

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



MEMORIA VINCULANTE

ABRIL 2022

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	3
2.	AGENTES INTERVINIENTES	3
3.	OBJETO.....	4
4.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA: CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES RELEVANTES	5
4.1.	SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE DOÑINOS.....	5
4.2.	SUPERFICIE	6
4.3.	TOPOGRAFÍA.....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS NATURALES	7
4.5.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	11
4.6.	DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES	12
4.7.	OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES.....	12
4.8.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DE LAS NUM	13
4.9.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTABLECIDAS POR LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y EL RUCyL	14
4.10.	DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	15
4.11.	NORMATIVA DE APLICACIÓN	15
4.12.	GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	16
4.13.	ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE	16
5.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	17
5.1.	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DE LAS NUM VIGENTES.....	17
5.2.	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDAS POR EL RUCYL	19
6.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN	27
6.1.	R. D. L. 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.....	27
6.2.	LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	28
6.3.	LEY 10/2008, de 9 de diciembre, de CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN	28
6.4.	LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN	29
6.5.	ORDEN VIV/561/2010, CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS	31
6.6.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007, DE 28 DE MARZO, DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN: ANÁLISIS DE RIESGOS	32
6.7.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.....	36
7.	ORDENACIÓN DETALLADA: DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	36
7.1.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN.....	36
7.2.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA	38
7.3.	JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE URBANIZACIÓN	40
8.	CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO Y DE LOS SERVICIOS URBANOS	41
8.1.	RED VIARIA.....	42
8.2.	RED DE ABASTECIMIENTO	43
8.3.	RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.....	44
8.4.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	47
8.5.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	48
8.6.	RED de TELECOMUNICACIONES.....	48

1. ANTECEDENTES

Las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca 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.

El presente documento se redacta y tramita con el objeto de desarrollar el referido Sector UR-I4 de Suelo Urbanizable Delimitado de uso predominante 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.

2. AGENTES INTERVINIENTES

Promotores:

El desarrollo del Sector UR-I4 de Doñinos está impulsado por el propietario único de los terrenos afectados:

Nombre: LANDCOMPANY 2020 SL
Domicilio: Calle Quintanavides, n.º 13, P.E. Vía norte, edificio 1, 2.ª planta,
Localidad: 28050, Madrid
C.I.F. n.º B-88294731
Representantes: Isabel Sierra Cabrera, NIF n.º 30800568-A

Técnicos redactores:

El documento se redacta por la sociedad de arquitectos G-33, S.L.P., con los siguientes datos:

Nombre: G-33, S.L.P.
Domicilio: C/ Santa Fe, n.º 7, local, 47013, Valladolid.
Colegiación: Colegiada n.º 00029, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Valladolid.
C.I.F. n.º: B-47364518
Representante: D. Gregorio Alarcia Estévez. Arquitecto colegiado n.º 941.

3. OBJETO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León y en el 137 del Reglamento de Urbanismo, el objeto del presente Plan Parcial es el establecer las determinaciones de ordenación detallada que permitan el desarrollo de los suelos contenidos en su delimitación, conforme establecen los artículos 128 y 140.2 del RUCyL.

También hay que tener en cuenta que este Plan Parcial servirá como instrumento que obligue a los propietarios de los terrenos a cumplir con los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 20 de la LUCyL y 48 del RUCyL; y posteriormente, como pauta para desarrollar los correspondientes instrumentos de gestión: proyectos de actuación, reparcelación y urbanización.

Este Plan Parcial se ajusta a las determinaciones de ordenación general establecidas por las NUM de Doñinos y sus Modificaciones, por lo que es coherente con el modelo territorial establecido en las mismas.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES RELEVANTES

4.1. SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE DOÑINOS

Los terrenos incluidos dentro del ámbito delimitado en la Modificación Puntual n.º1 de las Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca como UR-I4 de Suelo Urbanizable se encuentran situados a una distancia aproximada de dos kilómetros al noreste del casco urbano, entre el río Tormes y la carretera DSA-504, de Salamanca a Florida de Liébana, que los separa del Sector UR-I3, ya desarrollado.



Situación en el término Municipal

Se trata de unos terrenos periurbanos destinados tradicionalmente a cultivos agrícolas de secano y situados en las inmediaciones de la Plataforma Logística Intermodal de Salamanca (Puerto Seco) y de su Área Industrial anexa.

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 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.



Delimitación del sector sobre base de catastro y ortofotografía del PNOA

4.2. 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 m², la medición topográfica realizada con motivo de la redacción de este Plan Parcial arroja una superficie real de 134.537,98 m².

4.3. 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



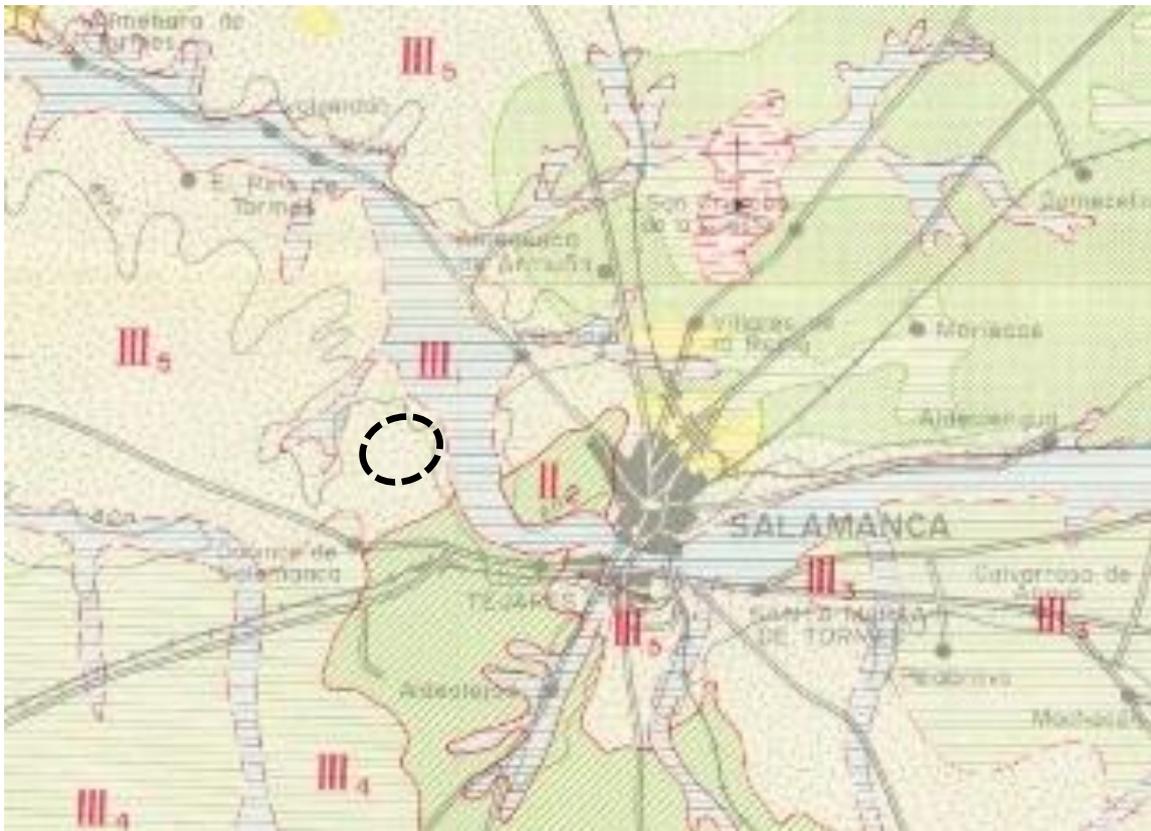
Perfil norte-sur

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.

4.4. CARACTERÍSTICAS NATURALES

4.1.1 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 cuevas 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.

4.1.2 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”.



