

INGESA (OFICINA TECNICA)

Avda. Italia, 8-Primera Planta, Oficina 7
37006-SALAMANCA

TELEFONO/FAX.: +34-923252548 ; e-mail: ingesa@ingesa.org

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA

REFUNDIDO

**DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

DE DOÑINOS DE SALAMANCA

PROMOTOR: SEGÚN RELACION

**EL Dr. INGENIERO INDUSTRIAL
JOSE GONZALEZ MALLO
MAYO DE 2008**

INDICE DE LA MEMORIA

- ANTECEDENTES Y OBJETO
- DESCRIPCION DE LA ZONA AFECTADA
- SITUACION ACTUAL.- NORMATIVA VIGENTE
- JUSTIFICACION DE LA DOCUMENTACION
- NORMAS URBANISTICAS A APLICAR

INDICE DE PLANOS

- PLANO 1.- SITUACION DE LA M.P.
- PLANO 2.- CALIFICACION ACTUAL, ESCALA 1/10.000
- PLANO 3.- CALIFICACION PROPUESTA, ESCALA 1/10.000
- PLANO 4.- ZONAS DE AFECCIÓN, ESCALA 1/1.000

REFUNDIDO
DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS
DE DOÑINOS DE SALAMANCA

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

Por encargo de los propietarios afectados, se redacta la presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, para reclasificar urbanísticamente los terrenos ubicados en la franja de terreno delimitada por los límites del término municipal de Doñinos con Salamanca y Carrascal de Barregas en la zona comprendida entre la Carretera N-620 y la vía férrea de Salamanca a Fuentes de Oñoro, situados frente al Mercado Regional de Ganados de la Excm. Diputación de Salamanca.

Los terrenos objeto de reclasificación quedan perfectamente ubicados en los diversos planos que se acompañan a este Refundido.

Una vez aprobada la presente modificación puntual, en su caso, los terrenos pasarán a formar el Sector Ur-I5 de suelo urbanizable delimitado, cuya denominación se emplea en este documento con tal alcance.

El objeto de la presente modificación puntual, por tanto, es clasificar los terrenos acotados como suelo urbanizable delimitado, de uso industrial, bajo la denominación de Sector Ur-I5 de las NUM de Doñinos de Salamanca.

2.- DESCRIPCION DE LA ZONA AFECTADA

La zona afectada por esta modificación puntual se corresponde con las parcelas catastrales números 67, 5.091, 5.092, 5.093, 5.094 y 5.097 del Polígono 501 del término de Carrascal de Barregas, cuyos propietarios han encomendado a este Técnico la redacción del presente documento.

Mas concretamente, el terreno citado limita:

- * Al Norte, con la vía férrea denominada de Medina del Campo a la Frontera Portuguesa.
- * Al Sur, con la carretera nacional 620, dentro de cuyos linderos se encuentra el pK. 242 y con el T.M. de Salamanca.
- * Al Este, lindero con el T.M. de Salamanca.
- * Al Oeste, con el T.M. de Carrascal de Barregas.

Las coordenadas UTM del Polígono son en la actualidad las que se mencionan siguiendo sentido horario, a partir del punto próximo a la carretera N-620 y hacia el oeste.

PUNTO	X	Y
CN-620	270.075	4.536.963
FFCC de Medina	269.988	4.537.073
	270.346	4.537.395
T.M. Salamanca	270.500	4.537.364
	270.530	4.537.352
CN-620	270.559	4.537.324

Según los mismos datos catastrales y sin perjuicio de su fijación exacta, mediante el oportuno levantamiento topográfico, en el momento de aprobar la ordenación detallada o el Proyecto de Actuación urbanística, su superficie es de noventa y seis mil ciento ochenta y tres metros cuadrados (9 ha 61a 83ca), conforme al siguiente detalle:

PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE
Hermanos Gallo López	5091	1,3064 Ha
D. Antolín González Bernardo y familia	67	3,5892 Ha
	5093	0,86 Ha
Dña. Marta Manuela Soria Sánchez y otros	5094 y 5097	1,1895 Ha
Hermanos González Mallo	5092	2,128 Ha
SUMA		9,0731 Ha
Dirección General de Carreteras	9031	0,5452 Ha
TOTAL SECTOR Ur-I5		9,6183 Ha

Expresamente y como queda dicho, las superficies presentadas a partir de los datos del Catastro lo son a título provisional, pues serán comprobadas mediante documentos fehacientes tales como escrituras, etc. y refrendados por medición topográfica detallada.

