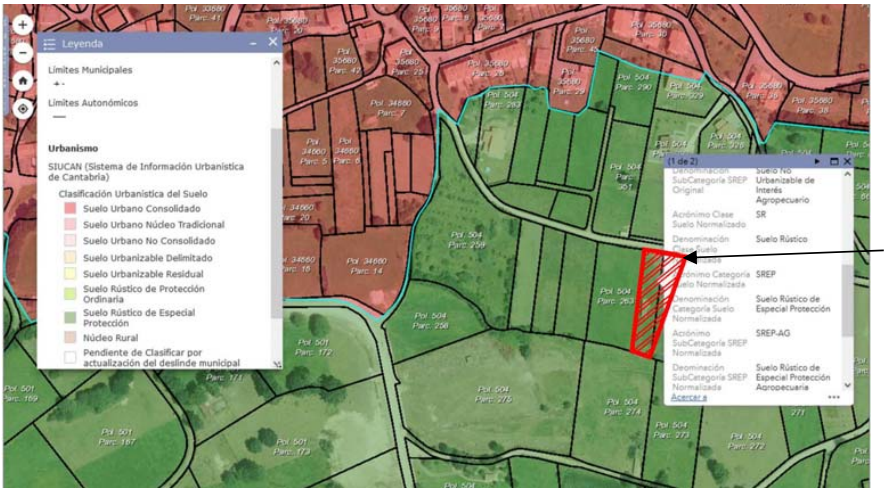
Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

SOLICITUD DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION ANTE LA COMISION REGIONAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA.

JUSTIFICACION URBANISTICA EN LA QUE SE ACREDITA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPALES PARAMETROS DE APLICACIÓN.

- **PLANEAMIENTO**

El suelo en donde se encuentra la parcela está clasificado como Suelo No Urbanizable, Suelo Rústico de Especial Protección.



Se solicita autorización para construir una vivienda unifamiliar en Mazcuerras, Suelo Rústico de Especial Protección, en corola de núcleo rural de Villanueva de la Peña. Cumpliendo el artículo 228 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio y el artículo 51 (en la última modificación del 29 diciembre de 2023) que modifica la Disposición Transitoria Novena de la Ley 3/2012, de 21 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El ayuntamiento de Mazcuerras tiene no dispone de instrumento alguno de ordenación urbanística de suelo rústico de especial protección. La ley 5/2022 de 15 de julio, recoge en su última modificación del 29 de diciembre de 2023;

Artículo 35. Clasificación del suelo en los municipios sin planeamiento general.
En los municipios sin Planeamiento General el suelo se clasifica en suelo rústico de especial protección y en suelo urbano.

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

1. En ausencia de previsión específica prevista en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial, en aquellos ámbitos de los distintos núcleos urbanos o rurales del municipio en los que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar con carácter excepcional, en todos los municipios de Cantabria, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que

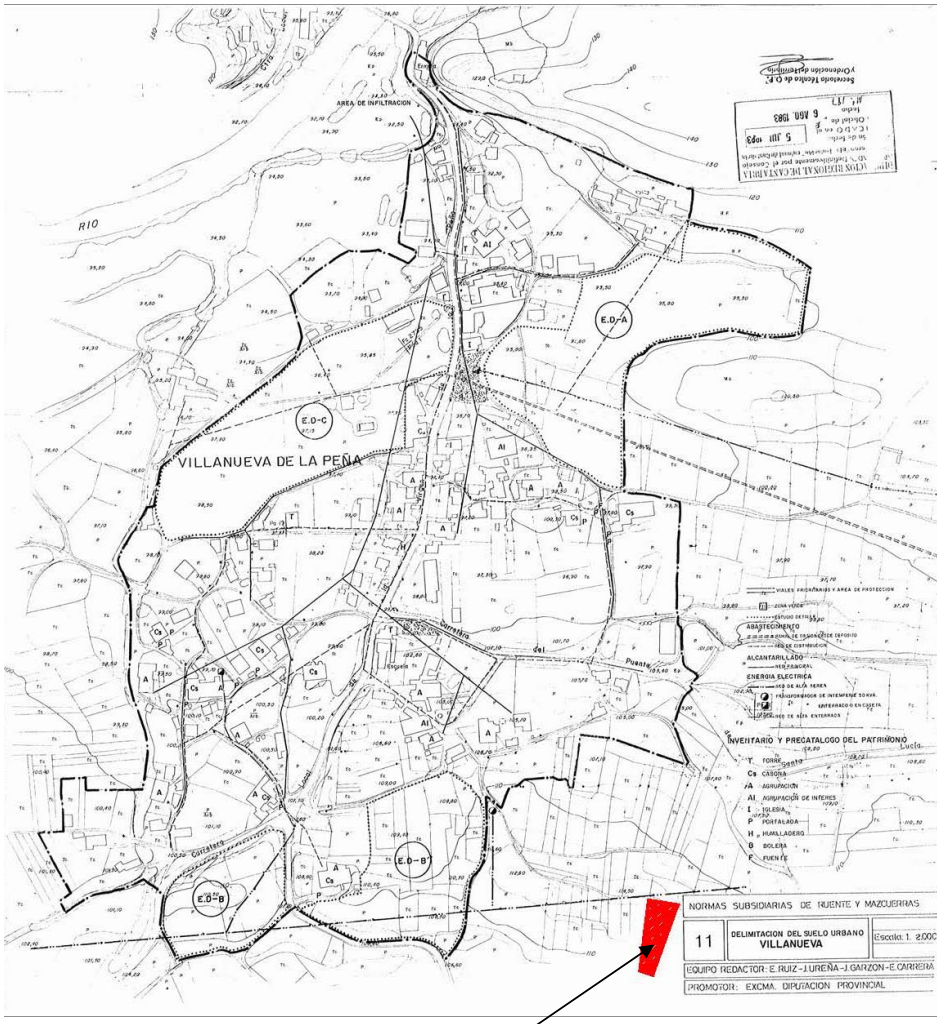
Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de doscientos metros del suelo urbano, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

La imagen del plano número 11 del planeamiento urbanístico del Ayuntamiento de Mazcuerras en la que se sitúa la parcela con referencia catastral 39041A504002640000UX, de la que se solicita autorización para construir la vivienda.



SITUACION

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

- **JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE APLICACION EN LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RUSTICO.**

Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria (última modificación del 29 de diciembre de 2023).

Título II. Clasificación y régimen del suelo

Sección 3ª Suelo rústico

Artículo 50. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.
1. En los suelos rústicos de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos.
2. 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:
a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior.
b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria y los servicios complementarios de dichas actividades.
c) Los usos deportivos y de ocio con las instalaciones necesarias asociadas para la realización de la actividad.
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.

Artículo 51. Construcciones de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico
3. Salvo que la planificación territorial o urbanística municipal establezca, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, habrán de respetarse los siguientes:
a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de las edificaciones serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas de dicho núcleo de población. Las edificaciones que se pretendan llevar a cabo serán necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición será de aplicación a las edificaciones e instalaciones fijas.
b) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela.
c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.
d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie mínima:
1. La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.
2. Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados.
e) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:
1. En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el 10 por ciento de su superficie bruta.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

2. En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.
3. En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.
f) Al menos el 75 por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo y, en el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, será del 50 por ciento descontando también el espacio destinado a viales interiores. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.
g) Las nuevas edificaciones, zonas de acampada e instalaciones fijas guardarán a todos los linderos una distancia mínima de cinco metros, medidos, en su caso, después de las cesiones.
h) El frente mínimo de parcela a vía o camino público o privado, será de cinco metros, excepto en el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, que será de ocho metros a camino público.
k) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos o privados existentes. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas los viales de acceso serán públicos, se hallarán debidamente pavimentados y tendrán una anchura mínima de 8 metros y los viales internos deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial que los regula.
4. Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza municipal, podrán excluir la aplicación de esta disposición este artículo en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en la misma.

Título III. Planeamiento Urbanístico

Sección 2ª Normas de aplicación directa y estándares urbanísticos en el planeamiento municipal.

Artículo 56. Protección del medio ambiente
3. Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores, que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes, con el carácter de normas de aplicación directa.

Artículo 57. Protección del entorno cultural
1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y en la legislación que resulte aplicable, las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica, o que estén incluidas en Catálogos propios del planeamiento municipal, habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

Artículo 58. Protección del paisaje
1. En los conjuntos urbanos de características históricas, típicas o tradicionales, la tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

Artículo 59. Alturas y volúmenes
1. En los conjuntos urbanos de características históricas, típicas o tradicionales, la tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

Artículo 60. Edificabilidad, densidades y ocupación

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

1. El Planeamiento General fijará, dentro de los máximos señalados, en su caso, en el Anexo de la presente ley, los parámetros de densidad y edificabilidad en atención al tipo de suelo y a las características de las distintas zonas del municipio.

Artículo 61. Espacios libres y equipamientos de sistemas generales
La parcela objeto de proyecto no está contemplada en la normativa municipal como espacio libre y equipamiento de sistemas generales.

Artículo 62. Espacios libres y equipamientos de sistemas locales
La parcela objeto de proyecto no está contemplada en la normativa municipal como espacio libre y equipamiento de sistemas locales.

Artículo 63 Reserva de viviendas protegida
No es de aplicación a la edificación proyectada.

Artículo 64. Otras determinaciones sustantivas
La vivienda se ajusta a las condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad establecidas por la normativa sectorial vigente.

Artículo 65. Medidas para la mejora de la eficiencia energética o de la accesibilidad en edificios existentes.
No es de aplicación a la edificación proyectada.

Artículo 66. Supletoriedad
En todo lo no previsto en la presente sección se estará a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico municipal y, en su ausencia, a las Normas Urbanísticas Regionales.
Capítulo II
Régimen Jurídico de las distintas clases de suelo

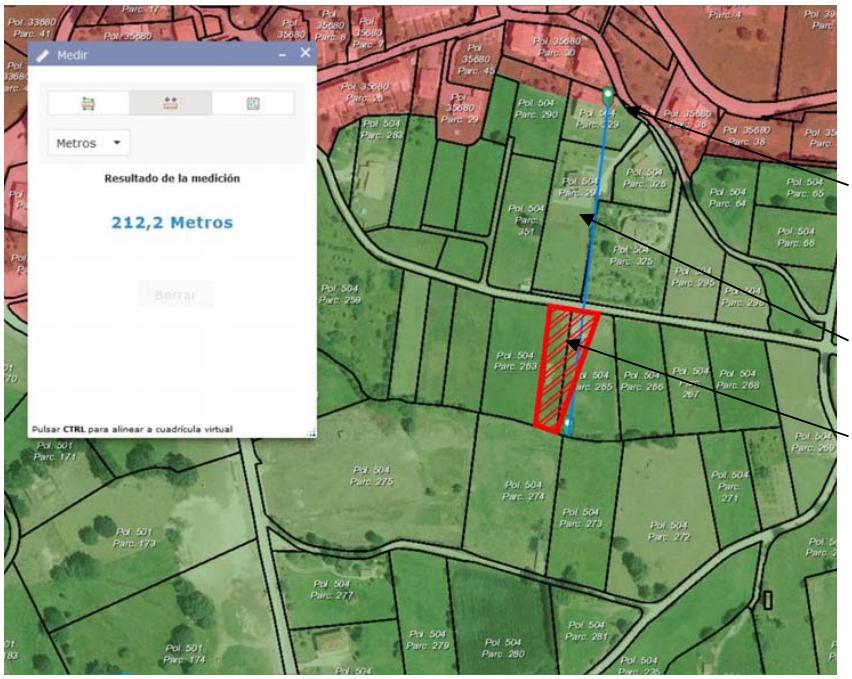
Sección 6ª Otros instrumentos complementarios del planeamiento.

Artículo 86. Areas de Desarrollo Rural
2. La distancia máxima que podrán alcanzar las Áreas de Desarrollo Rural desde el borde del núcleo urbano o rural, se determinará en el momento de su delimitación conforme a lo establecido en el artículo 105 de esta ley.
3. El número máximo de nuevas viviendas de cada Área de desarrollo rural no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o rural en el momento de entrada en vigor de la presente ley.
En ningún caso la superficie del Área de desarrollo rural podrá superar la superficie del núcleo urbano o rural delimitado existente.
4. Salvo que la planificación territorial o los Ayuntamientos establezcan unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, en las Áreas de Desarrollo Rural habrán de respetarse los siguientes:
a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas de dicho núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo será necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición será de aplicación a las edificaciones e instalaciones fijas.
b) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela.
c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie mínima:
1.º La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.
2.º Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados.
e) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:
1.º En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta.
2.º En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.
3.º En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.
f) Al menos el setenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante, salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo, y en el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, será del cincuenta por ciento descontando también el espacio destinado a viales interiores. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.
g) Las nuevas edificaciones, zonas de acampada e instalaciones fijas se situarán íntegramente en aquella parte de la parcela incluida dentro del área delimitada y guardarán a todos los linderos una distancia mínima de cinco metros, medidos, en su caso, después de las cesiones.
h) El frente mínimo de parcela a vía o camino públicos, será de cinco metros, excepto en el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas que será de ocho metros.
k) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos existentes. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas los viales de acceso se hallarán debidamente pavimentados y tendrán una anchura mínima de 8 metros y los viales internos deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial que los regula.
5. Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza municipal, podrán excluir la aplicación de este artículo en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en el mismo.



La vivienda se encuentra en su totalidad situada a menos de 200 m.

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

Las reglas que deberán respetar las construcciones en suelo rústico establecidas el artículo 51 por la ley de Cantabria 5/2022 del 15 de julio (en su última modificación del 29 de diciembre de 2023) serán las expuestas en el cuadro redactado a continuación:

LEY DEL SUELO	**PROYECTO**
La ocupación en planta de la edificación será como máximo de 200 m al ser menor de 2.000 m²	196 m² < 200 m² (máxima ocupación)
La parcela mínima será de 1.500 m^2.	1.817 m²
Frente mínimo parcela a vía pública 5 m.	31 m
Retranqueo mínimo a linderos 5m.	> 5 m
En ningún caso, la altura máxima de las construcciones residenciales y las destinadas a alojamiento turístico que puedan autorizarse será superior a 9 metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera.	6,84 m
La edificación que se pretenda construir se deberá encontrar a una distancia de hasta 200 m a suelo urbano delimitado.	La edificación que se pretende construir está a una distancia menor de 200 m del suelo urbano de Villanueva de la Peña.

JUSTIFICACION DE LA INEXISTENCIA DE REPERCUSIONES NEGATIVAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA Y ESTANDARES URBANISTICOS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL. (ARTÍCULOS 56 a 59 DE LA LOTUCA).

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y DE LOS POSIBLES IMPACTOS.

La parcela se encuentra en el sitio de la Gándara en el polígono 504, la parcela 264 con referencia catastral 39041A504002640000UX, en Villanueva de la Peña del Ayuntamiento de Mazcuerras.

ADAPTACIÓN DE LA PROPUESTA AL ENTORNO

La tipología y volumen de la construcción, se integra en el entorno por su condición material, y adaptación del volumen a las disposiciones normativas, utilización de una tipología integradora y localización del asentamiento dentro de la propia parcela que posee una superficie prácticamente horizontal.

Se proyectan cubiertas a dos aguas, que cubren el cuerpo principal del edificio prolongándose para cubrir los dos porches.

Los materiales que componen las fachadas de la construcción se adecúan al medio y al entorno próximo, se puede observar en varias de las viviendas que se encuentran en las inmediaciones.

Además, la cubierta presentará un acabado en teja color arcilla natural, empleada en la práctica totalidad de las viviendas de la localidad, y de manera especial en aquellas que llevan instaladas un mayor tiempo.

En los planos del Proyecto Básico que acompañan este Documento se incluyen los croquis de la vivienda planteada, que expresan la distribución interior, los alzados, sección longitudinal y transversal. En lo representado en tales documentos gráficos se puede determinar que la

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI GOBIERNO DE CANTABRIA**
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

edificación ejecutada respeta la tipología y las condiciones volumétricas propias del núcleo más cercano y la localidad en general.

Las intervenciones sobre el terreno en el cual se asienta la construcción son mínimas, reduciéndose a la huella de la vivienda, (NUR art. 38) que se excavará para disponer la cimentación mediante zapatas corridas bajo los muros. No será necesario crear una zona plana mediante desmontes y taludes debido a la planeidad de la parcela.

MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

Como medidas correctoras generales se tomarán las dispuestas a continuación:

- Se consideran medidas de adaptación al entorno, tales como la elección de una tipología tradicional, con volúmenes contenidos según lo estipulado en la normativa de aplicación y desarrollo de la construcción en un volumen coherente sin anexos discordantes.
- La elección de los materiales, texturas, tonalidades y cierres de carácter natural y uso común en la zona.
- El mantenimiento de toda la superficie herbácea existente y el acceso rodado desde el vial público hasta la vivienda, que se realizará mediante material permeable como es la grava. ocupará un 86 % de la parcela (>75 %). A excepción de la superficie pavimentada que rodea la vivienda (1 m de acera) y la huella de ésta (14 % de la parcela).
- Además, no existe interferencia alguna de arbolado con la construcción.

  Se realizará desbroce, limpieza de la parcela y sus límites y adecuación del acceso. La ejecución de la vivienda unifamiliar fomentará el mantenimiento continuado del césped y vegetación silvestre existente. El proyecto dotará de arbolado autóctono a la parcela a razón de un ejemplar cada 50 m^2. Con el fin de delimitar la geometría de la parcela se dispondrá una línea de cierre cinegético de un metro de altura con estaca de madera pino norte con tratamiento autoclave y malla de retícula cuadrada de 5x5 cm. flanqueada con vegetación como indican las NUR.

MEDIDAS CORRECTORAS PARTICULARES:

GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

No se realizan taludes y desmontes, únicamente se moverán las tierras necesarias para el asentamiento de la vivienda, respetando lo marcado en art. 38 de la Normas Urbanísticas Regionales “Movimiento de tierras”. Además, en esta ubicación planteada se respetan todas las distancias preceptivas marcadas tanto en el planeamiento municipal como por las normas autonómicas de aplicación. No será necesario crear una zona plana mediante desmontes y taludes debido a la planeidad de la parcela.

Art. 38 de la Normas Urbanísticas Regionales “Movimiento de tierras”

a) Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2m.

b) En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros, la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100, de

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela.

c) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base de coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles de terreno colindante, sin formación de muro de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

El nuevo uso se acompañará de las medidas necesarias que reduzcan el consumo energético por el concepto de calefacción, ACS e iluminación, de manera que se potencien los medios pasivos de eficiencia y se use prioritariamente la iluminación natural. Se instalarán placas fotovoltaicas en la aguada sur de la cubierta.

