



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

Servicio Territorial de Salamanca

ACUERDO de 2 de agosto de 2010, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, de aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial del Sector Industrial UR-I3 en Doñinos de Salamanca (Salamanca).

En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada el 2 de agosto de 2010, en relación con Modificación del Plan Parcial Sector Industrial UR-I3 en DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca). Redactor: Castellana de Ingeniería, S.L. Promotor: Muzar, S.A. (*Expte. 358/09*).

Examinado el contenido del expediente de referencia, se acordó lo siguiente:

ANTECEDENTES

Primero.– Se ha emitido el previo informe de la Ponencia Técnica, de fecha 21 de julio de 2010, de conformidad con el Art. 411.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

Segundo.– El informe de la Ponencia Técnica tiene el siguiente contenido [...]. El texto íntegro consta en el Servicio Territorial de Fomento de Salamanca.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación.

Primero.– La competencia para resolver *sobre la aprobación definitiva* le corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en el Art. 54 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Segundo.– El expediente se ha tramitado de conformidad con la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo expuesto y en su virtud, la COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, conocida la propuesta de la Ponencia Técnica ACUERDA, por unanimidad de sus

miembros presentes, APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación del Plan Parcial Sector Industrial UR-13 de Doñinos de Salamanca (Salamanca) estableciendo una altura máxima de 9 metros.

Para su publicación deberán presentar dos ejemplares del documento técnico aprobado (estableciéndose una altura máxima de 9 metros), debidamente diligenciados, dos CD y certificado del secretario municipal en el que haga constar, expresamente, que el contenido del documento CD se corresponde, íntegramente, con el contenido del documento papel.

Examinada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, con fecha 7 de septiembre de 2010, por el técnico correspondiente y a la vista de su informe en el que consta que se ha dado cumplimiento al acuerdo transcrito, se procede a su publicación conforme a las reglas establecidas en el artículo 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Acuerdo será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» con los requisitos establecidos y se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el periodo de información pública, conforme a lo exigido en los Arts. 60 y 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el 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, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998 sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Salamanca, 30 de septiembre de 2010.

*El Secretario de la Comisión
Territorial de Urbanismo,
Fdo.: RAÚL SAN SEGUNDO ROMO*

*V.º B.º
El Presidente de la Comisión
Territorial de Urbanismo,
Fdo.: AGUSTÍN S. DE VEGA*

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Ur-13

AYUNTAMIENTO DE DOMINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que:

PROYECTO *Modif. Puntual P.P. sector Ur-13*

Aprobado inicialmente en fecha *20-11-2009*

Aprobado provisionalmente en fecha *27-05-2010*

Aprobado definitivamente en fecha.....

Dominos de Salamanca, *5* de *septiembre* de *2010*

EL SECRETARIO,



Mayo de de 2010

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13**ÍNDICE GENERAL****DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA****1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE**

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Información urbanística
- 1.3.- Justificación de la modificación puntual
- 1.4.- Justificación del interés social de la modificación puntual
- 1.5.- Análisis de la influencia de la modificación sobre la ordenación general vigente
- 1.6.- Mantenimiento de las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental
- 1.7.- Conclusiones

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS**1.- SITUACIÓN****ANEXO 1.- RESOLUCIÓN DEL DELEGADO TERRITORIAL DE LA JUNTA SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)
Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Modif. puntual P.P. Sector UR-13
Aprobado inicialmente en fecha 20-11-2009
Aprobado provisionalmente en fecha 27-05-2010
Aprobado definitivamente en fecha
Doñinos de Salamanca, 3 de septiembre de 2010
El SECRETARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE DOMINOS DE SALAMANCA (Salamanca)
Diligencia para haber constar que el
PROYECTO Modificación Puntual Pl. Sector UR-13
Aprobado inicialmente en fecha 20-11-2009
Aprobado provisionalmente en fecha 27-05-2010
Aprobado definitivamente en fecha
Dominos de Salamanca, 3 de Septiembre de 2010
EL SECRETARIO,



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE

AYUNTAMIENTO DE DOÑOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Modif. puntual P.P. Sector UR-13

Aprobado inicialmente en fecha 20-11-2009

Aprobado provisionalmente en fecha 27-05-2010

Aprobado definitivamente en fecha.....

