

**PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR UR-I4 DE SUELO URBANIZABLE  
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
DE DOÑINOS DE SALAMANCA**



**ESTUDIO AMBIENTAL ESTRÁTEGICO**

**ABRIL 2022**

**G33**  
arquitectura y urbanismo

## ÍNDICE

<b>1. ANTECEDENTES</b> .....	3
<b>2. ESBOZO DEL CONTENIDO, OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN PARCIAL Y RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS</b> .....	4
2.1. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS BÁSICAS QUE DEFINEN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Y SU ENTORNO.....	4
2.2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES RASGOS SOCIOECONÓMICOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN .....	11
2.3. RESUMEN DE LAS SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL.....	16
2.4. RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS.....	24
2.5. ELEMENTOS Y VALORES AMBIENTALES Y SECTORIALES.....	30
2.6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL SECTOR.....	35
2.7. OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN PARCIAL .....	38
2.8. RELACIÓN CON OTROS PLANES CONEXOS .....	40
<b>3. SITUACIÓN AMBIENTAL ACTUAL Y PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE</b> .....	41
3.1. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES.....	41
3.2. VALORES EXISTENTES Y GRADO DE CONSERVACIÓN .....	42
3.3. PROBLEMAS DETECTADOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, CAMBIO CLIMÁTICO Y DEL PAISAJE LOCAL .....	43
<b>4. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE</b> .....	49
<b>5. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE</b> .....	56
5.1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS QUE DEBERÁN CONTENER LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN. ....	57
5.2. MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LA FASE DE OBRAS .....	58
<b>6. EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS</b> .....	59
6.1. RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.....	59
6.2. EVALUACIÓN DE LOS PRINCIPALES EFECTOS AMBIENTALES DE CADA UNA DE LAS ALTERNATIVAS .....	64
6.3. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE CADA ALTERNATIVA.....	68
6.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS ADECUADA .....	72
<b>7. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN</b> .....	76
7.1. OBJETIVOS DEL SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	77
7.2. FASES DEL SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	77
7.3. VARIABLES E INDICADORES DE CUMPLIMIENTO.....	77
<b>8. RESUMEN NO TÉCNICO</b> .....	81

## 1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO al objeto de continuar con el trámite de EVALUACIÓN AMBIENTAL ORDINARIA del PLAN PARCIAL del sector Ur- I4 de Doñinos de Salamanca (Salamanca), en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, según el procedimiento establecido en sus artículos 17 y siguientes.

El objetivo principal de la evaluación ambiental estratégica es la integración de los aspectos ambientales en la planificación urbanística. Una de las principales características de la evaluación ambiental es su carácter preventivo; se trata de evitar desde las primeras fases del planeamiento urbanístico que las actuaciones previstas tengan efectos adversos sobre el medio ambiente, anticipándose a los impactos negativos y previendo la integración del componente ambiental en el proceso de planificación territorial desde el primer momento.

La normativa vigente de aplicación en Doñinos de Salamanca son las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, que fueron aprobadas definitivamente por Acuerdo de 24 de julio de 2001, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca (BOCyL, 22/10/2001).

Los terrenos pertenecientes al Sector UR-I4 de Doñinos fueron clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado con Uso Industrial por la Modificación Puntual n.º 1 de las Normas Urbanísticas Municipales, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid en sesión celebrada el 5 de junio de 2003 y publicadas en el BOCyL del 13 de noviembre del mismo año.

Esta Modificación tenía como objeto la clasificación como suelo urbanizable delimitado de uso industrial de los sectores UR -I3 y UR -I4, en unos terrenos que anteriormente estaban clasificados como Suelo Rústico Común junto al límite del término municipal de Doñinos con Salamanca.

El Sector Ur-I3 fue aprobado definitivamente por Acuerdo de 31 de julio de 2007, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca (BOCyL, 12/11/2007). Posteriormente se aprobaron los correspondientes documentos de gestión y se ejecutó y recibió su urbanización.

Con fecha 6 de agosto de 2021 se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca el Documento completo del Plan Parcial, tal y como se regula en el artículo 152 del RUCyL. Junto con este documento se presentó igualmente el Documento Inicial Estratégico para el inicio del Trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria,

según lo indicado en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Este Documento Inicial Estratégico fue enviado por el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca junto con el Borrador del Plan (documento de avance), a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, que actúa como órgano ambiental.

El Órgano Ambiental ha sometido ambos documentos a consulta pública y, a partir de las observaciones recibidas, ha elaborado un documento de alcance que incluye la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación que el promotor debe utilizar en los estudios y análisis posteriores y que se materializan en el presente documento de Estudio Ambiental Estratégico; asimismo, describirá los criterios ambientales que deben emplearse en las siguientes fases de la evaluación.

Con fecha 27 de octubre de 2021 ha tenido entrada en el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca el DOCUMENTO DE ALCANCE del Estudio Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Sector Ur-I4 de Suelo Urbanizable de Doñinos de Salamanca (Salamanca), a partir del cual se redacta el presente documento.

## **2. ESBOZO DEL CONTENIDO, OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN PARCIAL Y RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS**

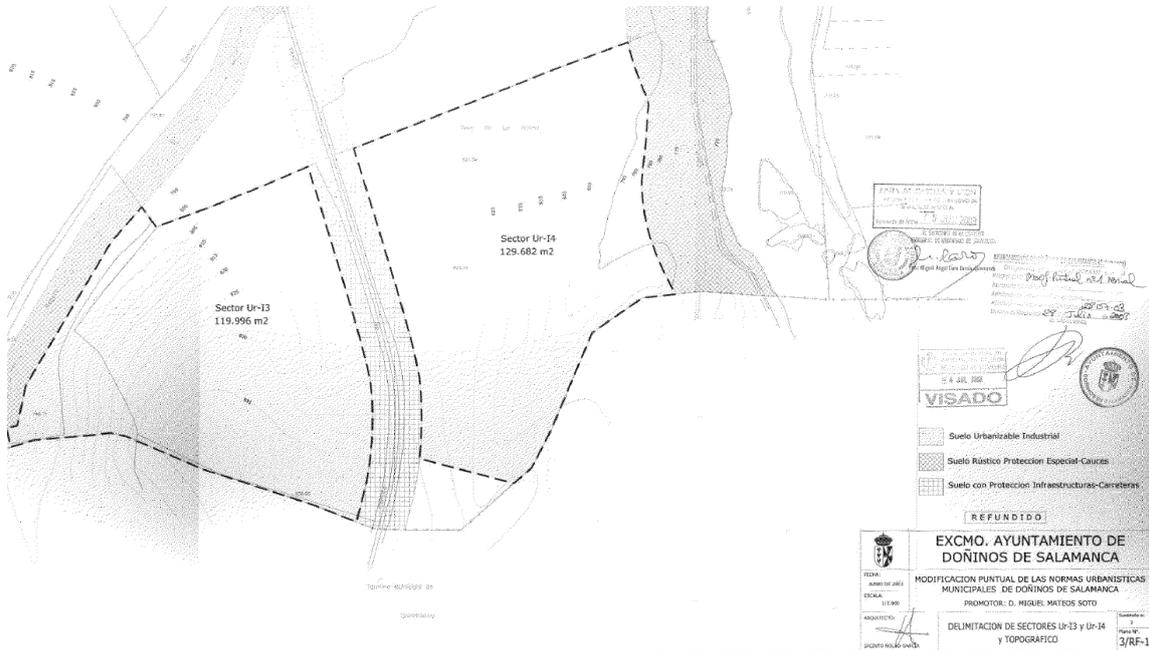
### **2.1. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS BÁSICAS QUE DEFINEN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Y SU ENTORNO**

El plan o programa objeto de este Documento Ambiental Estratégico es el Plan Parcial del Sector Ur-I4 de Suelo Urbanizable de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca.

Este sector, de uso global industrial, tiene forma trapezoidal, y ocupa una superficie de 13,45 ha, según levantamiento topográfico realizado, y se encuentra al norte del núcleo urbano de Doñinos.

Limita al norte con la parcela catastral n.º 30 del polígono 1 de Doñinos; al este, con el Suelo Rústico con Protección Especial-Cauces, que lo separa del río Tormes y de sus zonas de protección; al oeste, con la franja de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, correspondiente a la carretera de Salamanca a Florida de Liébana (DSA-504) que lo separa del sector Ur-I3; al sur, con una fábrica de embutidos (sin referencia catastral); y al sureste, con el límite del término municipal de Salamanca.

Esta delimitación se corresponde con la establecida en las NUM y se ajusta a las bandas colindantes de suelo rústico con protección de cauces y suelo rústico con protección de infraestructuras.



Plano de delimitación de la Modificación de las NUM de Doñinos



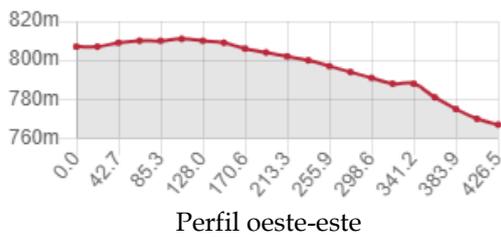
Delimitación del sector sobre base de catastro y ortofotografía del Vuelo PNOA 2017

### 2.1.1. Superficie

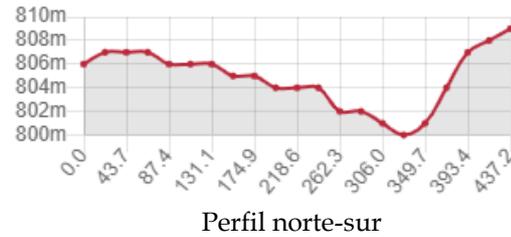
Si bien en la ficha del Sector que figura en la Modificación Puntual n.º 1 de las NUM se establece una superficie de 129.682 m<sup>2</sup>, la medición topográfica realizada con motivo de la redacción de este Plan Parcial arroja una superficie real de 134.537,98 m<sup>2</sup>.

### 2.1.2. Topografía

El sector se extiende por una loma con suave pendiente descendente en sentido oeste-este, hasta una ladera que desciende hacia el valle del Tormes; se desarrolla entre las cotas 802 en el límite oeste del sector junto a la carretera, tras lo que asciende mínimamente a 813 m, para después descender hasta 785, en el límite con el Suelo Rústico con Protección-Cauces del Tormes. Además, en dirección norte-sur, hay una vaguada cercana al límite este con la zona protegida del cauce del río, donde se congrega la única vegetación de la parcela. La topografía se dispone según los siguientes perfiles topográficos:



Perfil oeste-este



Perfil norte-sur

Se incluye en la documentación gráfica del Plan Parcial un plano con el levantamiento topográfico del terreno del Sector UR-I4, recientemente realizado por técnicos competentes.

### 2.1.3. Características naturales

#### Factores geológicos

El término municipal de Doñinos se encuentra situado en la gran cuenca intramontana correspondiente a la Submeseta Septentrional o Cuenca del Duero, caracterizado por la presencia de gravas, arenas y lutitas rojas del Mioceno inferior-medio.



Detalle del Mapa geotécnico general del IGME

Litológicamente está formado por arenas, microconglomerados y conglomerados. Sus materiales se consideran como estables y forman unas cuestas muy tendidas y suaves lomas suaves que acaban en una zona con más pendiente correspondiente a la ladera que limita con la zona aluvial del valle del Tormes.

El área presenta un drenaje aceptable por filtración y sus materiales son semipermeables. Sus condiciones mecánicas son buenas, con una capacidad de carga media-alta.

De acuerdo con la información contenida en los Mapas geológicos del Instituto Geológico y Minero de España (IGME) los terrenos son aptos para recibir las cargas de cimentación de las edificaciones que se construyan tras el desarrollo del Plan Parcial.

No obstante, el Proyecto de Urbanización y los posteriores Proyectos de Edificación aportarán en su momento los estudios correspondientes, con el fin de calcular la resistencia real del terreno y el tipo de obras a ejecutar.

### **Hidrología**

El ámbito de actuación se encuentra en la margen izquierda del río Tormes en la Unidad Hidrogeológica 2-19, “Ciudad Rodrigo-Salamanca”.

La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero, en el informe emitido el 7 de mayo de 2021, en relación con lo dispuesto en el artículo 153 del RUCyL, indica lo siguiente:

“Por las inmediaciones de la modificación propuesta discurren varios cauces públicos, todos ellos situados a más de 100 m del Sector. Siendo el más importante el río Tormes, que discurre al este del Sector”.



Imagen extraída del Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

“En cuanto a la posible afección por zonas o terrenos inundables, se ha constatado que el tramo del río Tormes a su paso por el ámbito de estudio se encuentra analizado por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), cuyos resultados están disponibles para su consulta pública en la página web <http://sig.magrama.es/snczi/>. Como se puede comprobar, el Sector no se encuentra afectado por ninguna de sus líneas de inundación”.



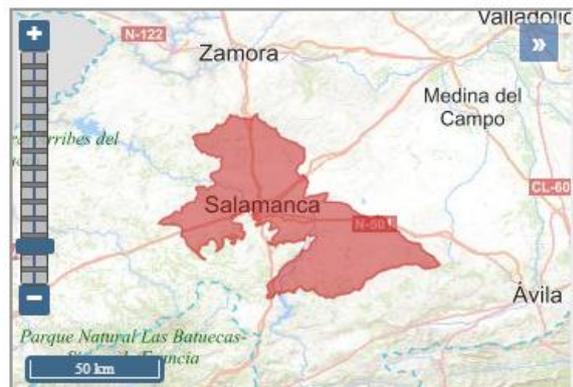
Imagen extraída del Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

El citado informe concluye que “por lo tanto, **no hay ninguna afección a cauces públicos o a sus zonas de protección, ni tampoco ninguna incidencia en el régimen de corrientes, ni afección a zonas o terrenos inundables**”.

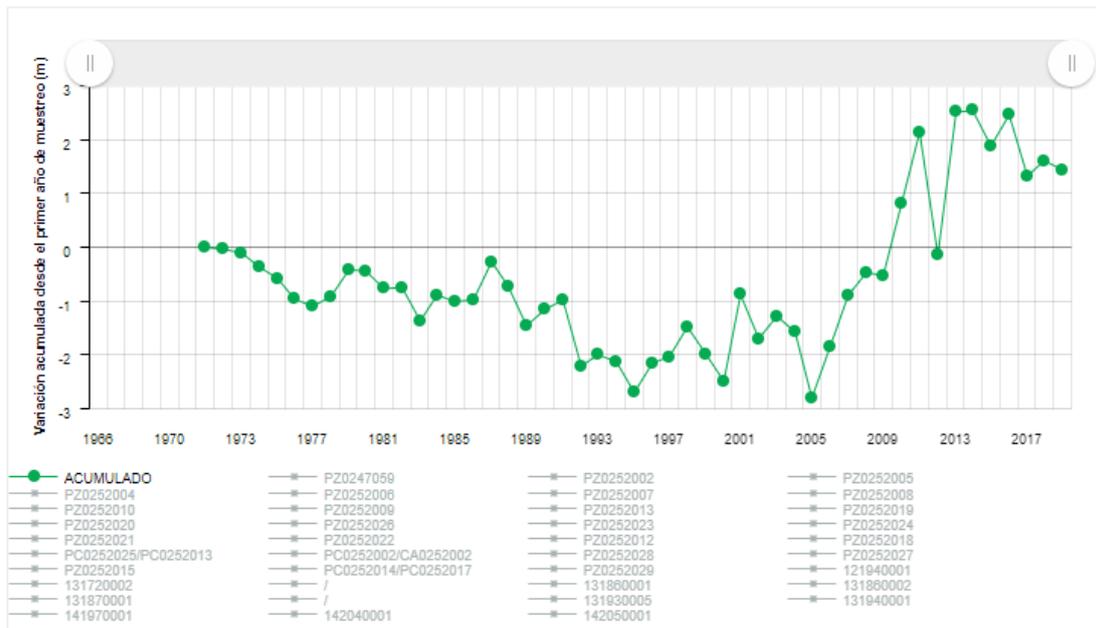
Además, el sector se encuentra sobre la masa de agua subterránea de Salamanca, actualmente clasificada como en mal estado cuantitativo, con objetivo menos riguroso, según se indica en el visor de la Confederación Hidrográfica del Duero.

#### 400052 - Salamanca

Superficie:	2.425,74 km <sup>2</sup>
Horizonte:	Inferior o general
Provincias:	Salamanca Zamora Ávila
Principales núcleos:	Salamanca Santa Marta de Tormes Carbajosa de la Sagrada
Espacios naturales:	Campos de Alba Quejigares de la Tierra del Vino Riberas del Río Tormes y afluentes



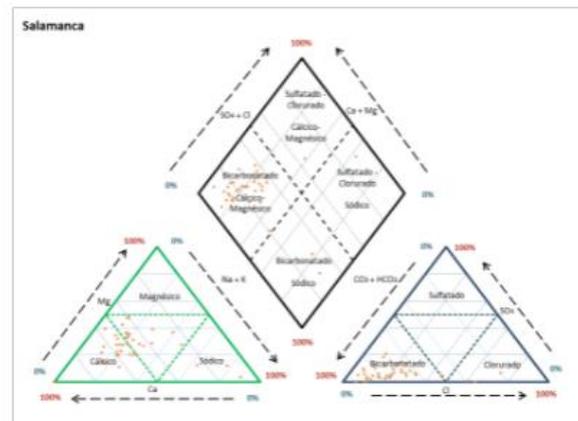
Gráfica con descensos acumulados de la masa



Ocultar piezómetros

JS charts by amCharts

Composición química



ESTADO	Malo
OBJETIVO	Objetivo menos riguroso

Ficha de la masa de agua subterránea de Salamanca

No obstante, esta circunstancia no afecta al desarrollo del sector, al no realizar nuevas perforaciones en la masa de agua, puesto que la red de abastecimiento se conecta al depósito existente ubicado en la zona sur del Sector UR-I3 y recibe el suministro desde la red municipal de abastecimiento de Doñinos. Esta red toma el agua del Tormes en el Azud de Villagonzalo, gracias a una concesión autorizada a la Comunidad de Usuarios de Agua del Azud de Villagonzalo, de la que forma parte el Ayuntamiento de Doñinos.

### Características climáticas

Tanto las temperaturas como las precipitaciones son las características del clima mediterráneo continentalizado, de inviernos largos y fríos y veranos cortos, con precipitaciones escasas y una elevada amplitud térmica debida al aislamiento de la influencia marítima. Los valores climatológicos normales de esta zona, tomados en la cercana estación meteorológica del observatorio de Salamanca en el período 1981-2010, son los siguientes:

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	4.0	8.6	-0.7	30	82	5.8	1.6	0.0	9.1	18.5	4.0	118
Febrero	5.5	11.2	-0.2	25	73	5.4	1.9	0.1	4.4	15.7	4.5	154
Marzo	8.3	14.9	1.7	21	63	4.7	0.8	0.4	2.0	10.2	6.4	211
Abril	10.1	16.5	3.8	38	62	7.4	0.8	0.9	1.6	3.9	4.1	224
Mayo	14.0	20.6	7.3	47	59	7.9	0.2	2.7	0.8	0.6	3.4	265
Junio	18.8	26.6	11.0	29	52	3.8	0.0	3.5	0.5	0.0	7.5	317
Julio	21.5	30.0	12.9	11	47	1.8	0.0	2.5	0.1	0.0	14.9	358
Agosto	21.1	29.5	12.6	12	51	1.9	0.0	2.1	0.1	0.0	12.1	330
Septiembre	17.6	25.1	10.0	32	59	4.2	0.0	2.1	1.1	0.0	7.3	251
Octubre	12.6	18.9	6.4	46	71	7.1	0.0	0.6	3.6	1.4	4.3	183
Noviembre	7.6	12.8	2.4	40	79	6.9	0.5	0.2	6.6	10.4	4.1	130
Diciembre	4.9	9.4	0.4	42	83	6.9	1.2	0.1	8.9	16.0	3.8	104
Año	12.2	18.7	5.6	372	65	63.8	6.8	15.1	38.9	76.8	77.2	2667

**Leyenda**  
T Temperatura media mensual/anual (°C)  
TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)  
Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)  
R Precipitación mensual/anual media (mm)  
H Humedad relativa media (%)  
DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm  
DN Número medio mensual/anual de días de nieve  
DT Número medio mensual/anual de días de tormenta  
DF Número medio mensual/anual de días de niebla  
DH Número medio mensual/anual de días de helada  
DD Número medio mensual/anual de días despejados  
I Número medio mensual/anual de horas de sol

Valores climatológicos normales. Fuente: Aemet

### Vegetación

Los terrenos pertenecientes al sector UR-I4 actualmente están ocupados predominantemente por cultivos de secano. La única vegetación destacable dentro del sector es la que crece en la zona este, que cae hacia el valle del Tormes; se trata de vegetación de ribera en la vaguada y de matorral mediterráneo en la ladera.

### Paisaje

El paisaje circundante es el propio de una zona periurbana, en la que los cultivos de secano se entremezclan con las actividades industriales. La zona más valiosa es la que recae al valle del Tormes, aunque al otro lado del río se encuentra la EDAR de Salamanca, en el término municipal de Villamayor, que supone un impacto importante en la percepción del paisaje del valle.

#### 2.1.4. Usos del suelo

Los terrenos del sector conforman una única parcela, de referencia catastral 37117A001000400000XF, que está destinada exclusivamente a explotaciones agrícolas con cultivos de secano, con excepción de la zona de ladera y la vaguada, que están sin cultivar y se dedicaban ocasionalmente a pastos. No existen dentro del sector otros usos ni edificaciones.

## 2.2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES RASGOS SOCIOECONÓMICOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN

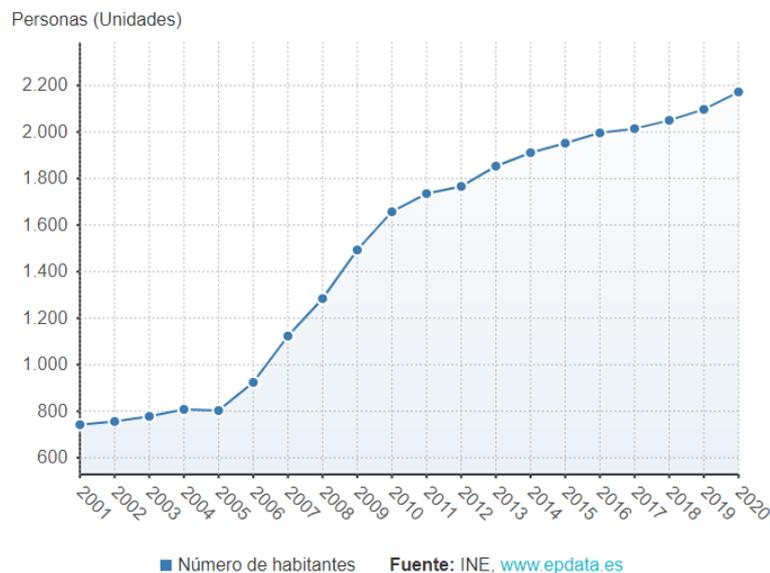
### 2.2.1. Demografía

La evolución demográfica de Doñinos de Salamanca ha sido similar a otros municipios rurales de Castilla y León.

En los años 50, las ciudades recuperaron su actividad y crecimiento, obteniendo la mano de obra de los pueblos, lo que provocó un gran éxodo rural. Este proceso de migración ha conllevado una pérdida de importancia del núcleo de Doñinos como centro de su municipio.

Además, esta pérdida de población joven, que decidió emigrar a las ciudades por su atractivo laboral y residencial sobre los pueblos de su provincia, conllevó importantes consecuencias negativas en la natalidad, mortalidad, crecimiento natural y envejecimiento del municipio; como ocurre siempre de una forma inherente a este proceso.

Posteriormente, desde la década de 1990, se empezó a revertir esta tendencia. La población del municipio comenzó a recuperar población, como consecuencia de la vuelta de algunos emigrantes y el traslado de población joven de la cercana ciudad de Salamanca, en busca de una residencia más barata; aunque esto no frenó del todo el envejecimiento de su estructura demográfica.



Como se comprueba en la gráfica anterior, en los últimos 20 años, Doñinos de Salamanca ha mantenido un crecimiento constante, alcanzando las 2.172 personas en el 2020. Entre los años 2005 y 2010, se produjo el gran crecimiento en su población, cuando una parte sustancial de población, procedente de Salamanca comenzó a trasladar su residencia a

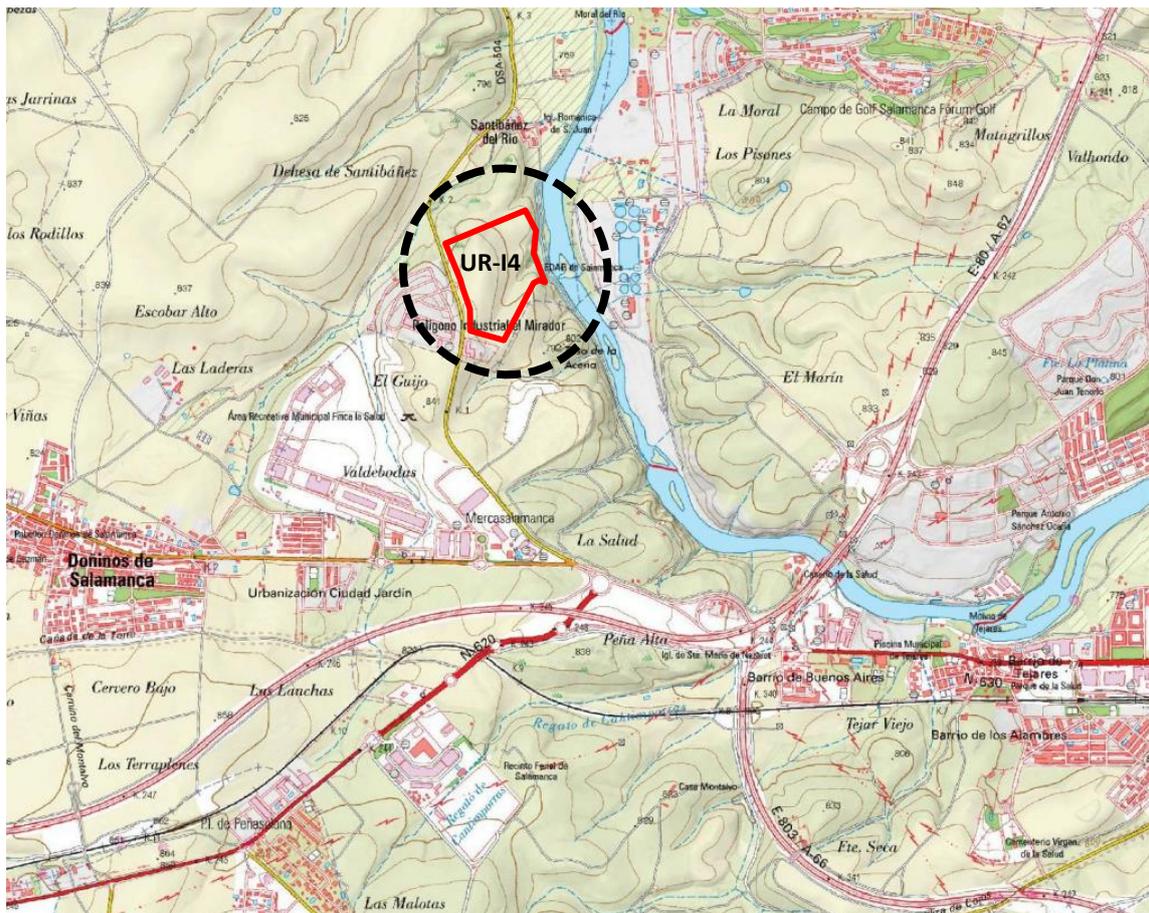
los pueblos de entorno del núcleo urbano. Tras el 2010, se suavizó esta tendencia, aunque continúa su crecimiento.