El alumbrado artificial se compondrá de lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica y ahorro energético (Led). De igual modo y en cumplimiento de las exigencias del código técnico se empleará una bomba de calor mediante aerotérmia, así como una contribución a la producción de Agua Caliente Sanitaria mediante energía limpia. Se tendrá especial cuidado en el sistema constructivo, en especial en el apartado de aislamientos, hermeticidad, y ventilación mediante recuperador de calor que reduce la demanda energética en el periodo que se demanda la calefacción

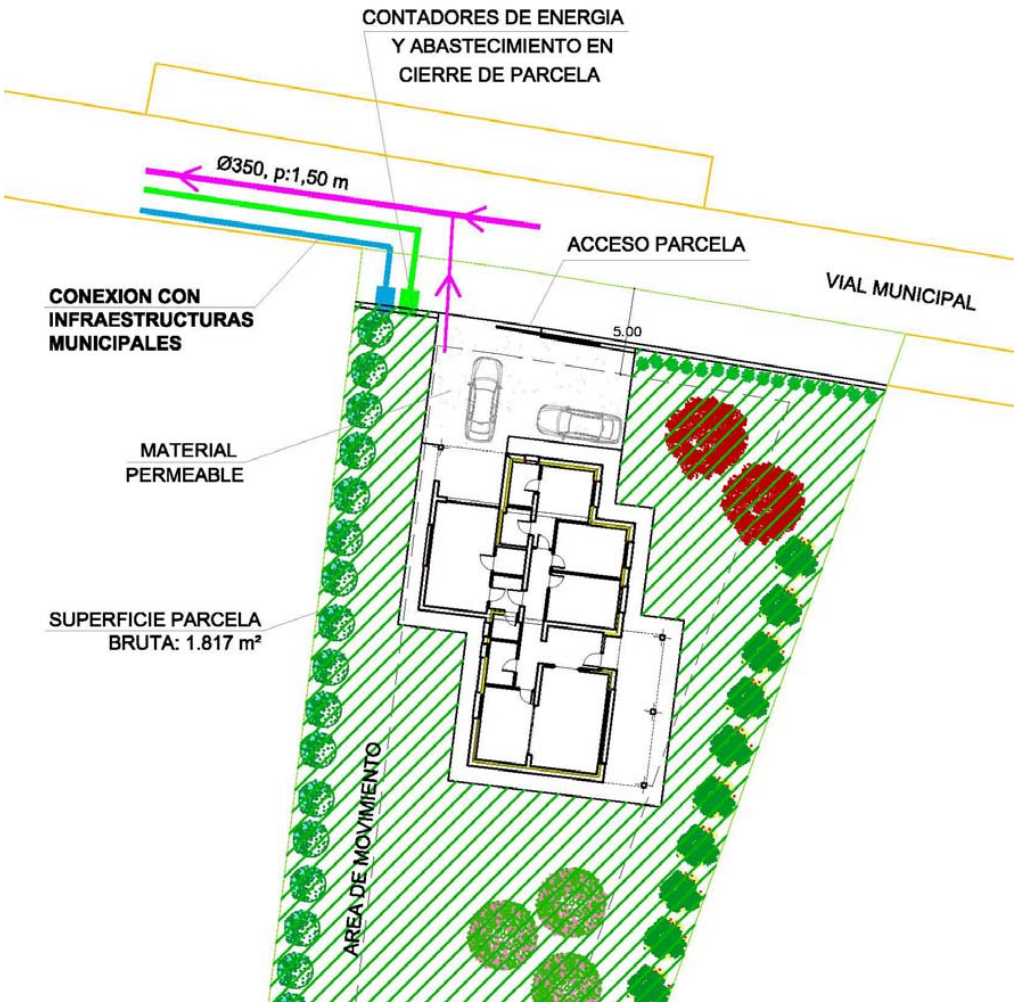
SERVICIOS MUNICIPALES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.

La parcela tiene posibilidad de realizar la acometida de agua municipal al norte de la parcela por el camino vecinal, soterrada hasta la zona de acceso de la parcela para facilitar el acceso a los operarios del ayuntamiento. Igualmente el saneamiento conectará directamente a la red municipal existente en las inmediaciones.

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI GOBIERNO DE CANTABRIA**
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44



CONSIDERACIONES TECNICAS DE OTROS ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS, AUTONOMICOS Y ESTATALES.

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA (SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS)

La actuación solicitada no se ubica en zona de servidumbre aeronáutica.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y RETO DEMOGRÁFICO (CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA del CANTABRICO)

La actuación solicitada no se ubica en zona inundable.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y RETO DEMOGRÁFICO (DEMARCACIÓN DE COSTAS DE CANTABRIA).

La actuación solicitada no afecta a zonas o bienes de dominio público marítimo terrestre.

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA (DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA).

La solicitud no propone la realización de obras ubicadas en relación con las carreteras pertenecientes a la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria.

Todo ello de conformidad con la Ley 5/1996, de Carreteras de Cantabria y el RD 1812/1994 en lo que no se oponga a la citada Ley y sin perjuicio de las particularidades reguladas en dichas normas.

DIRECCIÓN GENERAL DE MONTES Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

El proyecto no se sitúa en cualquiera de los espacios naturales protegidos de Cantabria (Ley El 4/2006): lugar de Importancia Comunitaria, Zona de Especial Protección para las Aves, Zona Especial de Conservación, Parque Nacional, Parque Natural, Reserva Natural, Monumento Natural, Paisaje Protegido o Área Natural de Especial Interés. El proyecto no se pretende ejecutar en el ámbito territorial de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o en un Monte de Utilidad Pública.

No existe ninguna masa arbórea mayor de 1 hectárea, cercana a la vivienda propuesta. Por lo que existe peligrosidad y riesgo nulo de incendio forestal.

ANEJO.

INFOGRAFIAS

VISTA NORTE

VISTA ESTE

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

VISTA SUR

VISTA OESTE

Con todo esto, la documentación gráfica que se adjunta a la memoria, y los documentos adjuntos se considera definido el Proyecto Básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y justificada la Solicitud de Construcción de esta vivienda unifamiliar aislada en la parcela rústica expuesta.

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

En Torrelavega a 11 de noviembre de 2024

Propiedad.-

PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA S.L.

Arquitecto.-

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

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI GOBIERNO DE CANTABRIA**
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

SECTOR
ARQUITECTURA

INFORME DE ANÁLISIS DE POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS ASÍ COMO LOS VALORES AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS, CULTURALES EN BASE AL ART. 228 DE LA LEY 5/2022 DE 15 DE JULIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA

PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
LA GANDARA, POLIGONO 504, PARCELA 264, 39509. VILLANUEVA DE LA PEÑA-MAZCUERRAS. (REF.CATASTRAL; 39041A504002640000UX).

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

INDICE.-

1. AUTOR DEL INFORME 3
2. AUTOR DEL ENCARGO 3
3. OBJETO DEL INFORME 3
4. LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA 3
5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y SITUACIÓN ACTUAL 3
6. EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES 5
INCENDIO 5
ALTERACIÓN DEL TERRENO 6
RIESGO DE INUNDACIÓN 7
CONTAMINACIÓN DEL SUELO 8
CONTAMINACIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES Y/O SUBTERRÁNEAS 8
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA 8
CONTAMINACIÓN LUMÍNICA Y ACÚSTICA 9
ESPACIOS PROTEGIDOS 9
HÁBITATS, ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES 9
FAUNA Y FLORA 10
7. IMPACTO VISUAL 11
8. EVALUACIÓN DE RIESGOS ANTRÓPICOS 11
INCENDIOS 11
CONTAMINACIÓN POR VERTIDOS 11
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA 11
9. MEDIDAS CORRECTORAS 12
INCENDIOS 12
CONTAMINACIÓN 12
10. CONCLUSIONES 12
11. PLANOS SECTOR. RIESGOS 13

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

1. AUTOR DEL INFORME

Informe realizado por el Arquitecto, José Ángel Fernández Seco, Colegiado 1.027 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

2. AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente informe por encargo de la empresa Promociones Ernesto Quintana S.L., con CIF.- B39544929.

3. OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es **analizar los posibles riesgos naturales o antrópicos así como los valores ambientales, paisajísticos y culturales para la construcción de una vivienda unifamiliar** que se pretende ubicar en la parcela sita en la La Gandara, Polígono 504, Parcela 264, (Ref. Catastral; 39041A504002640000UX), 39509. Villanueva de la Peña-Mazcuerras, según el artículo 228 de la Ley 5/2022 de 15 de Julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Para poder aplicar el régimen señalado en el artículo 51 de la Ley 5/2022, de Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rustico, se tiene en cuenta que en este informe se analizaran los valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación según el art.228.1.a) punto 2, de la Ley 5/2022 de 15 de julio, "*En el supuesto de nuevas construcciones, análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como de los posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse gravemente comprometidos por la actuación y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos*".

Se aportará en este estudio la justificación de las cualidades agrologicas, paisajísticas y ambientales merecedoras de una especial protección otorgada en la NNSS municipales en relación con el ámbito delimitado en las NNSS de Mazcuerras clasificado como suelo no urbanizable de interés agropecuario, y en particular las cualidades de la parcela que nos ocupa.

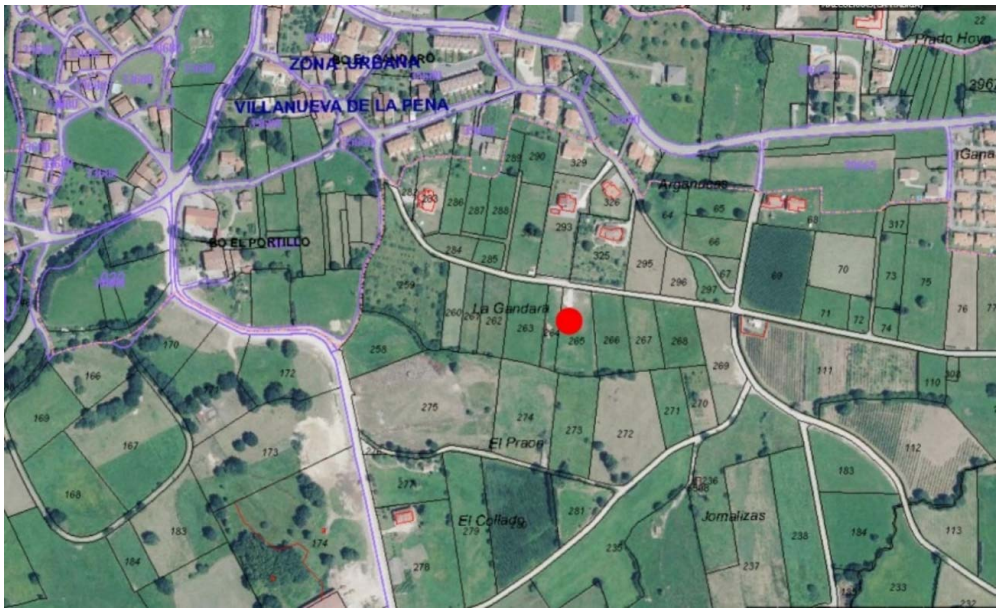
4. LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA

La parcela a la cual se hace referencia en el presente informe y donde se pretende construir la vivienda unifamiliar, se ubica dentro del Término Municipal de Mazcuerras, concretamente en el perímetro del núcleo de Villanueva de la Peña. Se accede hacia ella mediante un camino municipal, por la zona norte.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472



5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y SITUACIÓN ACTUAL

La parcela donde se pretende realizar la construcción de la vivienda unifamiliar presenta, con identificación catastral, RC 39041A504002640000UX, tiene los siguientes límites:

- Norte. Camino municipal que da acceso a la parcela donde se pretende realizar la construcción.
- Sur. Parcela de suelo rústico, Polígono 504, Parcela 274.
- Este. Parcela de suelo rústico, Polígono 504, Parcela 265.
- Oeste. Parcela de suelo rústico, Polígono 504, Parcela 263.

La parcela tiene un desnivel descendente (norte-sur) de un 6%, existiendo en los 5 m situados al sur un desnivel aproximado de 2 m. En sentido este-oeste la parcela presenta un perfil sensiblemente horizontal. 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.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

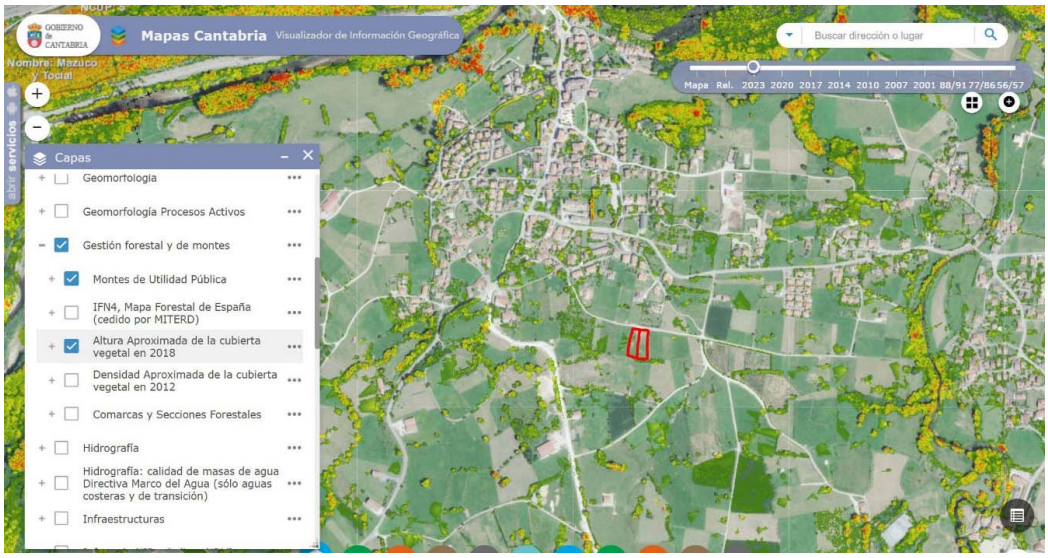
6. EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES

A continuación, se enumeran los posibles riesgos que pudiera ocasionar la edificación propuesta sobre parcela y entorno.

<u>INCENDIO</u>

La vivienda cumple las condiciones normativas de protección a incendios previstas en el CTE.

El riesgo de incendios forestales es bajo.



El riesgo a la propagación de este en la parcela donde se ubica la edificación es bajo.

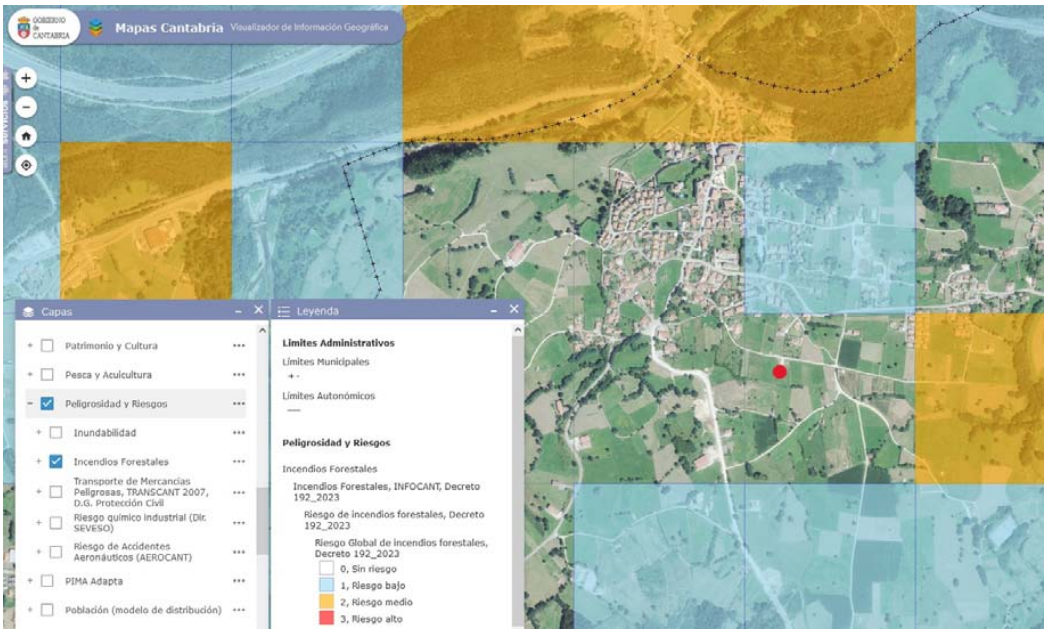
Se podría dar por la acción de un rayo, elevadas temperaturas y sequedad en el ambiente.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

La propiedad realizará, dentro de los límites de la finca, los cuidados necesarios de limpieza y mantenimiento, para evitar la producción y aparición de incendios forestales.



ALTERACIÓN DEL TERRENO

Atendiendo a la adaptación al entorno ambiental y paisajístico, tanto la volumetría como los materiales planteados para la edificación que se realiza, toman como referencia el conjunto de las edificaciones de la zona.

La vivienda se levantará en una altura y se construirá con materiales de colores naturales (blanco, colores de la gama de los ocres, etc.) y carpinterías de composición regular.

Creemos que una de las formas en las que un inmueble se integra mejor en un paisaje es apostando por una volumetría sencilla que permita que la imagen del paisaje fluya a través de su perímetro.

