



ESTUDIO DE DETALLE

ÁMBITO TERRITORIAL:

**PARCELA EN LOS SALADOS
CARRETERA ORENSE
BENAVENTE**

PROMOTOR:

WORLD WIDE TOBACCO ESPAÑA, S.A.

OCTUBRE-2006

SIUMA, S.L.

AUTOR:

JESUS MARIA SALDAÑA VALLES
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Colegiado 6.415



ESTUDIO DE DETALLE

ÁMBITO TERRITORIAL:
PARCELA EN LOS SALADOS
CARRETERA ORENSE
BENAVENTE

PROMOTOR:

WORLD WIDE TOBACCO ESPAÑA, S.A.

OCTUBRE-2006

SIUMA, S.L.

AUTOR:

JESUS MARIA SALDAÑA VALLES
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Colegiado 6.415

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA WORDL WIDE TOBACCO ESPAÑA, S.A En "LOS SALADOS". Carretera Orense. BENAVENTE	
--	--

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE	1
1.- ANTECEDENTES	2
2.- AMBITO TERRITORIAL	5
3.- EDIFICACIÓN ACTUAL	5
4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS	6
5.- MARCO LEGAL	11
6.- MODIFICACIONES PROPUESTAS	11
7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	15
8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES	17
9.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE	20





1.- ANTECEDENTES.

El presente ESTUDIO DE DETALLE se redacta por encargo de D. VICENTE SÁNCHEZ SANCHEZ VALDEPEÑAS en representación de WORLD WIDE TOBACCO ESPAÑA, S.A. con N.I.F A 78346525 y domicilio en calle Zurbano, 43. 1º Izqa. 28010 MADRID.

Recientemente ha tenido lugar la formalización del contrato de compraventa en virtud del cual D. Manuel Bermejo y D. Vicente Sánchez adquieren a ALLIANCE ONE INTERNACIONAL el 100% del capital social de las compañías AGROEXPANSIÓN S.A. y WORLD WIDE TOBACCO ESPAÑA S.A., dedicadas ambas al cultivo, compra, venta y transformación de tabaco. Estas sociedades tienen su sede en Cáceres y Benavente.

Los anteriores propietarios de AGROEXPANSIÓN S.A. y WORLD WIDE TOBACCO ESPAÑA S.A. presentaron ante las autoridades laborales competentes un Expediente de Regulación de Empleo de extinción total que finalmente fue retirado tras el acuerdo de venta alcanzado con D. Manuel Bermejo y D. Vicente Sánchez. En este sentido, fue clave en el éxito de la operación el acuerdo logrado por los nuevos propietarios con los Comités de Empresa de ambas compañías el 25 de enero de 2006.

La complicada situación por las que hoy atraviesa el mundo del tabaco es notoria, tanto por las dificultades legislativas nacionales, como por la globalización de los mercados internacionales, en los que la fortaleza del Euro pone la guinda en esta serie de problemas acumulados por lo que es necesario usar medidas drásticas de recorte de gastos.

Hay que destacar que se ha conseguido salvar los puestos de trabajo en las fábricas de Benavente y Cáceres, y además, gracias a la contratación de ocho millones de kilos (aproximadamente un tercio de la producción de tabaco nacional), se han salvado tanto los agricultores como a sus trabajadores de la zona norte de Cáceres, que sufren de un tremendo índice de paro.

Además, se han protegido a los trabajadores de las dos empresas en depósito bancario fijo y finalista, la cantidad de 3 millones de euros para atender en su caso a las indemnizaciones correspondientes de los trabajadores que fueran objeto de un eventual despido. Hecho totalmente insólito en el conjunto de empresas del contexto nacional.