Además, se ha ido abandonando el poblamiento disperso, en favor del concentrado, al igual que en la mayoría de los municipios de la provincia de Salamanca.

Actualmente, la población del municipio se localiza principalmente en el núcleo de Doñinos de Salamanca y San Julián de la Valmuza, aunque aún subsisten algunas viviendas ligadas a explotaciones rurales en los núcleos de Santibáñez del Río y de la Finca la Argentina.

## 2.2.2. Accesibilidad territorial

Existen diferentes redes que atraviesan el término municipal, entre las que se encuentran las autovías A-62 /E-80 y A-66/E-803, y la carretera nacional N-620, que transcurren por el sur del municipio y cuya titularidad pertenece al Ministerio de Fomento, hoy de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; la C-517, perteneciente a la Junta de Castilla y León, que forma parte de la red primaria y que cruza el casco urbano; y otras vías municipales.



La única vía existente de acceso al sector es la carretera provincial de Florida de Liébana (DSA-504), que parte del nudo de conexión con la N-620 y la A-62, y que tiene dos carriles, uno por sentido.

La propuesta de estructura viaria del Plan Parcial parte de las determinaciones de las NUM de Doñinos. En este sentido, se establece el acceso al sector por la rotonda partida realizada con motivo de la urbanización del Sector UR-I3, situado en frente del Sector UR-I4, y que tiene como objeto dotar de un acceso seguro y suficiente a ambos sectores desde la carretera de Florida de Liébana (DSA-504).



Detalle de la llegada a rotonda de acceso a ambos sectores



Detalle de la rotonda de acceso a ambos sectores

A tal efecto, se reforzó la carretera DSA-504 en las inmediaciones de la rotonda con un carril de incorporación a cada lado para permitir la entrada y salida segura de los vehículos desde los dos sectores.



Detalle de la rotonda de acceso a ambos sectores (en la zona superior, los terrenos del UR-I4)

A partir de estas condiciones el Plan Parcial propondrá una estructura viaria muy sencilla, compuesta por una única calle que parte de la rotonda y de un anillo de distribución interior que da acceso a las parcelas industriales, de equipamientos y de espacios libres del sector.

### **2.2.3. Estructura productiva**

La estructura productiva y la actividad económica que se desarrollan en el municipio están vinculadas fundamentalmente al desarrollo de polígonos industriales que se benefician de su cercanía a la ciudad de Salamanca, como mayor núcleo urbano de la provincia.

Para responder al aumento de demanda generado en los últimos años, las Normas Urbanísticas de Doñinos del año 2001 clasificaron ocho sectores residenciales y dos sectores industriales. Además, en la modificación posterior del 2003 se clasificaron otros dos sectores industriales, entre los que se encuentra el sector Ur-I4, con el fin de responder a la demanda de suelo industrial en esta zona, ligada a los ejes de transporte europeo de gran capacidad.

### **2.2.4. Competitividad y empleo**

En cuanto a los datos de empleo, en el municipio hay 160 personas en el paro actualmente, según datos del mes de abril de 2021. Aunque se observa un aumento del

paro del 3,9% respecto al mismo mes del año anterior; se aprecia un descenso general desde los valores de septiembre del año 2013, cuando alcanzó su máximo.



Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social, [www.epdata.es](http://www.epdata.es)

## 2.2.5. Situaciones socioeconómicas actuales y vinculación con la demanda de suelo industrial en el municipio de Doñinos de Salamanca y entorno.

La ubicación de Doñinos de Salamanca, a menos de veinte minutos en vehículo privado de Salamanca, lo ha convertido en una de las áreas de expansión de la ciudad, tanto residencial como de otros usos.

Por ello, en los últimos años ha crecido mucho la demanda de viviendas, debido al aumento de población y a que muchas viviendas de las existentes en el municipio no cumplen con las condiciones de habitabilidad exigidas. Además, el término municipal de Doñinos tiene una situación estratégica desde un punto de vista económico, debido a su cercanía con Salamanca y con las principales vías de transporte de alta capacidad que vertebran el territorio.

En consecuencia, el planeamiento municipal ha clasificado nuevos sectores urbanizables, tanto residenciales, que han permitido la construcción de nuevas viviendas en el perímetro del casco urbano, como industriales, que aumentan la oferta existente en esta zona para completar el enclave logístico e industrial de Salamanca.

El desarrollo de polígonos industriales en el entorno cercano al núcleo residencial de Doñinos, y en concreto el UR-I, permiten responder a la mayor demanda de empleo, que se corresponde con el aumento de población, ya que se incrementa su estructura productiva.

Siguiendo las condiciones establecidas en la ordenación detallada que se plantea y el tipo de actividades, se estima una media de 3 empleos/100 m<sup>2</sup>e en relación con los usos industriales desarrollados en el sector. A estos empleos cabría añadir los creados a partir de la puesta en servicio de las dotaciones públicas y los indirectos.

Por ello, se estima adecuada la proporción entre la futura población, las necesidades de empleo y el desarrollo de suelo industrial que puede satisfacer de forma racional y coherente dichas necesidades.

### 2.3. RESUMEN DE LAS SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial del Sector UR-I4 de la Modificación de las NUM de Doñinos afecta únicamente a los terrenos incluidos en la delimitación de este sector, que suponen una reducida superficie del término municipal; su alcance se limita al desarrollo de los criterios, objetivos y determinaciones de ordenación general establecidas por las NUM vigentes para el Sector Ur-I4, y al establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada que son propias del planeamiento de desarrollo.

#### 2.3.1. Ordenación general

Las determinaciones de ordenación general previstas por la Modificación de las NUM de Doñinos se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Delimitación del sector: Según la ficha, el sector Ur-14 tiene una superficie de 129.682 m<sup>2</sup>. No obstante, del levantamiento topográfico recientemente realizado resulta una superficie de 134.537,98 m<sup>2</sup>.
- Uso predominante: Industrial.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0, 50 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> de superficie de sector.
- Por lo tanto, la edificabilidad máxima permitida en usos privados del sector, como resultado de aplicar el índice de edificabilidad anterior a la superficie resultante del levantamiento topográfico, resulta ser de 134.537,98 m<sup>22</sup> x 0,50 m<sup>2</sup> e./m<sup>2</sup> = 67.268,99 m<sup>2</sup> e.

Además de estas condiciones de ordenación general, la Modificación de las NUM señala otras condiciones particulares para este sector.

- Altura máxima: 6,50 m; a este respecto, cabe reseñar que se está tramitando una Modificación de las NUM que plantea, entre otros extremos, aumentar la altura máxima a 13,00 m, para adecuarse a las necesidades de las modernas instalaciones industriales y logísticas.
- N.º de Plantas: DOS
- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 2/3 superficie Ordenada.

Aunque en la Modificación de las NUM no se establece ningún criterio específico para el diseño del Sector UR-I4, se debe tener en cuenta que el viario del sector deberá conectarse a la rotonda existente en la carretera de Florida de Liébana (DSA-504), realizada durante la urbanización del sector Ur-I3, con objeto de dar acceso a ambos sectores.

Además de desarrollar las determinaciones de ordenación general de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos, el Plan Parcial del Sector Ur-I4 deberá establecer las condiciones de ordenación detallada previstas por los artículos 128 y 140 del RUCyL:

- Calificación urbanística del suelo ordenado, asignando el uso pormenorizado, la tipología edificatoria y la intensidad de uso o edificabilidad correspondiente a cada zona y regulando cada uno de los usos pormenorizados y tipologías previstas por medio de las distintas ordenanzas reguladoras.
- Reserva del Sistema Local de Servicios Urbanos, garantizando la resolución completa del ciclo del agua y del suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones, incluidas la conexión con las redes generales municipales y las características de las redes de suministro y distribución necesarias.
- Reserva del Sistema Local de Vías Públicas, diseñando el trazado y características de la red viaria propia del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto, señalando las alineaciones y rasantes y cumpliendo la previsión reglamentaria de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.
- Reserva del Sistema Local de Espacios Libres Públicos, de 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- Reserva del Sistema Local de Equipamientos Públicos, de 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- Determinación del aprovechamiento medio del sector, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, en la forma prevista reglamentariamente, para lo que se establecerá una asignación provisional de coeficientes de ponderación a cada uno de los usos predominantes.
- Delimitación de Unidades de Actuación.
- Relación de los usos de suelo declarados fuera de ordenación.
- Señalamiento de plazos para cumplir con los deberes urbanísticos.
- Evaluación de los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, y análisis de las posibilidades del transporte público y privado tanto existentes como previstas.
- Medidas necesarias para la integración del sector en el entorno.

Las superficies resultantes de la zonificación propuesta, en términos absolutos y relativos, se resume en los siguientes cuadros, que se corresponden con su ordenación general y detallada:

<b>PLAN PARCIAL SECTOR UR-I4 DE DOÑINOS DE SALAMANCA</b>		
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		
<b>Determinaciones</b>	<b>NUM Doñinos</b>	<b>Plan Parcial</b>
Superficie (m <sup>2</sup> )	129.982,00	134.537,98
Ind. edif. máx.(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,50	0,4829
Edificabilidad (m <sup>2</sup> e)	64.991,00	64.972,00
Uso Predominante	Industrial	Industrial
Tipología dominante	Industrial	Industria General
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Art. 128 RUCyL)</b>		
<b>RESERVAS DE SUELO PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS</b>		
<b>Espacios Libres Públicos</b>	<b>RUCyL</b>	<b>Plan Parcial</b>
15 m <sup>2</sup> suelo cada 100 m <sup>2</sup> edificables	9.745,80	9.779,14
Mínimo 5% de la superficie del Sector	6.726,90	
<b>Equipamientos Públicos</b>	<b>RUCyL</b>	<b>Plan Parcial</b>
15 m <sup>2</sup> suelo cada 100 m <sup>2</sup> edificables	9.745,80	9.766,42
Mínimo 5% de la superficie del Sector	6.726,90	
<b>Vías Públicas</b>	<b>RUCyL</b>	<b>Plan Parcial</b>
Aparcamiento uso público (1/100m <sup>2</sup> e.)	649,72	650
En viario		334
En parcelas P-1 y P-2		316
Superficie equivalente (10m <sup>2</sup> /plaza)	6.497,20	9.438,86
En viario		3.750,86
En parcelas P-1 y P-2 (18m <sup>2</sup> /plaza)		5.688,00
Plazas accesibles (1/40)	16,24	17,00
<b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>		
<b>Uso/Tipología</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Industria General	84.934,26	52.251,34
Industria Urbana	16.964,91	12.720,66
Equipamiento Público	9.766,42	
Espacio Libre Público	9.779,14	
Viario	13.093,25	
<b>Total</b>	<b>134.537,98</b>	<b>64.972,00</b>

### 2.3.2. Ordenación detallada

A partir de las determinaciones de ordenación general establecidas para el sector UR-I4 por las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos, y de las condiciones particulares del Sector UR-I4, se establece la ordenación detallada del mismo, en cumplimiento del artículo 128 del RUCyL.

Se justifican a continuación las distintas determinaciones de ordenación detallada propuestas por este Plan Parcial:

### A.- Calificación urbanística

La asignación de los usos pormenorizados, la intensidad de uso o edificabilidad y las tipologías edificatorias se ha realizado por medio de una zonificación del ámbito del Sector UR-I4, diferenciando los siguientes usos y tipologías:

#### INDUSTRIAL: I

**IG: Industria General:** parcelas de mayor tamaño que podrán albergar las actividades productivas y terciarias que necesiten grandes naves e instalaciones para su desarrollo.

**IU: Industria Urbana:** parcelas de tamaño medio, que permitirán la edificación tanto de naves aisladas como de naves nido, en las que se podrán instalar industrias talleres o servicios terciarios de menor entidad.

#### EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS: EQ

#### ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: EL

#### RED VIARIA: VI

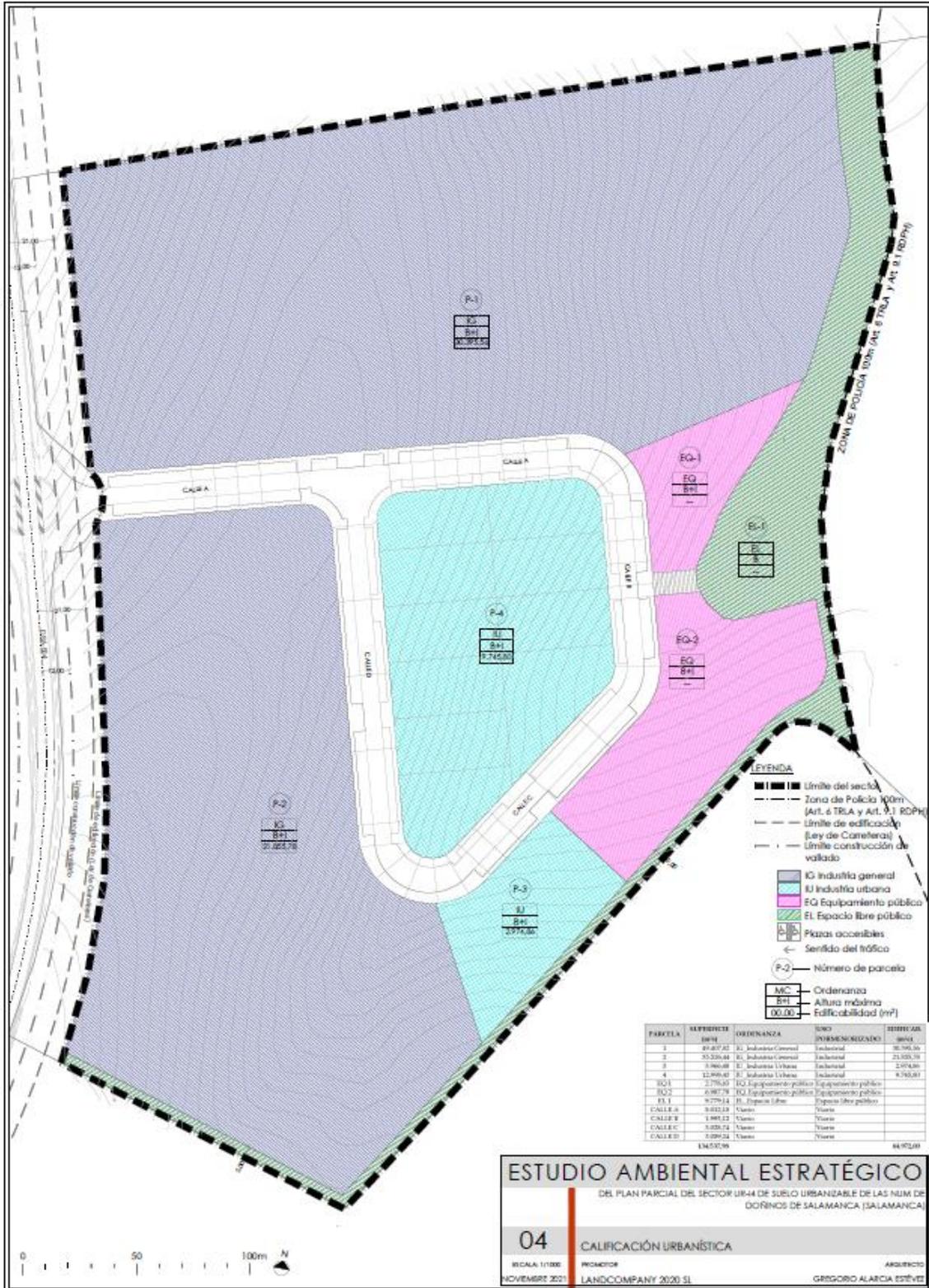
La plasmación gráfica de la calificación urbanística se refleja en el plano de ordenación *04\_Calificación Urbanística* de este documento.

En cada una de las zonas se ha grafiado un centroide en el que se reflejan los distintos parámetros de la calificación urbanística: ordenanza, altura máxima y edificabilidad.

El resumen de la calificación urbanística del Sector UR-I4 se incluye en la tabla siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> e)
P-1	49.407,82	IG_Industria General	Industrial	30.395,56
P-2	35.526,44	IG_Industria General	Industrial	21.855,78
P-3	3.966,48	IU_Industria Urbana	Industrial	2.974,86
P-4	12.998,43	IU_Industria Urbana	Industrial	9.745,80
EQ 1	2.778,63	EQ_Equip. público	Equipamiento	
EQ 2	6.987,79	EQ_Equip. público	Equipamiento	
EL 1	9.779,14	EL_Espacio Libre	Espacio libre público	
CALLE A	5.012,15	Viario	Viario	
CALLE B	1.993,12	Viario	Viario	
CALLE C	3.028,74	Viario	Viario	
CALLE D	3.059,24	Viario	Viario	
<b>134.537,98</b>				<b>64.972,00</b>

A continuación, se adjunta una imagen del plano 04, *Plano de calificación*, que se incluye en la documentación gráfica de este Estudio Ambiental Estratégico, donde se grafía la ordenación detallada del Sector.



Plano de Calificación urbanística del Plan Parcial

## **B. - Reservas de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios urbanos**

La ordenación detallada propuesta por el presente Plan Parcial cumple con las reservas mínimas establecidas por el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de la siguiente manera:

- Reserva para el sistema local de espacios libres públicos del sector

Según el artículo 128 del RUCyL, para los espacios libres públicos del sector se deben prever al menos 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

$$15 \text{ m}^2 \times 64.972,00 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2\text{e.} = 9.745,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Mínimo: } 134.537,98 \text{ m}^2 \times 5\text{m}^2/100 \text{ m}^2\text{e.} = 6.726,90 \text{ m}^2$$

De los cálculos anteriores resulta que hay que reservar para espacios libres públicos una superficie mínima de 9.745,80 m<sup>2</sup>.

**Superficie reservada por el Plan Parcial: 9.779,14 m<sup>2</sup> > 9.745,80 m<sup>2</sup>**

Esta reserva se realiza en una parcela con dimensiones tales que permiten inscribir en ella un círculo de 20 m de diámetro.

En la Ordenanza de Espacios Libres de este Plan Parcial se condiciona la urbanización de estos espacios de forma que en se mantengan las especies y el arbolado existente y se elijan preferentemente especies vegetales autóctonas para las nuevas plantaciones.

- Reserva para el sistema local de equipamientos públicos del sector

Según el artículo 128 del RUCyL, para los equipamientos públicos del sector se deben prever al menos 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

$$15 \text{ m}^2 \times 64.972,00 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2\text{e.} = 9.745,80 \text{ m}^2$$

$$134.537,98 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{e.} = 6.726,90 \text{ m}^2$$

De los cálculos anteriores resulta que hay que reservar para equipamientos públicos una superficie mínima de 9.745,80 m<sup>2</sup>.

**Superficie reservada por el Plan Parcial: 9.766,25 m<sup>2</sup> > 9.745,80 m<sup>2</sup>**

Estas reservas se materializan en dos parcelas situadas en la zona este del sector, junto a los espacios libres públicos.

▪ Reserva para el sistema local de vías públicas del sector

Según el artículo 128 del RUCyL, se debe prever en el sector al menos 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

$$1 \text{ plaza} \times 64.972,00 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2\text{e.} = 650 \text{ plazas}$$

**Plazas reservadas por el Plan Parcial: 650 plazas ≥ 650 plazas**

De estas 650 plazas, se reservará como mínimo 1 plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 plazas totales, en cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, *Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

**Plazas accesibles reservadas en el sector: 17 plazas ≥ 650/40 = 17 plazas mínimas**

La reserva de plazas de uso público se distribuye de la siguiente manera en el Sector:

- En viario público, se reservan 334 plazas, de las cuales, 228 plazas serán para turismos en aparcamientos en batería más 106 plazas para camiones, en aparcamiento en línea de 3,5 m de ancho.

Se grafían en plano las plazas de los turismos (de dimensiones 5,00 m x 2,25 m), mientras que las plazas destinadas a los vehículos de transporte no se grafían individualmente, sino que se calculan en función de la superficie reservada, según establece el artículo 128 del RUCyL, tomando de superficie de referencia 1 plaza de 10m<sup>2</sup>.

Por su parte, todas las plazas accesibles se disponen en viario público.

En la tabla siguiente se resume la reserva de plazas de aparcamiento en viario:

PLAZAS APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO EN VIARIO				
CALLE	Plazas Turismos	Plazas Accesibles	Pl. Camiones (m <sup>2</sup> s)	Pl. Camiones (1p/10 m <sup>2</sup> )
Calle A	39	2		
	34	2	108,43	10
	34	2	108,43	10
Calle B	14	0	110,25	11
	9	2	96,95	9
Calle C	23	0	181,66	18
	14	1	105,00	10
Calle D	15	4	164,41	16
	29	4	125,59	12
			104,88	10
	<b>211</b>	<b>17</b>	<b>1.105,60</b>	<b>106</b>

- El resto de las plazas se reservan en espacios de uso público de las parcelas P-01 y P-02, destinadas a Industria General, ya que serán las actividades que se instalen en estas parcelas las que hagan un mayor uso de las mismas. Se prohíbe mediante ordenanza el vallado de estos espacios, que estarán abiertos para su uso público en el momento que se necesiten. Se grafían de forma indicativa en el plano de ordenación PO.02, *Reservas de suelo para sistemas locales*.

Para el cálculo de la superficie de uso público que deberán reservar estas parcelas se estima una equivalencia de 1 plaza cada 18 m<sup>2</sup>; se estima así la superficie necesaria para “los espacios necesarios de circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de vehículos de mercancías”, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 104.3.c del RUCyL.

650 plazas totales - 334 plazas en viario = 316 plazas de uso público en parcelas  
Superficie equivalente a 316 plazas= 316 x 18m<sup>2</sup> por plaza = 5.688,00 m<sup>2</sup>s

Estas 316 plazas y su superficie equivalente se reparten proporcionalmente entre las dos parcelas calificadas como industrial general, tal y como se refleja en la tabla siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	PLAZAS DE USO PÚBLICO EN PARCELA	SUPERFICIE DE USO PÚBLICO PARA APARCAMIENTO (m <sup>2</sup> s)
P-1	49.407,82	184	3.312,00
P-2	35.526,44	132	2.376,00
TOTAL	84.934,26	316	5.688,00

- Reserva para el sistema local de servicios urbanos: Ciclo del agua

El Plan Parcial propone una red de abastecimiento en anillo, en las condiciones técnicas establecidas por las NUM, que se conecta a la red de abastecimiento municipal a través del depósito existente en el colindante sector UR-I; este depósito recibe su suministro desde la red de abastecimiento de Doñinos de Salamanca, cuya toma de agua del Tormes está situada en el Azud de Villagonzalo, y autorizada por una concesión a la Comunidad de Usuarios de Agua del Azud de Villagonzalo, de la cual forma parte el municipio de Doñinos de Salamanca.

Esta concesión otorga un caudal de 750l/s y un volumen máximo anual de 22.809.726 m<sup>3</sup>. Tras la captación, y una vez tratadas las aguas en la potabilizadora de la Aldehuela, situada en el término municipal de Salamanca, se efectúa el abastecimiento a la red municipal de Doñinos.

El depósito situado en el Sector UR-I3 cuenta con capacidad suficiente, puesto que se calculó y dimensionó en su momento para dar servicio a los dos sectores. Según los servicios técnicos municipales, el suministro disponible tiene capacidad suficiente para absorber la demanda correspondiente al caudal instantáneo de 8,94 l/s del sector.

En cuanto al saneamiento, se diseña una red unitaria que se conectará a la altura de Santibáñez del Río con el colector general de saneamiento municipal de Doñinos de Salamanca, que a su vez envía sus aguas residuales a la EDAR de Salamanca.

Se considera que las residuales generadas serán asimilables a las domésticas; en caso de que no fuera así, se obliga mediante ordenanza a la correcta depuración en el interior de la parcela, antes de permitir su vertido a la red.

Para evitar la sobrecarga de pluviales y reducir la escorrentía del sector, se obliga a la reserva de una superficie permeable dentro de cada parcela, para sumir al terreno las pluviales recogidas en cada una.

▪ Suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones

La red eléctrica del sector de conectará mediante una conducción de media tensión a la subestación existente en el límite del término municipal de Salamanca.

Por otro lado, la red de telefonía se conectará con la red existente al otro lado de la carretera DSA-504.

#### 2.4. RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

De acuerdo con el artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de planeamiento urbanístico se someterán a informe del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado por ellos; asimismo, se tendrá en cuenta también la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética para la realización de este análisis.

