



José Ángel Mateos Holgado  
**ARQUITECTO**

C/ Íscar Peyra, 29 of. 7  
37002 SALAMANCA  
jamateosholgado@yahoo.es  
923 248 064 / 663 917 021

## DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

# MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (NNUJMM) DE DOÑINOS DE SALAMANCA

(PARA ELIMINAR EL CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD DE LAS PLAZAS DE  
APARCAMIENTO OBLIGATORIAS, ELIMINAR LOS CAMBIOS DE  
ALINEACIONES EN ZONAS CONSOLIDADAS Y MODIFICAR LA ALTURA  
MÁXIMA EN EL SECTOR INDUSTRIAL Ur-14)

Promotor:  
Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca

Proyecto número:  
21-16 ADO

Fecha:  
Abril 2021



José Ángel Mateos Holgado  
**ARQUITECTO**

C/ Íscar Peyra, 29 of. 7  
37002 SALAMANCA  
jamateosholgado@yahoo.es  
923 248 064 / 663 917 021

# MEMORIA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

# **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

para la  
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

**DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NNUUMM DE  
DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA) PARA ELIMINAR EL  
CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD DE LAS PLAZAS DE  
APARCAMIENTO OBLIGATORIAS, ELIMINAR LOS CAMBIOS DE  
ALINEACIONES EN ZONAS CONSOLIDADAS Y MODIFICAR LA  
ALTURA MÁXIMA EN EL SECTOR UR I4.**

ABRIL DE 2021

**ARQUITECTO:**

JOSÉ ÁNGEL MATEOS HOLGADO

**PROMOTOR:**

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

ÍNDICE

- 0.- Promotor y Redactor del documento.
- 1.- Introducción.
- 2.- Objetivos de la Planificación
- 3.- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- 4.- Desarrollo previsible del plan o programa.
- 5.- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado
- 6.- Efectos ambientales previsibles y si procede su cuantificación.
- 7.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- 8.- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- 9.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 10.- Medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- 11.- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

**0.- Promotor y Redactor del Documento.**

El presente Documento Ambiental se redacta a petición del Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, con CIF P 3711700 I, y domicilio en Calle Escuelas 2-4 de Doñinos de Salamanca (Salamanca), con CP 37120.

El presente Documento Ambiental se redacta por D. José Ángel Mateos Holgado, Arquitecto, colegiado nº 3220 en el Colegio Oficial de Arquitecto de León, Delegación de Salamanca, con NIF 07949064 B y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Íscar Peyra nº 29, oficina 7, de Salamanca, con CP 37002.

**1.- Introducción.**

La Ley 1/2015, de 12 de Noviembre, por la que por el que se aprueba el *texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León* (BOCyL Nº 220, 13 Noviembre de 2015) establece en su Disposición Adicional Segunda “Evaluación Ambiental Estratégica” que en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se regirá por lo establecido en la mencionada ley.

La Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, en su artículo 6 establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental, y distingue entre Evaluación ambiental ORDINARIA y SIMPLIFICADA.

La opción de SIMPLIFICADA está prevista para:

- a) Las Modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los Planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

La Modificación Puntual nº 7 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca responde a una modificación menor por lo que el procedimiento de evaluación ambiental estratégica planteado es el simplificado. Esta modalidad se encuentra regulada en la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley 21/2013, mediante los artículos 29, 30, 31 y 32.

En el artículo 29.- *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada*, se señala que dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación de plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un **documento ambiental estratégico** regulando el contenido del mismo, que será al menos el siguiente:

- 1.- Objetivos de la Planificación
- 2.- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- 3.- Desarrollo previsible del plan o programa.
- 4.- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- 5.- Efectos ambientales previsibles y si procede su cuantificación.
- 6.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- 7.- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- 8.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 9.- Medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- 10.- Descripción de las medidas prevista para el seguimiento ambiental del plan.

El presente documento se corresponde con el citado **documento ambiental estratégico** y se presentará junto con la Modificación Puntual de las NNUUMM de Doñinos de Salamanca.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

**2.- Objetivos de la Planificación**

El término municipal de Doñinos de Salamanca (Salamanca), se rige urbanísticamente en la actualidad por las Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente con fecha 24 de julio de 2001 y publicadas en el BOCYL de fecha 22 de octubre de 2001.

Desde la entrada en vigor de las NNUUMM se han desarrollado algunos sectores residenciales previstos así como otros nuevos, introducidos mediante modificaciones puntuales con ordenación detallada, generándose un entorno residencial de nueva ejecución en torno a un casco urbano tradicional, cuya renovación ha sido prácticamente nula.

Con fecha 5 de junio de 2003 se aprobó la Modificación Puntual nº 1 de las NNUUMM en la que se reclasificaban terrenos de suelo rústico a suelo urbanizable y se generaban dos sectores de Suelo Urbanizable Industrial, denominados Ur I3 y Ur I4.

