

ANEJO I

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

ANEJO I.

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- MEMORIA VINCULANTE. | - 3 |
| -01A- ÁMBITO..... | - 3 |
| -01B- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN ACREDITANDO EL INTERÉS PÚBLICO.- | - 4 |
| -01B.1- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES. | - 4 |
| -01B.2- CONVENIENCIA DE LAS MODIFICACIONES. | - 5 |
| -01B.3- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO. | - 5 |
| -01C- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.- | - 6 |
| -01C.1- ADAPTACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR..... | - 6 |
| -01C.2- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Y CONDICIONES DE CONEXIÓN AL EXTERIOR DEL SECTOR. | - 12 |
| -D- RELACIÓN DE DOCUMENTOS DE LAS NUM QUE SON MODIFICADOS. | - 14 |
| -E- ORDENACIÓN DEL SECTOR URBZ-3 CONTENIDA EN LAS NUM 03 A MODIFICAR. | - 15 |
| -01E.1- SITUACIÓN. | - 15 |
| -01E.2- USO PREDOMINANTE. | - 15 |
| -01E.3- COMPATIBILIDAD DE USOS DETALLADOS. | - 15 |
| 01E.4- APROVECHAMIENTO MEDIO. | - 15 |
| 01E.5- SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO. | - 15 |
| 01E.6- CONDICIONES ESPECIALES. | - 15 |
| -F- FICHA DEL SECTOR URBZ-3 PROPUESTA EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN..... | - 16 |
| 01F.1- DELIMITACIÓN (ART 122.1 RUCYL)..... | - 16 |
| 01F.2- SUPERFICIE. | - 16 |
| 01F.3- USO PREDOMINANTE (ART 122.2.A RUCYL)..... | - 16 |
| 01F.4- USOS COMPATIBLES (ART 122.2.A RUCYL)..... | - 16 |
| 01F.5- USOS PROHIBIDOS (ART 122.2.A RUCYL)..... | - 17 |
| 01F.6- EDIFICABILIDAD MÁXIMA (ART 122.2.C RUCYL)..... | - 17 |
| 01F.7- PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA (ART 122.2.B RUCYL):..... | - 18 |
| 01F.8- OTRAS CONDICIONES DE CARÁCTER VINCULANTE (ART. 125 RUCYL). | - 18 |
| -G- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL. | - 19 |
| -H- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. | - 20 |
| -02- ANEXO. INFORMACIÓN REGISTRAL..... | - 21 |
| -03- PLANOS DE ORDENACIÓN. | - 23 |

-01- MEMORIA VINCULANTE.

-01A- ÁMBITO.

El ámbito de la modificación puntual se circunscribe a la zona delimitada en las NUM de Miranda del Castañar (BOP 30/06/03) como sector de Suelo Urbanizable URBZ-3.

Además de al ámbito geográfico, la modificación también afecta a las condiciones de urbanización del sector y se incluyen las condiciones para permitir desde la ordenación general la conexión del sector a las diferentes redes de servicios urbanos.

-01B- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN ACREDITANDO EL INTERÉS PÚBLICO.

-01B.1- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

Las modificaciones que se presentan corresponden a dos grupos:

1. DE LA TRASLACIÓN OBLIGATORIA, A LAS NUM EN ESTE ÁMBITO, DE LAS DETERMINACIONES YA APROBADAS POR OTROS INSTRUMENTOS NORMATIVOS que entraron en vigor con posterioridad a la aprobación de las NUM (legislación urbanística, instrumentos de ordenación territorial...).

A) 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)

B) 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. 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.

-01B.2- CONVENIENCIA DE LAS MODIFICACIONES.

1. DE LA TRASLACIÓN OBLIGATORIA, A LAS NUM EN ESTE ÁMBITO, DE LAS DETERMINACIONES YA APROBADAS POR OTROS INSTRUMENTOS NORMATIVOS:

Al tratarse de adaptaciones normativas, la conveniencia es evidente.

2. DE OPORTUNIDAD

Están motivadas en aras de una mejor definición y una mayor seguridad jurídica de la propuesta.

-01B.3- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

La actuación de referencia es un proyecto ya reconocido en las NUM de 2003, cuyo suelo está incluido dentro del PORN de Miranda del Castañar en una zona que contempla el uso general, por lo que demuestra el interés público de las modificaciones necesarias para alcanzar los objetivos anteriormente reconocidos, así como la ausencia de impedimentos ambientales para la consecución del desarrollo propuesto.