En este Estudio Ambiental Estratégico se adjunta, como Anexo I, el *Análisis de riesgos*, donde se estudian los posibles riesgos en el ámbito del Sector Ur-I4 de las NUM de Doñinos de Salamanca y, en su caso, se justifican las medidas de prevención adoptadas para minimizarlos o eliminarlos.

Para la realización de este análisis de riesgos se ha tenido en cuenta lo indicado en el informe que emitió el Servicio de Protección y Asistencia Ciudadana de la Agencia de Protección Civil con motivo de las consultas previas que sirvieron de base para elaborar el Documento de Alcance del Trámite Ambiental.

En este informe se recogían los siguientes riesgos:

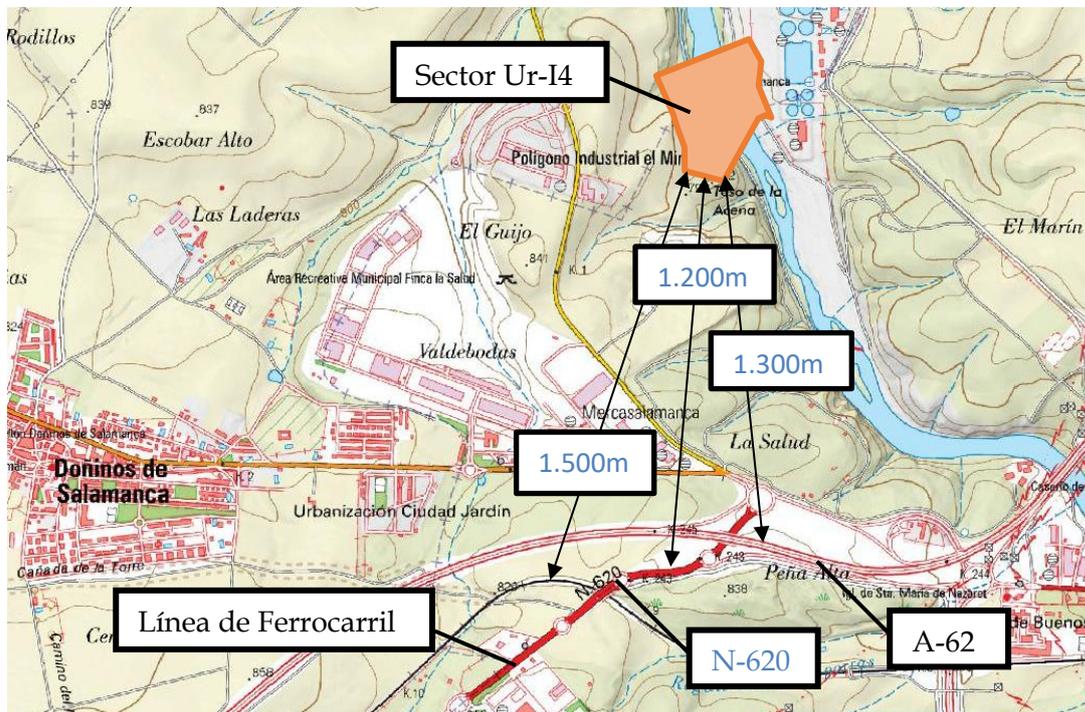
<b>RIESGOS EXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL SECTOR</b> según Informe Agencia Protección Civil	<b>CLASIFICACIÓN</b>
<b>RIESGO INUNDACIONES</b>	BAJO
<b>RIESGO LOCAL DE INCENDIOS FORESTALES</b>	BAJO
<b>ÍNDICE DE PELIGROSIDAD DE INCENDIOS FORESTALES</b>	BAJO
<b>RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE POR CARRETERA DE SUSTANCIAS PELIGROSAS</b>	ALTO

<b>RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE POR FERROCARRIL DE SUSTANCIAS PELIGROSAS</b>	MEDIO
<b>RIESGO POR PROXIMIDAD A ESTABLECIMIENTOS QUE ALMACENAN SUSTANCIAS PELIGROSAS</b>	NO AFECTADO

Todos ellos se estudian pormenorizadamente en el Análisis de Riesgos que se adjunta como anexo al presente documento. No obstante, cabe realizar aquí algunas consideraciones:

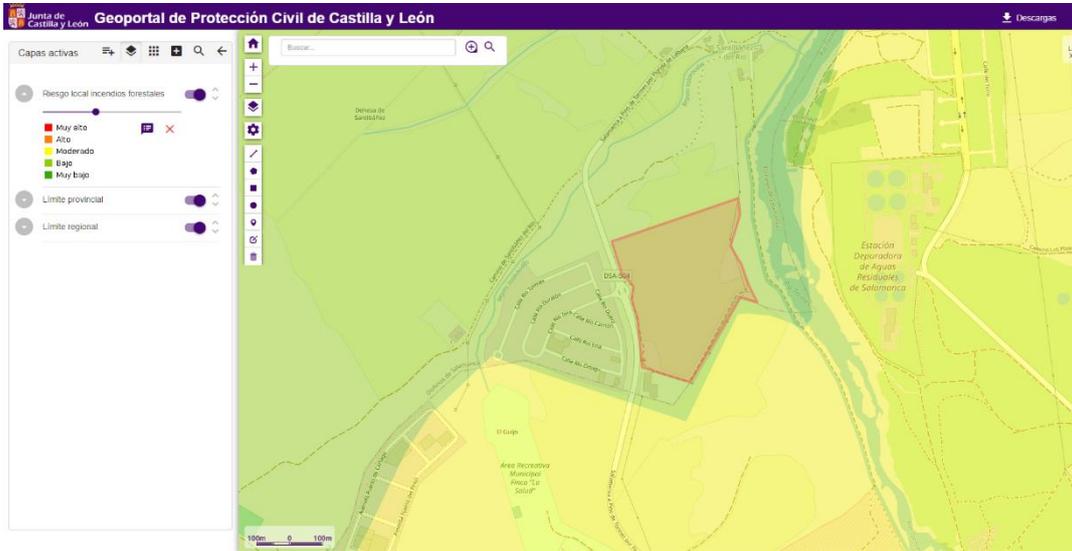
1. La Confederación Hidrográfica del Duero indica en su informe que este Sector no se encuentra afectado por ninguna de las líneas de inundación del cauce del Tormes.
2. Los riesgos derivados del transporte de sustancias peligrosas por carretera y ferrocarril están asociados a la carretera N-620/1 Fuentes de Oñoro-Salamanca y al Ferrocarril Medina del Campo-Fuentes de Oñoro.

El sector se encuentra situado a 1.200 m de la Autovía A-62, a 1.300 m de la carretera N-620 y a 1.500 m de la línea ferroviaria Fuentes de Oñoro-Salamanca. Las tres infraestructuras están situadas a más de 1.200 m del sector, por lo que se considera que estos riesgos no pueden afectar al ámbito del sector, aunque sí lo hacen a otros terrenos del término municipal de Doñinos de Salamanca.

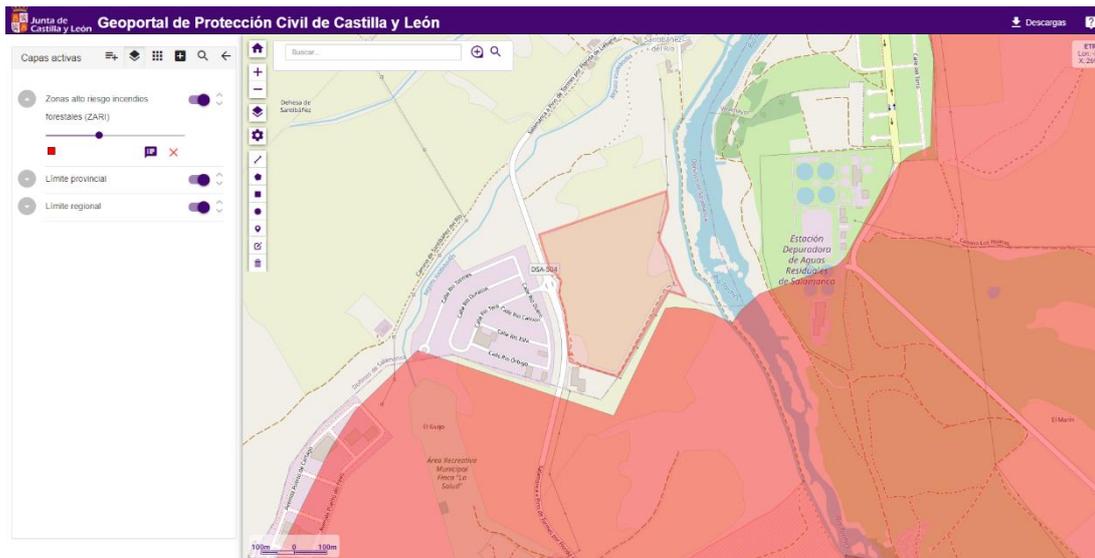


Situación del sector respecto a la vía ferroviaria más cercana, sobre mapa del IGN

3. Por otro lado, y como bien señala en su informe el Servicio de Protección Civil, los riesgos debido a incendios forestales son bajos en esta zona; y no está clasificada como ZARI (zona de alto riesgo de incendios forestales).

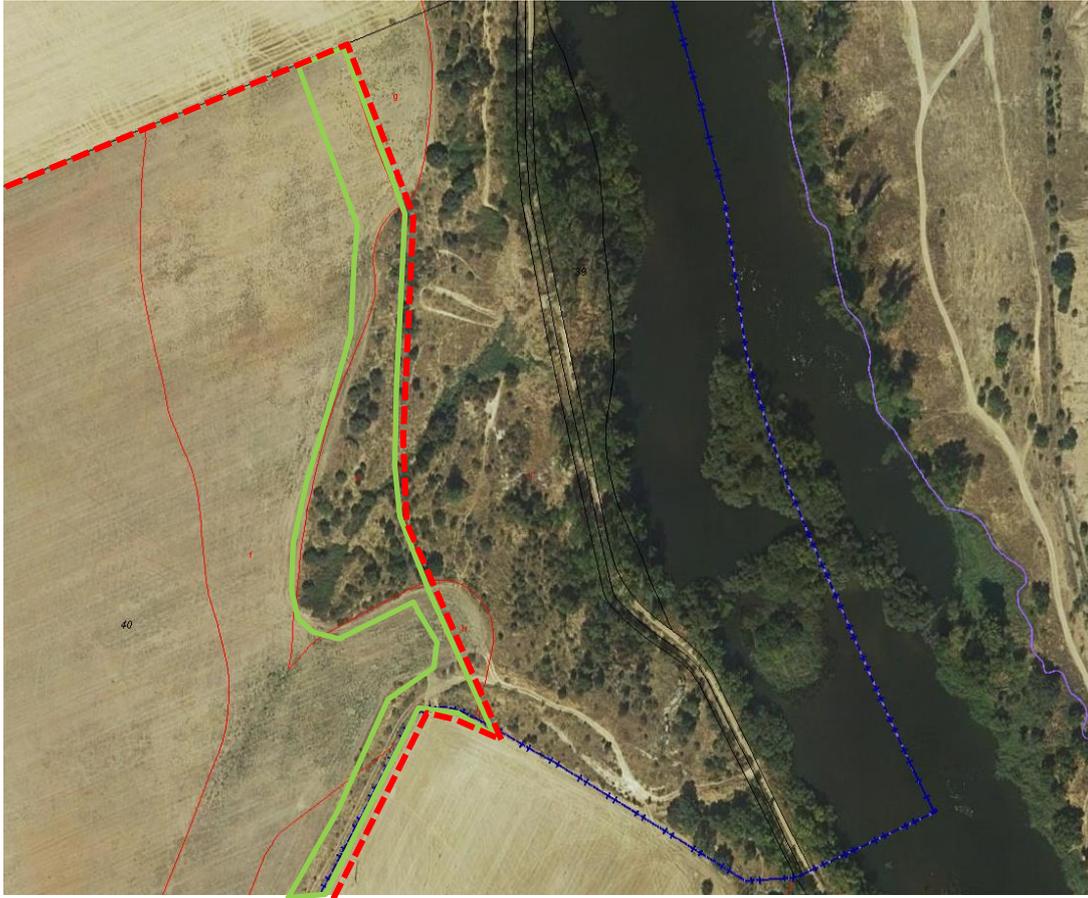


Riesgo Local de Incendios Forestales (ZARI). Geoportal de Protección Civil de Castilla y León



Mapa de Zonas de Alto Riesgo de Incendios de Incendios Forestales (ZARI). Visor: Geoportal de Protección Civil de Castilla y León

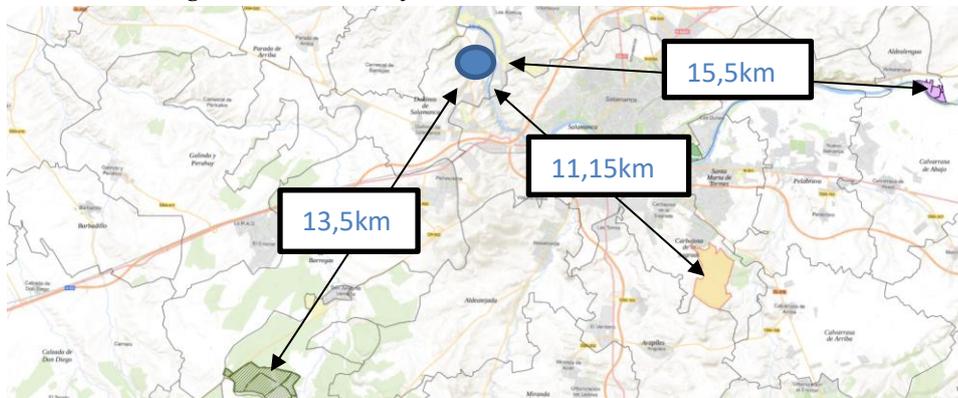
Esto es así porque, como se comprueba en la imagen siguiente, no existen masas forestales; la superficie natural en el entorno del sector está formada por una mínima vegetación de ribera, cuyas frondosas se encuentra en la banda más próxima al Tormes, a más de 50 m; y la vegetación típica de los matorrales termomediterráneos y estépicos, que en esta zona concreta de ladera se corresponde principalmente con herbáceas anuales, junto con encinas y carrascos aislados.



Delimitación del sector (en rojo) y de sus espacios libres de uso público (en verde)

Además, la ordenación detallada propuesta por el Plan Parcial integra la vegetación existente en la parte superior de la cuesta en el sistema local de espacios libres del sector, con el objeto de asegurar su continuidad y proteger las especies existentes; consecuentemente, se contará con un mantenimiento que evitará el crecimiento de maleza que pueda generar algún riesgo de incendio; riesgo, que por lo tanto, y dada la vegetación existente, no será diferente del que pudiera tener un jardín urbano.

Se constata la inexistencia de zonas de monte o de influencia forestal a menos de 400m del sector, según el visor IDCyL.



Situación del sector respecto a los montes cercanos cercana, sobre visor IDECyL

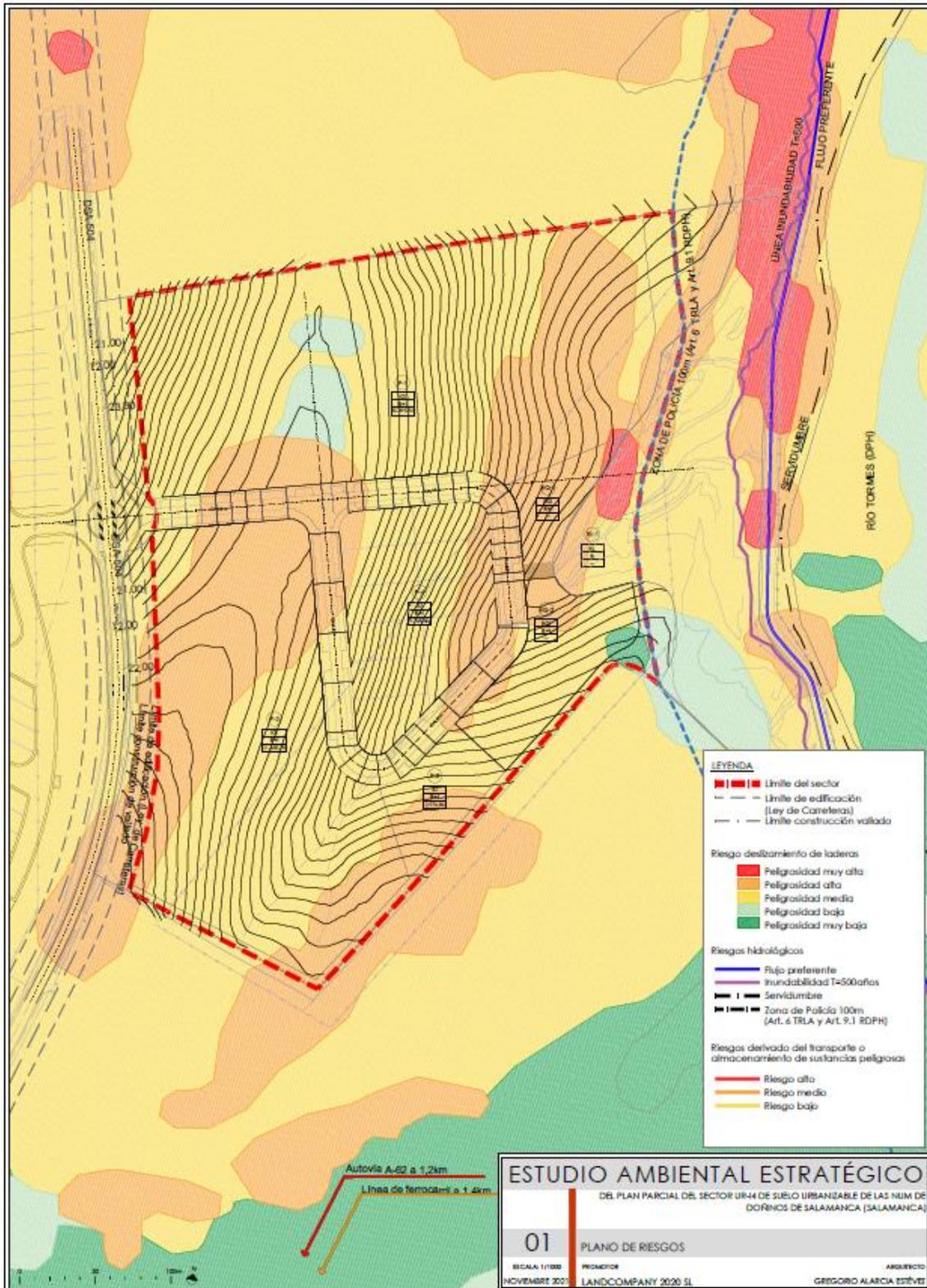
Por lo tanto, dado que esta zona no es un área forestal, ni una zona de monte, y que el sector se encuentra por eso mismo en un ámbito de bajo riesgo de incendios forestales, no son de aplicación las medidas de prevención y protección contra incendios forestales acordes al Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales, ni las del Documento Básico DB-SI, en su sección SI-5, ni el Real Decreto 893//2013, de 25 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales, Anexo II.

No obstante, los establecimientos e instalaciones de uso industrial que se puedan asentar en el sector deberán cumplir con el RD 2267/, de 9 de diciembre, por lo que para cada caso se definirán los requisitos que se deban satisfacer y las condiciones que se deban cumplir para su seguridad en caso de incendio, para prevenir su aparición y para dar la respuesta adecuada, en caso de producirse, y para limitar su propagación y posibilitar su extinción, con el fin de anular o reducir los daños o pérdidas que el incendio pueda producir a personas o bienes.

4. Además, y consultando la información del Geoportal de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, se ha constatado la existencia de posibles riesgos debidos al deslizamiento de laderas, ya que en este ámbito hay varias zonas con pendientes apreciables.

La mayoría de los terrenos en los que se sitúa el sector son zonas con riesgo medio; pero la existencia de zonas con riesgo alto y muy alto hacen necesario que el Plan Parcial contemple entre sus determinaciones con medidas de prevención de los mismos.

Por ello, durante la urbanización se plantea trasladar las tierras generadas por la nivelación del propio terreno y compactarlas, ayudando a fijar el terreno en las zonas de riesgo alto. De este modo se reducen las zonas con mayor pendiente y disminuye el riesgo por deslizamiento de laderas.



Plano de riesgos

Por otro lado, se califican como espacios libres del sector los terrenos que se corresponden con el borde de la cuesta, la ladera y la vaguada, sobre los que se concentra la pequeña zona de peligrosidad muy alta existente en el sector. De esta manera, se impide edificar en esta zona y, además, al mantener la vegetación existente, se contribuye a fijar el terreno y reducir el riesgo de deslizamiento. Además, previamente a la realización del proyecto de urbanización se realizarán los estudios geotécnicos necesarios para determinar el nivel de compactación que necesita el terreno y, en su caso, las medidas correctoras que se deban adoptar

5. Por último, en el Análisis de riesgos se estudian también aquellos debidos al impacto del cambio climático que, en el ámbito del sector, se reducen al posible colapso de la red de saneamiento del sector debido a un fuerte aguacero, y a los riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas u biodiversidad.

Para prevenir y mitigar estos riesgos se ha obligado mediante ordenanza a reservar en cada parcela un 5% de superficie permeable para que las pluviales recogidas en las distintas parcelas no deriven a la red de saneamiento del sector, sino que se suman al terreno, ayudando a recargar, además los acuíferos.

Para minimizar las posibles afecciones sobre el ecosistema mediterráneo y de ribera existente en el sector y su entorno, se han ubicado los espacios libres en la zona de contacto con el este espacio natural y se han establecido en las ordenanzas reguladoras unas medidas en cuanto a las plantaciones permitidas y prohibidas en el sector, para minimizar el consumo de agua y eliminar cualquier riesgo asociado a la plantación de especies invasivas.

Tal y como se puede comprobar en el Anexo I a este Estudio Ambiental Estratégico, tras la realización del estudio de los posibles riesgos que pudieran afectar al ámbito que nos ocupa se constata que **el ámbito del Sector Ur-I4 no se encuentra amenazado por riesgos naturales o tecnológicos tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otra perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas que pudieran afectar a los usos y actividades que se proponen en el sector, o a su entorno.**

**Los únicos riesgos significativos detectados son los ligados al deslizamiento de laderas, y los riesgos asociados a eventos meteorológicos extremos y a la pérdida de biodiversidad, que se corregirán según las medidas propuestas.**

## 2.5. ELEMENTOS Y VALORES AMBIENTALES Y SECTORIALES

Según informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, de 31 de agosto de 2021, las afecciones al medio natural del sector son las siguientes:

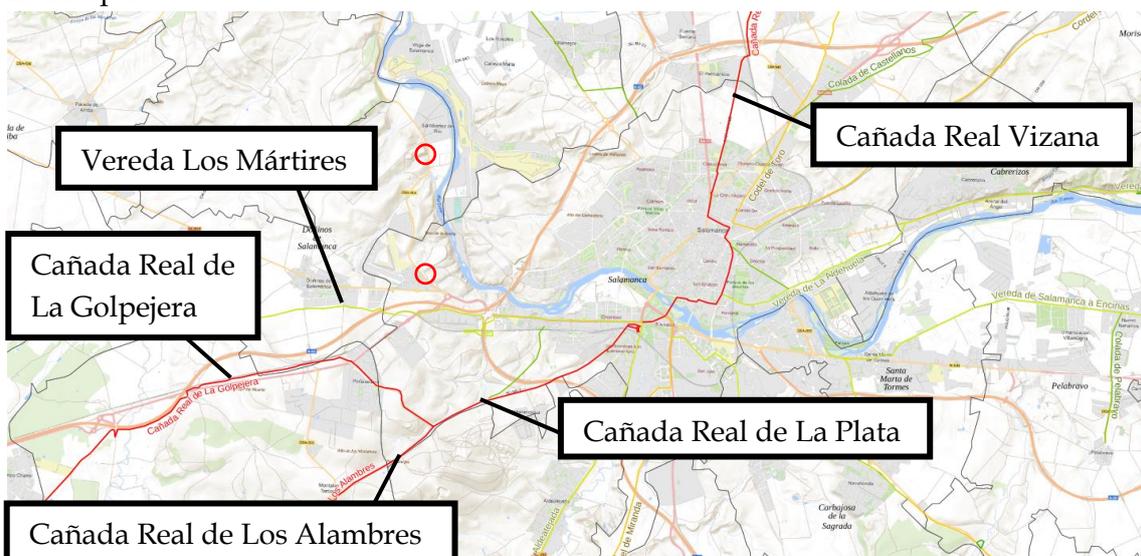
VALORES AMBIENTALES Y SECTORIALES según informe Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca	AFECCIÓN
<b>MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA</b>	Sin coincidencia territorial
<b>VÍAS PECUARIAS</b>	Sin coincidencia territorial
<b>ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS</b>	Sin coincidencia territorial
<b>ESPACIOS RED NATURA 2000</b>	Sin coincidencia territorial
<b>ÁMBITOS PLANIFICACIÓN ESPECIES PROTEGIDAS</b>	Sin coincidencia territorial
<b>FLORA PROTEGIDA DE CASTILLA Y LEÓN, Y MICRORRESERVA DE FLORA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Botumus umbellatus L.</i></li> <li>- <i>Echium salmanticum Lag.</i></li> <li>- <i>Orchis conica Willdenow</i></li> <li>- <i>Ranunculus batrachoides Pomel</i></li> <li>- <i>Ranunculus granatensis Boiss</i></li> <li>- <i>Salicornia ramosissima J. Woods</i></li> </ul>
<b>ZONAS HÚMEDAS CATALOGADAS DE CyL</b>	Sin coincidencia territorial
<b>HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO</b>	- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
<b>ESPECIE DE FAUNA INCLUIDAS EN LESPE Y CEEA</b>	- Milano Real ( <i>Milvus milvus</i> )
<b>OTRAS AFECCIONES AL MEDIO NATURAL</b>	Sin coincidencia territorial

### 2.5.1. Montes de Utilidad Pública

No existen en el sector Montes de Utilidad Pública (MUP), Montes Protectores, Montes Ordenados, Montes Patrimoniales o propiedad de la Junta de Castilla y León, ni Certificación forestal sostenible (PEFC); tal y como se observa en el visor IDECyL de la Junta de Castilla y León.

### Vías Pecuarias

No existen vías pecuarias en el entorno del sector. Como se observa en la imagen siguiente, las más cercanas se encuentran más allá de las autovías, al sur del término municipal.



Mapa de vías pecuarias más cercanas al Sector. Visor: IDECyL

### 2.5.2. Espacios Naturales Protegidos

Sin coincidencia territorial.

### Espacios Red Natura 2000

Sin coincidencia territorial.

### 2.5.3. Ámbitos planificación especies protegidas

Sin coincidencia territorial.

### 2.5.4. Flora Protegida de Castilla y León y Microrreservas de Flora

De acuerdo con el artículo 4, punto 3, del Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora, y tal como se expone en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, en el ámbito del proyecto se han constatado la existencia de las siguientes especies incluidas en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León:

Catálogo de Flora Potegida	Catálogo	Calidad cita*
<i>Botumus umbellatus</i> L.	3, At. Pref.	2
<i>Echium salmanticum</i> Lag.	3, At. Pref.	2
<i>Orchis conica</i> Willdenow	3, At. Pref.	2
<i>Ranunculus batrachoides</i> Pomel	2, Vuln.	2
<i>Ranunculus granatensis</i> Boiss	3, At. Pref.	2
<i>Salicornia ramosissima</i> J. Woods	3, At. Pref.	2

\* Calidad de la cita:  
0 = Levantamiento con navegador GPS extrapolado a la Cuadrícula UTM de 1x1 km correspondiente;  
1 = Cuadrícula UTM de 1x1 km;

Ref.ª JCMM/MMS  
Expte. IMENA/SA/URB/146/21

Dentro de la superficie del sector toda la vegetación existente se sitúa en la zona este del sector, en la ladera y la vaguada existente.

Aunque el listado anterior no concreta si las especies protegidas están dentro o no del ámbito del sector, se han ubicado en esta zona los espacios libres públicos, para asegurar el mantenimiento y protección de las especies protegidas que pudieran estar presentes.

- Árboles Notables

Por otro lado, no hay Especímenes Vegetales de Singular Relevancia en el área de influencia del Plan.

El arbolado existente, que se corresponde con algunos ejemplares aislados de encinas y carrascos, se sitúa en la zona este del sector. Y se protegen ubicando los espacios libres públicos en torno a su ubicación, aunque no estén clasificados como de singular relevancia.

### **2.5.5. Zonas Húmedas Catalogadas de Castilla y León**

La actuación no presenta coincidencia territorial con Zonas Húmedas de Interés Especial.

### **2.5.6. Hábitats de Interés Comunitario**

Dentro del ámbito del sector se incluyen taxones del 5330. *Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos*, que es una especie incluida dentro de los Hábitat de Interés Comunitario (HIC) incluidos en el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

Estos matorrales están presentes en las comarcas mediterráneas cálidas de la Península, Baleares, Ceuta, Melilla e islas Canarias. Son propios de climas cálidos, más bien secos, en todo tipo de sustratos. Actúan como etapa de sustitución de formaciones de mayor porte, o como vegetación potencial o permanente en climas semiáridos (sureste ibérico, Canarias) o en sustratos desfavorables.

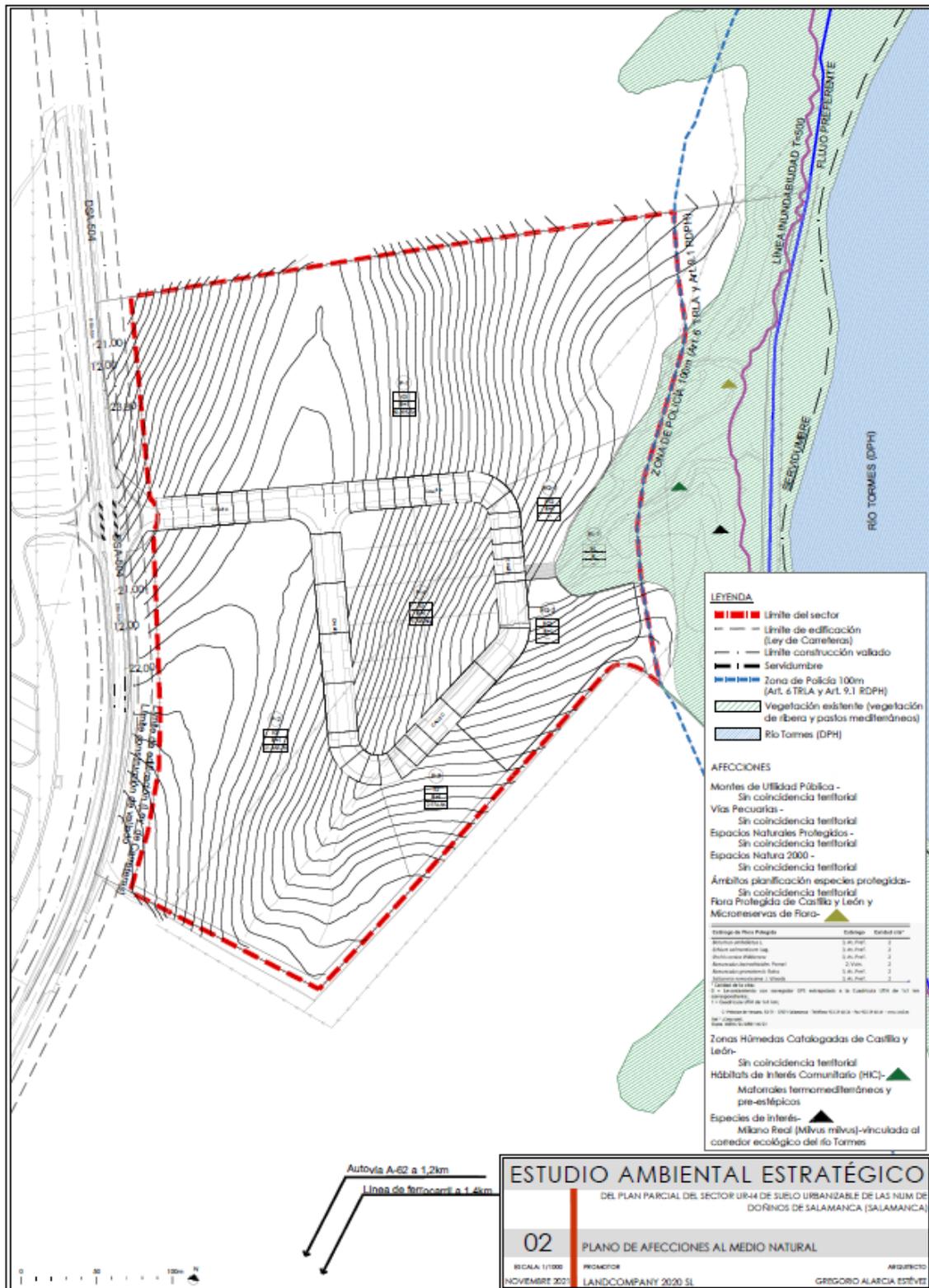
### **2.5.7. Especies de interés**

En el ámbito del Plan Parcial se encuentra presente el milano real (*Milvus milvus*); estando esta especie incluida en la Ley 42/2007 (Anexos II, V y VI), en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESPE) y en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEEAA).

El milano real es una especie asociada a lugares arbolados adeshados. Esta especie está clasificada dentro del Anexo IV. *Especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución* de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Nidifica habitualmente en esta comarca, siendo encinares, dehesas y arbolado disperso, lugares potenciales para la ubicación de sus nidos. Según los datos existentes sobre la especie durante la década de 1990, se ha constatado una regresión del 40-50 % en Castilla y León.

Con el objeto de establecer una banda de protección y de transición entre el medio urbano y el natural, se propone una ordenación de los espacios libres que contribuyan a la conservación y protección de los corredores ambientales actuales, manteniendo la vegetación existente en el área más próxima a la zona clasificada como Suelo Rústico con Protección Natural de la ribera del Tormes.



Plano de afectaciones al medio natural

### **2.5.8. Otras Afecciones al Medio Natural**

No cabe prever afecciones de consideración sobre ninguna otra figura con normativa de protección específica, teniendo en cuenta la poca envergadura y repercusión del Plan Parcial.

### **2.5.9. Afecciones sobre el patrimonio cultural**

Según el informe pedido a la Dirección General de Patrimonio, el presente Plan no afectará a ningún bien del patrimonio cultural del municipio de Doñinos de Salamanca; ya que no existe ningún bien catalogado, yacimiento arqueológico o vía pecuaria en el ámbito del Sector Ur-I4.

## **2.6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL SECTOR**

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, tiene por objeto prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico, en toda la comunidad autónoma de Castilla y León.

El artículo 7 de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León establece en su apartado primero lo siguiente:

“En los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de reserva acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley”.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca son anteriores a la entrada en vigor de esta Ley, por lo que no han realizado la zonificación acústica del territorio. No obstante, el Plan Parcial incluye la zonificación acústica de su ámbito de actuación.

La Ley 5/2009 establece, en su artículo 8, los tipos de áreas acústicas, clasificándolas en interiores y exteriores. Las áreas acústicas exteriores se clasifican a su vez, en atención al uso predominante del suelo, en:

- Tipo 1: Área de silencio.
- Tipo 2: Área levemente ruidosa.
- Tipo 3: Área totalmente ruidosa
- Tipo 4: Área ruidosa
- Tipo 5: Área especialmente ruidosa

De acuerdo con este artículo 8 de la Ley 5/2009, **en el ámbito del Plan Parcial se distinguen las siguientes áreas acústicas:**

**Área de silencio:** Zona de alta sensibilidad acústica, correspondiente con la parcela de Espacios libres, que está en contacto con el suelo rústico

**Área tolerablemente ruidosa:** Zona de moderada sensibilidad acústica, coincidente con las parcelas de equipamientos públicos, dado que no se van a dedicar a usos sanitarios, docentes, educativos, asistenciales o culturales.

**Área ruidosa:** Zona de baja sensibilidad acústica, coincidente con las parcelas de uso industrial y el viario interior del sector.

**Área especialmente ruidosa:** zona de nula sensibilidad acústica, que se corresponde con la carretera DSA-504, de Salamanca a Florida de Liébana.

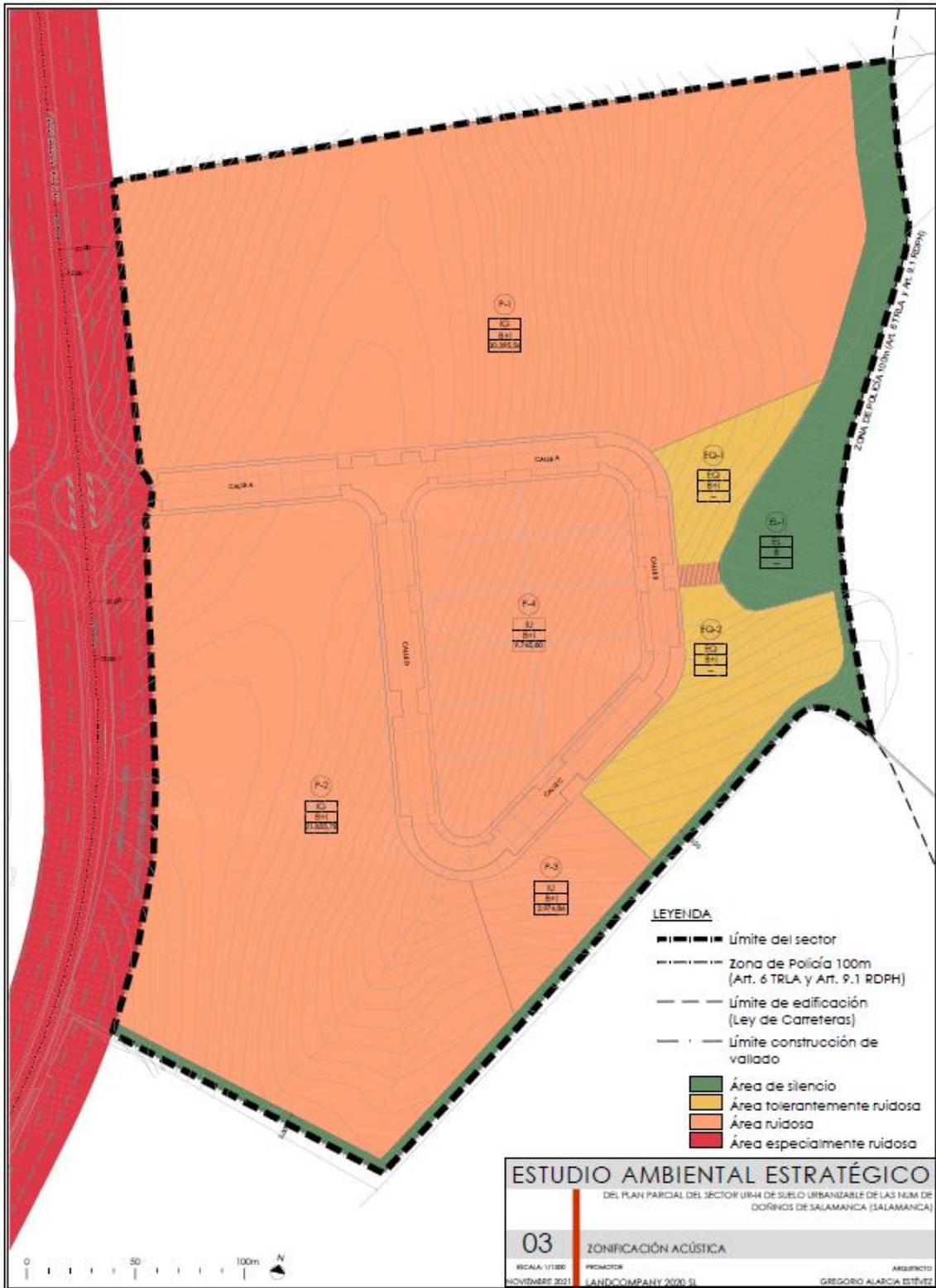
Esta zonificación se refleja en el plano nº3, *Zonificación acústica*, del Estudio Ambiental Estratégico.

En las diferentes áreas acústicas clasificadas por la zonificación realizada, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores, que aparecen en el Anejo 1 del Decreto 38/2019, de 3 de octubre, por el que se modifican los anexos II, III, IV, V y VII de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León:

AREA RECEPTORA Situación nueva	ÍNDICES DE RUIDO dB(A)			
	Ld 7h - 19h	Le 19h - 23 h	Ln 23 h- 7h	Lden
<b>Tipo 1. Área de silencio</b>	55	55	45	56
<b>Tipo 2. Área levemente ruidosa</b>	60	60	50	61
<b>Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa</b>	65	65	55	66
<b>Tipo 4. Área ruidosa</b>	70	70	60	71
<b>Tipo 5. Área especialmente ruidosa</b>	(1)			

(1) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de las áreas acústicas colindantes con ellos.

Los posteriores proyectos de edificación deberán además establecer el aislamiento acústico en fachadas de los edificios para cumplir con lo establecido tanto en la Ley 5/2009, de Ruido de Castilla y León, como con el Documento Básico DB-HR, del Código Técnico de la Edificación.



Plano de Zonificación Acústica

Como se puede comprobar en la imagen anterior, la ordenación detallada propuesta contribuye a minimizar el ruido de la zona más sensible de Suelo Rústico con Protección Especial de Cauces, situada al este del sector, con la ubicación de una banda de espacios libres y equipamientos entre esta zona y la de usos industriales del sector.

## 2.7. OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN PARCIAL

La ordenación detallada propuesta parte del análisis de la situación preexistente, de la información urbanística y de la consideración de los diversos condicionantes ambientales.

En los últimos años, el municipio de Doñinos ha tenido un crecimiento en su población, que se refleja en su actividad económica y desarrollo de polígonos industriales.

Con la idea de que la actividad urbanística discurra en paralelo con la actividad económica del municipio, se pretende la tramitación del presente documento con el objeto de desarrollar el referido Sector UR-I4 de Suelo Urbanizable Delimitado de uso global Industrial, según las determinaciones de ordenación general establecidas por dicha Modificación Puntual de las NUM de Doñinos y conforme a la legislación urbanística vigente en Castilla y León.

Además de cumplir con las preceptivas determinaciones de ordenación general y detallada, y de ajustarse a las afecciones sectoriales y a los condicionantes expuestos en los capítulos anteriores, la ordenación propuesta responde a los siguientes objetivos:

1. Desarrollar el sector de suelo urbanizable delimitado por las vigentes Normas Urbanísticas Municipales, optimizando la eficiencia de la red de vías públicas y de las dotaciones urbanísticas, tanto actuales como previstas.
2. Responder a la demanda de suelo industrial existente, en el marco del desarrollo de la Plataforma Logística Intermodal de Salamanca (Puerto Seco) y de su Área Industrial anexa.
3. Favorecer el equilibrio entre los objetivos de la actividad urbanística y la gestión viable del suelo industrial desarrollado, integrándose de forma respetuosa en el entorno y manteniendo los valores paisajísticos y naturales existentes.
4. Proteger los valores ambientales existentes, tanto en el sector como en su entorno, en el marco de los principios y prioridades fundamentales de los últimos Programas de Medio Ambiente europeos, entre los que se encuentran los siguientes:
  - Cambio climático y reducción de emisiones.
  - Protección de la naturaleza y la biodiversidad.
  - Medio ambiente, salud y calidad de vida.
  - Gestión de los recursos naturales y residuos.

Partiendo de estas premisas, se han tenido en cuenta los siguientes criterios para establecer la ordenación detallada del sector:

- Minimización de la superficie de viario, de forma que se optimicen las redes y se minimicen los costes posteriores de mantenimiento. El diseño de la red viaria interior deberá permitir el fácil acceso a las parcelas; así como la circulación fluida y el estacionamiento de los vehículos de transporte de mercancías.
- Introducción de ordenanzas que posibiliten la recarga de los acuíferos y a la vez minimicen las emisiones de calor al medioambiente, estableciendo un mínimo de superficie permeable por parcela.
- Se potencia el empleo de energías alternativas: placas fotovoltaicas, planta de cogeneración, etc.
- Ubicación de los espacios libres en la zona este del sector, de forma que se mantenga la vegetación y el arbolado preexistente, sirva de protección del entorno natural asociado a las riberas del Tormes, y las especies protegidas que allí se encuentran. Ubicación de las parcelas de Equipamientos junto a los espacios libres.
- Incentivar la plantación de especies autóctonas desde las ordenanzas, condicionando la urbanización de los espacios libres públicos de forma que en se mantengan las especies y el arbolado existente y se elijan preferentemente especies vegetales autóctonas para las nuevas plantaciones. Se prohíbe expresamente la utilización de especies exóticas invasoras, de acuerdo con el RD 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- La instalación del alumbrado nocturno tendrá en cuenta el posible impacto sobre la fauna nocturna, para lo que se utilizarán siempre que sea posible luminarias con la parte superior totalmente opaca dirigidas a la fachada o hacia el suelo. En este último caso se utilizará una óptica que cree unos conos de luz tan agudos como sea posible que evite dispersión de la luz.
- La ordenación de los usos lucrativos industriales por medio de grandes parcelas permitirá tanto el establecimiento de la industria correspondiente a la parcela mínima como el de factorías de tipo medio o alto, sin precisar de posteriores reordenaciones o reparcelaciones.
- Introducción de la variedad tipológica industrial suficiente para responder a las diferentes necesidades de las instalaciones y empresas que se puedan implantar, teniendo en cuenta su situación en un enclave industrial estratégico y su integración con las edificaciones circundantes. Ubicación de las edificaciones industriales retranqueadas con respecto al borde de la ladera para evitar el impacto visual y proteger el paisaje.

- Ubicación en un lugar central de las parcelas en las que se pueda materializar el aprovechamiento que se cederá al Ayuntamiento, para facilitar su utilización según resulte más conveniente a los intereses municipales.
- Prevención del riesgo de deslizamiento mediante el traslado de las tierras generadas en la nivelación del terreno y compactación de las mismas, así como ubicación de los espacios libres en las zonas de mayor riesgo, para ayudar a fijar el terreno.
- Gestión de los recursos naturales. Los elementos que presentan algún valor natural, tal y como se observa en el análisis realizado previamente y los informes de los que se disponen, se mantienen al incluirlos dentro del sistema local de espacios libres, preservando la vegetación existente. El Proyecto de Urbanización contemplará la adecuada gestión del terreno fértil, entendido como recurso natural. Para ello, se establecerá el modo de retirada de la capa fértil, su conservación y su posterior reutilización.
- Gestión de los residuos. Los residuos generados son los propios del desarrollo de la ordenación propuesta en el planeamiento general vigente. Los residuos generados durante el desarrollo del sector serán tratados según establece la normativa de aplicación, de manera tal que se minimizan los riesgos medioambientales y se recuperan, valorizan y reciclan la práctica totalidad de los residuos que se puedan generar; así como los residuos derivados del uso de las futuras actividades generadas al sector serán asimilados por las redes municipales existentes.

El horizonte temporal que se contempla para el desarrollo del Plan Parcial es un periodo de seis años, contemplando una única fase para su desarrollo.

Se contempla la posibilidad de ejecutar de forma simultánea las obras de urbanización y de edificación. En este caso, se deberán garantizar los compromisos establecidos en el artículo 214 del RUCyL, en cuanto al compromiso de no utilización de la edificación hasta que estén concluidas las obras de urbanización que la afecten.

## 2.8. RELACIÓN CON OTROS PLANES CONEXOS

La ordenación propuesta por el Plan Parcial del Sector Ur-I4 desarrolla las determinaciones de ordenación general de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes y sus posteriores modificaciones.

No existe ningún instrumento de ordenación territorial a nivel provincial que afecte al término municipal de Doñinos de Salamanca.

El entorno del sector Ur-I4 está clasificado como suelo rústico, excepto el colindante Sector Ur-I3, que ya se encuentra urbanizado. Por todo ello, se considera que no habrá variaciones significativas de los recursos existentes, al no haber otros sectores de suelo urbanizable en su entorno con posibilidad de desarrollarse en los próximos años.

Por todo lo anterior, se concluye que en el ámbito del sector Ur-I4 no existen relaciones significativas con otros planes existentes que puedan afectar al desarrollo de este Plan Parcial.

### **3. SITUACIÓN AMBIENTAL ACTUAL Y PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE**

#### **3.1. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES**

La situación ambiental del Sector Industrial Ur-I4 está determinada por su localización al noreste del núcleo urbano de Doñinos, entre la carretera provincial de Salamanca a Florida de Liébana (DSA-504) y el corredor ecológico del río Tormes. Así, se encuentra entre una franja de Suelo Rústico con Protección Especial de Cauces que lo separa del río Tormes, en su límite este, y una franja de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, en su límite oeste, correspondiente a la carretera previamente mencionada.

El análisis del medio físico, biótico y socioeconómico es el primer paso para realizar un diagnóstico previo de los elementos territoriales de interés presentes en el municipio, de forma que ayude a comprender la situación ambiental del territorio.

Dentro del medio físico, se han estudiado previamente en este documento los factores geológicos reinantes en el ámbito del sector, como elementos instauradores de la fisonomía que la caracteriza; las características climáticas; y los usos del suelo, dada la posible relación existente entre el aprovechamiento tradicional y actual de la tierra; por último, la hidrología, elemento vital del medio físico y necesaria para garantizar el suministro de agua a los nuevos asentamientos urbanos.

Dentro del medio biótico se ha analizado la vegetación y el paisaje existente; junto con los elementos naturales con valor ambiental.

Por último, se ha tenido en cuenta la coincidencia geográfica o proximidad del ámbito de actuación y las posibles afecciones, comprobándose que los terrenos pertenecientes al Sector UR-I4 no se encuentran incluidos o afectados por ninguno de los siguientes espacios protegidos por la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León:

- Espacios de la Red Natura 2000
- Espacios naturales protegidos
- Dominio público hidráulico y zona de flujo preferente
- Zonas húmedas catalogadas
- Montes de utilidad pública
- Montes protectores
- Vías pecuarias y parcelas de reemplazo de vías pecuarias
- Paisaje significativo
- Así mismo, se ha comprobado la existencia de yacimientos arqueológicos, BIC u otros elementos culturales de interés en el sector, constatando que el ámbito del sector no afecta a ninguno de ellos.

### 3.2. VALORES EXISTENTES Y GRADO DE CONSERVACIÓN

Se exponen, a continuación, de manera sintética los aspectos más relevantes de la situación actual del medio ambiente en el territorio municipal:

- Actualmente, los terrenos del sector conforman una única parcela de suelo urbanizable destinada exclusivamente a explotaciones agrícolas con cultivos de secano, con excepción de la zona este conformada por la ladera y la vaguada, que están sin cultivar. No existen dentro del sector otros usos ni edificaciones.
- Los elementos de valor ambiental que se han de tener en cuenta en el desarrollo del sector son en primer lugar los correspondientes con el Hábitat de Interés Comunitario. 5330, Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, ubicado en la ladera que recae hacia la ribera del río Tormes, ya fuera del Sector.
- También en esta zona de ladera y de ribera se localizan los siguientes taxones, protegidos por el Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora:
  - *Botumus umbellatus* L.
  - *Echium salmanticum* Lag.
  - *Orchis conica* Willdenow
  - *Ranunculus batrachioides* Pomel
  - *Ranunculus granatensis* Boiss
  - *Salicornia ramosissima* J. Woods

Se trata de especies ligadas a las zonas de ribera o la vaguada existente, como el *Botumus umbellatus* L. o los *Ranunculus*; a las zonas de prados, como la *Orchis conica*; o a los terrenos de borde de cultivos, la *Echium salmanticum* Lag.; por otra parte, la *Salicornia Ramossissima* es una planta perenne halófila, propia de terrenos salinas o lagunas salobres de interior, cuya presencia no se ha podido constatar en las visitas realizadas a esta zona.

La protección de todas ellas está garantizada con la conservación de la zona de ladera y la vaguada que quedan incluidas en el sector, mediante la calificación de esta parte de los terrenos como espacios libres públicos.

