

MARTES, 10 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 153

## AYUNTAMIENTO DE PUENTE VIESGO

**CVE-2021-5864** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle y del Estudio de Integración Paisajística en la Unidad de Actuación UVA6.1 (Las Escuelas, Vargas). Expediente 327/18.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que, por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria de fecha nueve de abril del dos mil veintiuno, se adoptó el acuerdo cuya parte dispositiva determina, literalmente:

"Examinado el expediente tramitado y de conformidad con las previsiones contenidas al respecto el art. 78 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, (LSC), 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; a la vista del resultado de la información pública tramitada al respecto y de los informes emitidos al respecto; con el voto a favor de los once Concejales presentes, que constituyen la totalidad los miembros de la Corporación, se adopta el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, así como el Estudio de Integración Paisajística, (redactados por la Arquitecta doña Laura OLIVEROS REAL), promovidos por la mercantil LGM, S. A., (actuando en su nombre y representación ante este Ayuntamiento, don Luis GUTIÉRREZ RAMOS), (reg. 1.401/18- EE 327/18), mediante los cuales se pretende concretar la ordenación del desarrollo urbanístico del ámbito de la Unidad de Actuación UVA6.1, ("Las Escuelas", Vargas), (Suelo Urbano no consolidado), delimitada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Puente Viesgo, (parcela única afectada referencia catastral 2072407VN2927S0001HS).

Segundo.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, la Memoria del Estudio de Detalle, con una relación pormenorizada y numerada de todos los documentos de que consta la misma en el Boletín Oficial de Cantabria, entrando en vigor una vez efectuada dicha publicación.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle y ponerlo en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria.

Cuarto.- Facultar al Alcalde para suscribir y tramitar los trámites que resulten precisos para la materialización del presente acuerdo".

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria con sede en Santander, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo en el BOC, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de la posible interposición de otros recursos que pudieran estimar más conveniente a su derecho.

Puente Viesgo, 22 de junio de 2021.

El alcalde,

Óscar Villegas Vega.

CVE-2021-5864

MARTES, 10 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 153

Se reproduce a continuación el texto íntegro de la memoria del Estudio de Detalle aprobado, y planos de carácter normativo, así como la relación pormenorizada de documentos que contiene, (memoria páginas 1 a 15, junto a 11 planos, página 17):

|   |    |
|---|----|
| <b>LCM</b>  |    |
| <b>INDICE</b>   |    |
| INDICE.....   | 1  |
| 1. OBJETO Y PROMOTOR.....   | 2  |
| 2. AMBITO.....  | 3  |
| 3. ORDENACION.....  | 4  |
| 3.1. Calificación y zonificación del suelo.....                               | 5  |
| 3.2. Aprovechamiento de la Unidad de Actuación.....                           | 6  |
| 3.3. Ordenación del suelo privado.....  | 7  |
| Edificabilidad.....   | 7  |
| Densidad.....   | 7  |
| Parcela mínima.....   | 8  |
| Condiciones de parcela.....   | 8  |
| Estudio comparativo de la edificabilidad resultante (PGOU – ED).....          | 9  |
| 3.4. Cesiones de suelo dotacional.....  | 10 |
| 3.5. Cesiones de viario.....  | 11 |
| 4. ALINEACIONES Y RASANTES.....   | 14 |
| 4.1. Alineaciones.....  | 14 |
| Alineación exterior o de parcela.....   | 14 |
| Alineación interior o de la edificación.....                                  | 14 |
| Alineación oficial u obligatoria.....   | 15 |
| 4.2. Rasantes.....  | 16 |
| PLANOS.....   | 17 |
| 1. Situación.....   | 17 |
| 2. Propiedad.....   | 17 |
| 3. Topografía y delimitación.....   | 17 |
| 4. Ordenación contenida en el PGOU.....                                       | 17 |
| 5. Ordenación propuesta.....  | 17 |
| 6.1. Definición geométrica.....   | 17 |
| 6.2. Perfiles longitudinales.....   | 17 |
| 6.3. Secciones del terreno.....   | 17 |
| 7. Calificación propuesta.....  | 17 |
| 8. Alineaciones.....  | 17 |
| 9. Cesiones.....  | 17 |
| 10. Secciones de viario.....  | 17 |
| 11. Implantación orientativa de la edificación.....                           | 17 |
| ANEXO I. FICHA DEL SECTOR UVA6.....   | 18 |
| ANEXO II. FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UVA6.1.....                         | 20 |
| ANEXO III. PARAMETROS URBANÍSTICOS DE LAS ORDENANZAS DE ZONA RG.2 Y PF.1..... | 23 |
| ANEXO IV. Definición geométrica (alineaciones y rasantes).....                | 25 |
| Viario interior.....  | 25 |
| Planta.....   | 25 |
| Alzado.....   | 27 |
| Antigua N63ya.....  | 29 |
| Planta.....   | 29 |
| Alzado.....   | 30 |

|  |  |
|--|--|
| ESTUDIO DE DETALLE<br>de la Unidad de Actuación UVA6.1<br>Vargas (Puente Viejo)<br>Aprobación Inicial. | promotor: LCM S.A.<br>redactor: Clara Ojeda Leal<br>dibujante: CAROLINA FERRAZ |
|  | NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO   |

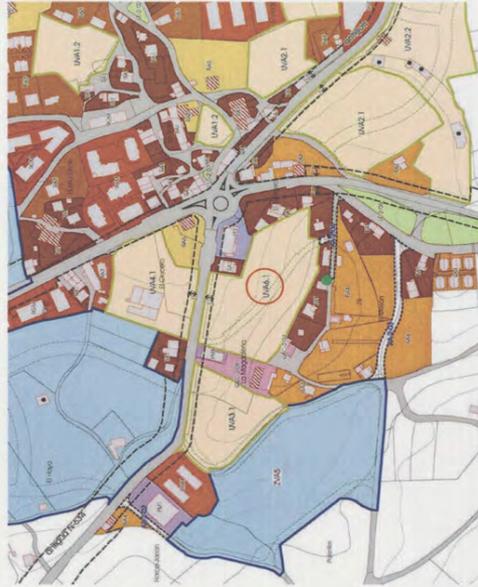
Página 1 de 30

ESTUDIO DE DETALLE de la Unidad de Actuación UVA6.1 Vargas (Puente Viejo)

**LGM**

**2 ÁMBITO**

El ámbito del Estudio de Detalle se emplaza en el núcleo de Vargas, los terrenos en él integrados se localizan en la ladera, con inclinación Sur-Norte, situada entre las amigas escuelas y la antigua carretera nacional N-634a, que une Vargas con Las Presillas. Pertenecen al sector homónimo, UVA6- Las Escuelas, de suelo urbano no consolidado, siendo esta la única Unidad de Actuación delimitada del sector.



Esta Unidad de Actuación dispone de una ordenación orientativa en el Plan General. Se trata de un ámbito continuo que carece de cesiones exteriores, por lo que su redelimitación se circunscribe al ajuste de la cartografía del Plan General a la realidad medida topográficamente en el terreno, que es prácticamente coincidente.

Según la propuesta de redelimitación de la unidad la superficie real de la UVA6.1 es de 13.288 m<sup>2</sup>, extremo que se pone de manifiesto en el PLANO 2, que incluye el levantamiento topográfico del terreno comprendido en el ámbito y el de su entorno inmediato. La parcela registral incluida en la Unidad de Actuación es:

|   |                      |          |
|---|----------------------|----------|
| 1 | referencia catastral | titular  |
|   | 2072457N032750001H5  | LGM S.A. |

Al tratarse de propietario único, el promotor del presente documento pretende acometer el desarrollo urbanístico mediante el procedimiento abreviado descrito en el artículo 157 de la Ley de Cantabria 2/2001.

**LGM**

**1 OBJETO Y PROMOTOR**

Mediante el presente documento se pretende concretar la ordenación del desarrollo urbanístico del ámbito de la Unidad de Actuación UVA6.1, delimitada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Puente Viego, en Cantabria, ajustando su delimitación de acuerdo al Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 5 de julio de 2012 y publicado en el BOC del 20 de agosto del mismo año.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 6a de la Ley de Cantabria 2/2001, este Estudio de Detalle podrá "establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso", sin alterar la "clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que correspondan a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos".

No obstante, el presente proyecto en ningún caso plantea modificación sustancial de las alineaciones y rasantes establecidas en el planeamiento, ni altera la ordenación efectuada por el Plan General, respetando por tanto la clasificación y calificación del suelo, así como la edificabilidad y aprovechamiento del ámbito que establece el PGOU. Este Estudio de Detalle completa y adapta las determinaciones del planeamiento general. En lo que respecta a las limitaciones establecidas en el artículo 65 del vigente Reglamento de Planeamiento, cabe señalar que tampoco altera el Estudio de Detalle las condiciones básicas de ordenación de predios colindantes, ni reduce el espacio destinado a vales y espacios libres, no previendo aumento de volumen alguno.

La iniciativa del desarrollo parte de LGM S.A., con CIF A-3936520, y con domicilio social en Frances Layet 65-7a, 3º, 4º obj.11, Badalona (Barcelona), quien encomienda la redacción de este documento al arquitecto Laura Oliveros Leal, mientras que los trabajos de topografía del presente proyecto han sido realizados por COTA 56 TOPOGRAFIA S.L.

Se inicia así el proceso previo a la transformación del suelo urbano no consolidado del sector UVA6, Las Escuelas, en Vargas, como paso previo a la tramitación del Proyecto de Compensación y del de Urbanización, necesarios todos ellos para la transformación urbanística de los citados terrenos.



3-1. Calificación y zonificación del suelo

La ordenación pormenorizada propuesta en el Plan General es la que se resume en la siguiente tabla.

| Ordenación pormenorizada de la unidad de actuación UVA6.1 (plano 0.4.2 del PGOU) |                       |
|--|-----------------------|
| Varios (V)   | 1.650                 |
| Espacio libre de uso público (LL)  | 1.942                 |
| Equipamiento (EQ)  | 887                   |
| Total cesiones   |                       |
|  | 4.479                 |
| suelo privado según PGOU (m <sup>2</sup> )                                       |                       |
| Residencial Agrupado (RG2)   | 7.344                 |
| Productivo Terciario (PT1)   | 1.508                 |
| Total privado  |                       |
|  | 8.852                 |
| total de la unidad según PGOU  |                       |
|  | 13.290 m <sup>2</sup> |



Del traslado de esta zonificación a la realidad medida topográficamente en el campo, se obtiene que la superficie total de la Unidad de Actuación alcanza la cifra de 13.288 m<sup>2</sup>, prácticamente coincidente con la que se estableció en la ficha de la misma (13.290 m<sup>2</sup>). El PLANO 3 recoge la delimitación de la Unidad de Actuación.

La ordenación propuesta en el presente documento difiere de la ordenación orientativa incluida en el PGOU (Plano 4). No obstante, la ordenación propuesta da cumplimiento a todas las vinculaciones derivadas de la ficha del sector UVA6 y de la Unidad de Actuación UVA6.1, en cuanto a parámetros urbanísticos, superficies de cesión y localización de las cesiones. La ordenación propuesta, que se representa en el PLANO 5, produce un desglose de superficies que es el siguiente:

| Calificación (urbanística) PLANO 4 | Superficie (m <sup>2</sup> ) | diferencia con los valores de la ficha del PGOU (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|------------------------------|---|
| Varios (V)                         | 1.623,27                     | +13,77  |
| Espacio libre de uso público (LL)  | 1.942,00                     | +0,00   |
| Equipamiento (EQ)                  | 887,00                       | +0,00   |
| Total cesiones                     |                              |   |
|                                    | 4.452,27                     | +13,77  |
| Suelo privado                      | 7.327,35                     | -16,65  |
| Productivo Terciario (PT1)         | 1.508,00                     | +0,00   |
| Total Unidad de Actuación          |                              | -2,48   |

El PLANO 6 representa el total de las cesiones imputables al desarrollo de la UVA6.1.

3 ORDENACIÓN

En este apartado se resumen las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Viego que afectan a la ordenación de la Unidad de Actuación UVA6.1, así como las implicaciones derivadas de la Delimitación de la Unidad de Actuación.

En los Anexos I, II y III, se reproducen las fichas del Sector y de la Unidad de Actuación, así como las ordenanzas de zona RG2 y PT1 de aplicación en el ámbito.

Tal y como se expone el apartado de Condiciones de desarrollo del SECTOR de SUNC Los Escuelas (UVA6), incluido en la ficha del Sector, el ámbito se localiza junto a la antigua carretera nacional, en el tramo que une el cruce de Vargas con el barrio de El Llano, tramo en el que existe variedad de usos y tipologías edificatorias (supermercado, fábrica y tienda de muebles, neves industriales y bajos comerciales), mientras que en la parte alta, más alejada de la carretera, predomina el uso residencial en vivienda unifamiliar, estando la vivienda colectiva en la zona cercana a la vía de comunicación.

En el barrio de La Magdalena se localizan los equipamientos (dos antiguas escuelas reconvertidas en centros sociales), junto a los que se propone ubicar la cesión de suelo dotacional, aumentando el carácter público de esta área céntrica del barrio.

La comunicación de los barrios de El Mesón y La Magdalena con el resto de Vargas siempre ha sido complicada, por su situación respecto del cruce, lo que ha dejado históricamente aislados estos barrios del resto del pueblo. Con la cesión de la antigua carretera nacional N-634, los barrios de nueva creación y la ampliación y mejora de los existentes se prevé resolver en parte este déficit.

Las tipologías propuestas dan continuidad a las existentes, se refuerza el carácter comercial del frente de la antigua carretera nacional con una ordenanza de productivo terciario, ubicando los usos residenciales de vivienda colectiva de baja densidad en la parte más alejada de la carretera, compartando la zona residencial del barrio.

**LCM**

**3.3 Ordenación del suelo privado**

La ordenación propuesta, al igual que la incluida como orientativa en el PGOU, presenta dos calificaciones distintas, PT1 y RG2, de uso productivo y residencial respectivamente. Se prevén tres zonas de uso privado, una sujeta a la ordenanza PT1 y las citadas a la RG2, separadas estas por el nuevo vial interior al ámbito.

Los parámetros urbanísticos incluidos en la ficha del ámbito para la ordenanza RG2 son: densidad (40 viv/ha), edificabilidad (0,40 m<sup>2</sup>/cm<sup>2</sup>) y edificabilidad destinada a VPO (30%), mientras que para la ordenanza PT1 únicamente se limita la edificabilidad (0,55 m<sup>2</sup>/cm<sup>2</sup>). Estas ordenanzas tienen un mayor desarrollo en la normativa, aunque a diferencia de los parámetros expresamente señalados en la ficha, que se consideran vinculantes, los incluidos únicamente en la Normativa tienen carácter orientativo, tal y como se indica en su artículo VI.1.1. "Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas".

La ordenación del suelo privado del ámbito se resume en el cuadro expuesto a continuación.

|  | RG2           | PT1   | Total |
|--|---------------|-------|-------|
| Superficie Neta (m <sup>2</sup> )                      | 7.377         | 1.698 | 8.875 |
| Superficie edificable (m <sup>2</sup> )                | 2.937         | 859   | 3.766 |
| Edificabilidad Neta (m <sup>2</sup> /cm <sup>2</sup> ) | 0,40          | 0,55  | -     |
| Superficie Residencial (m <sup>2</sup> )               | 2.937         | 0     | 2.937 |
| % Superficie no Residencial (m <sup>2</sup> )          | 0             | 859   | 859   |
| % Superficie Residencial VPO (m <sup>2</sup> )         | 30%           | 0%    | -     |
| Superficie Residencial Libre (m <sup>2</sup> )         | 881           | 0     | 881   |
| Superficie Residencial Libre (m <sup>2</sup> )         | 2.056         | 0     | 2.056 |
| Densidad Neta (viv/ha)                                 | 40            | 0     | 40    |
| Nº viviendas   | Nº VPO        | 0     | 29    |
|  | Nº viv. Libre | 0     | 9     |
|  |               | 0     | 20    |

La ordenación propuesta cumple con todos los parámetros urbanísticos aplicables:

**Edificabilidad**

La edificabilidad Bruta coincide con la establecida en la Ficha:

$$3.766 \text{ m}^2 / 13,287,52 \text{ m}^2 = 0,2834 \text{ m}^2/\text{cm}^2$$

La edificabilidad Neta de la zona calificada como RG2 coincide con la establecida en la ficha:

$$1.693 \text{ m}^2 / 15,067 \text{ m}^2 = 0,1123 \text{ m}^2/\text{cm}^2 = 0,44 \text{ m}^2/\text{cm}^2$$

La edificabilidad Neta de la zona calificada como PT1, es igual al límite máximo establecido en la ficha:

$$2,073 \text{ m}^2 / 3,768 \text{ m}^2 = 0,55 \text{ m}^2/\text{cm}^2 = 0,55 \text{ m}^2/\text{cm}^2$$

**Densidad**

La densidad Neta de la zona RG2 coincide con la establecida en la Ficha:

$$39 \text{ viv} / 0,9737 \text{ ha} = 39,58 \text{ viv/ha} < 40 \text{ viv/ha}$$

El parámetro de densidad no es aplicable a la ordenanza de zona PT1, al no incluir esta edificabilidad residencial alguna.

**LCM**

**3.2 Aprovechamiento de la Unidad de Actuación**

De acuerdo con los parámetros de densidad y edificabilidad establecidos en las ordenanzas y el contenido de las fichas urbanísticas, el aprovechamiento de la Unidad de Actuación, tal y como ha sido delimitada se resume a continuación.

El Plan General establece como parámetro vinculante el aprovechamiento medio de la unidad de actuación. No obstante, este parámetro está directamente relacionado con la edificabilidad, que es el parámetro utilizado en el PGOU para el cálculo de las cesiones dotacionales, haciendo vinculante la edificabilidad bruta del sector. Es decir, pese a la alteración de las superficies privativas netas que se ha producido en la ordenación y a los ajustes topográficos, se asume como vinculante el coeficiente (con cuatro cifras significativas) que se recoge en la ficha del PGOU.

Edificabilidad media bruta de la UA = 0,2834 m<sup>2</sup>/cm<sup>2</sup>

De este modo, la edificabilidad máxima construible del ámbito queda limitada a 3.766 m<sup>2</sup> (se reduce en 1 m<sup>2</sup> con respecto a la expresada en la ficha del ámbito debido al ajuste topográfico anteriormente comentado), que podrá destinarse a usos residenciales o no residenciales, con las limitaciones expuestas en la mencionada ficha:

|  |       |
|--|-------|
| Edificabilidad lucrativa total (m <sup>2</sup> )       | 3.767 |
| Edificabilidad residencial máxima (m <sup>2</sup> )    | 2.938 |
| Edificabilidad no residencial mínima (m <sup>2</sup> ) | 829   |

Cesión a la Unidad del Sector y Unidad de Actuación (PGOU)

El Plan establece una cesión de aprovechamiento en favor del Ayuntamiento correspondiente al 15% del aprovechamiento medio del sector, lo que equivale a:

$$\text{Cesión } 15\% = 603 \text{ UAP}$$

Por otra parte, dado que la UVA6.1 es la única Unidad de Actuación del sector, el aprovechamiento medio de la unidad coincide con el del sector, no siendo necesario ningún tipo de compensación entre unidades. En cualquier caso corresponde al Proyecto de Compensación la equidistribución de las cargas del ámbito.



**Estudio comparativo de la edificabilidad resultante (PGOU - ED)**

Según el artículo 66.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RD 2591/1978): "cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior", a fin de justificar que "en ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado".

|   | ESTUDIO DE DETALLE |       | PLAN GENERAL |       | Total | Comparativa |
|---|--------------------|-------|--------------|-------|-------|-------------|
|   | RGz                | PTz   | RGz          | PTz   |       |             |
| Superficie Neta (m <sup>2</sup> )                     | 7.327              | 1.508 | 8.835        | 1.508 | 8.852 | -17         |
| Superficie edificable (m <sup>2</sup> )               | 2.937              | 859   | 3.796        | 2.938 | 859   | 3.797       |
| Edificabilidad Neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,40               | 0,55  | 0,44         | 0,40  | 0,55  | 0,44        |
| Superficie Residencial (m <sup>2</sup> )              | 2.937              | 0     | 2.937        | 2.938 | 0     | 2.938       |
| Superficie no Residencial (m <sup>2</sup> )           | 0                  | 859   | 859          | 0     | 859   | 859         |
| % Superficie Residencial VPO                          | 30%                | 0%    | 30%          | 0%    | 0%    | 0           |
| Superficie Residencial VPO (m <sup>2</sup> )          | 881                | 0     | 881          | 881   | 0     | 881         |
| Superficie Residencial Libre (m <sup>2</sup> )        | 2.056              | 0     | 2.056        | 2.057 | 0     | 2.057       |
| Densidad Neta (vivienda)                              | 40                 | 0     | 40           | 40    | 0     | 40          |
| Nº viviendas  | 9                  | 0     | 9            | 9     | 0     | 9           |
| Nº viv. Libre   | 20                 | 0     | 20           | 20    | 0     | 20          |

**Porcentaje de vivienda protegida**

En la ficha del ámbito se establece, para la ordenanza de zona RGz, un porcentaje mínimo (30%) de superficie residencial destinado a la vivienda protegida, en la ordenación propuesta se cumple dicho porcentaje:

$$881 \text{ m}^2 \text{ VPO} / 2.937 \text{ m}^2 \text{ residenciales} = 30 \%$$

**Parcela mínima**

Las condiciones de parcela de la ordenanza RGz se desarrollan en el artículo VI.4.3 de la Normativa, mientras que las de la ordenanza de zona PTz se encuentran desarrolladas en el artículo VI.5.3.

Parcela mínima RGz: 800 m<sup>2</sup>

En el ámbito se han delimitado dos zonas como RGz de 2.652,70 m<sup>2</sup> la situada al sur del nuevo vial interior y de 4.711,65 m<sup>2</sup> la situada al norte. Ambas zonas son superiores al límite establecido en el PGOU.

Parcela mínima PTz: 1.000 m<sup>2</sup>

Únicamente se ha delimitado una zona como PTz, de 1.508,00 m<sup>2</sup>, se trata de la situada al norte del ámbito, junto a la antigua carretera nacional N-634a que une Vargas con Las Presillas.

**Condiciones de parcela**

Para la ordenanza de zona RGz, la Normativa del PGOU establece los siguientes parámetros:

1. Frente mínimo: 20 m
2. Frente máximo: el de la parcela original
3. Fondo edificable: 20m
4. Alineación exterior o de parcela: Queda definida por la paralela al eje del vial al que la parcela de frente conforme al trazado de los viales y las secciones definidas en los planos del PGOU. En los casos de vial propuesto se respetará, en cualquier caso, la alineación deducible del trazado en planos.

Las dos zonas calificadas como RGz presentan un frente de más de 70 metros, disponiendo la situada más al sur de un fondo medio de unos 29 metros y la situada al norte de más de 35 metros. En ambos casos se considera que estas zonas cumplen las condiciones de parcela del PGOU.

Para la ordenanza de zona PTz, la Normativa del PGOU establece los siguientes parámetros:

1. Frente mínimo: 20 m
2. Fondo edificable: círculo inscrito de 20m de diámetro

La zona calificada como PTz cuenta con una superficie neta de 1.508,00 m<sup>2</sup>, presenta una forma regular, sensiblemente rectangular, con un frente de parcela de 62 metros y un fondo de unos 46 metros. Por lo que se considera que la zona cumple las condiciones de parcela establecidas en la ordenanza.

LCM

3-5 Cesiones de viario

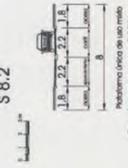
El suelo de la unidad con calificación de viario público asciende a una superficie de 1.632,7 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento de 13,7 m<sup>2</sup> con respecto a la superficie así calificada en el PGOU. El trazado previsto para el viario interior del ámbito difiere de la ordenación orientativa grafada en el PGOU, tanto en lo referente al trazado como a la sección. Igualmente, se van a la sección prevista para la calle preexistente situada al norte (antigua carretera N-634b).

La intencionalidad del PGOU queda perfectamente reflejada en la descripción incluida en la ficha del sector y que se reproduce a continuación:

*"La propuesta viaria en este sector permite la comunicación directa entre la parte alta del barrio y la antigua nacional, lo que evita el tráfico interno del núcleo a través de la carretera N-633, de gran intensidad de tráfico y velocidad, aumentando la seguridad vial. Esta conexión entre la antigua nacional y el barrio es vinculante, así como los puntos de enlace, pudiendo ofrecer el trazado interno para mejorar el aparcamiento de las parcelas privadas. La sección propuesta es un viario unidireccional con banda de aparcamiento en una mano y acera a ambos lados."*

El nuevo trazado del viario interior se plantea junto al lindero Oeste, sensiblemente perpendicular a la antigua nacional hasta alcanzar la cota media del ámbito, pasando a discuir a media ladera y en paralelo al lindero sur antes de conectar con el viario existente en el barrio, a la altura del antiguo depósito de agua. Este nuevo trazado facilita la ordenación de las distintas zonas del ámbito, posibilitando un mejor encaje de los espacios públicos y privados, al generar zonas geométricamente más óptimas que las planteadas en el PGOU. No obstante, esta variación supone un aumento de la permeabilidad en el tramo inicial de conexión a la antigua nacional. Se mantiene la conexión con el viario preexistente en el barrio que discurre por el sur del ámbito.

En lo que se refiere a la sección del nuevo viario interior, el Plan le asigna la sección tipo SB.2. Se trata de una sección de 8 metros de anchura destinada al tráfico unidireccional, con dos bandas peatonales, una de circulación y otra de aparcamiento. En los planos de ordenación aparece grafado de anchura variable, presentando los tramos inicial y final una menor anchura que el tramo intermedio, al suprimir la banda de estacionamiento en ambos tramos. La ordenación propuesta plantea una sección continua, de 8 metros de anchura, como la SB.2, no obstante, se prevé un diseño de la misma que permita su uso como viario bi-direccional, manteniendo en todo caso la banda de estacionamiento y, al menos, una de las bandas peatonales, disponiendo esta última de una anchura libre de obstáculos de 3,8 metros.



Para la antigua carretera nacional el PGOU prevé la sección V3.1, que es una sección de 8,9 metros de anchura, provista de dos carriles de circulación y acera peatonal en uno de sus márgenes de 1,6 metros de anchura. Este viario pertenece a la red municipal de mayor jerarquía, para la que se prevé un peso de la función "movilidad" superior al de la función "accesibilidad", de ahí que, como criterio general, no se plantee la creación de bandas de estacionamiento en sus márgenes. No obstante, la ordenación propuesta para el ámbito en el PGOU prevé la cesión como viario de la franja de

ESTUDIO DE DETALLE de la Unidad de Actuación UVA6.1 Vargas (Puente Viejo) Página 17 de 30

LCM

3-4 Cesiones de suelo dotacional

De acuerdo con la ordenación establecida en el PLANO 9, la superficie total destinada a Espacio Libre de uso público asciende a 1.942 m<sup>2</sup> y la destinada a equipamiento a 887 m<sup>2</sup>. El Plan General no diferencia entre los sistemas generales y los locales, aunque en la práctica todas las cesiones ostentan un régimen equivalente al de los sistemas locales, y por lo tanto los costes de urbanización de todas las cesiones serán repercutidos al promotor, aspecto que será tratado en el posterior Proyecto de Urbanización, que concrete las obras de urbanización de estos suelos de cesión.

Las superficies planteadas coinciden exactamente con las fijadas en la ficha. Asimismo, el número de viviendas planteado también coincide con el previsto en la ficha del sector, por lo que los estándares dotacionales se corresponden con los indicados en ella.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 regula la naturaleza y el contenido de los Estudios de Detalle y en lo que respecta a los Espacios Libres, establece que **no podrán reducir el espacio destinado a espacios libres**.

En cuanto a su ubicación dentro del ámbito debe tenerse en cuenta la intencionalidad del PGOU, reflejada en la descripción del ámbito incluida en la ficha del sector y que se reproduce parcialmente a continuación:

*"En el barrio de La Magdalena se localizan los equipamientos, que son las antiguas escuelas hoy reconvertidas en centros sociales, dos edificios de épocas diferentes de los que el más antiguo está catalogado. Junto a estos, se propone ubicar la cesión de nuevos equipamientos, aumentando el carácter público de esta área céntrica del barrio. En unión, y como complemento de los equipamientos, se propone su continuación hasta la antigua carretera nacional con la cesión de espacios libres, que se complementa bien con el espacio existente en el frente de las más antiguas escuelas, que estaba orientado al lugar de recreo de los niños. Además, se consigue un itinerario peatonal de comunicación entre distintos barrios de Vargas, dando continuidad a los espacios libres previstos en el resto de sectores. Esto provoca que la propuesta de ubicación de equipamientos y espacios libres sea vinculante."*

La ubicación de los espacios dotacionales se ha acomodado a la nueva ordenación del ámbito, siguiendo en todo momento los criterios incluidos en la ficha. Los nuevos equipamientos se localizan en el espacio situado entre los dos edificios antiguamente destinados a escuela, hoy centros sociales, de tal manera que se puedan ampliar los usos preexistentes, dotándolos con esta unión de una mayor capacidad de uso.

Por otra parte, en la propuesta de ordenación se ha mantenido el espacio libre de uso público que sirve de unión entre los equipamientos de la zona alta del barrio y la antigua carretera nacional. En este espacio libre se materializará el Itinerario Peatonal Accesible (IPA) necesario para dar accesibilidad, no solo a los usos dotacionales, sino también, a los nuevos usos residenciales previstos en el ámbito.

La superficie de equipamiento y espacio libre resultante es:

|                           | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|------------------------------|
| Equipamiento (OL1)        | 887                          |
| Espacio libre norte (LL1) | 1.473,07                     |
| Espacio libre sur (LL2)   | 468,93                       |

ESTUDIO DE DETALLE de la Unidad de Actuación UVA6.1 Vargas (Puente Viejo) Página 10 de 30



LSM

En este punto cabe indicar que el viario al que da frente esta zona se considera de rango jerárquico superior al del resto de viales del ámbito. En los viales de mayor jerarquía, coincidentes con las redes estatal, autonómica y municipal, aparece grafada en los planos de ordenación del PGOU la Línea Límite de Edificación, además de encontrarse literalmente descrita en el plano de secciones tipo: "Para la antigua maconal N-634 se asume el mismo régimen que una *autonómica primaria*", estando en este caso situada a 8 metros de la arista exterior de la calzada, coincidente con la línea marcada por las edificaciones ya existentes en esta zona de Vargas.

En la zona de ordenanza PT1 se mantendrá la Línea Límite de Edificación grafada en los planos de ordenación con respecto al frente (8 metros) y 5 metros respecto al resto de linderos.

**Alineación oficial u obligatoria**

En el caso de la Unidad de Actuación UVA6.1, el PGOU no establece alineación oficial u obligatoria.

LSM

**4. ALINEACIONES Y RASANTES**

**4.1 Alineaciones**

Según el artículo V.1.8 Alineaciones, de la Normativa:

Se entiende por *alineaciones* las líneas que definen las condiciones de trazado de las edificaciones o cercas de parcelas resultantes, bien de la aplicación de los retranqueos obligados o bien por estar expresamente señaladas por el planeamiento. Se establecen los tipos siguientes:

- a) *Alineación exterior o de parcela*: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.
- b) *Alineación interior o de edificación*: es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.
- c) *Alineación oficial u obligatoria*: es aquella que el planeamiento establece como vinculante.

**Alineación exterior o de parcela**

Como se describe en el apartado anterior, el trazado del viario interior difiere del propuesto orientativamente en el PGOU, optándose por un trazado más ortogonal que permita una mejor distribución de las parcelas finales. Del mismo modo, la sección tipo finalmente adoptada también difiere de la prevista en el Plan, pasando de una sección de anchura variable a una de ancho constante e igual a 8 metros. La cesión prevista en la calle que bordea el ámbito por el norte (antigua carretera nacional N-634) consiste en la ampliación de la acera peatonal hasta alcanzar los 3 metros de anchura. Asimismo, en el apartado "Cesiones de suelo donacional" se describe la ordenación propuesta para los espacios libres y equipamientos.

Las superficies de cesión, tanto de viario como de suelo donacional, aparecen grafadas en los planos del presente documento, de tal manera que el límite entre estos suelos de cesión y las futuras parcelas privadas representan la alineación exterior a la parcela.

**Alineación interior o de edificación**

La alineación interior se deduce a partir de la alineación exterior o de parcela y los retranqueos a linderos establecidos en cada ordenanza de zona, o los expresamente grafados en los planos de ordenación del PGOU.

**Condiciones de ocupación de la parcela**

Para la ordenanza de zona RG2, el artículo VI.4.4 de la Normativa del PGOU establece las siguientes limitaciones:

- 1. Alineación interior o de la edificación
  - A lindero frontal: 8 m
  - A lindero lateral y traseros: 5 m
- 2. Ocupación: 40%

Para la ordenanza de zona PT1, el artículo VI.5.4 de la Normativa del PGOU establece las siguientes limitaciones:

- 1. Retranqueos:
  - a. Laterales y fondos: 5m
  - b. Frente: 15m

**LSM**

**PLANOS**

- 1.. situación
- 2.. propiedad
- 3.. topografía y delimitación
- 4.. ordenación contenida en el P.GOU
- 5.. ordenación propuesta
- 6.1.. Definición geométrica
- 6.2.. Perfiles longitudinales
- 6.3.. Secciones del terreno
- 7.. calificación propuesta
- 8.. alineaciones
- 9.. cesiones
- 10.. Secciones de viario
- 11.. implantación orientativa de la edificación

**LSM**

**4-2 Rasantes**

Según el artículo V.4.9 Rasante, de la Normativa:  
*Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.*  
*La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan General, con la rasante de esta misma vía.*

El trazado en planta del viario responde a la ordenación prevista en el presente documento, ya descrita en los apartados anteriores. En lo que se refiere al **alzado**, el diseño está condicionado por la topografía del terreno incluido en el ámbito y de los viales preexistentes a los que conecta el nuevo viario interior.

El nuevo viál interior es el único de nueva creación, este se adapta en sus puntos de inicio y final a la rasante de las calles preexistentes, que no modifican su trazado en alzado. El tramo intermedio se adapta a la topografía del ámbito en la medida de lo posible, generando en el tramo inicial (focoeste del ámbito) un desmonte similar al de la parcela contigua, que va a condicionar los espacios dotacionales y privados colindantes. Una vez alcanzada la cota intermedia del ámbito, el viál gira y discurre siguiendo las líneas de nivel, lo que reduce la diferencia entre la rasante natural y la de proyecto en el tramo en el que se prevé el acceso a las parcelas públicas y privadas. El tramo final, antes de alcanzar el antiguo depósito de agua discurre nuevamente en trinchera, condicionando la rasante de las parcelas colindantes.

El posterior desarrollo del suelo privado se acomodará a la rasante final del nuevo viario interior y a la rasante actual de la calle que bordea el ámbito por el norte (antigua carretera nacional N-634a), para ello se tendrá en cuenta el **Capítulo V.2 Normas Específicas de urbanización de la Normativa**, y, más concretamente, el **Apartado 2. Movimiento de Terros**.

Las alineaciones se representan en el PLANO 8, mientras que en el PLANO 6 se define la geometría del viario y muestra las secciones representativas del terreno, que junto al resto de planos incluidos en el Estudio de Detalle caracterizan perfectamente las alineaciones y rasantes que corresponde establecer y a las que se sujetarán las edificaciones futuras.

La ordenación de volúmenes es otra determinación propia del presente proyecto y en este caso, a falta de una mayor concreción por parte del promotor de la tipología final de las edificaciones a construir en el ámbito, se plantea mediante el establecimiento de un área de movimiento dentro de los límites de la normativa del Plan General (máxima separación a colindantes). En el PLANO 11 se representa una implantación orientativa de la edificación.

En representación del Equipo Redactor:



Dña. Laura Oliveros Leal,  
 Colegiada COACAN 2184,  
 Avda. Bilbao 214-6,  
 39600 Muriedas, CANTABRIA.

En representación de La Propiedad:

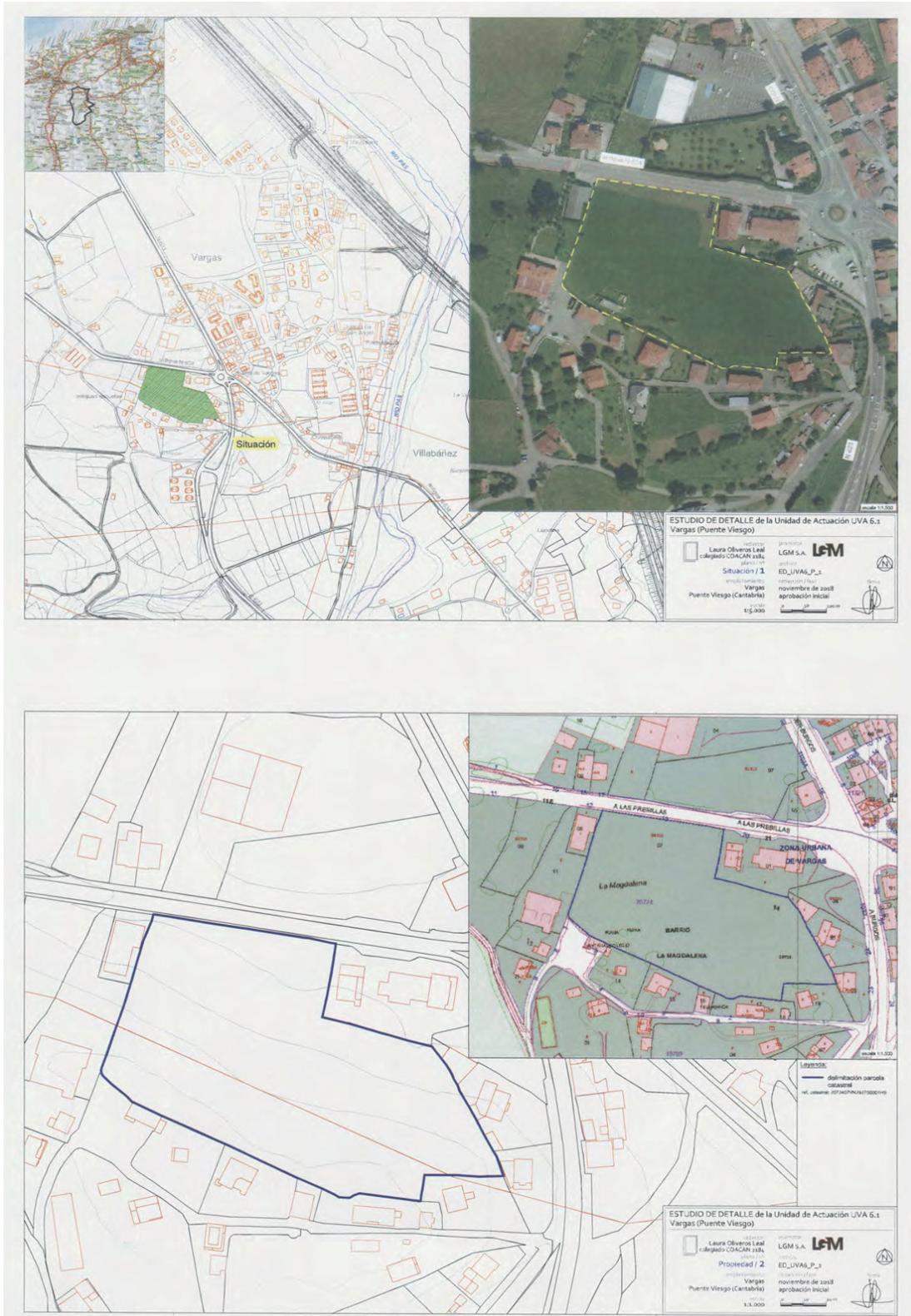


D. Luis Gutiérrez,  
 C/Alfonso de Ercilla 1,  
 Francisco Llanet 62, 71, 3º 4ª,  
 08911 Badalona (Barcelona)

ESTUDIO DE DETALLE de la Unidad de Actuación UVAS.1 Vargas (Puente Viejo)

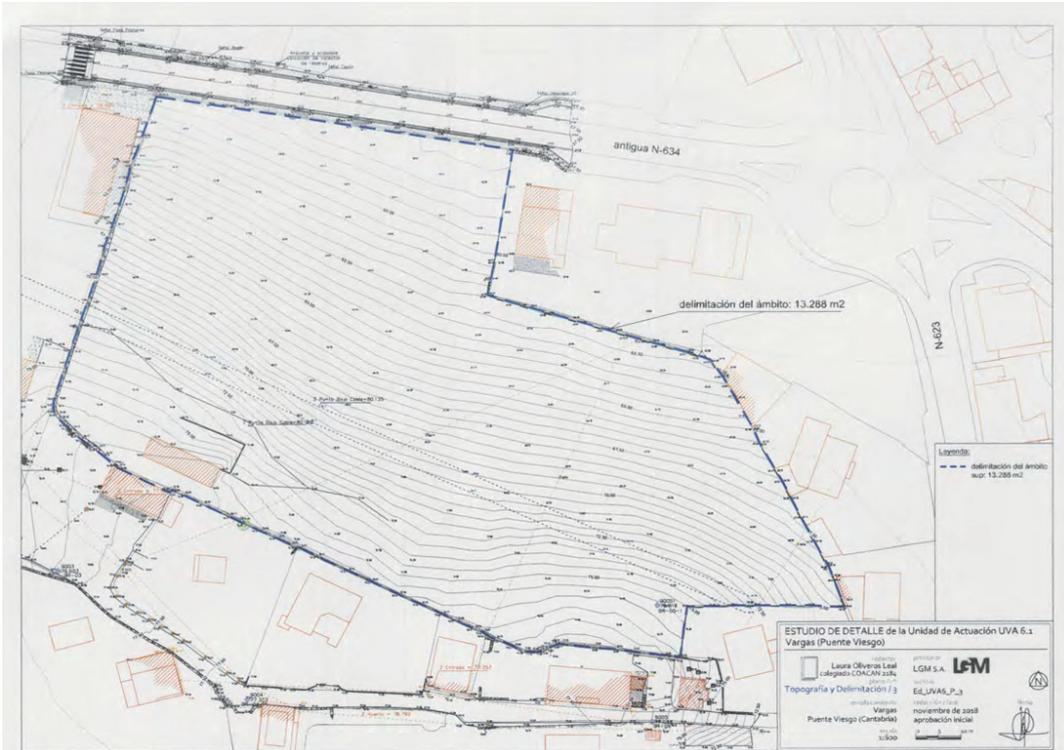
Figura 16 de 30

MARTES, 10 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 153



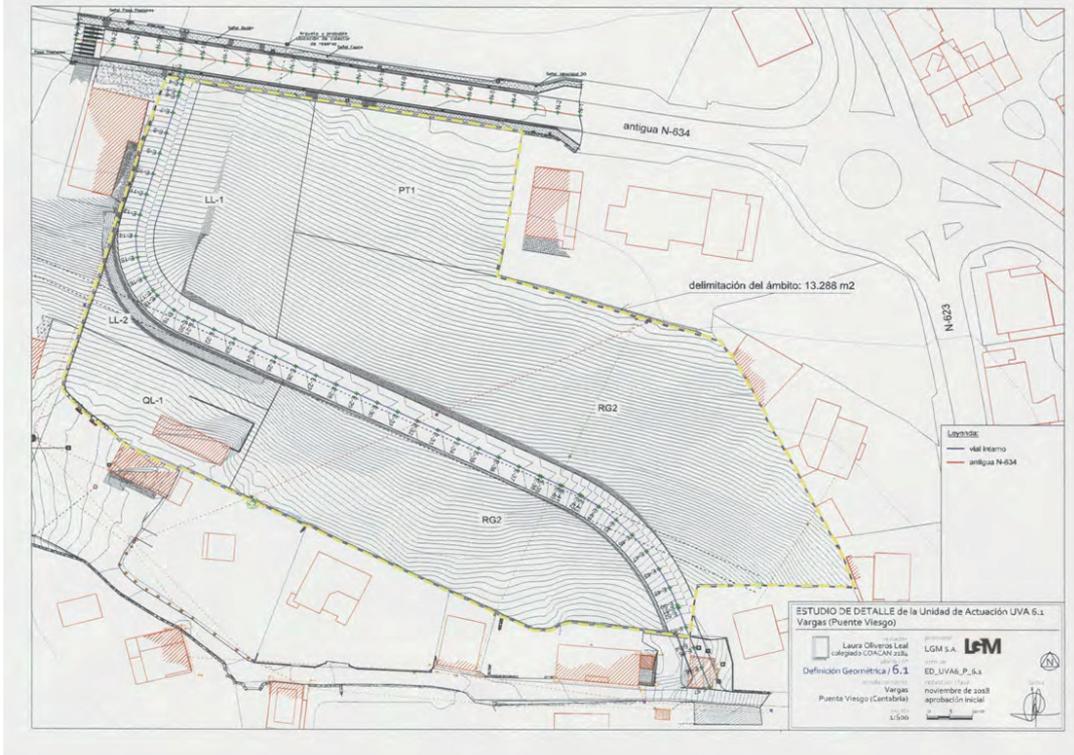
CVE-2021-5864

MARTES, 10 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 153



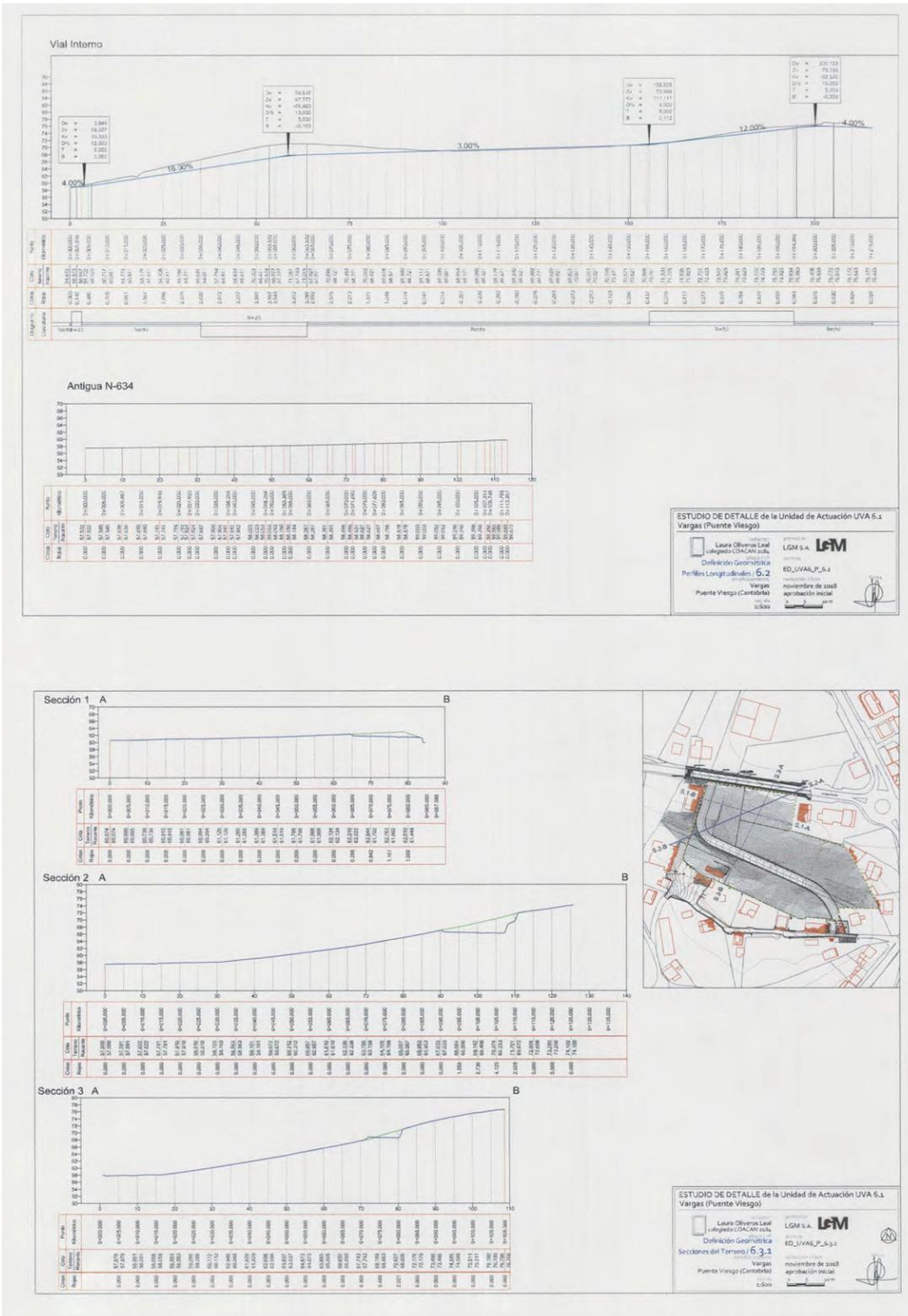
CVE-2021-5864

MARTES, 10 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 153



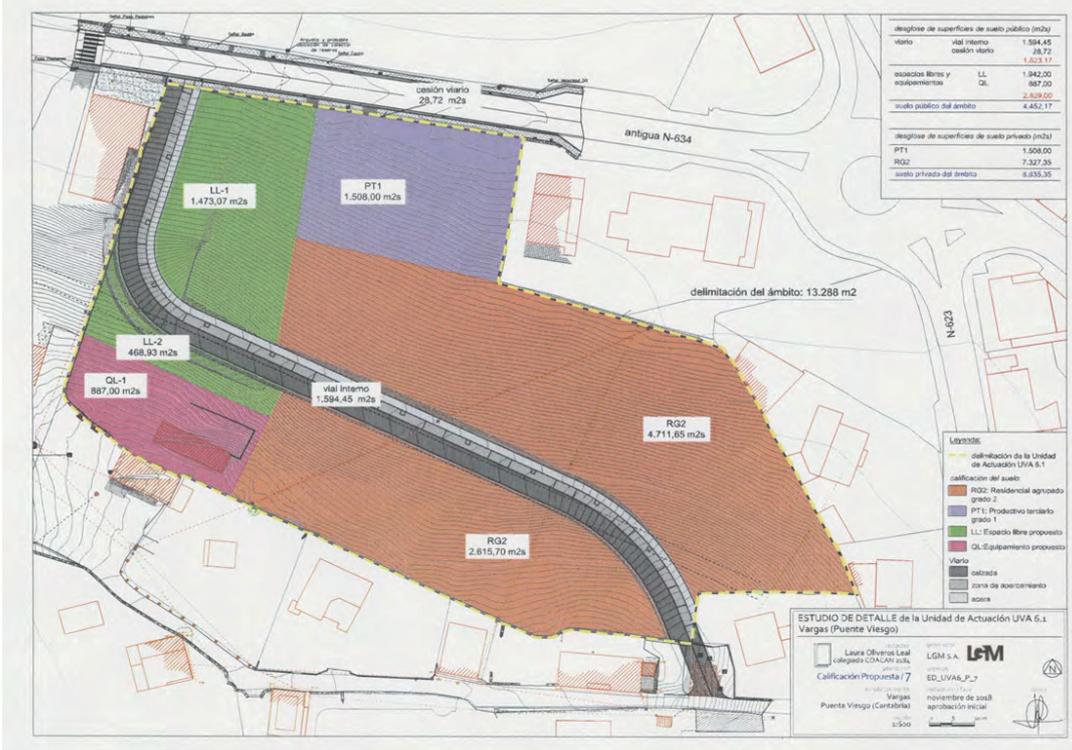
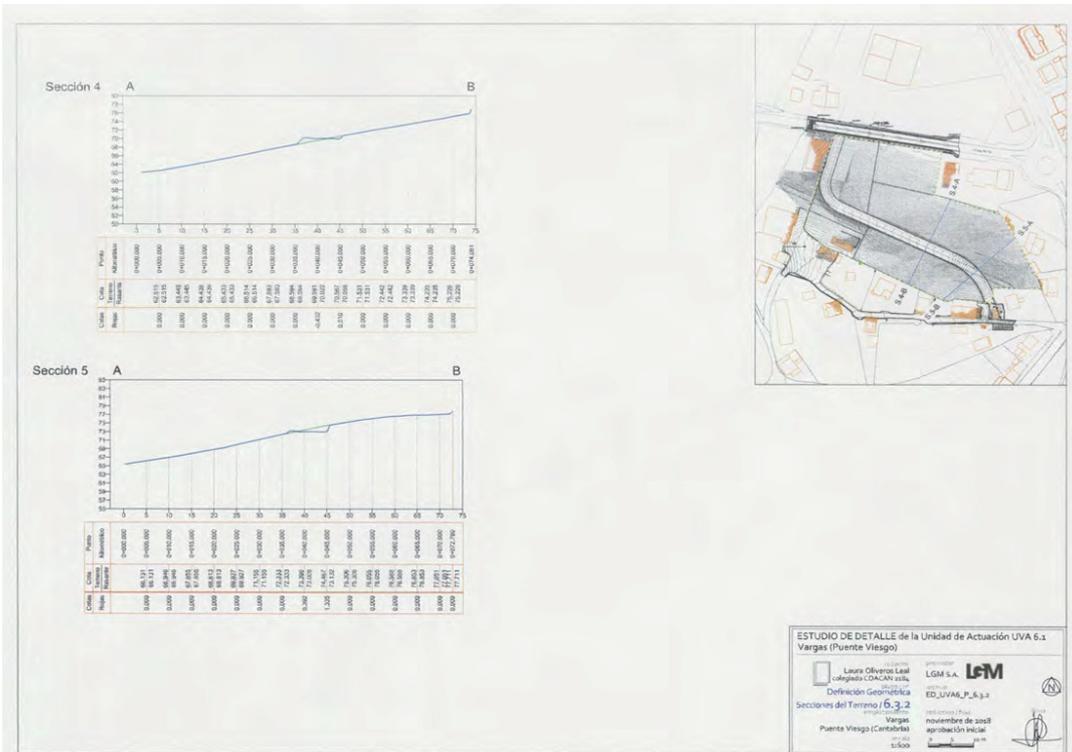
CVE-2021-5864