-01C- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

-01C.1- ADAPTACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR.

En el apartado 7.2 de las ordenanzas de las NUM (2003) de Miranda del Castañar en lo referido al sector de suelo urbanizable URBZ-3 (Pág. 115 y 116) se indican las determinaciones de desarrollo del sector. Se reproducen a continuación indicando junto a las mismas los cambios señalados y la justificación detallada de los mismos:

1.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

Se proponen las parcelas que corresponden con la delimitación del sector que ha sido informada favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente e incluidas como uso general en el PORN.

PREVIA.

Situación (NUM 03): Parcela nº 1 del polígono nº 6 de rústica.

PROPUESTA.

Delimitación (MOD 09): Parcela 10002 del polígono nº 6 de rústica, incluida íntegramente y subparcelas a y b de la parcela nº 2 del polígono nº 6 de rústica según detalle recogido en PORN (se ha extraído la subparcela c por estar definida como Zona de Uso Limitado en el PORN). Recoge la nueva numeración catastral y la nueva situación parcelaria del sector.

2.-SUPERFICIE DEL SECTOR.

Debido a la interpretación de la Consejería de Medio Ambiente sobre la coexistencia en el sector de suelo definido como urbanizable y de protección preventiva simultáneamente, según lo expuesto en la DIA desfavorable de febrero de 2008 ha habido que extraer del sector la subparcela c de la parcela nº 2 del polígono nº 6 de rústica resultando una nueva reducción de la superficie del sector.

PREVIA.

Superficie (NUM 03): 100.624 m².

PROPUESTA.

Superficie (MOD 09): Parcela 10002 del polígono nº 6 de rústica, incluida íntegramente (10.007 m²) y subparcelas a y b de la parcela nº 2 del polígono nº 6 de rústica (72.419 m²) resulta un total de 82.426 m². Esta superficie, a pesar de su delimitación precisa, al haberse hecho un plano con el deslinde de las propiedades, puede sufrir aún pequeños ajustes y deberá ser en todo caso comprobada en el Proyecto de Actuación.

3.-USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.

A la anterior propuesta se le achacó asignar un conjunto de usos genérico sin una definición precisa de los mismos lo que puede dar lugar a arbitrariedades.

Para corregir esa situación, toma como base en la asignación de usos la terminología del ITPLAN (Orden FOM 1572/2006, de 27 de septiembre) y se propone la de Terciario _ hostelería (TH). Además, siguiendo el art. 122 del RUCyL, se añade la referencia a los usos compatibles y prohibidos.

Por otro lado, para atender los recelos expresados en evaluaciones anteriores por parte de la Consejería de Medio Ambiente, se corrige la anterior denominación de "Vivienda rural" por la de "Terciario Hotelero" en la tipología de "Villas". De esta manera vinculamos estas construcciones de forma efectiva al uso turístico sin dar cabida a otras posibles interpretaciones erróneas (considerar dichas villas como segundas residencias) y que además implican otro tipo de requerimientos normativos (reservas de vivienda protegida) que son impropios de la finalidad propuesta.

De igual manera, el denominado "Taller de arte" se adscribe ahora a una categoría equiparable de Dotación de Equipamiento Cultural Privada. Respecto a los "Servicios", estos se incluyen proporcionalmente en dichos usos, al estar vinculados a los usos anteriores.

En el último documento aprobado por el Ayuntamiento (el 08/02/07), se propuso la existencia de una parcela independiente sin un uso concreto, con el fin de albergar el exceso de aprovechamiento que le corresponde al municipio; sin embargo, esta es una opción no contemplada en las NUM. Para solventar dicha situación, se propone en la presente modificación detraer ocupación y edificabilidad de los usos terciarios hoteleros, aquellos considerados más impactantes, para asignarlos a un uso Dotación equipamiento privado que permita al municipio un amplio margen de maniobra en su gestión. Dicha decisión es consecuente con el tipo de proyecto turístico que se propone.

Por último, una vez señalados los usos generales y sus condiciones de implantación adicionales se indican de manera detallada otra serie de usos básicos compatibles dentro de los globales.