- Por último, es destacable la presencia en esta área del milano real, *Milvus milvus*, clasificada como En Peligro de Extinción según el CEEA, e incluida en el Anexo I de la Directiva de Aves, y en el Anexo IV de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Es una especie que nidifica habitualmente en esta comarca, siendo los encinares, dehesas y arbolado de gran tamaño los lugares más utilizados para la colocación de los nidos.

Según los datos existentes sobre la especie, se ha constatado una regresión del 40-50% en Castilla y León desde los años 90, debida principalmente a la ingestión de cebos envenenados, a la utilización de rodenticidas y otras sustancias sanitarias, a la pérdida del hábitat de nidificación y a la desaparición de los muladares.

Aunque no es probable la nidificación de esta especie en los ejemplares de arbolado aislado que están incluidos en el sector, la ubicación en la zona este de los espacios libres y la conservación del arbolado y la vegetación existente contribuirán al mantenimiento de las características del hábitat y a la protección de la especie.

El modelo territorial propuesto tiene en cuenta las potencialidades y limitaciones del territorio, y la zonificación del sector se realiza teniendo en cuenta en todo momento la existencia de estos valores naturales, manteniendo la continuidad del corredor vegetal colindante al río, la vaguada y la zona de vegetación mediterránea existente como espacio libre público, evitando su degradación y urbanización.

De este modo, la ordenación propuesta permite el desarrollo de las futuras actividades económicas que se ubicarán en el sector, sin perjuicio para los elementos de valor natural existente.

### 3.3. PROBLEMAS DETECTADOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, CAMBIO CLIMÁTICO Y DEL PAISAJE LOCAL

Los principales riesgos y afecciones que afectan al sector en materia de protección del medio ambiente, cambio climático y de afecciones sobre el paisaje local son los siguientes:

- El deslizamiento de laderas, debido a las pendientes existentes. Este riesgo se ha tenido en cuenta en la zonificación y urbanización del sector, como se expone en el Análisis de Riesgos.

- Riesgo de pérdida de biodiversidad y los asociados a la introducción de especies exóticas en el ajardinamiento de los distintos espacios.

Con respecto a los valores ambientalmente más relevantes, expuestos en el apartado anterior, y en vista de la ordenación detallada y de la escasa envergadura del Plan Parcial, el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca concluye que no cabe prever afecciones de consideración sobre ninguna figura con normativa de protección específica; aunque se proponen algunas recomendaciones que se han incorporado a los objetivos del plan, como se verá más adelante.

- Riesgos para el paisaje: las posibles afecciones para el paisaje se minimizan con la ubicación de los espacios libres en la zona del borde de la cuesta, y con la protección de la vegetación existente.
- Riesgos derivados del cambio climático: son los asociados principalmente a los eventos meteorológicos extremos, como fuertes aguaceros, en combinación con el incremento de la escorrentía del sector, tras su urbanización.

En este sentido, cabe reseñar que se han establecido un porcentaje del 5% de superficie de parcela permeable dentro década una de las parcelas, para evitar que las aguas pluviales recogidas en las mismas se deriven al viario y a la red de saneamiento del sector, sumiéndose en el terreno directamente y contribuyendo a la recarga de los acuíferos.

A continuación, se realiza un **análisis del régimen de caudales** generados dentro del sector como consecuencia del efecto combinado de los episodios de **precipitación y del incremento de la escorrentía del sector** y de sus posibles efectos en los caudales receptores y en las infraestructuras y áreas industriales próximas.

Tras el desarrollo del sector, las aguas procedentes de las precipitaciones, que antes eran absorbidas por el terreno, pasarán a ser en su mayor parte sumidas por la superficie permeable del terreno en las parcelas, tal y como se establece en las ordenanzas del Plan Parcial; únicamente las pluviales procedentes del viario se recogerán por la red de saneamiento del sector, excepto las procedentes de la calle A, que por estar a contrapendiente deberán contar con dos pozos de absorción para sumirlas de forma independiente al terreno.

Se analizan a continuación cada una de las soluciones:

#### **I. Drenaje de pluviales recogidas en el viario.**

Con respecto a las pluviales recogidas en viario, todas se recogerán en los colectores de la red de saneamiento, que el proyecto de urbanización calculará en su momento debidamente.

Además, se tiene en cuenta que la superficie total que derivará sus aguas a la red de pluviales es bastante reducida, debido a que las aguas de escorrentía del Sector se reducen al viario, ya que se obliga a reservar un 5% de la superficie de parcela permeable, con unos sistemas de absorción suficientes, con el objeto de que se puedan sumir las pluviales recogidas en las mismas.

Por tanto, la red se ha dimensionado para absorber el volumen de precipitaciones sobre la superficie de viario pavimentada, a excepción de la calle A, que está a contrapendiente, por lo que tendrá una solución distinta, según se justifica en el apartado siguiente.

La red de saneamiento ha sido esquematizada teniendo en cuenta que las velocidades de transporte deben estar comprendidas entre 0,5 y 2,50 m/seg para tuberías de PE-AD corrugado, con una pendiente mínima del 0,5%. Ello ha conducido a dimensionar los conductos con las secciones reflejadas en el plano correspondiente, con diámetros exteriores de 400 mm y 600 mm. Se ha adoptado el criterio de utilizar secciones circulares para todos los diámetros. Las acometidas a parcela serán también de PE-AD.

Las características geométricas y de materiales, así como la construcción de cualquier elemento de la red, seguirán las normas Municipales. Por compatibilidad de instalaciones, la red de saneamiento se establecerá por las calzadas. La profundidad mínima de las redes de saneamiento será de 1,20 m., excepto en los puntos en que por adaptarse a la red municipal existente ello no sea posible.

El proyecto de urbanización ajustará en su momento el cálculo de la red de saneamiento para absorber estos caudales que, como se ha justificado, serán mínimos.

## **II. Drenaje de pluviales en calle A.**

Con respecto al único tramo de viario que no se conecta a la red de saneamiento, se han previsto unos pozos de absorción en su extremo inferior, que se han calculado para un momento de máximo aguacero, como se puede comprobar en el apartado 8.3.2 *Red de saneamiento* de la Memoria Vinculante.

En la parte más baja de la Calle A se ejecutarán dos pozos de absorción situados bajo el viario, para recoger las aguas caídas en el primer tramo de este vial, cuyo contrapendiente hace imposible evacuarlas a la red de saneamiento del sector.

Este tramo de vial tiene una superficie de 1.530 m<sup>2</sup>, por lo que cada uno de los pozos previstos deberá recoger las aguas correspondientes a una cuenca de 765 m<sup>2</sup>. Para ello, una vez adecuadas las correspondientes pendientes en los viales, se ejecutará la solera y se colocarán las canaletas de recogida de aguas, que conducirán las pluviales hasta los pozos.

### **Predimensionamiento del sistema de drenaje de aguas pluviales en el primer tramo de la Calle A**

Para asegurar la suficiencia de este sistema de recogida propuesto, se calculan en primer lugar las precipitaciones máximas para el momento más desfavorable en un período de retorno de 25 años y después se comprueba que sistema diseñado es capaz de recoger esas aguas de escorrentía.

#### CÁLCULO DE PRECIPITACIONES DIARIAS MÁXIMAS EN DOÑINOS DE SALAMANCA

El cálculo de la precipitación máxima diaria se realiza siguiendo el método a partir de los mapas incluidos en el anejo 1 de la publicación *Máximas lluvias diarias de la España Peninsular*, editada por el Ministerio de Fomento, en los que se representan, los valores del coeficiente de variación  $C_v$  y del valor medio  $P$ , de la máxima precipitación diaria anual.

Para Doñinos de Salamanca estos valores son los siguientes:

Coeficiente de Variación  $C_v=0,34$

Máxima precipitación diaria anual  $P = 39 \text{ mm/día}$

Para un período de retorno de 25 años, y el valor de  $C_v=0,34$ , se calcula el cuantil regional, también llamado factor de amplificación  $K$ .

$$K_{(25)} = 1,717$$

La precipitación máxima diaria, para este período de retorno será entonces la siguiente:

$$P_{(25)} = K_{(25)} \times P = 1,717 \times 39 = 66,963 \text{ mm/día}$$

#### CÁLCULO DE LA INTENSIDAD DE PRECIPITACIÓN MÁXIMA PARA UN INTERVALO DE 1 HORA

Con el dato anterior calculamos la intensidad de precipitación en un intervalo de una hora, según el método de Salas y Fernández (2006), con resultados más desfavorables que la de la Instrucción 5.2-IC del MOPU:

$I_t = I_{24} \cdot \left( \frac{I_1}{I_{24}} \right)^{\frac{24^a - t^a}{24^a - 1}} \cdot h(T) \quad (2)$	<p><math>I_{24}</math> = intensidad media diaria = <math>P</math> diaria /24</p> <p><math>I_1</math> = Intensidad media en la hora más lluviosa de ese día. En la fórmula introducimos el valor de <math>I_1/I_{24}</math> leído directamente del mapa nº 1</p> <p><math>t</math> = periodo de tiempo (horas) para el que se quiere evaluar la intensidad</p> <p><math>I_t</math> = Intensidad media en el periodo <math>t</math></p> <p><math>T</math> = periodo de retorno al que se refiere la intensidad diaria <math>I_{24}</math></p> <p><math>a</math> = valor que leemos en el mapa nº 2</p> <p><math>h(T)</math> = función que se calcula con las fórmulas que se indican más abajo</p>
---	--

Según esta fórmula de Salas, para el caso que nos ocupa:

- Intensidad media diaria:  $I_{24}=66,963/24= 2,79$  mm/hora
- Mapa de España de valores de  $(I_1/I_{24})$ :  $(I_1/I_{24}) = 10,5$
- Mapa de España de valores de a:  $a=0,125$
- Mapa de España de Zona 1/Zona 2:  
Duración menor o igual a 1 hora, Doñinos de Salamanca Zona 2

Según esto la la función  $h(T)$  es la siguiente:

$$t < 1 \text{ hora, punto situado en Zona 2 (mapa nº 3):}$$
$$h(T) = -0,007 * (\text{Ln}(T))^2 + 0,1066 * \text{Ln}(T) + 0,9086$$

$$h(25) = -0,007 \times (\text{Ln}(25))^2 + 0,1066 \times \text{Ln}(25) + 0,9086 = 1,1792$$

- Aplicando la fórmula de Salas:  $I_t = 34,54$  mm/hora

#### DIMENSIONAMIENTO DE LOS POZOS DE ABSORCIÓN

Sabiendo que la intensidad máxima de lluvia en una hora para un período de retorno de 25 años es de 34,54 l/m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que la cuenca de recogida de pluviales de cada pozo será de 765 m<sup>2</sup>, y estimando un coeficiente de escorrentía del hormigón de 0,90, podemos calcular el volumen que llegará a cada pozo de absorción:

$$\text{Volumen a recoger} = 34,54 \times 765 \times 0,90 = 23,78 \text{ m}^3$$

Por otro lado, calculamos el volumen que entra en cada pozo, partiendo de unas dimensiones de diseño de 5 m de largo por 4,5 m de ancho y 3 m de profundidad, y teniendo en cuenta que el volumen real del pozo se reducirá a un tercio del mismo, una vez rellenado con bolo:

$$\text{Volumen real (de huecos) del pozo} = 5 \times 4,5 \times 3 = 67,5 \text{ m}^3 / 3 = 22,5 \text{ m}^3$$

Como en una hora, el agua que cae en el pozo se irá infiltrando, calculamos también el volumen infiltrado en el pozo, estimando por seguridad un coeficiente de permeabilidad K moderado de  $10^{-5}$ , que caracteriza a terrenos en los que predomina una mezcla de materiales arenosos, como los que caracterizan el sector.

$$\text{Volumen de infiltración (1hora)} = \text{Superficie filtrante} \times K \times 3600s$$

$$\text{Volumen de infiltración (1hora)} = 79,5 \times 10^{-5} \times 3600s = 2,86 \text{ m}^3$$

Por lo tanto, la capacidad real del pozo diseñado en una hora es el volumen de huecos del pozo más el volumen infiltrado:

$$\text{Capacidad real del pozo} = 22,50 + 2,86 = 25,36 \text{ m}^3$$

Comparando el volumen de agua que llega al pozo con su capacidad real, comprobamos que cada uno de los dos pozos diseñados es suficiente para acoger las aguas pluviales

procedentes de una cuenca de 765 m<sup>2</sup> en el intervalo de una hora del día más lluvioso del año, para un período de retorno de 25 años:

**Capacidad real de cada pozo: 25,36 m<sup>3</sup> > Volumen a recoger: 23,78 m<sup>3</sup>**

Estos dos pozos de infiltración se ubicarán al principio de la calle A, y recogerán las aguas procedentes del primer tramo de la calle, que por la pendiente existente no pueden evacuarse a la red de saneamiento. Se evitará así que las pluviales de este tramo viertan a la rotonda y la carretera DSA-504, eliminando de esta manera cualquier posible afección sobre el entorno.

### III. Drenaje de pluviales en el interior de las parcelas.

Para evitar la sobrecarga de la red de pluviales, en las ordenanzas del Plan Parcial se obliga a que un 5% de la superficie total de la parcela sea permeable, para permitir la evacuación de las pluviales y la recarga de los acuíferos.

A continuación, se comprueba que este porcentaje de superficie es suficiente para el volumen de precipitaciones de Doñinos de Salamanca.

#### DIMENSIONADO TERRENO PERMEABLE PARA RECOGIDA DE PLUVIALES

Sabiendo que la intensidad máxima de lluvia en una hora para un período de retorno de 25 años es de 34,54 l/m<sup>2</sup>, según se ha justificado anteriormente, se calcula el volumen a recoger cada 100 m<sup>2</sup>:

**Volumen a recoger por cada 100 m<sup>2</sup> = 34,54 × 100 × 0,90 = 3.108,6 l = 3,108 m<sup>3</sup>**

Por otro lado, calculamos el volumen del terreno permeable, partiendo de unas dimensiones de diseño de 5 m<sup>2</sup> permeables por cada 100m<sup>2</sup> y 1m de profundidad:

**Volumen real de absorción en terreno permeable = 5m<sup>2</sup> × 1 = 5 m<sup>3</sup>**

Como en una hora, el agua que cae se irá infiltrando, calculamos también el volumen infiltrado, estimando por seguridad un coeficiente de permeabilidad K moderado de 10<sup>-5</sup>, que caracteriza a terrenos en los que predomina una mezcla de materiales arenosos, como los que caracterizan el sector.

Volumen de infiltración (1hora) = Superficie filtrante × K × 3600s

**Volumen de infiltración (1hora) = 5 × 10<sup>-5</sup> × 3600s = 0,18 m<sup>3</sup>**

**Capacidad real del pozo = 5 + 0,18 = 5,18 m<sup>3</sup>**

Comprobamos que la superficie de terreno permeable del 5% será suficiente para el caudal de precipitaciones existente:

**Capacidad real de cada pozo: 5,18 m<sup>3</sup> > Volumen a recoger: 3,108 m<sup>3</sup>**

Como se comprueba, el 5% de superficie permeable es suficiente para sumir la totalidad del agua recogida en cada parcela, evitando sobrecargas en la red de saneamiento del sector y en los colectores generales.

**La combinación de las distintas soluciones adoptadas para la recogida de las pluviales garantiza que los caudales generados dentro del sector como consecuencia del efecto combinado de los episodios de precipitación y del incremento de la escorrentía del sector no tengan efectos significativos sobre las infraestructuras generales y las áreas industriales próximas.**

#### **4. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE**

Como se desprende de lo dicho en los apartados anteriores, y del informe emitido al efecto por el Servicio Territorial de Medioambiente, **el desarrollo del Plan Parcial se considera compatible con los valores existentes, ya que se preservan los Hábitats de Interés Comunitario mediante su calificación como espacios libres del sector y se establecen unas ordenanzas que garantizan su mantenimiento y protección.**

No obstante, se procede a valorar cuantitativa y cualitativamente los efectos previsiblemente generados por el desarrollo de la ordenación propuesta del Plan Parcial sobre el medio ambiente de manera más detallada, así como su valoración:

##### **► Afección a la vegetación**

Existe muy poca vegetación natural en la zona, puesto que son unos terrenos tradicionalmente dedicados a cultivos de secano. Como ya se ha mencionado anteriormente, la vegetación existente en estos terrenos se concentra en la zona este, más próxima al río Tormes, donde se encuentra una zona con especies propias de ribera y de especies propias del bosque mediterráneo.

Ni la ordenación vigente, ni la propuesta de ordenación, suponen ninguna afección en este aspecto. **La fase de ejecución de la urbanización** implica únicamente una mínima preparación del terreno (desbroces, explanaciones, etc.), que **no afectará a la zona de la vegetación preexistente**, que se ha calificado como espacios libres públicos para asegurar su mantenimiento. Por lo tanto, **las especies protegidas, previamente mencionadas, no se verán afectadas por el desarrollo del sector.**

##### **► Afección a la fauna**

La fauna natural significativa de esta zona está asociada al espacio de la ribera del Tormes. Esta zona se protege del contacto con los usos industriales mediante la banda

de espacios libre públicos, que supondrán, como ya se ha dicho, el mantenimiento de la vegetación existente. Por lo tanto, ni la ordenación vigente ni la propuesta en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento suponen una afección significativa en este aspecto.

Además, y según se expone en los objetivos de este documento se limitará la contaminación lumínica permitida en el desarrollo del Plan Parcial, minimizando las posibles afecciones sobre la fauna.

► **Afección al paisaje**

La ordenación del Sector Ur-I4 propuesta en el Plan Parcial no genera ninguna afección negativa sobre el paisaje natural, puesto que la zona más valiosa de la ladera, con vistas al valle del Tormes, se protege mediante su consideración como espacios libres públicos, y por tanto las especies vegetales con valor ambiental y el hábitat del Milano Real no se verán afectadas.

Además, se ajusta el nuevo perfil del terreno propuesto para modificar lo menos posible la topografía original, y tener un menor impacto visual sobre el terreno. De este modo, se reducen los desmontes y se trasladan las tierras resultantes de aquellos desmontes necesarios durante su urbanización para compactar y fijar el terreno más susceptible de deslizamiento de laderas.

► **Afección a espacios naturales**

El desarrollo del Sector Ur-I4 propuesto en el Plan Parcial no afecta a ningún Espacio Natural, ni directamente, ni por proximidad o entorno. Ya que se ha comprobado que no existen afecciones relacionadas con Red Natura 2000, Montes de Utilidad Pública, Humedales, Espacios Protegidos, u otros espacios naturales con valor ambiental en el ámbito del sector.

► **Afección a vías pecuarias**

El ámbito del Sector Ur-I4 no afecta al trazado de ninguna Vía Pecuaria.

► **Afección al patrimonio histórico y cultural**

El desarrollo del Sector Ur-I4 propuesto en el Plan Parcial no afecta a ningún Bien de Interés Cultural, ni a ningún elemento catalogado por las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos.

► **Utilización de recursos naturales, usos del suelo**

El desarrollo del Plan Parcial no supone el consumo de más suelo que el previsto en el planeamiento general vigente, puesto que se parte de su clasificación como Suelo Urbanizable, desarrollando las previsiones y necesidades ya justificadas en las NUM de Doñinos de Salamanca, para su transformación en suelo urbanizado de uso industrial.

Actualmente, el uso actual de los terrenos que conforman el sector es mayoritariamente cultivos de secano, a excepción de los terrenos en la zona este, que conforman la ladera y la vaguada. Este planeamiento de desarrollo no afecta negativamente a la utilización de los recursos naturales, puesto que los terrenos no sustentan valores naturales específicos, excepto en la zona este, donde se ubican los espacios libres públicos como medida de protección. Asimismo, se prevé en las ordenanzas la adecuada gestión y reutilización de la capa de suelo fértil de los terrenos.

► **Estructura socioeconómica y capacidad de acogida del terreno**

La estructura socioeconómica actual del municipio se verá beneficiada por el desarrollo de una nueva área industrial, que ayudará al desarrollo del núcleo urbano, siguiendo con las directrices del planeamiento vigente.

La capacidad de acogida del territorio es más que suficiente, pues la mayoría del suelo del término municipal está clasificado como rústico, en sus distintas categorías. De hecho, el entorno del sector objeto del Plan Parcial está constituido en su mayoría por cultivos de secano, excepto los terrenos correspondientes al colindante sector Ur-I3, ya desarrollado y urbanizado.

► **Contaminación atmosférica y otros riesgos para la salud, bienes y el medio**

No se produce ningún tipo de contaminación atmosférica, a mayores de la derivada del desarrollo del planeamiento vigente, y que consiste en la producida por el tráfico de los vehículos que tengan su origen o destino en el sector, como consecuencia de la nueva actividad industrial.

No obstante, el Plan Parcial plantea un desarrollo basado principalmente en la oferta de dos grandes parcelas en las que se podrá implantar una industria logística asociada al cruce de las dos principales vías de comunicación de la Comunidad: la A-62, autovía de Castilla, que forma parte de la ruta europea E-80; y la A-66, autovía de la Plata, entre Gijón y Sevilla. Este tipo de actividad requiere de una gran superficie, pero las emisiones se reducen al tráfico generado, que se repartirá a lo largo de la jornada, teniendo un menor impacto ambiental. Las industrias que se quieran implantar deberán cumplir en todo caso con lo dispuesto en la legislación sobre evaluación ambiental y prevención de la contaminación.

Por último, el mantenimiento de la vegetación preexistente y el incremento de la superficie destinada a espacios libres y a nuevas plantaciones redundarán en el mantenimiento de la calidad del aire en su entorno.

► **Generación de residuos**

En lo referente a los residuos nos encontramos ante una situación similar a la descrita en el apartado anterior, los residuos generados son los propios del desarrollo de la ordenación propuesta en el planeamiento general vigente.

El tratamiento de los residuos generados durante las distintas fases de ejecución de las actuaciones derivadas del desarrollo del Sector Ur-I4 se corresponden a los procesos de urbanización y de posterior edificación.

Estos procesos de tratamiento están totalmente tasados y regulados por la normativa autonómica, de manera tal que se minimizan los riesgos medioambientales y se recuperan, valorizan y reciclan la práctica totalidad de los residuos que se puedan generar.

### ► Contaminación acústica

La principal fuente de contaminación acústica de esta zona proviene actualmente de la carretera de Florida de Liébana (DSA-504), cuya IMD tras la puesta en funcionamiento de los sectores I3 e I4 se estimó en 1.717 vehículos día.

El aumento de tráfico debido al desarrollo de las determinaciones del planeamiento vigente producirá un ligero aumento de las emisiones acústicas. A este respecto, el Plan Parcial incluye una Zonificación Acústica, en cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León, en el que se considera esta carretera como una Zona especialmente ruidosa, de acuerdo con los niveles establecidos por la Ley del Ruido.

Para estimar el aumento del impacto acústico derivado del aumento del tráfico se tienen en cuenta las diferentes formas posibles de acceso al sector. Pero como el uso predominante del sector es industrial, los desplazamientos que se generan son los propios de los trabajadores, o por carga y descarga de materiales; se prevé que la totalidad de los primeros se realicen en transporte privado, ya que aunque existe una línea de autobuses con parada en Doñinos, la distancia desde la parada al sector son 30 minutos a pie, lo que hace muy improbable su uso.

Con objeto de estimar el aumento de tráfico en la carretera DSA-504 con motivo del desarrollo del Sector UR-I4, se tienen en cuenta que el Sector Ur-I4 de carácter industrial, tiene una superficie de 134.537,98 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 64.972,00 m<sup>2</sup>e; y las estimaciones que se realizaron en el proyecto de urbanización del sector adyacente Ur-I3, siendo estas de 857,14 desplazamientos/día, para ambos sectores.

La estimación para el sector Ur-I4 se realiza en función del uso pormenorizado de sus diferentes parcelas, adaptando el número de desplazamientos estimados a las diferencias de uso previsto.

En las parcelas de industria urbana se estiman 4 desplazamientos diarios en días laborables por cada nave industrial, estimando 12 naves en el conjunto. Dando lugar a 48 desplazamientos/día.

En las dos parcelas de industria general se estima 1 trabajador por 1.000 m<sup>2</sup>, con 4 desplazamientos diarios cada uno y una superficie total de 84.934,26 m<sup>2</sup> entre las dos parcelas, dando como resultado un aumento de 170 desplazamientos/día.

Además, se estima que todas las actividades industriales generarán un tráfico de mercancías de 1 vehículo cada 1000 m<sup>2</sup> edificables, lo que supone otros 102 desplazamientos al día de vehículos pesados.

Por lo tanto, el total de desplazamientos generados con la urbanización del sector Ur-14 es el siguiente:  $48 + 170 + 102 = 320$  desplazamientos/día.

Como el total previsto para los sectores I3 e I4 fue de 857,14 desplazamientos/día, estimamos que la mitad pertenecerán al sector UR-I4, por lo que para este sector se previó en su momento un total de 429 desplazamientos día.

Los 320 desplazamientos/día estimados a partir de la ordenación propuesta ahora por el Plan Parcial son menores que los 429 desplazamientos/día estimados en la urbanización del sector Ur-13. En consecuencia, la movilidad generada por el Plan Parcial será menor que la prevista anteriormente, y no afectará a la capacidad de la carretera DSA-504.

Dado que el aumento del tráfico estimado no supone un porcentaje relevante sobre el total que soportan las vías de acceso en la actualidad, **no se prevé un aumento relevante del ruido generado por las vías rodadas que afecte de forma significativa al sector y a su entorno.**

Además, la ubicación de los espacios libres públicos y equipamientos en la zona este y sur del sector servirá para proteger la zona de ribera del Tormes de cualquier impacto acústico que se pueda producir debido a los usos existentes en el sector y los derivados del tráfico de la carretera.

Los posteriores proyectos de edificación deberán además establecer el aislamiento acústico suficiente para cumplir con lo establecido tanto en la Ley 5/2009, como con el Documento Básico DB-HR, del Código Técnico de la Edificación.

#### ► Contaminación lumínica

Al estar en una zona colindante con un corredor ecológico, el alumbrado del sector podría suponer un impacto sobre la fauna nocturna. Para evitarlo, en la Normativa del Plan Parcial se obliga a instalar luminarias con la parte superior opaca y conos de luz que eviten el deslumbramiento.