3.- SITUACION ACTUAL.- NORMATIVA VIGENTE.-

La situación actual de los terrenos puede dividirse en dos clases: una parte de los mismos está ocupada, desde hace muchos años, por dos naves industriales y a un anejo de más de 2.000 m² de superficie cubierta, dos almacenes de GLP y talleres de carrocerías de camiones y remolques y otra parte, más extensa, de terrenos baldíos sin ningún valor agrícola o ganadero.

En sus proximidades, se están ejecutando actualmente las obras de urbanización de un Polígono Industrial perteneciente al colindante término de Carrascal de Barregas, lo que demuestra la idoneidad de los terrenos para la reclasificación que se pretende.

Es igualmente de subrayar que todos los terrenos cercanos, pertenecientes al término de Salamanca, han sido clasificados como suelo urbanizable delimitado de uso industrial por el nuevo PGOU aprobado en enero de 2.007, concretamente, los Sectores "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta".

Frente a los terrenos cuya reclasificación se pretende, para convertirse en el Sector Ur-I5, está el recinto del Mercado Regional de Ganados. Justo antes de llegar a los terrenos, en ambas márgenes de la N-620, se encuentra una estación de servicio.

Debe también subrayarse, que la apertura de un nuevo tramo de la circunvalación de Salamanca, así como de la Autovía de Castilla, hasta Ciudad Rodrigo, ha dejado sin su tráfico denso habitual la N-620, convirtiendo a ésta en un acceso óptimo para el uso industrial que se pretende.

El Sector Ur-I5 dispone en la actualidad de tres accesos.

El subsuelo está formado por un estrato pizarroso con un plegamiento que buza hacia el eje longitudinal central del area. A partir de una profundidad comprendida entre los 20 y 80 m., se encuentra una capa arenisca de distinta potencia que descansa sobre una de material arcilloso impermeable. Con estas características, se entiende su escaso o nulo uso agrícola o ganadero.

Respecto a la normativa aplicable, son de tener en cuenta la Ley 5/99 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto Regional 22/04, de 29 de enero, así como las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en Sesión celebrada el día 24 de julio de 2.001 y publicadas en el BOCyL del día 22 de octubre de 2.001 (expediente 221/00).

A tenor de las NUM vigentes, los terrenos tienen la consideración de suelo rústico común, si bien existen dos zonas de afección de infraestructuras que determinaron su clasificación como suelo rústico protegido. En efecto, mientras que debe mantenerse, y así lo hace la presente modificación puntual, la clasificación de suelo rústico con protección de infraestructura-ferrocarriles en la banda de protección sectorial a que se refiere el artículo 16 de la Ley 39/03, de 17 de noviembre, del Sector ferroviario, no procede mantener la clasificación de suelo rústico con protección de infraestructura-carreteras de la banda que figura en las NUM y ello, como se ha acreditado por virtud del informe sectorial que obra ya en el expediente de tramitación de la presente modificación puntual, porque dicha banda obedecía a la protección de una de las variantes que, en su momento, se barajaron para trazar la circunvalación y habiéndose optado por otra alternativa, pierde sentido el que se mantenga la clasificación de suelo rústico protegido por tal motivo, como así lo ha informado, se insiste, el Ministerio de Fomento.

Salvo esas dos franjas, la clasificación actual de los terrenos es suelo rústico.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACION

De conformidad con el artículo 169.3 del Reglamento de Urbanismo y quedando perfectamente acotadas, tanto en esta Memoria vinculante como en los planos que se le acompañan la identificación de las determinaciones del instrumento modificada que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto y siendo nula la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente, en tanto que se limita a la reclasificación de una pequeña parte del suelo rústico común para destinarlo a la creciente demanda que el Ayuntamiento ha detectado de suelo apto para el asentamiento de usos industriales, alejado del núcleo de población, preservando así el bienestar de los vecinos y residentes en el Municipio, procede que se dé cumplida respuesta al deber de justificación que exige dicho precepto legal, tal cual se ha recordado por la Comisión Territorial de Urbanismo en su Acuerdo de suspensión de la aprobación, adoptado en sesión de fecha 27 de junio de 2.007.

De cuanto queda ya dicho en los apartados precedentes, se deduce una verdad innegable: el desuso en que ha entrado la N-620 tras la apertura de las nuevas infraestructuras viarias aludidas, ha convertido a los terrenos sitos en sus proximidades en aptos para uso industrial, al dotarles de una vía de acceso y comunicación magnífica.

Si consideramos que justo en un borde del Sector Ur-I5 que se propone delimitar con esta modificación puntual se está ejecutando actualmente un Polígono industrial, por el sistema de cooperación, en el término de Carrascal de Barregas, es claro el interés público en una actuación de este tipo. El Ayuntamiento de Doñinos, consultado por los propietarios que promueven esta reclasificación, coincide en que la aptitud futura de dichos terrenos es la de albergar un uso industrial, lo que igualmente se ve corroborado por las cercanías de los tres Secotres delimitados con tal finalidad por el reciente PGOU de Salamanca. La colindancia con esos terrenos, es obvio, no permite vislumbrar dificultad alguna para implantar los servicios públicos propios en esta clase de suelo, lo que igualmente justifica esta modificación.

Si consideramos, además, que las Administraciones deben dar respuesta ágil y adecuada a las demandas de sus ciudadanos, es innegable la oportunidad y justificación de esta modificación, pues sabido es que los Polígonos de Los Villares y El Montalvo, los más extensos de Salamanca, han sido desbordados por las demandas de suelo industrial accesible.

La idea de los promotores no es ejecutar un Polígono extenso o especializado, sino uno de reducido tamaño y óptimo para el asentamiento de Naves Industriales de almacenamiento y similares que tantas dificultades encuentran actualmente para su implantación.

La relación entre facilitar suelo industrial y la creación de empleo no es discutida por nadie, por lo que la oportunidad y acierto de esta modificación está suficientemente justificada desde la óptica del interés público.

En definitiva y como resumen de cuanto llevamos dicho, se pueden efectuar estas afirmaciones:

- ❑ Demanda creciente de suelo industrial en el área de Salamanca, que pese al desarrollo del mismo, se viene agotando permanentemente sin llegar a satisfacer la demanda.
- ❑ La necesidad de dar cabida a industrias de distinta naturaleza que tradicionalmente se encuentran establecidas en zonas de vivienda, con las consiguientes molestias, tanto por sus características como por estar clasificadas de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, alejando de las zonas residenciales el tráfico de vehículos industriales con mercancías propias de su ejercicio.

- ❑ La conveniencia de concentrar los usos industriales a zonas próximas a las vías de circulación y comunicación, sin por ello producir atascos ni molestias a un tráfico normalmente fluido, ya que utilizan la CN-620 que queda disponible para el tráfico local.
- ❑ El hecho de existir El Mercado Regional de Ganados, un polígono colindante en desarrollo, tres Sectores de suelo urbanizable delimitado de uso industrial en el PGOU de Salamanca y estaciones de servicio, hace que esta clasificación sea la más apropiada.
- ❑ La distancia del futuro Sector Ur-I5 al casco urbano de la localidad evitará molestias a la población, inevitables en usos industriales.
- ❑ El nulo valor agrícola o ganadero de los terrenos, que actualmente ya se destinan a usos industriales, pero sin las dotaciones y servicios que se demandan actualmente.

5.- NORMAS URBANISTICAS A APLICAR

Como queda dicho, se propone la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable delimitado, con uso industrial, aplicándose idénticas normas que las fijadas en las vigentes NUM, salvo lo que se disponga al aprobar la ordenación detallada.

El resumen o ficha del Sector Ur-I5 que se propone es el siguiente:

Superficie total Sector	96.183 m²
Tipología y uso dominante	Industrial
Uso compatible o permitido	Servicios
Usos prohibidos	Residencial
Parcela mínima	250 m²
Altura máxima	s/necesidades
Edificabilidad máxima del sector	0,5 m²/m².

Salamanca, Mayo 2008
EL Dr. INGENIERO INDUSTRIAL,

Fmdº.: José González Mallo