La incidencia de estas empresas en el empleo se resume en las siguientes cifras:

Excmo. Ayuntamiento de Benavente
Aprobación definitiva
En Sesión Pleno 26.10.07
Benavente, 25 de 10 de 2007
Secretario

Fábrica, almacén y centro de compra	≈ 400 empleados
Indirectos	≈ 200 empleados
Agricultores	≈ 800 empleados
Trabajadores agrícolas	≈ 2.400 empleados
Total	3.800 empleados

En estas circunstancias, los nuevos propietarios se proponen continuar contando con su experiencia, su conocimiento del mundo del tabaco y su mercado, aplicando una política de recorte de gasto en cualquiera de las áreas que se pueda producir y, aprovechando las sinergias que se dan en este caso, de los dos propietarios nacionales lejos de la tremenda mecánica de gastos que se genera en las multinacionales.

Se considera prioritaria la regularización de cualquier foco de gasto innecesario o actuación mal planteada empresarialmente, en especial el tremendo coste adicional que acarrea a WORLD WIDE TOBACCO ESPAÑA S.A. el hecho de no disponer de almacenes suficientes para su enorme volumen de trabajo tanto de tabaco verde en rama, como de trabajo procesado.

WWTE tiene en su balance correspondiente al 2005 las siguientes cifras:

- Almacenes arrendados (varios) 260.742.-Euros
- Gastos de equipos humanos y carretillas desplazados del principal centro de trabajo 92.000.-Euros

TOTAL

Excmo. Ayuntamiento de Benavente

Aprobación dejarlos 352.742.-Euros

En sesión Pleno 26.10.07

Benavente, 29 de 10 de 2007

El Secretario

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La eficiencia por un lado de los medios utilizados, así como la eficacia en ahorro de superficies por el agrupamiento de almacenes, nos llevan a unas cifras necesarias de solamente unos 10.000 m², que se preñede construir en los terrenos disponibles actualmente de la factoría, en un sistema de administración directa, utilizando en parte el personal propio de la fábrica y también con la colaboración de empresas especializadas.

10.000 m ² × 160 €/ m ²	1.600.000.-Euros
Descontando un 30 % de subvenciones oficiales	- 480.000.-Euros
TOTAL	1.120.000.-Euros

Utilizando el importe actual del gasto correspondiente a los almacenes exteriores a la fábrica, se amortizan los almacenes propios en poco más de tres años:

$$1.120.000 \text{ Euros} / 352.000 (\text{€/año}) = 3,18 \text{ años}$$

2.- ÁMBITO TERRITORIAL.

Se define en los Planos de Información, abarca la totalidad de la parcela de WORLD WIDE TOBACCO ESPAÑA, S.A. sita en el Polígono de Los Salados, en la carretera de Orense, que tiene las siguientes superficies

SUPERFICIE DE LA PARCELA
(hasta la línea de expropiación)

45.248 m²

SUPERFICIE CERCADA

44.223 m²

MEMORIA JUSTIFICATIVA



3.- EDIFICACIÓN ACTUAL

La medición de las distintas edificaciones se computa al 100% (coeficiente 1) o al 50% (coeficiente 0,5 para cobertizos y muelles de carga) de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 4.4.1 "Edificabilidad" de las N.U del P.G.O.U.

	ANCHO (M)	LARGO (M)	ALTO (M)	Coef	OCUP. M²	VOLUMEN M³
1 COBERTIZO COCHES	6,55	27,20	2,20	0,5	89,08	195,98
2 CALDERA GAS	5,20	6,00	2,50	1,0	31,20	78,00
3 COBERTIZO MAQUINARIA	6,90	14,90	2,92	0,5	51,41	150,10
4 OFICINA LABORATORIO	4,00	8,80	2,60	1,0	35,20	91,52
5 COBERTIZO MAQ (FUEL)	6,80	15,20	2,10	0,5	51,68	108,53
6 BOMBA CONTRA INCENDIOS	4,00	4,60	2,60	1,0	18,40	47,84
7 BOMBAS DE AGUA	4,00	4,60	3,10	1,0	18,40	57,04
8 SALA DE RESIDUOS	8,70	5,55	2,85	1,0	48,29	137,61
9 MUELLE CUBIERTO (SILOS)	4,00	33,00	5,65	1,0	132,00	745,80
10 MUELLE NAVE FUMIGAR	4,90	6,80	5,20	0,5	16,66	86,63
11 DESCARGA TAB. VERDE	2,00	3,10	3,15	1,0	6,20	19,53
12 MUELLE NAVE TAB. VERDE	4,25	4,95	5,60	0,5	10,52	58,91
13 EDIFICIO OFICINAS	17,80	30,80	8,60	1,0	548,24	4.714,86
14 NAVE DE PROCESO (1 Y 2)	60,80	160,60	6,00	1,0	9.764,48	58.586,88
15 NAVE ALMACÉN TAB. VERDE	60,80	104,80	6,00	1,0	6.371,84	38.231,04
16 NAVE DE FUMIGAR	24,40	30,80	6,00	1,0	751,52	4.509,12
17 PASILLO ENTRE NAVES	8,00	129,20	6,00	1,0	1.033,60	6.201,60
					18.978,71	114.020,99

La ocupación es de 18.978,71 m² que supone el 41,94% de la superficie total de la parcela (45.248 M²).

La edificación se obtiene añadiendo la superficie de dos plantas de las oficinas, (a efectos de ocupación en la tabla anterior se ha computado una planta) totalizando 20.075 m² que supone:

$$\frac{20.075}{45.248} = 0,4437 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Excmo. Ayuntamiento de Benavente
 Aprobación definitiva
 En sesión Pleno 26.10.07
 Benavente, 29 de 10 de 2007
 El Secretario



MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

4.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En el PGOU, planos nº 2 "Clasificación del suelo. Regulación de usos globales y gestión en suelo urbanizable" y nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en Suelo Urbano, Red viaria y alineaciones" concretamente en las hojas F3, G3 y G4, la parcela se clasifica como **suelo urbano consolidado**, regulado por la Norma Zonal 6 (edificación industrial) con el grado 2 (Zona I de las antiguas Normas Subsidiarias).

4.2.- CONDICIONES DE GESTIÓN

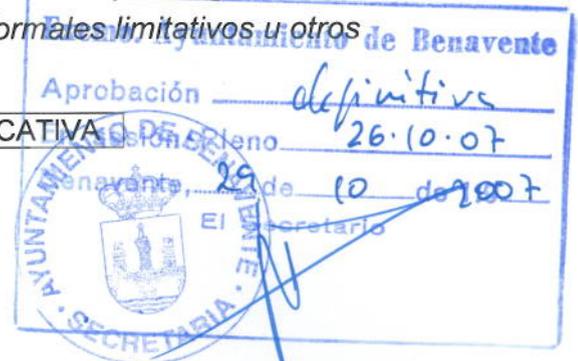
El Desarrollo y Gestión del suelo urbano consolidado se establece en el artículo 3.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU:

1.- *En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas.*

2.- *El aprovechamiento lucrativo permitido por el planeamiento es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado. El Plan General define este aprovechamiento mediante alguno de estos sistemas:*

- a) *Índice de edificabilidad por superficie de parcela.*
- b) *En función de la ordenación detallada que se grafía al efecto.*
- c) *Por aplicación de parámetros formales limitativos u otros*

MEMORIA JUSTIFICATIVA



4.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

En las Normas Urbanísticas del PGOU, la Norma zonal 6.2 define en el artículo 7.6.7.a) la siguiente condición de volumen:

"Será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de alineaciones,, retranqueos obligatorios, ocupación y altura máxima permitidos que para estos grados se establecen"

Retranqueos mínimos:

Frente de fachada tres (3) metros
 Lateral tres (3) metros
 Posterior Igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.

En industrias con superficie de parcela igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados podrán adosarse a todos los linderos.

En industrias con superficie de parcela superior a mil (1.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo a frente de fachada ni lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes. Será obligatorio el retranqueo posterior definido para el grado 2.

d) Ocupación máxima de parcela:

Grado 2: Se establecen intervalos en función de la superficie de la parcela edificable:

Excmo. Ayuntamiento de Benavente
 Aprobación definitiva
 En sesión Pleno 26-10-07
 29 de octubre de 2007
 El Secretario

SUPERFICIE NETA (metros cuadrados)	OCUPACIÓN MÁXIMA
menor o igual a 400 m ²	100%
Mayor de 400 m ² hasta 1.000 m ²	90%
Mayor de 1.000 m ² hasta 1.500 m ²	80%
Mayor de 1.500 m ² hasta 2.000 m ²	70%
Mayor de 2.000 m ²	60%

En los casos límite, podrá ocuparse la superficie resultante de aplicar el porcentaje de ocupación máxima y la superficie neta superior del intervalo anterior.

El Artículo 4.3.3. de las N.U. del P.G.O.U. "Ocupación máxima de parcela" establece:

Se fija por la relación entre superficie ocupable y la superficie total de la parcela, entendiéndose por superficie ocupable la parte de superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, cuya cuantía se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación, o como conjunción de referencias de posición.

e) Parcela mínima

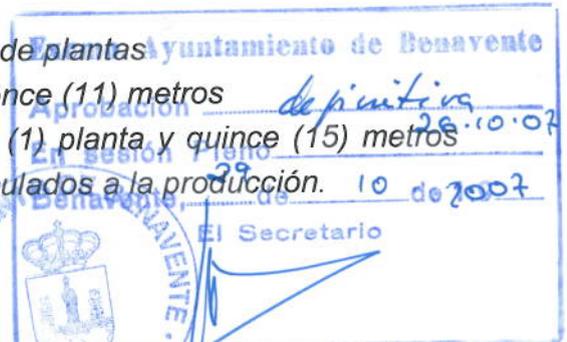
Para todos los grados quinientos (500) metros cuadrados

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas

- Bloque representativo: Tres (3) plantas y once (11) metros

- Naves de fabricación o almacenaje: Una (1) planta y quince (15) metros

que podrán superarse por elementos aislados vinculados a la producción.



4.4.- RESUMEN

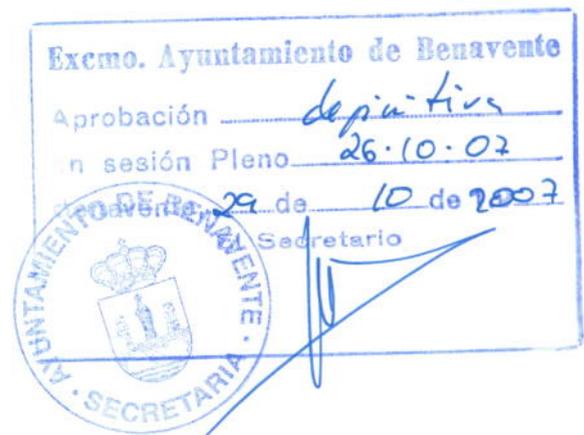
La parcela tiene la condición de solar ya que, estando clasificada como suelo urbano consolidado, no está incluida en ningún área de planeamiento remitido, ni en ninguna unidad de normalización, por lo que se entiende que ha completado la urbanización. Tampoco se ha de ejecutar en su ámbito sistemas generales o dotaciones urbanísticas públicas, ni se ha señalado para ampliar el patrimonio municipal de suelo.

El aprovechamiento lucrativo permitido por el planeamiento es el que se determina por aplicación de parámetros formales limitativos u otros. (3.2.4.2.c).

La ocupación máxima de parcela no se fija taxativamente ni en las Normas Subsidiarias ni en el PGOU, pues se vincula al tamaño de las parcelas que resulten de las divisiones de la parcela, que se permiten respetando la parcela mínima.

El volumen máximo permitido será como mínimo el resultado de aplicar los parámetros más limitativos:

Superficie total de la parcela	45.248 m ²
Ocupación de parcela a efectos de cálculo del volumen edificable ≥ 0,60 x Superficie total = 0,60 x 45.248 =	27.149 m ²
Altura máxima, adoptamos 11 metros, que es la establecida en las Normas Subsidiarias, menor que los 15 metros permitidos en el PGOU	11 metros
Volumen máximo ≤ 11,0 x 27.149 =	298.639 m ³



5.- MARCO LEGAL.

El RUCyL expresa en el artículo 131. a) que los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto en suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

En el artículo 133 del antedicho Reglamento se concretan las determinaciones de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado: *"deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para **completar** o **modificar** las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas: .*

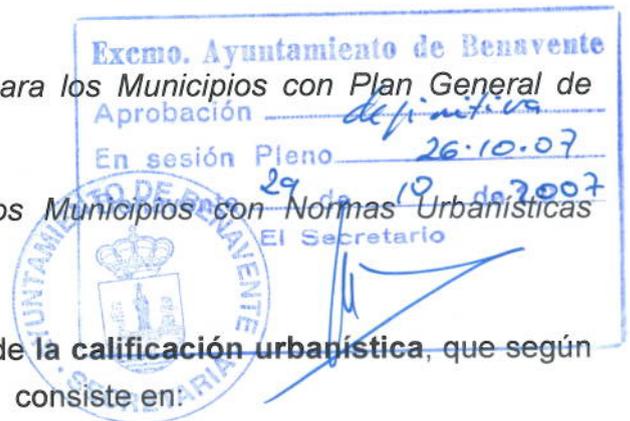
a) *En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.*

.. b) *En el artículo 127 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.*

La ordenación detallada comprende **la calificación urbanística**, que según lo dispuesto en el artículo 94 del RUCyL consiste en:

a) *La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás.*

b) *La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, expresada en todo caso de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos.*



La edificabilidad también puede expresarse de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos. Si aplicando los índices numérico y volumétrico se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.

c) La asignación de la tipología edificatoria.

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

La Documentación de los Estudios de Detalle se define para las distintas categorías de suelo urbano en el artículo 136 del RUCyL: *en todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los siguientes aspectos:*

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

6.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Se pretende introducir las determinaciones de ordenación detallada necesarias para **completar** o **modificar** las que se establecen en el PGOU y en las Normas Subsidiarias que se expresan a continuación:

1ª.- Completar la **asignación de la intensidad de uso o edificabilidad**, expresándola en forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, como se exige en el artículo 94.1.b)

EXISTENTE:

Artículo 7.6.7. Condiciones de volumen

a) *Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta*

Grado 1: *Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado*

Grados 2 y 3: *Será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de alineaciones,, retranqueos obligatorios, ocupación y altura máxima permitidos que para estos grados se establecen"*

PROPUESTO:

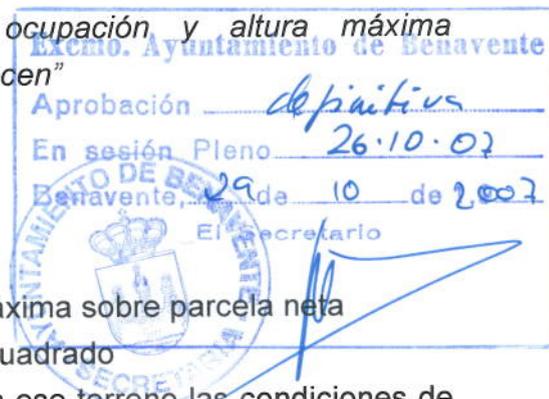
Artículo 7.6.7. Condiciones de volumen

a) *Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta*

Grado 1: *Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado*

Grados 2 y 3: *Será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de alineaciones,, retranqueos obligatorios, ocupación y altura máxima permitidos que para estos grados se establecen.*

La parcela regulada por la Norma Zonal **6** (edificación industrial) con el grado **2** de Los Salados tiene una edificabilidad de **0,83 m²/m²** de parcela neta .



2ª.- Modificar la ocupación de parcela establecida en el artículo 7.6.7 d)

EXISTENTE:

Artículo 7.6.7. d) Ocupación máxima de parcela:

Grado 1. No se establece

Grado 2: Se establecen intervalos en función de la superficie de la parcela edificable:

SUPERFICIE NETA (metros cuadrados)	OCUPACIÓN MÁXIMA
menor o igual a 400 m ²	100%
Mayor de 400 m ² hasta 1.000 m ²	90%
Mayor de 1.000 m ² hasta 1.500 m ²	80%
Mayor de 1.500 m ² hasta 2.000 m ²	70%
Mayor de 2.000 m ²	60%

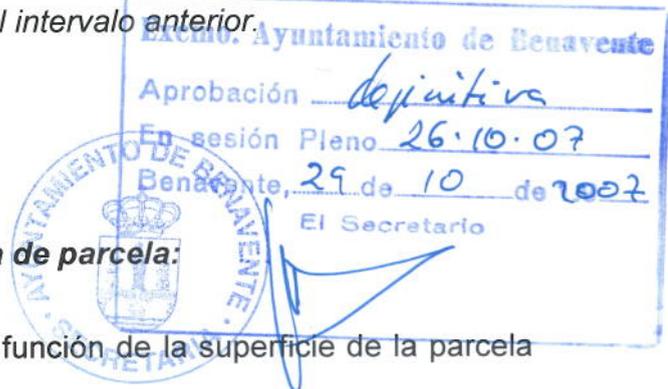
En los casos límite, podrá ocuparse la superficie resultante de aplicar el porcentaje de ocupación máxima y la superficie neta superior del intervalo anterior.

PROPUESTO:

Artículo 7.6.7. d) Ocupación máxima de parcela:

Grado 1. No se establece

Grado 2: Se establecen intervalos en función de la superficie de la parcela edificable:



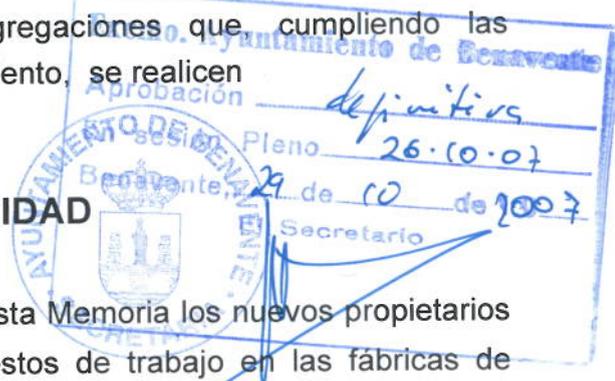
SUPERFICIE NETA (metros cuadrados)	OCUPACIÓN MÁXIMA
menor o igual a 400 m ²	100%
Mayor de 400 m ² hasta 1.000 m ²	90%
Mayor de 1.000 m ² hasta 1.500 m ²	80%
Mayor de 1.500 m ² hasta 2.000 m ²	70%
Mayor de 2.000 m ²	60%

En los casos límite, podrá ocuparse la superficie resultante de aplicar el porcentaje de ocupación máxima y la superficie neta superior del intervalo anterior.

A la parcela regulada por la Norma Zonal 6 (edificación industrial) con el grado 2 de Los Salados se le asigna una ocupación máxima de parcela del 70% de la superficie bruta, que supone el 72% respecto a la superficie de la parcela cercada, que se mantendrá para todas las parcelas resultantes de las divisiones o segregaciones que, cumpliendo las condiciones establecidas en el planeamiento, se realicen

7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Como se expone en el apartado 1 de esta Memoria los nuevos propietarios de W.W.T.E. han conseguido salvar los puestos de trabajo en las fábricas de Benavente y Cáceres, y además, gracias a la contratación de ocho millones de kilos se han salvado tanto los agricultores como a sus trabajadores de la zona norte de Cáceres, que sufren de un tremendo índice de paro.



Por otra parte, se han protegido a los trabajadores de las dos empresas en depósito bancario fijo y finalista, la cantidad de 3 millones de euros para atender en su caso a las indemnizaciones correspondientes de los trabajadores que fueran objeto de un eventual despido. Hecho totalmente insólito en el conjunto de empresas del contexto nacional.