PREVIA.

COMPATIBILIDAD DE USOS DETALLADOS (NUM 03).

1. Taller de Arte. Se situará en la zona de edificación existente sobre una parcela de 1 Ha. segregable. El Plan Parcial establecerá las condiciones de aprovechamiento de la edificación existente. La ocupación máxima de la edificación será de 600 m² con una altura máxima de 2 plantas.
2. Viviendas Rurales. La ocupación máxima será de 2.500 m² y el n^o máximo de viviendas será de 30 unidades. La altura máxima dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta.
3. Uso Hotelero. Ocupación máxima 2.200 m². Altura máxima, tres plantas. N^o máximo de habitaciones: 70.
4. Servicios. Ocupación máxima 700 m². Se dedicarán a cuadras, almacenes, talleres, etc., hasta un máximo de 6 edificio. La altura máxima será de dos plantas.

PROPUESTA.

USO PREDOMINANTE (MOD 09).

Uso global: Terciario _ hostelería (TH) con las siguientes condiciones de ordenación general adicionales:

- a) En tipología hotel. Ocupación máxima 1.932,91 m². Altura máxima, tres plantas. N^o máximo de habitaciones: 62.
- b) En tipología villas. Ocupación máxima 2.196,49 m² y el n^o máximo de villas será de 26 unidades. La altura máxima dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta.
- c) En tipología terciario mixto. Ocupación máxima 728,44 m². El n^o máximo de habitaciones (uso hotelero) será 8 y el n^o máximo de villas será de 4 unidades. Además, podrá edificar 117,45 m² de equipamiento privado. La altura máxima dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta.

USOS COMPATIBLES.

Uso global: Equipamiento (EQ) con las siguientes condiciones de ordenación general adicionales:

- a) Edificio con finalidad educativa y cultural (EQ-G, EQ-E, EQ-D, EQ-C, EQ-M, EQ-T, EQ-O, EQ-R, EQ-V). Se situará en una zona cercana a la edificación existente. La ocupación máxima de la edificación será de 527,16 m² con una altura máxima de 2 plantas.

b) Servicios complementarios vinculados al uso turístico (EQ-G, EQ-E, EQ-D, EQ-C, EQ-T, EQ-O, EQ-V). Ocupación máxima 615,02 m². Se dedicarán a cuadras, almacenes, talleres, etc, hasta un máximo de 6 edificios. La altura máxima será de dos plantas más aprovechamiento bajocubierta.

c) Edificio equipamiento público de uso vinculado con el uso turístico, protección medioambiental, dinamización sociocultural, ... (EQ-G, EQ-E, EQ-D, EQ-T, EQ-V)

La ocupación máxima de la edificación será de 945,57 m² con una altura máxima de dos plantas.

(*) El uso terciario mixto incluye 117,45 m² de equipamiento privado.

A pesar de su precisión, los usos anteriores se considerarán usos generales, compatibles con los siguientes usos básicos propios del terciario turístico y del equipamiento privado.

a) Oficina (TO).

b) Comercial (TC).

c) Servicios (TS).

USOS PROHIBIDOS.

El resto.

La determinación de los usos pormenorizados y básicos se realizará en la ordenación detallada a partir de las indicaciones recogidas en este apartado.

4.-DENSIDAD EDIFICATORIA.

La técnica del aprovechamiento medio requiere una serie de procedimientos que la postergan a fases posteriores y la extraen de las determinaciones de ordenación general. Se precisa en su sustitución fijar la edificabilidad máxima en usos privados por hectárea con un máximo de 5.000 m² por Ha.

Asimismo, para establecer la edificabilidad máxima, se parte del coeficiente de aprovechamiento medio establecido en el apartado 7.2 de las NUM de 2003, que es 0,15 m²/m², que a su vez establece las siguientes condiciones:

| TABLA DE INTENSIDAD DE USOS PREVISTOS EN EL URBZ-3 EN LAS NUM (03) | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|------------------------------|
| USO | OCUP. MÁX (M ²) | ALT. MÁX (PLANT.) | EDIF. MÁX. (M ²) |
| Taller de Arte | 600 | 2 | 1200 |
| Hotel | 2.200 | 3 | 6.600 |
| Servicios | 700 | 2 | 1400 |
| Viviendas rurales | 2.500 | 2+BC | 6250 |
| TOTAL | 6.000 | | 15.450 |

Teniendo en cuenta que si se agotase la edificabilidad máxima de los distintos usos (ocupación máxima por número máximo de alturas) la edificabilidad resultante sería mayor que la establecida en las NUM03 (0,15 m²/m²), deberá considerarse el aprovechamiento relativo a cada uso como un máximo cuya suma con los demás nunca deberá superar a los 82.426 m² x 0,15 m²/m² = 12.363,90 m² que representan el aprovechamiento máximo total del sector.