Doños de Salamanca, 3 de septiembre de 2010

EL SECRETARIO,



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE

ÍNDICE

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Información urbanística
- 1.3.- Justificación de la modificación puntual
- 1.4.- Justificación del interés social de la modificación puntual
- 1.5.- Análisis de la influencia de la modificación sobre la ordenación general vigente
- 1.6.- Mantenimiento de las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental
- 1.7.- Conclusiones

AYUNTAMIENTO DE DOMINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO *Modif. Puntual P.P. Sector Ur-F.S.*
Aprobado inicialmente en fecha *20-11-2009*
Aprobado provisionalmente en fecha *27-05-2010*
Aprobado definitivamente en fecha
Domos de Salamanca, *3* de *Septiembre* de *2010*
EL SECRETARIO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE

1.1.- ANTECEDENTES

Las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, califican los terrenos comprendidos en el ámbito del denominado sector Ur-13 como suelo urbanizable delimitado para uso industrial, tal y como se recoge en la "Modificación Puntual. Reclasificación de Suelo Rústico y Protegido a Suelo Urbanizable Industrial Delimitado. Sectores Ur-13 y Ur-14", documento redactado por el Arquitecto Jacinto Bolao García y aprobado el 5 de Junio de 2003.

En la mencionada Modificación Puntual se establecía una altura máxima de 6,50 metros.

Posteriormente se tramitó el Plan Parcial del Sector Industrial Ur-13 de Doñinos de Salamanca, documento que fue aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de julio de 2007 y publicado en el BOCYL el 12 de noviembre de 2007.

También se ha tramitado el Proyecto de Urbanización del Sector, y en la actualidad se están ejecutando las obras de urbanización del mismo.

En noviembre de 2009 se tramitó ante el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca la Modificación Puntual del Plan Parcial que establecía una nueva altura máxima de 10,00 metros. Tras las aprobaciones iniciales y provisionales de la Modificación Puntual del Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca se remite el documento a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA) en
Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Modif. Puntual P.P. Sector Ur-E2
6
aprobado inicialmente en fecha 20-11-2009
aprobado provisionalmente en fecha 27-05-2010
Aprobado definitivamente en fecha
Doñinos de Salamanca, 3 de Septiembre de 2010
EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

Salamanca que emite resolución en mayo de 2010 en el que se recomienda que dicha altura máxima se limite a 9,00 metros.

En aras de dar cumplimiento a la exigencia de la resolución se tramita la presente Modificación Puntual adaptada.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Los terrenos a los que se aplicará la ordenación establecida en el presente Plan Parcial están situadas en el término municipal de Doñinos de Salamanca al noreste de esta localidad, quedando emplazados en la margen izquierda de la carretera CM-527 de Salamanca a Florida de Liébana, colindantes con su franja de protección, a una distancia aproximada de 2 km. del casco urbano, en el paraje conocido como "Santibañez del Río".

La delimitación del ámbito del sector Ur-13 presenta los siguientes linderos:

- Al Norte: Suelo rústico protegido, parcela nº 41
- Al Sur: Límite de término municipal de Salamanca
- Al Este: Franja de protección infraestructuras-carreteras (CM-527)
- Al Oeste: Franja de suelo rústico de protección especial-cauces (Arroyo "El Regato")

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En las Ordenanzas del Plan Parcial aprobado, en su apartado 3.2.1.- Naves, y en lo referente a Altura Máxima, dice:



AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)
Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Modif. Puntual P.P. Sector Ur-13
Aprobado inicialmente en fecha 20-11-2009
Aprobado provisionalmente en fecha 27-05-2010
Aprobado definitivamente en fecha 3 de Septiembre
Doñinos de Salamanca, 3 de Septiembre de 2010
EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de dos plantas con la magnitud establecida en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, medida desde el nivel del terreno al plano inferior del último forjado, salvo instalaciones necesarias para el proceso productivo de las industrias a implantar.