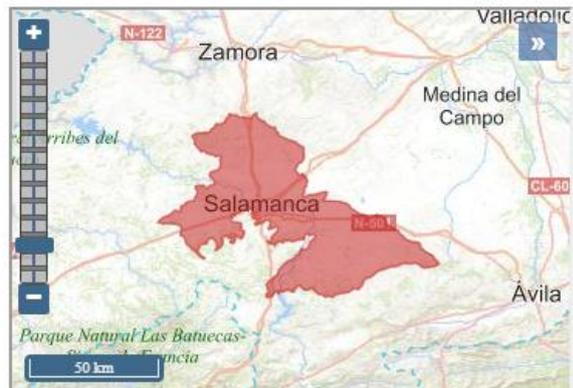
Imagen extraída del Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

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**”.

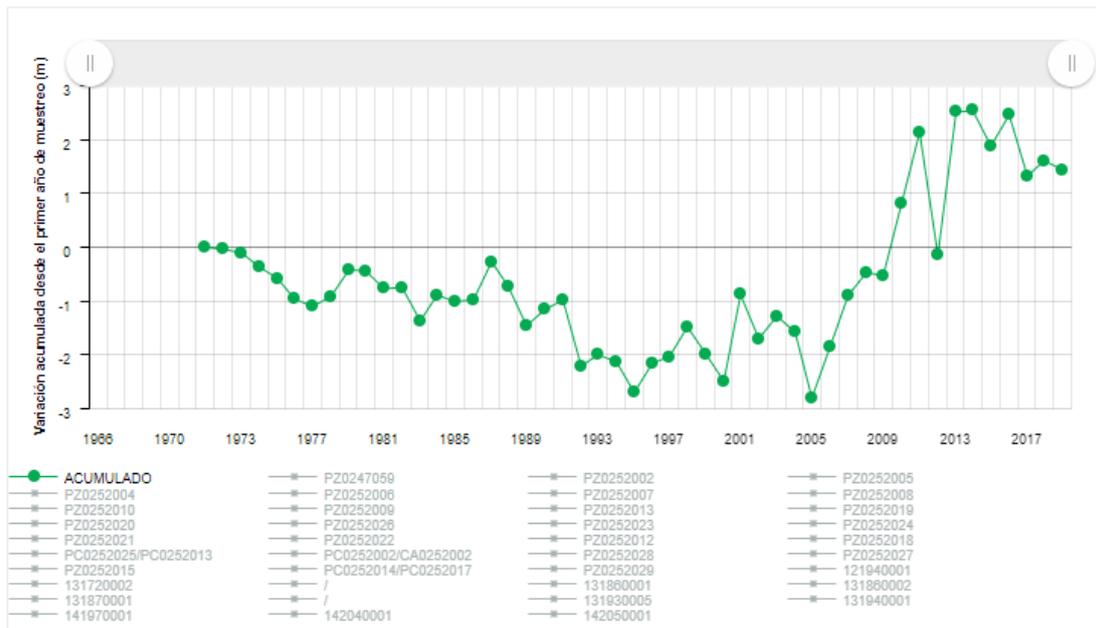
Además, el sector se encuentra sobre la masa de agua subterránea de Salamanca, actualmente clasificada como en mal estado cuantitativo, con objetivo menos riguroso, según se indica en el visor de la Confederación Hidrográfica del Duero.

400052 - Salamanca

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



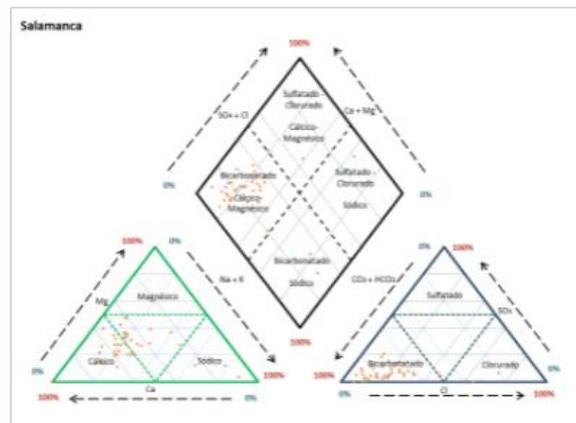
Gráfica con descensos acumulados de la masa



Ocultar piezómetros

JS charts by amCharts

Composición química



ESTADO	Malo
OBJETIVO	Objetivo menos riguroso

Ficha de la masa de agua subterránea de Salamanca

En cuanto a la calidad de las aguas subterráneas, éstas son aptas para el consumo sin más que un tratamiento preventivo de esterilización mediante cloración.

4.1.3 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

4.1.4 Vegetación

Los terrenos pertenecientes al sector UR-I4 actualmente están ocupados predominantemente por cultivos de secano, con una zona de pastos al este, que coincide con la vaguada y la ladera que recae hacia el valle del Tormes. La única vegetación destacable dentro del sector es la que crece esta última zona; se trata de vegetación de ribera en la vaguada y mediterránea en la ladera.

4.1.5 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 se encuentra la EDAR de Salamanca, en el término municipal de Villamayor.

4.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El Sector UR-I4 está integrado por parte de la parcela catastral 37117A001000400000XF, perteneciente a en su totalidad a LANDCOMPANY 2000, SL, que tiene una superficie total de 171.328 m². De acuerdo con la Modificación Puntual n.º 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, la superficie de los terrenos que componen el sector es de 129.682 m²; no obstante, según la medición topográfica

realizada con motivo de la redacción de este Plan Parcial la superficie real del sector resulta ser de 134.537,98 m²; superficie que pertenece en su totalidad a la citada parcela.

REFERENCIA CATASTRAL	SUP. PARCELA	SUP. SECTOR	SUP. INCLUIDA EN SECTOR
37117A001000400000XF	171.328,00 m ²	134.537,98 m ²	134.537,98 m ²

4.6. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES

Las redes existentes en el ámbito o entorno del Sector UR-I4 son las siguientes:

- **Red viaria:** El acceso rodado al sector se realiza desde la carretera DSA-504, de Salamanca a Florida de Liébana, por medio de la rotonda que se realizó durante la urbanización del Sector UR-13, como acceso para ambos sectores. A esta carretera se accede principalmente desde el nudo de enlace de las autovías A-62 y A-66 y la carretera nacional N-620.
- **Red de abastecimiento de agua potable.** La red de abastecimiento se conectará al depósito existente ubicado en la zona sur del Sector UR-I3. Este depósito, dimensionado para responder a la demanda de los dos sectores, UR-I3 y UR-I4, recibe suministro de la red de abastecimiento de Doñinos de Salamanca, que forma parte de la Comunidad de Usuarios de Agua del Azud de Villagonzalo, la cual cuenta con una concesión 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. Esta concesión otorga un caudal de 750 l/s y un volumen máximo anual de 22.809.276 m³.
- **Red de saneamiento.** En cuanto a la red de saneamiento del sector, se conectará 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.
- **Suministro de energía eléctrica.** La conexión se realizará directamente desde la subestación eléctrica el Polígono Industrial situado al suroeste, en el término municipal de Salamanca.
- **Canalización telefónica.** El sector se unirá mediante una conexión soterrada a la línea telefónica existente al otro lado de la DSA-504.

4.7. OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES

Los terrenos del sector conforman una única parcela 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 a pastos. No existen dentro del sector otros usos ni edificaciones.

4.8. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DE LAS NUM

En la Modificación Puntual n.º 1 de las Normas Urbanísticas de junio de 2003 se establecen las siguientes determinaciones de ordenación general:

4.8.1 Determinaciones de ordenación general

- Delimitación del sector: Según la ficha, el Sector UR-I4 tiene una superficie de 129.682 m². No obstante, del levantamiento topográfico recientemente realizado resulta una superficie de **134.537,98 m²s**.
- Tipología y Uso predominante: Industrial.
- Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m² de superficie de sector.
Por lo tanto, la edificabilidad máxima 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 m²s x 0,50 m² e./m² = 67.268,99 m² e.

4.8.2 Otras condiciones

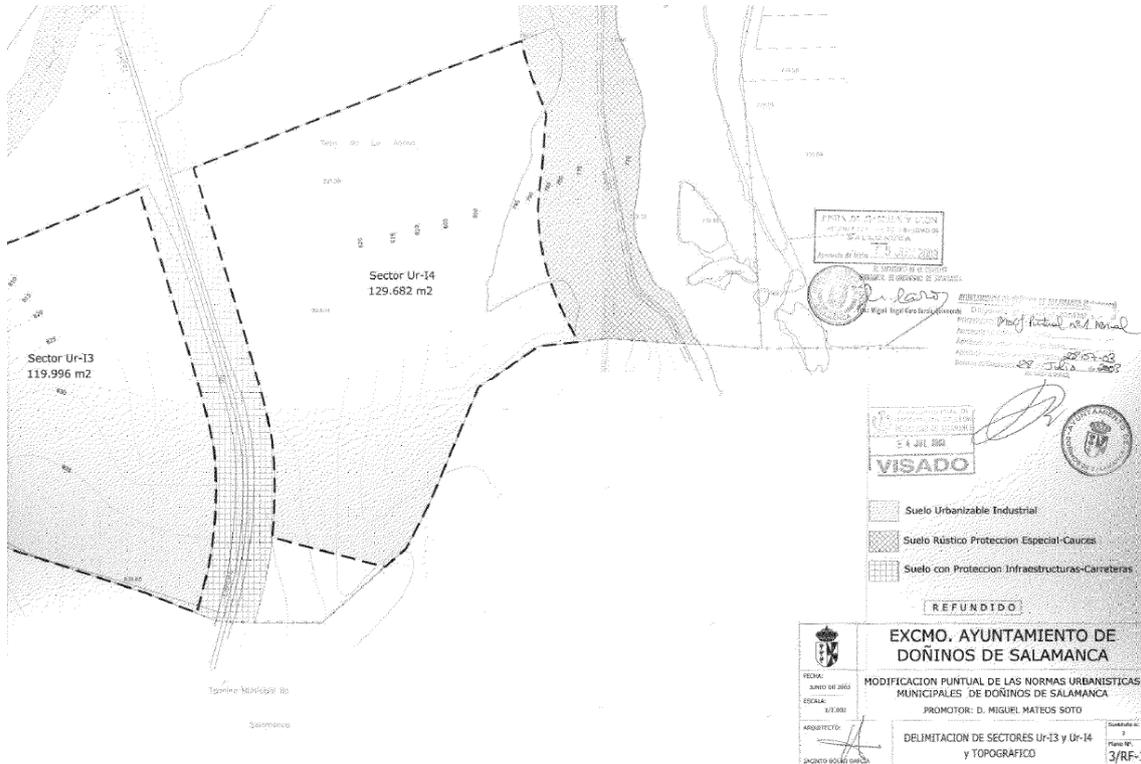
La Modificación Puntual n.º 1 remite las condiciones particulares de los Sectores a las establecidas de forma general en el Capítulo “VI. NORMAS GENERALES PARA SUELO URBANIZABLE” de las Normas Urbanísticas vigentes, y además incluye las siguientes condiciones de ordenación del sector.

- Altura máxima: 6,50m.
- N.º de Plantas: DOS
- Parcela mínima: 250 m²
- Ocupación máxima: 2/3 superficie Ordenada.

No obstante, se encuentra en tramitación la Modificación Puntual n.º 7 de las NUM que, entre otras cosas, pretende modificar la altura máxima establecida por la Modificación n.º1, puesto que “la tendencia normativa reciente en los sectores industriales, en materia de altura máxima, es la de permitir la altura necesaria para el desarrollo de la función, aprobándose aumentos significativos para adaptar las tipologías industriales a los nuevos tiempos, superando la tradicional consideración de nave “a dos aguas”, en la que se definen alturas a alero y cumbreira”. Por ello, “el Ayuntamiento considera conveniente facilitar la implantación de naves logísticas en el Sector Ur I4 para ampliar la oferta tipológica y favorecer la implantación de industrias para el desarrollo económico del municipio”.

En esta Modificación Puntual n.º 7 de las NUM de Doñinos de Salamanca se propone una altura máxima de 13,00 m; altura que se tendrá en cuenta en este Plan Parcial, al ser una determinación de ordenación general.

A continuación, se reproduce un detalle del Plano de Delimitación incluido en la Modificación Puntual n.º 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca:



Detalle del Plano de Delimitación de la Modificación Puntual n.º 1 de las NUM de Doñinos

4.9. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTABLECIDAS POR LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y EL RUCyL

El Plan Parcial establece las siguientes determinaciones de ordenación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 44 de la LUCyL (Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León) y los artículos 128 y 140 del RUCyL (Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León):

- 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.
- 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 m² edificables.

- 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 Espacios Libres Públicos, de 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- Reserva del Sistema Local de Equipamientos Públicos, de 15 m² de suelo por cada 100 m² 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.

Además, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 142 del RUCyL, el Plan Parcial incluye un Estudio Económico, en el que se recoge también el preceptivo Informe de Sostenibilidad Económica.

4.10. DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

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

4.11. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Plan Parcial debe tener asimismo en cuenta las determinaciones de la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León

- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Orden VIV/561/2010, Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

4.12. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Urbanísticas Municipales delimitaron diez sectores de suelo urbanizable, de los cuales ocho son de uso residencial y dos de uso industrial. Además, en la Modificación Puntual n.º de las NUM de DELIMITARON otros dos sectores de suelo urbanizable, el UR-I3 y el UR-I4.



Detalle del Plano 2.1, *Clasificación del suelo* de las NUM, sobre el que se ha grafiado en rojo la ubicación de los sectores urbanizables de uso industrial

De los cuatro sectores de suelo urbanizable de uso industrial, únicamente falta por desarrollarse el sector UR-I4. Los otros tres ya tienen aprobados los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión y han ejecutado su urbanización.

4.13. ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE

En el ámbito del sector UR-I4 no existen bienes catalogados, ni yacimientos arqueológicos, ni vías pecuarias.

Sin embargo, la zona este del sector que se corresponde con la pequeña vaguada aún mantiene la vegetación de ribera y mediterránea propia de esta zona, por lo que es aconsejable su conservación.



Situación de la zona de la parcela que conserva la vegetación preexistente.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DE LAS NUM VIGENTES

Para desarrollar esta ordenación se cumplen en todo caso las determinaciones del planeamiento general vigente:

5.1.1 Ajuste de la superficie del sector

El Plan Parcial recoge la delimitación del sector establecida por la Modificación Puntual n.º 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca. La superficie que figura en la Memoria Vinculante de la Modificación es de 129.682 m²; **sin embargo**,

tras el levantamiento topográfico realizado recientemente, con motivo de la redacción del presente documento, resulta una superficie de 134.537,98 m².

5.1.2 Edificabilidad máxima

En la ficha del sector se indica la edificabilidad máxima del mismo mediante un índice de edificabilidad, que en este caso es 0,50 m²/m². Según este índice, la edificabilidad máxima permitida en el sector sería la siguiente:

Edificabilidad máxima: $134.537,98 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2 \text{ e./m}^2 = 67.268,99 \text{ m}^2 \text{ e}$

No obstante, **este Plan Parcial propone una edificabilidad máxima de 64.972,00 m²e. inferior a la máxima permitida por las NUM.**

Según esta edificabilidad máxima que se propone, el índice de edificabilidad es el siguiente:

Edificabilidad máxima: $64.972,00 \text{ m}^2 \text{ e.} / 137.537,98 = 0,482927 \text{ m}^2 \text{ e./m}^2 < 0,50 \text{ m}^2 \text{ e./m}^2$

5.1.3 Uso predominante, usos compatibles y prohibidos.

El uso predominante del sector es el industrial, de acuerdo con lo establecido en las NUM.

Asimismo, se establecen como prohibidos los usos residenciales, estimándose el resto como compatibles.

