

MIÉRCOLES, 26 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 206

## AYUNTAMIENTO DE SUANCES

**CVE-2022-7978** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle La Paz, 1. Expediente 2022/432.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Cantabria, se hace público que Mediante Acuerdo de Pleno en Sesión Ordinaria celebrado el 3 de octubre de 2022, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la finca sita en C/ Paz 1, de Hinojedo, Suances.

### I. PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO.

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela 5244134VP1054S0000QY sita en la c / La Paz 1, redactado por D. César Cubillas Ochoa, con la finalidad de fijar las rasantes, alineaciones y ordenar los volúmenes en esta parcela para asentar dos edificios no residenciales modificando determinaciones fijadas en el Estudio de Detalle original redactado para el desarrollo de la unidad H.2.2 de Hinojedo.

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el BOC, la Memoria del Estudio de Detalle, la relación de documentos que la acompañan, y el plano 09-1, dar traslado del mismo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y realizar notificación individual con expresión de vía de recurso, a cuantos interesados aparezcan en el expediente".

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, a partir de la publicación del presente anuncio.

### II. RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE CONTIENE EL ESTUDIO DE DETALLE.

#### MEMORIA

Planos:

01. Situación, 02. Fotografía aérea, 0.3. PGOU vigente, 0.4. Catastral, 0.5. Normativa urbanística, 0.6 geológico, 0.7. Rasantes y alineaciones E.D 1998, 0.8 Parcela ámbito, perfiles, alienaciones y rasantes actuales, 0.9. Nuevas alineaciones, perfiles y rasantes, 10. Cotas.

Suances, 13 de octubre de 2022.

El alcalde,  
Andrés Ruiz Moya.

## MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE LA PAZ

### 1 DELIMITACION

Se corresponde este ámbito del E.D. con la parcela catastral 5244134VPI054S0000QY. De superficie 4.839 m<sup>2</sup>, resultante de la agrupación de las parcelas 11,12,13 y 14. Del proyecto de compensación de la UA-H-2.2 de Hinojedo. Correspondiéndose a su vez su lindero NORTE con los números 1, 3, 5 y 7 de gobierno de la Calle La Paz; al SUR con las parcelas catastrales 5244108VPI054S0001PU y 5244130VPI054S0001SU; al ESTE con la carretera autonómica CA-132 y al OESTE con la parcela catastral 5244125VPI054S0001JU

### 2 INTRODUCCION

#### 2.1 OBJETO

En aplicación del artículo 61 de la Ley del Suelo 2/2001 de Cantabria se justifica la presentación del presente Estudio de Detalle con el siguiente objeto:

I. La modificación de las rasantes actuales por otras acordadas a las nuevas construcciones pretendidas.

II. Suprimir las alineaciones interiores vinculantes del anterior Estudio de Detalle de 1998 y reflejar la servidumbre de adosamiento existente con la parcela 5244108VPI054S0001PU.

III. Establecer las áreas de movimiento sobre rasante de donde partirán los volúmenes de construcción de una nave productiva-comercial y una Estación de Servicio.

IV. Dar cumplimiento a las exigencias de Carreteras de Cantabria para la mejora de accesos a la calle La Paz desde la CA-132.

V. Identificar las alineaciones exteriores del ámbito que se pueden ver afectadas por las obras de ampliación y mejora de accesos de la Calle La Paz y la CA-132. Identificando las posibles áreas de cesión para su ejecución. Afecciones que dependerán de las exigencias del proyecto de obra aprobadas por la D.G. de Obras Públicas de Cantabria y los Organismos Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Suances.

En virtud de lo descrito en el artículo 11.2.5.3. A) se cumplen las condiciones básicas establecidas por el planeamiento, no se producen modificaciones de la ordenación básica de la zona.

#### 2.2 FORMULACION

La formulación del Estudio de Detalle se realiza al amparo del Artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento donde se dice textualmente: "Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares"

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 donde se dice textualmente: "Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen."

Asimismo, la normativa municipal al definir las condiciones de los Estudios de Detalle establece en el artículo 11.2.5.2 que: "Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos.....o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados."

En cuanto a los usos y tipología de las edificaciones a desarrollar, éstas respetarán lo definido en la ordenanza específica nº4 EDIFICACION UNIFAMILIAR grado 3 que se define en la ficha de la Unidad UA-H-2.2. Donde además de la categoría residencial unifamiliar existen una serie de usos compatibles productivos.

Por otro lado, en virtud de lo descrito en el artículo 11.2.5.3. A) El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación: "La Memoria comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes; o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad."

Además se complementa con lo descrito en el artículo 11.2.5.3. B) "Se incluirá un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas."

#### 2.3 PROMOTOR

El Estudio de Detalle se ha redactado por encargo de las empresas Invegant S.L.U. con cif B-39798376 e Invegant Inmobiliaria S.L. con CIF: B95957742, ambas con domicilio en Bilbao, calle Muros de San Pedro 2.50. código postal 48007. email :olivaportilla@yahoo.com, ambas son propietarias de la finca catastral que compone el conjunto descrito en los apartados anteriores y están representadas por D. ALFONSO QUINTANA PORTILLA con DNI 72.130.591-S como representante.

#### 2.4 TRAMITACION

El instrumento de planeamiento elegido, Estudio de Detalle, es el adecuado para resolver este tipo de situaciones tal como se puede comprobar en el propio texto del artículo 61.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y su aprobación seguirá el trámite definido en el artículo 78 de la citada Ley

La UA. H.2.2 se desarrolla mediante el Estudio de Detalle redactado por el Arquitecto D. Jose Ayuso Revuelta. En este se definen diferentes rasantes, que más tarde se utilizarán para situar

las parcelas descritas en proyecto de compensación. También deja establecidas unas alineaciones a Calle La Paz, a Carretera CA-132 y a Colindante.

### 2.5 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

En el año 2000 la gestora de la carretera CA-132, dependiente del Gobierno de Cantabria estableció en su informe que la Alineación Oficial a la Carretera que aparece en el plano anterior es errónea y que debía situarse a ocho metros de la línea exterior de la cazada. Alineación que fue ratificada en posteriores informes de dicho organismo. Además, en mayo de 2018 indica que la ampliación de la calzada CA-132 no influye en dicha alineación del ámbito, debiéndose tomar como referencia para los ocho metros el bordillo actual, anterior a las obras de ampliación. Por lo que estamos ante una alineación consolidada de la CA-132. Dichos informes se encuentran en los expedientes de aprobación del Estudio de Detalle de la UA-H.2.2 y en el expediente 670/2018.

La parcela del ámbito proviene de la agrupación de las parcelas 11,12,13 y 14 del proyecto de compensación redactado por el arquitecto D. Jose Ayuso Revuelta, que fue aprobado y posteriormente elevado a escritura pública en septiembre del año 2000 ante el Notario Doña Almudena Fernández Ostalaza. Asignando a estas parcelas la edificabilidad en m<sup>2</sup> que sigue: Parcela nº11:466.00 m<sup>2</sup>;Parcel nº12:466.00 m<sup>2</sup>;Parcel nº13:466.00 m<sup>2</sup>;Parcel nº14:852.78 m<sup>2</sup>

En Mayo de 2017 los anteriores propietarios establecieron una servidumbre en el lindero sur de las parcelas once y doce con la colindante 5244108VPI054S0001PU. Con una longitud aproximada de 41 metros lineales. Esta servidumbre supone la modificación en el lindero Sur de la Alineación a Colindante en dicho tramo. En el año 2019 el ayuntamiento solicita entre otros que, como consecuencia de las medidas solicitadas por Carreteras de Cantabria para la reordenación de accesos a la Calle La Paz con el objeto de mejorar la accesibilidad a la misma y garantizar la seguridad vial, se amplie la zona peatonal de la acera proyectada hasta los dos metros en el comienzo de la calle La Paz. Obra en el expediente 670/2018. En abril de 2021 la propiedad procede a la agrupación de las parcelas 11,12,13 y 14 en una única parcela. De referencia catastral 5244134VPI054S0000QY con superficie real de 4.839 m<sup>2</sup> y una edificabilidad asignada de 2.250,78 m<sup>2</sup>. Obra en el expediente 670/2018. En noviembre del 2021 el ayuntamiento emite informe solicitando la redacción de Estudio de Detalle que recoja las peculiaridades del proyecto presentado, defina nuevas rasantes donde situar las plataformas de construcción, establezca los cambios en la Alineación a Colindante (servidumbre de adosamiento) y refleje las alineaciones exteriores que se puedan ver afectadas por la ampliación de los viales exigida por Carreteras de Cantabria de forma que se garantice la correcta implantación del uso compatible productivo-Comercial dentro del ámbito. Obra en el expediente 670/2018. Y para dar cumplimiento a dicha solicitud se presenta a tramitación este Estudio de Detalle

