



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

ACUERDO de 4 de septiembre de 2019, del Pleno del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca), por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle asociado a un proyecto de gasolinera en la calle Newton n.º 15. Expte.: 391/2019.

DON PEDRO SAMUEL MARTÍN GARCÍA, Alcalde del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca),

HAGO SABER: Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 4 de septiembre de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

«8.º) APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE ASOCIADO A PROYECTO DE GASOLINERA, EN CALLE NEWTON NÚM. 15 DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA: A continuación se dio cuenta del expediente en trámite para la aprobación del Estudio de Detalle asociado a proyecto de unidad de suministro de combustible en parcela de la calle Newton, 15, redactado por el ingeniero Industrial, D. José Antonio Laín Vázquez a iniciativa de PROGERAL IBÉRICA, S.A. con el objeto de ordenación de volúmenes y accesos, RESULTANDO:

- I. Que aprobado el Estudio de Detalle inicialmente por resolución de la alcaldía de fecha 30 de mayo de 2019, el expediente fue sometido a información pública por plazo de un mes mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de Castilla y León, núm. 108, de 7 de junio de 2019, Diario La Gaceta de 1 de junio de 2019, página web municipal y Tablón de anuncios de la sede electrónica, sin que se produjeran alegaciones, sugerencias ni reclamaciones de ninguna clase.

Igualmente fueron solicitados los informes sectoriales preceptivos, siendo todos ellos favorables.

- II. Que por el arquitecto municipal se emitió informe favorable sobre el contenido del documento en relación con el objeto del Estudio de Detalle. Con carácter previo a la aprobación definitiva, emitió un nuevo informe en el que se recogía la necesidad de la introducción en el documento de la modificación de la alineación para la ejecución del proyecto de carril bici, informando favorablemente la aprobación definitiva.

Visto el informe del Secretario de la Corporación sobre la normativa de aplicación y la tramitación a seguir, de conformidad con el Art. 55.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 163 del Reglamento de Urbanismo, por los que se atribuye al Ayuntamiento la competencia para la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle y en virtud de lo dispuesto en el Art. 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del

Régimen Local, que asigna la atribución al Pleno, la Corporación, de conformidad con el dictamen favorable de la comisión de urbanismo de fecha 22 de agosto de 2019, por unanimidad de los trece miembros asistentes de los trece que de hecho y de derecho integran la misma, tras deliberación, acordó:

Primero.– Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle asociado a proyecto de unidad de suministro de combustible en parcela de la calle Newton, 15, redactado por el ingeniero Industrial D. José Antonio Laín Vázquez a iniciativa de PROGERAL IBÉRICA, S.A., con la introducción de la modificación de la alineación de la calle Newton en su confluencia con la Avda. Carbajosa de la Sagrada, para la ejecución del carril bici, en los términos contenidos en el documento sometido a aprobación definitiva.

Segundo.– Notificar el acuerdo al promotor junto con un ejemplar debidamente diligenciado.

Tercero.– Notificar el acuerdo a la Comisión Territorial de Urbanismo, adjuntando un ejemplar del Estudio de Detalle debidamente diligenciado, junto con otro en soporte digital.

Cuarto.– Notificar el presente acuerdo, asimismo a la Administración del Estado, Diputación provincial y Registro de la Propiedad, acompañando un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital.

Quinto.– Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León y como Anexo, se publicará la memoria vinculante y la normativa del instrumento aprobado, así como una relación e todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos que integren el Estudio de Detalle.»=====

Contra el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el Art. 114 de la Ley 39/2015, de 2 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, conforme al Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid. El plazo de interposición será de dos meses, contados desde el día siguiente al del recibo de esta notificación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 46 de la misma.

No obstante, se podrá interponer cualquier otro recurso que se estime procedente.

Carbajosa de la Sagrada, 17 de septiembre de 2019.

El Alcalde,
Fdo.: PEDRO SAMUEL MARTÍN GARCÍA

ANEXO

ESTUDIO DE DETALLE ASOCIADO A UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE,
EN CALLE NEWTON NÚM. 15 DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA

RELACIÓN COMPLETA DE DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.- GENERALIDADES.

- 1.1. Agentes que intervienen.
- 1.2. Parcela.
- 1.3. Antecedentes y condicionantes.
- 1.4. Objeto y alcance del Estudio.
- 1.5. Ámbito.
- 1.6. Condiciones Urbanísticas.
- 1.7. Condiciones específicas para el Uso propuesto de Unidad de Suministro.
- 1.8. Estado actual de la Urbanización.

2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

- 2.1. Descripción de la propuesta y condiciones de la edificación.
- 2.2. Condiciones Particulares de la parcela.
 - 2.2.1. Tipología edificatoria.
 - 2.2.2. Usos.
 - 2.2.3. Condiciones de Parcelación.
 - 2.2.4. Separación a linderos.
 - 2.2.5. Edificabilidad.
 - 2.2.6. Ocupación sobre rasante.
 - 2.2.7. Altura máxima.
 - 2.2.8. Semisótanos y sótanos.
 - 2.2.9. Aparcamientos.
 - 2.2.10. Condiciones Particulares de Estética.
 - 2.2.11. Cuadro resumen de parámetros urbanísticos.
- 2.2. Descripción de la propuesta de accesos.

