



DOCUMENTO PRINCIPAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES Y
ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR "URBZ-3"
DE MIRANDA DEL CASTAÑAR, SALAMANCA
FEBRERO 2021

DOCUMENTO PRINCIPAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR "URBZ-3" DE MIRANDA DEL CASTAÑAR, SALAMANCA.

INMUEBLES.

REFERENCIA CATASTRAL 1	37194A006000020000RH
LOCALIZACIÓN 1	ER EXTRARRADIO SUELO POLÍGONO 6 PARCELA 2 – SUBPARCELA A
REFERENCIA CATASTRAL 2	37194A006100020000RT
LOCALIZACIÓN 2	POLÍGONO 6 PARCELA 10002
MUNICIPIO, PROVINCIA	MIRANDA DEL CASTAÑAR, SALAMANCA

SOLICITANTE

RAZÓN SOCIAL	NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL
NIF	B-74140054

ARQUITECTO

NOMBRE Y APELLIDOS	MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
DNI	71.641.116-A
TITULACIÓN/COLEGIACIÓN	MÁSTER EN ARQUITECTURA, COLEGIADO 368 COAH
DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES	CALLE FONCALADA 7 8º G 33008 OVIEDO (ASTURIAS)
TELÉFONO	622.934.257
E-MAIL	manuserrano@hotmail.com

ÍNDICE

-01- JUSTIFICACIÓN DEL TRAMITE URBANÍSTICO Y AMBIENTAL A REALIZAR.....	- 3
-01.1- TRÁMITE URBANÍSTICO:.....	- 3
-01.2- TRÁMITE AMBIENTAL.....	- 9
-01.3- SECUENCIA DE TRAMITES PREVISTOS.....	- 11
-02- ANEJOS.....	- 12
-ANEJO I.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM DE MIRANDA DEL CASTAÑAR (SALAMANCA).....	- 12
-ANEJO II.- ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR URBZ 3 DE LAS NUM DE MIRANDA DEL CASTAÑAR (SALAMANCA).....	- 12

-01- JUSTIFICACIÓN DEL TRAMITE URBANÍSTICO Y AMBIENTAL A REALIZAR.

-01.1- TRÁMITE URBANÍSTICO:

A) ANTECEDENTES.

Se expone a continuación, de manera esquemática para su mejor comprensión, la tramitación urbanística y ambiental hasta el día de hoy y que, en la práctica, es la base sobre la que se plantea el presente documento y se resumen los factores que dieron lugar a la compleja tramitación; en esencia:

- Prolongada y conflictiva tramitación en un Ayuntamiento con escasez de medios.
- Continua innovación legislativa y reglamentaria en los últimos años que multiplica los efectos negativos de la prolongada tramitación.
- Emplazamiento en un entorno incluido en la Red Natura 2000 y Red de Espacios Naturales.

VERSIÓN 01 (AÑO 2004)

2004/07/20. Registro de la "Modificación Puntual y Ordenación Detallada del Sector URBZ-3 en las NNUU de Miranda del Castañar-Salamanca" en el Ayuntamiento y solicitud de informes sectoriales

2004/11/30. APROBACIÓN INICIAL por unanimidad y apertura de Información Pública.

2006/11/06. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DESFAVORABLE

VERSIÓN 02 (AÑO 2006)

2006/12/05. ACEPTACIÓN DE TODAS LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL desfavorable y registro de la "Modificación Puntual y Ordenación Detallada del Sector URBZ-3 en las NNUU de Miranda del Castañar-Salamanca" adaptada a dichas determinaciones.

2007/02/20. APROBACIÓN PROVISIONAL por unanimidad del Pleno de la Corporación Municipal.

2008/02/01. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DESFAVORABLE

"Se informa desfavorablemente la modificación puntual y ordenación detallada del sector Urbz-3 en el término municipal de Miranda del Castañar, ya que las determinaciones urbanísticas propuestas no se adecuan a la zonificación definida en el P.O.R.N.: concretamente la clasificación del suelo de la parcela 00002 subparcela c propuesta como urbanizable no se ajusta a la zonificación aprobada en el P.O.R.N.

donde dicha parcela está ubicada en Zona de Uso Limitado y por lo tanto debe ser clasificada como suelo rústico con protección”.

VERSIÓN 03 (AÑO 2010)

2010/08/10. Aceptación de todas las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental desfavorable, registro en el Ayuntamiento de Miranda del Castañar de la Modificación puntual y ordenación detallada del sector Urbz-3 de las NUM de Miranda del Castañar adaptada a dichas determinaciones y solicitud de Información Pública.

SIN RESPUESTA OFICIAL POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN

VERSIÓN 04 (ACTUAL)

El expediente objeto del presente documento es un **NUEVO EXPEDIENTE URBANÍSTICO** (*), fruto de sucesivas modificaciones sobre las propuestas precedentes, que persigue adaptarlas a la legislación vigente y garantizar así, no solo el cumplimiento de todos los requerimientos normativos de carácter urbanístico, ambiental, etc., sino la consecución de una mayor integración paisajística del conjunto en el medio físico en que se ubica.

() Dada la gran complejidad del expediente urbanístico precedente (pendiente de resolución desde agosto de 2010), tras la reunión presencial mantenida el 31 de enero de 2020 en la Delegación Territorial de Salamanca de la Junta de Castilla y León por el representante de la promotora, los representantes del Ayuntamiento de Miranda del Castañar y el representante jurídico de dicha Delegación Territorial de Salamanca de la Junta de Castilla y León se llegó a la conclusión de:*

- *La conveniencia de **reiniciar el expediente urbanístico** para facilitar su gestión y garantizar su seguridad jurídica.*
- *La conveniencia de **ratificar los Informes Sectoriales favorables** previos a anteriores versiones del planeamiento, al no alterar sustancialmente la nueva propuesta la ordenación previa:*
 - *Informe favorable de la Diputación de Salamanca.*
 - *Informe del Servicio Territorial de Fomento de Salamanca, que concluye que las modificaciones planteadas a la Normas Urbanísticas Municipales no afectan a las carreteras de titularidad autonómica.*
 - *Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento indicando que no existe prevista ninguna actuación en ese entorno que pudiera afectar al ferrocarril presente o futuro.*
 - *Informes favorables del Servicio de Espacios Naturales de la Dirección General del Medio Natural y del Servicio Territorial de Ordenación y Mejora.*

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil que concluye que el ámbito en estudio no está incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes a los aeropuertos de interés general, ni se ve afectado por ninguna instalación radioeléctrica aeronáutica para la navegación aérea.
- Informe de la División de Logística del Estado Mayor del Ministerio de Defensa remitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento que concluye que el Plan no se ve afectado por servidumbres aeronáuticas de instalaciones del Ejército.
- Informe Favorable de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa por no afectar la actuación a instalaciones o intereses de este departamento.
- Informe de la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, a los efectos de lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento al no afectar la actuación a las competencias de las carreteras del Estado.
- Informe de la Dependencia de Industria y Energía de la Administración General del Estado que concluye que el proyecto en cuestión no afecta a la infraestructura general básica de competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- Informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, de 19 de junio de 2007.
- Informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, de 1 de octubre de 2009 en relación con los trabajos arqueológicos realizados.
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago, de 25 de mayo de 2010.
- Informe sectorial del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León de 16 de abril de 2020, sobre Modificación Puntual de las NUM y Ordenación Detallada del Sector URBZ-3 de MIRANDA DEL CASTAÑAR en el que se concluye que:
 - Las actuaciones proyectadas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos no causarán perjuicio a la integridad del siguiente lugar incluido en Red Natura 2000: ZEC (ES4150107) "Las Batuecas-Sierra de Francia" y ZEPA (ES41500005) "Las Batuecas-Sierra de Francia."

- *Las actuaciones previstas son compatibles con los valores que motivaron la declaración del Parque Natural de Las Batuecas Sierra de Francia, ajustándose a lo establecido en su Plan de Ordenación de Recursos Naturales.*
- *Las actuaciones proyectadas son compatibles con los objetivos de conservación establecidos en el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra en Castilla y León.*
- *Las actuaciones previstas no suponen afección a las especies del Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León.*
- *Se constata la no coincidencia con ejemplares incluidos en el Catálogo Regional de Árboles Notables.*
- *Se comprueba que no existe coincidencia con zonas húmedas incluidas en el Catálogo de Zonas Húmedas de Castilla y León.*
- *No existe coincidencia territorial ni afección a Montes de Utilidad Pública.*
- *No existe coincidencia territorial ni afección a Vías Pecuarias.*
- *No cabe prever afecciones de consideración sobre hábitats y especies de interés.*

B) MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO A VERSIONES PREVIAS.

1. TRASLACIÓN OBLIGATORIA DE LAS DETERMINACIONES YA APROBADAS POR OTROS INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

- ADAPTAR LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL PREVISTOS EN LAS NUM PARA EL SECTOR URBZ-3 A LA LEY DE URBANISMO Y EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, tal y como se contemplan en los artículos 17, 18, 19 y 41.e, y 122 respectivamente, de ambas normativas.
 - Eliminación del carácter de ordenación general del sistema de actuación.
 - Inclusión del plazo para la ejecución de los deberes urbanísticos.
 - Eliminación de los coeficientes de ponderación con carácter vinculante
 - Adaptación del aprovechamiento medio del sector materializable por los propietarios (calculado sobre el 85% de la superficie bruta)
- DELIMITAR EL SECTOR ACORDE A LA INTERPRETACIÓN REALIZADA DESDE EL PORN Y QUE YA SE APLICÓ CON MOTIVO DE LA SEGUNDA DIA NEGATIVA. Se realiza una nueva delimitación y deslinde de las parcelas, dejando fuera del sector terrenos ya cedidos para los caminos

públicos y la subparcela c de la finca del propietario mayoritario. Ya hemos comentado que esta actuación no puede considerarse una modificación al estar previamente reflejada en un instrumento de ordenación territorial de rango superior a las NUM.

2. MODIFICACIONES DE OPORTUNIDAD, procedentes de la adaptación normativa no directa y de la concreción de los objetivos de proyecto que se contemplaba en las NUM entre los que están:

- ACLARACIÓN DE LOS USOS POSIBLES, homogeneizándolos con los establecidos en el ITPLAN.
- ACLARACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE USO RESIDENCIAL. El anterior tipo de uso residencial vinculado con el turístico que pasa a denominarse Terciario Hotelero en tipología Villas.
- REDUCCIÓN DE LA SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE como consecuencia de la aplicación del coeficiente fijado en las NUM (0,15) sobre la nueva superficie del sector, inferior a la de anteriores versiones del planeamiento.
- Eliminar como parámetro de ordenación general condiciones de parcelación, manteniéndose el objetivo general.
- AMPLIACIÓN DEL USO EQUIPAMIENTO PRIVADO EN DETRIMENTO DEL USO TERCIARIO para atender a los requerimientos municipales emitidos durante la tramitación para facilitar la asignación del exceso de aprovechamiento y que no estaba contemplado en la ordenación contemplada en las NUM (no se modifica por este motivo ocupación o edificabilidad considerándose una mejora al reducirse el uso terciario en beneficio de aumentar el equipamiento).
- OTRAS que se incluyen para facilitar el cumplimiento de las condiciones de urbanización establecidas en las NUM y las condiciones de conexión a los servicios provenientes del exterior del sector al no contemplar estas las condiciones particulares de este sector.

C) NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Se indican a continuación algunas de las normativas de aplicación; asimismo serán de aplicación sus modificaciones y/o adaptaciones:

1. LEGISLACIÓN NACIONAL.

- 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.

2. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

- LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998) ; en adelante LOTCyL.

Versión consolidada vigente desde: 19 octubre 2014; Última modificación legislativa: Ley 7/2014, de 12 Sep., CA Castilla y León (medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo)

- LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999); en adelante LUCyL.

Versión consolidada vigente desde: 27 marzo 2019; Última modificación legislativa: L 5/2019 de 19 Mar. CA Castilla y León (modificación de la L 5/1999 de 8 Abr., de Urbanismo).

- DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006) ; en adelante RUCyL.

Versión consolidada vigente desde: 4 abril 2016; Última modificación legislativa: D 6/2016, de 3 Mar. CA Castilla y León (modifica del Reglamento de Urbanismo para su adaptación a la L 7/2014, de 12 Sep., de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación)

3. NORMATIVA MUNICIPAL. CASUÍSTICA PARTICULAR.

Esta tramitación tiene como problema añadido que utiliza como base un documento, Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Miranda del Castañar (BOCyL y BOP 30/06/2003), adaptadas en su momento a la LUCyL pero no a su reglamento RUCyL o a las novedades legislativas posteriores.

Ante leyes o normas que puedan resultar contradictorias en sus determinaciones, deberá prevalecer el principio de jerarquía.

D) CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE URBANÍSTICO.

La ordenación planteada surge de la voluntad de la promotora de adaptar dicha propuesta a las normas en vigor, además de para lograr una mayor integración en el medio en que esta se ubica.

Si bien esta adaptación normativa no obliga a una modificación de las NUM, ya que estas se encuentran modificadas de hecho con la aprobación de dicha legislación superior, la entidad de estas adaptaciones y la pertinencia de otra serie de modificaciones menores de oportunidad que afectan a la ordenación general, hacen aconsejable mantener el expediente de modificación puntual en aras de lograr una mayor seguridad jurídica.

-01.2- TRÁMITE AMBIENTAL.

A) INTRODUCCIÓN.

El presente borrador del plan (Modificación puntual y ordenación detallada del sector Urbz-3 de las NUM de Miranda del Castañar) se presenta junto con el Documento Inicial Estratégico para la preceptiva **Solicitud de Inicio** del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

B) NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Se indican a continuación algunas de las normativas de aplicación; asimismo serán de aplicación sus modificaciones y/o adaptaciones:

1. LEGISLACIÓN COMUNITARIA.

- DIRECTIVA 2011/92/UE de 13 de diciembre: repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente

2. LEGISLACIÓN NACIONAL.

- LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- LEY 1/2005, de 9 de marzo, reguladora del régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. BOE 6 diciembre 2018.
- LEY 9/2018, de 5 de diciembre, que modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la L 21/2015.

3. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

- DECRETO LEGISLATIVO 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla Y León.
- LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LAS BATUECAS-SIERRA DE FRANCIA (PORN), aprobado mediante Decreto 141/1998, de 16 de julio. En dicho documento se establece el marco global y directrices generales de protección para el ámbito de las Batuecas-Sierra de Francia.
- PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ÁREA DE MIRANDA DEL CASTAÑAR, declarada como Parque Natural de las Batuecas-Sierra de Francia (Salamanca), aprobado mediante Decreto 108/2007 de 8 de noviembre.

- RED DE ESPACIOS RED NATURA 2000 delimita la Zona de Especial Protección para Aves «Las Batuecas-Sierra de Francia» (ZEPA ES4150005), y el Lugar de Interés Comunitario LIC «Las Batuecas-Sierra de Francia» (LIC ES4150107), prácticamente coincidentes que afectan al ámbito de actuación de la presente modificación puntual.
- LEY 8/2014 de 14 de octubre, que modifica la Ley 11/2003 de 8 de abril de prevención Ambiental de Castilla y León, que unifica en una sola norma la Ley 9/2006 (evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente) y el RDL 1/2008 (Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y algunas modificaciones al mismo) desde la entrada en vigor de esta ley.
- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Órgano Consejo de Fomento y Medio Ambiente. BOCL N.º. 67 -08/04/2016. Vigencia desde 09 de Abril de 2016

C) TRÁMITE AMBIENTAL.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, es necesario remitir a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental **solicitud de inicio** del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, adjuntando:

- El **borrador** del plan o programa.
- El **documento inicial estratégico**.

De esta manera se podrá avanzar en el trámite de cada uno de estos procedimientos de manera compatible con las indicaciones de la normativa urbanística acerca del procedimiento.

-01.3- SECUENCIA DE TRAMITES PREVISTOS.

El marco normativo determina el desarrollo previsible del planeamiento que se resume, en esencia, tal y como se detalla a continuación:

1. TRAMITACIÓN AMBIENTAL (LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL).

- Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (art. 18) (*).
- Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y elaboración del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (art. 19) (*).
- Elaboración del Estudio Ambiental Estratégico (art. 20)
- Elaboración de la Versión Inicial del Plan o Programa e Información Pública (art. 21).
- Consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas (art. 22).
- Propuesta final de plan o programa (art. 23).
- Análisis técnico del expediente (art. 24).
- Formulación de Declaración Ambiental Estratégica (art. 25).

2. TRAMITACIÓN URBANÍSTICA (DECRETO 22/2004, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN)

- Presentación del documento de Avance del planeamiento (art. 152) (*).
- Solicitud de informes previos (art. 153) (*).
- Aprobación Inicial (art. 154).
- Información Pública (art. 155).
- Trámite Ambiental (art. 157).
- Adaptación del documento (art. 158).
- Aprobación Provisional (art. 159).
- Remisión para Aprobación Definitiva (art. 160).
- Aprobación Definitiva (art. 161).

(*) Trámite realizado

En Oviedo, febrero de 2021.

D. Manuel Serrano Álvarez

Arquitecto



-02- ANEJOS.

-ANEJO I.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM DE MIRANDA DEL CASTAÑAR (SALAMANCA).

-ANEJO II.- ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR URBZ 3 DE LAS NUM DE MIRANDA DEL CASTAÑAR (SALAMANCA).

En Oviedo, febrero de 2021.



D. Manuel Serrano Álvarez
ARQUITECTO