MARTES, 10 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 153



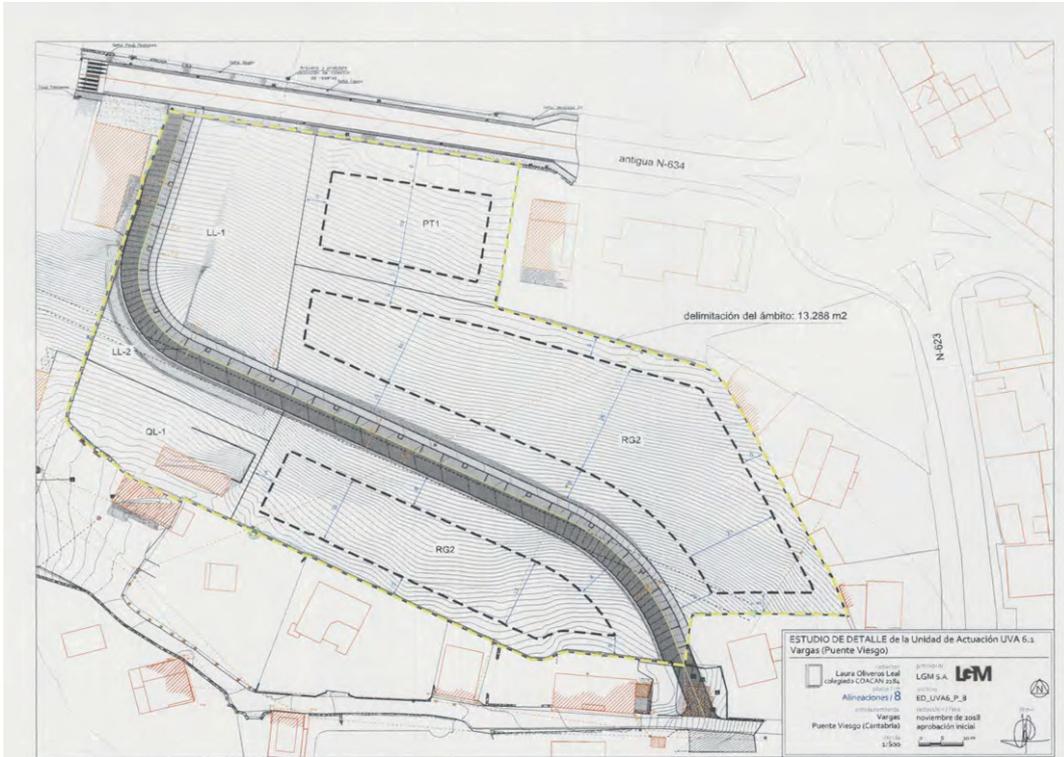
CVE-2021-5864

MARTES, 10 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 153



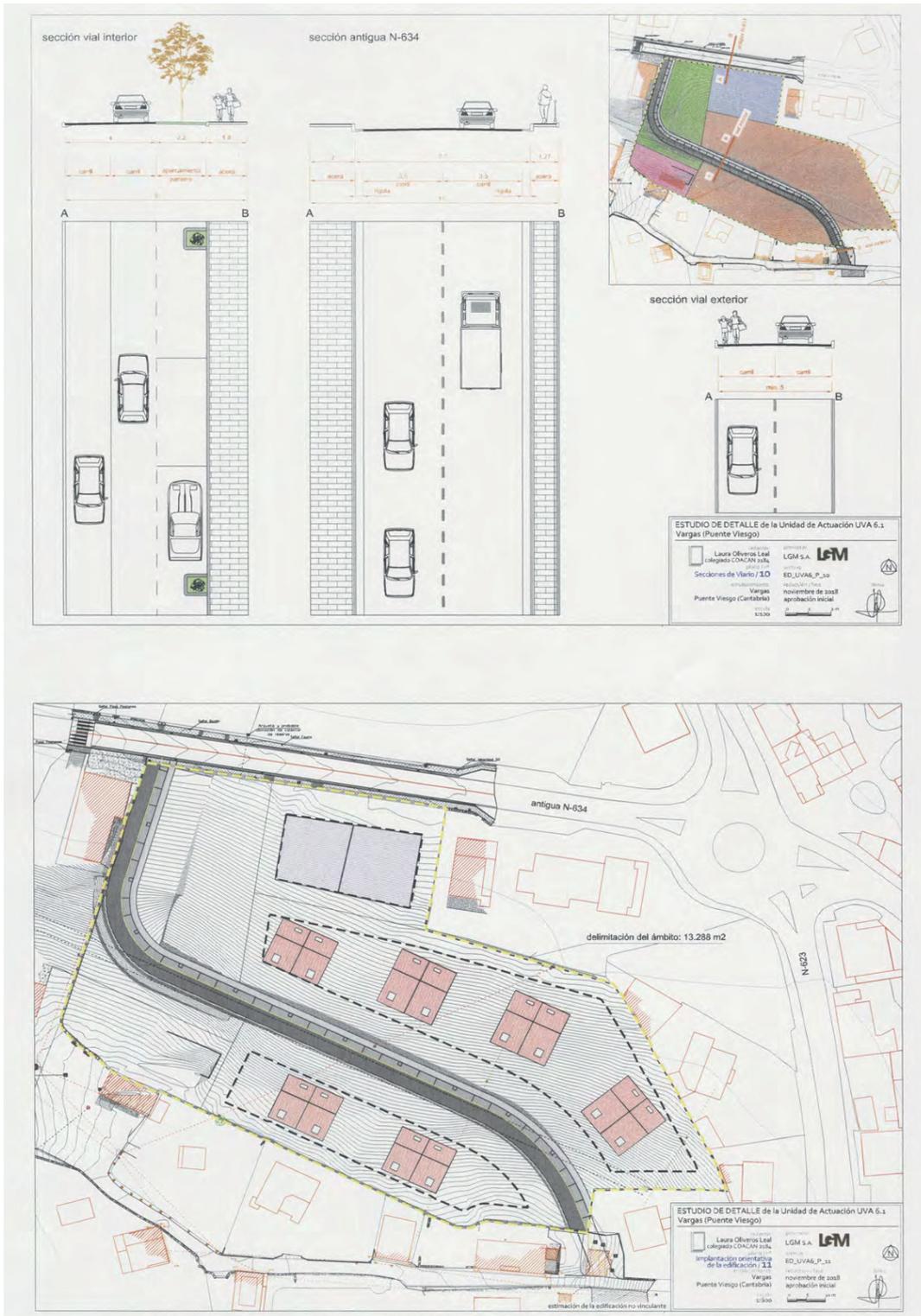
CVE-2021-5864

MARTES, 10 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 153



CVE-2021-5864

MARTES, 10 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 153



2021/5864

CVE-2021-5864