#### ► Abastecimiento

El desarrollo del Sector Ur-I4 propuesto por el Plan Parcial no supone una afección sobre las masas de aguas subterráneas de la zona, puesto que se conecta a la red de abastecimiento de Doñinos, que forma parte de la Comunidad de Usuarios de Agua del Azud de Villagonzalo. Esta Comunidad cuenta con una concesión de la Confederación Hidrográfica del Duero para abastecerse de una toma del Tormes situada en dicho azud, y que llega a Doñinos tras pasar por la ETAP situada en La Aldehuela, en el término

municipal de Salamanca. La concesión otorga un caudal de 750 l/s y un volumen máximo anual de 22.809.276 m<sup>3</sup>, suficiente para los usos actuales y futuros previstos.

En concreto, el Sector se conectará al depósito de abastecimiento situado en el Sector UR-I3, que cuenta con capacidad suficiente, puesto que se calculó y dimensionó en su momento para dar servicio a los dos sectores. Según los servicios técnicos municipales, el suministro disponible tiene capacidad suficiente para absorber la demanda correspondiente al caudal instantáneo de 8,94 l/s del nuevo sector.

El consumo de agua del sector se minimiza al plantear la conservación de la vegetación existente, y la única plantación de especies autóctonas, con baja demanda de riego.

#### ► **Saneamiento y depuración de las aguas residuales**

En cuanto a la red de saneamiento del sector, se conectará a la altura de Santibáñez del Río al colector general de la red de saneamiento municipal de Doñinos de Salamanca, que actualmente envía sus aguas a la EDAR de Salamanca, y que cuenta con capacidad suficiente para asumir las aguas residuales del Sector, según lo indicado en el informe previo de la Confederación Hidrográfica el Duero.

Para poder verter a la red de saneamiento municipal, las aguas residuales deberán ser asimilables a las domésticas; en caso de que no fuera así, se obligará mediante ordenanza a la correcta depuración en el interior de la parcela, antes de permitir su vertido a la red.

Al conducir las aguas a la EDAR existente, y al prever sistemas de depuración adicionales en el interior de las parcelas industriales, se eliminan los riesgos de contaminación de la red hidrográfica.

#### ► **Riesgo de incendio forestal sobre la nueva área industrial y los usos pormenorizados propuestos**

El ámbito de actuación del Plan Parcial tiene un riesgo bajo de incendios, ya que no hay masas forestales en el entorno. La vegetación existente, constituida por ejemplares aislados de encinas y algunas especies propias de los pastos mediterráneos y las riberas se incluyen en los espacios libres públicos del sector, que tendrán un mantenimiento continuo, evitando el desarrollo de maleza y eliminando el riesgo de incendios. Por lo tanto, el bajo riesgo de incendios que hay en esta zona disminuye aún más como consecuencia del desarrollo del sector.

#### ► **Riesgo de deslizamiento de laderas**

El ámbito de actuación del Plan Parcial tiene un riesgo por deslizamiento de laderas medio y alto, que se verán reducidos tras la urbanización, al realizar un movimiento de tierras y compactación con el objetivo de eliminar las pendientes más acusadas en el interior del sector.

Además, se califican como espacios libres los espacios con el riesgo más alto, en el borde de la cuesta, con lo que se impide su edificación, minimizando los riesgos para las personas.

## CARACTERIZACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS GENERALES

A continuación, se muestra la matriz de impactos previstos. Los atributos considerados son los siguientes:

**Signo:** el signo alude al carácter beneficioso (+) o perjudicial (-) o difícil de predecir con la información actualmente disponible (X) del impacto sobre la variable considerada.

**Intensidad:** grado de incidencia sobre el factor ambiental, en el ámbito específico en que actúa. Se valora como muy baja, baja, media o alta.

**Directo / Indirecto:** indica si la afección se produce en el ámbito concreto de la actuación o si por el contrario indirectamente afecta a zonas colindantes.

**Simple / acumulativo / sinérgico:** se considera simple aquel efecto que se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en las de su acumulación, ni en la de su sinergia. Acumulativo es aquel que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño. Sinérgico es aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.

Variables	Signo	Intensidad	Directo/Indirecto	Sinergia
Vegetación	-	Muy baja	Directo	Sinérgico
Fauna	-	Muy baja	Directo	Sinérgico
Paisaje	-	Muy baja	Directo	Sinérgico
Espacios Naturales				
Vías pecuarias				
Patrimonio Cultural				
Suelo de calidad agrológica	-	Media	Directo	Acumulativo
Estructura socioeconómica	+	Alta	Indirecto	Simple
Capacidad de acogida	-	Baja	Indirecto	Simple
Contaminación atmosférica	-	Baja	Indirecto	Simple
Contaminación acústica	-	Baja	Indirecto	Simple
Contaminación lumínica	-	Baja	Directo	Sinérgico
Generación de residuos	-	Baja	Indirecto	Simple
Abastecimiento	-	Baja	Indirecto	Simple
Saneamiento y depuración	-	Baja	Indirecto	Simple
Riesgo de incendios	+	Muy baja	Directo	Simple
Riesgo deslizamiento	+	Media	Directo	Simple

Tal y como se puede comprobar por la valoración cualitativa y la tabla cuantitativa anterior, los impactos sobre la fauna, vegetación y paisaje son muy bajos, gracias a la ordenación propuesta por el Plan Parcial, que prevé el mantenimiento de la vegetación de ribera y mediterránea existente y establece unas ordenanzas específicas para su protección; por ello, la sinergia producida por la combinación de los tres no será significativa, ni sumándole el impacto de la contaminación lumínica, ya que se han establecido en las ordenanzas unas condiciones para minimizar sus posibles efectos adversos sobre la fauna nocturna.

El mayor impacto se produce por la pérdida de terrenos agrícolas de secano, pero este efecto tampoco es significativo, dada que la capacidad de acogida del territorio es alta en el término municipal de Doñinos.

Los efectos ambientales debidos a la posible contaminación atmosférica y acústica son también bajos, debido al reducido tamaño del sector, y a los usos previstos. Lo mismo se puede decir de los efectos debidos al consumo de agua y al saneamiento y depuración, puesto que las infraestructuras generales a las que se conecta el saneamiento y el abastecimiento son suficientes para responder a las necesidades del sector.

Por otro lado, el desarrollo del sector tendrá efectos positivos sobre la estructura socioeconómica de Doñinos, ampliando la oferta de suelo industrial, y contribuyendo a la dinamización económica y social de municipio. Asimismo, se minimiza el riesgo de deslizamiento de laderas, al eliminar las pendientes más acusadas del interior del sector y al mantener adecuadamente el borde de la cuesta con los espacios libres. En cuanto al ya de por sí bajo riesgo de incendios, se minimiza aún más mediante el mantenimiento de la vegetación existente y el control del crecimiento de la maleza, al incluirlos en los espacios libres del sector.

## **5. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE**

Se plantean y definen a continuación una serie de **medidas preventivas o consideraciones encaminadas a minimizar los efectos que puede suponer el desarrollo de las actuaciones planteadas en el Plan Parcial**. Aunque, según se ha explicado en los apartados anteriores, **en el desarrollo de la ordenación propuesta por el Plan Parcial no se producen impactos relevantes en el Medio Ambiente**.

Una vez analizado de forma exhaustiva el perfil ambiental del municipio, se presentan a continuación la serie de medidas que se han adoptado, con el objeto de acercarse a un modelo de sostenibilidad global del sector, tomando en consideración el cambio climático.

Estas medidas y recomendaciones se desarrollan en primer lugar durante la fase de redacción del Proyecto de Urbanización y posteriormente durante la fase de las obras de ejecución de los correspondientes proyectos de edificación.

#### 5.1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS QUE DEBERÁN CONTENER LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

1. Se incluirán criterios de biodiversidad en el diseño de los espacios libres públicos y en general en el tratamiento de la vegetación. La vegetación deberá adaptarse al lugar con elección de especies autóctonas, similares a las existentes, con baja demanda de riego. Se respetará totalmente el arbolado y la vegetación existente integrándolo en el diseño de los espacios libres. Se deberá recoger la prohibición de utilizar especies exóticas invasoras, de acuerdo con el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el *Catálogo español de especies invasoras*, en el ajardinamiento, tanto de los espacios libres públicos como privados.
2. Se realizará una plantación de arbolado que ayude a fijar y sujetar el terreno del borde superior de la ladera, en la zona este del sector, minimizando además el posible impacto visual de las edificaciones sobre el paisaje de ribera. Asimismo, la banda de espacios libres situada en la zona sureste se arbolará en línea de forma que se suavice el efecto de las edificaciones industriales.
3. En los espacios libres públicos y en los espacios comunes de las nuevas instalaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo, con la parte superior opaca y que, asimismo, eviten en lo posible la contaminación lumínica y el deslumbramiento de la fauna nocturna.
4. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar los movimientos de tierras necesarios para prevenir los riesgos de deslizamiento de laderas existentes.
5. En la urbanización se procurarán limitar las áreas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. Se podrá plantear además la utilización de pavimentos permeables a la lluvia.
6. Se establecerán en las parcelas soluciones de recogida de las pluviales y filtrado al terreno, con el doble objetivo de no sobrecargar la red de saneamiento y de recargar los acuíferos.
7. El proyecto de urbanización incluirá el preceptivo estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición de acuerdo con la normativa vigente. Deberán analizarse las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, red de drenaje, etc. Los posibles excedentes de tierras se gestionarán con arreglo a la normativa vigente en materia de residuos, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los

rellenos. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de tipo relleno o acondicionamiento de terreno.

8. El proyecto de urbanización preverá espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
9. Se emplearán sistemas constructivos y materiales que impidan superar en las parcelas industriales los niveles acústicos fijados como máximos por la ley.
10. En los proyectos de edificación se facilitará la implementación de instalaciones de energía renovable y plantas de cogeneración.

## 5.2. MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LA FASE DE OBRAS

1. Se respetará en su totalidad la vegetación y el arbolado autóctono, exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación. De este modo las especies protegidas mencionadas anteriormente (*Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos*, *Botumus umbellatus L.*, *Echium salmanticum Lag.*, *Orchis conica Willdenow*, *Ranunculus batrachioides Pomel*, *Ranunculus granatensis Boiss*, *Salicornia ramosissima J. Woods*) se protegerán frente a un posible impacto derivado del desarrollo del sector.
2. Antes del inicio de las obras de urbanización, se deberá prever la retirada selectiva por horizontes de la capa superior de suelo fértil. Esta tierra se reutilizará para restaurar zonas degradadas bien dentro del mismo sector a urbanizar como en zonas próximas que así lo requieran. Si fuera necesario su acopio, éste se realizará en montones que, para facilitar su aireación y evitar la compactación, no deberán ser superiores a los dos metros de altura.
3. Durante las obras de urbanización se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
4. Con el objeto de conservación de la calidad atmosférica, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización se procurará cubrir con toldo las cajas de los camiones que transporten tierras, así como cualquier otro material que pueda llegar a poner partículas en suspensión por el movimiento del aire, y se controlará la velocidad de maquinaria y vehículos en general que participen en las obras durante la fase de construcción, para evitar que materiales finos se pongan en suspensión.
5. Medidas para la protección de las aguas:
  - Durante la ejecución de las obras de urbanización se extremará la precaución para evitar cualquier tipo de vertido líquido que pudiera contaminar los acuíferos existentes y el río Tormes.

- Instalación de las mejores técnicas disponibles para reducir el consumo de agua durante la fase de construcción.
- 6. Las áreas colindantes al área urbanizada afectadas por las obras serán restauradas. La restauración incluirá la restitución geomorfológica y edáfica del terreno, y la revegetación de los espacios susceptibles de mantener una cubierta vegetal.
- 7. Una vez finalizadas las obras se llevará a cabo una limpieza exhaustiva de las áreas de influencia de las mismas, se segregarán aquellos residuos reciclables de los no reciclables, siendo los primeros tratados como corresponda y los últimos depositados en un vertedero autorizado.

## 6. EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

### 6.1. RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS

Realmente las posibles alternativas que se pueden plantear se basan todas en la misma premisa: los terrenos afectados por el desarrollo del Plan Parcial fueron en su momento clasificados como suelo urbanizable y se delimitaron dentro del Sector Ur-I4 de uso Industrial por la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de junio de 2003. Es decir, se ha considerado ya justificada su incorporación al proceso urbanizador, no solo para responder a las necesidades de desarrollo locales en función la disponibilidad de los servicios existentes en la zona; sino también teniendo en cuenta su inserción territorial junto al cercano enclave logístico de Salamanca.

Además, analizando el grado de desarrollo del planeamiento vigente, se constata que el Sector UR-I4 es el único de los cuatro sectores de suelo urbanizable industrial delimitados por las NUM que aún no se ha desarrollado, estando los otros tres ya completamente urbanizados.

Por todo lo anterior, se pueden plantear dos escenarios posibles a la hora de analizar la pertinencia de este Plan Parcial: mantener la situación actual de los terrenos o desarrollar el sector mediante el correspondiente instrumento de planeamiento, que es el Plan Parcial, con distintas alternativas de ordenación.

Teniendo en cuenta todo esto, se resumen a continuación las alternativas razonables planteadas para el Plan Parcial, en función de su viabilidad técnica y ambiental:

#### ❖ **ALTERNATIVA 0: Mantener la situación actual**

La alternativa 0 correspondería al mantenimiento de la situación actual de los terrenos sin sufrir ninguna alteración. Consistiría en la no realización del Plan Parcial propuesto.



**Viabilidad técnica:** Técnica y económicamente, esta alternativa de no hacer nada en el sector no es sostenible ni económica ni socialmente. Recordemos que el suelo urbanizable es aquel suelo que habrá de desarrollarse para satisfacer las necesidades que lo justifiquen. Por ello, las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos clasificaron estos terrenos como suelo urbanizable, puesto que se consideraron necesarios para responder a la demanda de suelo industrial no solo en el municipio, sino en el enclave estratégico territorial constituido por el cruce de la A-62 con la A-66.

Por lo tanto, el mantener este suelo sin desarrollar iría en contra de las previsiones establecidas en las Normas y por lo tanto de los intereses tanto económicos como sociales del municipio; puesto que se perderían tanto los ingresos como los trabajos generados como consecuencia de las nuevas industrias que se pudieran implantar en el sector.

**Viabilidad ambiental:** Desde el punto de vista medio ambiental, el mantener estos terrenos sin desarrollar, como Suelo Rústico, no solo no se puede justificar desde los valores específicos del suelo, caracterizados por cultivos de secano, y sus valores ambientalmente más relevantes, que se protegen y respetan igualmente en las alternativas de desarrollo; si no que es contrario al interés público que provocó su clasificación como suelo urbanizable de uso industrial.

❖ **ALTERNATIVA 1: Desarrollar el sector estableciendo una ordenación que favorezca la implantación de actividades logísticas e industriales de todo tipo.**

La ordenación establecida por la alternativa 1 propone la división del sector principalmente en dos grandes parcelas que pudieran destinarse a industria logística o a industrias con mayores necesidades de suelo, reservando un espacio para que se puedan implantar industrias urbanas de tamaño mediano o pequeño.

El diseño del viario se optimiza para maximizar la eficiencia de los servicios urbanos, teniendo en cuenta en todo caso las necesidades de movilidad y aparcamiento de los vehículos de transporte.

El equipamiento público se sitúa en la zona sureste, colindante con el espacio libre público, que se ubica a su vez de forma que se conserve la vegetación de ladera preexistente, que es la propia de las zonas de ribera y pastos mediterráneos del valle del Tormes en el campo charro. De este modo, la ordenación detallada tiene en cuenta los elementos con valor ambiental, que se mantienen y protegen tras el desarrollo del sector.



USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)
Industria General	84.934,26	52.251,34
Industria Urbana	16.964,91	12.720,66
Equipamiento Público	9.766,42	
Espacio Libre Público	9.779,14	
Viario	13.093,25	
	<b>134.537,98</b>	<b>64.972,00</b>

**Viabilidad técnica:** Analizada la capacidad de los servicios urbanos actualmente existentes en el entorno del sector, y consultado con las compañías suministradoras, se confirma la viabilidad técnica del desarrollo.

Además, como se ha indicado anteriormente, el desarrollo de estos terrenos está contemplado en la Modificación de las Normas Urbanísticas del municipio, que lo clasifican como suelo urbanizable, justificando su necesidad en la demanda de suelo industrial existente, ya que de los cuatro sectores urbanizables industriales delimitados, este es el único que falta por desarrollar.

**Viabilidad ambiental:** Tal y como se concluye en el análisis realizado en el presente documento, la mayoría de los terrenos que se pretenden desarrollar no presentan ningún valor ambiental por el que no deban ser desarrollados de acuerdo con la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.

El ámbito del sector a urbanizar es colindante con otro sector industrial del municipio de Doñinos, en una zona en la que ya existen edificaciones destinadas a usos industriales, y en las cercanías del enclave logístico del Puerto Seco de Salamanca.

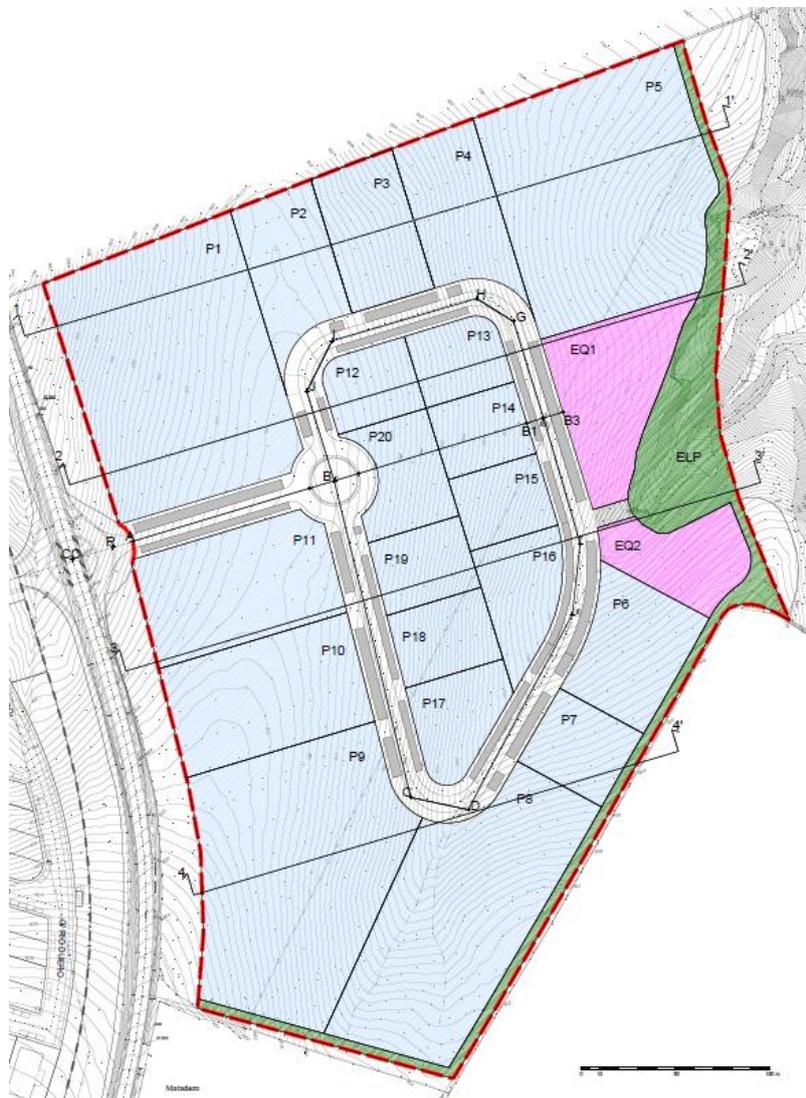
Los valores naturales existentes de mayor valor consisten en la vegetación mediterránea y de ribera de la ladera este, en aquellas especies incluidas dentro del Catálogo de la Flora Protegida, y en la presencia del Milano Real en la zona. Todos ellos se protegen mediante la calificación de esta zona este del sector como espacio libre público, para asegurar su mantenimiento y conservación.

En cuanto a la ordenación de los usos industriales, se obligará a mantener permeable un porcentaje de cada parcela, de forma que se permita la filtración de las aguas al terreno y la recarga de los acuíferos. El viario y los servicios urbanos se diseñan óptima para que supongan el menor gasto en el mantenimiento de las infraestructuras.

❖ **ALTERNATIVA 2: Desarrollar el sector mediante una ordenación que permita la implantación preferente de industrias de tamaño pequeño y mediano**

Partiendo de la alternativa 1, la alternativa 2 propone una ordenación basada en parcelas industriales que puedan acoger un uso mayoritario de industria de tamaño pequeño y mediano. Se destina más edificabilidad, por tanto, a la tipología de industria urbana que de industria general.

Los espacios libres públicos se ubican, al igual que la alternativa anterior, sobre la ladera que desciende hasta el valle del Tormes; que permitirá mantener la vegetación preexistente. Junto con el equipamiento público, también ubicado entre los espacios libres públicos y los usos industriales, minimizando el impacto de estos últimos sobre la vegetación existente.



USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)
Industria Urbana	63.883,44	47.650,83
Industria General	35.032,00	17.321,17
Equipamiento Público	9.799,76	
Espacio Libre Público	9.745,80	
Viario	16.076,98	
	134.537,98	64.972,00

**Viabilidad técnica:** Al igual que en la alternativa 1, la viabilidad técnica del desarrollo está asegurada por la capacidad de los servicios actualmente existentes en el entorno del sector.

Si bien es cierto que, el desarrollo del sector es técnica y económicamente viable, la ordenación propuesta en esta alternativa supone un mayor gasto en la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras, derivado de una mayor superficie de viario y, en consecuencia, de una menor superficie de parcelas lucrativas; por lo que resulta menos rentable y más ineficiente tanto desde el punto de vista medioambiental como económico.

**Viabilidad ambiental:** El ámbito del sector a urbanizar es igualmente viable desde un punto de vista ambiental, porque no hay valores naturales que deban ser protegidos, más allá de aquellos ya mencionados, que se protegen mediante su inclusión en el sistema local de espacios libres públicos y el establecimiento de unas ordenanzas que garantizan su conservación.

## 6.2. EVALUACIÓN DE LOS PRINCIPALES EFECTOS AMBIENTALES DE CADA UNA DE LAS ALTERNATIVAS

En este apartado, se han analizado las diferentes alternativas urbanísticas para el sector, evaluando los efectos ambientales positivos y negativos de cada una de las alternativas.

### ❖ ALTERNATIVA 0: Mantener la situación actual

La alternativa 0 correspondería a la situación actual de los terrenos sin sufrir ninguna alteración. Hoy en día los terrenos del sector se dedican en su mayoría a cultivos agrícolas de secano.

Desde un punto de vista ambiental, esta alternativa es la que supone un menor consumo de suelo, y un menor efecto sobre los valores ambientales y sobre la protección del paisaje.

Como contrapartida, es la alternativa que supone un mayor riesgo de deslizamiento de laderas, debido a las pendientes existentes, y un mayor riesgo de incendios por crecimiento de vegetación incontrolada (dentro de que en esta zona el riesgo de

incendios y la peligrosidad son bajos, porque no existen masas forestales propiamente dichas, sino ejemplares aislados).

Desde un punto de vista del medio urbano y socioeconómico, esta es la alternativa más desfavorable, y va en contra del interés público, puesto que va en contra de las determinaciones de las NUM de Doñinos, que justificaron la delimitación del sector para responder a la demanda de suelo industrial existente en esta zona.

La elección de esta alternativa, no se puede sustentar en los valores que sea necesario proteger; ya que la protección de los elementos de valor ambiental existentes no es incompatible con el desarrollo del sector.

En esta alternativa no se contempla ninguna medida de prevención de contaminación, minimización de consumo de recursos, ciclo hídrico, etc., al no realizar ningún desarrollo urbanístico en el sector.

❖ **ALTERNATIVA 1: Desarrollar el sector estableciendo una ordenación que favorezca la implantación de actividades logísticas e industriales de todo tipo**

La alternativa 1 consiste en el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial Ur-I3, para responder a la demanda de suelo industrial existente, en el marco del desarrollo de la Plataforma Logística Intermodal de Salamanca (Puerto Seco) y de su Área Industrial anexa.

Esta alternativa promueve una ordenación detallada que favorecerá la implantación de actividades logísticas, por medio del diseño de parcelas de mayores superficies que las existentes en los polígonos circundantes, y la introducción de la variedad tipológica industrial suficiente para responder a las diferentes necesidades de las instalaciones y empresas que se puedan implantar, teniendo en cuenta su situación en un enclave industrial estratégico. Las grandes parcelas se ubicarán más próximas a la carretera, mientras que la zona central se dimensiona para dar cabida a las parcelas de menor tamaño, dispuestas para acoger industrias urbanas.

La zonificación propuesta tiene en cuenta la integración paisajística del sector, de forma que se minimiza el impacto visual al ubicar espacios libres en la zona del borde de la cuesta; asimismo, esta zonificación tiene como principal objetivo proteger los principales valores ambientales existentes, conservar la vegetación existente, servir de colchón para los posibles impactos acústicos y lumínicos, y preservar la funcionalidad del corredor ecológico del Tormes, con sus hábitats y especies asociadas.

El desarrollo del sector se conectará a las redes municipales e infraestructuras ya realizadas durante la urbanización del sector Ur-I3, cuya urbanización ya se pensó para dar solución a los dos sectores de forma conjunta, sobre todo desde el punto de vista de la rotonda de acceso y del depósito de abastecimiento, dimensionado con capacidad suficiente para ambos desarrollos. El consumo de agua para riego será mínimo, puesto que la vegetación existente requiere un mantenimiento mínimo en este sentido, y las

nuevas plantaciones que se puedan realizar serán similares y también con bajas demandas de riego.

