

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE REOCÍN

CVE-2017-6757 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle que desarrolla el conjunto de las parcelas 30 a 46 del Parque Empresarial Besaya.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reocín, con fecha 3 de julio de 2017 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y art. 22.2.c) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle presentando por la entidad "Formas y Envases, S. A.", que desarrolla el conjunto de las parcelas 30 a 46 del Parque Empresarial Besaya, en los términos del documento técnico suscrito por el ingeniero de Caminos don José Francisco Álvarez Correa, y de conformidad con las prescripciones señaladas por la arquitecta municipal en su informe de 27 de marzo de 2017.

Contra dicho 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, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

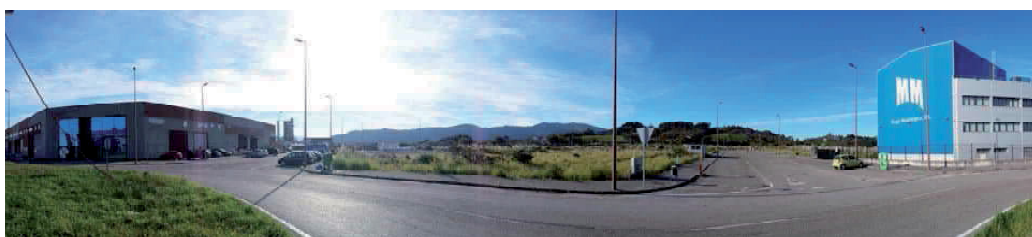
Reocín, 12 de julio de 2017.

El alcalde-presidente,

Pablo Diestro Eguren.

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA CONJUNTO DE PARCELAS 30 A 46 DEL PARQUE EMPRESARIAL BESAYA, REOCÍN (CANTABRIA)



*Este documento revisa el Estudio de Detalle presentado el 7 de febrero de 2017 (nº de registro entrada 443), integrando la Adenda presentada el 28 de febrero de 2017 (nº de registro entrada 691), justificando y subsanando los requerimientos de los Servicios Técnicos municipales.

6 de marzo de 2017

CVE-2017-6757

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

INDICE GENERAL

PRESENTACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. SOPORTE LEGAL
5. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES
2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN
3. TRÁFICO Y APARCAMIENTOS
4. ORDENACIÓN RESULTANTE. ALINEACIONES Y RASANTES
5. EDIFICABILIDAD
6. REGIMEN JURIDICO
7. CONCLUSIÓN

3. PLANOS

ANEXO 1: DOCUMENTACIÓN PARCELAS MANZANA

FICHAS SICAN
FICHAS CATASTRALES
PLANOS ACTUALES PSIR

ANEXO 2: FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL MANZANA

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

PRESENTACIÓN

CVE-2017-6757

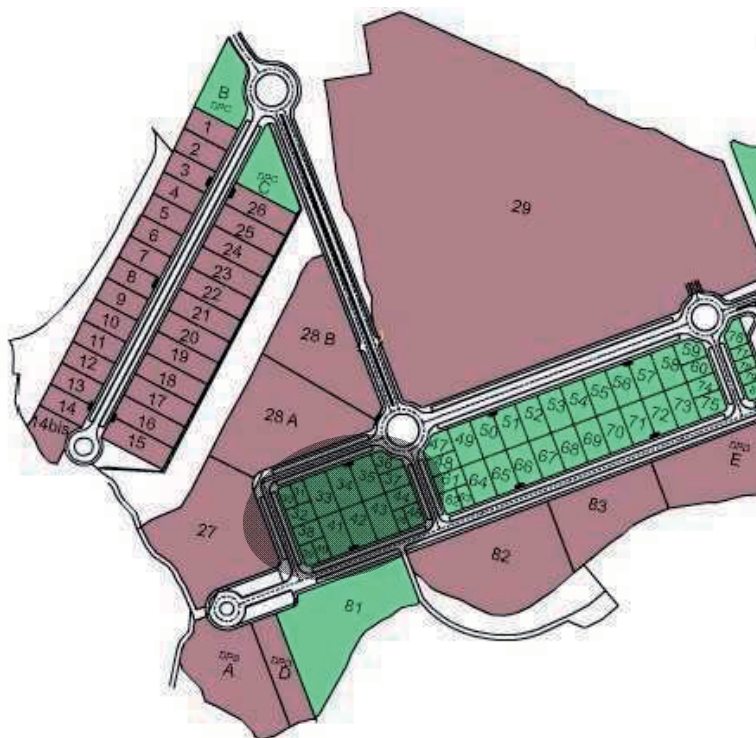
JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

PRESENTACIÓN

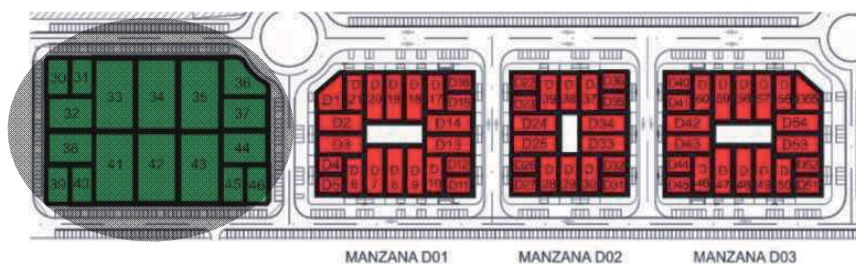
El presente documento corresponde a la revisión del Estudio de Detalle presentado el pasado 7 de febrero de 2017 (nº de registro entrada 443) tras haber sido analizado en las reuniones con los Servicios Técnicos municipales donde se encontraron una serie de aspectos que era preciso subsanar y desarrollar:

1. **Justificación de la altura de edificación propuesta:** Se integra en el presente documento la adenda nº1, presentada el 28 de febrero de 2017 (nº de registro entrada 691), en la Memoria descriptiva del presente documento.
2. **Subsanación de la dotación de aparcamientos interiores:** Se realiza esta subsanación en el presente documento, justificando la solución adoptada en la Memoria Descriptiva.

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre las parcelas pertenecientes al Parque Empresarial Besaya, numeradas correlativamente del nº30 al nº 46 y que forman una manzana, a propuesta de FORMAS Y ENVASES S.A., propietario único de los terrenos.



JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23



Plano del Parque Empresarial Besaya y la manzana que ocupan las parcelas objeto del Estudio de Detalle



Vista del parque empresarial Besaya y la manzana que ocupan las parcelas objeto del Estudio de Detalle

Los datos de la propiedad que realiza el encargo del Estudio de Detalle son los siguientes:

TITULAR: **FORMAS Y ENVASES S.A.**

C.I.F.: **A39412747**

REPRESENTANTE: **Luis Sastre Ferrer con DNI: 13874757-F**

DIRECCIÓN: **FORMASPACK**

PARQUE EMPRESARIAL BESAYA

PARCELA 83, 39539 Reocín, Cantabria

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

La empresa adjudicataria de este estudio es ACOTADO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, siendo el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Colegiado 14598, Jose Francisco Álvarez Correa el autor del presente documento.

El Estudio de Detalle se redacta por iniciativa particular y tiene como finalidad reajustar las parcelas en su tamaño, unificándolas. Para ello hay que establecer las alineaciones de edificación, así como determinar rasantes y ordenar volúmenes, conforme al documento que se adjunta.

A los efectos previstos en el Artículo 61 del Capítulo III, Sección 6ª de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el presente Estudio de Detalle:

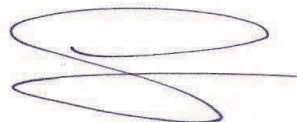
1. Ordena de acuerdo con las especificaciones del Proyecto Singular de Interés Regional, PSIR PARQUE EMPRESARIAL BESAYA
2. Mantiene sus determinaciones sin alterar aprovechamientos.
3. No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
4. Completa urbanización general, desarrollando el planeamiento vigente, resultando en una actuación de interés general.

Consta, el presente Estudio de Detalle, de los contenidos especificados en el art. 66 del Capítulo 6 del Título I del Reglamento de Planeamiento, y consta de:

Memoria justificada de la conveniencia y la procedencia de la solución adoptada.

- 1 Planos de estado actual y propuesta, que expresan las determinaciones que se contemplan, con referencia expresa a la ordenación que se propone.
- 2 Anexos conteniendo la documentación de la parcelación indicativa del PSIR y el estado actual.

En Reocín a 6 de marzo de 2017



Jose Francisco Álvarez Correa
Ingeniero de Caminos
Colegiado Nº 14598

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

1. MEMORIA INFORMATIVA

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

INDICE MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. SOPORTE LEGAL
5. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

1. ANTECEDENTES

En la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su artículo 61 del Capítulo III, Sección 6ª, se refiere la posibilidad de establecer, completar, adaptar, reajustar o modificar alineaciones y rasantes.

En el mismo sentido el PSIR Parque Empresarial Besaya establece la obligatoriedad de redactar Estudios de Detalle en desarrollo del planeamiento superior, cuando en una actuación resulte necesario modificar alineaciones o viario, según el Art. 2.2.5 de la Memoria de Ordenación “Estudios de Detalle”.