La incidencia de estas empresas en el empleo, tanto directos como indirectos, justifica el apoyo a las políticas de ahorro de gastos que pueden asegurar su viabilidad. En concreto, la **construcción de almacenes propios** colindantes con la factoría que se amortizarían en unos tres años, así como las actuaciones complementarias que con el fin de de buscar una diversificación de actividades y producciones que contribuya al mantenimiento de la actividad fabril de Benavente, y, además, utilizando "productos de la tierra", en especial ese producto que se denomina "pimiento rojo, para lo que se ha previsto construir un edificio de 25 x 23 metros y tres plantas.",

Respetando el volumen máximo permitido por el planeamiento en esta parcela, parece oportuno establecer la edificabilidad en **0,83 m²/m²** que se deduce de la aplicación más restrictiva de la normativa y que no se expresa en las Normas Urbanísticas, así como garantizar la ocupación máxima permitida hasta el 72% de la superficie cercada de la parcela (equivalente al 70% de la superficie total) que haga innecesaria la división o segregación de la parcela que permitiría superar esa ocupación cumpliendo todas las condiciones.

La figura de planeamiento oportuna para completar y modificar las dos determinaciones expuestas es el Estudio de Detalle, tal como se reconoce ampliamente en la legislación urbanística vigente, y se desarrolla en el apartado 5 (Marco Legal) de la presente Memoria.

8.- JUSTIFICACIÓN DELAS MODIFICACIONES

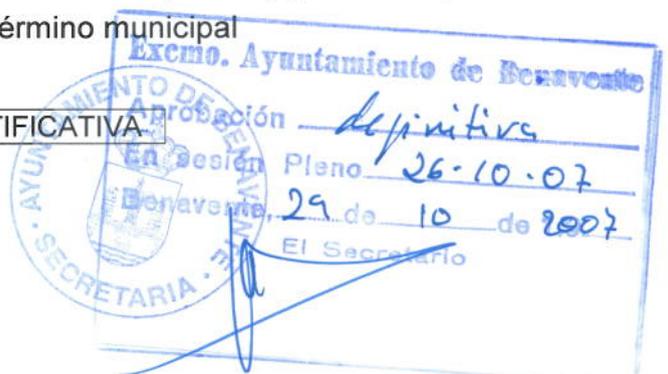
Los objetivos y las modificaciones de los aspectos de la ordenación detallada que se proponen en el presente Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes.

Las modificaciones que se pretenden realizar respecto de la ordenación detallada no suponen el establecimiento de una ordenación detallada sustancialmente diferente de la vigente y los terrenos no deben ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26 del RICyL., dado que:

- a) No son precisas actuaciones de urbanización, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, ya que todos los terrenos pertenecen a un solo propietario.
- b) La ordenación urbanística que se propone puede materializarse directamente sobre la parcela y no requieren de una actuación de gestión urbanística integrada ni aislada.
- c) Los terrenos han adquirido la condición de suelo urbano de acuerdo con los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, y tienen la condición de solar.
- d) No se ha previsto un aumento del número de viviendas ni del volumen edificable con destino privado.

Las modificaciones propuestas son coherentes con el Planeamiento General, no suprimen, modifican ni alteran de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Planeamiento. también son coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, y son compatibles con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal

MEMORIA JUSTIFICATIVA



La superficie total de la parcela, hasta la línea de expropiación establecida a 12,0 metros del eje de la carretera es de **45.248 m²**

La superficie neta, materializada por la cerca existente es de **44.223 m²**

Tal como se detalla en el apartado 3 "EDIFICACIÓN ACTUAL" las principales magnitudes son:

La ocupación de las construcciones existentes es de **18.979 m²**, que supone el 41,94% de la superficie total de la parcela

La superficie edificada es **20.075 m²**

El Volumen edificado es **114.021 m³**

El volumen edificable se obtiene de la menor de las dos cifras siguientes:

a) Aplicando los retranqueos oficiales.

