



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES (SALAMANCA)

ACUERDO de 28 de septiembre de 2016, del Pleno del Ayuntamiento de Alba de Tormes, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle para la modificación de la Ordenación Detallada de Suelo Industrial- industria en polígono, en el término municipal de Alba de Tormes (Salamanca).

A los efectos de lo previsto en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero se procede a dar publicidad del acuerdo de aprobación definitiva del *ESTUDIO DE DETALLE para la MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA de Suelo Industrial - industria en Polígono, en Alba de Tormes (Salamanca)*, en los términos que figuran en el *DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*, fechado a *JULIO de 2016, redactado por el Arquitecto Emilio Martínez Sánchez*, Colegiado n.º 1.695, referido según informe técnico al Sector I2-UR, iniciado ante la solicitud presentada en este Ayuntamiento de Alba de Tormes con fecha 8 de septiembre de 2015 y número de registro de entrada 2.713; promovido por *Promociones y Construcciones Las Sanjuanas de Alba, S.L.*, con CIF B 37400967, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 28 de septiembre de 2016, el cual se transcribe a continuación en su parte dispositiva:

ACUERDOS:

«Primero.– Estimar la alegación presentada por Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., en el sentido señalado por el arquitecto municipal que indica que “en caso de que se realicen nuevas parcelaciones (ya que varía la parcela mínima de 500 m² a 300 m²), se deberán realizar nuevas acometidas y posibles aumentos de potencia eléctrica previstas en el sector, debiendo ser sufragados estos costes por el promotor y deberán ser supervisados por la compañía suministradora”, habiéndose informado favorablemente el documento refundido presentado al indicar que sobre la alegación “En el documento se indica que en caso de que fueran necesarias nuevas acometidas eléctricas, estas se realizarán por parte de la sociedad propietaria de los terrenos”.

Segundo.– Aprobar definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE para la MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA de Suelo Industrial - industria en Polígono, en Alba de Tormes, en los términos que figuran en el DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA, fechado a JULIO de 2016, redactado por el Arquitecto Emilio Martínez Sánchez, Colegiado n.º 1.695, referido según informe técnico al Sector I2-UR, iniciado ante la solicitud presentada en este Ayuntamiento de Alba de Tormes con fecha 8 de septiembre de 2015 y número de registro de entrada 2.713; promovido por Promociones y Construcciones Las Sanjuanas de Alba, S.L., con CIF B 37400967, con indicación de que en caso de que fueran necesarios nuevos servicios, estos se realizarán por parte del promotor.

Tercero.– Notificar el Acuerdo del Pleno de aprobación definitiva en los términos previstos en el artículo 174 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a la administración de la Comunidad Autónoma, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado en soporte informático, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva; notificándolo asimismo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaron durante la información pública y, tratándose de un expediente de iniciativa privada, a su promotor.

Cuarto.– Efectuar publicación en los términos previstos en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.»

Como Anexo al acuerdo y de conformidad con lo establecido en el artículo 175.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero se publica:

ANEXO I: La Memoria VINCULANTE del Instrumento aprobado.

ANEXO II: La relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos que integran el instrumento aprobado.

Contra el referido acuerdo que agota la vía administrativa cabe interponer, de conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo, Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dictó el acuerdo, y presentarse en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente a aquél en que se verifique la presente publicación.

También podrá interponer directamente recurso Contencioso-Administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de esta publicación, recurso éste que de haber presentado el potestativo de reposición citado, no podrá interponerse hasta que éste sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del mismo.

Lo que se hace público para general conocimiento de los interesados y a los efectos oportunos.

Alba de Tormes, 31 de octubre de 2016.

El Alcalde,
Fdo.: JESÚS BLÁZQUEZ GÓMEZ

ANEXO I:**MEMORIA VINCULANTE (DN MV)****T-I. Objetivos y propuestas de ordenación.**

Se redacta este Estudio de Detalle de la NUM para cambiar algunos de los parámetros urbanísticos de las ordenanzas del Plan Parcial vigente para este sector de Suelo I) industrial, referidos a la ocupación máxima, superficie mínima de parcela, retranqueos y usos permitidos, según ordenanzas de las NUM.

