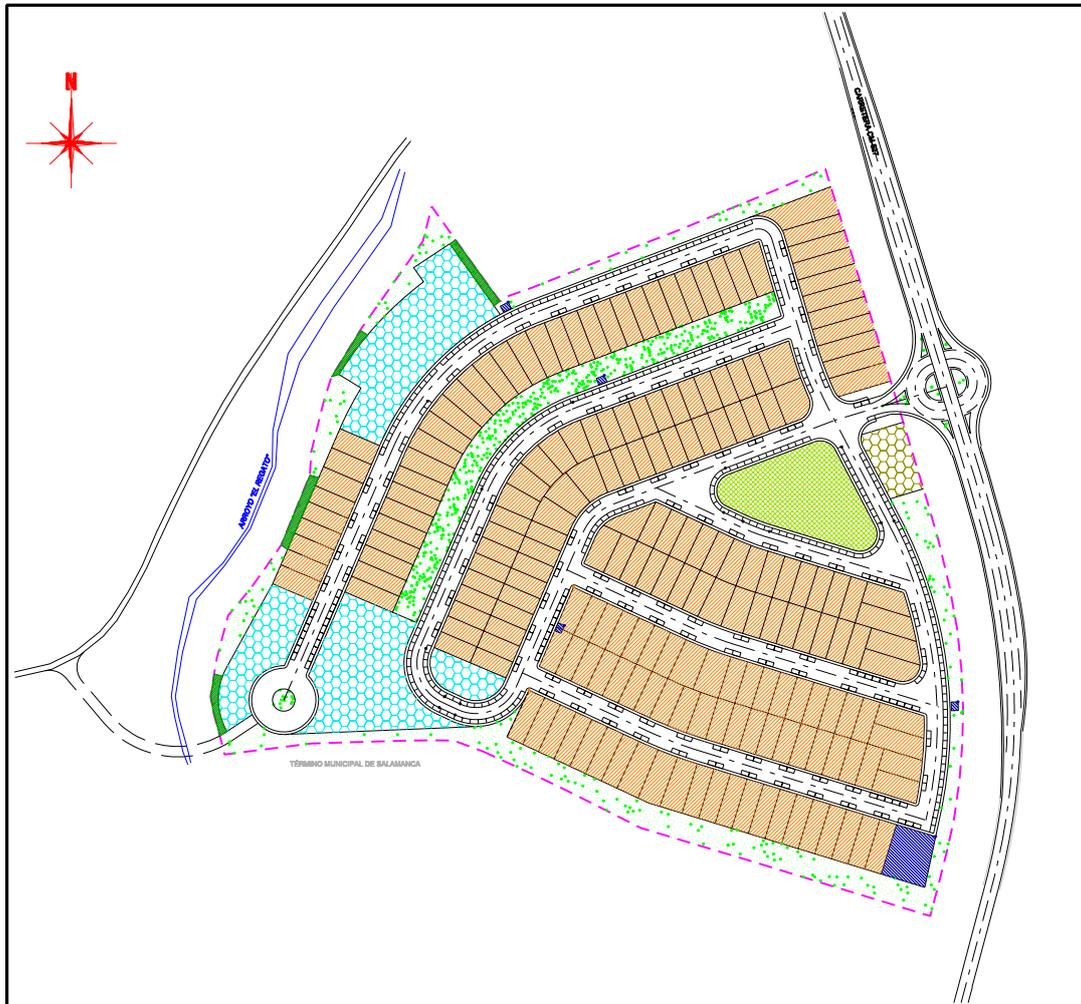


MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Ur-I3 DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)



PROMOTOR:

MUZAR S.A.

CONSULTOR:

INGENIERO DE CAMINOS:



Francisco Ledesma Garcia

MAYO 2010

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR Ur-13**

Mayo de de 2010

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO N° 1.- MEMORIA

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE

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

DOCUMENTO N° 2.- PLANOS

1.- SITUACIÓN

ANEXO 1.- RESOLUCIÓN DEL DELEGADO TERRITORIAL DE LA JUNTA SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DOCUMENTO N° 1
MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE

ÍNDICE

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

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE

1.1.- ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR UR-13

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

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

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

Altura máxima

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

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

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

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

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

Altura máxima

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

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

1.4.- **JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

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

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

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

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

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

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

1.7.- **CONCLUSIONES**

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

Salamanca, mayo de 2010
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García
Colegiado nº 5.461

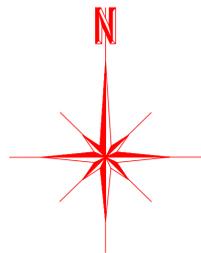
DOCUMENTO N° 2
PLANOS

DOCUMENTO N° 2.- PLANOS

ÍNDICE

PLANO DE INFORMACIÓN

1.- Situación y emplazamiento

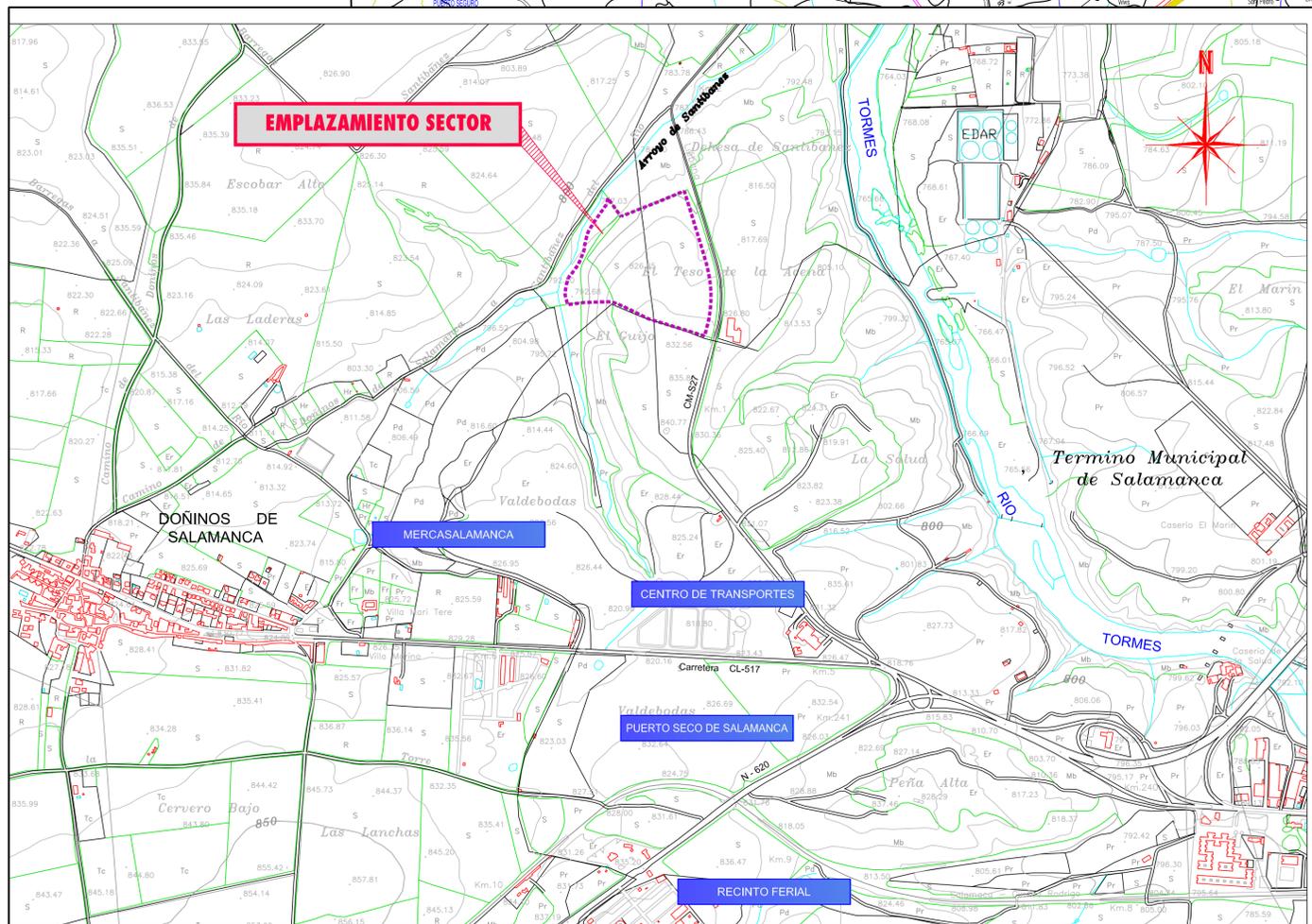


PROVINCIA DE ZAMORA

PROVINCIA DE VALLADOLID

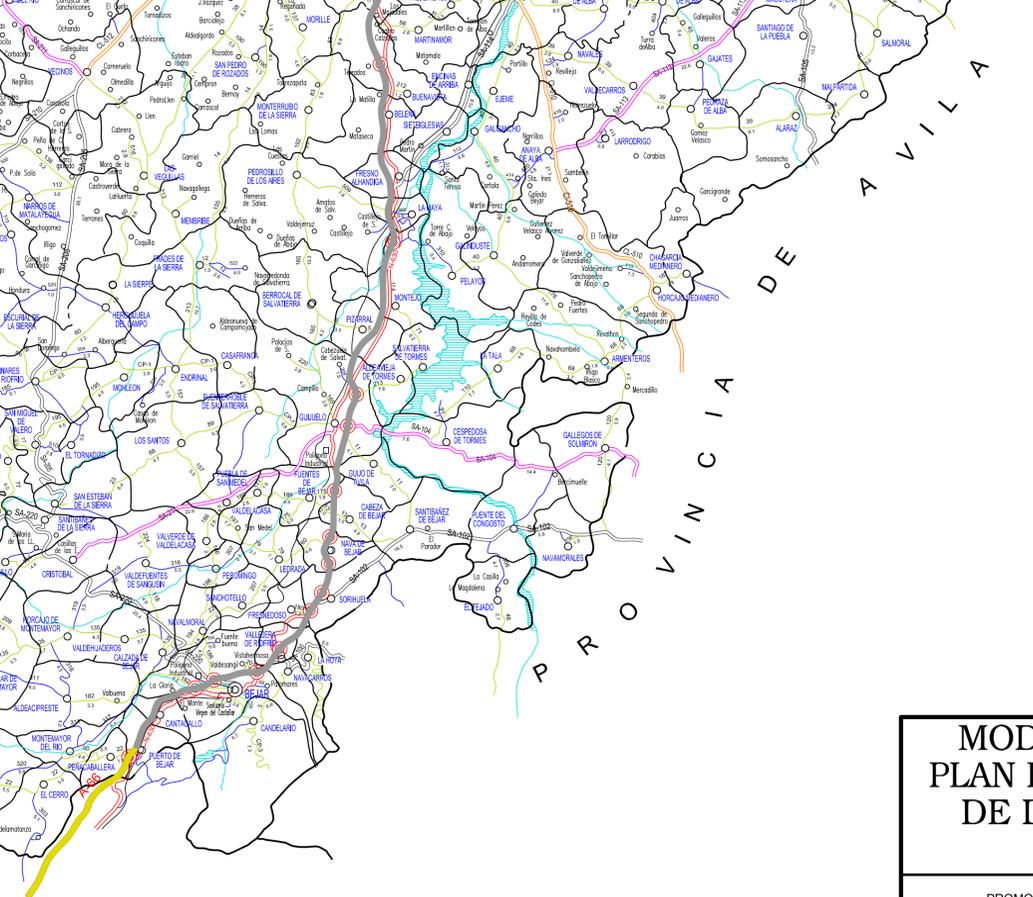


SITUACION DE LAS OBRAS



EMPLAZAMIENTO SECTOR

Termino Municipal de Salamanca



PLANO DE SITUACION
ESCALA 1:250.000

SIGNOS CONVENCIONALES

	ACTUALES	FUTURAS
RED DEL ESTADO		
RED DE AUTOVIAS DEL ESTADO		
RED DE INTERES GENERAL DEL ESTADO		
RED DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON		
RED AUTONOMICA BASICA		
RED AUTONOMICA COMPLEMENTARIA		
RED AUTONOMICA COMPLEMENTARIA T.C.L.		
RED PROVINCIAL		
RED MUNICIPAL Y OTROS		
FERROCARRIL		
LIMITE FRONTERIZO		
DE PROVINCIA		
DE TERMINO MUNICIPAL		
CABEZA DE PARTIDO JUDICIAL		
AYUNTAMIENTOS		
AGRUPACIONES O ALQUERIAS		

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Ur-I3 DE DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

PROMOTOR: MUZAR S.A.

PLANO N°	1	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
----------	----------	----------------------------------

PLANO DE EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1:10.000

CONSULTOR: EL INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: EN DIBUJOS
FECHA: MAYO 2010
Fdo. Francisco Ledesma Garcia

ANEXO 1.- RESOLUCIÓN DEL DELEGADO TERRITORIAL DE LA JUNTA DE
CASTILLA Y LEÓN SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LAS
CONDICIONES SEÑALADAS EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca

RESOLUCIÓN DE 17 DE MAYO DE 2010, DEL DELEGADO TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN SALAMANCA, POR LA QUE SE ACUERDA AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URI3 DE DOÑINOS DE SALAMANCA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE DOÑINOS DE SALAMANCA, PROMOVIDO POR MUZA,S.A. (EIA-06-5-18).

Vistas las actuaciones realizadas en el procedimiento de referencia, se dicta la presente Resolución sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: Por Resolución de 29 de septiembre de 2006, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca, se formula Declaración de Impacto Ambiental sobre "La Ordenación Detallada del sector URI3 en el término municipal de Doñinos de Salamanca" promovido por "MUZAR, S.A."

Dicha Declaración de Impacto Ambiental se publica en el BOCyL el día 19 de octubre de 2006.

Segundo: Con fecha 3 de febrero 2010, el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, remite al Servicio Territorial de Medio Ambiente, la "Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector UR-13, en Doñinos de Salamanca", con objeto que se informe sobre el mantenimiento de las condiciones señaladas en la D.I.A. La modificación, resumida, consiste:

- ✓ En el cambio del apartado 3.2.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial aprobado, en lo referente a la altura máxima permitida para las naves industriales a instalar en el sector industrial, que pasaría de 7,50 m. a 10 m.

Tercero: Se tiene conocimiento de una alegación presentada por el Ayuntamiento de Salamanca de fecha 2 de marzo, en la que se solicita que teniendo en cuenta la colindancia del Plan Parcial que se quiere modificar, con el Polígono Agroalimentario de la Ciudad de Salamanca y con objeto de conseguir la máxima uniformidad posible entre las edificaciones colindantes de ambos términos municipales, la altura máxima de las naves no supere los 9m., que es la altura autorizada en el ámbito del PGOU de Salamanca.

Cuarto: Examinada la documentación presentada, la técnico de impacto ambiental de este Servicio Territorial emite informe en el que se concluye:

"se entiende que la modificación propuesta no tiene carácter de sustancial, no supone ningún nuevo impacto ambiental ni afecta a las medidas correctoras establecidas en la D.I.A., por lo que se procede a informar **FAVORABLEMENTE** dicha modificación, proponiendo una altura máxima de 9m. para evitar el posible impacto



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca

paisajístico que puede suponer la diferencia de alturas entre polígonos colindantes y en los términos recogidos en el punto 4 de la Declaración de Impacto Ambiental”.

Quinto.- Con fecha 14 de mayo de 2010, el Servicio Territorial de Medio Ambiente propone que se autorice la “Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector URI3, en el término Municipal de Doñinos de Salamanca, promovido por Muzar, S.A.”, a los efectos previstos en el apartado cuatro de la Declaración de Impacto Ambiental sobre el proyecto de referencia, de fecha 29 de septiembre de 2006, recomendando al Ayuntamiento de Doñinos que en aras a conseguir una uniformidad con la altura de otros polígonos colindantes, cuyas DIA han sido aprobadas por la Junta de Castilla y León, se establezca una altura máxima de 9 metros.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 de la Declaración de Impacto Ambiental sobre “La Ordenación Detallada de Sector URI3, en el término Municipal de Doñinos de Salamanca, promovido por Muzar, S.A.” “la resolución de posibles dudas en aplicación o interpretación de las medias incluidas en la Declaración, así como para la valoración y corrección de impactos ambientales imprevistos que puedan surgir durante la ejecución de las actuaciones, deberá contarse con el asesoramiento e indicaciones técnicas del Servicio territorial de Medio Ambiente de Salamanca. La Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca podrá autorizar, previo informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, la adaptación de dichas medidas a las circunstancias imprevistas que puedan presentarse, ...”.

Vistos los antecedentes expuestos, la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 29 de septiembre de 2006 sobre el proyecto de referencia, la propuesta del Servicio Territorial de Medio Ambiente, la alegación del Ayuntamiento de Salamanca y los demás preceptos de general aplicación,

RESUELVO

AUTORIZAR la “Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector URI3, en el término Municipal de Doñinos de Salamanca, promovido por Muzar, S.A.”, a los efectos previstos en el apartado cuatro de la Declaración de Impacto Ambiental sobre el proyecto de referencia, de fecha 29 de septiembre de 2006, recomendando al Ayuntamiento de Doñinos que en aras a conseguir una uniformidad con la altura de otros polígonos colindantes, cuyas DIA han sido aprobadas por la Junta de Castilla y León, se establezca un altura máxima de 9 metros.

Salamanca, 17 de mayo de 2010

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo.: Agustín S. DE VEGA