Delimitan una superficie de 41.679 m², con una altura de 11 metros permitida en las Normas Subsidiaria, (15 metros en el PGOU) se permitirían:

Volumen edificable (1) = 49.679 x 11,0 = 458.469 metros cúbicos

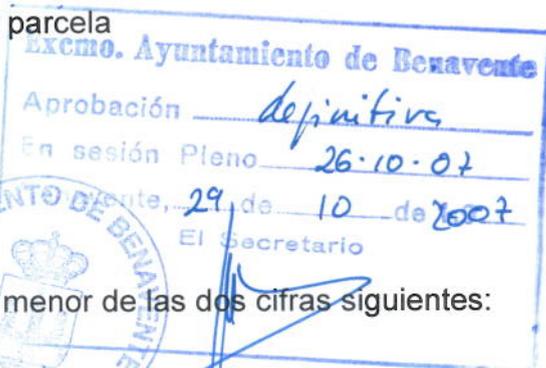
b) Aplicando la ocupación máxima de parcela 60%

Superficie edificable = 45.248 m² x 0,60 = 27.149 m². Altura 11 metros

Volumen edificable (2) = 27.149 x 11,0 = 298.637 metros cúbicos

Tomamos la cifra de **298.637 m³** como volumen máximo edificable.

El volumen permitido disponible es : 298.637 – 114.021 = **184.616 m³**



La superficie ocupable disponible se obtiene dividiendo por la altura media de las edificaciones permitidas, 85% edificios de fabricación o almacenaje x 15 metros y 15% bloque representativo x 11 metros.

$$0,85 \times 15,0 + 0,15 \times 11,0 = 14,40 \text{ metros de altura media}$$

Superficie ocupable disponible = $184.616 \text{ m}^3 / 14,40 =$	12.821 m²
Ocupación actual =	<u>18.979 m²</u>
Ocupación total	31.800 m²

Ocupación de parcela s/superficie total
 $31.800 \text{ m}^2 \times 100 / 45.248 \text{ m}^2 =$ 70,28%

Ocupación de parcela s/superficie neta
 $31.800 \text{ m}^2 \times 100 / 44.223 \text{ m}^2 =$ 71,91%

Edificabilidad disponible
 = ocupación disponible x (0,85 x 1 planta + 0,15 x 3 plantas) =
 = $12.821 \text{ m}^2 \times 1,3 \text{ m}^2/\text{m}^2 =$ **16.667 m²**

Edificabilidad total = Edificación existente + edificabilidad disponible =
 = $20.075 + 16.667 =$ **36.742 m²**

Índice de edificabilidad sobre parcela neta
 = $36.742 \text{ M}^2 / 44.223 =$ **0,83 m²/m²**



Las modificaciones de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por las Normas Subsidiarias y el Plan General de Ordenación Urbana quedan debidamente identificadas de forma expresa y clara, y adecuadamente justificadas. En particular, ya que dichas modificaciones no producen un aumento del volumen edificable no es preciso prever un incremento de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

9.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente ESTUDIO DE DETALLE consta de:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- AMBITO TERRITORIAL
- 3.- EDIFICACIÓN ACTUAL
- 4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS
- 5.- MARCO LEGAL
- 6.- MODIFICACIONES PROPUESTAS
- 7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
- 9.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE



PLANOS

- | | |
|--------|--|
| Nº 1.- | Situación |
| Nº 2.- | Topográfico de la parcela |
| Nº 3.- | Planta de la edificación prevista. No vinculante |

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Nº 4.- Copia reducida de los Planos de Ordenación del PGOU
- 2.2.- Clasificación del suelo. Regulación de usos globales y gestión en suelo urbanizable
- 3. (hojas F3, G3 y G4).- Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en Suelo Urbano, Red viaria y alineaciones

Benavente, octubre de 2006

El Autor

El Promotor

Por SIUMA, S.L.
Jesús María Saldaña Valles
Ingeniero de Caminos. Colegiado 6.415

Por World Wide Tobacco España, S.A.
D. Vicente Sánchez Sánchez Valdepeñas



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA WORDL WIDE TOBACCO ESPAÑA, S.A En "LOS SALADOS". Carretera Orense. BENAVENTE	
--	--

PLANOS