5.1.4 Tipología dominante

Las NUM de Doñinos establecen como tipologías dominantes del Sector UR-I4 las industriales.

Con el fin de responder a las necesidades del cercano enclave industrial y logístico de Salamanca, **la ordenación propuesta por el Plan Parcial propone dos tipologías industriales:** la de grandes naves, para la ordenanza de Industria General, y la de naves más pequeñas y naves nido para la ordenanza de Industria Urbana.

5.1.5 Otras condiciones

La Modificación Puntual de las NUM de Doñinos establece demás otras condiciones particulares para el desarrollo de este Sector UR-I4:

- Altura máxima: la dispuesta en las NUM vigentes: 6,50 m, o 13,00 m según la Modificación puntual n.º 7 de las NUM, actualmente en tramitación.

Teniendo en cuenta que se encuentra en tramitación una modificación de las condiciones de altura máxima establecidas por las NUM para este sector, ya que la

innovación tecnológica e industrial demanda cada vez alturas mayores para acoger las actividades industriales, **el Plan Parcial establece una altura máxima de 10 m para Industria Urbana y 13 m para Industria General**, que cumplen con la altura máxima propuesta en la modificación n.º 7 de las NUM.

- N.º de plantas: Dos

El Plan Parcial establece una altura máxima en n.º de plantas de B+I (dos plantas).

- Parcela mínima: 250 m²

El Plan Parcial establece en sus ordenanzas una parcela mínima de 250 m² para Industria Urbana, y de 500 m² para Industria General.

- Ocupación máxima: 2/3 de la superficie ordenada

La edificabilidad máxima establecida por el Plan Parcial para el Sector UR-I4 es menor que las 2/3 partes de su superficie:

$$64.972,00\text{m}^2 < 134.537,98 \text{ m}^2 \times 2/3 = 89.691,99 \text{ m}^2.$$

Es decir, **incluso si toda la edificabilidad permitida se desarrollase en una sola planta, la ocupación nunca llegaría a superar los 2/3 de la superficie ordenada.**

5.2. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDAS POR EL RUCYL

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:

5.2.1 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 *PO.1_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 ² s)	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	EDIFICAB. (m ² 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	
	134.537,98			64.972,00

5.2.2 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 m² de suelo por cada 100 m² 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 m².

Superficie reservada por el Plan Parcial: 9.779,14 m² > 9.745,80 m²

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 m² de suelo por cada 100 m² 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 m².

Superficie reservada por el Plan Parcial: 9.766,25 m² > 9.745,80 m²

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 m² 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 \geq 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 104.2 del RUCyL, tomando de superficie de referencia 1 plaza de 10m².

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 ² s)	Pl. Camiones (1p/10 m ²)
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
	211	17	1.105,60	106

- 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 m²; 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 18m² por plaza = 5.688,00 m²s

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 ² s)	PLAZAS DE USO PÚBLICO EN PARCELA	SUPERFICIE DE USO PÚBLICO PARA APARCAMIENTO (m ² 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

De acuerdo con el artículo 104.5.a) del RUCyL, se debe resolver «el ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del organismo de cuenca».

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-I3, que 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, 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 m³. 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.

Este depósito situado en el SectorUR-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 con el colector general de saneamiento municipal de Doñinos de Salamanca a la altura de Santibáñez del Río, justo antes de cruzar el Tormes, para conducir las aguas residuales a la EDAR de Salamanca.

Se prevé que este colector exterior discurra por el camino all Molino, en paralelo con el canal de la Florida, hasta llegar a Santibáñez del Río y conectarse al colector general de Doñinos. El trazado previsto se ha grafiado en el plano od.04.02. Servicios Urbanos. Red de Saneamiento, de los planos de ordenación del Plan Parcial.

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.

- Suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones

La red eléctrica del sector se 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.

5.2.3. Medidas para integrar el sector en el entorno

En el sector UR-I4 no existen vías pecuarias o elementos de interés cultural. No obstante, se diseñan los espacios libres de forma que se separe de los terrenos circundantes, al sur; y que se integre en ellos la vegetación preexistente en el borde este del sector y en la vaguada que desciende hasta el Tormes.

Además, en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial se recoge 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.

5.2.4 Aprovechamiento medio

Según establece el artículo 107 del RUCyL, el aprovechamiento medio se determina dividiendo el aprovechamiento total homogeneizado entre la superficie total del Sector, incluyendo los sistemas generales y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas existentes ya afectas a su destino para las que no se prevean cambios en la nueva ordenación

Los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio del sector, según el artículo 44 del RUCyL. Se prevé que el 15 % del aprovechamiento restante, que se cederá gratuitamente al Ayuntamiento, se pueda materializar en la parcela P-4, calificada como Industria Urbana.

Como en el Plan Parcial únicamente se incluye el uso pormenorizado industrial como uso lucrativo, no es necesaria la aplicación de coeficientes de ponderación; por lo tanto, el aprovechamiento total del sector coincide en este caso con la edificabilidad.

Por otro lado, la superficie computable para el cálculo del aprovechamiento medio coincide con la superficie del sector, ya que no hay adscritos al sector sistemas generales, ni dotaciones públicas existentes.

El aprovechamiento medio será el resultado de dividir el aprovechamiento total entre la superficie total conforme a las reglas señaladas en el artículo 107 del RUCyL.

En consecuencia, **el aprovechamiento medio del Sector UR-I4 será:**

Aprov. Medio: $\text{Aprov. total} / \text{Sup. total} = 64.972,00 \text{ m}^2 / 134.537,98 \text{ m}^2 = 0,4829268 \text{ m}^2/\text{m}^2$

5.2.5 División en unidades de actuación

El Plan Parcial delimita una única Unidad de Actuación, que incluye la totalidad del ámbito del Sector UR-I4.

5.2.6 Relación de usos fuera de ordenación

Los únicos usos que sustentan actualmente estos terrenos son los agrícolas, que podrán seguir desarrollándose hasta la ejecución de la urbanización. No hay otros usos en el sector que queden fuera de ordenación.

5.2.7 Plazos para cumplir con los deberes urbanísticos

Se establece un plazo de ocho años para cumplir con los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

5.2.8 Tabla resumen de las determinaciones de ordenación general y detallada

PLAN PARCIAL SECTOR UR-I4 DE DOÑINOS DE SALAMANCA		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Determinaciones	NUM Doñinos	Plan Parcial
Superficie (m ²)	129.982,00	134.537,98
Ind. edif. máx.(m ² /m ²)	0,50	0,4829
Edificabilidad (m ² e)	64.991,00	64.972,00
Uso Predominante	Industrial	Industrial
Tipología dominante	Industrial	Industria General
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Art. 128 RUCyL)		
RESERVAS DE SUELO PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS		
Espacios Libres Públicos	RUCyL	Plan Parcial
15 m ² suelo cada 100 m ² edificables	9.745,80	9.779,14
Mínimo 5% de la superficie del Sector	6.726,90	
Equipamientos Públicos	RUCyL	Plan Parcial
15 m ² suelo cada 100 m ² edificables	9.745,80	9.766,42
Mínimo 5% de la superficie del Sector	6.726,90	
Vías Públicas	RUCyL	Plan Parcial
Aparcamiento uso público (1/100m ² e.)	649,72	650
En viario		334
En parcelas P-1 y P-2		316
Superficie equivalente (10m ² /plaza)	6.497,20	9.438,86
En viario		3.750,86
En parcelas P-1 y P-2 (18m ² /plaza)		5.688,00
Plazas accesibles (1/40)	16,24	17,00
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		
Uso/Tipología	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²)
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	
Total	134.537,98	64.972,00

6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

6.1. R. D. L. 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

6.1.1. Resumen Ejecutivo

Tal y como se especifica en el artículo 25, apartado 3, del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Plan Parcial incluye un documento denominado Resumen ejecutivo, que debe incluir la delimitación de los ámbitos en los que se altere la ordenación vigente, junto con un plano de su situación y el alcance de dicha alteración, así como de los ámbitos en los que se suspenderá el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de dicha suspensión.

Esta documentación se incluye en el Anexo I de este documento.

6.1.2. Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica

De acuerdo con lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el Estudio Económico del Plan Parcial se incluyen los Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.

En el Informe de Sostenibilidad Económica se pondera el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias. Como se puede comprobar, se concluye que las Haciendas Públicas se verán beneficiadas por el desarrollo del Plan Parcial, tanto en el momento de su ejecución como en su posterior mantenimiento.

Además, el Estudio Económico justifica la viabilidad económica de las actuaciones propuestas sobre el medio urbano, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito del Plan Parcial.

6.2. LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 6.2.b de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se somete el presente documento a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El 6 de agosto de 2021 se solicitó el Inicio de la Evaluación Estratégica Ordinaria del Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, acompañando a dicha Solicitud con el borrador del Plan Parcial y el preceptivo Documento Inicial Estratégico.

En cumplimiento del artículo 19 de dicha Ley 21/2013, el órgano ambiental sometió el borrador del Plan Parcial y su DIE a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas; y, una vez recibidas las contestaciones a las consultas, el órgano ambiental elaboró y remitió al Ayuntamiento y al promotor el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

Teniendo en cuenta el Documento de Alcance, se ha elaborado el Estudio Ambiental Estratégico del Plan Parcial, en el que se identifican, describen y evalúan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, así como las medidas correctoras, las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, de las que se elige la más adecuada; y el programa del seguimiento ambiental.

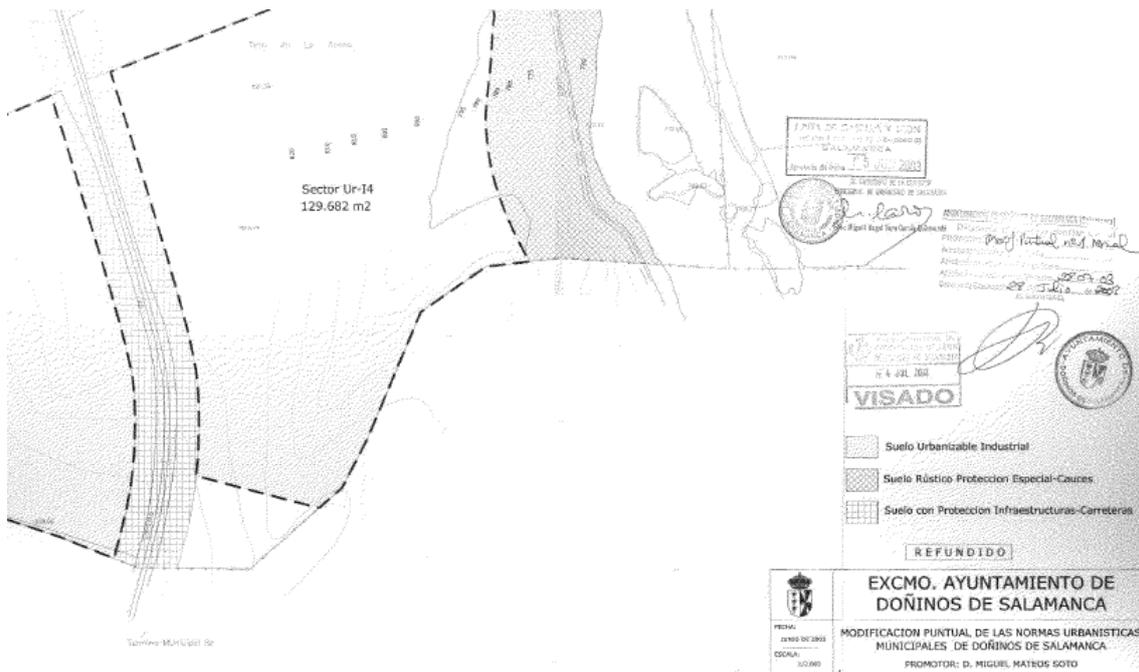
El Estudio Ambiental Estratégico se considera parte integrante del Plan Parcial, y se ha tenido en cuenta para elaborar el documento de aprobación inicial del mismo.

6.3. LEY 10/2008, DE 9 DE DICIEMBRE, DE CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN

La carretera DSA-504, de Salamanca a Florida de Liébana pertenece a la Red Provincial de Carreteras de la Diputación de Salamanca.

Las Normas Urbanísticas Municipales clasificaron como suelo rústico de protección de infraestructuras una banda que incluía las zonas de dominio público, servidumbre, límite de edificación y parte de la zona de afección de esta carretera.

Posteriormente, la Modificación puntual delimitó los sectores UR-I3 y UR-I4, de forma que se respetaba la protección de dicha carretera, clasificada como Suelo Rústico con Protección Infraestructuras-Carreteras, como se comprueba en la imagen siguiente:



Por ello, las edificaciones que se puedan levantar como consecuencia del desarrollo de las determinaciones de este Plan Parcial serán exteriores a la línea límite de edificación de esta carretera. Esta línea, que se grafía a tal efecto en los planos de ordenación a 21 m medidos desde el eje de la carretera (de acuerdo con el informe emitido por el Área de Fomento de la Diputación de Salamanca), no afecta a la delimitación del Sector, quedando incluida dentro de la banda de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

Asimismo, y de acuerdo también con dicho informe, se grafía a 12 m del eje de la carretera la línea de construcción de vallados diáfanos que, en todo caso, queda también fuera de la delimitación del sector.

En el Proyecto de Urbanización del sector UR-I3, colindante, se realizaron las obras de la rotonda de acceso a ambos sectores, que contaron con los permisos pertinentes. Este sector conectará con la carretera a través de la rotonda partida existente, para lo cual se solicitarán en su momento los permisos pertinentes.

6.4. LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

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 *PO-06, Zonificación acústica*, del Plan Parcial.

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
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	(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.

6.5. ORDEN VIV/561/2010, CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

La ordenación propuesta por el presente Plan Parcial cumple lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, *Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*, de la siguiente manera:

- Asegura los itinerarios peatonales accesibles (art. 5), disponiendo una línea de acera continua mínima de 2 m de ancho, colindante con las alineaciones oficiales de las parcelas residenciales. Dicha anchura garantiza en todo momento el giro, cruce y cambio de dirección de las personas.
- Sitúa las áreas de estancia (art. 6 y ss.) junto a los itinerarios peatonales accesibles.
- Reserva una plaza de aparcamiento por cada 40 o fracción para personas con movilidad reducida (art. 35). (Ver apartado 5 de esta Memoria). Sus dimensiones son de 5 x 2,50 m, y cuentan con una zona de aproximación y transferencia lateral en toda su longitud igual a la de la plaza y un ancho

mínimo de 1,50 m. Se sitúan en itinerarios accesibles junto a las parcelas industriales, cruces y equipamientos y espacios libres públicos.

Los correspondientes Proyectos de Urbanización necesarios para el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación deberán redactarse de forma que los espacios públicos se proyecten y ejecuten cumpliendo las condiciones básicas contenidas en dicha Orden.

6.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007, DE 28 DE MARZO, DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN: ANÁLISIS DE RIESGOS

Según establece 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 el caso que nos ocupa, se trata de un documento de planeamiento que desarrolla un suelo clasificado como urbanizable por las NUM, por lo que está en consonancia con el modelo territorial establecido.

En el Estudio Ambiental Estratégico del Plan Parcial 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.