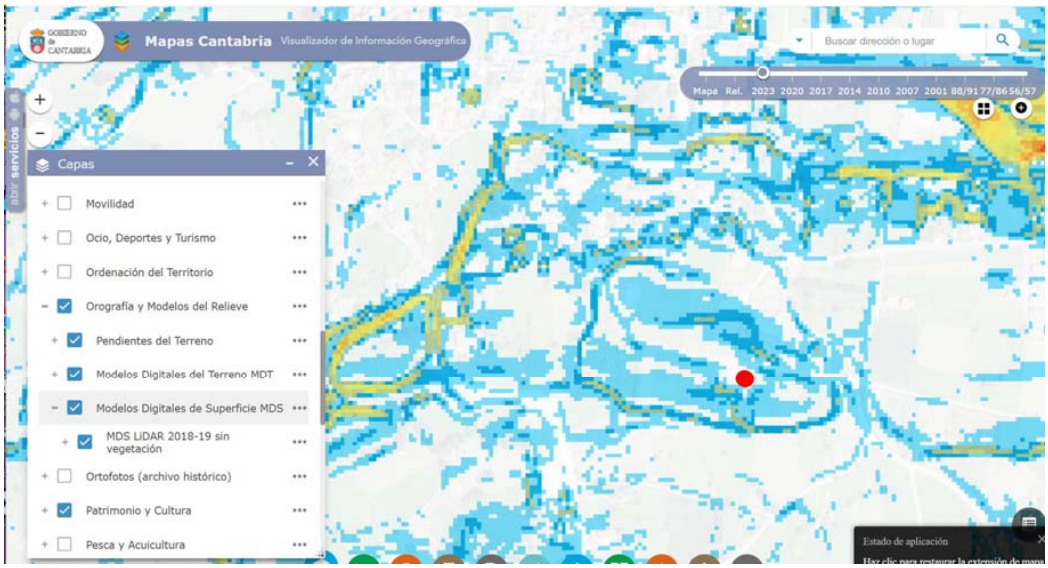
Se adoptan medidas para no alterar el relieve natural de los terrenos y garantizar un mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio. Todos los servicios se encuentran en el vial situado al Norte de la parcela, muy cerca de esta.

El tratamiento de la parcela respeta los elementos singulares, como el perfil natural de la misma y la vegetación existente.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472



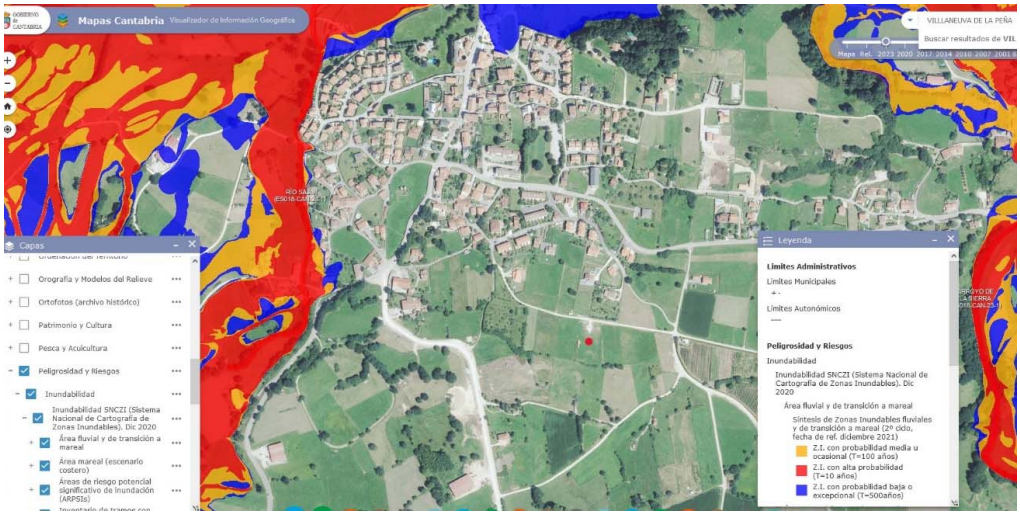
Se plantarán las especies vegetales autóctonas que sean necesarias para lograr la integración paisajística más equilibrada con el entorno. Una especie autóctona por cada 50m2 de parcela, como detallan las NNSS.

En cuanto a desprendimientos o movimientos del terreno, la parcela no se encuentra en zonas afectadas por movimientos de ladera.

No está previsto que se produzca un aumento del tráfico rodado que soporta el vial de acceso a las parcelas o, en todo caso, que éste será muy leve dado el uso en cuestión. Se puede considerar, por tanto, que este aumento del tráfico es, en proporción al actual, despreciable y que no tendrá repercusiones ambientales negativas.

RIESGO DE INUNDACIÓN

Se ha comprobado que no hay cursos de agua cerca que puedan generar tales riesgos.



Existe un arroyo innominado a 172m de longitud desde la parcela, que aparece

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

señalado en los planos de hidrología de la información Geográfica del Gobierno de Cantabria.

CONTAMINACIÓN DEL SUELO

La ejecución de la obra evitará la posible contaminación del suelo en la realización de las tareas de cimentación. Se dispondrán láminas aislantes de protección del suelo natural. Los posibles vertidos serán debidamente tratados según el estudio de gestión de residuos, trasladándolos a un centro transformador.

No se prevén vertidos que puedan afectar al suelo o subsuelo, ya que la gestión de las aguas sucias se realizará a través de la red general de saneamiento, que se encuentra situada en el vial situado al Norte de la parcela, desde el que se tiene acceso.

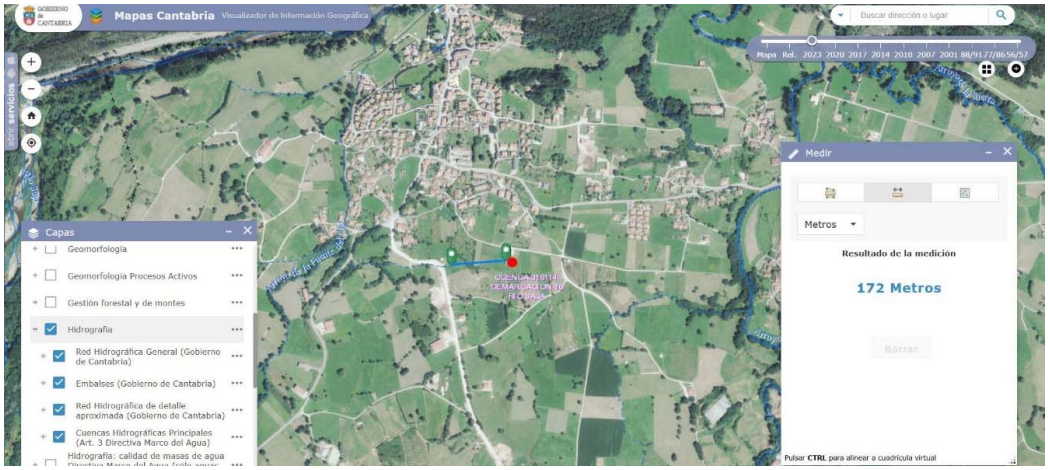
La recogida y evacuación de residuos generados por los propios usuarios de la vivienda seguirá las instrucciones recogidas en el CT DB HS. El municipio de Mazcuerras dispone de un sistema de recogida centralizada con contenedores de calle en superficie.

CONTAMINACIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES Y/O SUBTERRÁNEAS

La vivienda proyectada no se encuentra cerca de arroyos, ríos, riegas o cauces de agua que pudieran verse afectados, teniendo a 172m de longitud, un arroyo innominado, como arroyo más cercano.

Durante el normal uso de la vivienda, no se producen vertidos a cauces de agua. Como ya se ha indicado, las aguas sucias provenientes de la vivienda se gestionarán a través de la red general de saneamiento.

La recogida de aguas pluviales se reduce al mínimo, entregándose las aguas de lluvia sobre cubierta al suelo natural, recurriendo a líneas de filtración para una mejor absorción si fuera necesario.



Distancia a arroyo innominado más cercano, 172 m.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Durante el normal uso de la vivienda, no se prevé la emisión de gases

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

contaminantes a la atmósfera, por lo que no existe riesgo.

La concentración de sustancia nociva, propias de la combustión de motores de explosión, se encuentra dentro de los correspondientes al medio natural y no se verá afectada por el uso de esta vivienda.

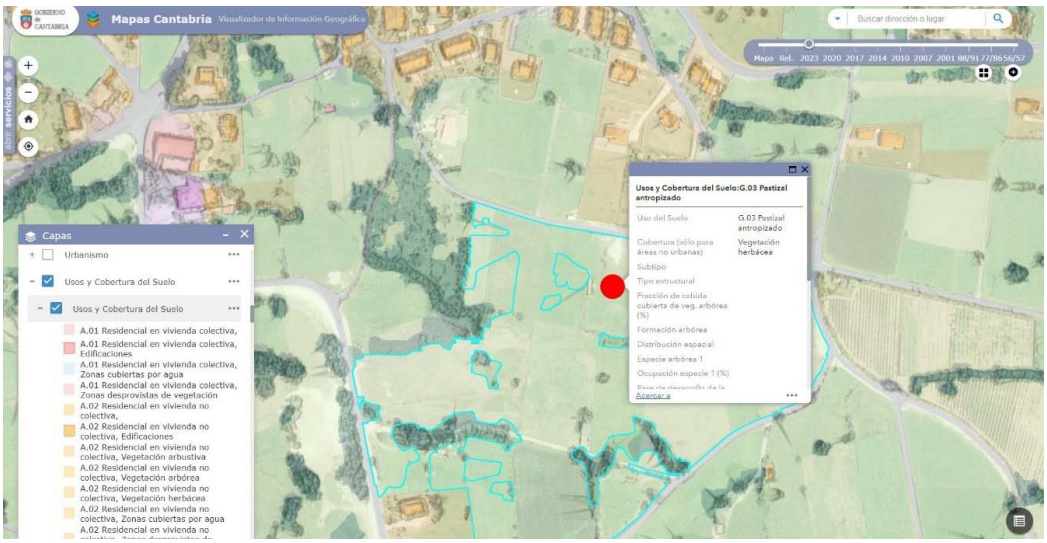
CONTAMINACIÓN LUMÍNICA Y ACÚSTICA

En la vivienda no se va a desarrollar ninguna actividad fuera de las domésticas habituales. Se cumplirá la normativa prevista en la Ley del Ruido 37/2003, de 17 noviembre. No obstante, lo dispuesto en el Decreto 1038/2012, el artículo 2 de la citada Ley excluye la "actividad doméstica" de su ámbito.

No se prevé ningún tipo de contaminación lumínica o acústica en el desempeño del uso residencial de la vivienda propuesta, que pueda afectar a los vecinos o a la fauna del entorno, por lo que no existe riesgo.

ESPACIOS PROTEGIDOS

El emplazamiento de la vivienda está fuera de cualquier espacio protegido.



HÁBITATS, ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES

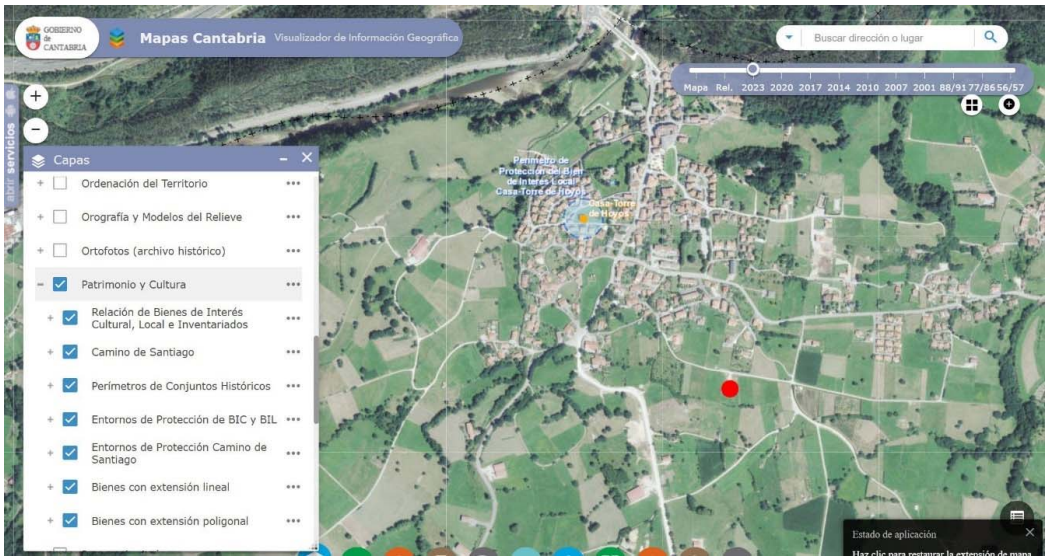
La parcela donde se ubica la explotación carece de valores naturísticos derivados de la presencia de especies o comunidades biológicas poco comunes o en peligro de extinción.

A nivel cultural, se identifica el Bien de Interes Local Casa-Torre de Hoyos situado en el barrio de Villanueva de la Peña a una distancia de 540m de distancia de la parcela, por lo que no habrá afección sobre el patrimonio cultural de la zona.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

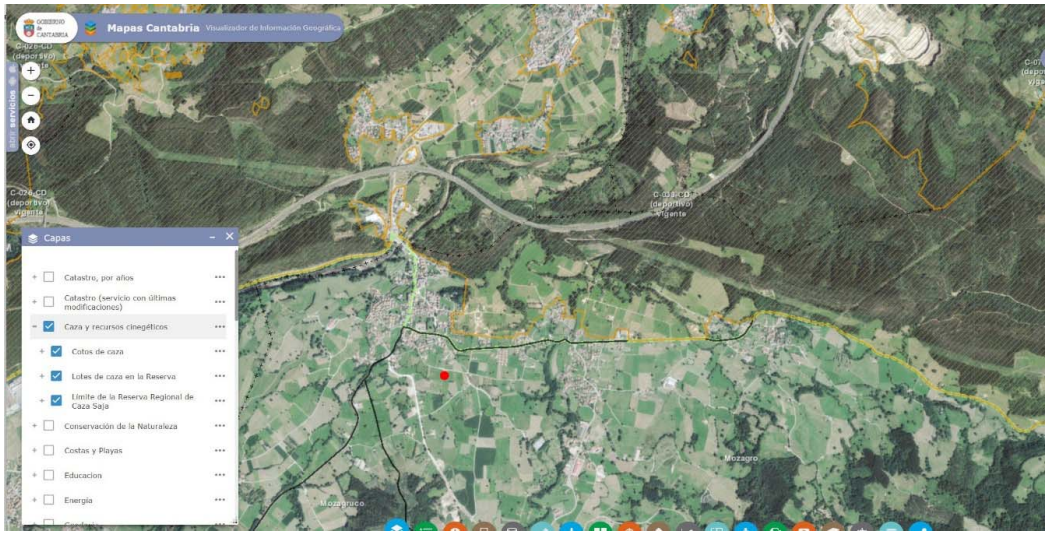
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472



FAUNA Y FLORA

La ubicación de la parcela es una zona rústica donde no hay ninguna fauna silvestre catalogada como especie en protección. Encontrándose fuera del ámbito de los cotos de caza y recursos cinegéticos mas cercanos situados al Norte.



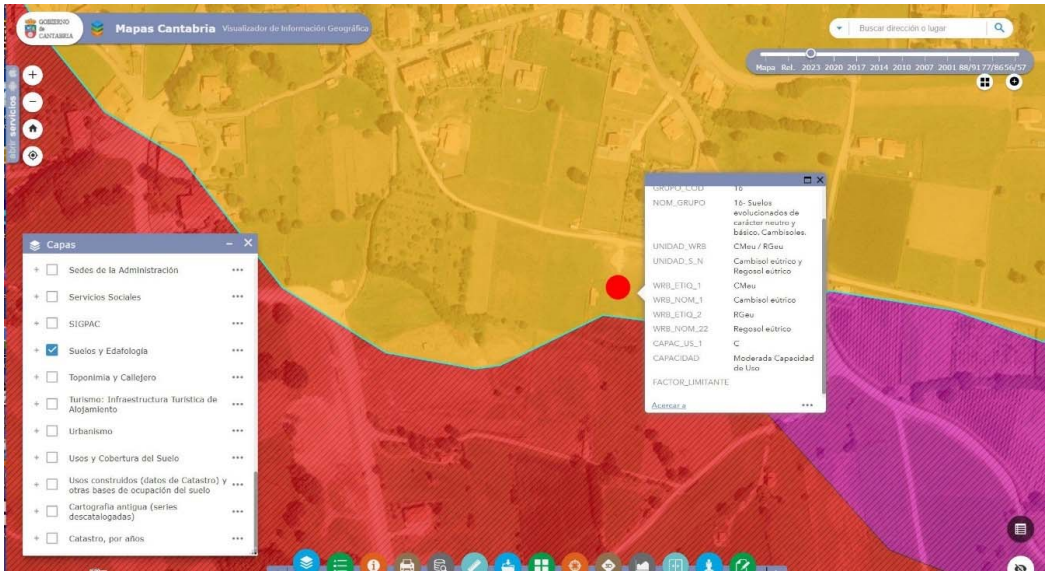
En cuanto a la flora de la zona, tampoco se observan especies protegidas o en riesgo de extinción.

Estudiada la Zonificación Agroecológica, indica para nuestra zona, cercana al núcleo de Villanueva de la Peña, considerándose la capacidad como moderada, "*Moderada capacidad de uso*". No se prevé movimiento de tierras significativo por la planeidad de la parcela y la mínima cimentación necesaria de la vivienda de planta baja propuesta, no haciendo necesario contemplar recuperaciones vegetales o integración paisajística de las superficies afectadas por el proyecto por no considerarse la realización de taludes o sobreanchos.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472



7. IMPACTO VISUAL

Dado el tamaño de la construcción, su ubicación y los materiales utilizados, no se genera ningún impacto negativo al medio ambiente circundante. Vivienda en planta baja con cubierta a dos aguas con teja cerámica, y paramentos revocados y pintados en colores pastel claros, totalmente integrada en la tipología de las viviendas cercanas.

8. EVALUACIÓN DE RIESGOS ANTRÓPICOS

Se definen como los riesgos que genera el hombre en el medio ambiente.

Se realiza este análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como de los posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse gravemente comprometidos por la actuación, y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos.

INCENDIOS

Pueden ser fortuitos, como los rayos, u originados accidentalmente, tales como cortocircuitos, restos de vidrios abandonados, colillas, ...

CONTAMINACIÓN POR VERTIDOS

Vertidos inertes en las inmediaciones de la edificación con el consiguiente daño al medio.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La edificación se ejecutaría en los términos establecidos en la licencia municipal

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

de obras, cumpliendo con la normativa ambiental, urbanística y sanitaria.

9. MEDIDAS CORRECTORAS

INCENDIOS

Para evitar riesgos de incendio en el exterior de la edificación:

- Respeto al medioambiente.
- Limpieza anual en el entorno de la edificación, siempre con tiempo húmedo y con bajas temperaturas.

Para evitar riesgos de incendio en el interior de la edificación:

- Control anual de las instalaciones eléctricas.
- Evitar la acumulación de material combustible.
- Uso de materiales de construcción con alta resistencia al fuego.

CONTAMINACIÓN

Solo se contemplaría la contaminación por fugas en la red de saneamiento. Para ello se revisará anualmente la instalación.

Además, se hará una correcta gestión de residuos inertes y orgánicos que pudieran darse en la vivienda.

10. CONCLUSIONES

Una vez analizado la parcela y la edificación propuesta, se concluye lo siguiente:

La edificación no supone ningún riesgo natural ni antrópico según lo expuesto en este informe, siempre y cuando se tengan en cuenta las medidas propuestas.

Los riesgos antrópicos detraídos de la actuación de edificación de una vivienda unifamiliar, no se considera pueda comprometer gravemente los valores ambientales, paisajísticos, y culturales, puesto que se tomarán las medidas, antes detalladas, para minimizar los posibles daños generados por la actuación.

Las cualidades agronómicas de la parcela tan solo se verán afectadas en el área de implantación de la edificación, lo que afecta a menos del 10% de la superficie de la misma. En el resto de la parcela no varían los valores agrologicos, incluso se potencian con la plantación de especies arbóreas autóctonas.

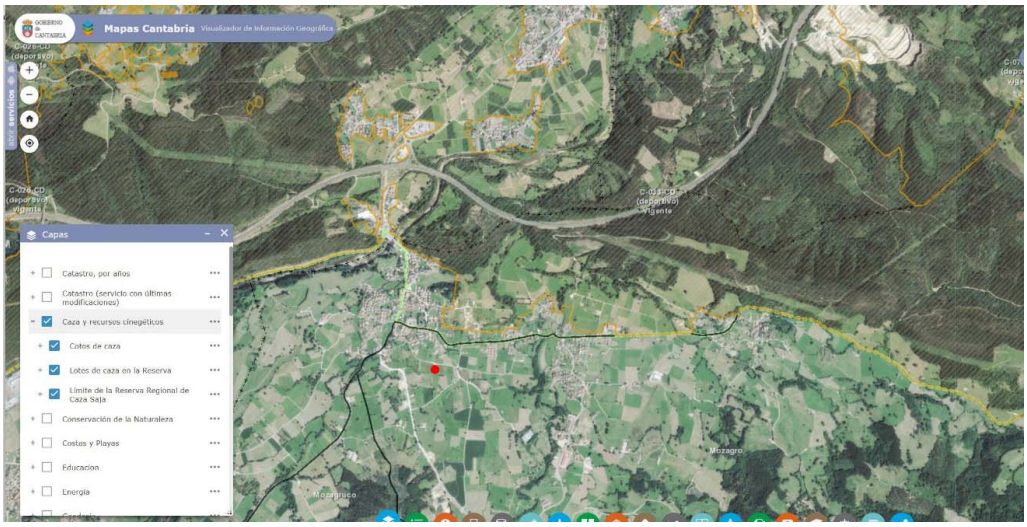
Se considera que la actuación garantiza la no afección significativa a las cualidades ambientales del área de actuación.

11. PLANOS RIESGOS. SECTOR.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

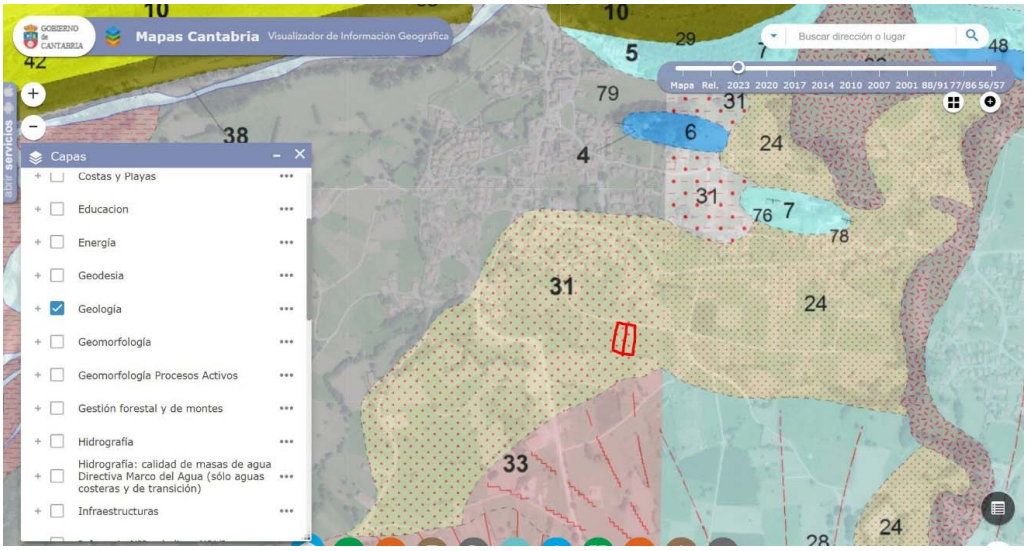
REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472



CAZA Y RECURSOS CINEGETICOS.

ZONIFICACION FORESTAL.

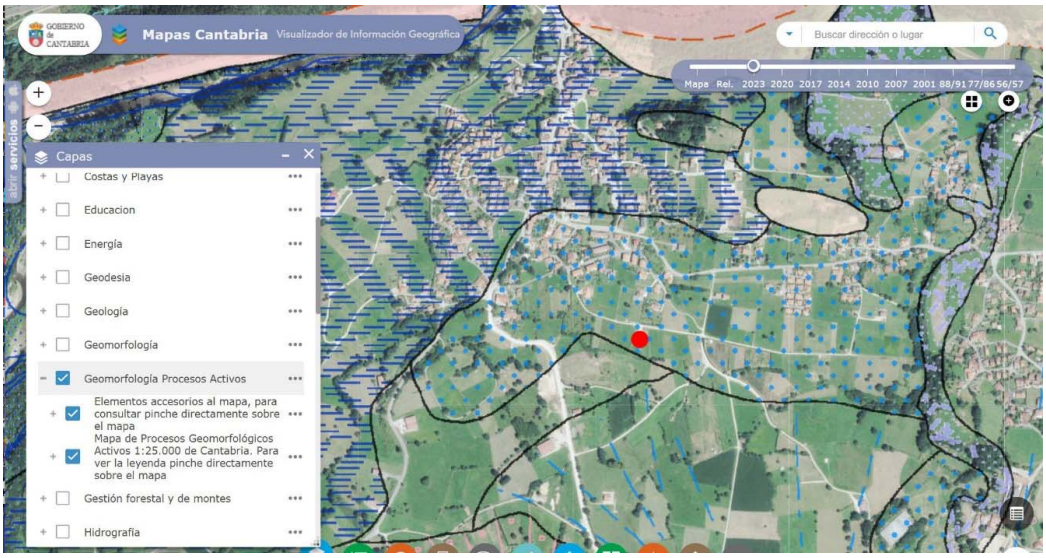


GEOLOGIA

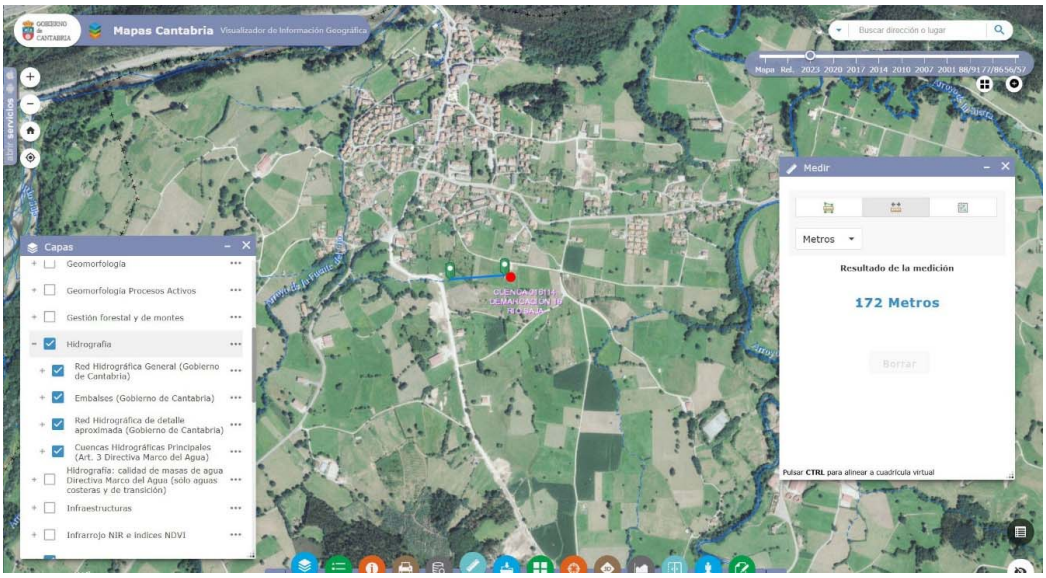
Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472



GEOMORFOLOGIA.

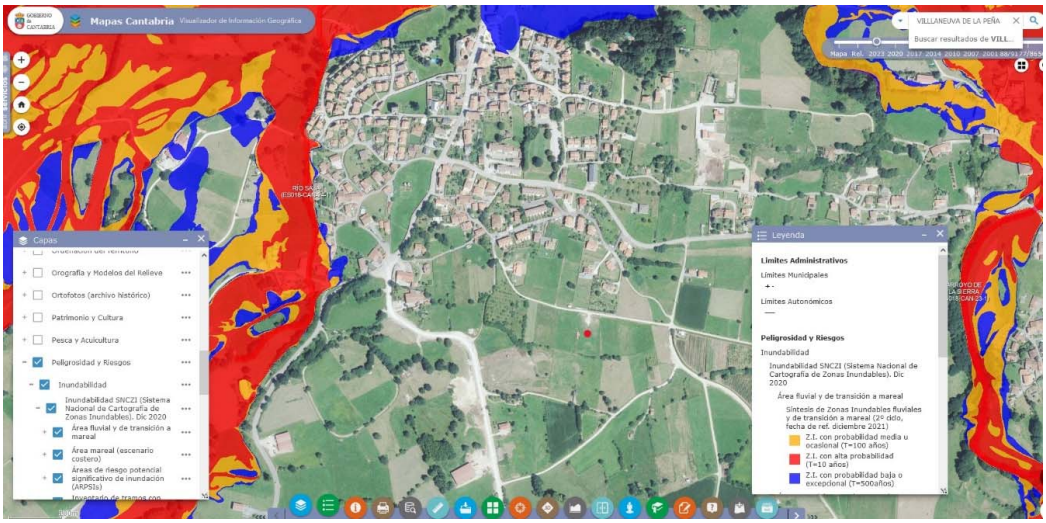


CAUCES CERCANOS.

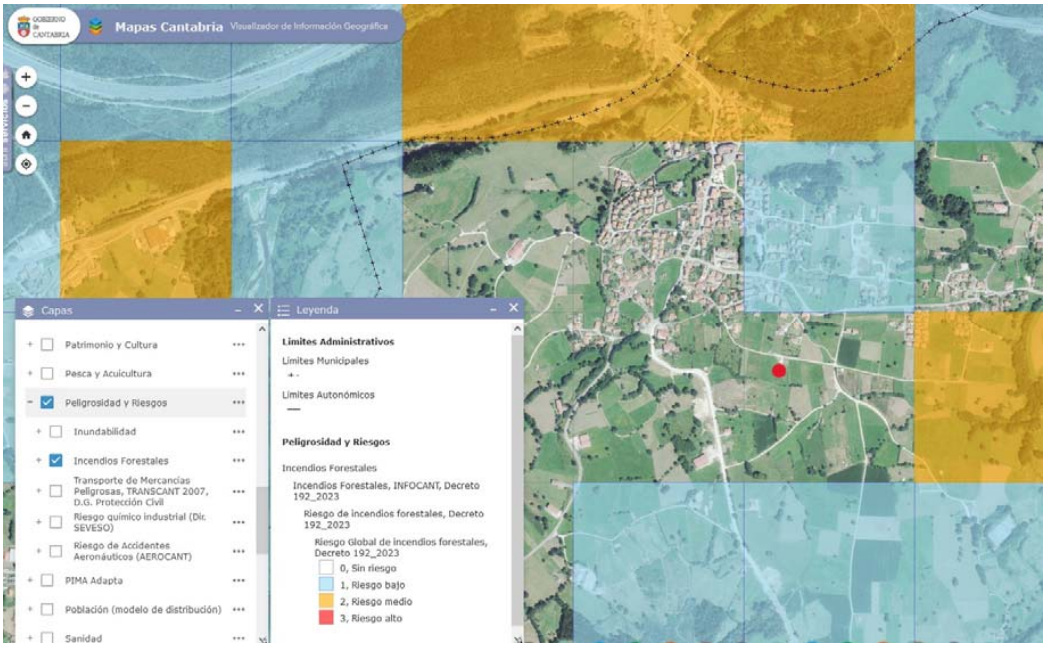
Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472



INUNDABILIDAD.

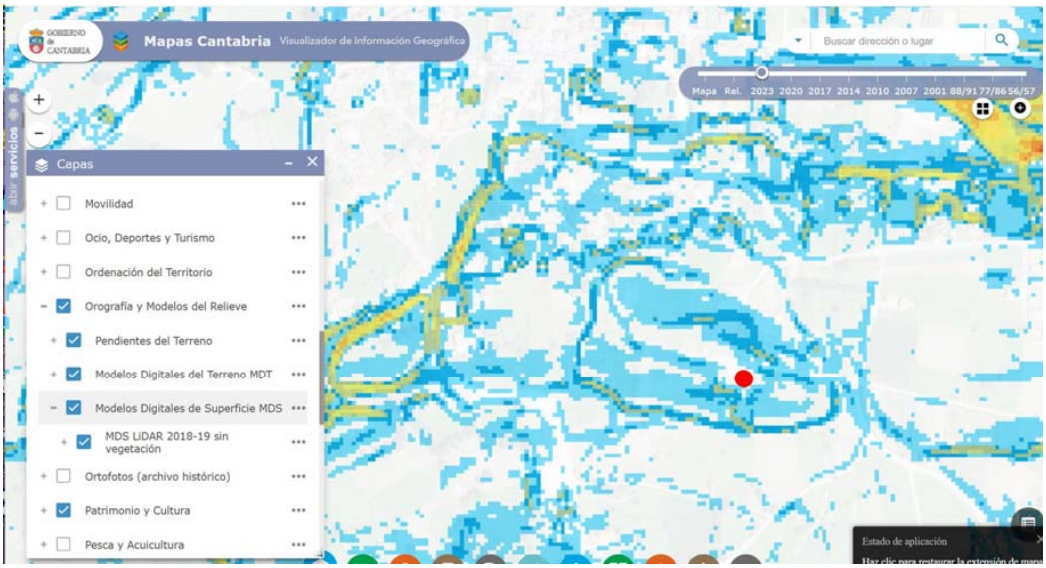


RIESGO INCENDIO FORESTAL.

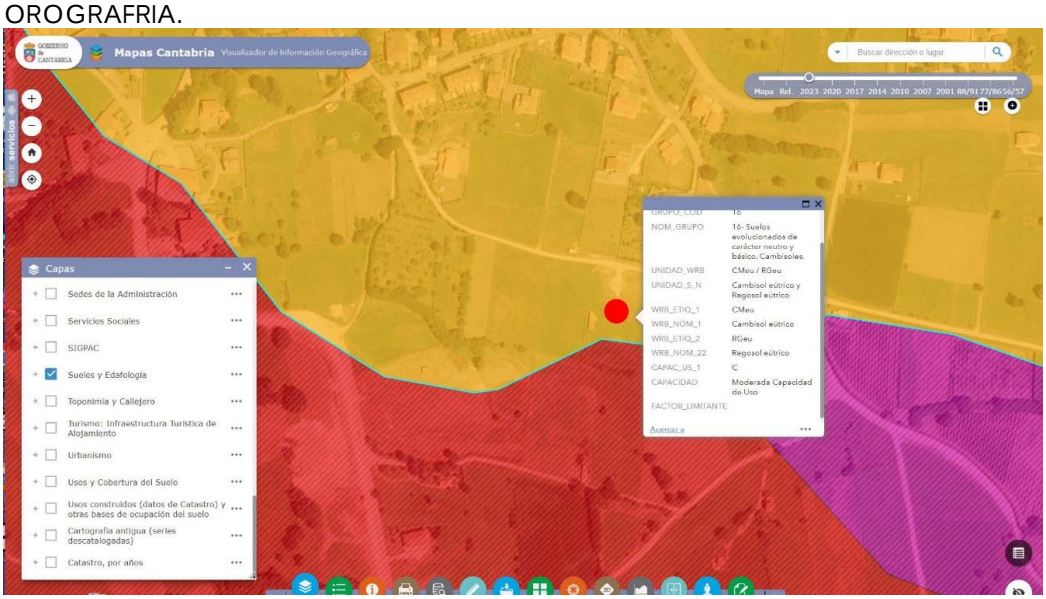
Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472



OROGRAFRIA.

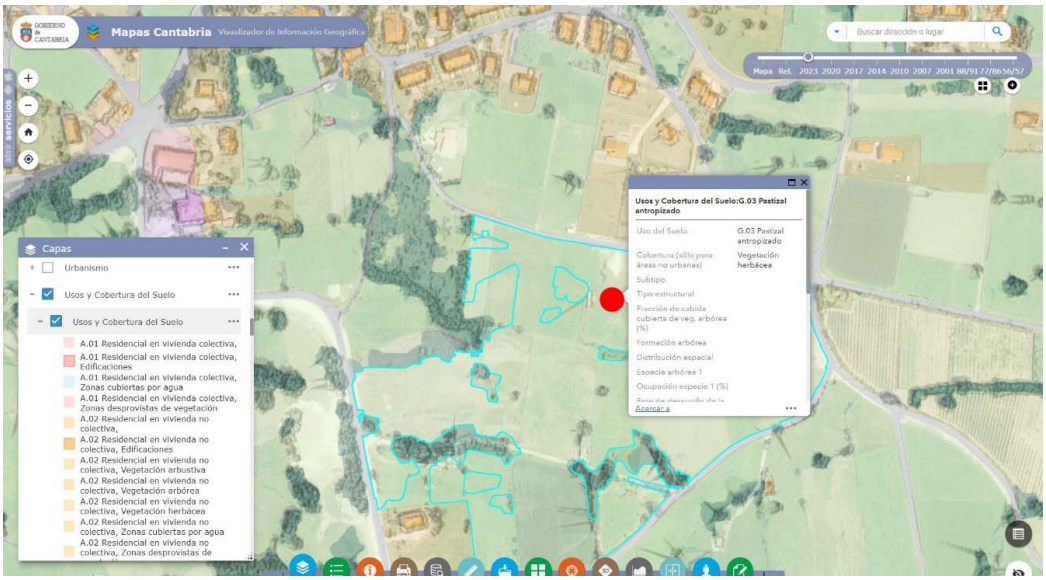


EDAFOLOGIA.