3.- CONCLUSIONES.

ESTUDIO DE DETALLE**MEMORIA**

0.– HOJA DE DATOS DE LA MEMORIA.

TITULO DEL PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE ASOCIADO A UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE.

EMPLAZAMIENTO: CALLE NEWTON, NÚM. 15.

LOCALIDAD: CARBAJOSA DE LA SAGRADA PROVINCIA. SALAMANCA. C.P.: 37188.

TITULARES: PROGERAL IBÉRICA, S.A.

COLEGIADO AUTOR DEL PROYECTO: FALERO & LAIN INGENIEROS, S.L.P. con CIF B-06300602 y domicilio en C/ José María Alcaraz y Alenda n.º 34 B de Badajoz, siendo el proyectista D. José Antonio Laín Vázquez, Ingeniero de Organización Industrial.

1.– DATOS GENERALES.

1.1. *Objeto del encargo.*

El presente Estudio de Detalle se plantea por iniciativa de doña Jacqueline Luccioni Franchi, con N.I.F. 36960746E, en nombre y representación de PROGERAL IBÉRICA, S.A., para la instalación de una Unidad de Suministro de combustible con centro de lavado de vehículos en autoservicio en una parcela sita en calle Newton 15, en el término municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).

Este Estudio de Detalle está asociado al Proyecto de Unidad de Suministro de combustible.

La conveniencia del presente Estudio de Detalle se basa en el cumplimiento de las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, siendo el mismo indispensable para posibilitar la implantación de la actividad.

Así pues, el objeto de este estudio es fijar el desarrollo de la parcela a nivel urbanístico para posteriormente posibilitar la implantación de la gasolinera, cumpliendo los condicionantes establecidos en la normativa urbanística citada.

1.2. *Autor del estudio de detalle.*

El presente Estudio de Detalle se elabora por D. José Antonio Laín Vázquez, Ingeniero de Organización Industrial.

1.3. *Normativa y legislación urbanística vigente.*

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Carbajosa de la Sagrada (B.O.C. y L. n.º 54 de 20-03-2017).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.– INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. *Datos del emplazamiento.*

La parcela se sitúa en la calle Newton 15, en el término municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).

El presente Estudio de Detalle se centra en una parcela urbana, que cuenta con una superficie catastral de 3.413,00 m².

Los límites de la parcela son:

- Al *Norte*, edificación de uso terciario separada del lindero unos 7 m y actualmente ocupada por una restaurante.
- Al *Sur*, calle Newton.
- Al *Este*, edificación de uso industrial separada del lindero unos 3 m y actualmente ocupada por una empresa de acero para la construcción.
- Al *Oeste*, vía de Servicio en Avda. Carbajosa de la Sagrada.

2.2. *Estado Actual.*

La parcela objeto de este estudio se ubica en el Polígono Montalvo I, siendo una zona urbanizada ya recepcionada por parte del Excmo. Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada con diferentes establecimientos ya en funcionamiento. Estando la parcela dotada de todas las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

Actualmente la parcela tiene acceso directo desde la calle de Newton.

La calle Newton es un vial de un único carril para cada sentido de circulación.

Por estos motivos, la parcela tiene la condición de solar, al cumplir con el Art. 24. Condición de solar del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Al disponer de:

- a) Acceso pavimentado y urbanizado por vía urbana, transitable por vehículos automóviles.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas.

1. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
2. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
3. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
4. Alumbrado público.
5. Telecomunicaciones.

Actualmente en la parcela se ubican elementos de carácter industrial en desuso, por lo que, se procederá previamente a su desmontaje y retirada de la misma, para poder acometer las obras necesarias que ésta requiere.

3.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

3.1. *Planeamiento de aplicación.*

El Plan General de Ordenación Urbana de aplicación al presente estudio de detalle es el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada con aprobación a fecha de 1 de marzo de 2017 y publicado el día 20 de marzo de 2017 en el B.O.C. y L.

Así mismo, es de aplicación la modificación puntual n.º 1.

3.2. *Determinaciones generales del PGOU.*

Teniendo en cuenta el PGOU y las Normativas Urbanísticas vigentes, la parcela se encuentra en el sector Polígono Industrial Montalvo I de Carbajosa de la Sagrada.

Presenta una clasificación de Suelo Urbano y una calificación global de Uso Industrial.

Las normas particulares de la zona industrial quedan determinadas, para el ámbito de esta parcela como IND-10 Grado C. Así mismo es de aplicación la Actuación Aislada 24.2.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PGOU.

Uso: I-10 Grado C.

Parcela mínima: 500 m².

Frente mínimo: No se establece.

Retranqueo a fachada: 5 m.

Edificabilidad máxima: 1,03 m²/m².

Ocupación máxima: 65%.