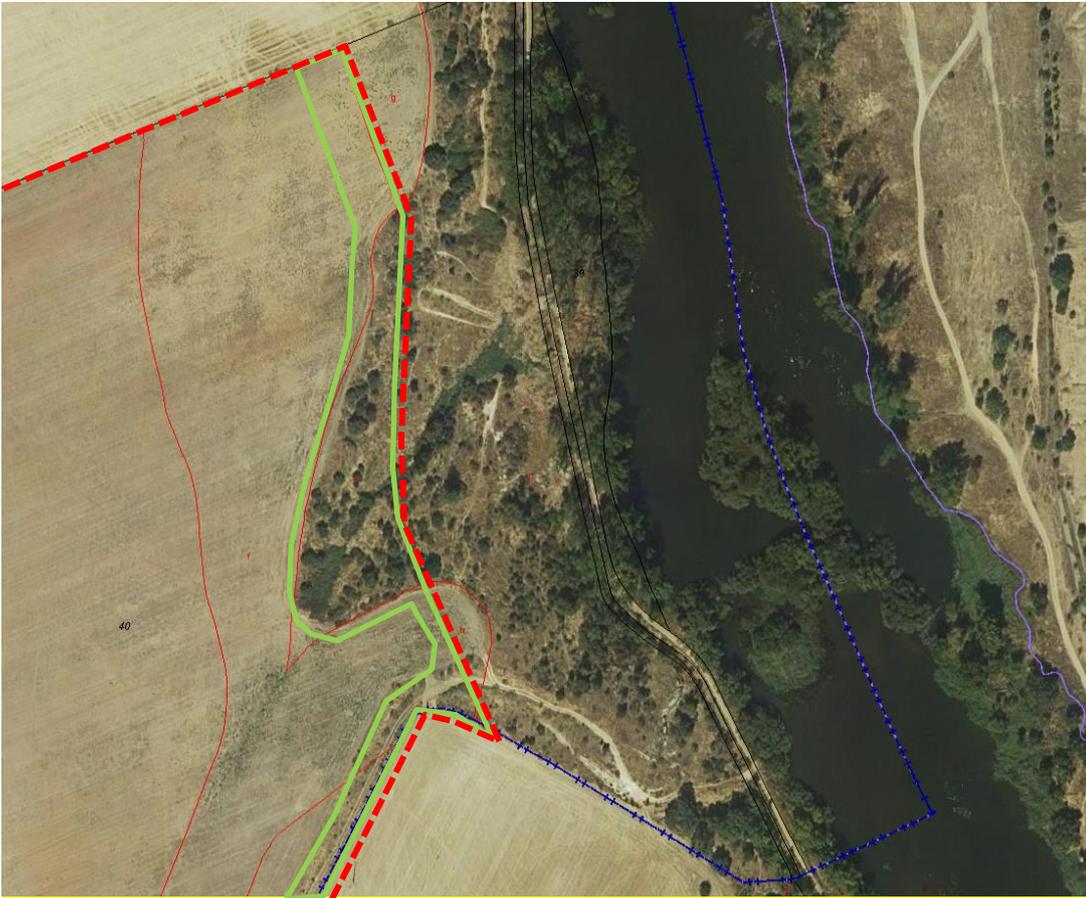
Para la realización de este análisis de riesgos se ha tenido en cuenta lo indicado en el informe que emitió el Servicio de Protección y Asistencia Ciudadana de la Agencia de Protección Civil con motivo de las consultas previas que sirvieron de base para elaborar el Documento de Alcance del Trámite Ambiental.

En este informe se recogían los siguientes riesgos:

RIESGOS EXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL SECTOR según Informe Agencia Protección Civil	CLASIFICACIÓN
RIESGO INUNDACIONES	BAJO
RIESGO LOCAL DE INCENDIOS FORESTALES	BAJO
ÍNDICE DE PELIGROSIDAD DE INCENDIOS FORESTALES	BAJO
RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE POR CARRETERA DE SUSTANCIAS PELIGROSAS	ALTO
RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE POR FERROCARRIL DE SUSTANCIAS PELIGROSAS	MEDIO
RIESGO POR PROXIMIDAD A ESTABLECIMIENTOS QUE ALMACENAN SUSTANCIAS PELIGROSAS	NO AFECTADO

Todos ellos se estudian pormenorizadamente en el Análisis de Riesgos que se adjunta como anexo al EAE. 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 autovía A-62 y al Ferrocarril Medina del Campo-Fuentes de Oñoro. Ambas 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.
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.



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

Esto es así porque, como se comprueba en la imagen anterior, no existen montes ni 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 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.

Por lo tanto, dado que esta zona no es un área forestal, que los montes más cercanos se encuentran a más de 400 m, y que el sector se encuentra por eso mismo en un ámbito de bajo riesgo de incendios forestales, fuera de las zonas ZAR, no son de aplicación las medidas de prevención y protección contra incendios forestales establecidas en el Anexo II del 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, 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.

Por otro lado, la ubicación de los equipamientos públicos y de los espacios libres públicos sirven también para separar las parcelas industriales del entorno natural; y los retranqueos dispuestos en las ordenanzas asegurarán que las edificaciones industriales dejen un espacio libre mínimo de 5 metros en su perímetro, suficiente para que pueda pasar sin problemas un vehículo de emergencias.

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.

4. De la consulta 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.

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 o 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 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.

6.7. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.

Según el artículo 34.2 de la Ley 9/2004, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, “las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general”.

De acuerdo con este artículo, la previsión de las redes públicas de telecomunicaciones es una determinación estructurante del planeamiento, por lo que se entiende que es una determinación de ordenación general, que no es competencia del planeamiento de desarrollo.

Asimismo, se ha comprobado que de acuerdo con la documentación del PGOU, el presente Plan Parcial no afecta a las redes de telecomunicaciones existentes ni previstas: la ordenación propuesta no tiene influencia sobre las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

7. ORDENACIÓN DETALLADA: DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

7.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN.

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:

- Desarrollo del 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.
- 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.
- 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.
- 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, y de las conclusiones del Estudio Ambiental Estratégico, 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.
- 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, evitando 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.
- Ordenación de los usos lucrativos industriales por medio de grandes parcelas que permitan 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.
- Se potencia el empleo de energías alternativas: placas fotovoltaicas, planta de cogeneración, etc.
- Prevención del riesgo de deslizamiento de laderas 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, en el borde de la ladera, para ayudar a fijar el terreno.
- Gestión de los recursos naturales. Mantenimiento y protección de los elementos que presentan algún valor natural, al incluirlos dentro del sistema local de espacios libres, preservando la vegetación existente. 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 sostenible de los residuos, que serán tratados según establece la normativa de aplicación, de manera tal que se minimizan los riesgos medioambientales y se recuperen, valorizan y reciclan la práctica totalidad de los residuos que se puedan generar; las residuales que viertan a la red del sector serán asimilables a las urbanas. Si por la actividad que desarrolle la industria no fuera así, se deberá prever en parcela una depuradora que deje las aguas listas para su vertido a la red en esas condiciones.

7.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA

La ordenación propuesta parte de una red viaria en anillo que se conecta con la rotonda de la carretera DSA-504, de Salamanca a Florida de Liébana. En torno a esta red viaria se disponen las parcelas industriales, de forma que se destina un 85% de la edificabilidad industrial a la tipología de industria general, ubicada junto a la carretera, mientras que el 15% restante se destina a la tipología de industria urbana, localizada en su mayoría en una parcela ubicada en el centro del anillo viario. Los espacios libres y equipamientos públicos se ubican al este-sureste del sector, en continuidad con el Suelo Rústico con Protección Natural-Cauces del Tormes

La regulación pormenorizada de los usos y la edificación se realiza por medio de las siguientes ordenanzas, que se desarrollan en la Normativa de este Plan Parcial, y que son acordes a los parámetros que caracterizan las edificaciones industriales del entorno, como edificabilidad, altura, volumen o fondo edificable, superficie mínima de parcela, etc.

Ordenanza de Industria General (IG)

En esta zona se incluyen las parcelas de mayor tamaño del sector, destinadas normalmente a la implantación de tipologías industriales aisladas de tamaño medio-grande.

La superficie total incluida en esta zona es de 84.934,26 m² con una edificabilidad total de 52.251,34 m²e. Se aplica a las siguientes parcelas:

Parcela	Uso pormenorizado	Tipología	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² e)
P-1	Industrial	Industria General	49.407,82	30.395,56
P-2	Industrial	Industria General	35.526,44	21.855,78
Total			84.934,26	52.251,34

En estas parcelas se deberán reservar 5.688,00 m² de superficie de uso público para ubicar parte de las plazas de aparcamiento establecidas reglamentariamente. Esta superficie se reparte proporcionalmente entre las dos parcelas, tal y como se refleja en la tabla siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	ESPACIO DE USO PÚBLICO PARA APARCAMIENTO (m ² s)
P-1	49.407,82	3.308,81
P-2	35.526,44	2.349,07
TOTAL	84.934,26	5.688,00

Ordenanza de Industria Urbana (IU)

Se corresponde con las parcelas destinadas a una tipología de naves aisladas o adosadas de menores dimensiones.

La superficie total incluida en esta zona es de 16.964,91 m² con una edificabilidad total de 12.720,66 m²e.

Parcela	Uso pormenorizado	Tipología	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² e)
P-3	Industrial	Industria Urbana	3.966,48	2.974,86
P-4	Industrial	Industria Urbana	12.998,43	9.745,90
Total			16.964,91	12.720,66

Ordenanza de Equipamiento Público (EQ)

En esta zona se incluyen los terrenos correspondientes a los 9.766,42 m² de superficie total reservada para el sistema local de equipamientos públicos del sector. Carece de aprovechamiento lucrativo, pero se asigna a estas parcelas un índice de edificabilidad máximo de 2,00 m²/m². Comprende las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie (m ² s)
EQ1	2.778,63
EQ2	6.987,79
Total	9.766,42

Ordenanza de Espacios Libres Públicos (EL)

La superficie de 9.779,14 m² destinada al sistema local espacios libres públicos se reserva en una única parcela que se localiza en la zona este y sureste del sector:

Parcela	Superficie (m ² s)
EL1	9.779,14
Total	9.779,14

Viario y comunicación (Red Viaria)

La superficie destinada a viario público es de 13.093,25 m² y engloba tanto los ámbitos rodados, como los recorridos peatonales y los aparcamientos públicos; estos últimos se disponen en bandas integradas en las secciones viarias y se distribuyen de forma homogénea sobre los viales del sector, incluyendo las zonas colindantes los equipamientos y espacios libres públicos.

La superficie destinada a viario público se distribuye de la siguiente forma:

Parcela	Superficie (m ² s)
Calle A	5.012,15
Calle B	1.993,12
Calle C	3.028,74
Calle D	3.059,24
Total	13.093,25

7.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE URBANIZACIÓN

La red viaria se conectará con la carretera DSA-504 a través de la rotonda ya ejecutada. Las secciones transversales y radios de giro se han dimensionado teniendo en cuenta las necesidades de los vehículos pesados de transporte de mercancías que van a acceder al sector.

La red de abastecimiento se conectará al depósito existente en el sector UR-I3, que en su día se dimensionó para dar servicio a ambos sectores. Se ejecutará una red unitaria para abastecimiento e hidrantes de protección contra incendios, que se diseñará en anillo con las suficientes llaves de paso para que una avería en un tramo de la conducción no implique la interrupción del suministro al resto.

Se estima que no es necesaria una red separativa de riego para el espacio libre público, pues este se sitúa en la ladera cercana al río, con el objetivo de preservar la vegetación autóctona existente, que no necesita riego, minimizando así el consumo de agua del sector.

Por otro lado, se ha decidido no realizar una red separativa de saneamiento por su elevado coste y por los problemas posteriores de mantenimiento; para evitar la sobrecarga de la red unitaria en caso de un fuerte aguacero, se disponen sumideros cada cincuenta metros en viario y se obliga en las ordenanzas a que cada parcela mantenga la permeabilidad en un 5% de su superficie, de forma que se permita el filtrado de las aguas pluviales recogida en la parcela. Así se contribuye a recargar los acuíferos de la zona y se optimiza la eficiencia de la red de saneamiento.

La red de saneamiento se conectará al colector general de aguas residuales de la red municipal de Doñinos de Salamanca a la altura de Santibáñez del Río. Las aguas residuales que se conecten a la red de saneamiento tendrán que ser asimilables a las aguas residuales urbanas. Si por la actividad que desarrolle la industria no fuera así, se deberá prever en parcela una depuradora que deje las aguas listas para su vertido a la red en estas condiciones.

La red de energía eléctrica y alumbrado se conectará a la cercana subestación existente en el término municipal de Salamanca. Esta línea de media tensión se conducirá de forma subterránea hasta los centros de transformación que se ubicarán bajo las aceras, y desde los que partirán las líneas de baja tensión. La red de alumbrado se conectará a los centros de transformación, contará con los correspondientes centros de mando y seguirá los criterios de iluminación de las NUM.

8. CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO Y DE LOS SERVICIOS URBANOS

El Sector UR-I4 dispone actualmente de todos los servicios necesarios en su entorno cercano, que será donde se produzca la conexión de las diferentes redes: red de abastecimiento, red eléctrica, y canalización telefónica, en condiciones suficientes para dar respuesta a las necesidades que se proponen con esta ordenación.

Las redes se proyectarán subterráneas y discurrirán bajo los viales o parcelas de dominio público. Cumplirán lo dispuesto en la Normativa de las NUM, así como los condicionantes de las diferentes normativas sectoriales que sean de aplicación.

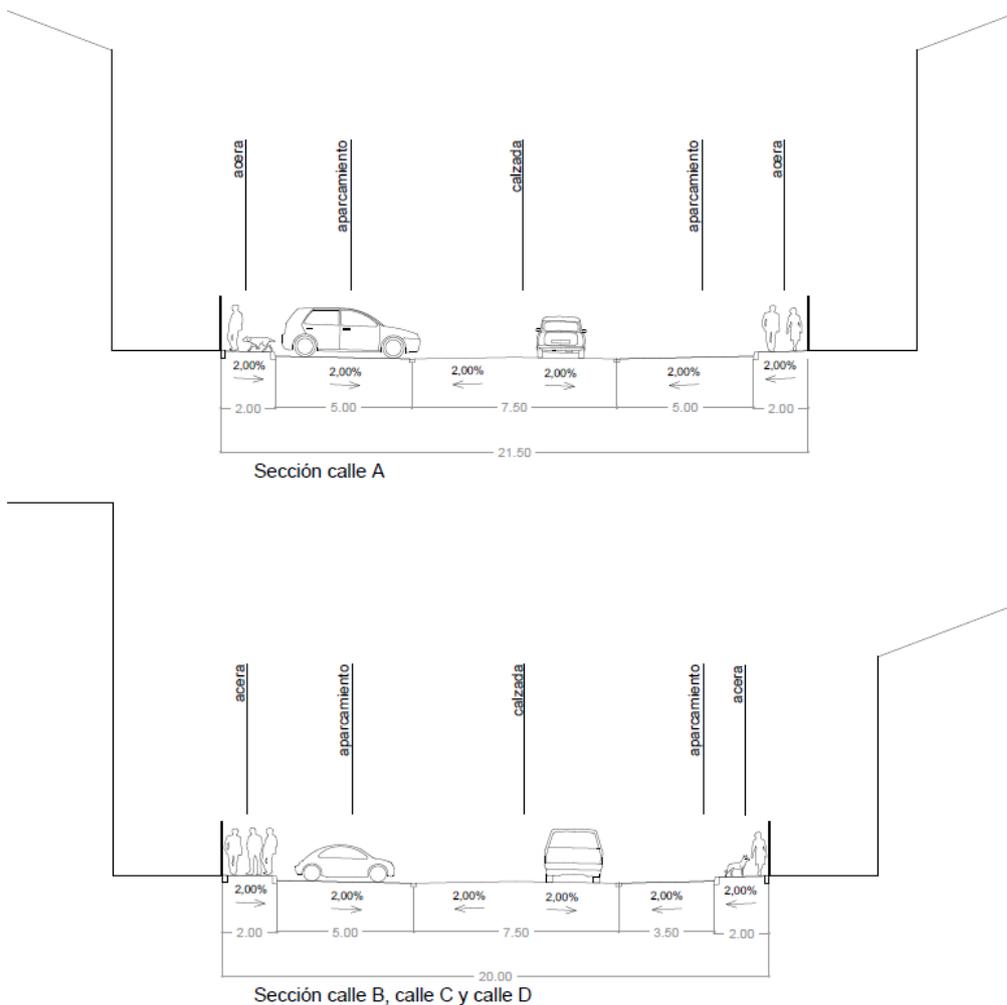
Todas las parcelas quedarán conectadas a las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones y energía eléctrica y alumbrado.