La Modificación Puntual nº 7 tiene como objetivo modificar los siguientes aspectos de las NNUUMM:

- Fomentar el aparcamiento en el interior de los edificios o parcelas de uso residencial, eliminando el cómputo a efectos de edificabilidad de las plazas de aparcamiento obligatorias previstas en las Normas Particulares de cada zona.
- Mantener la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes en el casco urbano consolidado, eliminando los cambios de alineaciones que establecen las NNUUMM, tras comprobarse después de 20 años de vigencia, que no sólo no se ha regenerado la imagen urbana, sino que más bien se ha provocado el efecto contrario, abundando las situaciones de ruina ante el miedo de los propietarios a perder parte de su propiedad si intervenían en un inmueble en el que estaba previsto un cambio de alineación.
- Modificar la altura máxima establecida en las condiciones particulares de la Modificación Puntual nº 1 de las NNUUMM para el desarrollo del Sector Ur I4, con objeto de permitir que en el mismo puedan construirse naves de tipo logístico.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

**3.- Alcance y contenido de la Modificación propuesta y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

La modificación Nº 7 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca (Salamanca) modifica las siguientes determinaciones de las NNUUMM:  
NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO. Apartado 7.- Condiciones de volumen e higiénicas:

La modificación consiste en añadir un nuevo coeficiente, redactado como sigue:

**0.- superficie útil destinada a garaje o aparcamiento integrado en uso residencial, con un máximo de 36 m<sup>2</sup> por vivienda.**

**COMPARATIVO ENTRE REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA**

REDACCIÓN ACTUAL
<p><b>CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD.-</b> Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:</p> <p>1.- superficie aislada del exterior con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50 m.</p> <p>0,50.- superficie de contacto directo con el exterior que esté encerrada al menos por un 50% de su perímetro.</p> <p>0,25.- superficie en contacto directo con el exterior cerrada en menos de un 50% de su perímetro.</p> <p>0.- superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.</p>

REDACCIÓN PROPUESTA
<p><b>CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD.-</b> Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:</p> <p>1.- superficie aislada del exterior con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50 m.</p> <p>0,50.- superficie de contacto directo con el exterior que esté encerrada al menos por un 50% de su perímetro.</p> <p>0,25.- superficie en contacto directo con el exterior cerrada en menos de un 50% de su perímetro.</p> <p>0.- superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.</p> <p><b>0.- superficie útil destinada a garaje o aparcamiento integrado en uso residencial, con un máximo de 36 m<sup>2</sup> por vivienda.</b></p>



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA  
PLANOS Nº 2.6.1. Y 2.6.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ALINEACIONES Y RASANTES.

La modificación consiste en eliminar los cambios de alineaciones que establecen las NNUUMM en las calles Nueva, Larga, Castilla y León, Estrella, Pérez Oliva, Iglesia, Horno y Jardines.

6.- NORMAS URBANÍSTICAS A APLICAR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NNUUMM DE DOÑINOS DE SALAMANCA.

La modificación consiste en aumentar la altura máxima permitida para el Sector Ur I4, establecida en 6,50 m. a 13,00 m., para permitir la instalación de naves de tipo logístico.

COMPARATIVO ENTRE REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA

REDACCIÓN ACTUAL	
<b><u>SECTOR Ur-I4 ( PLAN PARCIAL INDUSTRIAL).-</u></b>	
- Superficie Total:	129.682 m2.
- Tipología y Uso Dominante	Industrial.
- Edificabilidad Bruta	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Altura Máxima	6,50 m.
- Nº de Plantas	DOS
- Parcela Mínima	250 m <sup>2</sup>
-Ocupación Máxima	2/3 superficie Ordenada.

REDACCIÓN PROPUESTA	
<b><u>SECTOR Ur-I4 ( PLAN PARCIAL INDUSTRIAL).-</u></b>	
- Superficie Total:	129.682 m2.
- Tipología y Uso Dominante	Industrial.
- Edificabilidad Bruta	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Altura Máxima	<b>13.00 m.</b>
- Nº de Plantas	DOS
- Parcela Mínima	250 m <sup>2</sup>
-Ocupación Máxima	2/3 superficie Ordenada.

El modelo y estructura territorial de Doñinos de Salamanca se mantienen ya que los objetivos y criterios generales de ordenación se mantienen.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

**4.- Desarrollo previsible de la Modificación Puntual de las NUM.**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, como instrumento de planeamiento general, son un instrumento de aplicación directa y concebido para ser desarrollado y aplicado en un amplio límite temporal. Es evidente que a medida que pasa el tiempo serán necesarias adaptaciones puntuales que ajusten el planeamiento a la realidad y necesidades de cada momento o que corrijan ciertas deficiencias pero manteniendo lo esencial del modelo territorial inicialmente propuesto.

Considerando que la modificación puntual, más allá de la discrecionalidad que supone la promoción de la misma por el propio Ayuntamiento, reside en dar solución a problemas derivados de la aplicación de la propia normativa urbanística, observados tras veinte años de vigencia de las NNUUMM, como son la obligatoriedad de disposición de plazas de aparcamiento en parcelas privadas cuando se ha agotado la edificabilidad meramente residencial, el deterioro del conjunto edificatorio del casco consolidado, en cierto modo provocado por el rechazo de los vecinos a asumir un cambio de alineaciones y por último, la necesidad de abrir la oferta tipológica industrial con naves logísticas de mayor altura, para favorecer la implantación de empresas y dinamizar el desarrollo económico del municipio, tras su entrada en vigor, su desarrollo será inmediato, puesto que no depende de otras variables.

**5.- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la Modificación Puntual en el ámbito territorial afectado.**

El municipio de Doñinos de Salamanca, situado al oeste del área metropolitana de Salamanca capital, ocupa una extensión de 14,05 km<sup>2</sup>, se encuentra a una altitud de 828 m. sobre el nivel del mar y cuenta con una población de 2.050 habitantes.

Se trata de un municipio cuya dinámica y crecimiento tanto social como económico se ha visto influenciados por la proximidad a la capital de la provincia, ya que dista de Salamanca sólo 7 km.

El término municipal de Doñinos de Salamanca no se encuentra afectado por espacios de la Red Natura 2000.

El paisaje es sin duda agrícola, los campos de cultivo se extienden por la

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

totalidad del término municipal y la escasa vegetación arbórea y arbustiva que existe se concentra principalmente en torno a la ribera del río Tormes, en el núcleo de Santibáñez del Río.

La Modificación Puntual N° 7 afecta exclusivamente al suelo urbano consolidado del municipio y al Sector Industrial Ur I4, que lleva su propia tramitación ambiental, por lo que no se generará ningún impacto ambiental negativo.

**6.- Efectos ambientales previsibles.**

Según señala el artículo 29.1.e), el presente Documento Ambiental Estratégico debe identificar los efectos ambientales que puede provocar la Modificación Puntual y si es posible su cuantificación.

Con respecto de los valores naturales del ámbito afectado por la Modificación Puntual, tal como se indicó en el apartado anterior, la Modificación Puntual N° 7 afecta exclusivamente al suelo urbano consolidado del municipio y al Sector Industrial Ur I4, que lleva su propia tramitación ambiental, por lo que su aprobación no creará impactos ambientales negativos que reduzcan los valores naturales del municipio, ni afectará a las redes de infraestructuras de servicios urbanos.

Los efectos ambientales previsibles de la modificación propuesta son inexistentes, puesto que no se prevé afección alguna sobre los valores naturales del municipio.

**7.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.**

El desarrollo de la Modificación Puntual no afectará a los Planes Regionales de Ámbito Sectorial que sean de aplicación en el ámbito territorial de Doñinos de Salamanca.

**8.- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.**

La Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, en su artículo 6 plantea dos tipos de procedimiento para la evaluación ambiental de los planes y programas: Ordinaria y Simplificada.

El procedimiento ordinario de la evaluación ambiental estratégica finaliza con

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

la “declaración ambiental estratégica”, pronunciamiento del órgano ambiental y el procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica concluye con un “*informe ambiental estratégico*” que puede determinar bien que el plan o programa tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto debe someterse a una evaluación estratégica ordinaria o bien el que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medioambiente y por tanto puede aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

Como se ha expuesto anteriormente la presente Modificación Puntual se considera una modificación menor y se plantea el procedimiento simplificado para la evaluación ambiental estratégica. El artículo 5.f) de la Ley 21/2013 define como “modificaciones menores” los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobado que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La modificación propuesta no representa un cambio del modelo territorial y se considera de carácter menor.

**9.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

Considerando que la modificación puntual, más allá de la discrecionalidad que supone la promoción de la misma por el propio Ayuntamiento, reside en dar solución a problemas derivados de la aplicación de la propia normativa urbanística, observados tras veinte años de vigencia de las NNUUMM, su alcance se reduce a ámbitos específicos del suelo urbano y/o urbanizable industrial, por lo que no tiene sentido valorar otras alternativas.

**10.- Medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.**

Previamente a plantear las medidas preventivas o correctoras para esta modificación hay que tener presente los impactos esperados de la misma. La Modificación Puntual no implica la desnaturalización de ningún terreno, puesto que contempla intervenciones puntuales relativas a ordenanzas reguladoras y alineaciones de edificios, sin modificar los usos actualmente previstos ni los valores

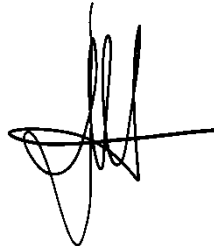
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

naturales preexistentes por lo que no se considera que afecte al cambio climático.

**11.- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**

Visto que en este documento se ha justificado la escasa entidad de la Modificación Propuesta y el escaso impacto ambiental que genera, no se considera necesario definir medidas concretas para el seguimiento ambiental de la actuación y se considera suficiente el control habitual que sobre las actuaciones en suelo urbano se realizan en el municipio.

En Doñinos de Salamanca a 27 de abril de 2021



Fdo. José Ángel Mateos Holgado  
Arquitecto