Altura máxima y n.º de plantas: 12 m.

Vallado: 1 m muro fábrica, 1,5 m valla metálica.

Acceso: No permitidos nuevos accesos.

3.3. *Determinaciones particulares para el uso estación de servicio.*

Tal y como se ha referido, la actividad propuesta será la de Unidad de Suministro con Centro de Lavado de vehículos, que se encuentran definidas dentro de los usos pormenorizados Estaciones de suministro de combustibles incluidos en el Uso Terciario, según CAPÍTULO 4 del TÍTULO III de las Normas urbanísticas del Planeamiento Municipal de Carbajosa de la Sagrada de 2017.

Para este uso específico la Sección 5.^a del Planeamiento Municipal de Carbajosa de la Sagrada establece una serie de condicionantes urbanísticos detallados en el Art. 75.3 «Condiciones particulares», y que ahora pasamos a reflejar.

Dirección: Calle Newton 15 en el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).

Referencia Catastral (Parcela matriz): 6762606TL7366S0001XI.

Superficie: 3.413,00 m².

Compatibilidades: En todos los casos se autoriza la implantación de instalaciones de lavado e instalaciones de engrase vinculadas o no a la venta de combustible.

Accesos: Se precisa una correcta disposición de accesos.

Altura de edificación: Sólo se permite edificar en planta baja con una altura máxima de 4,5 m hasta cara inferior.

Parcela mínima de 250 m².

Superficie máxima cubierta y cerrada: 20 m².

Altura libre mínima de piso de edificación: 3,00 m.

Ajardinamiento: 10% de la zona de parcela destinada a la Unidad de Suministro.

4.– OBJETIVOS Y SOLUCIÓN PROPUESTA.

4.1. *Objeto del Estudio de Detalle.*

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes y solución de accesos a fin de posibilitar la implantación del uso de Unidad de Suministro en la parcela siguiendo las directrices del PGOU vigente, así como la modificación de la alineación de la calle Newton en su confluencia con la Avda. Carbajosa de la Sagrada, para la ejecución del carril bici.

4.2. *Descripción y justificación de la solución adoptada.*

Se plantea un desarrollo edificatorio basado en una única parcela, combinando los condicionantes urbanísticos que el planeamiento municipal define para la parcela en concreto y el uso pormenorizado propuesto de Unidad de Suministro.

La superficie de la parcela, unida a la necesidad de este tipo de implantaciones de desarrollos en planta, más que en altura, con zonas de circulación interior y posiciones de espera para vehículos, implica que la disposición de la ocupación y la edificabilidad para este tipo de usos nos obliga a diferenciar dos zonas o áreas, una vinculada a la unidad de suministro y otra para el uso característico de la parcela, industrial en todas sus clases y categorías.

Por lo que se vinculará una superficie de 1.077 m² a la implantación de la unidad de suministro con centro de lavados (En todos los casos se autoriza la implantación de instalaciones de lavado e instalaciones de engrase vinculadas o no a la venta de combustible, según Art. 75.3.1.e) de las NN.UU del Planeamiento Municipal), y los restantes 2.336 m² quedarán vinculados para la implantación de otro uso.

Una vez obtenida la aceptación al Estudio de Detalle se deberán presentar los correspondientes Proyectos Técnicos donde se definirá los usos que se quiera implantar en las diferentes zonas, definiéndose la superficie vinculada al mismo, y los parámetros de ocupación y edificabilidad real de las instalaciones que se proyecten, a fin de tramitar las correspondientes licencias urbanísticas para poder implantarlas.

4.3. Resumen de los parámetros urbanísticos.

Parámetros PGOU Cap. 4 Secc. 5 Estudio de detalle.

Uso: I-10 Grado C - -.

Parcela mínima: 500 m² 250 m² -.

Frente mínimo: No se establece - -.

Retranqueo a fachada: 5 metros - 5 metros.

Edificabilidad máxima: 1,03 m²t/m²s - -.

Ocupación máxima: 65 % - -.

Altura máxima y n.º de plantas: 12 m o 3 plantas 4,5 m 4,5 m o 1 planta.

Retranqueo a lindero: 3 m.

Disposición interior: Exento.

Ajardinamiento: 10% de parcela -.

Accesos: No permitidos. Nuevos accesos, 2 accesos de 5 m.

Vallado: 1 m muro fábrica, 1,5 m valla metálica, 1 m muro fábrica, 1,5 m valla metálica.

**5.- PLANOS.**

- PLANO N.º 1.1: ESTADO ACTUAL: Situación y Emplazamiento.
- PLANO N.º 1.2: ESTADO ACTUAL: Topográfico.
- PLANO N.º 2.1: PLANO ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO AFECTADO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.
- PLANO N.º 3.1: PLANO REPRESENTATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE EN SU ENTORNO.
- PLANO N.º 3.2: PLANO DE ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE CONTEMPLAN, ADAPTAN O REAJUSTAN.
- PLANO N.º 3.3: PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLUMEN.
- PLANO N.º 4.1: PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN.