

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 229

## AYUNTAMIENTO DE REOCÍN

**CVE-2022-8939** *Información pública de aprobación definitiva de Estudio de Detalle en barrio Helguera 144. Expediente 4276/2022.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reocín, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de noviembre de 2022 y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 61, 78 y 84 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 Ley 7/85 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local, adoptó Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle promovido por esta Administración Municipal para definir las alineaciones y rasantes, reordenar los volúmenes a implantar y establecer la urbanización interior de la parcela calificada como suelo urbano dotacional por las Normas Subsidiarias tipo B del Ayuntamiento de Reocín, sita en barrio Helguera núm. 144, referencia catastral 1104014VP1010S, conforme a la memoria redactada por D. Sergio Abad García y D. Fidel Gutiérrez Cayuso, Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la consultora Praxis Ingenieros, SL.

Contra dicho Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, con sede en Santander, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente Acuerdo. Podrá, no obstante, formularse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Puente San Miguel, 21 de noviembre de 2022.

El alcalde,  
Pablo Diestro Eguren.

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 229

 <b>AYUNTAMIENTO DE REOCÍN</b>	
FECHA <b>FEBRERO 2022</b>	TIPO DE ESTUDIO <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
	
<b>ESTUDIO DE DETALLE SITIA EN HELGUERA(REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP1010S</b>	
TOMO <b>UNICO</b>	DOCUMENTOS <b>1.- MEMORIA Y ANEJOS 2.- PLANOS</b>
CONSULTOR <b>PRAXIS INGENIEROS S.L. FIDEL GUTIÉRREZ CAYUSO, INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS SERGIO ABAD GARCIA INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS</b>	 <i>Praxis Ingenieros S.L.</i> CIF: B39591866 C/ José María Pereda N° 30 1ª C. Torrelavega

CVE-2022-8939



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B09018888  
C/ José María Pereda Nº 30 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

Índice:

<b>1. Memoria informativa</b> .....	<b>2</b>
1.1. Consideraciones previas .....	2
1.1.1. Formulación .....	3
1.1.2. Propietarios afectados .....	3
1.1.3. Redacción .....	3
1.1.4. Localización .....	4
1.2. Características de la parcela .....	4
1.3. Normas urbanísticas .....	6
<b>2. Memoria descriptiva y justificativa</b> .....	<b>9</b>
2.1. Ámbito .....	9
2.2. Particulares interesados .....	9
2.3. Localización .....	9
2.4. Exigencias legales .....	9
2.5. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle ....	10
2.6. Objetivos .....	10
2.7. Diseño de la ordenación .....	11
2.8. Rasantes .....	12
2.9. Elaboración y aprobación del Estudio de Detalle.....	13
<b>3. Comprobación ambiental</b> .....	<b>14</b>
<b>4. Documentos que componen el presente Estudio de Detalle</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Conclusiones</b> .....	<b>17</b>



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B59418888  
C/1966 Marica, Paredes Nº 33 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

## 1. Memoria informativa

### 1.1. Consideraciones previas

La actual figura de planeamiento vigente en el municipio de Reocín son unas Normas Subsidiarias tipo B (art.91 b del RD 2159/1978) aprobadas por la comisión regional de urbanismo con fecha de 28 de julio de 1986 y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC) con fecha de 3 de noviembre de 1986

El ámbito de actuación se ubica en una parcela de Helguera (Reocín) con referencia catastral 1104014VP1010S con una clasificación de suelo como urbano y una calificación y usos de suelo regulado por la ordenanza de dotaciones.

La figura de planeamiento general vigente (NNSS) establecen en el artículo 18. Estudios de detalle, sus consideraciones principales y en el artículo 172. Dotaciones, las características de la ordenanza que regulan las ares que se definen en la documentación cartográfica.

En el punto 2 del artículo 172. Dotaciones se dicta lo siguiente:

#### *2. Condiciones de edificación*

*Las edificaciones que por motivo de los usos autorizados sea necesario realizar serán objeto de concesión municipal. Será perceptivo la aprobación previa de Estudio de Detalle.*

Por tanto, cuando la promoción y los usos que se pretenda desarrollar se requiera de concesión municipal será perceptiva la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Consiguientemente, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo del planeamiento de rango superior.

Este imperativo legal, unido a las expectativas del desarrollo urbanístico, justifican plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B39038888  
C/ José María Pereda Nº 10 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento previsto en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Reocín (artículo 18) y tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes de acuerdo con la normativa específica aplicable al área considerada, así como los volúmenes edificables en cada una de las zonas o parcelas que se definan.

El Estudio de Detalle carece de capacidad para definir o alterar calificación o aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Su aplicación, alcance, contenido, facultades y limitaciones se ajustan a lo establecido por Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria en su artículo 61.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el posibilitar el desarrollo urbanístico de una parcela urbana, sita en Helguera (Reocín) 144.

#### 1.1.1. Formulación

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición de Ayuntamiento de Reocín.

#### 1.1.2. Propietarios afectados

Está legitimado para comparecer en el presente expediente, el siguiente titular de derechos urbanísticos, **OBISPADO DE SANTANDER**, con domicilio en Plaza del Obispo José Eugenio y Trecu, 39002 Santander, Cantabria con CIF R3900021A.

#### 1.1.3. Redacción

El Estudio de Detalle está redactado por la empresa Praxis Ingenieros S.L. con domicilio en C/ José María Pereda 1º C, 39300 Torrelavega (Cantabria), siendo los autores del mismo D. Sergio Abad García Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y D. Fidel Gutiérrez Cayuso. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B36038888  
C/ José María Pereda, N.º 10 1.º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

#### 1.1.4. Localización

El ámbito que ordena el presente Estudio de Detalle se encuentra en la localidad de Helguera número 144 y cuya situación exacta se indica claramente en los planos de situación que se acompañan.

#### 1.2. Características de la parcela

Recientemente se ha procedido a la medición topográfica del ámbito de actuación realizándose el trabajo por la empresa especializada ALPHA TRES con un sistema de coordenadas UTM HUSO 30 T.

La parcela catastral objeto de estudio tiene una superficie de **7.578 m<sup>2</sup>**, mientras que la superficie aportada al Estudio de Detalle es de **6.519 m<sup>2</sup>** siendo su referencia catastral **1104014VP1010S**, y cuya descripción es:

Parcela clase urbana, construida sin división horizontal y que cuenta con los siguientes lindes:

Al norte con parcela de referencia catastral 1104010VP1010S0001BG al este con parcela 1104016VP1010S0001TG, al sur y oeste con camino vecinal y al oeste con diversas parcelas con división horizontal 1104013VP1010S.

Los datos obrantes descriptivos del inmueble tienen una referencia catastral **1104014VP1010S0001PG** con una superficie construcción: 4.739 m<sup>2</sup>, desglosados de la siguiente manera:

- Religioso: 475 m<sup>2</sup>
- Deportivo: 4.032 m<sup>2</sup>
- Soport. 50%: 68 m<sup>2</sup>
- Deportivo: 164 m<sup>2</sup>

La estructura parcelaria se desglosa en la documentación gráfica.

Los límites de la parcela, así como sus longitudes y orientación, se reflejan en los planos de parcela que acompañan a esta documentación.



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B08018888  
C/ José María Pereda, Nº 33 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
**REOCÍN**

La parcela se encuentra en la actualidad con una serie de equipamientos como una pista multijuego polideportiva al noroeste, una estructura para gradas en mal estado de conservación y un equipamiento religioso en su parte suroeste con una superficie de 475 m<sup>2</sup>. El resto se dedica a un campo de fútbol y zona verde.

Reseñar que la ordenación propuesta respeta la configuración de la pista polideportiva existente y el equipamiento religioso y elimina las antiguas gradas y el campo de fútbol.

Las cotas de terreno, que definen la situación topográfica actual de la parcela, se reflejan en la documentación adjunta y como puede comprobarse definen un terreno sin condicionantes topográficos que dificulten las futuras construcciones, no obstante, se comprueba una ligera pendiente, con caída hacia el noreste y un desnivel más abrupto en la parte que linda con la parcela norte.

En la parte más tendida las cotas varían desde los 67,80 m hasta los 66,99 m, el desnivel pronunciado al norte de la parcela alcanza cotas de 64,00 metros.

El acceso al terreno objeto del Estudio de Detalle se realiza a través del vial-plaza pública situado en su linde oeste junto al equipamiento religioso.

#### **INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

En el ámbito del Estudio de Detalle se dispone en sus proximidades de red general municipal de agua potable, acometida a la red de saneamiento, línea de energía eléctrica en baja tensión del municipio.

El ámbito consta también de alumbrado público en el entorno de la parcela. Señalar la presencia de un equipamiento en uso en la propia parcela que cuenta con los servicios anteriormente enunciados y de las viviendas de uso residencial en la parcela situada en el lindero oeste.



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B28438888  
C/ José María Pereda Nº 37 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

### 1.3. Normas urbanísticas

Para la redacción de este Estudio de Detalle, se han tenido en cuenta las ordenanzas para el suelo urbano vigentes contenidas en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Reocín

La parcela objeto de este Estudio de Detalle está señalada como en el plano 4.7 Usos del suelo y red viaria como **Dotaciones** y se regula en el artículo 172 que dicta lo siguiente:

Corresponde a las zonas señaladas como tal en los planos e:1/2.000 y 1/5.000.

#### 1.-USOS PERMITIDOS

Aquellas zonas que tuvieran señalado un uso específico se destinarán a este uso.

En las no señaladas, se definirá, en cada caso, el uso por el Ayuntamiento de entre los permitidos.

-Garaje-aparcamiento: en categoría 2ª exclusivamente en sótano y en categoría 8ª.

-Comercial: en categoría 1ª y 3ª, mercados periódicos al aire libre.

-Espectáculos: en categoría 2ª, 3ª y 4ª.

-Salas de reunión: en categoría 4ª.

-Deportivo: en categorías 1ª y 2ª.

#### 2.-CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones que por motivo de los usos autorizados sea necesario realizar serán objeto de concesión municipal. Será perceptivo la aprobación previa de Estudio de Detalle.

- a) Altura máxima: **9 m**
- b) Distancias: **Las señaladas en los Estudios de Detalle.**
- c) Edificabilidad máxima: **1 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup>.**



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B36918868  
C/29 de Mayo Pineda Nº 10 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

- d) Aparcamientos: Deberán resolverse en el interior de la zona los aparcamientos necesarios en función del uso a que se destinan, y que no serán inferiores a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción o una plaza por cada 10 espectadores o usuarios.

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Como anteriormente se ha dicho, la parcela viene definida en la DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, estando clasificado según planeamiento como **SUELO URBANO** y calificado como **DOTACIONAL**.

En el plano de Alineaciones, rasante y ordenación de volúmenes propuesta, se vislumbra los equipamientos existentes que se mantienen en la futura ordenación.

Se respetará de manera integral el equipamiento de uso religioso en la parte suroeste del ámbito de actuación, así como el mantenimiento de la pista multideporte en la zona noroeste. El resto de elementos existentes deberán ser eliminados en previsión de la nueva ordenación.

Partiendo, del respeto de esas construcciones, el acceso principal se produce por la zona suroeste a partir del vial-plaza pública. La circulación del tráfico rodado se articula a través de un vial de anchura en su inicio de 5,00 m y de 4,50 en su tramo medio y que se dirige hacia la parte norte donde se ubica el aparcamiento

La ubicación del equipamiento principal dotacional para uso deportivo se ubica en la parte central del ámbito de actuación y se prevé una zona de juegos infantiles junto a la pista multijuego.

Se grafía en el plano de área de movimiento la superficie óptima donde se pueden desarrollar las futuras edificaciones. Se ha estimado conveniente una distancia a las construcciones existentes del interior de la parcela de 5 metros y a linderos de 5 metros.

Se prevé la conservación de la tapia existente en el lindero oeste.

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 229



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B09018888  
C/ José María Pereda, nº 10 | 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP10105



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

CUADRO COMPARATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA: DOTACIONES		
	S/NORMATIVA	S/ESTUDIO DETALLE
Superficie ámbito ED	<b>6.519 m<sup>2</sup></b>	
<b>Usos permitidos</b>		
Deportivo	En categorías 1ª y 2ª	<b>Categoría 1ª. Deportes en general con espectadores</b>
<b>Condiciones de edificación</b>		
Altura máxima	9 m	<b>9 m</b>
Distancias: Separación a linderos	Según Estudio de Detalle	<b>5 m</b>
Distancias: Separación entre edificios	Según Estudio de Detalle	<b>5 m</b>
Edificabilidad máxima	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	<b>*0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Aparcamientos	1 plaza por 100 m <sup>2</sup> construidos (29 plazas) 1 plaza 10 espectadores (24 plazas)	<b>31 plazas</b>

\*El cálculo de la edificabilidad se ha resultado de:

- ✓ Pabellón polideportivo: 2.015 m<sup>2</sup>
- ✓ Zona juegos infantiles: 155 m<sup>2</sup>
- ✓ Pista multideporte: 255 m<sup>2</sup>
- ✓ Equipamiento religioso: 475 m<sup>2</sup>

Total: superficie: **2.900 m<sup>2</sup>**

Con los datos que anteceden, creamos definido el Estudio de Detalle que nos ocupa. No obstante, si fuese necesaria documentación complementaria, ésta será aportada por el Técnico que suscribe en el momento en que se le solicite.



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B88918888  
C/ José María Pereda Nº 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

## 2. Memoria descriptiva y justificativa

### 2.1. Ámbito

El presente Estudio de Detalle, de iniciativa pública, se formula por el **AYUNTAMIENTO DE REOCÍN**, y domicilio a efectos de notificaciones Barrio La Robleda, 127, 39530-Puente San Miguel (Reocín-Cantabria)

El Estudio de Detalle se ampara en el artículo 78.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo como propietario mayoritario de la parcela afectada, siendo redactado el Estudio de Detalle por la empresa Praxis Ingenieros S.L. con domicilio en C/ José María Pereda 1º C, 39300 Torrelavega (Cantabria), siendo los autores del mismo D. Sergio Abad García Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y D. Fidel Gutiérrez Cayuso. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

### 2.2. Particulares interesados

Está directamente interesado en la tramitación del presente expediente:

Nombre y apellidos: **OBISPADO DE SANTANDER.**

Dirección postal: **Plaza del Obispo José Eugenio y Trecu, 39002 Santander.**

Interés: **Propietario.**

### 2.3. Localización

El Estudio de Detalle que ordena el presente ámbito de actuación, se encuentra en la localidad de Helguera número 144, Ayuntamiento de Reocín, y cuya situación exacta se indica claramente en los planos de situación que se acompañan.

### 2.4. Exigencias legales

La obligación de formular, tramitar, aprobar y publicar el presente Estudio de Detalle, es en primer lugar, una exigencia establecida por las **NORMAS SUBSIDIARIAS** de Reocín en su artículo 172. Dotaciones.



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B09018888  
C/ José María Pereda, nº 30 1.º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
**REOCÍN**

Es así mismo, una exigencia legal de formulación y aprobación del estudio de Detalle por cuanto el artículo 120 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo requiere, con carácter previo a la ejecución del Planeamiento, la aprobación del instrumento más detallado que sea exigible según las distintas clases de suelo.

#### *Artículo 120 Presupuestos de la ejecución*

*1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento pormenorizado que en cada caso sea exigible según las distintas clases de suelo.*

*2. En el suelo urbano consolidado serán suficientes las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, salvo que éste remitiese a un Plan Especial y sin perjuicio de la aprobación de Estudios de Detalle cuando sean necesarios para los objetivos y finalidades del artículo 61 de esta Ley.*

*3. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial que desarrolle el Sector correspondiente o, en su caso y para el suelo urbano, un Plan Especial de Reforma Interior. Todo ello, salvo que el Plan General contuviese las determinaciones y contenidos de un Plan Parcial asumiendo los efectos de éste, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 44 de esta Ley.*

## **2.5. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle**

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente estudio de detalle se deriva directamente de las exigencias que en este sentido señala las NORMAS SUBSIDIARIAS de Reocín que asigna este instrumento de ordenación al área objeto de proyecto.

## **2.6. Objetivos**

El marco en el que actúa el Estudio de Detalle viene prefijado en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001.



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B06018888  
C/ José María Pereda Nº 33 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
**REOCÍN**

#### Artículo 61. Estudios de Detalle.

1. 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.

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

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.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, 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. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

#### 2.7. Diseño de la ordenación

Como anteriormente se ha dicho, la parcela viene definida en la DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, estando clasificado según planeamiento como SUELO URBANO y calificado como DOTACIONAL.



Praxés Ingenieros S.L.  
C/Elizaga 10  
01001 Haro (Navarra) 31°30' 17"  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP10105



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

El ámbito de actuación asciende a una superficie total de **6.519 m<sup>2</sup>**.

Se respetará de manera integral el equipamiento de uso religioso en la parte suroeste del ámbito de actuación, así como el mantenimiento de la pista multideporte en la zona noroeste. El resto de elementos existentes deberán ser eliminados en previsión de la nueva ordenación.

Partiendo, del respeto de esas construcciones, el acceso principal se produce por la zona suroeste a partir del vial-plaza pública. La circulación del tráfico rodado se articula a través de un vial de anchura en su inicio de 5,00 m y de 4,50 en su tramo medio y que se dirige hacia la parte norte donde se ubica el aparcamiento

La ubicación del equipamiento principal dotacional para uso deportivo se ubica en la parte central del ámbito de actuación y se prevé una zona de juegos infantiles junto a la pista multijuego.

Se graña en el plano de área de movimiento la superficie optima donde se pueden desarrollar las futuras edificaciones. Se ha estimado conveniente una distancia a las construcciones existentes del interior de la parcela de 5 metros y a linderos de 5 metros

## 2.8. Rasantes

En los planos que acompañan a esta memoria se definen:

Las cotas de las plataformas de las respectivas áreas de movimiento sobre y bajo rasante.

Alineaciones máximas de las áreas de movimiento.

Perfil longitudinal norte-sur.

Perfiles transversales, uno la zona de acceso y equipamiento deportivo y otro por el aparcamiento en la zona norte.

De la ordenación descrita en los párrafos anteriores se deducen las siguientes conclusiones:



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B36038888  
C/ José María Pereda, nº 10 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
**REOCÍN**

1.- La edificabilidad propuesta cumple con lo estipulado en las NORMAS SUBSIDIARIAS de Reocin concretamente en su ordenanza de Suelo Urbano DOTACIONAL artículo 172.

2.- La superficie ocupada en planta será la establecida por el presente Estudio de Detalle

3.- Los usos previstos cumplen con la Ordenanza de aplicación

## 2.9. Elaboración y aprobación del Estudio de Detalle

La Ley del Suelo de Cantabria en su artículo 78 establece:

*Artículo 78. Aprobación de los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.

2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de **veinte días**.

3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.

4. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal competente, conforme a la legislación de Régimen Local, los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle **será de dos meses desde que se inicie el periodo de información pública tras su aprobación inicial**. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa, los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del artículo 74 de esta Ley.



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B28018888  
C/ José María Pereda, Nº 80 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

### 3. Comprobación ambiental

De acuerdo con artículo 26 bis Instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística y territorial sometidos a evaluación ambiental estratégica de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, el presente Estudio de Detalle no precisa de evaluación ambiental estratégica ya que el ámbito de actuación se encuentra en un **Suelo Urbano Consolidado**.

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, para los instrumentos urbanísticos y territoriales será el siguiente:

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria:

- a) Planes Generales de Ordenación Urbana.
- b) Planes Parciales, salvo los incluidos en el punto b del apartado 2.
- c) Planes Especiales, salvo los incluidos en el punto c del apartado 2
- d) Proyectos Singulares de Interés Regional.
- e) Plan Regional de Ordenación Territorial.
- f) Planes y Programas Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.
- g) Plan de Ordenación del Litoral.
- h) Normas Urbanísticas Regionales.

i) Modificaciones puntuales de los instrumentos anteriores que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 229



Praxis Ingenieros S.L.  
C/ESTRIBERRA  
C/Don Martín Pineda Nº 81 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

*j) Modificaciones puntuales de los instrumentos anteriores que requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

*k) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.*

*l) Los planes incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

*2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Modificaciones puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana, Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos Singulares Interés Regional, Plan Regional de Ordenación Territorial, el Plan de Ordenación del Litoral, las Normas Urbanísticas Regionales, y Planes y Programas Sectoriales de Incidencia Supramunicipal, salvo las indicadas en las letras i) y j) del apartado 1.*

*b) Planes parciales que desarrollen las determinaciones de la ordenación contenida en los Planes Generales de Ordenación Urbana que previamente hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.*

*c) Planes especiales que desarrollen las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana que previamente hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.*

*d) Estudios de detalle cuando, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, establezcan la ordenación detallada, o bien modifiquen la ordenación o completen las determinaciones contenidas en los planes Generales de Ordenación Urbana.*

*e) Delimitación gráfica de suelo urbano.*

*f) Los planes mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

*g) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*



Praxis Ingenieros S.L.  
CIF: B36018888  
C/ José María Pereda, Nº 33 1º C  
Torrelavega

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



AYUNTAMIENTO DE  
REOCÍN

#### 4. Documentos que componen el presente Estudio de Detalle

##### Documento nº 1.- MEMORIA

Memoria informativa

Memoria descriptiva y justificativa

- Anejo nº 1.- Reportaje fotográfico

##### Documento nº 2.- PLANOS

- Plano nº 1.- Situación, emplazamiento e índice
- Plano nº 2.- Clasificación según planeamiento
- Plano nº 3.- Calificación según planeamiento
- Plano nº 4.- Topografía actual
- Plano nº 5.- Cartografía catastral
- Plano nº 6.- Área de movimiento
- Plano nº 7.- Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes propuesta
- Plano nº 8.- Perfiles

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 229



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITIA EN  
HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL  
1104014VP1010S



## 5. Conclusiones

Con la presentación de los documentos de “**Estudio de Detalles de parcela sitia en Helguera (Reocín) con referencia catastral 1104014VP1010S**” se pone en conocimiento de la administración competente para el inicio de la aprobación del Estudio de Detalle de acuerdo con el **artículo 78. Aprobación de los Estudios de Detalle** de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En Reocín  
Febrero de 2.022

Consultor: PRAXIS INGENIEROS S.L.  
Los Autores del Estudio de Detalle



Sergio Abad García  
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos



Fidel Gutiérrez Cayuso  
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos

**SITUACIÓN**

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105

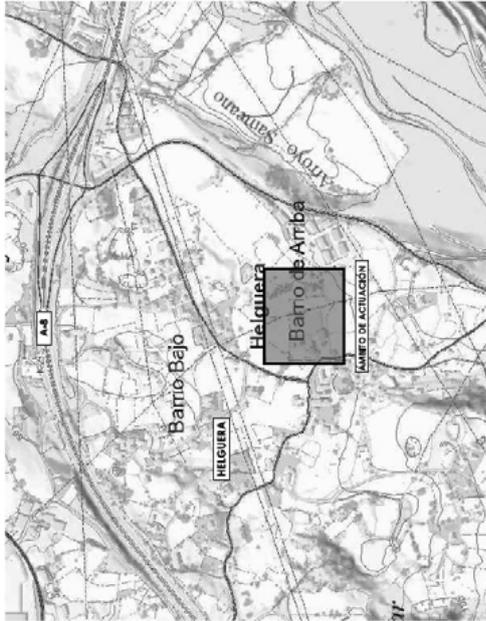


**ÍNDICE**

- Plano nº 1.- Situación, emplazamiento e índice
- Plano nº 2.- Clasificación según planeamiento
- Plano nº 3.- Calificación según planeamiento
- Plano nº 4.- Topografía actual
- Plano nº 5.- Cartografía catastral
- Plano nº 6.- Área de movimiento
- Plano nº 7.- Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes propuesta
- Plano nº 8.- Perfiles

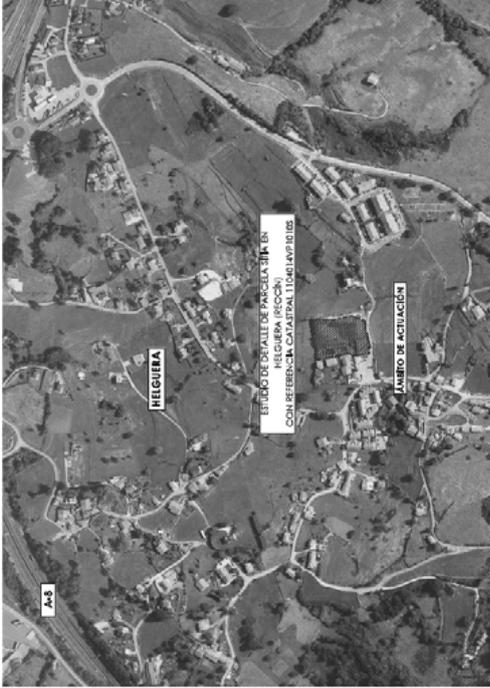
**EMPLAZAMIENTO**

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105



**ORTOFOTO**

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105



 <p>GOBIERNO DE CANTABRIA</p>	 <p>PARLAMENTO DE CANTABRIA</p>	 <p>AGENCIA CANTABRIA DE CATASTRO</p>	 <p>AGENCIA CANTABRIA DE PLANEAMIENTO URBANO</p>	 <p>AGENCIA CANTABRIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</p>	 <p>AGENCIA CANTABRIA DE MEDIO AMBIENTE Y PATRIMONIO</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>			<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>
<p>REOCÍN</p>			<p>HELGUERA</p>		<p>HELGUERA</p>
<p>AYUNTAMIENTO DE REOCÍN</p>			<p>AYUNTAMIENTO DE HELGUERA</p>		<p>AYUNTAMIENTO DE HELGUERA</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>			<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>		<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>			<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>		<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>			<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>		<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>			<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>		<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>			<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>		<p>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN HELGUERA (REOCÍN) CON REFERENCIA CATASTRAL 1104014VP10105</p>