No obstante y debido a la posible demanda de naves para actividades logísticas, actividad que puede conllevar una necesidad de altura superior, se autorizará, para las naves destinadas a tal fin, una altura máxima de 7,50 m.

Considerando que el Sector se ubica en el área de influencia inmediata de la Zona de Actividades Logísticas de Salamanca (ZAL), integrada por el Centro de Transportes, el Puerto Seco y Mercasalamanca, se prevé una demanda de suelo industrial en el Sector de marcado carácter logístico.

Puesto que las instalaciones de tipo logístico, por su actividad asociada de almacenaje, requieren de un elevado volumen disponible para el acopio de mercancías, es claro que la limitación de altura máxima de 7,50 metros es incompatible con las tipologías actuales demandadas en este tipo de instalaciones, exigiéndose, al menos, alturas de 9,00 metros, para asegurar una correcta explotación de las instalaciones, debido a una optimización de los volúmenes destinados a estanterías y los destinados a tránsito de mercancías (pasillos).

Por este motivo se considera oportuno modificar el apartado 3.2.1.- Naves del Plan Parcial del Sector I-3, quedando su redacción como sigue:



AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO *Modif. puntual P.P. Sector UR-I3*

Aprobado inicialmente en fecha *20-11-2009*

Aprobado provisionalmente en fecha *27-05-2010*

Aprobado definitivamente en fecha *3 de septiembre de 2010*

Doñinos de Salamanca, *3* de *septiembre* de *2010*
EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas con la magnitud establecida en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, medida desde el nivel del terreno al plano inferior del último forjado, salvo instalaciones necesarias para el proceso productivo de las industrias a implantar.

No obstante y debido a la posible demanda de naves para actividades logísticas, actividad que puede conllevar una necesidad de altura superior, se autorizará, para las naves destinadas a tal fin, una altura máxima de 9,00 m.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Cabe decir que el aumento de la altura máxima de las edificaciones industriales permite ampliar el abanico de las potenciales industrias que se quieran implantar en el Sector, sobre todo logísticas, y por lo tanto aumentan las posibilidades de desarrollo del sector y la consecuente generación de empleo y desarrollo del municipio.

1.5.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

Es necesario expresar que el Sector objeto de la modificación se ubica en la zona industrial de reciente desarrollo denominada Mercasalamanca y Centro de Transportes, así como del futuro Puerto Seco de Salamanca. En todos estos



AYUNTAMIENTO DE DONINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Modificación puntual P.P. Sector Ur-13
Aprobado inicialmente en fecha 20 de Mayo 2009
Aprobado provisionalmente en fecha 27 de Mayo 2010
Aprobado definitivamente en fecha 3 de Septiembre de 2010
Doninos de Salamanca, 3 de Septiembre de 2010
El SECRETARIO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

desarrollos urbanísticos se han implantado tipologías edificatorias industriales de tipo logístico con naves de gran superficie y alturas superiores a los 9 metros, por lo que se considera que la Modificación propuesta encaja plenamente en la ordenación general vigente en el entorno del Sector.

1.6.- MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Se adjunta como anexo 1 la resolución del Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León en la que autoriza la Modificación Puntual con la recomendación de limitar la altura máxima a 9,00 metros.

1.7.- CONCLUSIONES

Con las justificaciones que preceden a este apartado y la documentación que se aporta en los planos que siguen, se considera debidamente subsanada y adaptada la modificación puntual que se planteó, solicitando sea tramitada para su aprobación definitiva.

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)
Dependencia para hacer constar que el
PROYECTO *Modificación puntual P.P. Sector UR-13*
Aprobado inicialmente en fecha *20-11-2009*
Aprobado provisionalmente en fecha *27-05-2010*
Aprobado definitivamente en fecha.....
Doñinos de Salamanca, *3* de *septiembre* de *2010*
EL SECRETARIO.



10

Salamanca, mayo de 2010
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García
Colegiado nº 5.461