En relación con el resto de las infraestructuras, el desarrollo del sector tampoco tendrá impacto sobre el entorno: la conexión a la red eléctrica se realizará a la misma subestación transformadora que sirve al sector Ur-I3; y la red de saneamiento se conectará a los colectores generales existentes, que conducirán las residuales a la EDAR de Salamanca, con capacidad suficiente para absorber las residuales del sector, según lo indicado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

La ordenación minimiza la superficie de viario, de forma que se optimicen las redes y se reduzcan los costes posteriores de mantenimiento. El diseño de la red viaria interior deberá permitir el fácil acceso a las parcelas; así como la circulación fluida y el estacionamiento de los vehículos de transporte de mercancías.

Desde un punto de vista de los riesgos existentes, esta opción reduce el riesgo de deslizamiento, puesto que se realizarán movimientos de tierra y compactaciones que reducirán las pendientes excesivas; por otro lado, la ubicación de los espacios libres en la zona de la ladera y la vaguada contribuirá a la conservación del arbolado existente que, junto con las nuevas plantaciones, contribuirá a sujetar el terreno en el borde de la cuesta.

Con respecto al riesgo de incendios, esta opción minimiza aún más el bajo riesgo existente, puesto que el mantenimiento de los espacios libres asegurará una limpieza periódica de la vegetación incontrolada que pudiera crecer en la ladera. El riesgo de incendios en esta zona será así igual que el que pudiera tener cualquier jardín urbano, con la ventaja de que no hay una pérdida de biodiversidad, puesto que se mantienen y protegen las especies existentes.

En relación con el incremento de escorrentía derivado de la urbanización del sector y de los riesgos derivados de episodios de fuertes aguaceros, ya se ha justificado anteriormente que se absorberá la mayor parte de las pluviales en las distintas parcelas mediante el mantenimiento de un mínimo de superficie permeable. En el interior de las mismas.

❖ **ALTERNATIVA 2: Desarrollar el sector mediante una ordenación que permita la implantación preferente de industrias de tamaño pequeño y mediano**

Partiendo de la alternativa 1, la alternativa 2 supone desarrollar el sector destinando la mayor parte de su superficie y edificabilidad a los usos industriales de pequeño y mediano tamaño, con un mayor número de parcelas de menor dimensión.

Esto supone una mayor superficie destinada a viario para permitir el acceso a todas las parcelas, lo que eleva el coste de ejecución y mantenimiento de las instalaciones urbanas, siendo menos rentable y menos sostenible tanto desde el punto de vista medioambiental como económico. Esta mayor superficie de viario tendrá también como consecuencia un

mayor caudal de pluviales que se conducirán a las redes de saneamiento, aunque no es probable que se puedan llegar a colapsar, dado que la mayoría de las mismas se siguen recogiendo en las distintas parcelas.

Además, la distribución de parcelas destinadas principalmente a industria urbana se ajusta menos a la demanda existente en el entorno, donde abundan las parcelas de pequeño tamaño, pero no hay oferta de grandes ofertas para otro tipo de industrias, principalmente logísticas ligadas al Puerto Seco de Salamanca.

En cuanto al resto de los posibles efectos ambientales, son similares a las de la alternativa 1.

### VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A continuación, se presenta una valoración de las alternativas y se justifica la elección, en función de la viabilidad técnica, impacto en el entorno, relación con la estructura socioeconómica del municipio, elementos que minimicen el consumo de recursos naturales, maximicen los sistemas de prevención de la contaminación y, en general, reduzcan las alteraciones ambientales.

VARIABLE	CRITERIO	ALT 0	ALT 1	ALT 2
PAISAJE	Favorecer la integridad paisajística	5	4	4
	Relieve: suavizado de pendientes	2	5	5
MEDIO NATURAL	Preservar la integridad funcional de los sistemas naturales	5	3	3
	Gestionar la funcionalidad propia de los recursos naturales	3	4	4
	Preservar y proteger los elementos con valor natural	4	3	3
SOCIEDAD	Considerar la estructura demográfica del ámbito y el área de influencia	1	5	4
	Prever un equilibrio entre la población y los recursos	3	5	4
	Contribuir a un entorno saludable	5	4	4
	Favorecer la cohesión social	2	5	4
ECONOMÍA	Considerar la estructura socioeconómica del ámbito y área de influencia	2	5	4
MEDIO URBANO	Mejorar la calidad de vida y habitabilidad	3	5	4
	Minimizar las afecciones del planeamiento sobre las actividades y estructuras socioeconómicas del entorno	3	5	4
	Promover soluciones integrales que minimicen los costes ambientales	3	5	4
MOVILIDAD	Reducir las necesidades de movilidad	3	5	4
	Facilitar una conectividad eficiente	2	5	4

ENERGÍA	Promover el ahorro en el consumo energético	1	5	4
	Apostar por el uso de recursos energéticos renovables	2	5	4
ATMÓSFERA	Controlar las emisiones contaminantes	4	3	2
CICLO HÍDRICO	Garantizar el funcionamiento del ciclo hídrico en todas sus fases y procesos	3	4	4
	Garantizar la viabilidad de los sistemas de abastecimiento y saneamiento en función de las demandas estimadas una vez completado el planeamiento	1	5	5
	Promover el ahorro en el consumo de recursos hídricos	3	4	4
CICLO DE MATERIALES	Gestionar eficientemente los flujos de materiales y residuos	3	5	5
SUELO	Apostar por un desarrollo sostenible	3	5	4
	Ajustar los usos al entorno y a los objetivos propios del planeamiento vigente	1	5	4
	Considerar la movilidad como variable fundamental en la formulación de alternativas	1	5	4
TOTAL VALORACIÓN		68	114	99
		2,72	4,56	3,96
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
1	2	3	4	5

### 6.3. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE CADA ALTERNATIVA

A continuación, se realiza un estudio de viabilidad económica de cada alternativa, de forma que se pueda realizar una comparación objetiva entre ellas.

#### ❖ ALTERNATIVA 0: Mantener la situación actual

Esta alternativa consiste en la no realización del Plan Parcial, por lo que no tendría ningún coste.

#### ❖ ALTERNATIVA 1: Desarrollar el sector estableciendo una ordenación que favorezca la implantación de actividades logísticas e industriales de todo tipo

#### INGRESOS PREVISTOS

Se ha realizado un estudio de mercado a partir de los precios actuales en terrenos de similares características en el Municipio de Zaratán y los datos aportados por el Ayuntamiento.

Según el estudio de mercado realizado y el programa de necesidades previsto, se han estimado los siguientes ingresos en base al cálculo del valor del suelo.

ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD	RATIO (€/m <sup>2</sup> )	Valor del Suelo
IG_Industria General	84.934,26	52.251,34	90	4.702.621,03
IU_Industria Urbana	16.964,91	12.720,66	90	1.144.859,40
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>	<b>101.899,17</b>	<b>64.972,00</b>		<b>5.847.480,43</b>
<b>TOTAL</b>	<b>134.537,98</b>			
15% aprov. Ayuntamiento				877.122,06
85% Propietarios				<b>4.970.358,37</b>

### GASTOS DE URBANIZACIÓN

Se estima el siguiente cálculo de inversión, que deberá ser matizado en el correspondiente proyecto de urbanización.

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA	USO PORMEN.	COSTE UNIT. (EUR/M2)	TOTAL (EUR)
EL 1	9.779,14	EL_Esp. Libre	EL públi	25,00	244.478,50
VIARIO	13.093,25	Viario	Viario	110,00	1.440.257,50
CONEX. SANEAM.					250.000,00
CONEX. ABAST					125.000,00
CONEX. MT					150.000,00
CONEX. ALUM					55.000,00
CONEX TELECO					15.000,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN</b>					<b>2.279.736,00</b>
GASTOS GENERALES	13.00%				296.365,68
BENEF. INDUSTRIAL	6.00%				136.784,16
TOTAL					2.712.885,84
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL CONTRACTUAL DE URBANIZACIÓN</b>					<b>2.712.885,84</b>
GASTOS MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN					15.000,00
GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN				15.00%	341.960,40
INDEMNIZACIONES					-
<b>TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN</b>					<b>3.069.846,24</b>

### HIPÓTESIS SOBRE EL VALOR DEL SUELO

Se estima que el valor del suelo pueda estabilizarse en torno a 5,00€/m<sup>2</sup>.

$$134.537,98 \times 5,00\text{€/m}^2 = 672.689,90\text{€}$$

### VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La viabilidad económica financiera del desarrollo del sector se obtiene de la diferencia entre ingresos y costes previstos.

Según la siguiente tabla, realizada a partir de los datos y cifras del estudio económico, se observa que el proyecto es rentable:

<b>INGRESOS PREVISTOS</b>	
Total ingresos	4.970,385,00 €
<b>COSTES</b>	
Compra de suelo	672.689,90 €
Gastos totales de urbanización	3.069.846,24 €
Total costes	3.742.536,14 €
<b>BENEFICIOS (Viabilidad económica)</b>	<b>1.227.821,86 €</b>

- ❖ **ALTERNATIVA 2: Desarrollar el sector mediante una ordenación que permita la implantación preferente de industrias de tamaño pequeño y mediano**

### INGRESOS PREVISTOS

A partir del estudio de mercado realizado, se calculan los siguientes ingresos con la alternativa 2 de ordenación detallada:

ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD	COEF.	RATIO (€/m <sup>2</sup> )	Valor del Suelo
IG_Industria General	63.888,34	17.321,17	1,00	90	1.558.905,30
IU_Industria Urbana	35.032,00	47.650,83	1,00	90	4.288.574,70
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>	<b>98.920,34</b>	<b>64.972,00</b>			<b>5.847.480,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>134.537,98</b>				
15% aprov. Ayuntamiento					877.122,00
85% Propietarios					<b>4.970.358,00</b>

### GASTOS DE URBANIZACIÓN

En la alternativa 2 se estima el siguiente coste de urbanización, que es algo mayor que en la alternativa 1, debido a que cuenta con una mayor superficie de viario.

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA	USO PORMEN.	COSTE UNIT. (EUR/M2)	TOTAL (EUR)
EL 1	9.745,80	EL Esp. Libre	EL público	25,00	243.645,00
VIARIO	16.076,98	Viario	Viario	110,00	1.768.467,80
CONEX. SANEAM.					250.000,00
CONEX. ABAST					125.000,00
CONEX. MT					150.000,00
CONEX. ALUM					55.000,00
CONEX TELECO					15.000,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN</b>					<b>2.607.112,80</b>
GASTOS GENERALES	13.00%				338.924,66
BENEFICIO INDUSTRIAL	6.00%				156.426,77
TOTAL					3.102.464,23
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL CONTRACTUAL DE URBANIZACIÓN</b>					<b>3.102.464,23</b>
GASTOS MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN					15.000,00
GASTOS DE PLANEAM. Y GESTIÓN				15.00%	391.066,92
INDEMNIZACIONES					-
<b>TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN</b>					<b>3.508.531,15</b>

### HIPÓTESIS SOBRE EL VALOR DEL SUELO

La estimación del valor del suelo se realiza igual que en la alternativa 1 5,00€/m<sup>2</sup>.

$$134.537,98 \times 5,00\text{€/m}^2 = 672.689,90\text{€}$$

### VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Al tener más gastos e iguales ingresos que la alternativa 1, la alternativa 2 presenta menor viabilidad económica

<b>INGRESOS PREVISTOS</b>	
Total ingresos	4.970,358,00 €
<b>COSTES</b>	
Compra de suelo	672.689,90 €
Gastos totales de urbanización	3.508.531,15 €
Total costes	4.181.221,05 €
<b>BENEFICIOS (Viabilidad económica)</b>	789.136,95 €

**Del análisis de la viabilidad económica de las dos alternativas, se concluye que la alternativa económicamente más viable es la alternativa 1.**

**Por otro lado, la alternativa 2 es la menos sostenible económicamente, puesto que, a iguales ingresos anuales, el Ayuntamiento tendrá más gastos de mantenimiento, ya que la superficie del viario es mayor, lo que se traducirá en un aumento de los costes de mantenimiento de las distintas infraestructuras y servicios urbanos.**

#### 6.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS ADECUADA

Tras el análisis realizado, se puede concluir que la alternativa 1 es la que mejor responde con la ordenación propuesta a los siguientes criterios ambientales:

##### **Modelo territorial y usos del suelo**

Esta alternativa tiene en cuenta tanto las potencialidades y limitaciones del territorio como las necesidades sociales, económicas, urbanísticas y ambientales del municipio.

Desde un punto de vista socioeconómico, es la que mejor se adapta a las necesidades del municipio, al generar parcelas de grandes dimensiones que posibiliten la implantación de actividades logísticas y que permiten mayor libertad de organización a las actividades que se instalen en ellas, en el contexto industrial y logístico del cercano Puerto Seco de Salamanca.

Esta alternativa es además la más sostenible económicamente para la hacienda local, puesto que propone un viario de menor dimensión que permite una ordenación más eficiente de los servicios urbanos, disminuyendo así los costes de su posterior mantenimiento.

La conformación de las parcelas de espacios libres y equipamientos también es más favorable en la alternativa 1; por un lado, los equipamientos se distribuyen en dos parcelas, una de las cuales tiene dimensiones suficientes para acoger mayor diversidad de usos dotacionales; por otro, se incrementa la banda de espacios libres en la zona noreste, de forma que es mayor la superficie de separación entre los usos industriales y la banda de suelo Rústico con Protección Natural-Cauces del Tormes.

### **Áreas naturales**

Desde un punto de vista ambiental, la ordenación de los espacios libres públicos propuesta en la alternativa 1 es la que más asegura la protección de los taxones incluidos dentro del Catálogo de Flora Protegida y permite la continuidad de los Hábitats de Interés Natural y de las especies de fauna protegidas y asociadas a la zona de la ladera y de las riberas del Tormes, al ampliar la banda de espacios libres en la zona este.

Las determinaciones del Plan Parcial protegen esta zona de la pérdida de biodiversidad, al mantener la vegetación existente, controlando las nuevas plantaciones; prohibiendo la introducción de especies invasivas; introduciendo unas condiciones para evitar la contaminación lumínica y los deslumbramientos a la fauna nocturna, etc.

Por otro lado, los servicios urbanos del sector se conectarán a los que ya dan servicio en el cercano Sector Ur- I3 y al colector general de saneamiento de Doñinos. Esta solución minimizará la ocupación de suelo por nuevas infraestructuras y mitigará por tanto los efectos negativos sobre el entorno.

### **Gestión del agua**

Tanto el abastecimiento como el saneamiento del sector se conectará a las infraestructuras generales de Doñinos que cuenta, como se ha justificado anteriormente, con la disponibilidad de recursos suficientes.

La solución del ciclo del agua propuesta en el sector optimiza el consumo de agua, al plantear la conservación de la vegetación existente, con bajas demandas de riego; contribuye a recargar los acuíferos, estableciendo una superficie permeable por parcela para sumir la mayoría de las pluviales al terreno, lo que además induce un mejor funcionamiento de la red de saneamiento; y elimina los riesgos de contaminación de la red hidrográfica, que se podrían derivar si se hubiera optado por la solución de una depuradora autónoma, al conectarse al colector general de Doñinos, cuyas aguas son depuradas en la EDAR de Salamanca.

### **Protección del paisaje**

La alternativa 1 es la que ofrece una mayor protección para el paisaje, ya que aleja las parcelas industriales del borde de la ladera al ampliar la banda de espacios libres en la zona noreste del sector. Esta distancia, las plantaciones de los espacios libres y el retranqueo mínimo de edificación establecido en las distintas parcelas, impedirá que las edificaciones industriales más cercanas al borde de la ladera no sean perceptibles desde la orilla opuesta.

Más allá del borde de la cuesta, que se protege mediante su incorporación al sistema local de espacios libres públicos, no hay ningún elemento especial del paisaje que necesite ser catalogado en aplicación del artículo 17.3 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.

### **La sostenibilidad en la gestión de los residuos y en el uso de los recursos energéticos**

Además de la optimización de los servicios urbanos, la ordenación propuesta en el Plan Parcial propone el establecimiento de una ordenanza que permita la implantación e instalación de energías renovables como las placas fotovoltaicas dentro de las distintas parcelas, o plantas de cogeneración.

### **Los riesgos naturales**

Como se ha justificado anteriormente, los riesgos naturales existentes son dos: el riesgo de deslizamiento de ladera (medio alto) y el riesgo de incendios forestales (bajo).

Esta propuesta reduce considerablemente el riesgo de deslizamiento de laderas al suavizar las pendientes naturales del terreno y al disponer sobre las zonas con el riesgo más alto los espacios libres públicos, cuya vegetación contribuirá a sujetar las laderas.

En cuanto al riesgo de incendios forestales, cabe indicar que en esta zona no existen masas forestales; la superficie natural en el entorno del sector está formada por vegetación de ribera, cuyas frondosas se encuentra en la banda más próxima al Tormes, a más de 50 metros de las parcelas industriales; y la vegetación típica de los matorrales termomediterráneos y estépico, que en esta zona concreta de ladera se corresponde principalmente con herbáceas anuales, junto con encinas y carrascos aislados, separados también suficientemente de las parcelas industriales más cercanas, puesto que en la zona en la que más vegetación hay, que es la cercana a la vaguada, se han dispuesto las parcelas de los equipamientos públicos.

Además, la ordenación detallada propuesta por el Plan Parcial integra la vegetación existente en la parte superior de la cuesta dentro del sistema local de espacios libres del sector, que se ensancha en la zona más cercana a las parcelas industriales con el objeto de asegurar su continuidad y proteger las especies existentes; consecuentemente, se contará con un mantenimiento que evitará el crecimiento de maleza que pueda generar algún riesgo de incendio; riesgo, que por lo tanto, y dada la vegetación existente, no será diferente del que pudiera tener un jardín urbano.

Por lo tanto, y dado que esta zona no es un área forestal, y que el sector se encuentra por eso mismo en un ámbito de bajo riesgo de incendios forestales, y no está dentro de una zona ZAR, no son de aplicación las medidas de prevención y protección contra incendios forestales establecidas en el Real Decreto 893//2013, de 25 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales, Anexo II, ni las del Documento Básico DB-SI, en su sección SI-5.

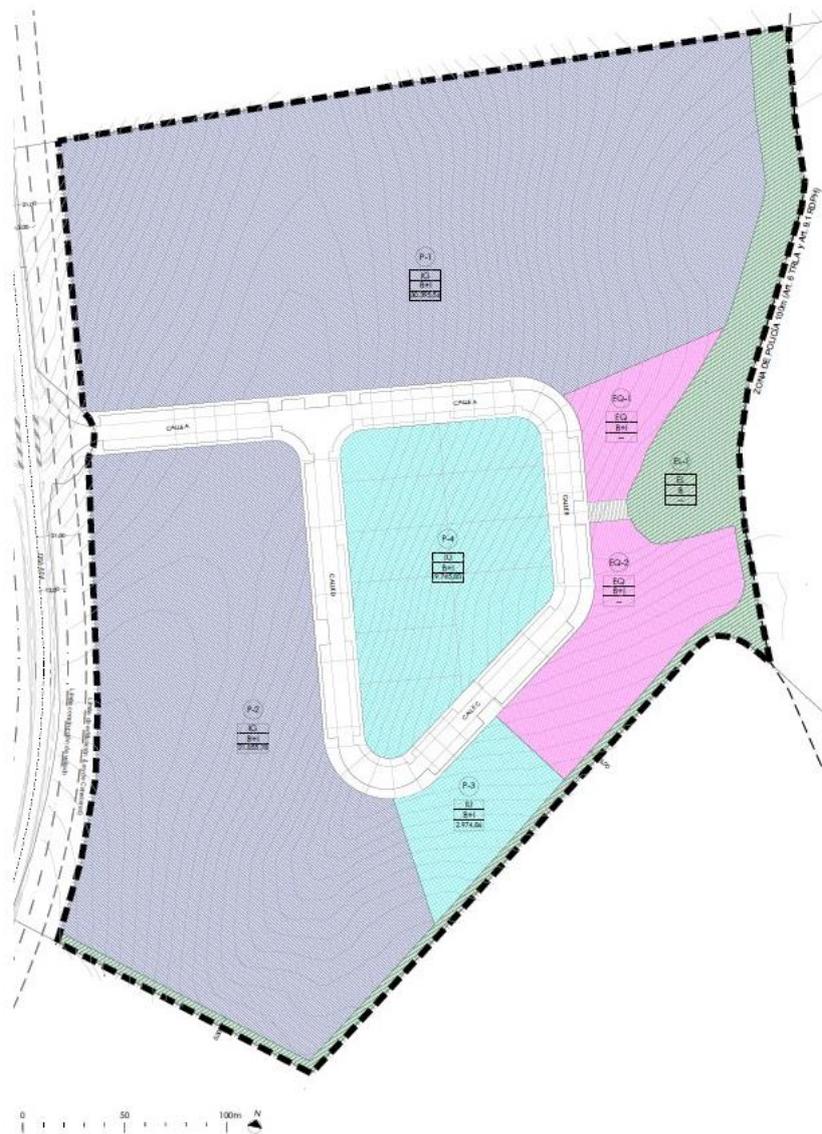
No obstante, los establecimientos e instalaciones de uso industrial que se puedan asentar en el sector deberán cumplir con el RD 2267/, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales, por lo que para cada caso se definirán los requisitos que se deban satisfacer y las condiciones

que se deban cumplir para su seguridad en caso de incendio, para prevenir su aparición y para dar la respuesta adecuada, en caso de producirse, y para limitar su propagación y posibilitar su extinción, con el fin de anular o reducir los daños o pérdidas que el incendio pueda producir a personas o bienes.

Cabe reseñar aquí también que las edificaciones industriales aisladas deberán retranquearse de los límites de las parcelas un mínimo de 5 m, suficiente para que pueda pasar sin problemas un vehículo de emergencias.

De todo lo anterior se deduce que la ordenación propuesta no incrementa los riesgos para las personas y los bienes; al contrario, propone las medias suficientes para su completa prevención.

La ordenación propuesta se resume en la imagen siguiente:



Ordenación detallada de la alternativa elegida.

Todas estas medidas contribuyen a la protección de los valores ambientales existentes, y responden simultáneamente al interés general del municipio y de sus ciudadanos, salvaguardando los derechos de los propietarios del suelo, la sostenibilidad económica de las haciendas locales y la protección máxima del medio natural circundante.

#### CALENDARIO DE REALIZACIÓN: BALANCE ENTRE INGRESOS Y GASTOS

El Plan Parcial define una única Unidad de Actuación como ámbito de gestión urbanística integrada que permitirá la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento, urbanizándose en una única fase, según las previsiones siguientes:

INVERSIÓN	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Compra del terreno	100% 672.690	-	-	-	-	100,00% 672.690
Coste Gestión	60% 205.176	40% 136.784	-	-	-	100,00% 341.960
Obras Urbanización	-	-	50% 1.356.443	50% 1.356.443	-	100,00% 2.712.886
Conservación	-	-	-	-	100% 15.000	100,00% 15.000
Total pagos	877.866	136.784	1.356.443	1.356.443	15.000	3.742.536
	23,46%	3,65%	36,24%	36,24%	0,40%	100,00%
Acumulado pagos	877.866	1.014.650	2.371.093	3.727.536	3.742.536	

INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Venta de parcelas	-	10% 497.036	20% 994.072	40% 1.988.143	30% 1.491.107	100,00% 4.970.358

DIFERENCIA	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Aportado por los propietarios	877.866		362.371			1.240.237
Ingresos a propietarios		360.252		631.700	1.476.107	2.468.059
<b>BENEFICIOS</b>						<b>1.227.822</b>

## 7. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Según lo indicado en el artículo 51 “Seguimiento de las declaraciones ambientales estratégicas y de los informes ambientales estratégicos” de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se establece la necesidad de un seguimiento de los efectos en medio de la aplicación y ejecución del Plan Parcial; de este modo se identificarán rápidamente los efectos adversos no previstos, permitiendo tomar las medidas adecuadas para evitarlos. Siendo el Órgano Promotor del Plan Parcial quien deberá realizar un seguimiento periódico de los principales efectos que la aplicación del plan produce en el medio ambiente.

### 7.1. OBJETIVOS DEL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

En este caso, el seguimiento ambiental se ejecutará con el fin de controlar las consecuencias negativas que puedan aparecer durante el desarrollo de los proyectos primero y las obras después, o los efectos que la aplicación del Plan parcial pueda producir en el medio ambiente. Por ello los objetivos de este seguimiento serán los siguientes:

- Comprobar que las actividades se ejecutan según las condiciones en que se han autorizado.
- Informar del grado de cumplimiento de los objetivos ambientales propuestos en el Estudio Ambiental Estratégico.
- Determinar la eficacia de las medidas correctoras y protectoras propuestas.
- Vigilar que las valoraciones realizadas se ajustan a la realidad.
- Detectar posibles impactos que no se hayan tenido en cuenta y su envergadura.
- Se verificará que no se produzcan variaciones sustanciales del plan, y que puedan afectar al medio ambiente, respecto a las actuaciones previstas.
- Las modificaciones referentes a materiales, ejecución de las obras u otras actividades, en relación a los contenidos del plan, se someterán, para su aprobación, a los Organismos competentes.
- Revisar el funcionamiento de las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias expuestas en este Estudio Ambiental Estratégico.

### 7.2. FASES DEL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

En correspondencia con las distintas medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo en el medio ambiente, se proponen las siguientes fases:

- Fase de redacción y tramitación de los posteriores documentos desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.
- Fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

### 7.3. VARIABLES E INDICADORES DE CUMPLIMIENTO

El seguimiento ambiental comprenderá la toma de datos y su análisis, evaluación de los niveles de impacto, comprobación de los efectos reales de ciertos impactos de difícil predicción y desviaciones que puedan surgir. Esto permitirá tomar medidas que corrijan el impacto que se genere con el paso del tiempo, como resultado de la actividad.

El seguimiento ambiental se desagrega en distintos planes de control específicos atendiendo a los factores a controlar, dedicando especial atención a aquellos más relevantes.

Con el fin de cotejar los diferentes criterios ambientales expuestos anteriormente se establecen a continuación una serie de indicadores ambientales que permitirán realizar un seguimiento de los diferentes objetivos ambientales y cuyo análisis permitirá anticiparse a los efectos imprevistos en la ordenación del territorio.