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 229



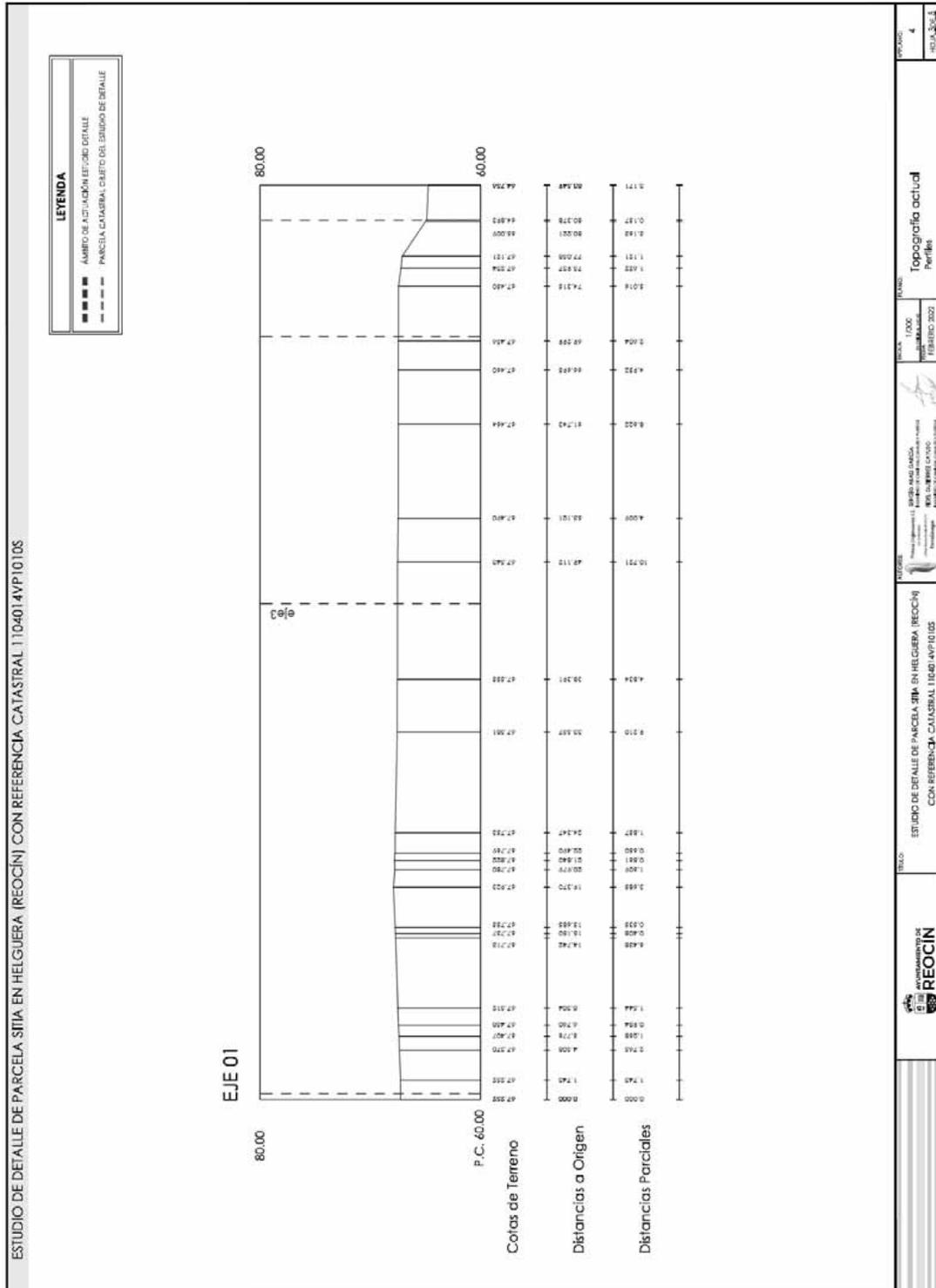
CVE-2022-8939







MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 229







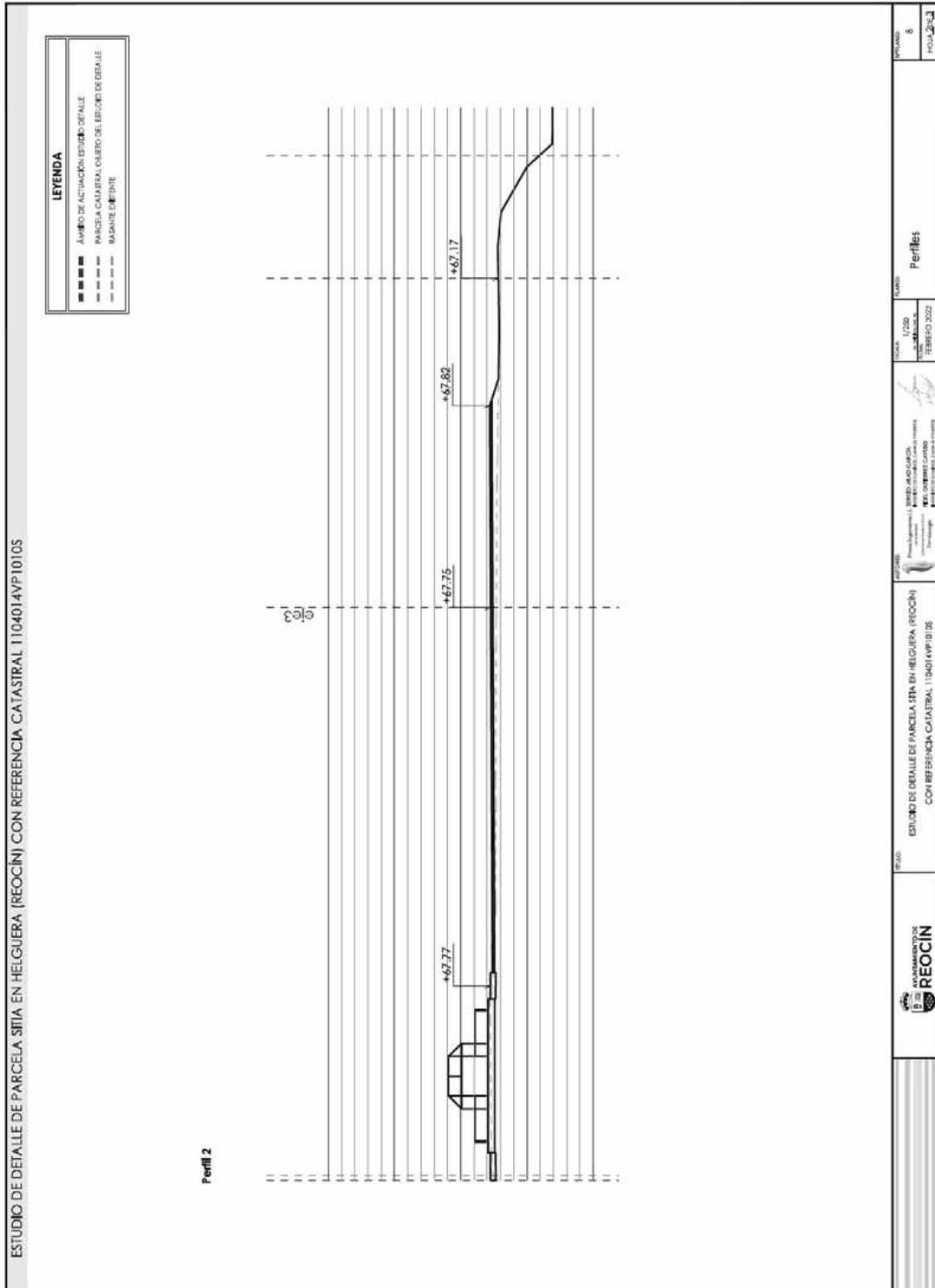
MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 229



CVE-2022-8939



MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 229



CVE-2022-8939

