

## **DOCUMENTO n°1: - MODIFICACIÓN PUNTUAL - MEMORIA INFORMATIVA**

### **- MP(DI-MI) -**

#### **TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN-ANTECEDENTES**

#### **TÍTULO II.- SITUACIÓN ACTUAL**

##### **CAPÍTULO II.1.- ESTRUCTURA FÍSICA**

II.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

II.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

II.1.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

II.1.4.- GEOTÉCNIA E HIDROGEOLOGÍA

II.1.5.- CLIMATOLOGÍA

II.1.6.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS

II.1.7.- VÍAS PECUARIAS

II.1.8.- RIESGOS NATURALES

##### **CAPÍTULO II.2.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE**

#### **TÍTULO III.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

## **DOCUMENTO n°1: - MODIFICACIÓN PUNTUAL - MEMORIA INFORMATIVA**

### **- MP(DI-MI) -**

#### **TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN-ANTECEDENTES**

La mercantil EDIFICIO TORO PLAZA S.L. es la propietaria de un paquete de suelo muy importante en la zona denominada "Paraje del Berrueco" en Guijuelo (Salamanca) y en el cual disponen de un secadero de productos procedentes del cerdo ibérico que adquirieron hace más de seis años.

Dicha instalación cuenta con una serie de permisos de tipo "precario" los cuales fueron obtenidos por su anterior propietario en la década de los años 90 pero que no se encuentran actualizados a la legislación urbanística actual de rango superior.

Aprovechando la reciente aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo y con el compromiso firme de proceder a legalizar de manera completa dicha fábrica (así como poder proceder a su ampliación), se plantean la posibilidad de llevar a cabo las acciones necesarias para desarrollar un polígono industrial en la finca de su propiedad en las mismas condiciones que el resto de las zonas similares definidas en dichas Normas.

Para ello, encarga el instrumento de planeamiento de desarrollo al Ingeniero de Caminos D. Isidro Mesonero Álvarez el cual es el autor del presente documento que se ha redactado siguiendo las indicaciones de las propias N.U.M.

#### **TÍTULO II.- SITUACIÓN ACTUAL**

##### **CAPÍTULO II.1.- ESTRUCTURA FÍSICA:**

###### **II.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA:**

Para establecer una delimitación clara del sector, se parte de las determinaciones contenidas en el artículo 122 punto 1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por las cuales (...) *cuando las Normas Urbanísticas Municipales clasifiquen suelo urbano no consolidado o urbanizable deben dividirlos en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las reglas señaladas en el artículo 86.1.*". El mismo determina que "(...) *la delimitación debe efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. Además, se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística*".

Como se puede comprobar fácilmente, la delimitación del sector UBZ-I6 "Prado Borrero" sigue fielmente dichas determinaciones pues:

- *el límite norte:* es la vía pecuaria actual (es un elemento geográfico determinante)
- *límite sur:* camino existente (es un terreno de dominio público)
- *límite este:* camino existente (igual que en el caso anterior)
- *límite oeste:* vía de servicio de la autovía A-66

Es imprescindible destacar que la parcela propiedad de la empresa promotora (EDIFICIO TORO PLAZA S.L.) es mucho más grande que la incluida dentro del sector pero no queda otro remedio ya que la parte excluida está clasificada como "suelo rústico con protección natural" por las propias Normas Urbanísticas Municipales.

La superficie del sector según reciente medición efectuada por la empresa CALIDAD Y TOPOGRAFÍA S.L. asciende a 455.916,435 m<sup>2</sup> con una marcada pendiente en dirección noreste en sentido hacia el "Arroyo del Berrueco".

En los planos PP(DI-PI.01.3).- "PLANOS DE INFORMACIÓN – PLAN PARCIAL –: Topografía" y PP(DI-PI.01.4).- "PLANOS DE INFORMACIÓN – PLAN PARCIAL –: Delimitación" quedan claramente reflejadas la configuración y morfología del sector.

#### II.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD:

La estructura de propiedad catastral del ámbito de actuación del sector UBZ-I6 "Prado Borrero" de las N.U.M. de Guijuelo vigentes es la siguiente:

<b>PROPIETARIO</b>	<b>Nº PARCELA</b>	<b>POLÍGONO</b>	<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>
Edificio Toro Plaza S.L.	5.022	501	37157A501050220000KM
Julián Hernández, Julián	40	501	37157A501000400000KF
Julián Hernández, Julián	38	501	37157A501000380000KM
Martín González, Casimiro	39	501	37157A501000390000KO
Martín González, Casimiro	5.007	501	37157A501050070000KA
Martín Ingelmo, Pedro	5.008	501	37157A501050080000KB
Ayuntamiento de Guijuelo	5.006	501	37157A501050060000KW
Fernández González, José Lorenzo	5.009	501	37157A501050090000KY
Rodríguez Manzano, Bernabela	5.010	501	37157A501050100000KA
Martín Canete, Francisco	5.012	501	37157A501050120000KY
Vicente Rodríguez, Lorenzo	5.013	501	37157A501050130000KG
Sánchez Rodríguez, M <sup>a</sup> Pilar	5.014	501	37157A501050140000KQ
González Domínguez, Esteban	5.015	501	37157A501050150000KP
Rodríguez Hernández, Micaela	5.016	501	37157A501050160000KL
González Domínguez, Esteban	5.019	501	37157A501050190000KM
Sánchez Rodríguez, M <sup>a</sup> Pilar	5.017	501	37157A501050170000KT
Vicente Rodríguez, Lorenzo	5.018	501	37157A501050180000KF
Propietario de Aldeavieja	5.020	501	37157A501050200000KT
Martín Ingelmo, Laureano	5.021	501	37157A50150210000KF
Ayuntamiento de Guijuelo	5.011	501	37157A50150110000KB

La representación gráfica de las mismas se puede apreciar con claridad en el plano PP(DI-PI.03).- "PLANOS DE INFORMACIÓN – PLAN PARCIAL –: Estructura de propiedad".

#### II.1.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

Los terrenos que forman parte del ámbito de actuación debido a su orografía (pendientes muy acusadas) así como a los afloramientos de roca y peña en partes amplias del mismo se encuentran prácticamente abandonados: no se utilizan para labores agrícolas y casi para ninguna ganadera.

En cuanto a las edificaciones existentes, únicamente se dispone de un secadero actual perteneciente al grupo de empresas BLAZQUEZ del cual forma parte la sociedad promotora del ámbito.

Todos ellos se pueden referenciar en el plano PP(DI-PI.01.4).- "PLANOS DE INFORMACIÓN – PLAN PARCIAL –: Dotaciones Urbanísticas Existentes".

Los caminos existentes forman parte del perímetro del sector: por el norte, la vía pecuaria y por el sur un camino de acceso a las propiedades.

En cuanto a las infraestructuras, se dispone de una línea de alta tensión (132,00 Kv) la cual cruza el sector de norte a sur así como varios pozos vinculados a las fincas para satisfacer las pequeñas necesidades de agua.

Todos ellos se pueden referenciar en el plano PP(DI-PI.01.5).- "PLANOS DE INFORMACIÓN – PLAN PARCIAL –: Delimitación de Caminos Públicos".

#### II.1.4.- GEOTECNIA E HIDROGEOLOGÍA:

El ámbito de actuación se encuadrada en la comarca de la Sierra de Bejar con predominio de las alineaciones montañosas que forman parte del Sistema Central. Este forma un antiguo bloque paleozoico formado por una litología de granitos erosionados primariamente y, más tarde, elevado por el pliegue alpino.

Se compone de bloques escalonados separados por otros hundidos en los que tienen lugar la configuración hidrológica. Por lo expuesto, los suelos son poco profundos y de escasas condiciones para la agricultura, predominando los suelos de peña.

La geomorfología de la zona se encuentra influida por la fractura que forma una falla que recorre la comarca en dirección Noreste-Sudoeste y que se presenta con abundancia de rocas plutónicas y metamórficas.

#### II.1.5.- CLIMATOLOGÍA:

Como el resto de la provincia de Salamanca, presenta un clima continental típico de la Meseta, sin apenas influencias atlánticas, con inviernos largos y fríos con amplios períodos de heladas.

Las temperaturas mínimas se registran en enero y las máximas en julio. De enero a julio, las temperaturas aumentan muy lentamente con un incremento medio intermensual de 0,80 °C mientras que de julio a enero el descenso de temperaturas es mucho más rápido con variaciones intermensuales de 2 °C siendo el descenso más brusco de agosto a septiembre (3 °C).

Por lo que respecta a las precipitaciones, éstas son escasas, no superando los 500 mm anuales y distribuidas a lo largo del año en dos máximos: uno principal en otoño y otro secundario en invierno con un descenso en el período estival aunque no seco pues las precipitaciones superan los 50 mm en el mes de agosto.

#### II.1.6.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS:

No se tiene constancia alguna de restos arqueológicos en el ámbito del sector ya que no se encuentra en ninguno de los yacimientos incluidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León.

#### II.1.7.- VÍAS PECUARIAS:

Existe una vía pecuario en el norte del ámbito con dirección oeste-noreste que sirve de límite al mismo.

#### II.1.8.- RIESGOS NATURALES:

No se aprecia riesgo natural alguno en el sector ni en sus proximidades por no estar en zona sísmica de peligro y el curso de agua ("Arroyo del Berrueco") que se encuentra en la parte norte del ámbito es muy pequeño.

### **CAPÍTULO II.2.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE:**

El municipio de Guijuelo cuenta con Normas Urbanísticas Municipales las cuales fueron aprobadas en su sesión del 02 de agosto de 2.010 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca y publicadas en el BOCyL de fecha 22 de mayo de 2.012.

### **TÍTULO III.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Con esta modificación puntual propuesta de las Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo se han fijado dos objetivos que son los que se describen a continuación:

1º.- cambio en la clasificación del suelo, pasando de "suelo rústico común" a "suelo urbanizable" con la excepción de la zonas correspondientes al dominio público hidráulico e inundables por la avenida con un período de retorno de T = 100 años

2º.- establecimiento de tres unidades de actuación para acomodar el desarrollo del sector a la situación económica actual.

Salamanca, mayo de 2.012

El Redactor de la Memoria Informativa (Modificación Puntual):

Fdo: Isidro Mesonero Álvarez  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos