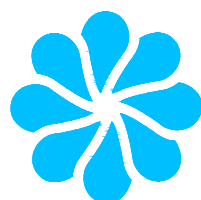
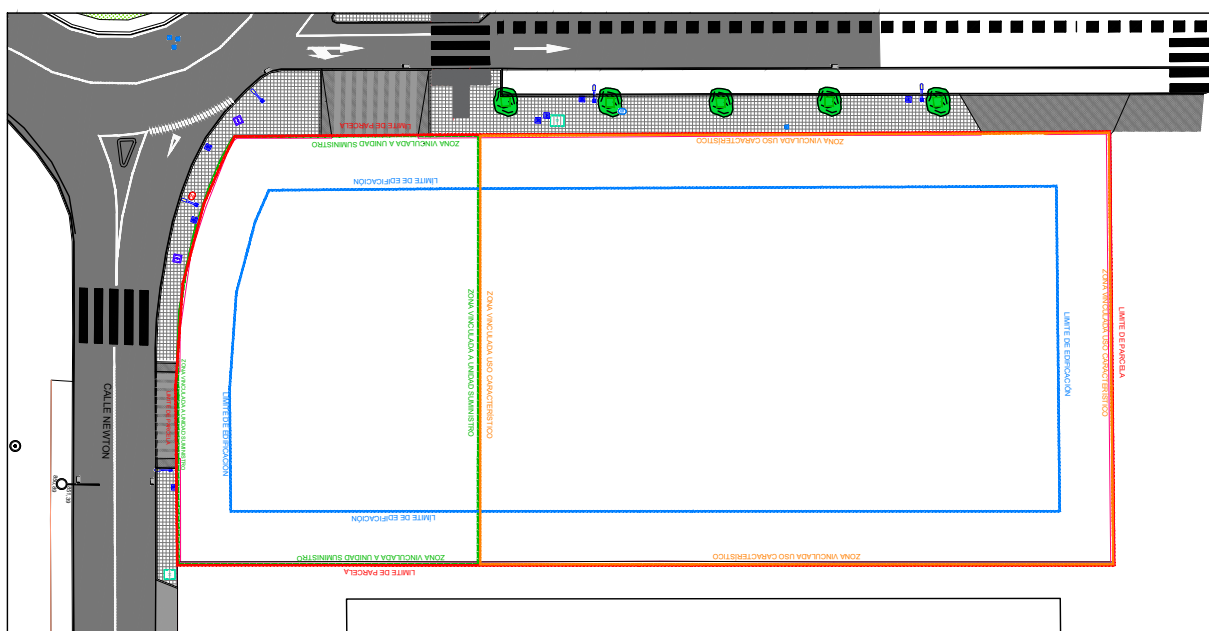


ESTUDIO DE DETALLES DE LA PARCELA SITA EN CALLE NEWTON 15 EN T.M. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

SITUACIÓN: CALLE NEWTON 15, T.M. DE CARBAJOSA DE SAGRADA
(SALAMANCA)

PETICIONARIO:
PROGERAL IBÉRICA S.A.



BALLENOIL

www.ballenoil.es



**FALERO
& LAÍN**
INGENIEROS
fingenieros.com

924 244 065
fingenieros.com

Mayo de 2019

Documentos que componen el Estudio de Detalle.

Memoria.

Planos.

Memoria.

ÍNDICE

1.- GENERALIDADES.	2
1.1.- Agentes que intervienen.	2
1.2.- Parcela.	2
1.3.- Antecedentes y condicionantes.	3
1.4.- Objeto y alcance del Estudio.	4
1.5.- Ámbito.	5
1.6.- Condiciones Urbanísticas.	5
1.7.- Condiciones específicas para el Uso propuesto de Unidad de Suministro.	6
1.8.- Estado actual de la Urbanización.	7
2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.	8
2.1.- Descripción de la propuesta y condiciones de la edificación.	8
2.2.- Condiciones Particulares de la parcela.	9
2.2.1.- Tipología edificatoria.	9
2.2.2.- Usos.	9
2.2.3.- Condiciones de Parcelación.	11
2.2.4.- Separación a linderos.	11
2.2.5.- Edificabilidad.	11
2.2.6.- Ocupación sobre rasante.	12
2.2.7.- Altura máxima.	13
2.2.8.- Semisótanos y sótanos.	14
2.2.9.- Aparcamientos.	14
2.2.10.- Condiciones Particulares de Estética.	14
2.2.11.- Cuadro resumen de parámetros urbanísticos.	14
2.2.- Descripción de la propuesta de accesos.	16
3.- CONCLUSIONES.	17

1.- GENERALIDADES.

1.1.- Agentes que intervienen.

Se redacta el presente “**Estudio de Detalles de la parcela sita en calle Newton 15 en T.M. Carbajosa de la Sagrada (Salamanca)**”, a petición de PROGERAL IBÉRICA S.A., que tiene la intención de realizar una inversión 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).

El peticionario del proyecto es Doña Jacqueline Luccioni Franchi, con DNI 36.960.746-E, en nombre y representación de PROGERAL IBÉRICA S.A., con CIF A-62989199 y domicilio a efectos de notificación en Calle Valgrande nº 30, C.P. 28108 Alcobendas (Madrid).

El autor del consiguiente Estudio de Detalle es FALERO & LAÍN INGENIEROS S.L.P. con CIF B-06300602 y domicilio en C/ José María Alcaraz y Alenda nº 34 B de Badajoz, siendo el proyectista D. José Antonio Laín Vázquez, Ingeniero de Organización Industrial.

1.2.- Parcela.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se emplazarán en la calle Newton 15 en el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).

Esta parcela con referencia catastral 6762606TL7366S0001XI, que cuenta con una superficie de suelo según catastro de 3.413,00 m², clasificada como “Suelo Urbano Consolidado”, con calificación “Industrial Grado b” al incluirse en la Zona de Ordenanza I-10 Polígono Montalvo I y III, según el Planeamiento Municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) de 2017.

La parcela tiene las siguientes características:

Parcela:	
Dirección:	Calle Newton 15 en el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).
Referencia Catastral:	6762606TL7366S0001XI
Superficie :	3413,00 m ²
Linderos:	Norte: Edificación de uso terciario separada del lindero unos 7 m. y actualmente ocupada por un restaurante.
	Sur: Calle Newton.

	Este: Edificación de uso industrial separada del lindero unos 3 m. y actualmente ocupada por una empresa de distribución de acero para la construcción.
	Oeste: Vía de Servicio en Avda. Carbajosa de la Sagrada.
Datos Urbanísticos:	
Planeamiento:	Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada de 2017.
Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano Consolidado.
Uso característico	Industrial.
Área de Normativa:	Ordenanza I-10, Polígono Montalvo I y III.

Actualmente la parcela tiene sendos vados de acceso directo desde la Calle de Newton y la Avenida Carbajosa de la Sagrada en la fachada sur y oeste respectivamente.

La calle Newton es un vial de doble sentido de circulación con un carril para cada sentido y acerado en ambos sentidos.

La Avenida Carbajosa de la Sagrada es un vial de doble sentido de circulación con dos carriles para cada sentido, uno principal y otro auxiliar. Estos carriles auxiliares dispondrán de acerado y zona de aparcamiento en ambos lados, es desde estos carriles desde donde se da acceso a las diferentes parcelas. Tanto los carriles principales como los auxiliares están separados entre sí por unas medianas con acerado no transitable.

1.3.- Antecedentes y condicionantes.

La empresa promotora pretende llevar a cabo la ampliación de las instalaciones de una Unidad de Suministro de combustible con Centro de Lavado de vehículos en autoservicio, en la parcela sita en la calle Newton 15 en el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada decidiendo iniciar los trámites para la implantación de las instalaciones referidas, a bien de introducirse en un mercado en expansión. Para lo que se solicita el 6 de febrero de 2019, ante el Excmo. Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada, solicitud de licencia ambiental y urbanística de obra, adjuntándose a la misma Proyecto Técnico firmado por el mismo técnico que ahora suscribe el presente Estudio Detalle.