Adoptando los correspondientes de la ficha urbanística de las NUM para el área de SUELO URBANO - INDUSTRIA EN POLÍGONO.

Con la modificación de la superficie de parcela mínima y con la ampliación de usos y tipologías permitidas conseguimos abrir el abanico de posibilidades para este ámbito y nos adaptamos mejor a la realidad social del país.

Ya que se trata de una modificación en la ordenación detallada establecida para el área de suelo industrial en las parcelas afectadas por el Plan Parcial, el instrumento de planeamiento redactado para este fin es el presente Estudio de Detalle, cumpliendo con las determinaciones fijadas por la LUCYL y el RUCYL vigentes:

LUCYL - Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones

Capítulo II**Plan General de Ordenación Urbana.****Artículo 42. Determinaciones de ordenación detallada.**

- 1.a) *Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.*
- b) *Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.*

Capítulo III Normas Urbanísticas.**Artículo 44. Determinaciones.**

1. Las Normas Urbanísticas Municipales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada citadas en los artículos 41 y 42, con las modulaciones que reglamentariamente se determinen para simplificar su redacción y reducir las reservas dotacionales según las características del municipio.

Capítulo IV *Planeamiento de Desarrollo.*

Artículo 45. *Estudios de Detalle.*

1. Los *Estudios de Detalle* pueden tener por objeto:

- a) *En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.*

Artículo 55. *Aprobación del planeamiento de desarrollo.*

1. *La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.*

RUCYL - Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones.

Capítulo III

Normas Urbanísticas Municipales

Sección 3.ª *Ordenación detallada.*

Artículo 127. *Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.*

- 1.b) *La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando ambos índices 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 prevean, en caso necesario mediante ordenanzas específicas.*

3. *La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.*

Capítulo IV *Planeamiento de desarrollo.*

Sección 1.ª *Estudios de Detalle.*

Artículo 131. *Objeto.*

- a) *En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*

Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle 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:

2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

Sección 4.ª Aprobación del planeamiento de desarrollo.

Artículo 163. Competencias 125.

La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:

- a) Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.*

Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.

En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

T-II. Conveniencia y oportunidad.

Este Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo que propone la modificación de la ordenación detallada, afectando únicamente al parámetro de ocupación máxima y de superficie mínima de parcela. Quedando su tramitación justificada por los siguientes motivos:

- Mejora la variedad tipológica del Sector.
- Versatilidad de las parcelas para nuevas actividades y ampliación de las existentes.
- Impacto visual mínimo, al mantenerse el área de movimiento vinculado a los retranqueos vigentes.
- Aumenta las posibilidades de la actividad económica, por la reducción de superficies de las parcelas.

T-III. Ordenación general.

Como ya se ha indicado en este documento, la ordenación general no se modifica, manteniéndose vigentes las determinaciones generales fijadas en el Plan Parcial del suelo Industrial que son asumidas por las NUM.

T-IV. Ordenación Detallada.

Cap. 1. Relación de las modificaciones y/o sustituciones parciales sobre la ordenación detallada previamente establecida.

El motivo de este instrumento de planeamiento es la modificación de los parámetros urbanísticos.

- **Ocupación máxima..... 80%.**
- **Parcela mínima..... 300 m².**
- **Retranqueos. según ficha urbanística.**
- **Usos. Art. 44. Uso industrial.**

Que vienen incorporados en las NUM.

Cap. 2. Determinaciones de ordenación detallada establecidas para el ámbito.

Se mantienen el resto de determinaciones vigentes para este ámbito, limitándose a favorecer el establecimiento de nuevas actividades y la ampliación de las existentes, al reducir la superficie mínima de las parcelas y al mismo tiempo aumentar su capacidad de ocupación, pero manteniendo la edificabilidad.

T-V. Cuadro Síntesis.**DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO**

Nombre del planeamiento: Estudio de Detalle Modificación del Plan Parcial del sector suelo Industrial dentro del ámbito de INDUSTRIA EN POLÍGONO de Alba de Tormes

Planeamiento general: NUM. Aprob. Def. 5 marzo 2014 «B.O.C. y L.» 21 abril de 2014

Plan Parcial: Sector Suelo Industrial Aprob. Def. 29 noviembre de 2005 «B.O.C. y L.» 23 enero 2006

Municipio: ALBA DE TORMES.

Código INE: 37800

Provincia: Salamanca.

PROMOTORES

P. C. Las Sanjuanitas de Alba, S.L. con CIF B 37400967 y representada por D. Agustín Tejedor Moro con NIF 7.790.839 A y domicilio a efectos de notificaciones en la calle Carlos III ° 5 de Alba de Tormes 37800. Salamanca es propietaria junto con el propio D. Agustín Tejedor,

TÉCNICOS

Arquitecto redactor: EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano industrial

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

INDUSTRIA EN POLÍGONO

T-VI. Resumen Ejecutivo.

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 11 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, se adjunta delimitación del ámbito en el que la ordenación detallada propuesta altera la vigente, correspondiéndose con el plano de delimitación del Sector.

ALBA DE TORMES

JULIO DE 2016.

Fdo.: EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ Arquitecto Colegiado n.º 1965 C.O.A.L.
-Delegación de Salamanca.

MEMORIA INFORMATIVA (DI MI)**T-I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO****Cap. 1. Características físicas y territoriales.****1.1. Situación.**

Dentro del suelo urbano de Alba de Tormes, Se delimita un sector calificado como suelo Industrial –INDUSTRIA EN POLÍGONO– que se sitúa próximo a la Ctra. de Peñaranda de Bracamonte.

Sus límites son: En todo su perímetro es suelo no urbanizable, con excepción de un tramo en su lateral oeste, colindante con suelo residencial.

1.2. Topografía.

Topográficamente, este sector es prácticamente horizontal.

1.3. Estructura de la propiedad.

Los promotores de este Estudio de Detalle. La Sociedad Promociones y construcciones. Las Sanjuanitas de Alba, con CIF B 37400967 y representada por D. Agustín Tejedor Moro con NIF 7.790.839 A y domicilio a efectos de notificaciones en la calle Carlos III ° 5 de Alba de Tormes 37800. Salamanca es propietaria junto con el propio D. Agustín Tejedor, de la totalidad de unos terrenos que conforman un polígono Industrial en la Ctra. de Peñaranda. Alba de Tormes Denominado Las Sanjuanitas.

1.3.1. RF.^a Catastral9025401TL8292N0001IB.

9125401TL8292N0001MB

8930105TL8283S0002RL

8930109TL8292N0001HB

Se acompañan las hojas de estos solares.

1.4. Vegetación.

En el ámbito objeto no existe vegetación excepto una parcela una destinada a Reserva de zona verde por el plan parcial.

1.5. Riesgos naturales y/o tecnológicos.

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en el sector objeto del presente estudio de detalle, se hace constar la ausencia de afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

1.6. Servicios urbanos existentes.

Según las NUM. el sector se encuentra clasificado como suelo urbano al contar con todos los servicios urbanísticos necesarios para adquirir dicha clasificación, siguiendo las determinaciones fijadas por la LUCYL y el RUCYL.

Cap. 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES.

2.1. Situación actual.

El uso principal del sector es industrial, el cual se complementa con uso de equipamiento ubicado en la parcela destinada a estos usos.

En la actualidad, la ocupación de las parcelas es minoritaria, vinculadas a industrias en general.

T-II. Determinaciones vigentes.

Cap. 1. Planeamiento urbanístico.

1.1. Planeamiento vigente.

El municipio de ALBA DE TORMES cuenta con Normas Subsidiarias de ámbito Municipal.

NUM.- con aprobación definitiva el 5 de marzo de 2014, publicadas en el «B.O.C. y L.» el 21 de abril de 2014. Dentro del suelo urbano, en el sector Calificado como INDUSTRIA EN POLÍGONO, se sitúa este polígono industrial,

Este terreno se encuentra dentro del área señalada en los planos de las NUM -.

P. 3.1- CALIFICACIÓN SUELO URBANO. Industria en polígono.

Tiene unas ordenanzas específicas cuya ficha urbanística se adjunta a continuación. Estas provienen del plan parcial aprobado el 29 de nov. de 2005, publicado en el «B.O.C. y L.» del 23 de enero de 2006 y por lo tanto No son las mismas que rigen en el resto de la zona de igual calificación.

Según las NUM Art. 46.8. Industria en polígono. Se hace referencia al Plan Parcial que rige esta área.

«Son las parcelas para este uso agrupadas en la salida de la carretera de Peñaranda de Bracamonte. En el caso de que la incorporación al suelo urbano haya procedido de la ejecución de un sector de plan Parcial, al estar recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, se asumen las determinaciones del Plan Parcial».

TÍTULO III**NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL**

CONCEPTO	EN PLANEAMIENTO	
CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO INDUSTRIAL	
USO DEL SUELO	INDUSTRIAL	
PARCELA MIN. ANCHURA MIN.	500 M ² /12 M	
ALINEACIONES	Según planos de ordenación	
RETRANQUEOS	3 m a linderos. 5 m a viales	
EDIFICABILIDAD	6,50 m ³ /m ² . y	0,68 m ² /m ²
OCUPACIÓN	75%	
ALTURA	Planta Baja + 1 planta y 10,50 metros	

Por tanto en la ordenación del anterior Plan Parcial, se fijaba la ocupación máxima permitida en el 75%, para una edificabilidad máxima de 0.68 m²/m²; siendo la parcela mínima de 500 m². Uso del Suelo. Industrial. Retranqueos 3-5 m.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. INDUSTRIA EN POLÍGONO

Según las NUM para los sectores de Suelo Industrial. Industria en polígono.

- La ocupación se fija en el 80%,
- la edificabilidad se fija en 1.25 m²/m².
- y la parcela mínima en 300 m²/12 m long. fachada.
- Retranqueos: Según ficha urbanística.
- Usos: Art. 44. Uso industrial.

PROPUESTA DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE. SÍNTESIS.

Adoptar los parámetros urbanísticos para suelo industrial en los siguientes extremos.

- Ocupación máxima..... 80%
- Parcela mínima..... 300 m²
- Retranqueos: Según ficha urbanística.
- Usos: Art. 44. Uso industrial.

por lo que este Estudio de detalle, manteniendo la edificabilidad, no supone aumentos de las superficies edificables, y por ello no es de aplicación el Art. 173 del Rucyl. El incremento de ocupación de la parcela desde la ocupación anterior del 75%, hasta la

ocupación máxima del 80%, no incide en el parámetro de edificabilidad establecido en el plan parcial.

USO PORMENORIZADO SECTOR I2 -UR SUELO INDUSTRIAL

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICIACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Naves Extensivas	Si	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelaciones 300 m ² / longitud fachadas 12 m	80%	Reserva para carga y descarga	0.68 m ² /m ²	2 plantas 10.50 m hasta el alero	No se fija	Se permite colindancia entre edificios si se cumple una resistencia al fuego EI-180
Naves intensivas	Si	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelaciones 300 m ² / longitud fachadas 12 m	80%	3 m a todos los linderos	0.68 m ² /m ²	3 plantas / 12.50 m hasta el alero	No se fija	Edificio exento 1 plaza de aparcamiento/100 m ² construidos
Edif comunitarios adaptables	Si	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelaciones 80 m ² / longitud fachadas 4 m	80%	Libre disposición	0.68 m ² /m ²	2 plantas + bajo cubierta 7.00 m hasta el alero	No se fija	Terciario o equipamiento en parcelas exclusivas 1 plaza de aparc / 100 m ² construidos
Edific comunitarios excepcionales.	Si	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelaciones 300 m ² / longitud fachadas 12 m	80%	Libre disposición	0.68 m ² /m ²	1 planta 9.00 m hasta el alero	No se fija	Terciario o equipamiento en parcelas exclusivas 1 plaza de aparc / 100 m ² construidos
Viviendas	No							

ANEXO II:**INFORMES EMITIDOS****PLANOS P3.1 CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO**

Alba de Tormes, 31 de octubre de 2016.

El Alcalde,
Fdo.: JESÚS BLÁZQUEZ GÓMEZ