### 3 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito está formado por la parcela catastral 5244134VPI054S0000QY. De superficie 4.839 m<sup>2</sup>, resultante de la agrupación de las parcelas 11,12,13 y 14. Del proyecto de compensación de la UA-H-2.2 de Hinojedo. Correspondiéndose a su vez su lindero NORTE con los números 1, 3, 5 y 7 de gobierno de la Calle La Paz; al SUR con las parcelas catastrales 5244108VPI054S0001PU y 5244130VPI054S0001SU; al ESTE con la carretera autonómica CA-132 y al OESTE con la parcela catastral 5244125VPI054S0001JU. Representa el 100% del ámbito

#### 3.1 SUPERFICIE

La superficie total del ámbito es de 4.839m<sup>2</sup>. Se debe tener en cuenta que esta superficie se deriva de un desarrollo urbanístico previo con cesiones ya ejecutadas. Su aprovechamiento privado se corresponde con el 100%

#### 3.2 LIMITES

Norte: Calle La Paz, del nº1 al nº7.; Sur: 5244108VPI054S0001PU, 5244130VPI054S0001SU  
Este: Carretera autonómica CA-132; Oeste: Parcela catastral 5244125VPI054S0001JU

#### 3.3 TOPOGRAFIA

Queda definida en el Anexo PLANO 07 PARCELA AMBITO PERFILES. La finca tiene un perfil longitudinal que nace en el extremo este en la cota+25.00 + 25.50 presentando un falso llano hasta la mitad de la parcela donde se emplaza la rasante 26.00 con una pendiente menor del 2% para comenzar a elevarse en la dirección oeste hasta llegar a la cota+30.80 en la colindancia con la parcela catastral 5244125VPI054S0001JU con una pendiente media del 9.75 %. Respecto a la pendiente en sentido transversal, tenemos en el lindero oeste una pendiente de norte a sur del 2.35% que en el lindero este se transforma en una pendiente en la misma dirección inferior al 1% con lo que la finca presenta un aspecto alabeado. Desde su extremo noroeste con la rasante 30.80 hasta su límite sureste con la cota 25.00 con una pendiente teórica del 5.20 %.

#### 3.4 PLANEAMIENTO

En virtud de lo descrito en P.G. la unidad se encuentra dentro de los límites del suelo urbano consolidado una vez desarrollada en su totalidad la Unidad de Actuación de la que se deriva.El régimen urbanístico del suelo urbano está regulado en el PGOU en la ordenanza nº4 EDIFICACION UNIFAMILIAR, concretamente en los artículos X.5.1. al X.5.10. En este punto, se plantea una ordenación de volúmenes que, en virtud de lo descrito en el artículo X.5.3 permita una actuación con usos productivos.Los usos permitidos son: Residencial comunitaria, Productiva, Industrial categoría I, Comercial categoría I y II, Oficinas, Hospedaje, Equipamientos y Servicios Públicos. (mercado de abastos...surtidores de combustible para vehículos)