Esta parcela según el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada de 2017 está clasificada como "Suelo Urbano Consolidado", con calificación "Industrial Grado b" al incluirse en la Zona de Ordenanza I-10 Polígono Montalvo I y III.

La actividad propuesta, serán la ya referida 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.

En base a lo cual, la instalación de unidad de suministro pretendida ha de realizarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, según se establece en el artículo 75.3.1.d) de las NNSS del PGOU.

Por tanto, se elabora el presente documento con el objeto de establecer las determinaciones de ordenación detallada de la parcela objeto según lo establecido por el planeamiento general, completando ordenando los volúmenes edificables, a fin de poder implantar en ella una unidad de suministro de combustible.

1.4.- Objeto y alcance del Estudio.

El objeto del presente Estudio de Detalle es ajustar la normativa urbanística prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada de 2017 a las características concretas de las parcelas objeto de este Estudio a fin de poder implantar en ella una unidad de suministro de combustible.

El contenido del Estudio de Detalle incluirá la ordenación de volúmenes y solución de los accesos propuestos poder implantar en ella una unidad de suministro de combustible, de acuerdo con las características de la parcela y conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada de 2017.

La necesidad de redactar un Estudio de Detalle en esta parcela viene expresamente recogida en el planeamiento vigente, conforme al artículo 75.3.1.d), que establece que “La nueva implantación de estas instalaciones o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos”.

La figura del Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico municipal a nivel detallado.

Este estudio detalle se elabora en base al artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 131 a 136 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.- Ámbito.

El ámbito del Estudio de Detalle recoge la delimitación definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada de 2017.

1.6.- Condiciones Urbanísticas.

Tal y como se ha referido anteriormente, la parcela objeto sita en zona industrial, en calle Newton 15 en el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).

Esta parcela con referencia catastral 6762606TL7366S0001XI, cuenta con una superficie de suelo según catastro de 3413,00 m², clasificada como “Suelo Urbano Consolidado”, con calificación “Industrial Grado b” al incluirse en la Zona de Ordenanza I-10 Polígono Montalvo I y III, según el Planeamiento Municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) de 2017.

La parcela tiene las siguientes características:

Parcela:	
Dirección:	Calle Newton 15 en el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).
Referencia Catastral (Parcela matriz):	6762606TL7366S0001XI
Superficie :	3.413,00 m ²
Linderos:	Norte: Edificación de uso terciario separada del lindero unos 7 m. y actualmente ocupada por un restaurante.
	Sur: Calle Newton.
	Este: Edificación de uso industrial separada del lindero unos 3 m. y actualmente ocupada por una empresa de distribución de acero para la construcción.
	Oeste: Avda. Carbajosa de la Sagrada.
Datos Urbanísticos:	
Planeamiento:	Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada de 2017.
Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano Consolidado.
Uso característico	Industrial.
Área de Normativa:	Ordenanza I-10, Polígono Montalvo I y III.

Condiciones Urbanísticas de la parcela (Plan General de Ordenación Zona Urbana Industrial Grado b):	
Uso específico:	Industrial en todas sus clases y categorías.
Usos Compatibles:	Garaje-aparcamiento. Terciario (incluyendo entre sus clases las Estaciones de Servicio). Equipamiento comunitario.
Tamaño mínimo de parcela:	3000 m ² .
Fachada mínima:	No se establece.
Retranqueos:	Fachada 5 m Lindero trasero 5 m Linderos laterales 3 m
Edificabilidad:	1,03 m ² /m ² .
Ocupación de parcela:	65%
Altura	12 m

1.7.- Condiciones específicas para el Uso propuesto de Unidad de Suministro.

Tal y como se ha referido, la actividad propuesta, serán 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 5ª 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.

Parcela:	
Dirección:	Calle Newton 15 en el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).
Referencia Catastral (Parcela matriz):	6762606TL7366S0001XI
Superficie :	3.413,00 m ²
Condiciones específicas para el Uso de Unidades de Suministro de Carburantes (Plan General de Ordenación Urbana Capítulo 4 Sección 5ª. Artículo 75.3):	
Compatibilidades	o 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	o Se precisa una correcta disposición de accesos.
Altura de edificación	o Sólo se permite edificar en planta baja con una altura máxima de 4,5 m hasta cara inferior.
Parcela mínima	o Parcela mínima de 250 m ² .
Superficie máxima cubierta y cerrada	o 20 m ² .
Altura libre mínima de piso de edificación	o 3,00 m
Ajardinamiento:	o 10% de la zona de parcela destinada a la Unidad de Suministro.

1.8.- Estado actual de la Urbanización.

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.

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

El presente Estudio de Detalle abarca exclusivamente parcela sita en Calle Newton 15 en el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada.

El uso propuesto de Unidad de Suministro se incluirá dentro de los usos compatibles para los Polígonos Montalvo I y III, según la Zona de Ordenanza I-10, Polígono Montalvo I y III, del Planeamiento Municipal de Carbajosa de la Sagrada de 2017.

Por lo que el uso que se pretende implantar en la parcela es el uso compatible con la misma no existiendo inconveniente de tipo urbanístico para su implantación mas allá de la aprobación del estudio de detalle.

La única causa que justifica la realización de este Estudio de Detalle es la obligación que impone el Art. 75.3.1.d) de las NN.UU del Planeamiento Municipal, de la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos.

2.1.- Descripción de la propuesta y condiciones de la edificación.

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 lavados¹, y los restantes 2.336 m² quedarán vinculados para la implantación de otro uso.

¹ 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.

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.

2.2.- Condiciones Particulares de la parcela.

2.2.1.- Tipología edificatoria.

Para la zona que quedará vinculada a la unidad de suministro la tipología edificatoria será obligatoriamente en edificio exclusivo y aislado.

Para la zona vinculada al uso característico industrial la tipología edificatoria será Edificación aislada, pareada o adosada.

2.2.2.- Usos.

Para la zona que quedará vinculada a la unidad de suministro no se permitirá la implantación de edificaciones con usos o servicios diferentes al de la unidad de suministro, salvo los relativos a las instalaciones de un centro de lavado vehículos o instalaciones de engrase vinculadas o no a la venta de combustible, tal y como se especifica en el según Art. 75.3.1.e) de las NN.UU del Planeamiento Municipal.

Para la zona vinculada al uso característico industrial la relación de usos permitidos será la siguiente:

USOS	CLASE	CATEGORÍA	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Industrial	Industrial en todas sus clases y categorías		X		X
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado		x		x
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hostelero	X		
	Establecimiento de restauración		X		X
	Comercial	En todas las categorías excepto grandes establecimientos.	X		X
	Oficinas		X		X
	Terciario recreativo	Aforo tipo I, Tipo II, Tipo III.	X		X
	Otros servicios terciarios		X		X
Equipamiento comunitario:	Educativo / Docente		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Asistencial		X		
	Religioso		X		
	Deportivo		X		
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X		
		Otros servicios públicos	X		
	Servicios urbanos		X		
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

2.2.3.- Condiciones de Parcelación.

En este caso no se hará diferenciación entre la zona vinculada a la unidad de suministro y la zona de uso característico industrial, por lo que la parcela en global deberá cumplir los condicionantes impuestos para la parcelación recogidos en la Ordenanza I-10, Polígono Montalvo I y III para un grado B.

Que se corresponderán con:

o Parcela mínima:	3.00 m ² .
o Frente mínimo	No se establece.

2.2.4.- Separación a linderos.

En este caso no se hará diferenciación entre la zona vinculada a la unidad de suministro y la zona de uso característico industrial, por lo que la parcela en global deberá cumplir los condicionantes impuestos para la parcelación recogidos en la Ordenanza I-10, Polígono Montalvo I y III para un grado B.

Que se corresponderán con:

o Retranqueos:	
▪ Frontal:	5,00 m.
▪ Trasero:	5,00 m.

2.2.5.- Edificabilidad.

La Ordenanza I-10, Polígono Montalvo I y III para un grado B establece un coeficiente de edificabilidad para la parcela completa de 1,03 m²/m². En este caso se mantendrá dicho coeficiente de edificabilidad, ajustándose en función de la zona.

Para la zona que quedará vinculada a la unidad de suministro, basándonos en las condiciones específicas del Uso de Unidades de Suministro de Carburantes (Plan General de Ordenación Urbana Capítulo 4 Sección 5ª. Artículo 75.3), que establece que:

- La superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m², y tan solo podrá albergar usos al servicio de la unidad de suministro, sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo, siendo además obligatorio incluir en esta superficie un aseo público.
- No dispondrán de superficie cubierta no cerrada, salvo la necesaria para proteger a los surtidores que será además obligatoria.

- Las superficies cubiertas no cerradas no computaran a los efectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m².

Por lo que la superficie máxima edificable de esta zona será de 20 m², quedando excluida en el cómputo de la misma las superficies cubiertas no cerradas y la caseta técnica de lavados, en la que se alojan los equipos de la Instalación de lavado, considerándose parte de dicha instalación, ya que no tiene otro uso que el de alojamiento y resguardo de dichos equipos.

De esta manera se establece como coeficiente de edificabilidad relativo a la zona vinculada a la unidad de suministro es de 0,0186 m²/m², al ser la superficie vinculada a esta zona 1.077 m².

Para la zona vinculada al uso característico industrial el coeficiente de edificabilidad será el resultante de restar a la superficie total edificable la parte ya consumida en la zona vinculada a la unidad de suministro.

Al disponer la parcela de una superficie total de 3.413 m² y un coeficiente de edificabilidad de 1,03 m²/m² la superficie edificable de la parcela será de 3.515,39 m², de los cuales 20 m² quedarán ligados a la unidad de suministro, quedando 3.495,39 m² ligados a la zona vinculada al uso característico.

De esta manera se establece como coeficiente de edificabilidad relativo a la zona vinculada al uso característico es de 1,4963 m²/m², al ser la superficie vinculada a esta zona 2.336 m².

2.2.6.- Ocupación sobre rasante.

La Ordenanza I-10, Polígono Montalvo I y III para un grado B establece un coeficiente de ocupación para la parcela completa del 65 %. En este caso se mantendrá dicho coeficiente de ocupación, ajustándose en función de la zona.

Para la zona que quedará vinculada a la unidad de suministro, basándonos en las condiciones específicas del Uso de Unidades de Suministro de Carburantes (Plan General de Ordenación Urbana Capítulo 4 Sección 5ª. Artículo 75.3), que establece que:

- La superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m², y tan solo podrá albergar usos al servicio de la unidad de suministro, sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo, siendo además obligatorio incluir en esta superficie un aseo público.
- No dispondrán de superficie cubierta no cerrada, salvo la necesaria para proteger a los surtidores que será además obligatoria.
- Las superficies cubiertas no cerradas no computaran a los efectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m².

Por lo que la superficie máxima ocupable de esta zona será de 320 m², quedando excluida en el cómputo de la misma la caseta técnica de lavados, en la que se alojan los equipos de la Instalación de lavado, considerándose parte de dicha instalación, ya que no tiene otro uso que el de alojamiento y resguardo de dichos equipos.

De esta manera se establece como coeficiente de ocupación relativo a la zona vinculada a la unidad de suministro es de 29,71 %, al ser la superficie vinculada a esta zona 1.077 m².

Para la zona vinculada al uso característico industrial el coeficiente de ocupación será el resultante de restar a la superficie total ocupada la parte ya consumida en la zona vinculada a la unidad de suministro y aplicándole los retranqueos correspondiente.

Al disponer la parcela de una superficie total de 3.413 m² y un coeficiente de ocupación del 65 % la superficie ocupable de la parcela será de 2.218,45 m², de los cuales 320 m² quedarán ligados a la unidad de suministro, quedando disponibles 1.898,45 m², si bien la zona delimitada por los límites de edificación relativos a los retranqueos es de 1.606,00 m², por lo que será esta superficie la que se considera como ocupable.

De esta manera se establece como coeficiente de ocupación relativo a la zona vinculada al uso característico es del 68,75 %, al ser la superficie de la zona 2.336 m².

2.2.7.- Altura máxima.

Para la zona que quedará vinculada a la unidad de suministro, basándonos en las condiciones específicas del Uso de Unidades de Suministro de Carburantes (Plan General de Ordenación Urbana Capítulo 4 Sección 5ª. Artículo 75.3), que establece que:

- La altura libre mínima de piso será de 3,00 m.
- La altura de la marquesina desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta no superara los 4,50 m.

Por lo que para la zona vinculada a la unidad de suministro el número máximo de plantas será de 1 planta sobre rasante, con una altura libre mínima de 3,00 m. Y una altura máxima para la marquesina de 4,50 desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta.

Por lo que para la zona vinculada al uso característico industrial el número máximo de plantas será de 3 y la altura máxima de 12m desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta.

2.2.8.- Semisótanos y sótanos.

Para la zona que quedará vinculada a la unidad de suministro no estarán permitidos ni los semisótanos ni los sótanos.

Para la zona vinculada al uso característico industrial si estarán permitidos los semisótanos y los sótanos.

2.2.9.- Aparcamientos.

En este caso no se hará diferenciación entre la zona vinculada a la unidad de suministro y la zona de uso característico industrial, por lo que la parcela en global deberá cumplir los condicionantes impuestos para la parcelación recogidos en la Ordenanza I-10, Polígono Montalvo I y III. Disponiéndose dentro de la parcela espacios para aparcamiento.

2.2.10.- Condiciones Particulares de Estética.

De acuerdo con las Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza I-10 para los Polígonos Montalvo I y III, se dispondrá un vallado de muro de fábrica de 1 m de altura y el resto, hasta 2.5 m de material diáfano metálico.

2.2.11.- Cuadro resumen de parámetros urbanísticos.

Tal y como se ha venido desarrollando, 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.

Esta parcela tendrá las siguientes características urbanísticas:

Condiciones Urbanísticas de la parcela (Estudio de Detalles de la parcela sita en calle Newton 15 en T.M. Carbajosa de la Sagrada):		
Zona	Vinculada a la unidad de suministro.	Vinculada al uso característico industrial.
Superficie vinculada	1.077 m ²	2.336 m ²
Uso específico:	Terciario, clase estación de suministro de combustible para vehículos, categoría unidad de suministro.	Industrial en todas sus clases y categorías.
Usos Compatibles:	Instalaciones de lavado de vehículos.	Garaje-aparcamiento. Terciario, clase hospedaje, categoría alojamiento hostelero. Terciario, clase establecimiento de restauración. Terciario, clase comercial, en todas las categoría menos grandes establecimientos. Terciario, clase oficinas. Terciario, clase recreativo, aforo Tipo I, II, y III. Equipamiento comunitario.
Usos Prohibidos	El resto de los no mencionados.	El resto de los no mencionados.
Tamaño mínimo de parcela:	3.000 m ² .	
Fachada mínima:	No se establece.	
Retranqueos:	Fachada:	5,00 m
	Lindero trasero:	5,00 m.
Edificabilidad:	1,03 m ² /m ² (3.515,39 m ²)	
	0,0186 m ² /m ² (20 m ²)	1,4963 m ² /m ² (3.495,39 m ²).
Ocupación de parcela:	56,43 % (1.926,00 m ²)	
	29,71 % (320 m ²)	68,75% (1.606 m ²)
Altura	1 planta / 4,50	3 plantas / 12 m
Semisótanos	No	Si
Sótanos	No	Si
Aparcamientos	Si	Si

2.2.- Descripción de la propuesta de accesos.

Actualmente la parcela tiene sendos vados de acceso directo desde la Calle de Newton y la Avenida Carbajosa de la Sagrada en la fachada sur y oeste respectivamente.

La calle Newton es un vial de doble sentido de circulación con un carril para cada sentido y acerado en ambos sentidos.

La Avenida Carbajosa de la Sagrada es un vial de doble sentido de circulación con dos carriles para cada sentido, uno principal y otro auxiliar. Estos carriles auxiliares dispondrán de acerado y zona de aparcamiento en ambos lados, es desde estos carriles desde donde se da acceso a las diferentes parcelas. Tanto los carriles principales como los auxiliares están separados entre sí por unas medianas con acerado no transitable.

Los accesos actuales están pavimentado y urbanizado por vía urbana, transitable por vehículos automóviles con un paso de 5,90 m.

Para implantar la unidad de suministro será necesario ampliar el acceso existente desde la calle de Newton y habilitar uno nuevo desde la Avenida Carbajosa de la Sagrada, ya que las estaciones de servicio y las unidades de suministro necesitan tener un acceso y una salida independientes, de forma que se facilite la circulación interior sin necesidad de cruzamientos o maniobras que pudieran suponer un riesgo.

Para facilitar la entrada y salida del camión cisterna estos accesos deberán tener un ancho mínimo de 8,00 m, motivo por el cual habrá que ampliar el acceso actual de la Calle de Newton.

Con esta nueva distribución de acceso se dispondrá por tanto de un acceso desde la Avenida Carbajosa de la Sagrada y una salida a la Calle de Newton para la zona vinculada a la unidad de suministro, y un acceso y salida conjunto para la zona vinculada al uso característico industrial.

3.- CONCLUSIONES.

Con el presente Estudio de Detalle se ha buscado ajustar la normativa urbanística prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada de 2017 a las características concretas de las parcelas objeto a fin de poder implantar en ella una unidad de suministro de combustible.

El contenido del Estudio de Detalle incluye la ordenación de volúmenes y solución de los accesos propuestos para poder implantar una unidad de suministro de combustible, de acuerdo con las características de la parcela y conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada de 2017.

La necesidad de redactar un Estudio de Detalle en esta parcela viene expresamente recogida en el planeamiento vigente, conforme al artículo 75.3.1.d), que establece que “La nueva implantación de estas instalaciones o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos”.

La figura del Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico municipal a nivel detallado.

Este estudio detalle se elabora en base al artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 131 a 136 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

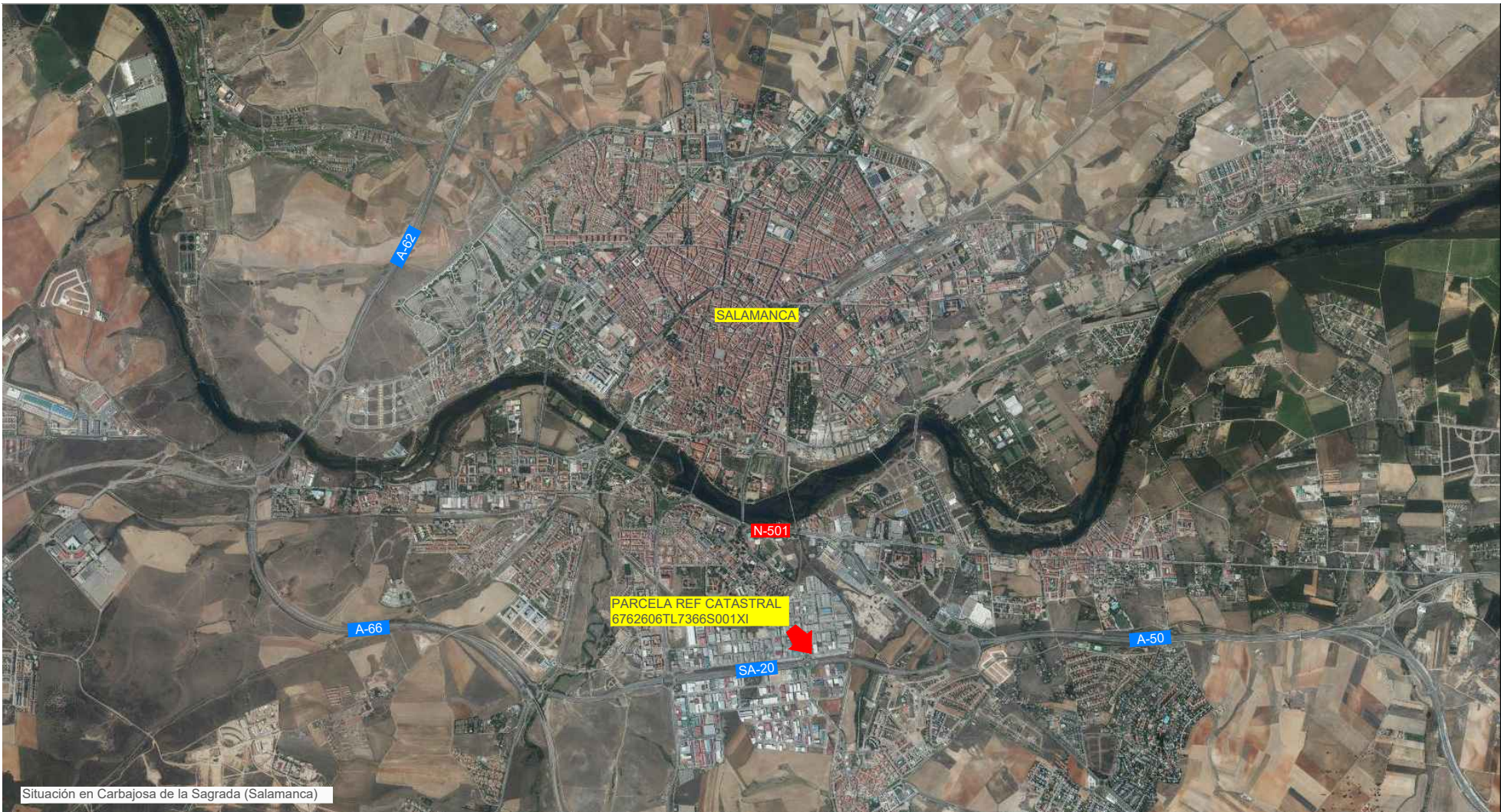
Badajoz, mayo de 2019
El Ingeniero en Organización Industrial