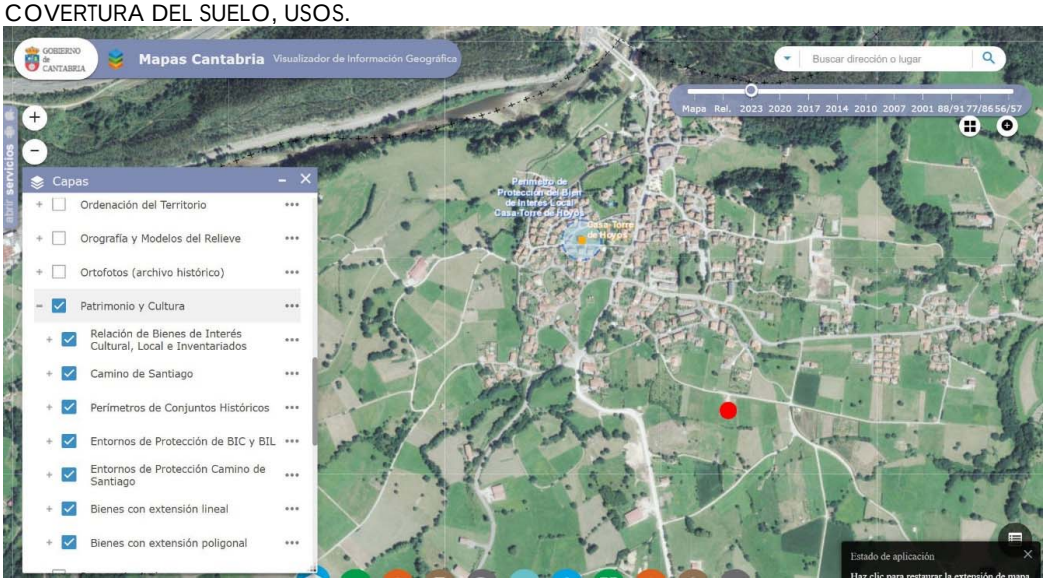
Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472



COVERTURA DEL SUELO, USOS.



PATRIMONIO.

En Torrelavega a 11 de noviembre de 2024

SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.

Representada por, D. José Ángel Fernández Seco, Arquitecto

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

INFORMACION PREVIA

- **Antecedentes y condicionantes de partida:**

Se redacta el presente proyecto por encargo del Promotor al Proyectista, según contrato suscrito en Torrelavega en el que figuran las cláusulas a las que deben atenerse el presente trabajo y las obligaciones del contratante.
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.

- **Emplazamiento y entorno físico:**

La parcela se encuentra ubicada en el polígono 504, parcela 264, en La Gándara, Villanueva de la Peña en el municipio de Mazcuerras. Se corresponde con la referencia catastral 39041A504002640000UX y tiene una superficie de 1.817 m^2, la cual ha sido facilitada por el promotor mediante el informe de validación catastral que se adjunta. Según topográfico aportado por la propiedad la parcela tiene una superficie de 1.817 m^2.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 74G3DQECK3VFN9R3

Parcelas **resultantes**

Parcela 39041A50400264
superficie 1817 m2

LINDEROS LOCALES:
39041A50400265

LINDEROS EXTERNOS:
39041A50400263
39041A50400274
39041A50409009

Parcela 39041A50400265
superficie 2070 m2

LINDEROS LOCALES:
39041A50400264

LINDEROS EXTERNOS:
39041A50400266
39041A50400273
39041A50400274
39041A50409009

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 74G3DQECK3VFN9R3 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 03/07/2024

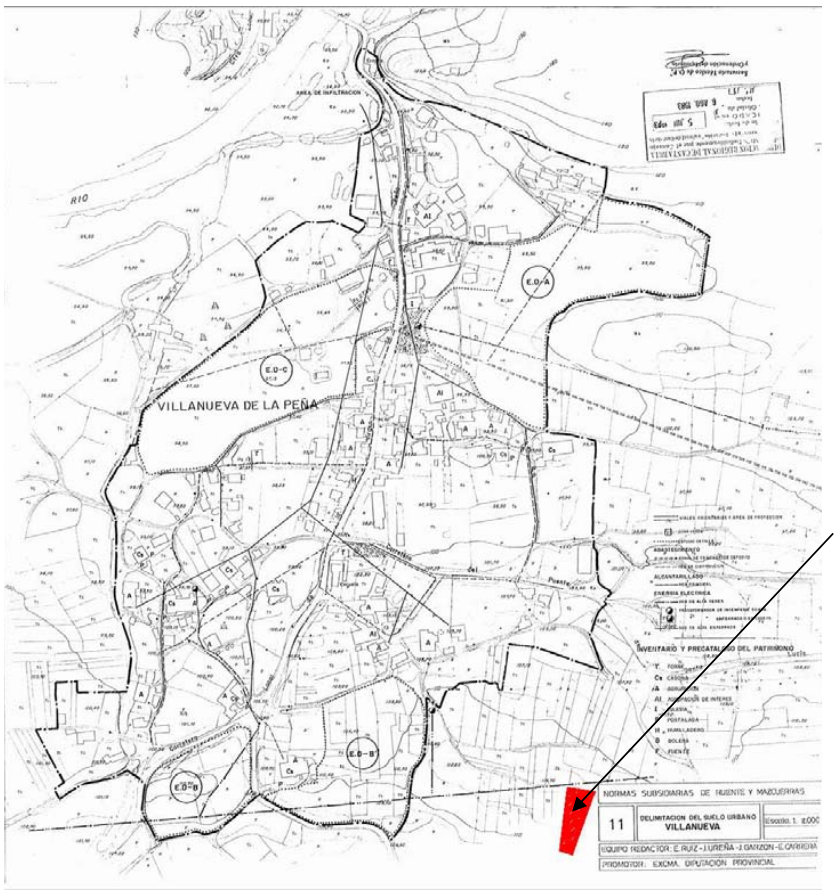
Hoja 6/6

En esta parcela se pretende construir la vivienda unifamiliar aislada objeto de este proyecto.

Normativa urbanística:
La parcela objeto de actuación se encuentra calificada en su totalidad como Suelo Rústico de Especial Protección según la Delimitación de suelo Urbano de Villanueva de la Peña.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI GOBIERNO DE CANTABRIA**
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44



SITUACION

El municipo de Mazcuerras no dispone de instrumento alguno de ordenación urbanística de suelo rústico de especial protección. La ley 5/2022 de 15 de julio, recoge en su última modificación del 29 de diciembre de 2023, el artículo 35 y el 51 (modifica la Disposición Transitoria Novena de la Ley 3/2012, de 21 de junio), de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 35. Clasificación del suelo en los municipios sin planeamiento general.
En los municipios sin Planeamiento General el suelo se clasifica en suelo rústico de especial protección y en suelo urbano.

Artículo 51. Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico.
1. En ausencia de previsión específica prevista en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial, en aquellos ámbitos de los distintos núcleos urbanos o rurales del municipio en los que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar con carácter excepcional, en todos los municipios de Cantabria, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de doscientos metros del suelo urbano, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

En 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.

- **Otras normativas, datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados:**

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 23 de diciembre del 2023.

DESCRIPCION DEL PROYECTO

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

La vivienda proyectada da respuesta a las necesidades de la propiedad, siempre teniendo en cuenta la situación, orientación y entorno en el que se encuentra la parcela.
La vivienda se organiza en una planta, entrada principal a través del porche I orientado al este, una vez dentro nos encontramos con el salón-comedor y el distribuidor-pasillo. Desde el salón-comedor y el distribuidor podemos acceder a la cocina y siguiendo por el distribuidor encontramos un baño, un aseo, el acceso a la vivienda desde el garaje de una plaza (desde éste podemos entrar a las instalaciones), continuando por el distribuidor llegamos a las tres habitaciones dobles, teniendo la principal vestidor y baño propio.
El uso característico del edificio es Residencial, no se prevén otros usos.
La vivienda propuesta tiene una altura al alero de 2,97 metros en general y 4,67 metros en una porción de alero que queda más alto. La altura a la cumbrera será de 6,84 metros 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.
Se cederá al ayuntamiento la superficie de parcela que, éste proponga y disponga cuando se solicite la licencia, para ampliación de viario.

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

La edificación es de uso residencial vivienda.

- **Relación con el entorno:**

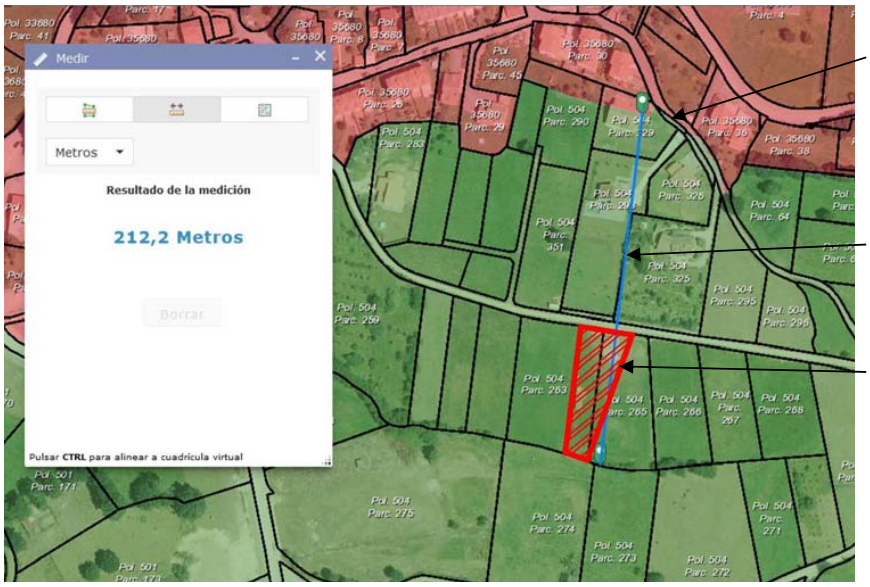
Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI GOBIERNO DE CANTABRIA**
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

Se trata de un edificio exento, en suelo no urbanizable próximo al núcleo urbano de Villanueva de la Peña y se encuentra en una parcela de 1.817 m². Como podemos observar en la siguiente imagen la parcela no se encuentra en su totalidad a menos de 200 m del suelo urbano, pero la vivienda si (está situada en la parte norte de la parcela). Esta información se adjunta en la documentación gráfica, en el plano 03_Condiciones Urbanísticas.



Los servicios urbanos de acometidas de agua, electricidad y telefonía vendrán soterrados desde las inmediaciones de la parcela hasta el cierre de la zona norte de esta, en donde se situarán los contadores. Existe red de saneamiento en las inmediaciones, por lo que la vivienda conectará directamente a la red municipal. Se adjunta como anejo el informe emitido por el ayuntamiento de Mazcuerras que justifica la situación de las infraestructuras municipales.

Se procede a continuación a describir las características de la parcela:
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 No Urbanizable Rústico de Especial Protección.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

La forma de la parcela es trapezoidal en dirección norte-sur, siendo más ancho su lado norte. En su orientación norte linda con un camino vecinal desde el que se accede a la parcela y al este, sur y oeste linda con suelo rústico. La parcela tiene un desnivel descendente (norte-sur) de un 6%, existiendo en los 5 m situados al sur un desnivel aproximado de 2 m. En sentido este-oeste la parcela presenta un perfil sensiblemente horizontal. 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.

- **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 aquéllas 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 cuenta con una superficie bruta de 1.817 m² según topográfico aportado por la propiedad y la superficie ocupada proyectada es de 196,00 m². La vivienda se emplaza en el norte de la parcela, con el fin de dejar la vivienda lo más cerca del acceso rodado y minorizar la huella de actuación sobre la parcela. La vivienda queda dentro de los 200 m de separación al suelo urbano de Villanueva de la Peña. El acceso rodado se produce por el norte de la parcela desde el vial público. Salvo la superficie edificada y la del vial privado de acceso hasta la zona de estacionamiento y acera perimetral a la vivienda, el resto de la superficie de parcela será ajardinada.
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 norte 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 una planta, según la siguiente distribución:

Tabla de Superficies		S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
Nivel	Nombre	Área		
P Baja	Garaje	22,25 m²		
P Baja	Instalaciones	2,70 m²		
P Baja	Distribuidor	3,50 m²		

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

P Baja	Aseo	2,35 m^2		
P Baja	Baño I	4,05 m^2		
P Baja	Baño II	3,85 m^2		
P Baja	Distribuidor-pasillo	9,70 m^2		
P Baja	Entrada	7,40 m^2		
P Baja	Cocina	12,45 m^2		
P Baja	Salón.comedor	22,85 m^2		
P Baja	Vestidor	3,50 m^2		
P Baja	Habitación I	11,25 m^2		
P Baja	Habitación II	11,50 m^2		
P Baja	Habitación III	11,50 m^2		
TOTAL SUPERFICIE INTERIOR		**128,85 m^2**	**160,85 m^2**	**161,24 m^2**
P Baja	Porche I	23,60 m^2		
P Baja	Porche II	11,35 m^2		(50%) 34,95 m^2
TOTAL SUPERFICIE EXTERIOR		**34,95 m^2**	**35,15 m^2**	**17,47 m^2**
TOTAL SUPERFICIES		**163,80 m^2**	**196,00 m^2**	**178,71 m^2**

Superficie Util Total Vivienda ..... 169,80 m^2
Superficie Construida Total Vivienda ..... 196,00 m^2
Superficie Construida Computable Total Vivienda (50% ext.) ..... 178,71 m^2

Se cumple por tanto con la ocupación máxima de parcela, que para parcelas de menos de 2.000 m² tiene un máximo estipulado de 200 m^2 según dispone el apartado 3.e) del artículo 51 (Ley de 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 (196 m² < 200 m²).

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

Es de aplicación el Proyecto de Delimitación de suelo Urbano de Villanueva de la Peña. El municipio de Mazcuerras no dispone de instrumento alguno de ordenación urbanística de suelo rústico de especial protección, por lo que las reglas 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	200 m^2	196,00 m^2
Altura máxima de edificación a cumbrera	9 m	6,84 m

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

Frente mínimo parcela a vía pública	5 m	31 m
Retranqueos mínimos a linderos	5 m	> 5 m
Parcela mínima	1.500 m	2.031 m^2

- **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 condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Sistema de acabados:

Los aspectos que se han tenido en cuenta para adoptar el sistema de acabado de la edificación son principalmente: higiene, salud y protección ambiental, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.

Sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios:

La elección de materiales y sistemas se realizará para garantizar las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

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.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA.

SUSTENTACION DEL EDIFICIO

- **Bases de cálculo**

El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Limites 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.
Las verificaciones de los Estados Límites estarán basadas en el uso de un modelo adecuado para al sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.
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.

- **Estudio geotécnico**

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.

- **Movimiento de tierras**

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 hinca 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 -0,50 metros.
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.

SISTEMA ESTRUCTURAL (CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA PORTANTE Y ESTRUCTURA HORIZONTAL)

- **Cimentación**

Dadas las características del terreno se proyecta una cimentación mediante zapata corrida bajo los muros de carga y líneas de cerramiento de la edificación, así como zapatas aisladas atadas por vigas bajo los pilares interiores. Esta cimentación se anclará convenientemente en el firme elegido.

- **Estructura Portante**

Para la vivienda, el tipo estructural proyectado será mediante muros de carga coincidentes con el cerramiento de la vivienda dispuestos en su perímetro e interiormente se resuelve con pilares de hormigón coincidiendo con las cumbres de la cubierta. Estos muros y pilares servirán de sustento tanto a la planta baja como a los forjados de cubierta. Los pilares de los porches que sustentan la cubierta serán de madera.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

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 baja será una solera ventilada.
En cuanto a los forjados inclinados de cubiertas, éstos se resolverán mediante la disposición de vigas de cumbrera y durmientes de madera que descansarán sobre los muros de carga. Las viguetas de formación de pendiente en la cubierta serán de madera laminada tratada y su materialidad queda manifiesta en el vuelo de los aleros. La base para el soporte del resto de elementos de cubrición será un entablado machihembrado de 19 mm de espesor. Se plantea una modulación comedida en cuanto a las soluciones constructivas para, atendiendo a criterios de resistencia y economía, las solicitaciones 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 entablado machihembrado, que servirá de soporte al resto de elementos de cobertura, se dispondrán los siguientes elementos: aislamiento de poliestireno extruido de 12 cm, doble rastrel de madera de 4x3cm, con lámina impermeabilizante entre ambos rastreles y teja cerámica mixta roja.

- **Fachadas – Cerramiento**

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

Bloque de termoarcilla de 24cm (revocado y enfoscado de cemento pintado), cámara de aire ventilada de 1,3cm, 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 carpintería exterior de PVC en color madera, 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 perimetrales y laterales y sellado en frío con silicona incolora, incluso colocación de junquillos.
Los huecos que padezcan riesgo de impacto situado a una altura inferior a 90 cm desde el suelo contarán con doble acristalamiento 4+4/16/3+3 (riesgo de impacto interior y exterior).

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

El sistema de opacidad y privacidad empleado en los huecos acristalados será el de persianas, igualmente foliadas en imitación madera a fin de armonizar con el entorno, las preexistencias de edificaciones colindantes y evitar reflejos propios de colores y acabados más brillantes.
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.

SISTEMA DE COMPARTIMENTACION

- **Particiones interiores**

Las divisiones interiores se solucionan con placa de yeso laminado y lana mineral sistema PYL 78/600(48) LM, de 98 mm de espesor total, en los cuartos húmedos, alicatado con plaqueta de gres recibida con mortero de cemento cola y rejuntado con lechada de cemento blanco BL-V 22,5.
Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de particiones interiores han sido el cumplimiento de la normativa acústica.

- **Carpintería interior**

La carpintería interior será en general de tablero aglomerado, chapado con pino país, de fabricación estándar, con puertas de paso lisas abatibles, guarniciones y sobremarcos de la misma madera, sobre premarco de pino. La elección de estos elementos se basará en el cumplimiento de los condicionantes de Seguridad en caso de incendio, ventilación y otros requerimientos estéticos y de funcionamiento del edificio.

SISTEMA DE ACABADOS

Todos los acabados cumplirán los requisitos de Habitabilidad (proporcionarán un buen aislamiento acústico y térmico según lo exigido por: DB-HR y DB-HE), Seguridad (tendrán una clase de resbaladicidad adecuada a lo exigido en el DB-SUA1 y una resistencia ante el fuego superior a la indicada en el DB SI) y Funcionalidad (los acabados contribuirán al correcto funcionamiento).