Condiciones de la edificación grado 3 uso productivo

| ESTUDIO COMPARATIVO EDIFICABILIDAD RESULTANTE |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| USO   | NORMAS SUBSIDIARIAS     | ESTUDIO DE DETALLE      |
|   | PRODUCTIVO              | PRODUCTIVO              |
| PARCELA MINIMA                                | 2.000 m <sup>2</sup>    | 4.839 m <sup>2</sup>    |
| OCUPACIÓN                                     | 35%                     | 35%                     |
| ALINEACION A VIALES                           | 5 ML                    | 5 ML                    |
| ALTURA MÁX. ALERO                             | 6 m                     | 6 m                     |
| LONG. LINDERO FRONTAL                         | >=20 ML                 | 99 ML                   |
| Nº PLANTAS                                    | B+1+BC                  | B + 1                   |
| ALTURA MÁX. CUMBRE                            | 9 ML                    | 9 ML                    |
| EDIFICABILIDAD PROY. COMP.                    | 2.250,78 m <sup>2</sup> | 2.250,78 m <sup>2</sup> |
| DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES                 | >=6 ML                  | >30 ML                  |
| OCUPACIÓN MÁX.                                | 35%                     | 35%                     |
| DISTANCIA A COLINDANTES                       | 5 ML                    | 5 ML                    |
| PERMITE ADOSAMIENTO COLINDANTE                | SI                      | SI                      |
| NUMERO DE VIVIENDAS                           | NO ESPECIFICA           | NINGUNA VIVIENDA        |

La longitud de fachada según el artículo VIII.2.3 tendrá una longitud máxima de 54 metros y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a 70 metros. Se permiten vuelos de hasta 1,20m fuera de los límites de las plataformas (VIII.4.8). También se permite la construcción bajo rasante en todo el ámbito.

#### 4 PROPUESTA

##### DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se establecerán las rasantes interiores donde se asentarán dos áreas de movimiento, la primera de ellas (Plataforma I) se situará en la cota +26.40 y albergará una nave de uso productivo. Tendrá una zona de adosamiento en su lindero Sur con la parcela catastral 5244108VPI054S000IPU cercana a los 41 metros, fruto de la servidumbre constituida mediante escritura con número de protocolo 525/2017 del Notario D. Alberto García Alija. (adjuntada al exp.670/18)

En su linde Oeste la rasante asciende hasta la cota +31.50 y se mantiene a lo largo y ancho (5m) de todo el lindero Oeste, es la misma cota que se encuentra en vigor en la actualidad.

La rasante interior de la parcela continua en descenso -2% hacia su lindero Este, durante aproximadamente 34 metros se establece una zona dedicada a aparcamientos y viales hasta llegar a la segunda plataforma situada en la cota +25.85 que continua con ligera pendiente hasta la cota +25.50 definida en el plano 09 y continua su descenso en ligera pendiente hasta su encuentro con la CA-132 aproximadamente en la cota +25.20.

Las rasantes del lindero norte con la calle La Paz y cuya influencia llega hasta la línea de alineación interior (5m) comienzan al Este en la cota +25.50 en ligera pendiente hasta la cota +31.50. Siendo esta su cota más elevada y coincidente con su linde Oeste. Se permitirá la construcción bajo rasante en todo el ámbito incluidas las zonas de retranqueo.

Se suprimen las Alineaciones a Calle y a Colindante establecidas en el anterior Estudio de Detalle. Se respetará la Alineación Oficial a Carretera CA-132, ratificada por Obras Públicas en el lindero Este del ámbito. Plano 09 Nuevas Alineaciones. Se representa la línea de retranqueo mínimo según PDUJ.

Se indicará la zona de posible afectación a las alineaciones exteriores derivadas de las obras de ampliación de vial. Plano 09 y Plano 10

#### 4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Dado el desarrollo que se pretende en el ámbito de actuación existen cuatro cuestiones que justifican su oportunidad y procedencia.

- En primer lugar, la actuación planteada permite completar la trama urbana de la zona haciendo efectiva la edificación de las parcelas no desarrolladas hasta el momento planteándolas como un conjunto y con usos compatibles con las determinaciones del Plan General.

- En segundo lugar, procede realizar el correcto acceso desde la carretera autonómica CA-132 a la calle La Paz con la propuesta de un tercer carril que permita las incorporaciones de la manera más segura, fluida y fiable posible en cumplimiento del artículo IX.3.20 de las ordenanzas del Plan General.

- En tercer lugar, el reajuste de las alineaciones y rasantes permite tanto la correcta solución de circulación rodada en el interior del ámbito como el ajuste de las alturas de las

edificaciones permitidas respecto a las rasantes anteriormente existentes en las parcelas ya edificadas de manera que no se produzcan interferencias visuales con las fincas colindantes.

- En cuarto lugar, se busca fijar la afectación del ámbito de la carretera CA-132 sobre dichas parcelas reflejando su zona de influencia.

#### 4.2 INEXISTENCIA DE PERJUICIO A PREDIOS COLINDANTES

La alteración de las rasantes del anterior Estudio de Detalle se ha realizado en parte, con el fin de no producir perjuicios a los predios colindantes reduciendo al máximo los impactos que toda nueva edificación tiene sobre las ya existentes en cuanto condiciones de vistas, circulación, orientación, etc. y que resultarían evidentes en caso de mantenerse las rasantes actuales definidas en el E.D. del 98. Quedando ahora la edificación en el equivalente a una planta semisótano. Produciéndose un beneficio a los predios colindantes evidente y manifiesto. El adosamiento reflejado con la parcela catastral 5244108VPI054S000IPU se encuentra establecido en las escrituras de propiedad y registrado como acuerdo entre colindantes cumpliendo lo descrito en el artículo X.5.6.4.

#### 4.3 JUSTIFICACIÓN DEL "NO AUMENTO DE EDIFICABILIDAD"

Como se ha descrito anteriormente la parcela del ámbito proviene de la agrupación de 4 parcelas del proyecto de compensación, descritas con los números 11,12,13 y 14. Donde se les asignó una edificabilidad de 2.250,78m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad sigue siendo la misma. Luego no se produce ningún aumento de edificabilidad en la parcela.

.....  
 \* UNIDAD DE ACTUACION: H-2.2. ZONA: HINOJEDO.  
 \* OBJETIVOS: ORGANIZAR EL ACCESO A LA CARRETERA VIEVA-FARO DE SUANCES, OBTENIENDO SUELO PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.  
 \* SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.  
 \* INSTRUMENTOS DE GESTION: ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.  
 \* SUPERFICIE: 19.100 M2.  
 \* EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.  
 \* ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO, GRADO TRES.  
 \* CESIONES: 1.900 M2 PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, 3.000 M2 DE VIARIO.  
 .....

#### 4.4 CUADRO COMPARATIVO

| ESTUDIO COMPARATIVO EDIFICABILIDAD RESULTANTE |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| USO   | NORMAS SUBSIDIARIAS     | ESTUDIO DE DETALLE      |
|   | PRODUCTIVO              | PRODUCTIVO              |
| PARCELA MINIMA                                | 2.000 m <sup>2</sup>    | 4.839 m <sup>2</sup>    |
| OCUPACIÓN                                     | 35%                     | 35%                     |
| ALINEACION A VIALES                           | 5 ML                    | 5 ML                    |
| ALTURA MÁX. ALERO                             | 6 m                     | 6 m                     |
| LONG. LINDERO FRONTAL                         | >=20 ML                 | 99 ML                   |
| Nº PLANTAS                                    | B+1+BC                  | B + 1                   |
| ALTURA MÁX. CUMBRE                            | 9 ML                    | 9 ML                    |
| EDIFICABILIDAD PROY. COMP.                    | 2.250,78 m <sup>2</sup> | 2.250,78 m <sup>2</sup> |
| DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES                 | >=6 ML                  | >30 ML                  |
| OCUPACIÓN MÁX.                                | 35%                     | 35%                     |
| DISTANCIA A COLINDANTES                       | 5 ML                    | 5 ML                    |
| PERMITE ADOSAMIENTO COLINDANTE                | SI                      | SI                      |
| NUMERO DE VIVIENDAS                           | NO ESPECIFICA           | NINGUNA VIVIENDA        |

#### 4.5 CESIONES

La parcela del ámbito viene de la agrupación de las parcelas 11,12,13 y 14 del proyecto de compensación redactado por el arquitecto D. Jose Ayuso Revuelta y elevado a escritura pública ante el Notario Almudena Fernández Ostolaza, protocolo 992 del año 2000. Teniendo asignada una edificabilidad de 2.250,78m<sup>2</sup>. Y habiendo realizado las cesiones y obras de urbanización allí descritas no tiene obligación de hacer nuevas cesiones. No obstante, la exigencia de Obras Públicas de mejorar los accesos y la seguridad vial del cruce obligan a contemplar dos posibles cesiones y que se materializarían en caso de construcción de un tercer carril. Por un lado la superficie afectada en el lindero Este con la CA-132 y por otro lado la posible cesión para el ensanchamiento de la acera al comienzo de la Calle La Paz. Estas superficies de cesión tendrían la siguiente superficie:

Cesión CA-132 lindero Este: 53,60 m<sup>2</sup>. -- Cesión Vial Municipal Norte: 11,70 m<sup>2</sup>.

#### 5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Según la legislación vigente y en concreto el (art. 61.4 Ley 2/2001 y 65, 66 del RP) El estudio de detalle no puede modificar la ordenación establecida en el Plan General. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Esta propuesta cumple con los parámetros que se describen en el citado P.G. aprovechamiento, volúmenes, alturas, ocupación y usos.

#### 6 CESIONES Y OCUPACIONES

No se harán efectivas hasta que se apruebe la ampliación de la carretera CA-132 y se haya aprobado definitivamente el presente Estudio de Detalle.

#### 7 OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES

La propiedad realizará las gestiones necesarias que estén a su alcance para el correcto desarrollo del ámbito. Realizando simultáneamente las obras de construcción y adecuación de accesos. Cediendo a su finalización aquellas infraestructuras que deban ser cedidas

#### 8 DOCUMENTACION GRAFICA

01 SITUACION; 02 FOTOGRAFIA AEREA; 03 PLAN GENERAL VIGENTE; 04 CATASTRAL; 05 NORMATIVA; 06 GEOLOGICO;

#### 07 RASANTES Y ALINEACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE 1998

Se corresponde con las rasantes y alineaciones aprobadas mediante ED98 y actualmente en vigor.

#### 08 RASANTES Y PERFILES ACTUALES

Se representa la topografía actual del ámbito en planta. Y se realizan una serie de perfiles transversales y longitudinales donde se representan los viales, las rasantes actuales del ED98 y el corte del terreno actual.

#### 09 NUEVAS ALINEACIONES, RASANTES Y PERFILES DEL ÁMBITO

Se representan las áreas de movimiento de las futuras edificaciones, que se nombran como Plataforma I y Plataforma II. En la Plataforma I se ubicará una nave de uso Productivo-Comercial. Estará adosada al colindante Sur (coincidiendo con la servidumbre), está separa 5 m del lindero OESTE (parcela 5244125VPI054S000IJU) y 5 m del lindero Norte con la Calle La Paz. Tiene aproximadamente 35 metros de ancho. Esta plataforma se sitúa en la cota +26.40.A unos 35 metros de ella se sitúa La Plataforma II, con una anchura que oscila entre los 16 y los 20 metros aprox. Está situada en el extremo Este del ámbito y se desarrolla en pendiente entre las cotas +25.85 y +25.50. Albergará la Estación de Servicio. Estas plataformas albergaran unos volúmenes edificados máximos cuya altura no podrá sobrepasar los 9 metros. Y en el caso del uso productivo- comercial su altura al alero no será superior a 6m. Se representan mediante un

MÉRCOLES, 26 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 206

rectángulo amarillo, las edificaciones podrán tener volos fuera de dicho volumen. Será de aplicación en el ámbito el artículo 8.4.8. Las edificaciones aquí representadas tienen carácter orientativo.

Aparecen representados en planta los retranqueos normativos tras la ampliación de viales (no vinculantes), la servidumbre a colindante y la Línea de Retranqueo de la CA-132. Que identifica la alineación de la Carretera Autonómica. En los perfiles aparecen claramente representadas las nuevas rasantes del ámbito, las rasantes interiores de las plataformas, las rasantes con la calle La Paz, las rasantes de los colindantes y la zona de afección de las mismas. También se han representado los dos volúmenes máximos con una transparencia amarilla cuya altura es de nueve metros. En este plano se dibuja la zona de ampliación de accesos a la calle La Paz y el ensanche de la CA-132 que albergará un tercer carril. Se indica como quedará la sección de la calle en el tramo afectado. Los límites exteriores de la parcela afectados por dichas obras de mejora y su estado final. También se ha representado la zona del ámbito que será ocupada por las obras del vial y que serán cedidas después de su construcción. Para poder construir una acera de 2 metros al comienzo de la calle La Paz se ampliará la misma 30 cm dentro del ámbito durante los primeros 32 metros. Esta modificación afectará a 11,70m<sup>2</sup>. De igual forma se verá afectado por la ampliación en el lindero Este, siendo en este caso la superficie afectada de aproximadamente 53,60m<sup>2</sup>.

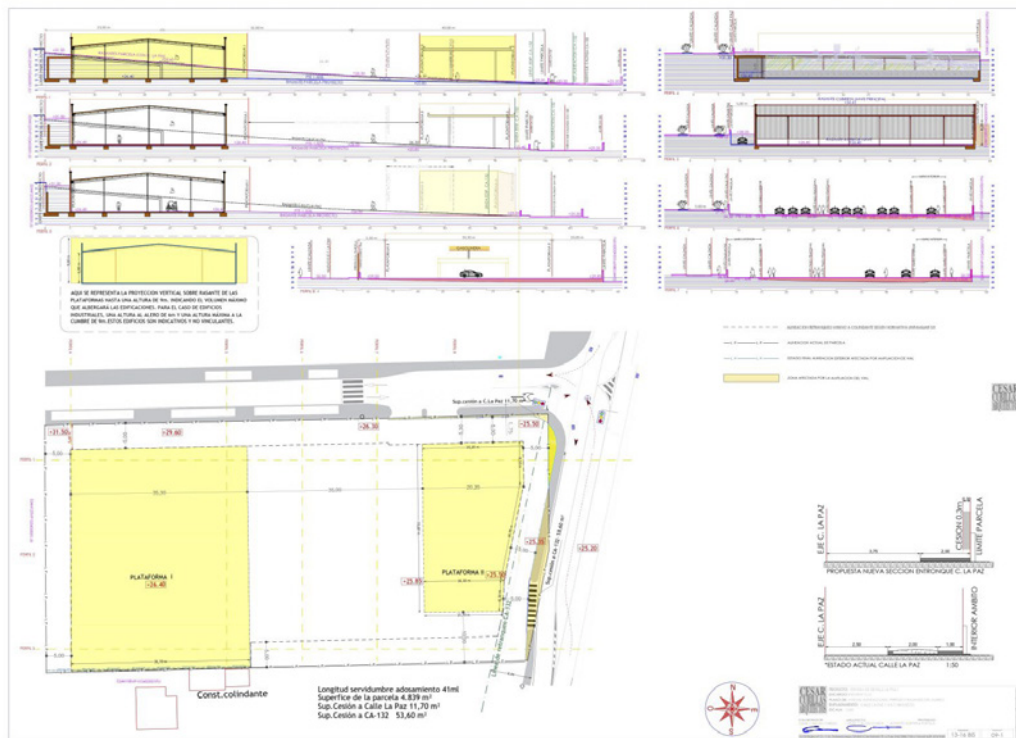
10 COTAS DEL AMBITO

Se acota la parcela del ámbito actual, las zonas afectadas por la ampliación del vial, la servidumbre de adosamiento y el retranqueo mínimo normativo del ámbito para esta ampliación. Las alineaciones exteriores afectadas fijarán su estado definitivo en el proyecto de urbanización del tercer carril, con la aprobación de la D.G. de Obras Públicas y los servicios técnicos municipales del ayuntamiento de Suances. Y será después de estas obras cuando en aplicación de la normativa vigente se establezcan las alineaciones interiores de la parcela con respecto a la Calle La Paz y La CA-132.

Toda la documentación aportada se corresponde con el Estudio de Detalle La Paz nº 1 de Hinojedo perteneciente al Ayuntamiento de Suances promovido por Inversiones Inegant s.l.u. e Inegant Inmobiliaria s.l. a la que se añaden los planos reseñados en el índice anterior.

En Suances a 22 de Mayo de 2022

Plano 0.9



2022/7978

CVE-2022-7978