Fdo.: José Antonio Laín Vázquez

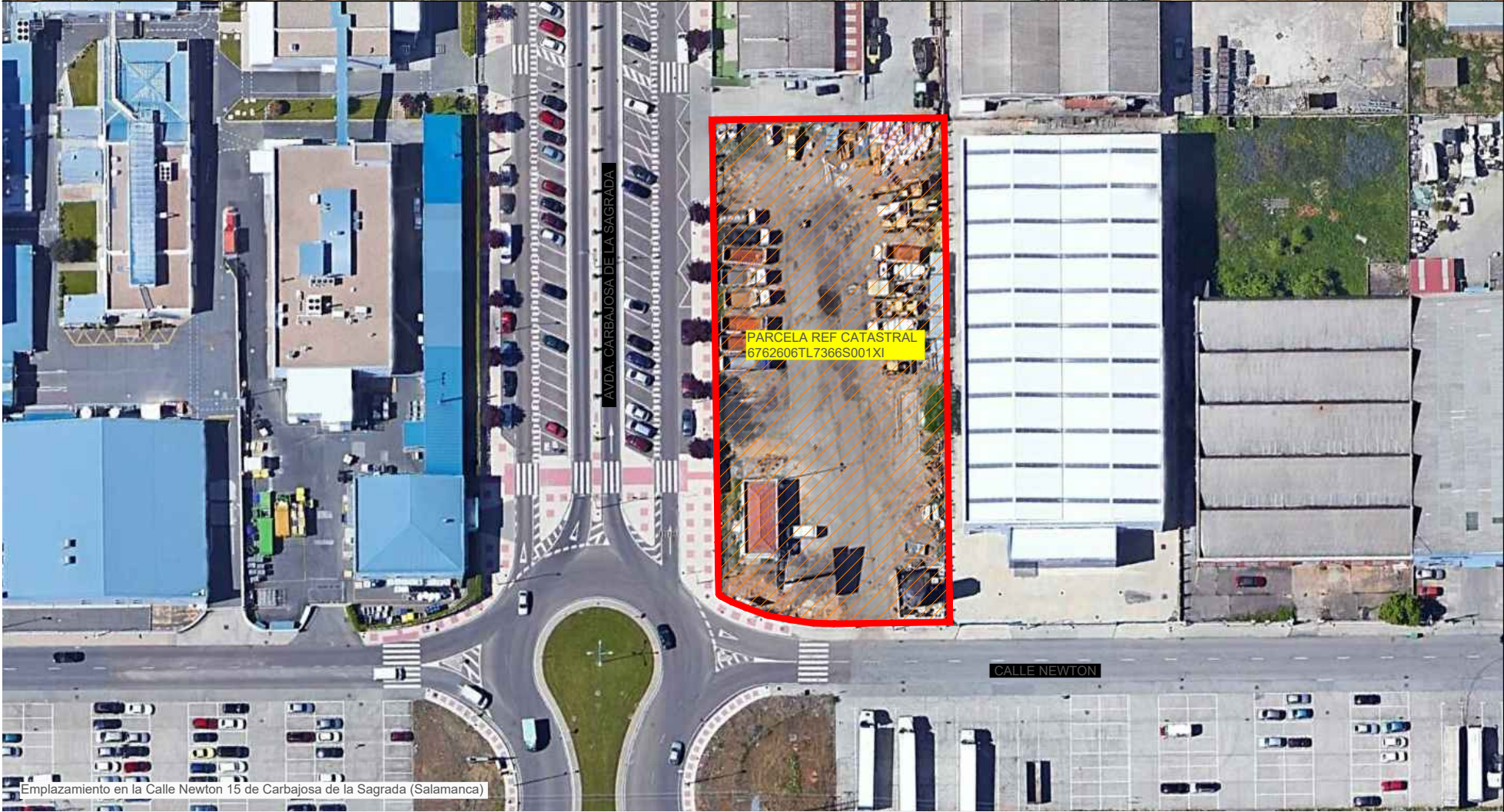
Planos.

INDICE DE PLANOS

- PLANO Nº 1.1: ESTADO ACTUAL: Situación y Emplazamiento.
- PLANO Nº 1.2: ESTADO ACTUAL: Topográfico.
- PLANO Nº 2.1: PLANO ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO AFECTADO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.
- PLANO Nº 3.1: PLANO REPRESENTATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LA ORDECIÓN DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE EN SU ENTORNO.
- PLANO Nº 3.2: PLANO DE ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE CONTEMPLAN, ADPATAPTAN O REAJUSTAN.
- PLANO Nº 3.3: PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLUMEN.
- PLANO Nº 4.1: PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN.



Situación en Carvajosa de la Sagrada (Salamanca)



Emplazamiento en la Calle Newton 15 de Carvajosa de la Sagrada (Salamanca)

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6762606TL7366S001XI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL NEWTON 15
37008 CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

USO PRINCIPAL
Industrial

USO CONSTRUCCIÓN
1976

COORDINADAS DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)
171

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN
CL NEWTON 15
CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)
171

SUPERFICIE GRANICA PARCELA (M²)
3.413

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Esfera	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1	00	01	99
OFICINA	1	00	02	81

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SIC.

Jueves , 10 de Enero de 2019



www.ballenoil.es



924 244 065
ingenieros.com

ESTUDIO DE DETALLES DE LA PARCELA SITA EN CALLE NEWTON 15 EN T.M. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

SITUACIÓN CALLE NEWTON 15, T.M. DE CARBAJOSA DE SAGRADA (SALAMANCA)

PETICIONARIO: PROGERAL IBÉRICA S.A.

PLANO: 1.1

FECHA PROYECTO: Mayo de 2019

ESCALA: S/E

DIBUJADO: Luis Manuel López

ESTADO ACTUAL Situación y Emplazamiento



ZONA DE ORDENANZA	POLÍGONO MONTALVO I Y III	I-10
-------------------	---------------------------	------

POLÍGONO MONTALVO I			
PARCELACIÓN.	Grado a	Grado b	Grado c
Parcela mínima	7.000 m ²	3.000 m ²	500 m ²
Frete mínimo	No se establece	No se establece	No se establece
Retranqueos	Fachada*	10 m	5 m
	Lindero trasero	5 m	5 m
	Linderos laterales	3 m	3 m

* Excepcionalmente se suprimen los retranqueos a fachada en las parcelas con frente a la Avda. Carbajosa, en la margen izquierda sentido Salamanca, en el tramo comprendido desde la C/ Zepellín hasta el límite del término municipal.



- BASE DE REPLANTEO
- AGLOMERADO EN CARA VISTA BORDILLO
- BORDILLO CHAFLAN
- TRASERA DE ACERA
- MURETE LADRILLO O BLOQUE
- POZO RED SANEAMIENTO PLUVIALES
- POZO RED SANEAMIENTO FECALES
- COTA LAMINA DE AGUA EN POZO
- ACOMETIDA SANEAMIENTO FECALES
- COTA LAMINA DE AGUA EN POZO
- ACOMETIDA SANEAMIENTO PLUVIALES
- INBORMAL
- POZO RED ABASTECIMIENTO
- VÁLVULA DE CORTE
- HIDRANTE
- TRAMPILLON VALVULA DE CORTE ACOMETIDA
- BOCA DE RIEGO
- ARQUETA RED BAJA TENSION
- ARQUETA RED ALUMBRADO 40x40
- FAROLA 12M
- ARQUETA RED TELEFONIA
- ARMARIO ACOMETIDAS
- ALCORQUE- ARBOL

BALLENOIL
www.balenoil.es

FALERO & LAIN
INGENIEROS
924 244 065
ingenieros.com

ESTUDIO DE DETALLES DE LA PARCELA SITA EN CALLE NEWTON 15 EN T.M. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

SITUACIÓN: CALLE NEWTON 15, T.M. DE CARBAJOSA DE SAGRADA (SALAMANCA)

PETICIONARIO: PROGERAL IBÉRICA S.A.

PLANO: 1.2

FECHA PROYECTO: Mayo de 2019

ESCALA: 1/400

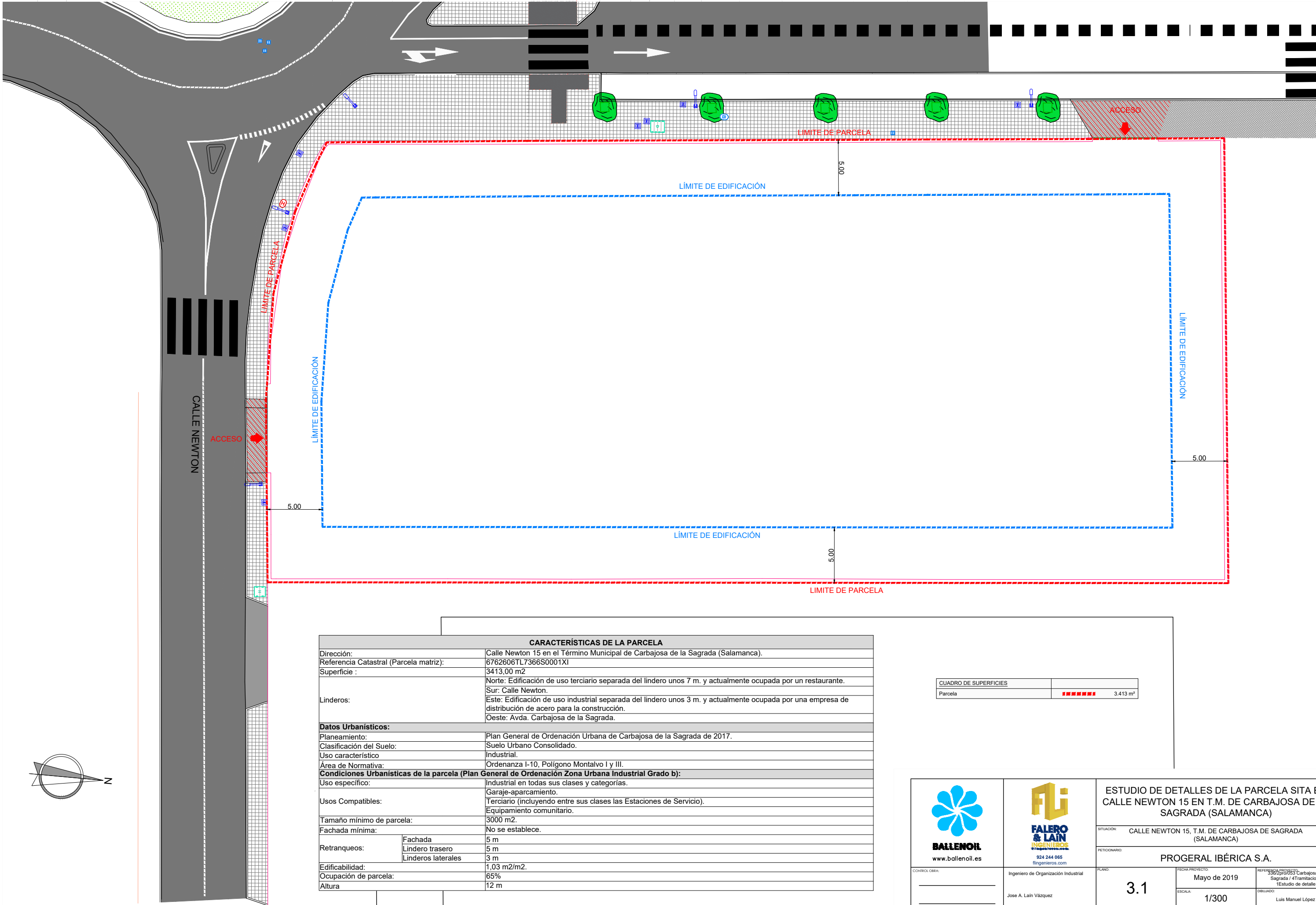
REFERENCIA PROYECTO: 3362/P/053 Carbajosa de Sagrada / 4Tramitación / 1Estudio de detalle

DIBUJADO: Luis Manuel López

TÍTULO: ESTADO ACTUAL: Topografía, Coordenadas UTM.



				ESTUDIO DE DETALLES DE LA PARCELA SITA EN CALLE NEWTON 15 EN T.M. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)	
www.ballenoil.es		924 244 065 ingenieros.com		SITUACIÓN: CALLE NEWTON 15, T.M. DE CARBAJOSA DE SAGRADA (SALAMANCA)	
CONTROL OBRA:		Ingeniero de Organización Industrial		Peticionario: PROGERAL IBÉRICA S.A.	
		Jose A. Lain Vázquez		PLANO: 2.1	
		Mayo de 2019		FECHA PROYECTO: Mayo de 2019	
		ESCALA: 1/3000		REFERENCIA PROYECTO: 3362701053 Carvajosa de Sagrada / 4Tramitación / 1Estudio de detalle	
		Luis Manuel López		DIBUJADO: Luis Manuel López	
TÍTULO: PLANO ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO AFECTADO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE					



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA		
Dirección:		Calle Newton 15 en el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).
Referencia Catastral (Parcela matriz):		6762606TL7366S0001XI
Superficie :		3413,00 m2
Linderos:		Norte: Edificación de uso terciario separada del lindero unos 7 m. y actualmente ocupada por un restaurante.
		Sur: Calle Newton.
		Este: Edificación de uso industrial separada del lindero unos 3 m. y actualmente ocupada por una empresa de distribución de acero para la construcción.
		Oeste: Avda. Carbajosa de la Sagrada.
Datos Urbanísticos:		
Planeamiento:		Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada de 2017.
Clasificación del Suelo:		Suelo Urbano Consolidado.
Uso característico		Industrial.
Área de Normativa:		Ordenanza I-10, Polígono Montalvo I y III.
Condiciones Urbanísticas de la parcela (Plan General de Ordenación Zona Urbana Industrial Grado b):		
Uso específico:		Industrial en todas sus clases y categorías.
Usos Compatibles:		Garaje-aparcamiento.
		Terciario (incluyendo entre sus clases las Estaciones de Servicio).
		Equipamiento comunitario.
Tamaño mínimo de parcela:		3000 m2.
Fachada mínima:		No se establece.
Retranqueos:	Fachada	5 m
	Lindero trasero	5 m
	Linderos laterales	3 m
Edificabilidad:		1,03 m2/m2.
Ocupación de parcela:		65%
Altura		12 m

CUADRO DE SUPERFICIES	
Parcela	3.413 m²



www.ballenoil.es



924 244 065
flingenieros.com

ESTUDIO DE DETALLES DE LA PARCELA SITA EN CALLE NEWTON 15 EN T.M. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

SITUACIÓN: CALLE NEWTON 15, T.M. DE CARBAJOSA DE SAGRADA (SALAMANCA)

PETICIONARIO: PROGERAL IBÉRICA S.A.

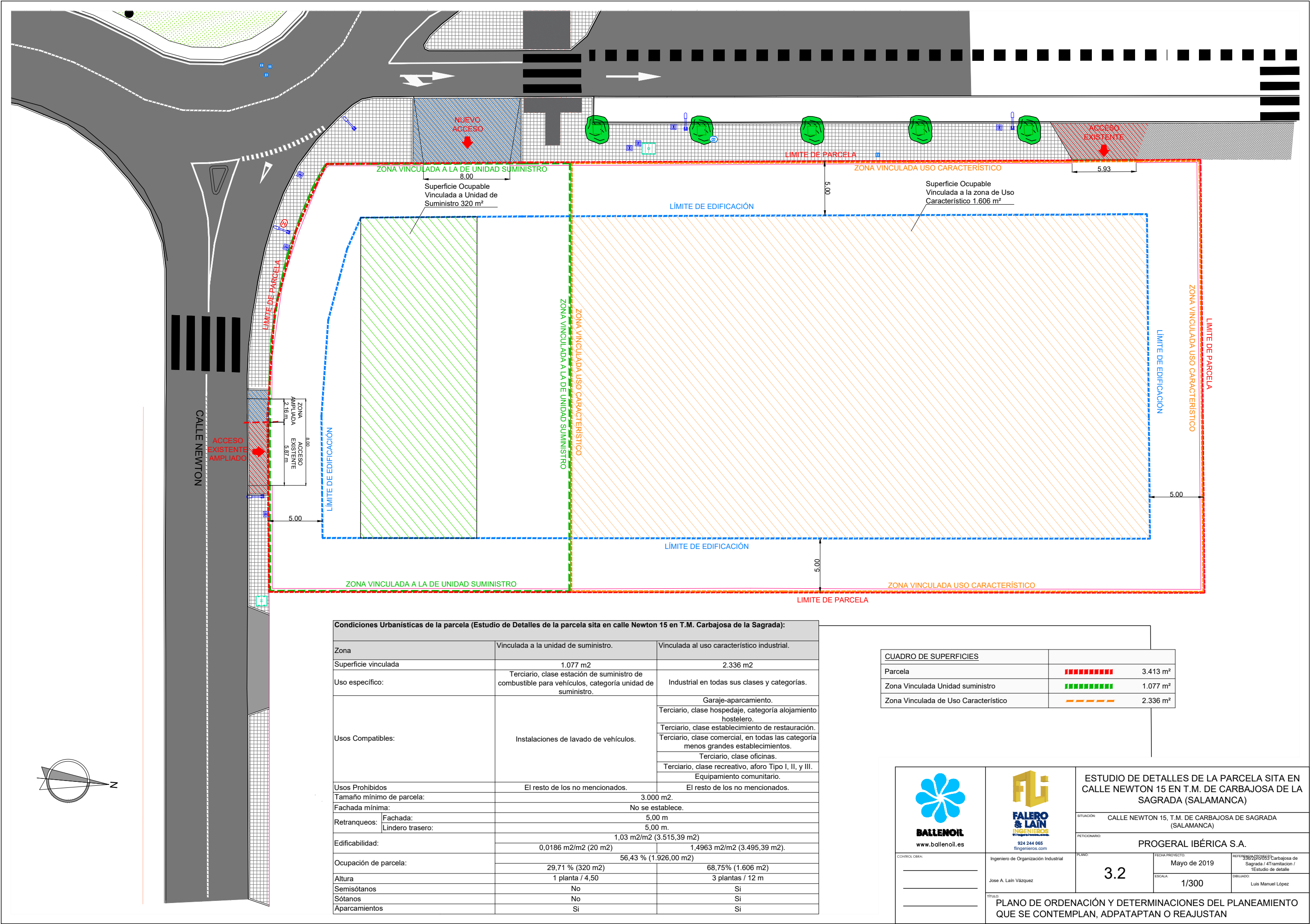
PLANO: 3.1

FECHA PROYECTO: Mayo de 2019

ESCALA: 1/300

REFERENCIA PROYECTO: 336/2pro/053 Carbajosa de Sagrada / 4Tramitación / Estudio de detalle.
DIBUJADO: Luis Manuel López

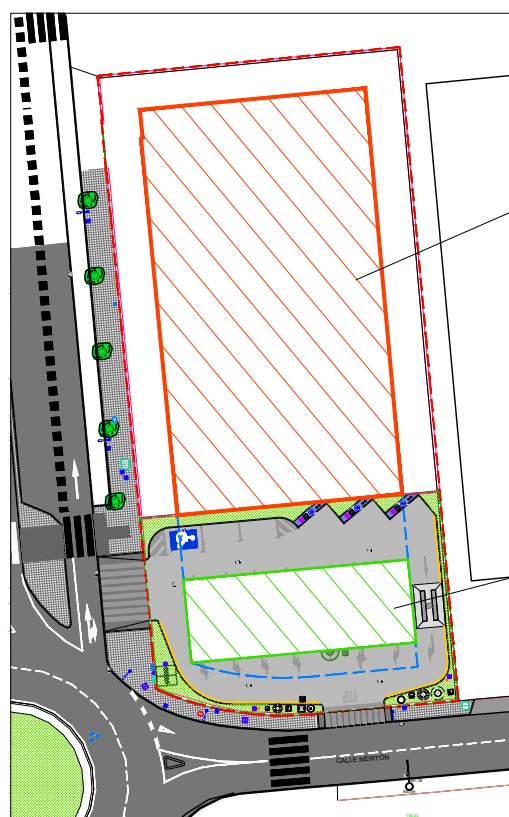
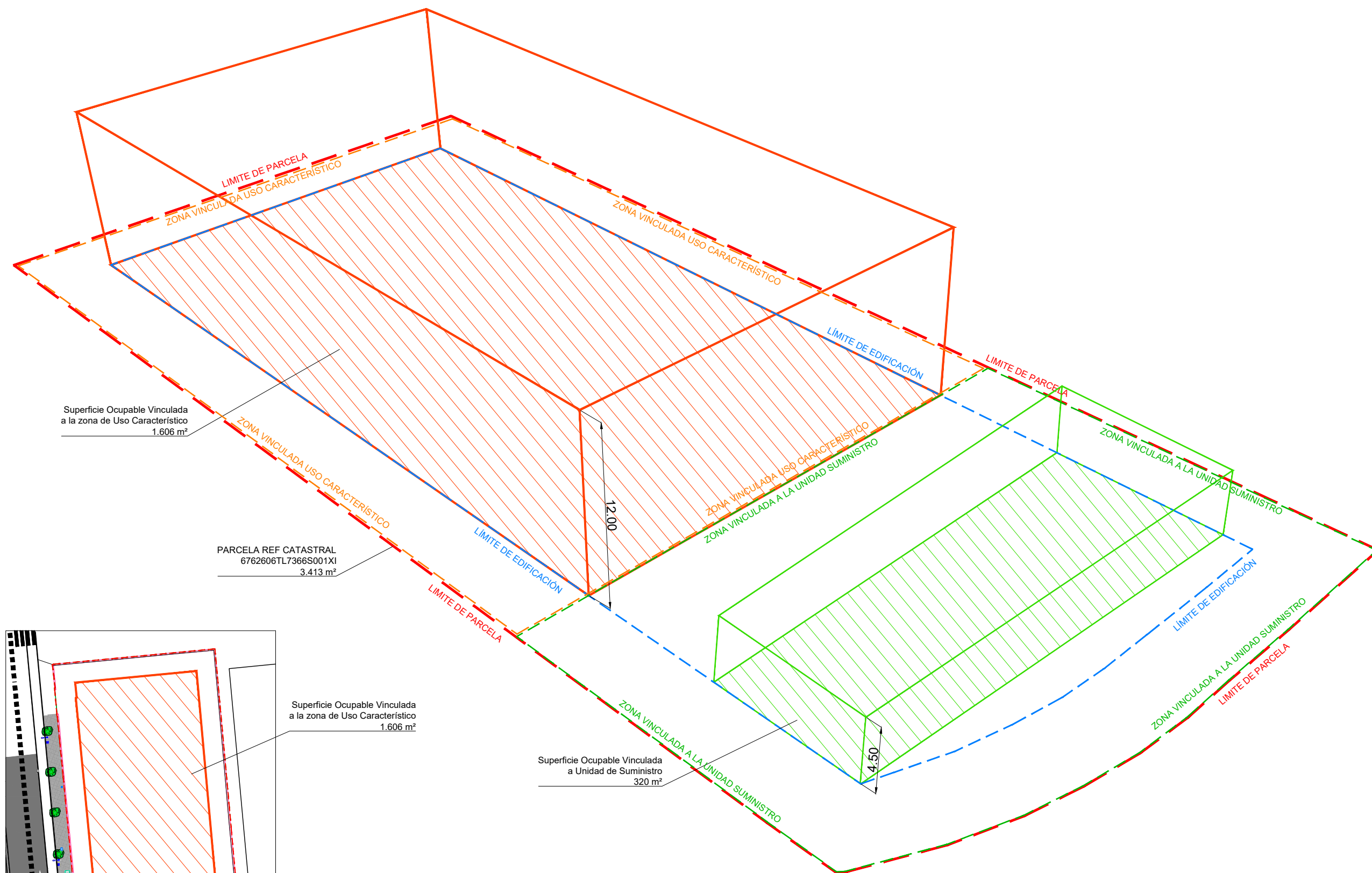
TÍTULO: PLANO REPRESENTATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LA ORDECIÓN DE VOLUMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE EN SU ENTORNO.



Condiciones Urbanísticas de la parcela (Estudio de Detalles de la parcela sita en calle Newton 15 en T.M. Carbajosa de la Sagrada):		
Zona	Vinculada a la unidad de suministro.	Vinculada al uso característico industrial.
Superficie vinculada	1.077 m2	2.336 m2
Uso específico:	Terciario, clase estación de suministro de combustible para vehículos, categoría unidad de suministro.	Industrial en todas sus clases y categorías.
Usos Compatibles:	Instalaciones de lavado de vehículos.	Garaje-aparcamiento. Terciario, clase hospedaje, categoría alojamiento hostelero. Terciario, clase establecimiento de restauración. Terciario, clase comercial, en todas las categoría menos grandes establecimientos. Terciario, clase oficinas. Terciario, clase recreativo, aforo Tipo I, II, y III. Equipamiento comunitario.
Usos Prohibidos	El resto de los no mencionados.	El resto de los no mencionados.
Tamaño mínimo de parcela:	3.000 m2.	
Fachada mínima:	No se establece.	
Retranqueos:	Fachada:	5,00 m
	Lindero trasero:	5,00 m.
Edificabilidad:	1,03 m2/m2 (3.515,39 m2)	
	0,0186 m2/m2 (20 m2)	1,4963 m2/m2 (3.495,39 m2).
Ocupación de parcela:	56,43 % (1.926,00 m2)	
	29,71 % (320 m2)	68,75% (1.606 m2)
Altura	1 planta / 4,50	3 plantas / 12 m
Semisótanos	No	Si
Sótanos	No	Si
Aparcamientos	Si	Si

CUADRO DE SUPERFICIES		
Parcela	■■■■■■■■■■	3.413 m²
Zona Vinculada Unidad suministro	■■■■■■■■■■	1.077 m²
Zona Vinculada de Uso Característico	-----	2.336 m²

 BALLENOIL www.ballenoil.es	 FALERO & LAIN INGENIEROS 924 244 065 flingenieros.com	ESTUDIO DE DETALLES DE LA PARCELA SITA EN CALLE NEWTON 15 EN T.M. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)			
		SITUACIÓN: CALLE NEWTON 15, T.M. DE CARBAJOSA DE SAGRADA (SALAMANCA)			
		PETICIONARIO: PROGERAL IBÉRICA S.A.			
		PLANO: 3.2	FECHA PROYECTO: Mayo de 2019	REFERENCIA PROYECTO: 3362701053 Carbajosa de Sagrada / 4Tramitación / 1Estudio de detalle	
TÍTULO: PLANO DE ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE CONTEMPLAN, ADPATAPTAN O REAJUSTAN			ESCALA: 1/300	DIBUJADO: Luis Manuel López	



Superficie Ocupable Vinculada
a Unidad de Suministro
320 m²

CUADRO DE SUPERFICIES		
Parcela	■■■■■■	3.413 m²
Zona Vinculada Unidad suministro	■■■■■■	1.077 m²
Zona Vinculada de Uso Característico	■■■■■■	2.336 m²



ESTUDIO DE DETALLES DE LA PARCELA SITA EN
CALLE NEWTON 15 EN T.M. DE CARBAJOSA DE LA
SAGRADA (SALAMANCA)

SITUACIÓN: CALLE NEWTON 15, T.M. DE CARBAJOSA DE SAGRADA
(SALAMANCA)

PETICIONARIO: PROGERAL IBÉRICA S.A.

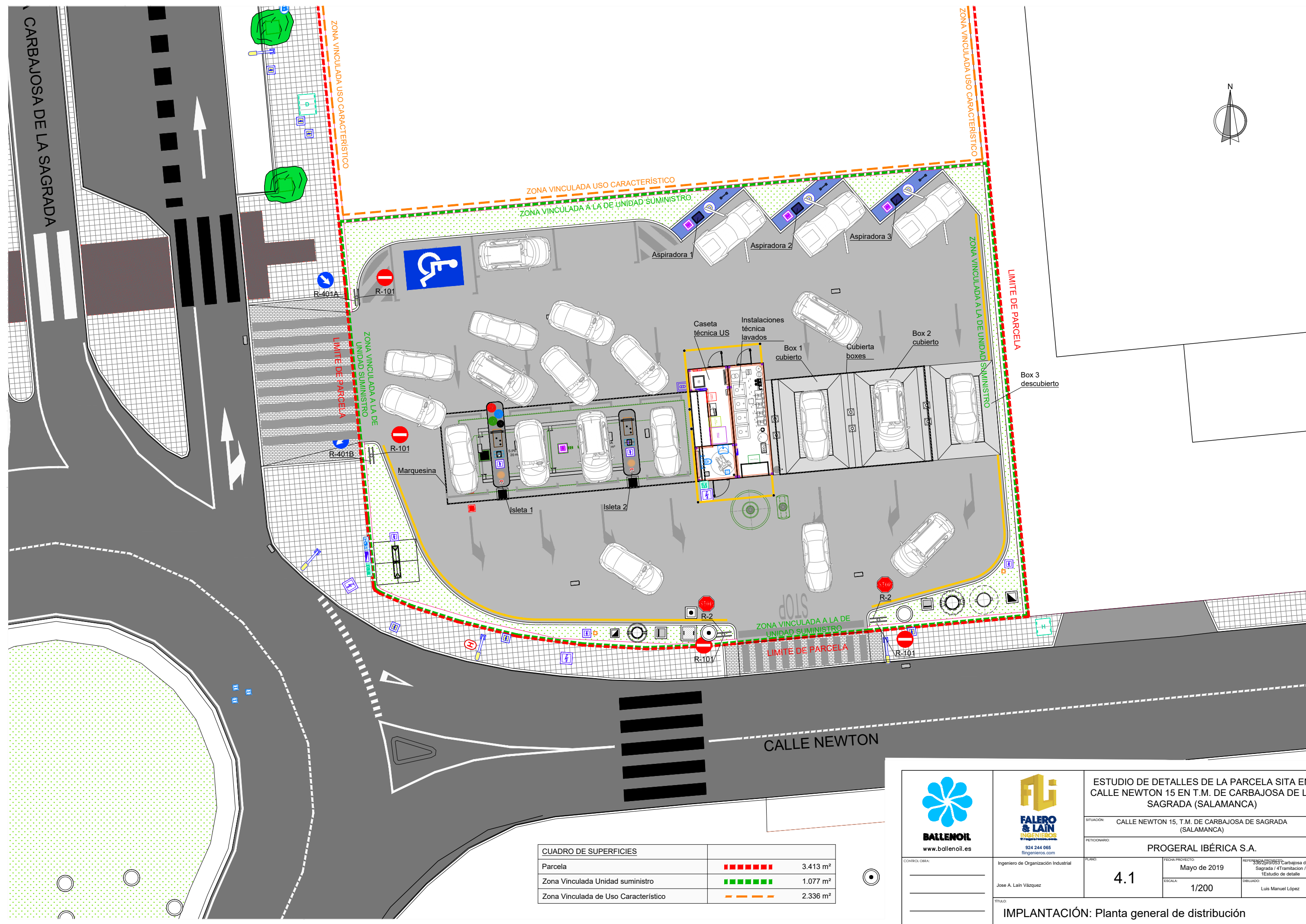
PLANO: 3.3

FECHA PROYECTO: Mayo de 2019

ESCALA: S/E

REFERENCIA PROYECTO: 336270153 Carvajosa de
Sagrada / 4Tramitación /
1Estudio de detalle
DIBUJADO: Luis Manuel López

PLANO DE ORDENACIÓN DEL VOLUMEN



CUADRO DE SUPERFICIES		
Parcela	■■■■■■■■■■	3.413 m²
Zona Vinculada Unidad suministro	■■■■■■■■■■	1.077 m²
Zona Vinculada de Uso Característico	■■■■■■■■■■	2.336 m²

 BALLENOIL www.ballenoil.es		 FALERO & LAIN INGENIEROS El Ingeniero de Organización Industrial 924 244 065 flingenieros.com		ESTUDIO DE DETALLES DE LA PARCELA SITA EN CALLE NEWTON 15 EN T.M. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)	
CONTROL OBRA:		Ingeniero de Organización Industrial		SITUACIÓN: CALLE NEWTON 15, T.M. DE CARBAJOSA DE SAGRADA (SALAMANCA)	
		Jose A. Lain Vázquez		PETICIONARIO: PROGERAL IBÉRICA S.A.	
		TÍTULO:		PLANO: 4.1	
				FECHA PROYECTO: Mayo de 2019	
				ESCALA: 1/200	
				REFERENCIA PROYECTO: 3362/2019/53 Carbajosa de Sagrada / 4Tramitación / 1Estudio de detalle	
				DIBUJADO: Luis Manuel López	
IMPLANTACIÓN: Planta general de distribución					