Estas redes se reflejan a modo de esquemas en los planos de Ordenación *PO.4 Servicios Urbanos*. El desarrollo de las mismas se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que definirá específicamente las determinaciones precisas pudiendo, si fuese necesario, variarlas incluso en trazado y materiales siempre que se justifique adecuadamente. Igualmente se ajustarán las acometidas a la parcelación resultante del Proyecto de Actuación.

8.1. RED VIARIA

El viario tiene una sección de 21,50 m en el primer tramo de la Calle A y de 20 m en el resto. La calzada, en doble sentido en todo el viario, tendrá una sección de 7,50 m; las aceras se diseñan con un ancho mínimo de 2,00 metros y la doble línea de aparcamiento responde tanto a las dimensiones de los turismos como a las de los vehículos de transporte. Todas las dimensiones son superiores a las establecidas en las NUM.

Tras los trabajos de nivelación del terreno y ejecución de las rasantes teniendo en cuenta la mejor evacuación de las pluviales, se prevé la ejecución del firme del viario con losa de hormigón HM-25 sobre base de zahorra y acerado de baldosa prefabricada de hormigón.



Secciones transversales del viario del Plan Parcial.

8.2. RED DE ABASTECIMIENTO

8.2.1 Caudales de cálculo

Los caudales de cálculo para la red de abastecimiento serán los derivados de considerar como dotación mínima de 0,8 l/s/ha (dotación media para planes parciales). A estos caudales de consumo, se superponen los correspondientes a las bocas de hidrantes afectados, en su uso simultáneo, por el coeficiente correspondiente en cumplimiento de la normativa vigente de protección contra incendios.

La red se dimensionará por tanto para responder a estos caudales y presiones. No obstante, los caudales de cálculo vinculantes serán los concretados justificadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Los diámetros reflejados en los planos correspondientes son orientativos.

8.2.2 Tipología de la red.

El abastecimiento se resolverá mediante red mallada con indefinición de sentidos y caudales instantáneos siguiendo las últimas disposiciones sanitarias.

La red es mixta, soportando por un lado consumos de suministro industrial y por otro los correspondientes a los hidrantes de protección contra incendios, de manera que se asegura la presión necesaria para estos usos.

El abastecimiento de cada calle está soportado por su tubería general, conectada a una malla principal en anillo, tal como se expresa en los planos correspondientes. De esta tubería parten las acometidas a las diferentes parcelas.

8.2.3 Características de la red

Todas las conducciones del Sector serán de fundición PN-16, con diámetro exterior mínimo de 120 mm. A esta red se conectarán hidrantes cada 200 m. Se prevén las correspondientes válvulas de corte en pozos de registro para reparaciones y maniobras, desagües y acometidas.

La construcción y características, tanto geométricas como de materiales que intervengan en cualquier elemento, se ajustarán a las disposiciones municipales correspondientes, así como a las normativas vigentes en esta materia de carácter obligatorio, recomendatorio o informativo bien sean estas estatales, autonómicas, locales o particulares.

8.3. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

8.3.1 Tipología de la red

Se proyecta una red de saneamiento unitaria, que recoja tanto las aguas procedentes de lluvia y como las aguas residuales.

Las rasantes adoptadas permitirán evacuar de forma natural las aguas residuales y pluviales hasta el colector exterior al sector, que se conectará con el colector general de saneamiento de Doñinos de Salamanca, y que a su vez enviará sus aguas a la EDAR de Salamanca. En los planos se ha representado un esquema de la instalación, señalando las características de los pozos principales situados en cruces o inicios de red. Además de estos, se dispondrán pozos intermedios cada 50 m como máximo.

Las aguas pluviales de escorrentía en viales serán recogidas mediante sumideros sifónicos, que se dispondrán cada 50 m como máximo, y transportadas a través de la red interior hasta su vertido hasta el colector que se conectará con el colector general de la red de saneamiento municipal de Doñinos de Salamanca.

8.3.1 Características de la red

La red 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.

8.3.2 Drenaje de pluviales en calle A

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, cuya pendiente hace imposible evacuarlas a la red de saneamiento del sector.

Este tramo de vial tiene una superficie de 1.530 m², por lo que cada uno de los pozos previstos deberá recoger las aguas correspondientes a una cuenca de 765 m². 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>I_{24} = intensidad media diaria = P diaria /24 I_1 = Intensidad media en la hora más lluviosa de ese día. En la fórmula introducimos el valor de I_1/I_{24} leído directamente del mapa nº 1 t = periodo de tiempo (horas) para el que se quiere evaluar la intensidad I_t = Intensidad media en el periodo t T = periodo de retorno al que se refiere la intensidad diaria I_{24} a = valor que leemos en el mapa nº 2 $h(T)$ = 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/m², teniendo en cuenta que la cuenca de recogida de pluviales de cada pozo será de 765 m², 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 relleno 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^2 en el intervalo de una hora del día más lluvioso del año, para un período de retorno de 25 años:

$$\text{Capacidad real de cada pozo: } 25,36 \text{ m}^3 > \text{Volumen a recoger: } 23,78 \text{ m}^3$$

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.

8.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro de energía eléctrica se realizará conectándose con la cercana subestación de Iberdrola mediante una línea aérea de media tensión. El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las condiciones indicadas por la empresa suministradora en su Pliego de Condiciones Técnico Económicas, tanto para la infraestructura eléctrica necesaria e integrada dentro de la actuación urbanística como de la infraestructura de red de distribución que pueda ser necesario ejecutar fuera de los límites de la actuación urbanística para poder atender los nuevos suministros previstos en el planeamiento urbanístico.

8.4.1 Tipología de la red.

Toda la red de media tensión del sector será subterránea y de trazo apoyado en los Centros de Transformación y distribución ramificada; la línea de baja tensión derivará de los CC.TT. hasta alimentar los puntos de consumo. Los Centros de Transformación deberán ser también enterrados bajo aceras.

8.4.2 Características de la red.

Los Centros de Transformación se proyectan de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión y las Normas de la casa distribuidora. La red de media y baja tensión será

subterránea bajo tubo siguiendo siempre zonas de dominio público. Se ejecutarán en sección normalizada por la Empresa Distribuidora.

La profundidad y ubicación de las canalizaciones serán las indicadas por Iberdrola y la Normativa municipal al respecto.

8.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Para la red de alumbrado se prevén unos niveles de iluminación medios de 10 lux para los viales principales y 5 lux en vías secundarias, según lo establecido por las NUM.

El alumbrado público se resolverá mediante las luminarias que serán alimentadas por red ramificada derivando del centro de mando, alimentados desde circuitos de baja tensión, en puntos próximos a los centros de transformación.

Los puntos de luz se dispondrán al tresbolillo, con la altura e interdistancia precisa para conseguir unos niveles correctos de iluminación sobre los viales.

Con el objetivo de evitar impactos negativos sobre la fauna nocturna del entorno natural circundante, se elegirán modelos de luminarias que tengan la parte superior opaca y que eviten en lo posible la dispersión lumínica.

8.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones del Sector se conectará con la línea existente al otro lado de la carretera DSA-504.

Se dispondrán las canalizaciones telefónicas bajo acera, según especificaciones técnicas de la compañía suministradora.

En Doñinos de Salamanca, abril de 2022

El arquitecto

D. Gregorio Alarcia Estévez

G33 SLP