Para ello se han considerado dos tipos de indicadores, en correspondencia con cada una de las fases: los específicos del planeamiento, que tienen por objeto comparar los datos de partida del Plan Parcial con los de los diferentes proyectos de urbanización y de edificación; y los indicadores de seguimiento, destinados a controlar las posibles fluctuaciones, de forma que permita la anticipación a los efectos imprevistos de la ordenación.

### **Fase de redacción y tramitación de los proyectos que desarrollen las determinaciones del Plan Parcial**

En concreto, en la fase de los proyectos de urbanización y ejecución los organismos competentes comprobarán que cumplan con lo dispuesto en el Plan Parcial que y contienen toda la documentación necesaria y obligada.

En concreto, se comprobará la existencia de los siguientes apartados en los documentos de desarrollo:

- Integración de la vegetación existente en los espacios libres públicos. Medidas de protección de la misma y, en caso de ser necesario, de su restauración.
- Protección paisajística mediante la conservación del borde de la cuesta, su relieve, la vaguada existente y su integración en los espacios libres.
- Plantaciones de autóctonas y no introducción de especies invasivas
- Gestión de la retirada de la capa fértil y reutilización en los espacios libres del sector, o reutilización en la restauración de áreas degradadas.
- Inclusión de luminarias antideslumbramiento.
- Medidas de ahorro energético.

### **Fase de obras**

Durante la fase de obra se considera necesario llevar un control ambiental de la obra de manera que se garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras, que se especificarán en el Proyecto correspondiente. Se realizarán los siguientes controles:

#### Niveles de residuos, emisión y ruido:

Se controlará la realización de revisiones periódicas de la maquinaria de la obra, al objeto de asegurar su adecuado mantenimiento y controlar que las emisiones y ruidos

generados por la maquinaria estén comprendidos dentro de los niveles aceptados por la normativa vigente. Se controlará el cumplimiento de las medidas para reducir la contaminación del aire y el estado de la maquinaria para evitar vertidos de aceite al terreno. La dirección de la obra determinará la necesidad de los riegos y su periodicidad.

#### Control de accesos:

Se especificarán los caminos de acceso a la obra antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso. En caso de que sea necesaria la apertura de nuevos accesos, éstos se realizarán procurando la máxima adaptación al terreno. Se evitará en lo posible que la maquinaria invada la zona de los espacios libres públicos en la que hay que mantener la vegetación existente. Supervisión del acopio de materiales.

#### Movimientos de tierras:

Supervisión del replanteo de la obra asegurándose que las medidas sobre el terreno no exceden las dispuestas en los planos y memoria de los proyectos. Se verificará que las actuaciones tendentes a remodelar la topografía se ajusten lo más posible a la natural: redondeando taludes, en planta y en alzado, evitando aristas y superficies planas, etc. Se comprobará las pendientes resultantes para reducir la posibilidad de deslizamiento de laderas.

#### Control y seguimiento de la restauración e integración ambiental y paisajística:

Se realizará un seguimiento continuo, redactando informes periódicos que recojan las actuaciones que se han llevado a cabo y otros aspectos que se consideren oportunos. La dirección de la obra deberá supervisar la protección de la vegetación existente, evitar la tala innecesaria de especies arbóreas o arbustivas, controlar los ejemplares que se utilizarán en las nuevas plantaciones, la preparación de hoyos, la ejecución de las plantaciones y su medición. Control de las labores de mantenimiento durante el periodo de garantía, así como la resiembra de las superficies fallidas.

#### Control de las instalaciones de obra, personal y caminos auxiliares:

Una vez finalizadas las obras, la dirección de obra deberá garantizar que se realice una campaña general de limpieza en el entorno de la obra, para eliminar restos de obras, restauración de las zonas ocupadas por la maquinaria, etc.

Durante el control ambiental de la obra, se deberán realizar informes, con una periodicidad determinada, que recojan las observaciones realizadas durante la inspección de la misma. Los informes se referirán a la adopción de las medidas correctoras y el resultado obtenido por las mismas, problemas presentados, etc. Asimismo, se deberán recoger las incidencias que han tenido lugar durante el transcurso

de las obras, vertidos, emisiones, etc. Acreditación o garantía de la retirada de material de desecho y su vertido o almacenamiento en zonas controladas

Una vez finalizada la obra se deberá realizar un informe final de seguimiento de la obra correspondiente, de acuerdo con los siguientes indicadores de seguimiento, a los que podrían añadirse otros que se considerasen necesarios:

INDICADORES DE SEGUIMIENTO		
Elemento territorial	Objetivos	Indicador
Medio Ambiente y paisaje	Protección valores naturales (HIC, Flora Protegida y Especies de Interés (LESPE Y CEEA)	Protección y mantenimiento de la vegetación existente en la ladera y la vaguada.
	Mantenimiento de la biodiversidad	Plantación especies autóctonas y control de especies invasivas
	Protección del paisaje	Mantenimiento de borde de la cuesta y del relieve de la vaguada.
Socio-economía	Mejorar la movilidad	Superficie de itinerarios peatonales
		Habitantes usuarios de transporte público / habitantes usuarios de transporte privado
	Generación de empleo	Nuevos puestos de trabajo generados
Energía	Fomento del empleo de energías renovables	Kw. energía renovable / Kw. energía consumida
Calidad acústica	Protección acústica	Leq < 55dB Leq > 55dB
Aguas	Reutilización de agua	% agua reutilizada / consumo
	Consumo de agua	Volumen de agua consumida por las nuevas industrias instaladas en el sector
Gestión de residuos	Definir un plan de gestión de residuos	Residuos urbanos recogidos
		Residuos inertes valorizados / residuos inertes generados

Consumo de materiales	Fomentar el reciclaje de materiales	Volumen de material reciclado en las nuevas industrias/ volumen total de material utilizado
Emisiones	Control emisiones CO <sub>2</sub>	Industrias que emiten CO <sub>2</sub> a la atmósfera

## 8. RESUMEN NO TÉCNICO

El presente Estudio Ambiental Estratégico del Plan Parcial del sector Ur- I4 de Doñinos de Salamanca (Salamanca) recoge los trabajos de identificación, descripción y evaluación de los posibles efectos significativos en el medio ambiente debidos a la aplicación y desarrollo del Plan Parcial.

Su contenido mínimo es el recogido en el Anexo IV de la Ley Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, y su amplitud, nivel de detalle y grado de especificación son los establecidos por el Documento de Alcance elaborado por el órgano ambiental y remitido al Ayuntamiento de Doñinos el 27 de octubre de 2021.

### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PLAN

El plan o programa objeto de este Documento Ambiental Estratégico es el Plan Parcial del Sector Ur-I4 de Suelo Urbanizable de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca.

Este sector, de uso global industrial, tiene forma trapezoidal, y ocupa una superficie de 13,45 ha, según levantamiento topográfico realizado, y se encuentra al norte del núcleo urbano de Doñinos, entre una banda de Suelo Rústico con Protección Especial-Cauces, que lo separa del río Tormes y de sus zonas de protección y una franja de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, correspondiente a la carretera de Salamanca a Florida de Liébana (DSA-504) que lo separa del sector Ur-I3.

Los terrenos del sector están formados por una única parcela, de referencia catastral 37117A001000400000XF, que actualmente está dedicada casi en su totalidad a cultivos de secano, con excepción de la zona este, que se corresponde con la ladera y la vaguada que recaen hacia el valle del Tormes. No existen en el sector otros usos o edificaciones.

### CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial del Sector UR-I4 de la Modificación de las NUM de Doñinos afecta únicamente a los terrenos incluidos en la delimitación de este sector, que suponen una

reducida superficie del término municipal; su alcance se limita al desarrollo de los criterios, objetivos y determinaciones de ordenación general establecidas por las NUM vigentes para el Sector Ur-I4, y al establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada que son propias del planeamiento de desarrollo, según lo que establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en sus artículos 128 y 140.

Las superficies resultantes de la zonificación propuesta, en términos absolutos y relativos, se resumen en los siguientes cuadros, que se corresponden con su ordenación general y detallada:

<b>PLAN PARCIAL SECTOR UR-I4 DE DOÑINOS DE SALAMANCA</b>		
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		
<b>Determinaciones</b>	<b>NUM Doñinos</b>	<b>Plan Parcial</b>
Superficie (m <sup>2</sup> )	129.982,00	134.537,98
Ind. edif. máx.(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,50	0,4829
Edificabilidad (m <sup>2</sup> e)	64.991,00	64.972,00
Uso Predominante	Industrial	Industrial
Tipología dominante	Industrial	Industria General
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Art. 128 RUCyL)</b>		
<b>RESERVAS DE SUELO PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS</b>		
<b>Espacios Libres Públicos</b>	<b>RUCyL</b>	<b>Plan Parcial</b>
15 m <sup>2</sup> suelo cada 100 m <sup>2</sup> edificables	9.745,80	9.779,14
Mínimo 5% de la superficie del Sector	6.726,90	
<b>Equipamientos Públicos</b>	<b>RUCyL</b>	<b>Plan Parcial</b>
15 m <sup>2</sup> suelo cada 100 m <sup>2</sup> edificables	9.745,80	9.766,42
Mínimo 5% de la superficie del Sector	6.726,90	
<b>Vías Públicas</b>	<b>RUCyL</b>	<b>Plan Parcial</b>
Aparcamiento uso público ( 1/100m <sup>2</sup> e.)	649,72	650
En viario		334
En parcelas P-1 y P-2		316
Superficie equivalente (10m <sup>2</sup> /plaza)	6.497,20	9.438,86
En viario		3.750,86
En parcelas P-1 y P-2 (18m <sup>2</sup> /plaza)		5.688,00
Plazas accesibles (1/40)	16,24	17,00
<b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>		
<b>Uso/Tipología</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Industria General	84.934,26	52.251,34
Industria Urbana	16.964,91	12.720,66
Equipamiento Público	9.766,42	
Espacio Libre Público	9.779,14	
Viario	13.093,25	
<b>Total</b>	<b>134.537,98</b>	<b>64.972,00</b>

El resumen de la calificación urbanística del Sector UR-I4 se incluye en la tabla siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> e)
P-1	49.407,82	IG_Industria General	Industrial	30.395,56
P-2	35.526,44	IG_Industria General	Industrial	21.855,78
P-3	3.966,48	IU_Industria Urbana	Industrial	2.974,86
P-4	12.998,43	IU_Industria Urbana	Industrial	9.745,80
EQ 1	2.778,63	EQ_Equip. público	Equipamiento	
EQ 2	6.987,79	EQ_Equip. público	Equipamiento	
EL 1	9.779,14	EL_Espacio Libre	Espacio libre público	
CALLE A	5.012,15	Viario	Viario	
CALLE B	1.993,12	Viario	Viario	
CALLE C	3.028,74	Viario	Viario	
CALLE D	3.059,24	Viario	Viario	
	<b>134.537,98</b>			<b>64.972,00</b>

El horizonte temporal que se contempla para el desarrollo del Plan Parcial es un periodo de seis años, contemplando una única fase para su desarrollo.

Se contempla la posibilidad de ejecutar de forma simultánea las obras de urbanización y de edificación. En este caso, se deberán garantizar los compromisos establecidos en el artículo 214 del RUCyL, en cuanto al compromiso de no utilización de la edificación hasta que estén concluidas las obras de urbanización que la afecten.

## PRINCIPALES RIESGOS

Los principales riesgos y afecciones que afectan al sector en materia de protección del medio ambiente, cambio climático y de afecciones sobre el paisaje local son los siguientes:

- El deslizamiento de laderas, debido a las pendientes existentes. Este riesgo se ha tenido en cuenta en la zonificación y urbanización del sector, y se han establecido unas medidas reductoras del mismo, como se expone en el Análisis de Riesgos.
- Riesgo de pérdida de biodiversidad y los asociados a la introducción de especies exóticas en el ajardinamiento de los distintos espacios, que se minimizan con el mantenimiento íntegro de la vegetación existente, el establecimiento de unas ordenanzas sobre plantaciones de especies autóctonas y la prohibición de la introducción de especies invasivas.
- Riesgos para el paisaje: las posibles afecciones para el paisaje se minimizan con la ubicación de los espacios libres en la zona del borde de la cuesta, y con la protección de la vegetación existente.

- Riesgos derivados del cambio climático: son los asociados principalmente a los eventos meteorológicos extremos, como fuertes aguaceros, en combinación con el incremento de la escorrentía del sector, tras su urbanización.

En este sentido, cabe reseñar que para reducir la escorrentía se ha establecido un porcentaje del 5% de superficie de parcela permeable dentro década una de las parcelas; así, se evita que las aguas pluviales recogidas en las mismas se deriven al viario y a la red de saneamiento del sector, sumiéndose en el terreno directamente y contribuyendo a la recarga de los acuíferos.

## SITUACIÓN AMBIENTAL: VALORES EXISTENTES

La situación ambiental del Sector Industrial Ur-I4 está determinada por su localización al noreste del núcleo urbano de Doñinos, entre la carretera provincial de Salamanca a Florida de Liébana (DSA-504) y el corredor ecológico del río Tormes. Así, se encuentra entre una franja de Suelo Rústico con Protección Especial de Cauces que lo separa del río Tormes, en su límite este, y una franja de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, en su límite oeste, correspondiente a la carretera previamente mencionada.

Se ha tenido en cuenta la coincidencia geográfica o proximidad del ámbito de actuación y las posibles afecciones, comprobándose que **los terrenos pertenecientes al Sector Ur-I4 no se encuentran incluidos o afectados por ninguno de los siguientes espacios protegidos por la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León:**

- Espacios de la Red Natura 2000
- Espacios naturales protegidos
- Dominio público hidráulico y zona de flujo preferente
- Zonas húmedas catalogadas
- Montes de utilidad pública
- Montes protectores
- Vías pecuarias y parcelas de reemplazo de vías pecuarias
- Paisaje significativo
- Así mismo, se ha comprobado la existencia de yacimientos arqueológicos, BIC u otros elementos culturales de interés en el sector, constatando que el ámbito del sector no afecta a ninguno de ellos.

Se exponen, a continuación, de manera sintética los aspectos más relevantes de la situación actual del medio ambiente en el territorio municipal:

- Actualmente, los terrenos del sector conforman una única parcela de suelo urbanizable destinada exclusivamente a explotaciones agrícolas con cultivos de

secano, con excepción de la zona este conformada por la ladera y la vaguada, que están sin cultivar. No existen dentro del sector otros usos ni edificaciones.

- Los elementos de valor ambiental que se han de tener en cuenta en el desarrollo del sector son en primer lugar los correspondientes con el Hábitat de Interés Comunitario. 5330, Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, ubicado en la ladera que recae hacia la ribera del río Tormes, ya fuera del Sector.
- También en esta zona de ladera y de ribera se localizan los siguientes taxones, protegidos por el Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora:
  - *Botumus umbellatus* L.
  - *Echium salmanticum* Lag.
  - *Orchis conica* Willdenow
  - *Ranunculus batrachioides* Pomel
  - *Ranunculus granatensis* Boiss
  - *Salicornia ramosissima* J. Woods

Se trata de especies ligadas a las zonas de ribera o la vaguada existente, como el *Botumus umbellatus* L. o los *Ranunculus*; a las zonas de prados, como la *Orchis conica*; o a los terrenos de borde de cultivos, la *Echium salmanticum* Lag.; por otra parte, la *Salicornia Ramosissima* es una planta perenne halófila, propia de terrenos salinos o lagunas salobres de interior, cuya presencia no se ha podido constatar en las visitas realizadas a esta zona.

- Por último, es destacable la presencia en esta área del milano real, *Milvus milvus*, clasificada como En Peligro de Extinción según el CEEA, e incluida en el Anexo I de la Directiva de Aves, y en el Anexo IV de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Es una especie que nidifica habitualmente en esta comarca, siendo los encinares, dehesas y arbolado de gran tamaño los lugares más utilizados para la colocación de los nidos.

Según los datos existentes sobre la especie, se ha constatado una regresión del 40-50% en Castilla y León desde los años 90, debida principalmente a la ingestión de cebos envenenados, a la utilización de rodenticidas y otras sustancias sanitarias, a la pérdida del hábitat de nidificación y a la desaparición de los muladares.

Aunque no es probable la nidificación de esta especie en los ejemplares de arbolado aislado que están incluidos en el sector, la ubicación de los espacios libres en la zona este del Sector y la conservación del arbolado y la vegetación existente contribuirán al mantenimiento de las características del hábitat y a la protección de las especies protegidas.

## OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

La ordenación detallada propuesta parte del análisis de la situación preexistente, de la información urbanística y de la consideración de los diversos condicionantes ambientales.

En los últimos años, el municipio de Doñinos ha tenido un crecimiento en su población, que se refleja en su actividad económica y desarrollo de polígonos industriales.

Con la idea de que la actividad urbanística discurra en paralelo con la actividad económica del municipio, se pretende la tramitación del presente documento con el objeto de desarrollar el referido Sector UR-I4 de Suelo Urbanizable Delimitado de uso global Industrial, según las determinaciones de ordenación general establecidas por dicha Modificación Puntual de las NUM de Doñinos y conforme a la legislación urbanística vigente en Castilla y León.

Además de cumplir con las preceptivas determinaciones de ordenación general y detallada, y de ajustarse a las afecciones sectoriales y a los condicionantes expuestos en los capítulos anteriores, la ordenación propuesta responde a los siguientes objetivos:

1. Desarrollar el sector de suelo urbanizable delimitado por las vigentes Normas Urbanísticas Municipales, optimizando la eficiencia de la red de vías públicas y de las dotaciones urbanísticas, tanto actuales como previstas.
2. Responder a la demanda de suelo industrial existente, en el marco del desarrollo de la Plataforma Logística Intermodal de Salamanca (Puerto Seco) y de su Área Industrial anexa.
3. Favorecer el equilibrio entre los objetivos de la actividad urbanística y la gestión viable del suelo industrial desarrollado, integrándose de forma respetuosa en el entorno y manteniendo los valores paisajísticos y naturales existentes.
4. Proteger los valores ambientales existentes, tanto en el sector como en su entorno, en el marco de los principios y prioridades fundamentales de los últimos Programas de Medio Ambiente europeos, entre los que se encuentran los siguientes:
  - Cambio climático y reducción de emisiones.
  - Protección de la naturaleza y la biodiversidad.
  - Medio ambiente, salud y calidad de vida.
  - Gestión de los recursos naturales y residuos.

## CRITERIOS AMBIENTALES

Partiendo de estas premisas, se han tenido en cuenta los siguientes criterios para establecer la ordenación detallada del sector:

- Minimización de la superficie de viario, de forma que se optimicen las redes y se minimicen los costes posteriores de mantenimiento. El diseño de la red viaria interior deberá permitir el fácil acceso a las parcelas; así como la circulación fluida y el estacionamiento de los vehículos de transporte de mercancías.
- Introducción de ordenanzas que posibiliten la recarga de los acuíferos y a la vez minimicen las emisiones de calor al medioambiente, estableciendo un mínimo de superficie permeable por parcela.
- Potenciar el empleo de energías alternativas: placas fotovoltaicas, plantas de cogeneración, etc.
- Ubicación de los espacios libres en la zona este del sector, de forma que se mantenga la vegetación y el arbolado preexistente, sirva de protección del entorno natural asociado a las riberas del Tormes, y las especies protegidas que allí se encuentran. Ubicación de las parcelas de Equipamientos junto a los espacios libres.
- Incentivar la plantación de especies autóctonas desde las ordenanzas, condicionando la urbanización de los espacios libres públicos de forma que en se mantengan las especies y el arbolado existente y se elijan preferentemente especies vegetales autóctonas para las nuevas plantaciones. Se prohíbe expresamente la utilización de especies exóticas invasoras, de acuerdo con el RD 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- La instalación del alumbrado nocturno tendrá en cuenta el posible impacto sobre la fauna nocturna, para lo que se utilizarán siempre que sea posible luminarias con la parte superior totalmente opaca dirigidas a la fachada o hacia el suelo. En este último caso se utilizará una óptica que cree unos conos de luz tan agudos como sea posible que evite dispersión de la luz.
- La ordenación de los usos lucrativos industriales por medio de grandes parcelas permitirá tanto el establecimiento de la industria correspondiente a la parcela mínima como el de factorías de tipo medio o alto, sin precisar de posteriores reordenaciones o reparcelaciones.
- Introducción de la variedad tipológica industrial suficiente para responder a las diferentes necesidades de las instalaciones y empresas que se puedan implantar, teniendo en cuenta su situación en un enclave industrial estratégico y su integración con las edificaciones circundantes.
- Ubicación en un lugar central de las parcelas en las que se pueda materializar el aprovechamiento que se cederá al Ayuntamiento, para facilitar su utilización según resulte más conveniente a los intereses municipales.
- Prevención del riesgo de deslizamiento mediante el traslado de las tierras generadas en la nivelación del terreno y compactación de las mismas, así como ubicación de los espacios libres en las zonas de mayor riesgo, para ayudar a fijar el terreno.

- Gestión de los recursos naturales. Los elementos que presentan algún valor natural, tal y como se observa en el análisis realizado previamente y los informes de los que se disponen, se mantienen al incluirlos dentro del sistema local de espacios libres, preservando la vegetación existente. El Proyecto de Urbanización contemplará la adecuada gestión del terreno fértil, entendido como recurso natural. Para ello, se establecerá el modo de retirada de la capa fértil, su conservación y su posterior reutilización.
- Gestión de los residuos. Los residuos generados son los propios del desarrollo de la ordenación propuesta en el planeamiento general vigente. Los residuos generados durante el desarrollo del sector serán tratados según establece la normativa de aplicación, de manera tal que se minimizan los riesgos medioambientales y se recuperan, valorizan y reciclan la práctica totalidad de los residuos que se puedan generar; así como los residuos derivados del uso de las futuras actividades generadas al sector serán asimilados por las redes municipales existentes.

### **ALTERNATIVA ELEGIDA: MOTIVACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Esta alternativa tiene en cuenta tanto las potencialidades y limitaciones del territorio como las necesidades sociales, económicas, urbanísticas y ambientales del municipio.

Desde un punto de vista socioeconómico, es la que mejor se adapta a las necesidades del municipio, al generar parcelas de grandes dimensiones que posibiliten la implantación de actividades logísticas y que permiten mayor libertad de organización a las actividades que se instalen en ellas, en el contexto industrial y logístico del cercano Puerto Seco de Salamanca.

Esta alternativa es además la más sostenible económicamente para la hacienda local, puesto que propone un viario de menor dimensión que permite una ordenación más eficiente de los servicios urbanos, disminuyendo así los costes de su posterior mantenimiento.

La conformación de las parcelas de espacios libres y equipamientos también es más favorable; por un lado, los equipamientos se distribuyen en dos parcelas, una de las cuales tiene dimensiones suficientes para acoger mayor diversidad de usos dotacionales; por otro, se incrementa la banda de espacios libres en la zona noreste, de forma que es mayor la superficie de separación entre los usos industriales y la banda de suelo Rústico con Protección Natural-Cauces del Tormes.

Desde un punto de vista ambiental, la ordenación de los espacios libres públicos propuesta en la alternativa elegida es la que más asegura la protección de los taxones incluidos dentro del Catálogo de Flora Protegida y permite la continuidad de los Hábitats de Interés Natural y de las especies de fauna protegidas y asociadas a la zona de la ladera y de las riberas del Tormes, al ampliar la banda de espacios libres en la zona este.

Las determinaciones del Plan Parcial protegen esta zona de la pérdida de biodiversidad, al mantener la vegetación existente, controlando las nuevas plantaciones; prohibiendo la introducción de especies invasivas; introduciendo unas condiciones para evitar la contaminación lumínica y los deslumbramientos a la fauna nocturna, etc.

Esta propuesta es la que ofrece una mayor protección para el paisaje, ya que aleja las parcelas industriales del borde de la ladera al ampliar la banda de espacios libres en la zona noreste del sector. Esta distancia, las plantaciones de los espacios libres y el retranqueo mínimo de edificación establecido en las distintas parcelas, impedirá que las edificaciones industriales más cercanas al borde de la ladera no sean perceptibles desde la orilla opuesta.

La solución del ciclo del agua propuesta optimiza el consumo de agua, al plantear la conservación de la vegetación existente, con bajas demandas de riego; contribuye a recargar los acuíferos, estableciendo una superficie permeable por parcela para sumir la mayoría de las pluviales al terreno, lo que además induce un mejor funcionamiento de la red de saneamiento; y elimina los riesgos de contaminación de la red hidrográfica, que se podrían derivar si se hubiera optado por la solución de una depuradora autónoma, al conectarse al colector general de Doñinos, cuyas aguas son depuradas en la EDAR de Salamanca.

Además de la optimización de los servicios urbanos, la ordenación propuesta en el Plan Parcial propone el establecimiento de una ordenanza que permita la implantación e instalación de energías renovables como las placas fotovoltaicas dentro de las distintas parcelas, o plantas de cogeneración.

## **PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL**

El seguimiento ambiental se ejecutará con el fin de controlar las consecuencias negativas que puedan aparecer durante el desarrollo de los proyectos primero y las obras después, o los efectos que la aplicación del Plan parcial pueda producir en el medio ambiente.

En correspondencia con las distintas medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo en el medio ambiente, se proponen las siguientes fases:

- Fase de redacción y tramitación de los posteriores documentos desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.
- Fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

El seguimiento ambiental comprenderá la toma de datos y su análisis, evaluación de los niveles de impacto, comprobación de los efectos reales de ciertos impactos de difícil predicción y desviaciones que puedan surgir. Esto permitirá tomar medidas que corrijan el impacto que se genere con el paso del tiempo, como resultado de la actividad.

A través del análisis realizado y de las medidas expuestas en este Estudio Ambiental Estratégico se previenen los efectos potencialmente adversos sobre el medio ambiente, protegiendo los elementos naturales y conservando los valores ambientales existentes. Asimismo, se incluyen las medidas correctoras y los indicadores ambientales necesarios, de forma que el programa de control y seguimiento ambiental permitirá anticipar y corregir los posibles efectos que la ejecución de las determinaciones del Plan pueda tener sobre el medio ambiente.

En Doñinos de Salamanca, abril de 2022

El arquitecto

D. Gregorio Alarcia Estévez

**G33** SLP