Con independencia de la importante pérdida de edificabilidad respecto a las versiones anteriores, consecuencia de la reducción de la superficie del sector, se ha optado por ceñirse de forma estricta al cálculo del aprovechamiento definido en las NUM (0,15) y en la LUCyL (los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector) para mayor seguridad jurídica y para minimizar el impacto de la actuación sobre el medio ambiente.

Asimismo, se ha tenido en cuenta que exceder el aprovechamiento medio establecido en las NUM fue uno de los motivos de la primera declaración negativa en base a los siguientes argumentos:

"Se considera inadmisibile el aumento de la edificabilidad para todo el Sector pasando de 0,15 m²/m² a 0,18 m²/m². Dadas las especiales características de este Sector, alejado del núcleo urbano de Miranda del Castañar y situado en un entorno de gran valor medioambiental y paisajístico, no se considera adecuada ninguna modificación que implique un aumento de la edificabilidad del sector, por el efecto que ésta pudiera tener sobre las áreas circundantes del Parque Natural".

En conclusión, con las modificaciones propuestas no se produce un aumento de la edificabilidad total aprobada en las NUM de 03 y que se describe numéricamente. El resto de las circunstancias de la primera propuesta no se recogen al mantenerse las ya informadas favorablemente en las NUM 03.

PREVIA.

Aprovechamiento medio (NUM 03): 0,15 m²/m² incluida la edificación existente.

PROPUESTA.

Superficie del sector: 82.426 m²

Aprovechamiento medio (NUM 03): 0,15 m²/m², incluida la edificación existente.

Edificabilidad máxima: 12.363,90 m²

- El Vivero: Parcela de 72.419 m² x 0,15 m²/m² = 10.862,85 m².

- El Jabalí Rosa: Parcela de 10.007 m² x 0,15 m²/m² = 1.501,05 m².

En el presente documento se indican, además, las ocupaciones y número de alturas máximos para cada uno de los distintos usos propuestos (ver ordenanzas específicas):

| TABLA DE INTENSIDAD DE USOS PROPUESTOS | | | | | |
|--|--------------------------------|--------------|--------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| USO | OCUP. MAX (m ²) | ALT. MAX. | EDIF. MAX (m ²) (UDS) | COEF. POND | APROV (m ²). |
| Terciario Hotelero Hotel | 1.932,91 | 3 | 5.535,14 (62 uds.) | 1 | 5.535,14 |
| Terciario Hotelero en formato Villas | 2.196,49 | 2+BC | 3.514,38 (26 villas) | 1 | 3.514,38 |
| Terciario Mixto | 728,44 | 3 | 1.501,05 (8 hab. + 4 villas) | 1 | 1.501,05 |
| Equipamiento Privado Cultural | 527,16 | 2 | 1.054,31 | 1 | 1.054,31 |
| Equipamiento Privado | 615,02 | 2 | 759,02 | 1 | 759,02 |
| TOTAL | 6.000,00 | | 12.363,90 | | 12.363,90 |

La suma total de las superficies edificables para los distintos usos no podrá superar bajo ningún concepto los 12.363,90 m² de techo resultantes de la aplicación del coeficiente de edificabilidad establecido en las NUM.

5.-SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO.

Se ha excluido expresamente este tipo de determinaciones dentro de la ordenación general en la Disposición Derogatoria de la LMUS que considera derogada la obligación desde las NUM de un sistema de actuación concreto. Se elimina por lo tanto esta determinación y será en un momento posterior cuando se incluya.

6.-PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Se trata de una determinación de ordenación general obligatoria (art.122 RUCyL). Se opta por alargar al máximo los plazos a la vista de las circunstancias socioeconómicas actuales y de la complejidad del proyecto

PROPUESTA.