- **Revestimientos exteriores**

La hoja exterior de la fachada se ejecuta con bloque de termoarcilla 24 cm e irá revocado y enfoscado de cemento pintado.
Los vierteaguas de las ventanas y albardillas se ejecutarán con prefabricados de hormigón polímero tonalidad arena con goterón recibido con mortero de cemento 1:6.

- **Revestimientos interiores y solados**

Los paramentos verticales interiores se revestirán con guarnecido maestreado con yeso negro y enlucido con yeso blanco de 15 mm. de espesor, con maestras cada 1,50 m y con pintura plástica lisa. Se exceptúan los paramentos verticales de cocina y baños, los cuales se alicatarán con plaqueta de gres recibida con adhesivo cementoso.
El solado a colocar en la vivienda será de baldosas de gres porcelánico, recibido con mortero cola o mortero de cemento 1:6 sobre lecho de arena de río de 2cm; con rodapié, del mismo material, cuando el paramento vertical no sea alicatado; se rejuntarán las uniones entre piezas con pasta de cemento blanco, limpiándose posteriormente.
El suelo del porche se soluciona con pavimento de baldosas de gres antideslizante tomadas con mortero de cemento 1/6 de 1 cm, sobre recrecido de hormigón en formación de ligera pendiente de evacuación sobre solera ventilada.

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

- **Cerrajería**

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.

- **Pinturas**

En el interior pintura plástica lisa (dos manos con lijado y emplastecido necesario) en paramentos horizontales y verticales, excepto en cocina, aseo y baños que irá alicatado.
A la carpintería de madera se aplicará laca tapaporos y dos manos de barniz posterior (en la de exteriores tres manos), con los lijados intermedios necesarios. Se podrá optar por el barnizado suministrado de fábrica.
La carpintería metálica y cerrajería se pintará con esmalte sintético, con mano protectora de minio sintético y dos de color.
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 lásur sintético a poro abierto o similar.

SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

- **Anti-intrusión y pararrayos**

No es de aplicación en este edificio, según justificación del apartado SUA 8.

- **Ventilación**

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.

- **Electricidad y alumbrado**

Se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, NTE correspondiente y Normas de la Compañía Suministradora.
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. 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**

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

La zona donde se ubica el edificio no cuenta con red de alcantarillado, por tanto, se solicitará autorización a Confederación Hidrográfica del Cantábrico para la construcción de una fosa séptica con filtro biológico en la parcela. Se 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 dotar al inmueble de los servicios que dicta la Ley en el aspecto de Telecomunicaciones.
Se debe dejar claro que los competentes en la definición más profunda de una Infraestructura Común de Telecomunicaciones, son los Ingenieros o Ingenieros Técnicos de Telecomunicación en su especialidad correspondiente tal y como marca el R.D. Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación y su Reglamento Regulador aprobado por el R.D. 401/2003, de 4 de abril, sin contravenir las normas del Código Técnico de la Edificación.
Se instalarán antenas (para UHF, VHF y FM) completas con mástil fijado a los paramentos, conductos, cableado y preparado para tres posibles tomas.

- **Protección contra incendios**

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.

- **Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables**

La vivienda dispondrá de unos medios adecuados destinados a atender la demanda de bienestar térmico e higiene a través de las instalaciones de calefacción, climatización y agua

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

caliente sanitaria, con objeto de conseguir un uso racional de la energía que consumen, por consideraciones tanto económicas como de protección al medio ambiente, y teniendo en cuenta a la vez los demás requisitos básicos que deben cumplirse en el edificio, y todo ello durante un periodo de vida económicamente razonable.
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 una aerotermia.

- **Equipamiento. Definición de baños, cocina y lavandería, equipamiento industrial, etc.**

El equipamiento de los baños estará compuesto por lavabo, inodoro, bidet y ducha.
La cocina contará con las tomas para los siguientes electrodomésticos: una placa vitrocerámica, un horno, una campana extractora, una nevera, un lavavajillas, una lavadora y una secadora. El lavavajillas y la lavadora contarán con tomas para agua fría y caliente, pudiendo ser equipo bitérmico.
Dispondrá de 2 contenedores de residuos integrados en el mobiliario de la cocina, uno para materia orgánica y otro para envases ligeros. Puede optarse por un contenedor de doble función.
Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada en blanco; las duchas de plato rectangular de resina texturizada con fondo antideslizante. Los lavabos se dispondrán sobre encimera y serán de resina con cubierta acrílica y los inodoros, de tanque bajo anclados al suelo. Todos los aparatos llevarán incorporados los accesorios necesarios para su funcionamiento, así como sus desagües (de PVC).
La grifería cromada, modelo a elegir en obra; siendo hidromezcladora en fregaderos y baño.
Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica. Se ha proyectado en el cierre de parcela, un casillero postal para la vivienda unifamiliar.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

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 º y superiores a 3,00 m en fachada con ángulo de 0º.

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 (129/20) 7 personas
Total 7 personas

3.- Número de salidas y longitud de recorridos de evacuación.
El origen de evacuación es la puerta de la vivienda, siendo menor de 25 m, verificando con una única salida.

4.- Dimensionado de los medios de evacuación.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

Tipo de elemento		Dimensión	V. mínimo	Proyectado
Puertas y pasos A ≥ P/200	Edificación	0,045 m	≥ 0,80 m	>0,80 m
Pasillos y rampas A ≥ P/200	Edificación	-	≥ 1,00 m	-
Escaleras no protegidas	Evac. Descendente A≥P/160	-	≥ 1,00 m	-
	Evac. Ascendente A≥P/(160-10h)	-	≥ 1,00 m	-
Escaleras protegidas E≤ 3S+160 As		-	≥ 1,00 m	-

5.- Protección de las escaleras.
No existen escaleras.

6.- Puertas en recorridos de evacuación.
Las puertas previstas para salidas de planta o edificio son abatibles con eje de giro vertical y sus sistemas de cierres son de fácil y rápida apertura.

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.
La resistencia de los cargaderos es superior a R120.

5.- Determinación de los efectos de las acciones durante el incendio.
Se observará lo especificado al respecto en el DB-SE correspondiente.

6.- Determinación de la resistencia al fuego.
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: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

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 141/1991 Condiciones de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria	X
ACCESIILIDAD	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).

Villanueva de la Peña, en Mazcuerras, 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 141/1991 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 cocina, estancia y dormitorios debe ser como mínimo 2,50 m y en pasillo y baños debe ser 2,20 m de altura.
En nuestro caso, la altura libre mínima de planta es de 2,50 m.
En cocina debe inscribirse un rectángulo de 1,60x2,00 m.
- En estancia debe inscribirse un círculo de 2,70 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 1,10 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 1,15 metros.
- Las puertas de paso de cocina, estancia y dormitorios deben tener una achura 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 estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

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 Miengo, 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 higrotérmicos en los mismos.

l) La vivienda proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

m) La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá con energías renovables (aerotermia y paneles fotovoltaicos en la aguada sur de la cubierta).

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

LEY 3/1996 ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y DE LA COMUNICACIÓN EN LA COMUNIDAD AUTONOMICA DE CANTABRIA.

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

Con todo esto, la documentación gráfica que se adjunta a la memoria, y los documentos adjuntos se considera definido el Proyecto Básico y justificada la solicitud de construcción de esta vivienda unifamiliar aislada en la parcela expuesta.

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

En Torrelavega a 11 de noviembre de 2024

PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA, S.L.
Representa por
D. Ernesto Quintana Colio

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

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI GOBIERNO DE CANTABRIA**
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

5. RESUMEN DE PRESUPUESTO

	Capítulos	Valoración	%
1	Movimiento de tierras	2,870.22 €	2.02 %
2	Saneamiento horizontal y Drenaje	3,381.74 €	2.38 %
3	Cimentación	6,351.42 €	4.47 %
4	Estructura	18,301.19 €	12.88 %
5	Albañilería	12,248.16 €	8.62 %
6	Cubierta	15,629.90 €	11.00 %
7	Solados y Alicatados	12,574.97 €	8.85 %
8	Revestimientos, Cantería y Falsos techos	7,658.65 €	5.39 %
9	Aislamientos e Impermeabilizaciones	6,408.26 €	4.51 %
10	Carpintería exterior	9,832.63 €	6.92 %
11	Carpintería interior	2,784.96 €	1.96 %
12	Vidrios	2,117.14 €	1.49 %
13	Inst. de Fontanería y red de saneamiento interior	2,728.13 €	1.92 %
14	Aparatos sanitarios y griferías	2,941.26 €	2.07 %
15	Inst. de Electricidad y Telecomunicaciones	5,825.69 €	4.10 %
16	Inst. de Calefacción y ACS	12,574.97 €	8.85 %
17	Inst. de Ventilación	5,015.78 €	3.53 %
18	Inst. de Seguridad	1,790.33 €	1.26 %
19	Protección contra incendios	156.30 €	0.11 %
20	Pinturas y acabados	3,907.48 €	2.75 %
21	Varios	369.43 €	0.26 %
22	Urbanización	5,129.45 €	3.61 %
23	Seguridad y Salud	383.64 €	0.27 %
24	Control de Calidad	426.27 €	0.30 %
25	Gestión de Residuos (a desarrollar en Proy. Ejecución)	682,03 €	0.48 %
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	**142.090,00 €**	**100.00%**

El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y DOS MIL NOVENTA EUROS.**

En Torrelavega, a 11 de noviembre de 2024.

PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA, S.L.
Representa por
D. Ernesto Quintana Colio

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

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

	Capítulos	Valoración	%
1	Movimiento de tierras	2,870.22 €	2.02 %
2	Saneamiento horizontal y Drenaje	3,381.74 €	2.38 %
3	Cimentación	6,351.42 €	4.47 %
4	Estructura	18,301.19 €	12.88 %
5	Albañilería	12,248.16 €	8.62 %
6	Cubierta	15,629.90 €	11.00 %
7	Solados y Alicatados	12,574.97 €	8.85 %
8	Revestimientos, Cantería y Falsos techos	7,658.65 €	5.39 %
9	Aislamientos e Impermeabilizaciones	6,408.26 €	4.51 %
10	Carpintería exterior	9,832.63 €	6.92 %
11	Carpintería interior	2,784.96 €	1.96 %
12	Vidrios	2,117.14 €	1.49 %
13	Inst. de Fontanería y red de saneamiento interior	2,728.13 €	1.92 %
14	Aparatos sanitarios y griferías	2,941.26 €	2.07 %
15	Inst. de Electricidad y Telecomunicaciones	5,825.69 €	4.10 %
16	Inst. de Calefacción y ACS	12,574.97 €	8.85 %
17	Inst. de Ventilación	5,015.78 €	3.53 %
18	Inst. de Seguridad	1,790.33 €	1.26 %
19	Protección contra incendios	156.30 €	0.11 %
20	Pinturas y acabados	3,907.48 €	2.75 %
21	Varios	369.43 €	0.26 %
22	Urbanización	5,129.45 €	3.61 %
23	Seguridad y Salud	383.64 €	0.27 %
24	Control de Calidad	426.27 €	0.30 %
25	Gestión de Residuos (a desarrollar en Proy. Ejecución)	682,03 €	0.48 %
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	**142.090,00 €**	**100.00%**

13% GASTOS GENERALES	18.471,70 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	8.525,40 €
SUMA G.G.y B.I.	**26.997,10 €**
10% IVA	**16.908,71 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	**185.995,81 €**

El presupuesto de ejecución por contrata asciende a la cantidad de **CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y UN CENTIMOS.**

En Torrelavega, a 11 de noviembre de 2024.

PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA, S.L.
Representa por
D. Ernesto Quintana Colio

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

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI GOBIERNO DE CANTABRIA**
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

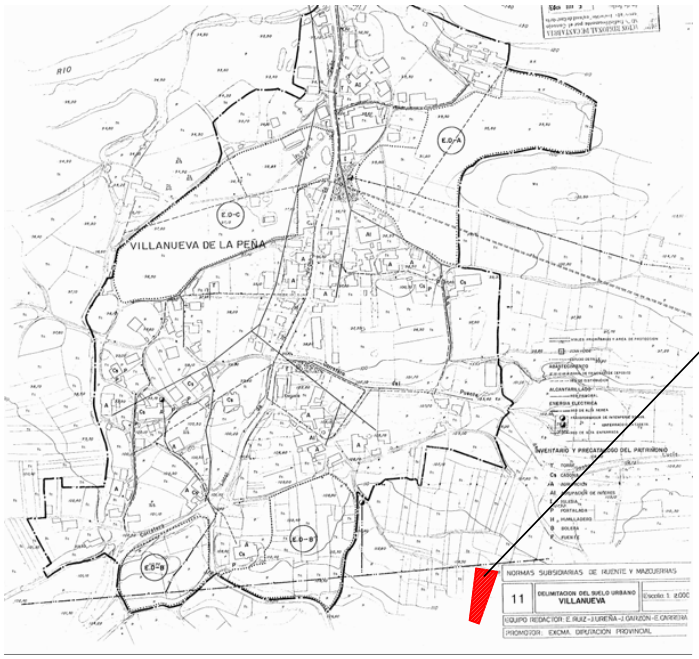
Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

6. PLANOS

- 01 - 01PU_01 - Situación.
- 02 - 01PU_02 - Topográfico.
- 03 - 01PU_03 - Condiciones Urbanísticas.
- 04 - 01PU_04 - Urbanización.
- 05 - 01PU_05 – Rasantes.
- 06 - 02PA_01 - Planta baja. Distribución.
- 07 - 02PA_02 - Planta baja. Cotas.
- 08 - 02PA_03 - Cubierta.
- 09 - 02PA_04 - Alzados I.
- 10 - 02PA_04 - Alzados II.
- 11 - 02PA_05 – Secciones.

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI GOBIERNO DE CANTABRIA**
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44



SITUACION

propiedad	PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA, S.L.	firma propiedad	firma arquitecto	escala
				1/10.000
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado		NOV. 2024
municipio	MAZCUERRAS — localidad: VILLANUEVA DE LA PEÑA			plano
situación	LA GANDARA, POLIGONO 504, PARC. 264. 39509			PU 01_01
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			número
	Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO			
plano	SITUACION			01 01
	PLANEAMIENTO			

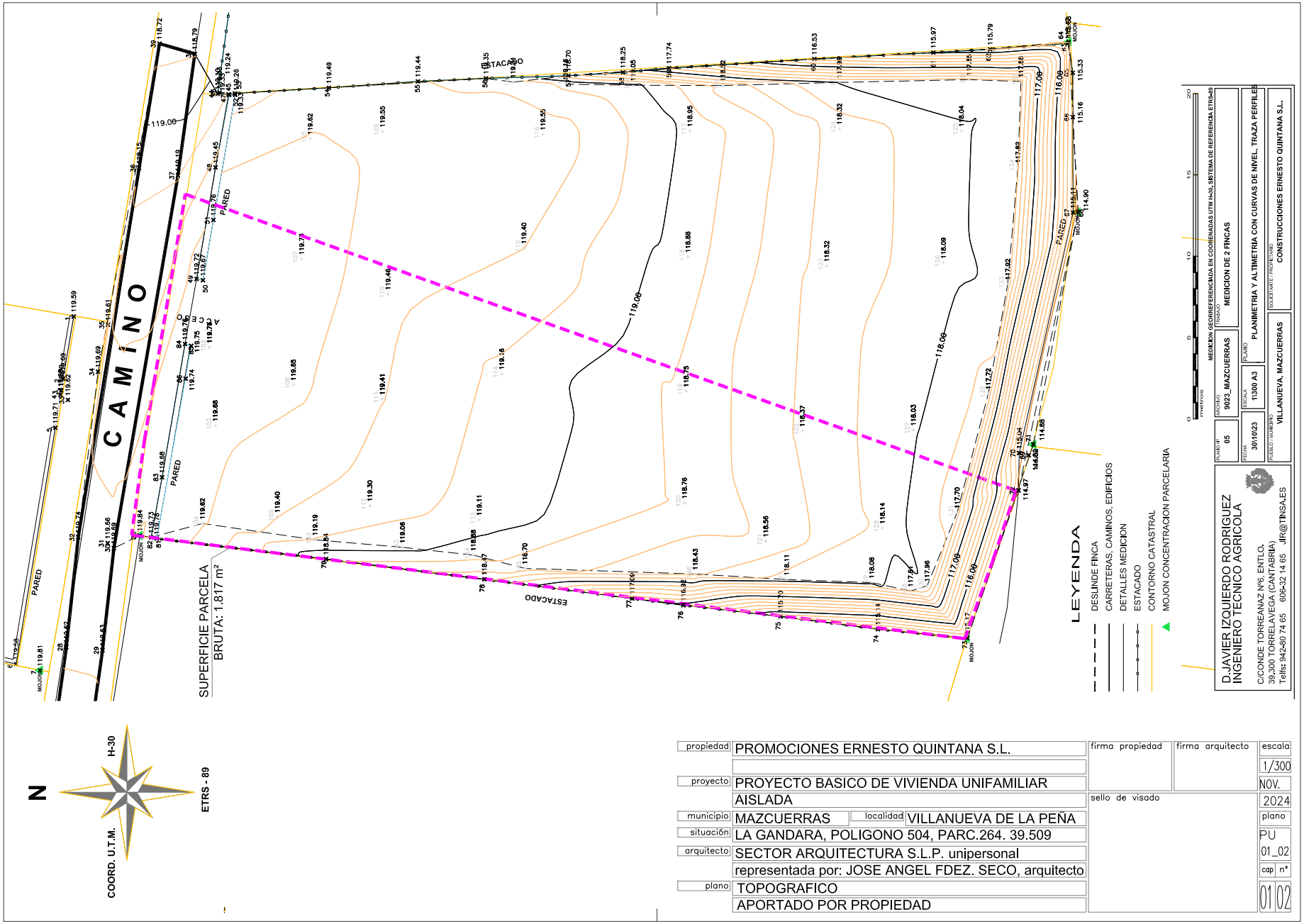
PROYECTO DIBUJADO CON EL NÚMERO DE LICENCIA DE AUTOCAD 346-09944053

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000074l472



Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000074147 2

propiedad	PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA S.L.	firma propiedad	firma arquitecto
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado	
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA
situación	LA GANDARA, POLIGONO 504, PARC.264. 39.509		
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal		
	representada por: JOSE ANGEL FDEZ. SECO, arquitecto		
plano	CONDICIONES URBANISTICAS		

escala	1/200
	NOV. 2024
plano	PU 01_03
cap	n°
	01 03

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472

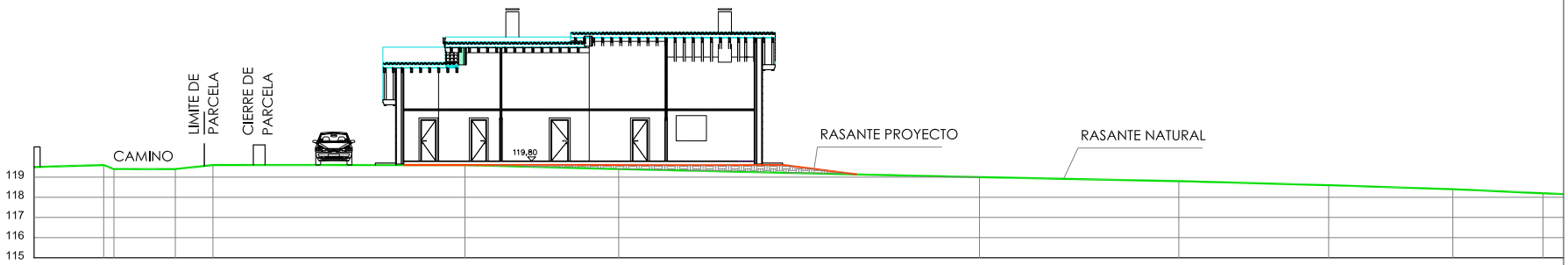
propiedad	PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA S.L.	firma propiedad	firma arquitecto
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado	
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA
situación	LA GANDARA, POLIGONO 504, PARC.264. 39.509		
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal		
	representada por: JOSE ANGEL FDEZ. SECO, arquitecto		
plano	URBANIZACION PARCELA		

escala	1/200
	NOV. 2024
plano	PU 01_03
cap	n°
01	04

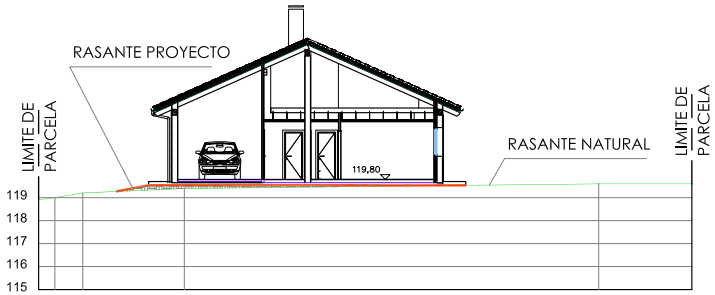
Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