La Ordenación que contiene el PSIR en la manzana, que es objeto de este desarrollo mediante Estudio de Detalle, disponía de una parcelación de pequeño tamaño para la ejecución de naves nido, que ha de ajustarse a las tendencias del desarrollo real del Parque Empresarial, que por una parte veía como las naves nido construidas no se ocupaban y como las parcelas objeto de estudio plantean problemas de desarrollo por haber cambiado la demanda, y más concretamente, ha de responder a la necesidad de dotar al Promotor de este estudio, de tamaño medio pero con un fuerte desarrollo, para que pueda acoger en sus proximidades las ampliaciones que necesita para continuar con su crecimiento.

Bajo este espíritu se formula el presente Estudio de Detalle, con el propósito de definir la nueva parcelación, para lo que plantean **nuevas alineaciones** para dotar a las instalaciones industriales que se pretenden realizar de un **viario de acceso a la edificación para carga y descarga**, ajustando las plazas de aparcamiento, **dotándola de mayor altura**, conservando su ordenación y rasante.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto:

1. Definir las características geométricas, topográficas y urbanísticas de la parcela sobre la que se actúa, sin alterar su calificación ni aprovechamiento.
2. Establecer las alineaciones y rasantes del nuevo viario.
3. Establecer las alineaciones y rasantes de edificación y urbanización.
4. Ordenar los posibles volúmenes resultantes ajustándose a la ordenanza de aplicación en la parcela.
5. Proponer la unificación de las parcelas ajustándola a la demanda a la empresa propietaria de la misma y que necesita ampliar sus instalaciones.

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

3. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del presente Estudio de Detalle, como desarrollo de las determinaciones del PSIR Parque Empresarial Besaya, se considera conveniente y oportuno por:

1. **Desarrollar el planeamiento** en un área que precisa de establecer una pequeña modificación de la **reordenación viaria**, de cara a poder dar acceso a las áreas de carga y descarga, no previstas en la disposición actual.
2. Establecer las determinaciones a que ha de **ajustarse el conjunto urbanístico**.
3. **Establecer alineaciones de la edificación**, así como alineaciones y rasantes de urbanización general.
4. **Establecer unas áreas de movimiento de la edificación** y de esta forma adelantar una ordenación indicativa que sirva a los Servicios Técnicos Municipales para evaluar la implantación del conjunto urbanístico.
5. **Fijar alineaciones de viario y aparcamientos**, así como el ámbito de los espacios de retanqueo.
6. **Mejorar las condiciones medioambientales** del conjunto.

4. SOPORTE LEGAL

Al amparo de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su artículo 61, establece la posibilidad de redactar Estudio de Detalle para:

a) **Establecer alineaciones y rasantes** en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

b) **Ordenar los volúmenes** de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle. Fijando su tramitación en el artículo 78 y aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Reocín.

Así mismo el PSIR Parque Empresarial Besaya establece:

“El Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya contiene la ordenación detallada de todas las posibles edificaciones a desarrollar en su ámbito, fijándose a tal efecto alineaciones oficiales al viario, áreas de movimiento, sólido capaz, rasantes del viario y de la edificación. alguna de estas alineaciones tiene

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

carácter vinculante, otras lo están a título indicativo, los particulares podrán redactar modificaciones de alineaciones y viario con sujeción a las ordenanzas específicas de cada zona, cuando haya necesidad de reajustar o adaptar alguna de las alineaciones, rasantes u ordenación volumétrica contenida en el Proyecto Singular de Interés Regional, no pudiéndose modificar, en ningún caso, sus determinaciones fundamentales. Conteniendo especial referencia al cumplimiento de las medidas correctoras del impacto ambiental.

El Estudio de Detalle podrá completar, adaptar, reajustar o modificar las alineaciones.

El Estudio de Detalle contendrá un estudio pormenorizado de las circulaciones en el viario resultante, así como justificación de las nuevas alineaciones”

c) **Proponer una parcelación indicativa** ajustada a la demanda de los empresarios de naves de menor tamaño que pueda servir de base para la segregación definitiva que se tramitara con independencia de este documento

“Parcelaciones.

El Proyecto Singular de Interés Regional contiene la base necesaria y la división en un nuevo parcelario ajustado a la ordenación proyectada que servirá, no solamente para el desarrollo del proceso edificatorio y ordenación, sino como, y fundamentalmente, para la descripción de las fincas y su inmatriculación en el Registro de la Propiedad, sustituyendo los primeros asientos registrales de las fincas que desaparecen.

Se hace notar que la parcelación que presenta el PSIR, tiene carácter indicativo a todos los efectos, pudiéndose modificar conformándola a las necesidades de los empresarios que se asentarán en el polígono, con los límites que se indican en las condiciones de la edificación para cada uso pormenorizado.”

d) **Fijar las condiciones de urbanización y de nuevas circulaciones** conforme estable el PSIR

“Proyectos De Urbanización.

Conjuntamente con la presente Ordenación del Proyecto Singular de Interés Regional se tramita el proyecto de Urbanización del Ámbito, así como el de las infraestructuras de conexión”.

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

5. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle está reflejado en los planos 16.054.ed.01 de EMPLAZAMIENTO, 16.054.ed.02 de SITUACION URBANISTICA Y CATASTRAL.

El ámbito lo constituye una gran manzana que agrupa a 17 parcelas numeradas entre el 30 y el 46.

Nº	Nº PARCELA	SUPERFICIE	TIPO	COEF.EDIF.	EDIFICABILIDAD
1	30	334,02	PD1	1,2	400,82
2	31	334,87	PD1	1,2	401,84
3	32	570,00	PD1	1,2	684,00
4	33	1.087,50	PD1	1,2	1.305,00
5	34	1.087,50	PD1	1,2	1.305,00
6	35	1.087,50	PD1	1,2	1.305,00
7	36	500,09	PD1	1,2	600,10
8	37	570,00	PD1	1,2	684,00
9	38	570,00	PD1	1,2	684,00
10	39	329,51	PD1	1,2	395,41
11	40	334,87	PD1	1,2	401,84
12	41	1.087,50	PD1	1,2	1.305,00
13	42	1.087,50	PD1	1,2	1.305,00
14	43	1.087,50	PD1	1,2	1.305,00
15	44	570,00	PD1	1,2	684,00
16	45	276,12	PD1	1,2	331,34
17	46	392,77	PD1	1,2	471,32
TOTAL		11.307,25			13.568,70

Está situada entre los viales principales del Parque. Tiene una **superficie bruta de 14.852,78 m²**, incluyendo aparcamientos y aceras exteriores. La **superficie neta** destinada a las parcelas es de **11.307,25 m²**.

En el Estudio de Detalle inicial presentado el 7 de febrero de 2017 y que está siendo revisado por este documento, el plano facilitado por SICAN no se correspondía con la última versión fruto de la modificación del PSIR.

En el aparecían plazas de aparcamiento exteriores donde se habían eliminado, para dejar entradas a las parcelas. Las plazas de aparcamiento exteriores son 122.

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23



Imagen de manzana y parcelas

La manzana está situada en el eje principal del Parque. Está rodeada de un viario perimetral y en el de su frente, al Norte, está el viario principal coincidiendo en la esquina Noreste la rotonda principal.

Al otro lado existen parcelas de gran tamaño de hasta 100.000 m² de superficie. Esta situación da a la unificación pretendida de la manzana un carácter lógico pues tiene su continuidad entre grandes parcelas y no se está aislada en una zona de pequeñas parcelas.

Su forma es rectangular, salvo en la esquina Noreste donde da a la rotonda principal en que existe uno chaflán de viario, correspondiente a la forma propiciada por la rotonda.

Su topografía es prácticamente horizontal y por la procedencia de los terrenos no presenta ni declives ni elevaciones, por ser totalmente plana. No existen sobre la parcela servidumbres que pudieran condicionar la ordenación de volúmenes.

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La parcela está clasificada a efectos de edificación como suelo urbano, y calificada como **área productiva PD1**, con las siguientes características:

ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO PD1

Usos básicos y niveles:

Permitidos: Garaje-aparcamiento, talleres artesanos, almacenes, comercial, oficina, salas de reunión y uso dotacional: sin limitación; industria general en todas sus categorías y situaciones; pequeña industria e industria media.

Prohibidos: Hotelero.

Edificabilidad:

*El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de **1,20 m²/m²***

Parcelación:

Parcela mínima segregable: 250 m²

Frente mínimo de parcela a vía pública: 10 ml

Condiciones de la edificación:

Ocupación máxima de parcela: medianero o H/2

Altura máxima del edificio:

nº de plantas: B+1

Altura a cornisa: 9 m

Altura de coronación: 11 m

Tipología de la edificación:

Agrupaciones de naves nido, manteniendo las alineaciones oficiales vinculantes grafiadas y adosándose obligatoriamente a los predios colindantes.

Aislada como resultado de agrupación de las anteriores según las condiciones generales establecidas mediante estudio de detalle y siempre segregándose las parcelas por líneas perpendiculares al viario, en el caso de segregar el 50% de la manzana o una porción mayor para un único uso y en un edificio único, se permite,

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

justificando su necesidad derivada del uso, aumentar la altura hasta 16 metros. La parte que alcance esta altura deberá estar integrada en la edificación, esto es, no se permiten cuerpos ajenos a la edificación colocados sobre la cubierta.

Posición de la edificación en la parcela:

Retranqueo a colindante: Según área de movimiento.

A vía pública: Según alineación vinculante.

Fondo máximo de edificación: Según área de movimiento.

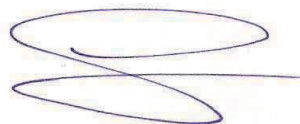
Longitud máxima de fachada: Según plano de ordenación.

Aparcamiento:

*Las plazas de aparcamientos anexas a todo el viario del PSIR se sitúan en la alameda dando frente y servicio a las naves nido, siendo obligatorio la dotación de **una plaza de aparcamiento por cada 175 m² construidos**.*

En el Estudio de Detalle inicial presentado el 7 de febrero de 2017 y que está siendo revisado por este documento, se tomó por error la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos del estudio de detalle aprobado para la ejecución de las naves nido en parcelas 47 a 75, facilitado por SICAN.

También se interpretó por el texto de la ordenanza que esa dotación se correspondía con las plazas exteriores y no que éstas debían realizarse en el interior de la parcela.



Jose Francisco Álvarez Correa
Ingeniero de Caminos
Colegiado N^o 14598

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

CVE-2017-6757

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

INDICE MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES
2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN
3. TRÁFICO Y APARCAMIENTOS
4. ORDENACIÓN RESULTANTE. ALINEACIONES Y RASANTES
5. EDIFICABILIDAD
6. REGIMEN JURIDICO
7. CONCLUSIÓN

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

1. ANTECEDENTES

El propietario único del ámbito, en calidad de Promotor del Estudio de Detalle, mantiene unos criterios de edificación para sus parcelas basada en la adecuación a su actividad y tamaño.

La consecuencia es una ordenación de mayor calidad, desde el punto de vista de funcionalidad, de implantación y de imagen, mejorando con ello el aprovechamiento de la parcela, la circulación general en esa zona del Parque y la calidad medioambiental.

2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La condición de partida impuesta por la propiedad ha sido una agrupación en una única parcela, que dé respuesta a sus necesidades concretas de almacenamiento, descarga y producción, y este es el criterio del presente Estudio de Detalle.

Para ello se ha agrupado la gran manzana inicial, que se repartía en 17 parcelas para naves nido, respetando el frente a los viarios e introduciendo 2 accesos al interior hacia la zona de descarga, que ocuparía una zona central entre la zona de Almacenamiento y la Zona de Producción a desarrollar en un único cuerpo de Nave, en los viales al Norte y al Sur.

Esta solución se hace necesaria para poder realizar la entrada de los transportes, pero va a proporcionar a la ordenación resultante una mayor calidad por los motivos que se detallan y que justifican la actuación:

- **Mayor tamaño y aprovechamiento edificatorio** acorde a las necesidades del Promotor.
- **Mejora de las circulaciones** de vehículos en la zona, ya que centraliza más su actividad.
- **Mejora de la imagen del conjunto edificado**, ya que se sustituye la posibilidad de construcciones dispersas sin unión entre ellas por un conjunto de edificación que presentan una imagen más coherente a su visión.
- **Mejora medioambiental del conjunto**, ya que se elimina un espacio con zonas vacías donde se generan acopios de residuos, se canalizan las aguas y se optimizan circulaciones y transportes reduciendo la huella de carbono.

3. TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

Al concentrar en una única parcela, se va a reducir de forma importante la circulación potencial de vehículos propuesta en el PSIR que en la actualidad es nula.

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

Respecto al aparcamiento exterior la única variación se produce en la redistribución de las 122 plazas de aparcamiento debido a los abanicos necesarios para la entrada a las zonas de carga y de descarga y por otro lado la eliminación de las entradas previstas.



Imagen situación actual 122 plazas.



Imagen situación proyectada estudio de detalle 122 plazas.

Es decir se conservarían las 122 plazas exteriores redistribuyendo las entradas.

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

Respecto a las interiores, si se agota la edificabilidad se construirían 13.568,70 m² lo que equivaldría a una necesidad teniendo en cuenta la **dotación de 1 plaza por cada 175 m² construidos de 78 plazas.**

PLAZAS DE APARCAMIENTO

ESTADO ACTUAL VS ESTUDIO DETALLE	ESTADO ACTUAL PARCELAS 30-46	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA
PLAZAS PÚBLICAS	122	122
PLAZAS PRIVADAS*	78	78

**Edificabilidad total de la parcela: 13.568,70 m²*

1 plaza por cada 175 m² construidos

Estas plazas se establecen en la parcela tal como se establece en el plano 16.054.ed.rev1.04.01.b y ocuparían la zona Este de la parcela.

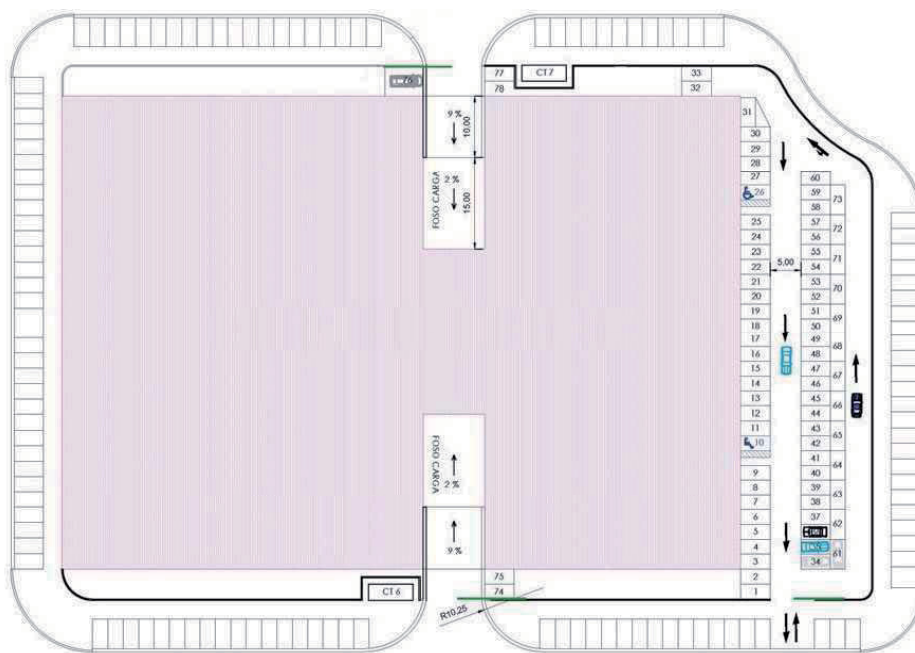


Imagen situación proyectada estudio de detalle 122 plazas exteriores y 78 plazas interiores

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

4. ORDENACIÓN RESULTANTE. ALINEACIONES Y RASANTES

Al unificarse las parcelas se produce en aplicación de la ORDENANZA DEL USO PORMENORIZADO PD1 las siguientes variaciones:

Las alineaciones se varían en las zonas de entrada a las zonas de carga y descarga.

Las Rasantes se conservan en todos los viales y zonas exteriores al área de movimiento.

El área de movimiento se conserva.

Usos básicos y niveles: Se conservan

Permitidos: Garaje-aparcamiento, talleres artesanos, almacenes, comercial, oficina, salas de reunión y uso dotacional: sin limitación; industria general en todas sus categorías y situaciones; pequeña industria e industria media.

Prohibidos: Hotelero.

Tipología de la edificación: Se conserva el criterio de alineación en todas las fachadas de vía pública salvo en los espacios donde entran los accesos a los muelles de carga.

Altura máxima edificio: Por su necesidad derivada del uso de almacenamiento y producción, **se aumenta la altura hasta 16 metros**, estando toda la parte que alcance esta altura integrada en la edificación, esto es, no se permiten cuerpos ajenos a la edificación colocados sobre la cubierta.

Del análisis previo del Documento por parte de los Servicios Técnicos municipales y tras la reunión establecida entre el técnico redactor del Estudio de Detalle con estos el pasado 21 de febrero, se expresa la necesidad de que la **propuesta relativa al apartado "Altura máxima edificio", punto 4.ORDENACIÓN RESULTANTE. ALINEACIONES Y RASANTES**, correspondiente al Documento nº2 MEMORIA DESCRIPTIVA, sea justificado de manera más concreta de lo realizado.

La **Adenda al Estudio de Detalle presentada el 28 de febrero de 2017 (nº de registro entrada 691)** realizaba esta justificación solicitada. Ahora esta justificación se integra en el presente documento pasando a formar parte de este.

JUSTIFICACIÓN ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO EN ESTUDIO DE DETALLE

Según la ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO PD1 del PSIR, según se recoge en la Memoria Informativa del Estudio se establece que la **Tipología de la edificación puede ser Aislada** como resultado de agrupación de las anteriores según las condiciones

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

generales establecidas mediante estudio de detalle y siempre segregándose las parcelas por líneas perpendiculares al viario, **en el caso de segregar el 50% de la manzana o una porción mayor para un único uso y en un edificio único, se permite, justificando su necesidad derivada del uso, aumentar la altura hasta 16 metros.** La parte que alcance esta altura deberá estar integrada en la edificación, esto es, no se permiten cuerpos ajenos a la edificación colocados sobre la cubierta.

