

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238

AYUNTAMIENTO DE MAZCUERRAS

CVE-2020-9003 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de la Unidad de Actuación de la parcela catastral 3773513VN0937S0001OG en Villanueva de la Peña. Expediente 2020/74.*

Por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de noviembre de 2020, se ha adoptado el siguiente acuerdo:

— Primero: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de la Unidad de Actuación en Villanueva de la Peña (Expte. 2020/74), tramitado a instancia de Sinergia Plus Energy Solutions, S. L., para la ordenación de la parcela con referencia catastral 3773513VN-0937S0001OG del catastro de urbana, sita en Villanueva de la Peña (Mazcuerras).

— Segundo: Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Cantabria, realizando notificación al interesado con expresión de las vías de recurso.

— Tercero: Dar copia íntegra del expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria a los efectos de la normativa citada.

Mazcuerras, 27 de noviembre de 2020.

El alcalde,

Francisco Javier Camino Conde.

1. DELIMITACION:

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con la parcela catastral 3773513VN0937S0001OG. Los límites norte y este vienen delimitados por el lindero sur de la parcela catastral 39041A004000050000ID, el contorno sur viene flanqueado por el viario municipal de acceso y el borde oeste por las parcelas catastrales 3773512VN0937S0001MG y 3773508VN0937S0001FG.

2. INTRODUCCION

2.1. OBJETO:

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de alineaciones, rasantes y ordenación general de volúmenes del ámbito anteriormente definido teniendo en cuenta que las alineaciones oficiales actuales vienen marcadas por el viario municipal preexistente que se encuentra grafiado en los planos de las NN.SS. Además se planteará una ordenación de volúmenes que, en virtud de lo descrito en el artículo 22 de las NN.SS y dado el emplazamiento de la unidad en el núcleo de Villanueva de la Peña, se puede realizar una actuación de vivienda colectiva que garantice las determinaciones establecidas en las NN.SS. en cuanto a alineaciones, reparto de cargas, beneficios, urbanización, y justificando las cesiones equivalentes a las definidas por la Ley del Suelo para los Planes Parciales de forma que se pueda modificar, para el caso que nos ocupa, la densidad de 20 a 30 viviendas/Ha.

En lo relativo al resto de las determinaciones urbanísticas se mantendrán las exigidas en el citado artículo y en los siguientes (23, 24, 25 y 26) cumpliendo en todo momento con el resto de parámetros y condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

CVE-2020-9003

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238

2.2. FORMULACION Y PROCEDENCIA:

El presente documento se formula, como se ha dicho anteriormente, para definir las alineaciones, rasantes y ordenación de la Unidad de Actuación UA1ED-A-VP existiendo varias actuaciones que justifican su oportunidad y procedencia. En primer lugar, la unidad planteada completa la trama urbana de la zona noreste del núcleo de Villanueva de la Peña. En segundo lugar, procede realizar la urbanización y dotación de infraestructuras básicas del viario existente aumentando su sección mediante las cesiones obligatorias de manera que pueda servir de acceso para posibles actuaciones futuras en el ámbito ED-A definido en los planos de las NN.SS. En tercer lugar, definir las cesiones obligatorias y voluntarias que completan las determinaciones de las NN.SS. Justificada la procedencia del planteamiento, la formulación del Estudio de Detalle se realiza al amparo del Artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento y se ha tenido en cuenta asimismo lo descrito en los artículos 61.1 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria así como la normativa municipal al definir las condiciones de los Estudios de Detalle en el artículo 20. En relación con las alineaciones debe tenerse en cuenta lo descrito en el artículo 24 de las NN. SS, en cuanto a la tipología de las edificaciones a desarrollar éstas se plantean tal como se recomienda en el artículo 26 de las NN.SS. No obstante, al plantear una promoción de viviendas VPO la citada tipología no es recomendable como la más adecuada al fin que se propone. En el artículo 22 relativo a las normas de edificación se establece en general una densidad de 20 viviendas /Ha, aunque en determinadas zonas existen salvedades permitiéndose aumentar la densidad a 30 viv/Ha para actuaciones de vivienda colectiva.

2.3. PROMOTOR:

El Estudio de Detalle se ha redactado por encargo de la empresa SINERGIA PLUS ENERGY SOLUTIONS, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL con cif B-86202769 y domicilio en Madrid, calle Saturnino Calleja nº16 cp 28002 email : vqil@ac1plus.com , que según la documentación aportada, es propietaria de la finca catastral 3773513VN0937S0001OG y está representada por D. FRANCISCO IGNACIO ORDÓÑEZ VALVERDE con DNI ****9849** como administrador único.

2.4. ORIGEN:

El Estudio de Detalle tiene su origen, como ya se ha comentado, en cuatro cuestiones enlazadas entre sí y que convergen en la parcela que se ha delimitado como ámbito de actuación.

- a) Necesidad de completar la trama urbana de la zona noreste del núcleo de Villanueva de la Peña.
- b) Completar la urbanización y dotación de infraestructuras básicas del viario existente aumentando su sección mediante las cesiones obligatorias.
- c) Posibilitar el acceso e infraestructuras de actuaciones futuras en el ámbito ED-A definido en los planos de las NN.SS.
- d) Realizar una promoción de viviendas VPO en el citado ámbito.

3. AMBITO:

El Estudio de Detalle se plantea sobre la parcela catastral 3773513VN0937S0001OG de propietario único afectando en cuanto a las alineaciones solamente al viario público existente que flanquea el límite de la unidad de actuación por su lindero sur de manera que las cesiones que se inflieren de las citadas alineaciones , tal como se deriva del artículo 100.c) de la Ley 2/2.001 , se materializarán completamente urbanizadas en el desarrollo del citado ámbito una vez aprobado definitivamente el presente Estudio de Detalle y el posterior proyecto de urbanización. En cuanto a los espacios públicos implicados, el propio viario, no se ve afectado por las citadas cesiones pues se trata de bienes de uso y dominio público que no alteran su naturaleza. En lo relativo a la parcela privada que como hemos dicho es la catastral 3773513VN0937S0001OG tendrá una cesión obligatoria según las alineaciones graficadas en los planos que se adjuntan al presente Estudio de Detalle y que son:

1. Parcela catastral 3773513VN0937S0001OG que ocupa el número 13 del Barrio San José de Virgen de la Peña, tiene una superficie de 3.271 m² y no contiene edificaciones. En virtud de las alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle tiene asignada una cesión obligatoria para ampliación del viario de 109.75 m² un su frente sur que supone un 3.35 % del total de la superficie de la finca.

La parcela catastral se ha definido según los datos del catastro de urbana del Ayuntamiento Mazcuerras cuya representación gráfica se reproduce en los planos nº 5 y 6 del presente Estudio de Detalle habiéndose realizado además una medición topográfica exhaustiva y la correspondiente validación ante la dirección general del catastro de Cantabria la cual se adjuntó como anejo a la Delimitación de la Unidad.

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238

3.2. SUPERFICIE:

La superficie de la parcela implicada (3.271 m²) y las previsiones de cesión obligatoria (109.75 m²) se han definido en el apartado anterior.

3.3. LÍMITES:

Los límites que definen el ámbito de actuación son los siguientes:

- | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Norte: parcela catastral 39041A004000050000ID
- Sur : viario municipal
- Este: parcela catastral 39041A004000050000ID
- Oeste: parcelas catastrales 3773512VN0937S0001MG y 3773508VN0937S0001FG |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

3.4. TOPOGRAFIA:

El viario existente, se define topográficamente de manera exhaustiva en los planos nº 7 y 8 del presente Estudio de Detalle y el ámbito del mismo en los planos nº 12 y 16 pudiéndose comprobar en cada punto tanto las rasantes y alineaciones existentes como las propuestas.

El eje del viario en el frente de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle nace de la rasante actual 102.50 y presenta inicialmente un perfil descendente con una pendiente del 3.73% hasta la cota 102.05 y a partir de este punto sigue descendiendo hasta la rasante 101.90 con una pendiente del 1,43% presentando a partir de ese punto una zona llana de 9.85 metros para posteriormente iniciar el ascenso con una inclinación del 1.64 % hasta la rasante 102.20 %. A partir de este punto la inclinación es continuamente ascendente con inclinaciones diversas. El primer tramo entre las cotas 102.20 y 102.30 tiene una pendiente del 2.51 %, entre las rasantes 102.30 y 102.70 sube con una inclinación del 2.89 %, entre la 102.70 y la 103.70 tiene una rampa del 4.26 %, en el tramo entre las cotas 103.70 y 106.60 asciende con una inclinación del 11.59 % y en el tramo final desciende de la rasante 106.60 a la 106.50 con una pendiente del 1.45%. Por tanto, el viario presenta en la mayor parte de su trazado unas pendientes, ascendentes o descendientes, inferiores al 5 % salvo en los tramos finales donde la citada pendiente se duplica hasta el borde Este de la unidad. Todo ello se define tanto en el plano nº 12 ALINEACIONES Y RASANTES como en el plano nº 13 PERFILES LONGITUDINALES A,B Y C. PROPUESTA DE ORDENACION. En cuanto a las pendientes transversales del viario son en todo el trazado inferiores al 1%. En lo relativo a la topografía de la parcela es bastante abrupta presentando diferencias de nivel importantes entre el trazado del viario y el lindero norte con la parcela catastral 39041A004000050000ID. La mayor diferencia de nivel se produce entre el extremo suroeste donde el viario presenta la rasante 102.50 y el borde noroeste que se encuentra a la cota 113.00 por lo que el lindero oeste tiene una pendiente teórica del 26.25%. Por otro lado, el lindero norte desciende hacia el Este desde su extremo noroeste con la rasante 113.00 hasta su límite sureste con la cota 106.50 con una pendiente teórica del 5.20 %. Dadas las diferencias topográficas descritas, la parcela presenta una superficie alabeada donde los perfiles transversales intermedios tienen pendientes variadas que se representan en los planos de perfiles de estado actual nº 9, 10 y 11.

3.5. EDIFICACION:

El ámbito del Estudio de Detalle no incluye edificaciones existentes, aunque se prevé la promoción de 9 viviendas colectivas VPO dentro de la unidad de actuación repartidas en dos bloques que contienen respectivamente 4 (2 plantas) y 5 (3 plantas) viviendas.

3.6. PLANEAMIENTO:

En virtud de lo descrito en las NN.SS. la unidad se encuentra dentro de los límites del suelo urbano delimitado en una zona definida como ED-A donde se prevé que cualquier actuación está precedida por la redacción de un Estudio de Detalle como sucede con la parcela objeto del presente proyecto. El régimen urbanístico del suelo urbano está regulado en las NN.SS. en los artículos del 19 al 32 donde se definen tanto las condiciones de solar, los estudios de detalle, las condiciones de volumen, las normas de edificación, los retiros de la edificación, las alineaciones, las parcelas mínimas, la tipología de construcción como los usos, los perfiles de la edificación, los vuelos, los materiales a utilizar, el tratamiento de los bajos y las condiciones estéticas. En este punto, antes de plantear la propuesta y tal como hemos comentado en el apartado 2.1. se planteará una ordenación de volúmenes que, en virtud de lo descrito en el artículo 22 de las NN. SS, permita una actuación de vivienda colectiva VPO que garantice las determinaciones establecidas en las NN.SS. justificando las cesiones equivalentes a las definidas por la Ley del Suelo para los Planes Parciales de forma que se pueda modificar, para el caso que nos ocupa, la densidad de 20 a 30 viviendas/Ha. Debemos tener en cuenta en primer lugar que las NN.SS. de Mazcuerras, aprobadas definitivamente con fecha 05/07/1983 y publicadas en el BOC con fecha 06/08/1983 son (según lo descrito en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico) de las denominadas en el artículo 91

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238

como del tipo A es decir que clasifican el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo. Por consiguiente, no tiene sentido en términos generales que las cesiones sean equivalentes a las definidas en la Ley del Suelo para los planes parciales cuya finalidad es ordenar suelos urbanizables no suelos urbanos. Además, debemos reseñar que, en general, los ámbitos de actuación de los planes parciales suelen abarcar amplias superficies (del orden de 40.000 m²) y por consiguiente las superficies y las dimensiones previstas para dotaciones están pensadas para un número elevado de viviendas. De hecho, en el artículo 9 del anexo al Reglamento de Planeamiento donde se describen las reservas de suelo para dotaciones en los planes parciales se define la Unidad Elemental en un entorno de 250 viviendas que con las condiciones de densidad máxima establecida en NN.SS. de Mazcuerras (30 viviendas/Ha) precisarían para su desarrollo de una superficie del ámbito de más de 80.000 m². (250/30=8.30 Ha). No obstante, iremos desgranando cada una de las dotaciones exigidas en el cuadro anejo al artículo 10 donde se describen los módulos de reserva para dotaciones en suelo residencial y veremos que muchos de los datos obtenidos resultan completamente inaplicables y hasta absurdos para el caso que nos ocupa. Para ello tenemos que partir de la hipótesis inicial de que la previsión de número de viviendas en la unidad de actuación, teniendo en cuenta una densidad a 30 viviendas/Ha, es para la superficie de parcela afectada de un máximo de 9 unidades. En primer lugar y en cuanto a los espacios libres de dominio y uso público como son los jardines y las áreas de juego de niños el anexo establece una reserva de 15 m² de suelo por vivienda para los primeros y 3 m² de suelo por vivienda para los segundos. Con lo cual y dado el número de viviendas anteriormente establecido tendríamos para jardines una superficie de 135 m² (15*9) y para las áreas de juego de 27 m² (3*9). Ahora bien, en el artículo 4 del anejo en su apartado a) se establece que la superficie mínima para que puedan computarse como públicos los jardines deben ser de al menos 1.000 m² y además con una forma que permita inscribir un círculo de 30 de diámetro mínimo. Y en cuanto a las áreas de juego en el apartado b) se especifica que no podrán tener una superficie inferior a los 200 m² y una forma tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo 12 metros. Por tanto, carece de sentido realizar cesiones inferiores a las exigidas pues según el propio articulado no pueden computarse como públicas las dotaciones que incumplan las condiciones anteriormente mencionadas. En cuanto a la reserva para centros docentes establecida en el cuadro anejo al artículo 10 del anexo estaríamos ante un estándar de 10 m² de suelo por vivienda por lo que con el número de viviendas establecido alcanzaríamos una superficie de reserva de suelo de 90 m² (10*9). Respecto a este resultado resulta evidente que una reserva de suelo de 90 m² con la edificabilidad de 1.00 m³/m² que establecen las NN.SS. solo permitiría construir un centro de unos 32.00 m² lo cual resulta totalmente absurdo, pero a mayor abundamiento el artículo 5 del anexo establece que los centros docentes de cualquier tipo se agruparán en unidades mínimas de 1.000 m² con lo cual además se incumplirían los parámetros definidos por el propio reglamento. En relación con la reserva de suelo para servicios de interés público y social (equipamiento comercial y social) el cuadro establece una superficie construida por unidad de vivienda equivalente a 2 m² por lo que la reserva para estas dotaciones sería entre ambas de 18 m² (2*9) lo cual resulta al igual que en los anteriores casos completamente ridículo, absurdo e inadecuado. Por último y en cuanto a la reserva de suelo para plazas de aparcamiento el cuadro establece una plaza por cada 100 m² de superficie construida por lo que teniendo en cuenta la edificabilidad máxima de la unidad tendríamos una superficie computable máxima inferior a los 1.000 m² a la que le corresponderían unas 10 (1000/100) plazas de aparcamiento públicas que dada la cesión para ampliación de viario prevista son perfectamente materializarles en el viario público y en las zonas de cesión previstas en el presente Estudio de Detalle cumpliendo por tanto con el parámetro exigido. De lo descrito anteriormente así como los estudios realizados para la promoción donde están perfectamente definidos los edificios, sus tipologías, sus elementos comunes así como el número de plantas y sus repartos, podemos certificar que los volúmenes a edificar para la promoción de 9 viviendas alcanzan una **superficie construida computable total máxima inferior a los 1.000 m²** que supone una edificabilidad (0,86 m³/m²) inferior a 1,00 m³/m² con lo que podemos concluir que **el Estudio de Detalle tan sólo plantea un incremento de la densidad de 20 viv/Ha a 30 viv/Ha sin aumentar la edificabilidad , ocupación ni cualquier otro parámetro de los definidos en las NN.SS.** La parcela catastral **3773513VN0937S0001OG** que ocupa el número 13 del Barrio San José de Virgen de la Peña tiene, según las NN.SS. los siguientes parámetros de aplicación:

CONCEPTO	NN SS	ESTUDIO DETALLE
SUELO	URBANO	URBANO
ORDENANZA	ART 19 a 32 NN.SS.	ART 19 a 32 NN.SS.
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA	DUPLEX CON JARDIN	BLOQUE AISLADO
PARCELA	500 m ²	3.271 m ² (BRUTA)
OCUPACION	50%	<15%
EDIFICABILIDAD	1 m ³ /m ²	<0,86 m ³ /m ²
FRENTE PARCELA	-	>120.00 m

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238

ALTURA CORNISA	9.00 m (3plantas)	<9.00 m
NUMERO DE PLANTAS	B+2+BC	B+2
ALTURA CUMPRERA	ART 28	< 11.00 m
PENDIENTE CUBIERTA	35% SOBRE ALTURA CORNISA	<35% SOBRE ALTURA CORNISA
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS		
CIERRE PARCELA	4.00 EJE VIARIO	>4.00 EJE VIARIO
EJE VIAL MUNICIPAL	6.00 m	>6.00 m
COLINDANTES	5.00 m	>5.00 m
DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS	6.00 m	>6.00 m
LONGITUD EDIFICIO	-	<25.00 m
VUELOS	0.80 m RESPECTO ALINEACION	0.80 m RESPECTO ALINEACION
FONDO MAXIMO	-	<9.00 m

4. PROPUESTA:

4.1. DESCRIPCION GENERAL:

La propuesta general plantea el reajuste de las alineaciones del viario municipal de acceso existente dentro del ámbito y un cambio de las rasantes actuales del terreno que se definen en los perfiles que se adjuntan al presente Estudio de Detalle. Dado que se pretende la ejecución de 9 viviendas, dado la tipología definida para viviendas de VPO y dada asimismo la topografía de la parcela se han planteado dos edificios Ay B en la misma rasante con 4 y 5 viviendas respectivamente de manera que el situado más al oeste tiene dos plantas y las otras tres planas.

Dada la diferencia de cota existente entre los linderos de la unidad, el interior de la misma se estructura teniendo en cuenta los accesos a las edificaciones desde el viario municipal situado al Sur mediante la rampa anteriormente mencionada que tiene una pendiente inferior al 12%.

4.2. BASE Y CESIONES:

Las condiciones del Estudio de Detalle están basadas en las directrices de las NN. SS que se han concretado en las fichas anteriormente descritas. Las superficies a tener en cuenta dentro de la unidad son las siguientes:

Superficie total del ámbito.....	3.271,00 m2
Superficie cesión obligatoria viario publico	109.75 m2
Superficie cesión voluntaria ampliación viario público	430.00 m2

En cuanto a las zonas que deberán obtenerse por cesión son las siguientes:

Superficie total del ámbito.....	3.271,00 m2
Superficie a obtener por futuras cesiones.....	109.75 m2

Hemos definido las cesiones obligatorias plasmadas en las NN.SS, así como las voluntarias acordadas con los técnicos municipales para mejorar las características del viario y los estacionamientos. **Dado que la superficie de 430,00 m2 es una cesión voluntaria se puede entender que al contrario de la cesión obligatoria, ésta tiene aprovechamiento.** No obstante debemos tener en cuenta que en el suelo urbano no consolidado, según lo descrito en el Artículo 100.d) de la Ley2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria impone la cesión gratuita del **quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector (15%) o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación.**

Si analizamos los parámetros de la unidad tendremos:

SUPERFICIE PARCELA BRUTA.....	3.271,00 m2
CESION TOTAL PREVISTA PARA VIARIO.....	109.75 m2
<hr/>	
SUPERFICIE PARCELA NETA(CON APROVECHAMIENTO).....	3.161,25 m2
EDIFICABILIDAD	1.00 m3/m2
ALTURA LIBRE EDIFICACION	2.80 m
EDIFICABILIDAD m2 TECHO/m2 SUELO	0.3571 m2/m2
APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA	
3.161,25 m2 * 0.3571	1.128,88 m2
TITULARIDAD MUNICIPAL:	
1.128,88 * 0.15.....	169,33 m2
TITULARIDAD PRIVADA:	
1.128,88 * 0.85.....	959,55 m2

Debemos tener en cuenta la escasa entidad de la unidad, el tipo de actuación que se pretende, el aprovechamiento planteado para la promoción (por debajo de los 959,55 m2

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238

computables) no agota el aprovechamiento máximo previsto para la unidad por lo que correspondería una cesión de terrenos que permitieran desarrollar el 15 % del aprovechamiento lucrativo total. Este aprovechamiento se correspondería con 169,33 m² de edificación que supondrían una cesión de terrenos de unos 474,18 m² (169.33/0.3571). Esta supuesta cesión del aprovechamiento reduciría el número de viviendas de ámbito privado y además no parece adecuado establecer una promoción municipal para dos viviendas VPO y a mayor abundamiento no resulta razonable que en un ámbito tan reducido se puedan desarrollar simultáneamente viviendas VPO (7 ud) de promoción privada y otras viviendas VPO de promoción pública (2ud). Por estas razones planteamos ahora en el propio Estudio de Detalle y propondremos en el posterior Proyecto de Compensación que en lugar de ceder parcela para materializar el citado aprovechamiento éste se monetice tal como se prevé en el último párrafo del artículo 100.d)

4.3. VIARIO PROPUESTO:

En la documentación gráfica que se adjunta se reflejan las condiciones geométricas de las alineaciones propuestas incluso sobrepuestas sobre el estado actual para una mejor comprensión de la solución y sus interrelaciones. Se grafian asimismo las pendientes de cada tramo en ambos sentidos y las líneas de intersección de las citadas pendientes manteniendo en lo posible las rasantes actuales grafiándose asimismo las alineaciones finales de las edificaciones con el fin de configurar correctamente el alzado de calle.

5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

Por un elemental principio de jerarquía recogido en la legislación vigente y en toda la jurisprudencia al respecto, el Estudio de Detalle (art. 61.4 Ley 2/2001 y 65, 66 del RP) no puede modificar la ordenación establecida en este caso en las NN.SS. La propuesta planteada cumple sobradamente lo establecido cumpliendo con los parámetros que se describen en las NN.SS. respecto del aprovechamiento, volúmenes, alturas, ocupación y usos. La propuesta planteada en el presente Estudio de Detalle está emplazada en Villanueva de la Peña y, tal como se ha descrito en apartados anteriores, se pretende realizar una actuación de vivienda colectiva VPO no considerando como adecuada para este tipo de viviendas la tipología definida en la NN.SS salvo para las situadas en las plantas baja de la edificaciones que además cumplen los parámetros para el uso por personas con movilidad reducida.

6. CESIONES Y OCUPACIONES

Las cesiones y ocupaciones planteadas en el presente Estudio de Detalle son realmente a efectos informativos las derivadas de la aplicación de las condiciones edificatorias de las propias Normas Subsidiarias no pudiendo hacerse efectivas en tanto no se produzca la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, del posterior Proyecto de Compensación, así como del Proyecto de urbanización pues hasta ese momento se trata de un suelo urbano no consolidado.

7. OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES

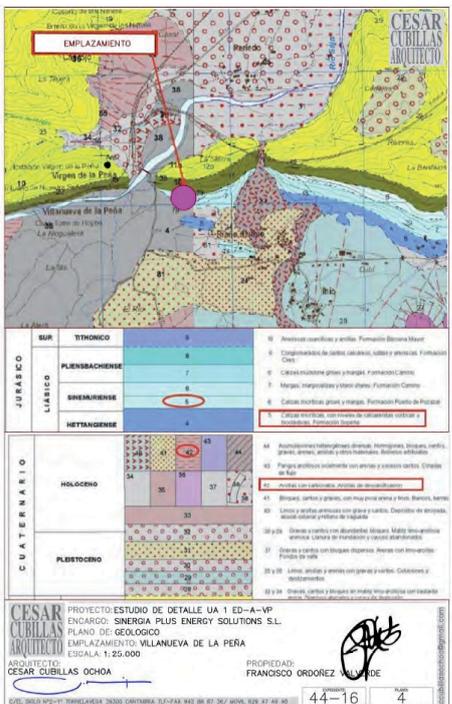
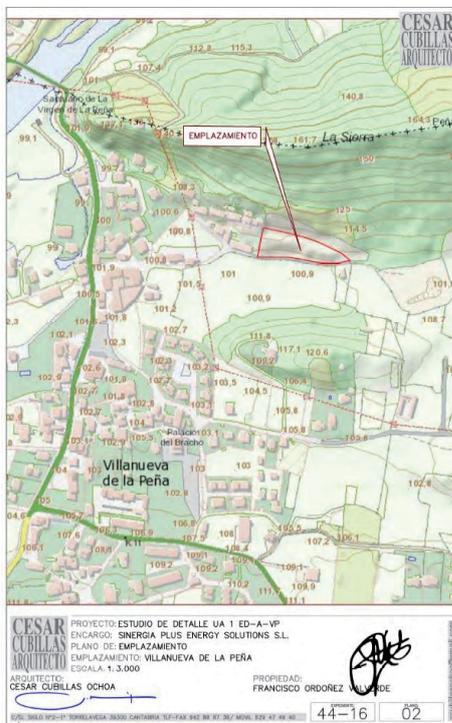
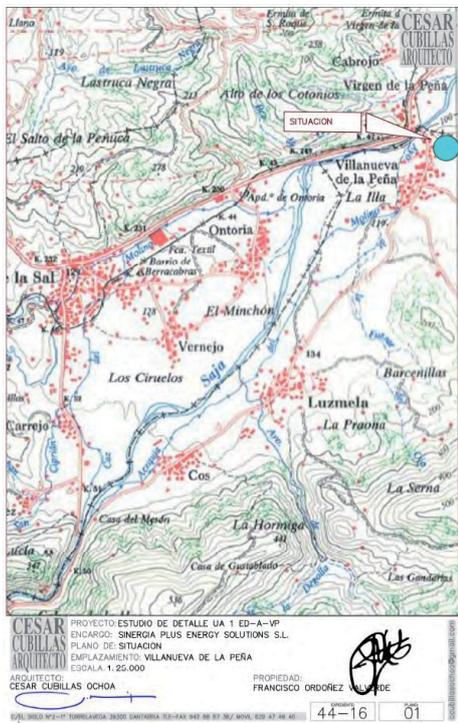
Como resultado de la tramitación del presente Estudio de Detalle y de la ordenación futura a determinar en los respectivos proyectos de edificación, no resultan infraestructuras y espacios libres que no sean de cesión al municipio.

8. DOCUMENTACION GRAFICA

8.1. ÍNDICE DE PLANOS:

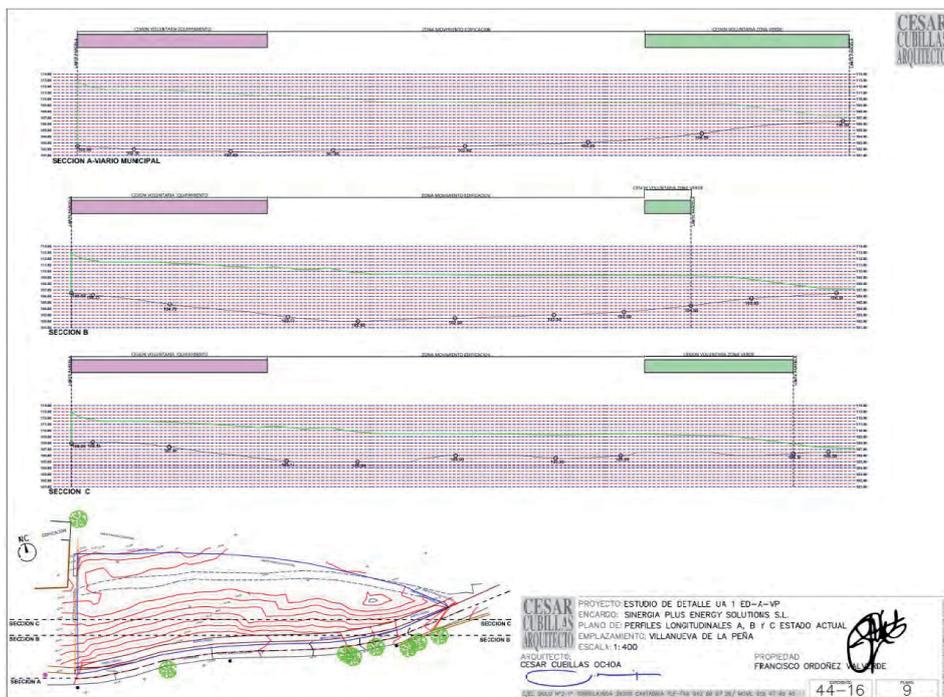
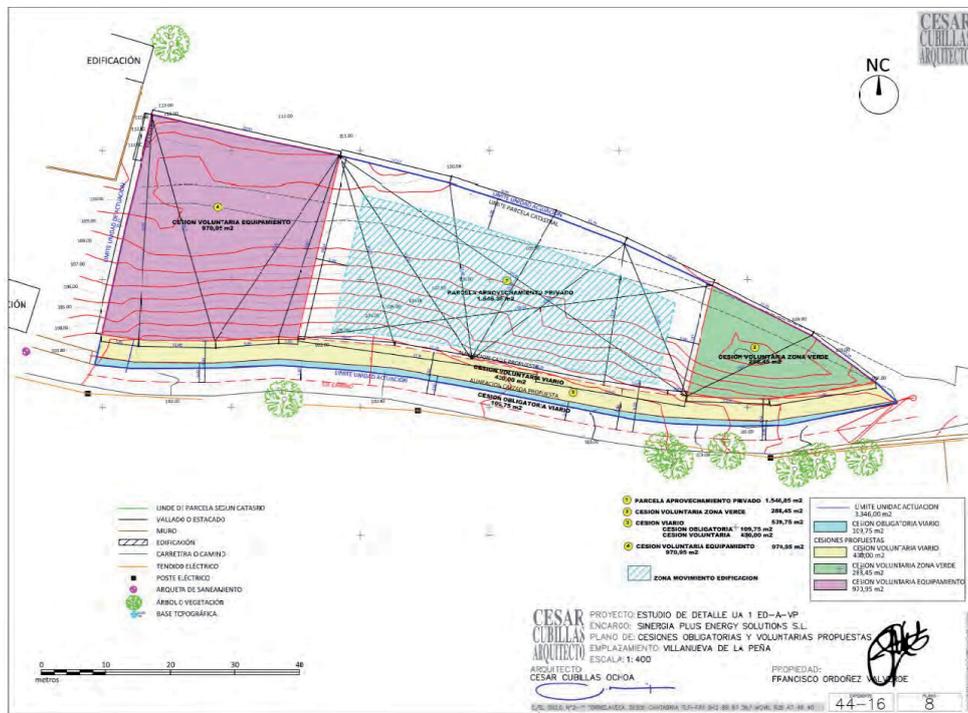
- 01 SITUACION
- 02 EMPLAZAMIENTO
- 03 FOTOGRAFIA AEREA DEL ENTORNO
- 04 GEOLOGICO
- 05 CATASTRAL
- 06 FICHA CATASTRAL
- 07 GEOMETRIA DE PARCELA Y AMBITO UNIDAD
- 08 CESIONES OBLIGATORIAS Y VOLUNTARIAS PROPUESTAS
- 09 PERFILES LONGITUDINALES A,B Y C ESTADO ACTUAL
- 10 PERFILES LONGITUDINALES D,E,F Y G ESTADO ACTUAL
- 11 PERFILES TRANSVERSALES ESTADO ACTUAL
- 12 ALINEACIONES Y RASANTES
- 13 PERFILES LONGITUDINALES A,B Y C PROPUESTA DE ORDENACION
- 14 PERFILES LONGITUDINALES D,E,F Y G PROPUESTA DE ORDENACION
- 15 PERFILES TRANSVERSALES PROPUESTA DE ORDENACION
- 16 PROPUESTA DE ORDENACION
- 17 ORDENACION PORMENORIZADA 3D

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238



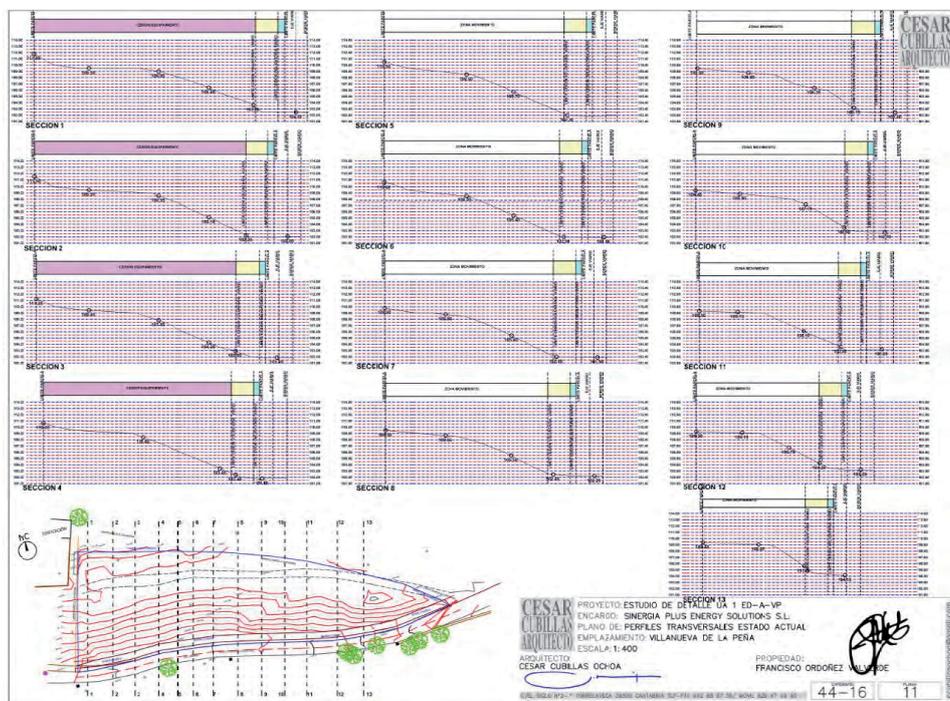
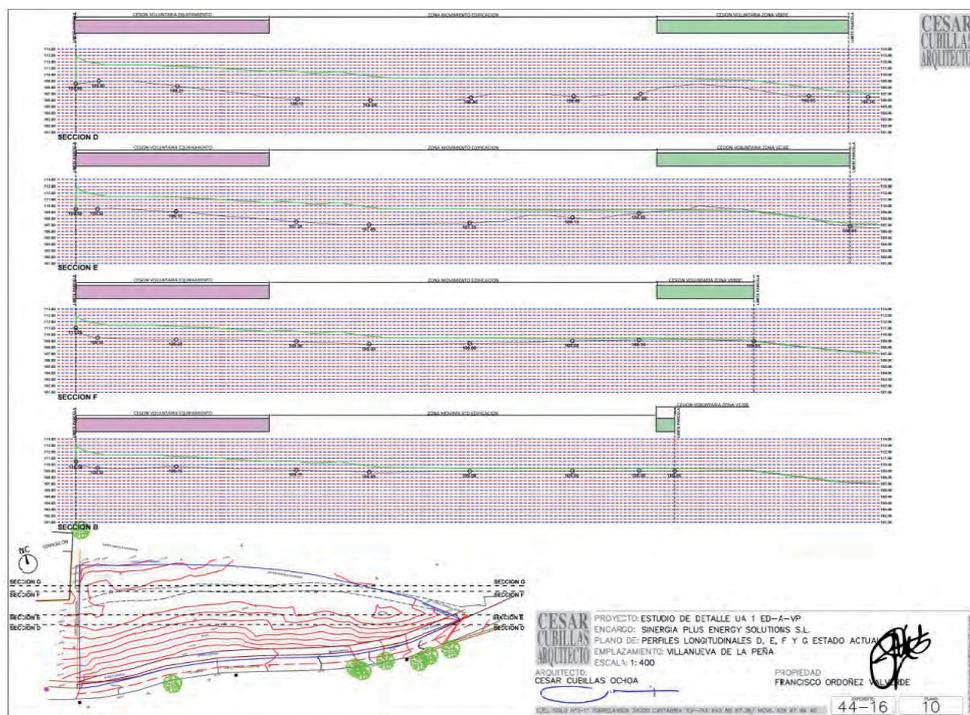
CVE-2020-9003

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238



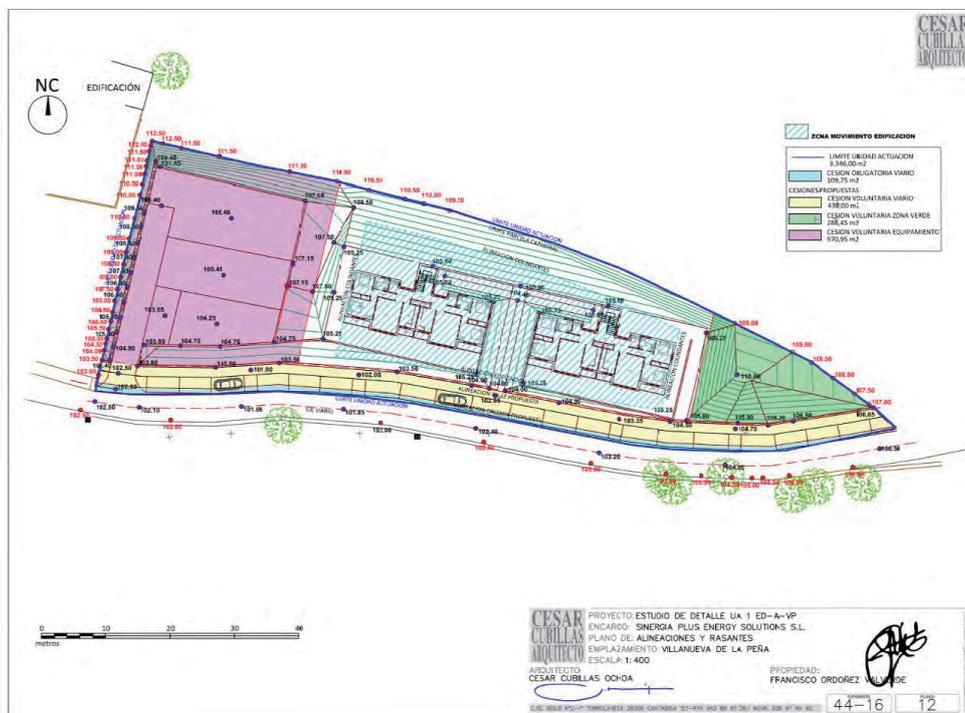
CVE-2020-9003

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238



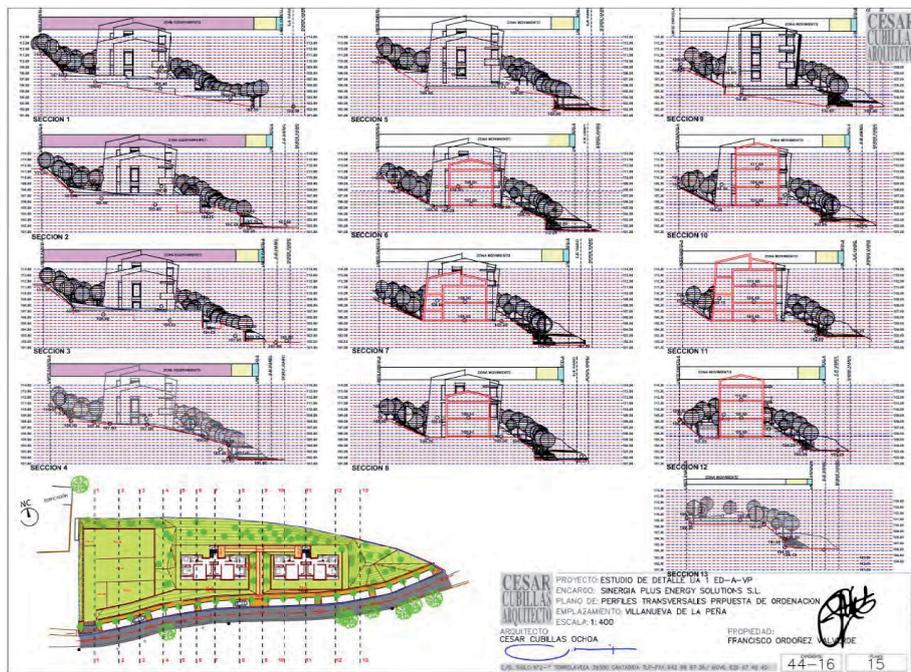
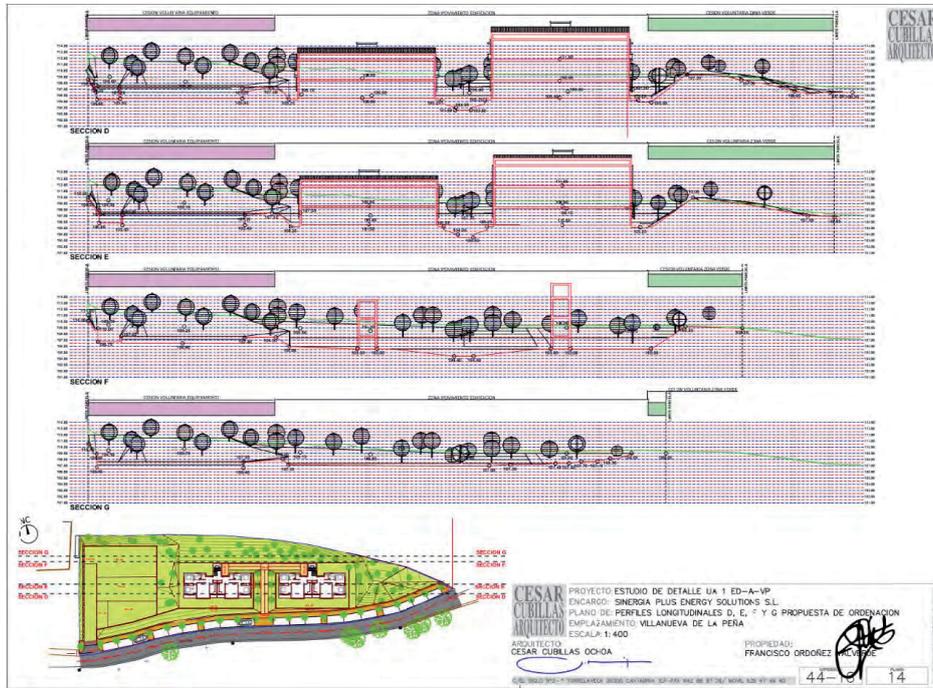
CVE-2020-9003

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238



CVE-2020-9003

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238



CVE-2020-9003

VIERNES, 11 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 238



2020/9003

CVE-2020-9003