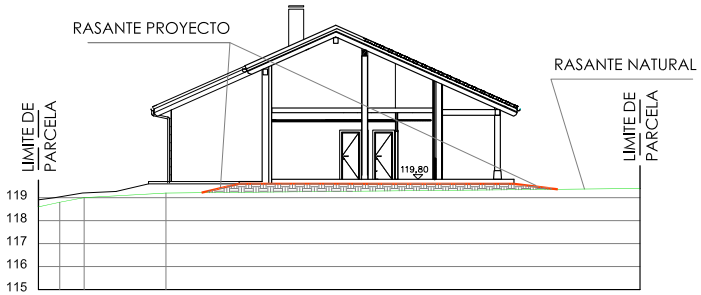
Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de
https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000741472



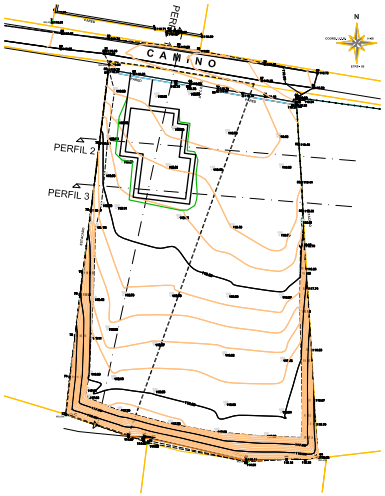
PERFIL 1

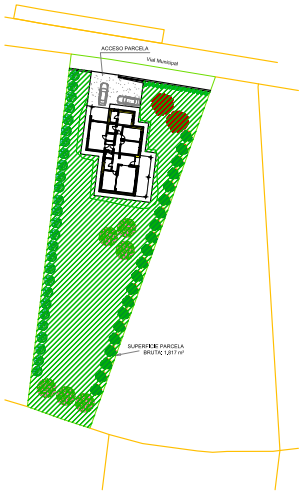


PERFIL 2



PERFIL 3





propiedad	PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA S.L.	firma propiedad	firma arquitecto
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado	
municipio	MAZCUERRAS	localidad	VILLANUEVA DE LA PEÑA
situación	LA GANDARA, POLIGONO 504, PARC.264. 39.509		
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal		
	representada por: JOSE ANGEL FDEZ. SECO, arquitecto		
plano	RASANTES		

escala	1/200
NOV.	2024
plano	PU 01_05
cap	n°
01	05

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000074147 2

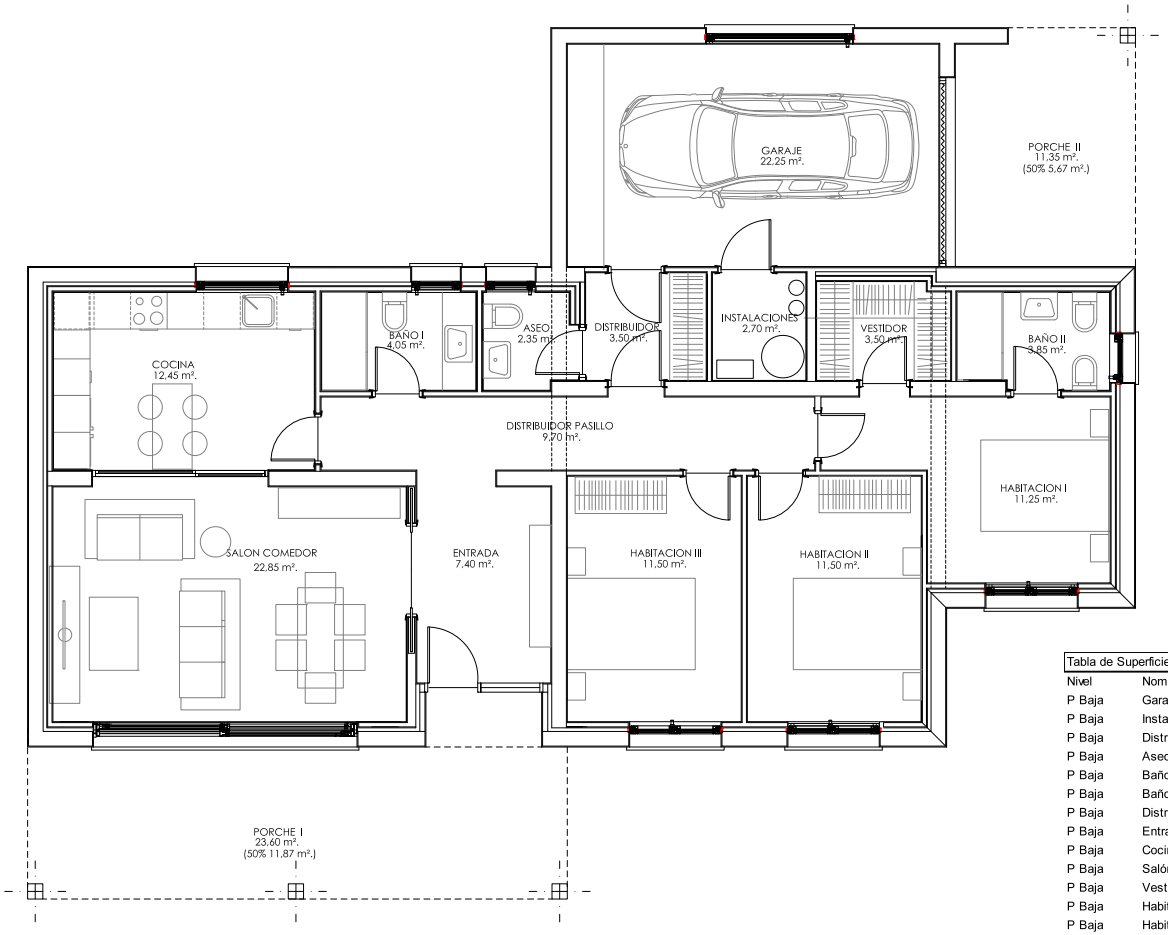


Tabla de Superficies		S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
Nivel	Nombre	Área		
P Baja	Garaje	22,25 m²		
P Baja	Instalaciones	2,70 m²		
P Baja	Distribuidor	3,50 m²		
P Baja	Aseo	2,35 m²		
P Baja	Baño I	4,05 m²		
P Baja	Baño II	3,85 m²		
P Baja	Distribuidor-pasillo	9,70 m²		
P Baja	Entrada	7,40 m²		
P Baja	Cocina	12,45 m²		
P Baja	Salón.comedor	22,85 m²		
P Baja	Vestidor	3,50 m²		
P Baja	Habitación I	11,25 m²		
P Baja	Habitación II	11,50 m²		
P Baja	Habitació III	11,50 m²		
TOTAL SUPERFICIE INTERIOR		**128,85 m²**	**160,85 m²**	**161,24 m²**
P Baja	Porche I	23,60 m²		
P Baja	Porche II	11,35 m²		(50%) 34,95 m²
TOTAL SUPERFICIE EXTERIOR		**34,95 m²**	**35,15 m²**	**17,47 m²**
TOTAL SUPERFICIES		**163,80 m²**	**196,00 m²**	**178,71 m²**

propiedad	PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA S.L.	firma propiedad / firma arquitecto	escala 1/50
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado	NOV. 2024
municipio	MAZCUERRAS — localidad VILLANUEVA DE LA PEÑA		plano PA
situación	LA GANDARA, POLIGONO 504, PARC. 264, 39,509		02_01
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO		número 02/06
plano	PLANTA BAJA DISTRIBUCION Y SUPERFICIES		

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000007414 72

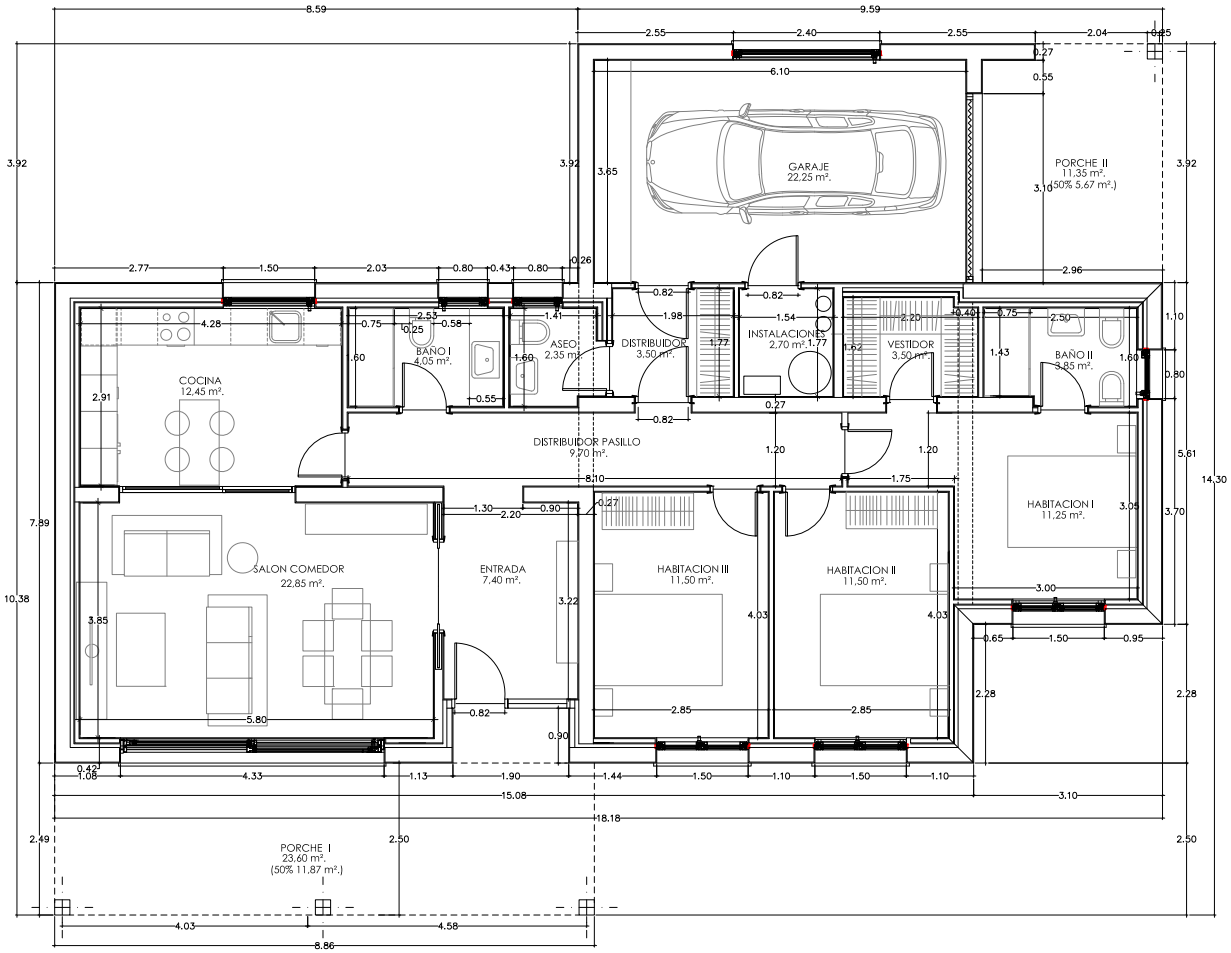


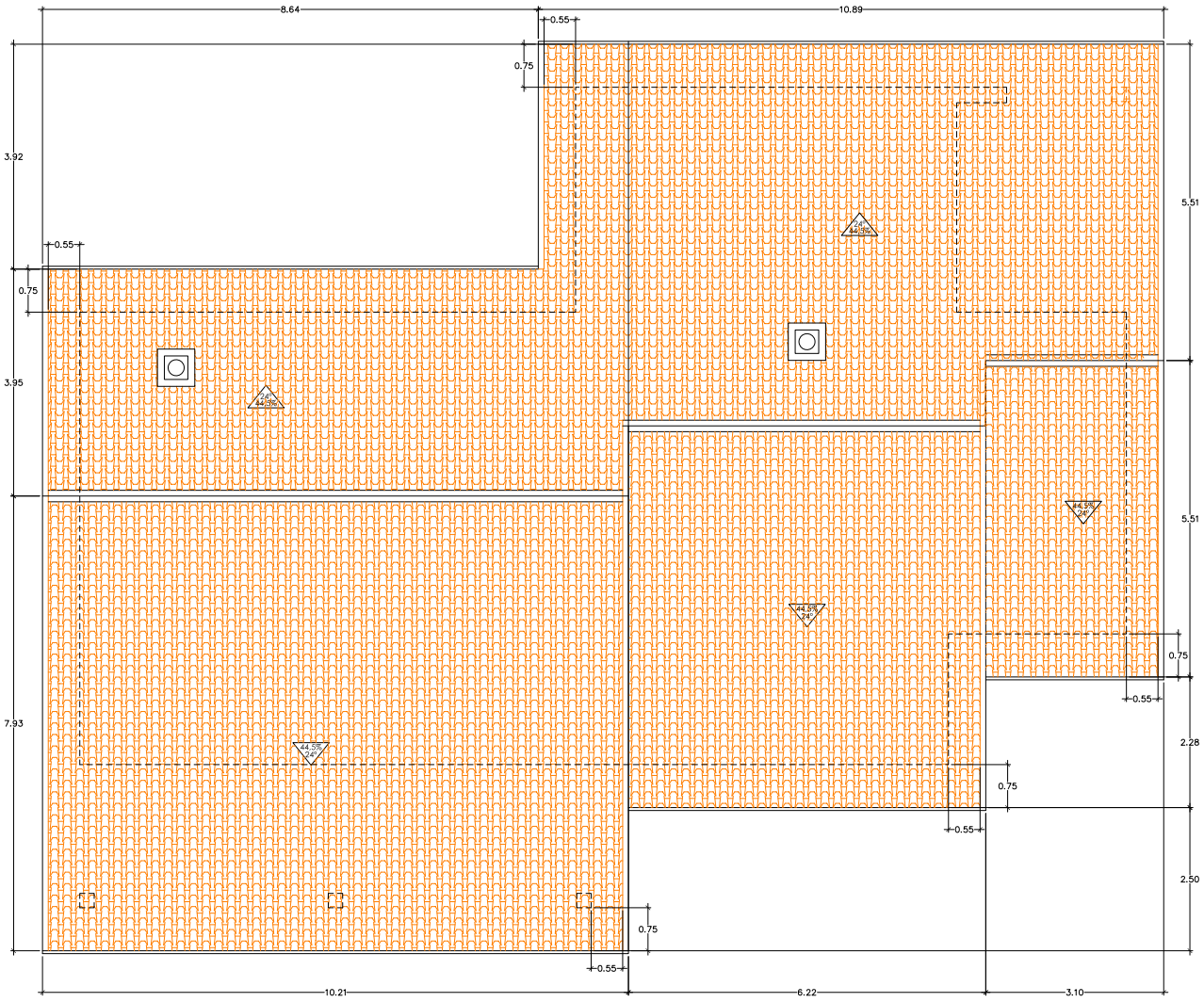
Tabla de Superficies		S. Util	S. Construida	S.Const. Computable
Nivel	Nombre	Área		
P Baja	Garaje	22,25 m²		
P Baja	Instalaciones	2,70 m²		
P Baja	Distribuidor	3,50 m²		
P Baja	Aseo	2,35 m²		
P Baja	Baño I	4,05 m²		
P Baja	Baño II	3,85 m²		
P Baja	Distribuidor-pasillo	9,70 m²		
P Baja	Entrada	7,40 m²		
P Baja	Cocina	12,45 m²		
P Baja	Salón.comedor	22,85 m²		
P Baja	Vestidor	3,50 m²		
P Baja	Habitación I	11,25 m²		
P Baja	Habitación II	11,50 m²		
P Baja	Habitació III	11,50 m²		
TOTAL SUPERFICIE INTERIOR		**128,85 m²**	**160,85 m²**	**161,24 m²**
P Baja	Porche I	23,60 m²		
P Baja	Porche II	11,35 m²		(50%) 34,95 m²
TOTAL SUPERFICIE EXTERIOR		**34,95 m²**	**35,15 m²**	**17,47 m²**
TOTAL SUPERFICIES		**163,80 m²**	**196,00 m²**	**178,71 m²**

propiedad	PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA S.L.	firma propiedad / firma arquitecto	escala 1/50
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado	NOV. 2024
municipio	MAZCUERRAS	localidad VILLANUEVA DE LA PEÑA	plano PA
situación	LA GANDARA, POLIGONO 504, PARC. 264, 39,509		
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal		02_02
	Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO		número
plano	PLANTA BAJA		02 07
	COTAS		

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000074147 2

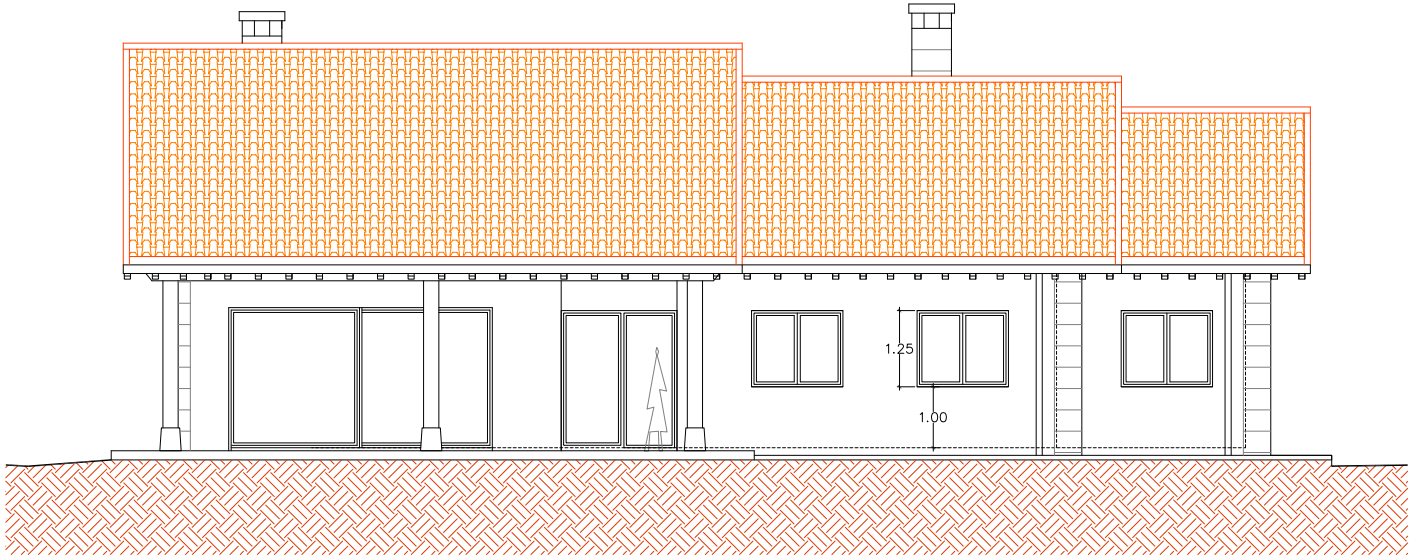


propiedad	PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA S.L.	firma propiedad / firma arquitecto	escala 1/50
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado	NOV. 2024
municipio	MAZCUERRAS	localidad VILLANUEVA DE LA PEÑA	plano PA
situación	LA GANDARA, POLIGONO 504, PARC. 264, 39,509		02_03
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO		número
plano	PLANTA CUBIERTA		02 08

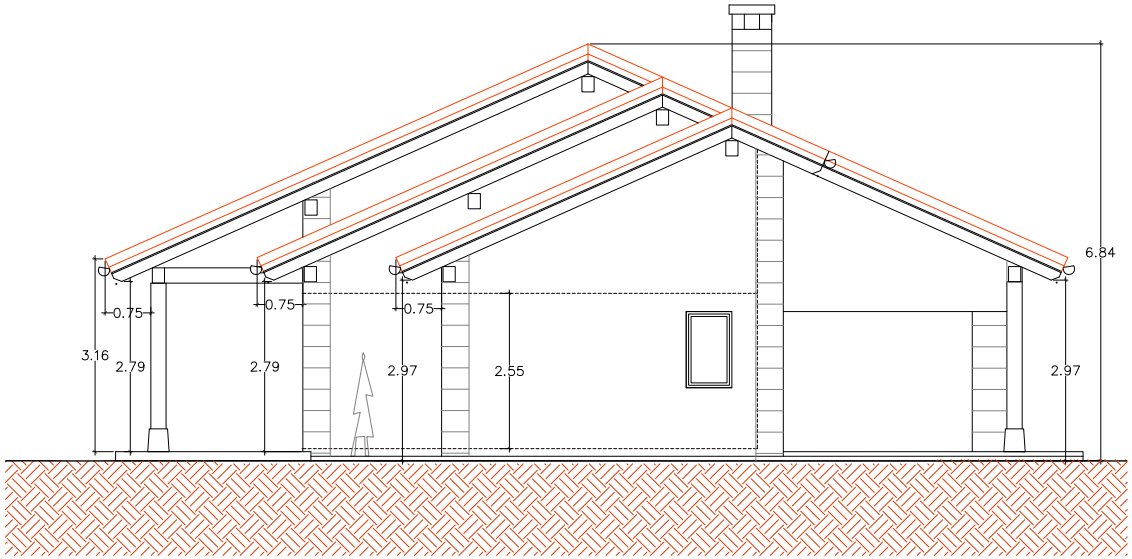
Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000007414 72



ALZADO ESTE. PRINCIPAL



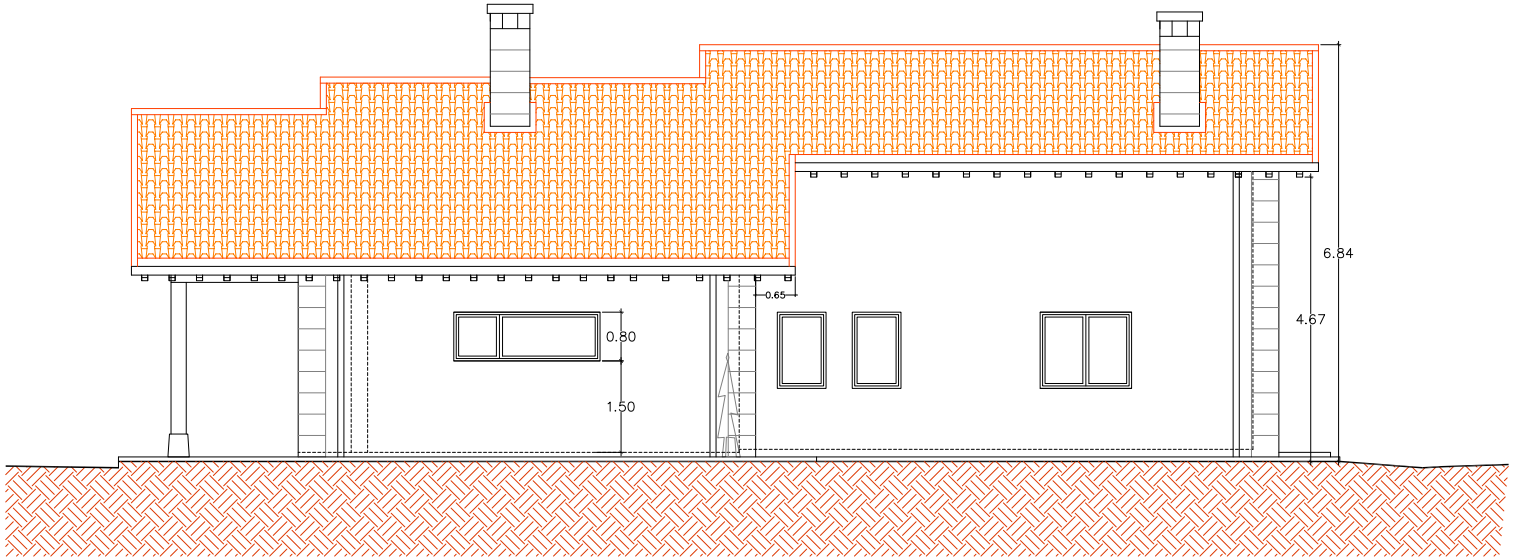
ALZADO SUR

propiedad	PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA S.L.	firma propiedad / firma arquitecto	escala 1/50
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado	NOV. 2024
municipio / localidad	MAZCUERRAS / VILLANUEVA DE LA PEÑA		plano PA
situación	LA GANDARA, POLIGONO 504, PARC. 264, 39,509		02_04
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO		número 02 09
plano	ALZADOS I		

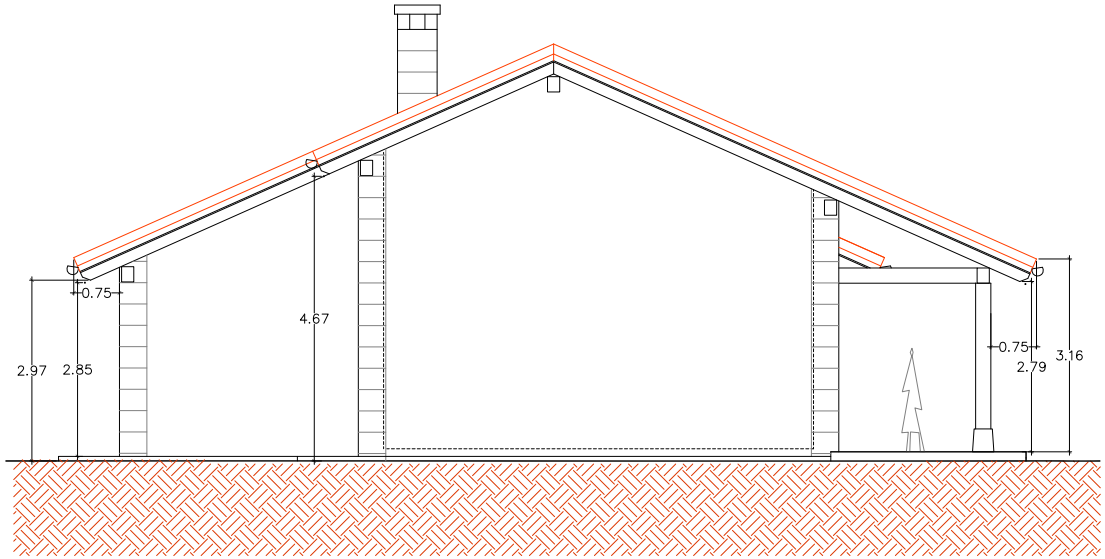
Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000074147 2



ALZADO OESTE



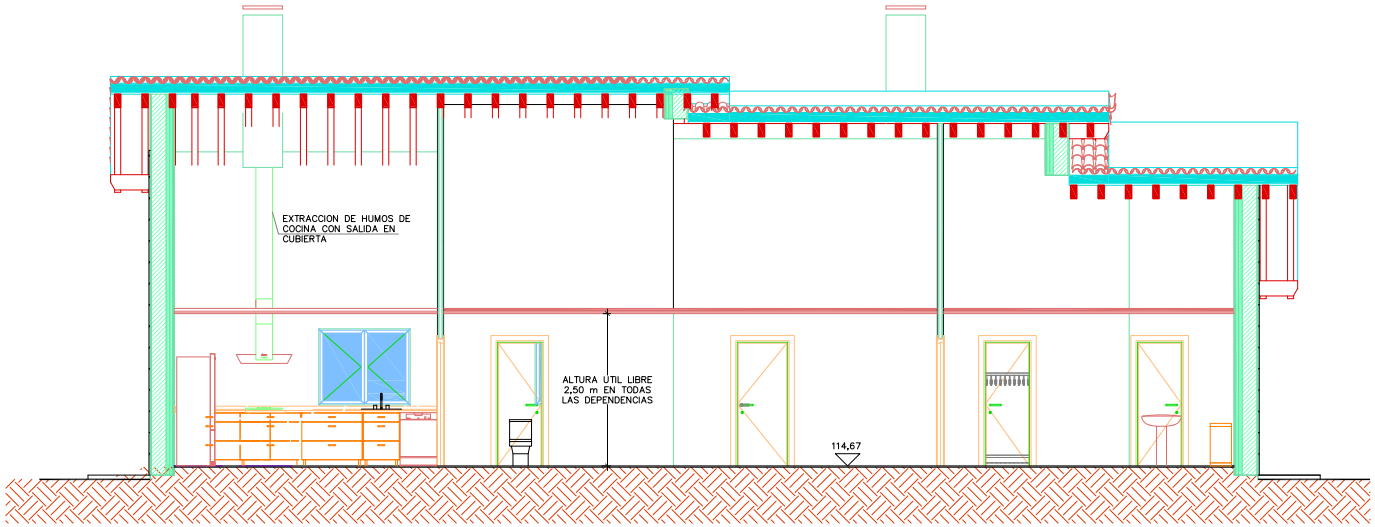
ALZADO NORTE

propiedad	PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA S.L.	firma propiedad / firma arquitecto	escala 1/50
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado	NOV. 2024
municipio / localidad	MAZCUERRAS / VILLANUEVA DE LA PEÑA		plano PA
situación	LA GANDARA, POLIGONO 504, PARC. 264, 39,509		02_04
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO		número 0210
plano	ALZADOS II		

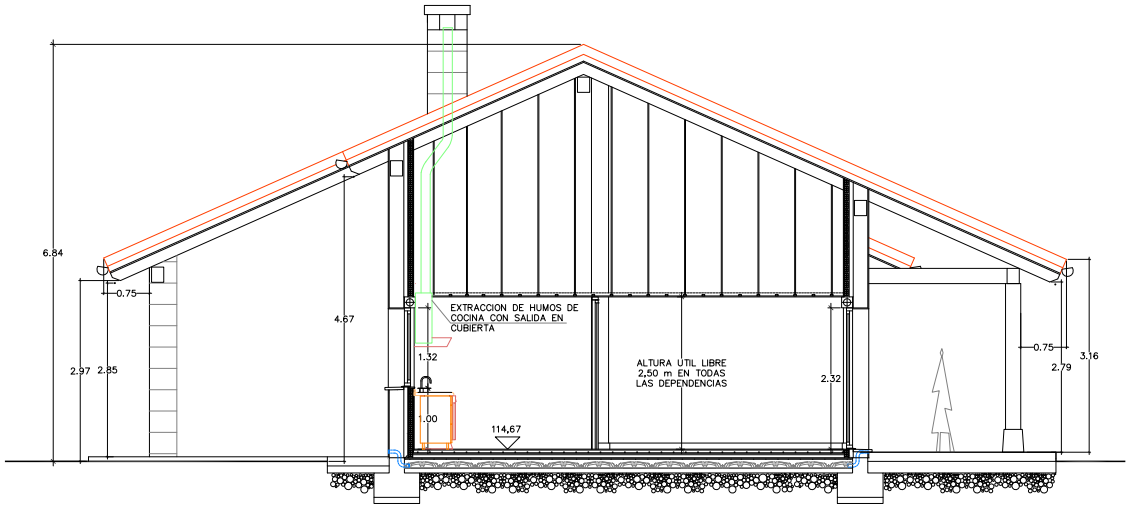
Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

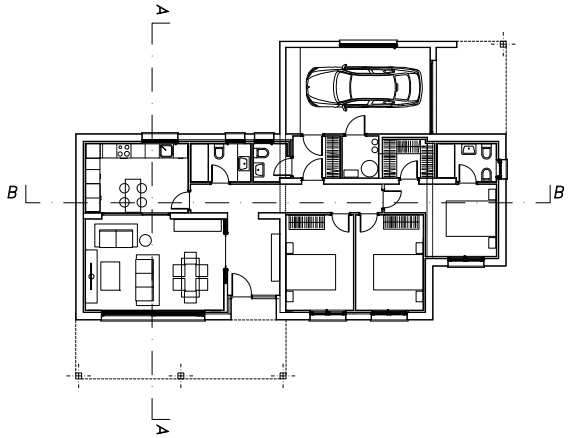
Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de
https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000074147 2



SECCIÓN LONGITUDINAL B-B



SECCIÓN TRANSVERSAL A-A



propiedad	PROMOCIONES ERNESTO QUINTANA S.L.	firma propiedad / firma arquitecto	escala 1/50
proyecto	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	sello de visado	NOV. 2024
municipio	MAZCUERRAS	localidad VILLANUEVA DE LA PEÑA	plano PA
situación	LA GANDARA, POLIGONO 504, PARC. 264, 39,509		02_05
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal Representante: JOSE ANGEL FDEZ. SECO		número 0211
plano	SECCIONES		

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

7. ANEJO

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI GOBIERNO DE CANTABRIA**
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44

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=A0610MEF51zmNP_C6dqDSo3II80l7x6DEB4459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_O00018914_2025_DOC_00M_0000000000000000741472

I N F O R M E DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

Expediente. Solicitante:	1238.2024 Promociones Ernesto Quintana.
Descripción:	Informe posibilidad abastecimiento / conexión a red de saneamiento.
Ubicación: Fecha	VIABILIDAD PARA CONSTRUIR POL 504, PARCELAS: 264, 265, R. C. 39041A504002640000UX y 39041A504002650000UI. 22.10.2024

Pedro Ubieta Torres, arquitecto municipal del Ayuntamiento de Mazcuerras, Colegiado nº 762 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, emite el siguiente**:**

INFORME

Se solicita la emisión de informe técnico sobre la posibilidad de conexión a la red de abastecimiento y saneamiento municipal, con referencia a la solicitud de autorización previa para la construcción en esa parcela.

Existe red municipal de saneamiento en las inmediaciones, con pendiente suficiente, a la que puede ser conectada la edificación que se sitúe en el emplazamiento arriba indicado. Con referencia a la posibilidad de conexión a la red de abastecimiento, existe la posibilidad de efectuarla, garantizando caudal y condiciones de servicio, para una demanda limitada acotada a vivienda unifamiliar.

La construcción no tiene posibilidad de formar parte de una aglomeración urbana, de las previstas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Pedro Ubieta Torres.

Firma 1 de 1

PEDRO AGUSTIN UBIETA TORRES	22/10/2024	ARQUITECTO

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	**1de4adc157f44e8ca85ed6e29a772674001**
Url de validación	*https://sedemazcuerras.simplificacloud.com*
Metadatos	**Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**

Firma 1: **04/03/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI**
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0610MEF51zmNP/C6dqDSo3II80l7x6DEB4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2025GCELCE065503
Fecha Registro: 04/03/2025 11:44