Dado que las necesidades expresadas por el cliente requerían disponer de esa altura para cubrir sus necesidades a corto y medio plazo y sus requerimientos eran los de aprovechar al máximo las posibilidades de la parcela, tanto para su uso productivo como de almacén teniendo en cuenta:

1. El **aprovechamiento máximo de la parcela posible** con el fin de servir a sus necesidades presentes y futura, teniendo en cuenta que según ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO PD1 del PSIR:
 - a. La superficie de la parcela: 11.307,25 m²
 - b. La edificabilidad de 1,20 m²/m²
 - c. La superficie neta de la parcela derivada de los retranqueos de la misma es de 9.642,92 m² y se pretende disponer de una superficie construida de
 - d. **Se genera una Superficie posible en Planta 1ª de 4.425,78 m² de superficie en Planta 1ª.**
2. Las **necesidades previstas a corto plazo son de Almacenamiento y a medio plazo de Producción**, requiriéndose:
 - a. Que para las **zonas de almacenamiento** tal como se plantea su gestión:
 - Almacén de Producto final de Cajas de 1 m² aproximadamente y 1,5 m de altura, apiladas en 3 alturas.
 - Gestión de Almacén mediante carretillas elevadoras que requieren una altura adicional mínima de 1 m y contar con 0,30 m de resguardo.
 - **Altura total mínima 1,5 m x 3 + 1 + 0,30 m = 5,80 m**
 - b. Que para las **zonas de producción** se puedan instalar las máquinas que actualmente utilizan con alturas libres entorno a los 8,25 m un tipo de maquinaria y 7 m el otro.
 - c. Que puedan **en el futuro incorporar maquinaria de extrusión en el entorno de los 12 a 13 m de altura.**
3. Que **no se prevé la necesidad de oficinas adicionales.**
4. Que las **naves sean lo más diáfanas posible**, reduciendo al mínimo el número de pilares.
5. Que la parte de **B+1 en principio se destinaría a Almacén**, pero **que podría acabar utilizándose como zona productiva en el futuro** por lo que se requeriría la mayor altura posible para poder albergar el tipo de maquinaria a utilizar.

En el Estudio de Detalle se expresaba la necesidad de que la propuesta relativa a la Altura máxima edificio de la siguiente manera en el punto 4.ORDENACIÓN

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

RESULTANTE. ALINEACIONES Y RASANTES, correspondiente al Documento nº2 MEMORIA DESCRIPTIVA:

*“**Altura máxima edificio:** Por su necesidad derivada del uso de almacenamiento y producción, **se aumenta la altura hasta 16 metros**, estando toda la parte que alcance esta altura integrada en la edificación, esto es, no se permiten cuerpos ajenos a la edificación colocados sobre la cubierta.*

Es decir, no se especificaba ni concretaban los argumentos que justificaban su necesidad en función del uso, tan sólo se indicaba el resultado de esta necesidad.

JUSTIFICACIÓN CONCRETA Y ESPECIFICA DE LA NECESIDAD DE ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO EN FUNCIÓN DE LA PREVISIÓN DE USO.

Por la necesidad de especificar con más concreción justificar la necesidad derivada de su uso de la altura de 16 metros dispuesta en el Estudio de Detalle, se detallan a continuación los requerimientos y criterios del cliente junto con la conclusión derivada de estos:

1. **Aprovechamiento máximo posible de la parcela** con el fin de servir a sus necesidades presentes y futura, teniendo en cuenta que según ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO PD1 del PSIR: **Se genera una Superficie posible en Planta 1ª de 4.425,78 m² de superficie en Planta 1ª, que se quiere aprovechar para uso industrial.**
2. **Necesidades previstas a corto plazo de uso son de Almacenamiento y a medio plazo de Producción**, no requiriéndose:
 - Para las **zonas de almacenamiento** tal como se plantea su gestión **Altura total mínima de 5,80 m**
 - Para las **zonas de producción:** Maquinaria Actual: alturas libres entorno a los de 6,50 m para un 8,25 m, pero **en el futuro incorporar maquinaria de extrusión en el entorno de los 12 a 14 m de altura.**
3. Que **no se prevé la necesidad de oficinas adicionales.**
4. Que las **naves sean lo más diáfanas posible**, reduciendo al mínimo el número de pilares.
5. Que la parte de **B+1 en principio se destinaría a Almacén**, pero **que podría acabar utilizándose como zona productiva en el futuro** por lo que se requeriría la mayor altura posible para poder albergar el tipo de maquinaria a utilizar.

Con todo ello y teniendo en cuenta las dimensiones de la propia estructura al aplicar el criterio de que la nave sea lo más diáfana: **mayor canto de vigas delta de cubierta y de forjado, vemos que las alturas que quedarían considerando el máximo permitido cumplirían con los condicionantes:**

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

- **Altura de Almacén en parte B+1 ambas plantas > 5,80 m en concreto:**
 - H baja = 6,71 m
 - H 1ª = 5,87 m
- **Altura de Almacén en Planta B > 12 m, en concreto 13 m.**
- **Altura en caso de traslado parte producción a parte B+1, las de altura menor se podrían albergar en Planta Baja.**

En el plano 16.054.ed.rev1.05.01.b se pueden ver las secciones Prevista y la Altura libre que se dispondría, del conjunto edificatorio planteado en el Estudio de Detalle.

nº de plantas: B+1

Edificabilidad:

El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de 1,20 m²/m²

Condiciones de la edificación:

Ocupación máxima de parcela: medianero o H/2

Posición de la edificación en la parcela:

Retranqueo a colindante: Según área de movimiento.

A vía pública: Según alineación vinculante.

Fondo máximo de edificación: Según área de movimiento.

Longitud máxima de fachada: Según plano de ordenación.

5. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total del ámbito del estudio de detalle cuantificada en el PSIR en 13.568,70 m² no podrá superarse en el presente Estudio de Detalle ni globalmente, manteniéndose este límite, donde será de aplicación la ordenanza PD1.

FASE	PLANTAS	SUPERFICIE (m2)
FASE A	B+1	9.058,28
	B	270,00
FASE P	H	3.209,36
RESERVA*	1	1.031,06
TOTAL		13.568,70

* No se ha fijado su ubicación, necesidad futura

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

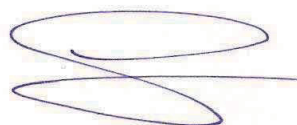
Según este este Estudio de Detalle una vez revisado se plantean inicialmente la construcción de la totalidad de los **13.568,70 m² definiéndose de forma concreta 12.537,64 m² en los edificios previstos (Edificio A, Edificio A-P y Edificio P) y una cantidad posible a edificar en planta 1ª de 1.031,06 m².**

6. REGIMEN JURIDICO

La ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle prevalecerá desde su aprobación sobre la ordenación del PSIR.

7. CONCLUSIÓN

El presente Estudio de Detalle, cumple con los requerimientos de aplicación de la ordenanza PD1 del PSIR, una vez aclarados y subsanados los requerimientos de los Servicios Técnicos municipales del Ayto. de Reocín, por lo que se entiende como documento válido para su tramitación y posterior aprobación.



Jose Francisco Álvarez Correa
Ingeniero de Caminos
Colegiado N° 14598

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

3. PLANOS

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23

INDICE PLANOS

- 16.054.ed.rev1.01.01.b: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 16.054.ed.rev1.02.01.b: MANZANA Y PARCELA. SITUACIÓN ACTUAL
- 16.054.ed.rev1.02.02.b: MANZANA Y PARCELA. SITUACIÓN ACTUAL. AREA DE MOVIMIENTO.
- 16.054.ed.rev1.03.01.b: MANZANA Y PARCELA. SITUACIÓN PROPUESTA
- 16.054.ed.rev1.03.02.b: MANZANA Y PARCELA. SITUACIÓN PROPUESTA. AREA DE MOVIMIENTO.
- 16.054.ed.rev1.04.01.b: ORDENACIÓN PROPUESTA
- 16.054.ed.rev1.04.02.b: PROPUESTA EDIFICATORIA. PLANTA
- 16.054.ed.rev1.04.03.b: PROPUESTA EDIFICATORIA. ALZADOS
- 16.054.ed.rev1.05.01.b: SECCIONES ALTURA NECESARIA

page 27/83

CVE-2017-6757

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23



pág. 26/83

CVE-2017-6757

copy of

30/83

32/37

JUEVES, 3 DE AGOSTO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 23



Page 31/83

CVE-2017-6757

06g 32/83

CVE-2017-6757

33/83

CVE-2017-6757

The figure displays two architectural elevation drawings, 'ALZADO NORTE' and 'ALZADO SUR', showing the facade of a building. Both drawings are based on a grid system with dimensions in meters.

ALZADO NORTE:

- Width:** 110.50 (divided into 58.82, 10.00, and 41.68).
- Height:** 16.00 (divided into 14.21, 1.00, and 0.79).
- Grid:** 10 columns and 16 rows.
- Details:** The drawing shows a grid of windows and doors. The top section (rows 1-4) is shaded green, and the bottom section (rows 5-16) is shaded blue. The middle section (rows 1-4) is labeled 'ALZADO NORTE'.

ALZADO SUR:

- Width:** 110.50 (divided into 58.82, 10.00, and 41.68).
- Height:** 16.00 (divided into 14.21, 1.00, and 0.79).
- Grid:** 10 columns and 16 rows.
- Details:** The drawing shows a grid of windows and doors. The top section (rows 1-4) is shaded green, and the bottom section (rows 5-16) is shaded blue. The middle section (rows 1-4) is labeled 'ALZADO SUR'.