Plazos para establecer la ordenación detallada (MOD 09): Los máximos previstos en la legislación urbanística establecidos en el art.122.2.b. del RUCyL .

7.-CONDICIONES ESPECIALES.

Se elimina de la ordenación general los coeficientes de ponderación vinculantes que la actual normativa permite modificar y establecer durante el Proyecto de Actuación.

PREVIA.

CONDICIONES ESPECIALES (NUM 03). Se utilizará una forma dispersa de ocupación cuyo carácter rural deberá contrastar con el núcleo urbano de Miranda del Castañar. El diseño y los materiales que se empleen se integrarán el medio rústico y natural del entorno, conservando los elementos más importantes del paisaje existentes. Coeficientes de ponderación: Turístico, 1; residencial 0,87.

PROPUESTA.

OTRAS CONDICIONES DE CARÁCTER VINCULANTE (MOD 09): Se utilizará una forma dispersa de ocupación cuyo carácter rural deberá contrastar con el núcleo urbano de Miranda del Castañar. El diseño y los materiales que se empleen se integrarán el medio rústico y natural del entorno, conservando los elementos más importantes del paisaje existentes.

-01C.2- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Y CONDICIONES DE CONEXIÓN AL EXTERIOR DEL SECTOR.

En el apartado 5.1 de las ordenanzas de las NUM (2003) de Miranda del Castañar se relacionan las condiciones a perseguir por los proyectos de urbanización (Pág. 29, 30 y 31) y las condiciones específicas respecto a los requerimientos medioambientales referidos al consumo de agua, alumbrado, firmes, etc. Se propone que en el ámbito de aplicación del sector URBZ-3 la ordenación detallada pueda modificar justificadamente y en atención a la reducción de impactos ambientales las condiciones que sean precisas. Al acompañarse la ordenación detallada junto a la modificación puntual se elimina la incertidumbre acerca del contenido de esas mejoras ambientales.

PROPUESTA.

Se añade el apartado 5.1.10 en el apartado 5.1 Proyectos de urbanización de las Normas Urbanísticas de las NUM de 2003 con el siguiente contenido:

"5.1.10 El instrumento que establezca la ordenación detallada del sector de suelo Urbanizable URBZ-3 podrá modificar justificadamente las condiciones del presente apartado 5.1 en atención a la reducción de impactos ambientales".

Por otro lado, las NUM no mencionan la necesidad de que este sector ejecute instalaciones de servicios urbanos de captación, abastecimiento de agua, eléctrico, telecomunicaciones, viales, al exterior del sector. Se propone establecer que en tanto estas instalaciones queden definidas en el documento que establece la ordenación detallada y al nivel exigido normativamente en dicho documento se consideren como previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico a efectos de los artículos 59 y siguientes del RUCyL.

PROPUESTA.

Se añade el apartado 5.1.11 en el apartado 5.1 Proyectos de urbanización de las Normas Urbanísticas de las NUM de 2003 con el siguiente contenido:

“5.1.11 Las instalaciones necesarias para dotar al sector de suelo urbanizable URBZ-3, siempre que queden definidas en el documento que establece la ordenación detallada y al nivel exigido normativamente en dicho documento, se considerarán como previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico a efectos de los artículos 59 y siguientes del RUCyL”.

-D- RELACIÓN DE DOCUMENTOS DE LAS NUM QUE SON MODIFICADOS.

Básicamente, se modifica el apartado referido al sector URBZ 3 del apartado 7.2 y se añaden los artículos 5.1.10 y 5.1.11 en el apartado 5.1 Proyectos de urbanización (en la página 31 de las Normas Urbanísticas de las NUM de 2003).

Asimismo, se modifica en la documentación gráfica el plano P-4 Clasificación Global limitándose a corregir la contradicción mencionada y ya resuelta.

-E- ORDENACIÓN DEL SECTOR URBZ-3 CONTENIDA EN LAS NUM 03 A MODIFICAR.

-01E.1- SITUACIÓN.

Parcela nº 1 del polígono nº 6 de rústica.

-01E.2- USO PREDOMINANTE.

Servicios turísticos.

-01E.3- COMPATIBILIDAD DE USOS DETALLADOS.

1. TALLER DE ARTE.

Se situará en la zona de edificación existente sobre una parcela de 1 Ha. segregable. El Plan Parcial establecerá las condiciones de aprovechamiento de la edificación existente. La ocupación máxima de la edificación será de 600 m² con una altura máxima de 2 plantas.

2. VIVIENDAS RURALES.

La ocupación máxima será de 2.500 m² y el nº máximo de viviendas será de 30 unidades. La altura máxima dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta.

3. USO HOTELERO.

Ocupación máxima 2.200 m². Altura máxima, tres plantas. Nº máximo de habitaciones: 70.

4. SERVICIOS.

Ocupación máxima 700 m². Se dedicarán a cuerdas, almacenes, talleres, etc, hasta un máximo de 6 edificio. La altura máxima será de dos plantas.

01E.4- APROVECHAMIENTO MEDIO.

0,15 m²/m² incluida la edificación existente.

01E.5- SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO.

Concierto.

01E.6- CONDICIONES ESPECIALES.

Se utilizará una forma dispersa de ocupación cuyo carácter rural deberá contrastar con el núcleo urbano de Miranda del Castañar. El diseño y los materiales que se empleen se integrarán el medio rústico y natural del entorno, conservando los elementos más importantes del paisaje existentes. Coeficientes de ponderación: Turístico, 1; residencial 0,87.

-F- FICHA DEL SECTOR URBZ-3 PROPUESTA EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

01F.1- DELIMITACIÓN (ART 122.1 RUCYL).

Parcela 10002 del polígono nº 6 de rústica, incluida íntegramente y subparcelas a y b de la parcela nº 2 del polígono nº 6 de rústica según detalle recogido en PORN. Recoge la nueva numeración catastral y la nueva situación parcelaria del sector.

01F.2- SUPERFICIE.

Parcela 10002 del polígono nº 6 de rústica, incluida íntegramente (10.007 m²) y subparcelas a y b de la parcela nº 2 del polígono nº 6 de rústica (72.419 m²) resulta un total de 82.426 m². Esta superficie, a pesar de su delimitación precisa, al haberse hecho un plano con el deslinde de las propiedades, puede sufrir aún pequeños ajustes y deberá ser en todo caso comprobada en el Proyecto de Actuación.

01F.3- USO PREDOMINANTE (ART 122.2.A RUCYL).

USO GLOBAL: TERCIARIO (T) - USO PORMENORIZADO: HOSTELERÍA (TH)
con las siguientes condiciones de ordenación general adicionales:

- a) En tipología hotel. Ocupación máxima 1.932,91 m². Altura máxima, tres plantas. Nº máximo de habitaciones: 62.
- b) En tipología villas. Ocupación máxima 2.196,49 m² y el nº máximo de villas será de 26 unidades. La altura máxima dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta.
- c) En tipología terciario mixto. Ocupación máxima 728,44 m². El nº máximo de habitaciones (uso hotelero) será 8 y el nº máximo de villas será de 4 unidades. Además, podrá edificar 117,45 m² de equipamiento privado. La altura máxima dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta.

La determinación de los usos pormenorizados y básicos se realizará en la ordenación detallada a partir de las indicaciones recogidas en este apartado.

01F.4- USOS COMPATIBLES (ART 122.2.A RUCYL).

USO GLOBAL: EQUIPAMIENTO (E) con las siguientes condiciones de ordenación general adicionales:

A) EDIFICIO CON FINALIDAD EDUCATIVA Y CULTURAL (EQ-G, EQ-E, EQ-D, EQ-C, EQ-M, EQ-T, EQ-O, EQ-R, EQ-V). Se situará en una zona cercana a la edificación existente. La ocupación máxima de la edificación será de 527,16 m² con una altura máxima de 2 plantas.

B) SERVICIOS COMPLEMENTARIOS VINCULADOS AL USO TURÍSTICO (EQ-G, EQ-E, EQ-D, EQ-C, EQ-T, EQ-O, EQ-V). Ocupación máxima 615,02 m². Se dedicarán a cuadras, almacenes, talleres, etc, hasta un máximo de 6 edificios. La altura máxima será de dos plantas más aprovechamiento bajocubierta.

C) EDIFICIO EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE USO VINCULADO CON EL USO TURÍSTICO, PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL, DINAMIZACIÓN SOCIOCULTURAL, ... (EQ-G, EQ-E, EQ-D, EQ-T, EQ-V). La ocupación máxima de la edificación será de 945,57 m² con una altura máxima de dos plantas.

(*) El uso terciario mixto incluye 117,45 m² de equipamiento privado.

A pesar de su precisión, los usos anteriores se considerarán usos generales, compatibles con los siguientes usos básicos propios del terciario turístico y del equipamiento privado.

- a) Oficina (TO).
- b) Comercial (TC).
- c) Servicios (TS).

Además de aquellos usos de servicios propios de los usos anteriores como Espacios Libres (EL), y Servicios Urbanos (SU).

La determinación de los usos pormenorizados y básicos se realizará en la ordenación detallada a partir de las indicaciones recogidas en este apartado.

01F.5- USOS PROHIBIDOS (ART 122.2.A RUCYL).

El resto.

01F.6- EDIFICABILIDAD MÁXIMA (ART 122.2.C RUCYL).

12.363,90 m². Esta superficie edificable se obtiene a partir de lo establecido en las NUM (03) Esta modificación considera fijo el coeficiente de edificabilidad establecido por las NUM (0,15), siendo la superficie máxima edificable el resultado de multiplicar la superficie del sector por dicho coeficiente de edificabilidad. De esta forma, se consigue un menor impacto de la actuación al reducirse la superficie edificable respecto a la versión anterior del planeamiento.

01F.7- PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA (ART 122.2.B RUCYL):

Los máximos previstos en la legislación urbanística establecidos en el art. 122 del RUCyL: 8 años.

01F.8- OTRAS CONDICIONES DE CARÁCTER VINCULANTE (ART. 125 RUCYL).

Se utilizará una forma dispersa de ocupación cuyo carácter rural deberá contrastar con el núcleo urbano de Miranda del Castañar. El diseño y los materiales que se empleen se integraran el entorno, conservando los elementos más importantes del paisaje existentes.

-G- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

Como ya se ha manifestado la modificación de las NUM se realiza por la necesidad de adaptación de los parámetros del sector a las normas de mayor jerarquía, legislación urbanística e instrumentos de ordenación del territorio.

Las modificaciones de oportunidad se limitan a facilitar la ejecución del sector sin alterar lo establecido en las NUM por lo que estas, al no modificar sustancialmente la ordenación anterior sobre la que se han obtenido distintos informes sectoriales favorables, no tienen influencia alguna en el modelo territorial aprobado en las NUM en vigor.

-H- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los actuales propietarios según los certificados registrales que se aportan en el anexo son los siguientes.

1.-D. ADRIÁN EGEA GUEVARA.

DNI 2608087-W; C/ Paraje Romero nº 2, CP 28003, Madrid.

2.-NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO S.L

CIF B-74140054; C/ Dionisio Ridruejo nº 2, 1º ext, CP 33008, Oviedo

Las superficies consideradas en este documento son las siguientes, advirtiendo que será en cualquier caso con la aprobación del proyecto de actuación cuando se establezca definitivamente los derechos de los propietarios teniendo hasta ese momento carácter orientativo:

| PARCELAS | | RESUMEN PROPIETARIOS | | | SUPERFICIES (M ²) | | | % |
|----------|----|----------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|
| TIPO | Nº | PROPIEDAD | ID. REGISTRAL | ID. CATASTRAL | CATASTRO | REGISTRO | EN MODIFICACIÓN | % DEL TOTAL EN MODIFICACIÓN |
| Privada | 1 | ADRIÁN EGEA | 3160 | 10002 pol. 6 | 10.007,00 | 10.000 | 10.007,00 | 12,14 % |
| Privada | 2 | NATTURAL S.L. (*) | Parcial 2768 | 02 pol. 6 subp. a y b | 72.419,00 | Total 100.000 | 72.419,00 | 87,86 % |
| | | TOTAL | | | 82.426,00 | | 82.426,00 | 100,000000% |

(*) NATTURAL: Naturaleza y Turismo Alternativo, S.L.

En Oviedo, febrero de 2021

D. Manuel Serrano Álvarez

ARQUITECTO



-02- ANEXO. INFORMACIÓN REGISTRAL**EXTRACTO DE INFORMACIÓN REGISTRAL: PARCELA 1****INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Emisión: NUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

FINCA DE MIRANDA DEL CASTAÑAR Nº: 3160

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 37002000467368

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: TERRENO DE REGADIO: Situada en MIRANDA DEL CASTAÑAR en PARAJE PERAHIGO , con una superficie construida de cuatrocientos veintiséis metros, cuarenta y siete decímetros cuadrados y una superficie útil de trescientos doce metros, noventa y tres decímetros cuadrados con una superficie del terreno de una hectárea . linderos: norte, Carretera de Miranda a Santibañez y Camino Viejo de Santibañez; sur, Resto de Finca Matriz; este, Resto de Finca Matriz; oeste, Resto de Finca Matriz .

UN TERRENO de regadío, con una vivienda, compuesta de sótano, planta baja y primera, en término municipal de Miranda del Castañar, con una superficie aproximada de una hectárea. Su forma es irregular. La parte edificada ocupa una superficie de doscientos setenta y seis metros y veinticuatro decímetros cuadrados, de los que setenta y ocho metros y cincuenta y tres decímetros cuadrados corresponden al patio, el sótano, con una superficie construida de cuarenta metros y cincuenta y ocho decímetros cuadrados y una superficie útil de veinticinco metros y cuatro decímetros cuadrados, se destina a bodega; la planta baja, con una superficie construida de doscientos setenta y seis metros y veinticuatro decímetros cuadrados y útil de doscientos siete metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados, se distribuye en patio, cuatro habitaciones, cocina y baño; la planta primera, con una superficie construida de ciento nueve metros y setenta y cinco decímetros cuadrados y útil de setenta y nueve metros y noventa y cinco decímetros cuadrados, se destina a distribuidor y dos habitaciones. Linda todo ellos por el Norte, carretera de Miranda a Santibañez y camino viejo de Santibañez; Sur, Este y Oeste, resto de finca matriz.

ESTADO DE COORDINACION CATASTRO: No consta

TITULARIDADES

| NOMBRE TITULAR | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|----------------|--------|------|-------|-------|------|
|----------------|--------|------|-------|-------|------|

| | | | | | |
|------------------------------|--------------|------|----|-----|---|
| EGEA GUEVARA, ADRIAN ERNESTO | 02.608.087-W | 1274 | 24 | 139 | 6 |
|------------------------------|--------------|------|----|-----|---|

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura autorizada NO CONSTA, nº de protocolo

Inscripción: 6º Tomo: 1.274 Libro: 24 Folio: 139 Fecha: 03/08/2004

CARGAS

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

EXTRACTO DE INFORMACIÓN REGISTRAL: PARCELA 2



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Emisión: NUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

FINCA DE MIRANDA DEL CASTAÑAR Nº: 2768

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 37002000463599

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RUSTICA: PASTOS, FRUTALES Y HUERTA: Situada en MIRANDA DEL CASTAÑAR en PARAJE PERAHIGO con una superficie del terreno de diez hectáreas . linderos: .

ESTADO DE COORDINACION CATASTRO: No consta

TITULARIDADES

| NOMBRE TITULAR | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|----------------|--------|------|-------|-------|------|
|----------------|--------|------|-------|-------|------|

| | | | | | |
|------------------------------------|--|------|----|---|---|
| NATURALEZA TURISMO ALTERNATIVO, SL | | 1274 | 24 | 7 | 9 |
|------------------------------------|--|------|----|---|---|

1/2 del pleno dominio por título de varios.

Formalizada en escritura con fecha 21/06/05, autorizada en OVIEDO, por DON JOSÉ ANTONIO CAICOYA CORES, nº de protocolo 1791

Inscripción: 9ª Tomo: 1.274 Libro: 24 Folio: 7 Fecha: 13/09/2005

| | | | | | |
|------------------------------------|--|------|----|-----|----|
| NATURALEZA TURISMO ALTERNATIVO, SL | | 1274 | 24 | 224 | 10 |
|------------------------------------|--|------|----|-----|----|

1/2 del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/05, autorizada en OVIEDO, por DON JOSÉ ANTONIO CAICOYA CORES, nº de protocolo 2143

Inscripción: 10ª Tomo: 1.274 Libro: 24 Folio: 224 Fecha: 05/10/2005

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afección: Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre T.P. y A.J.D.a favor de la Hacienda, correspondiente al contrato objeto de la inscripción

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

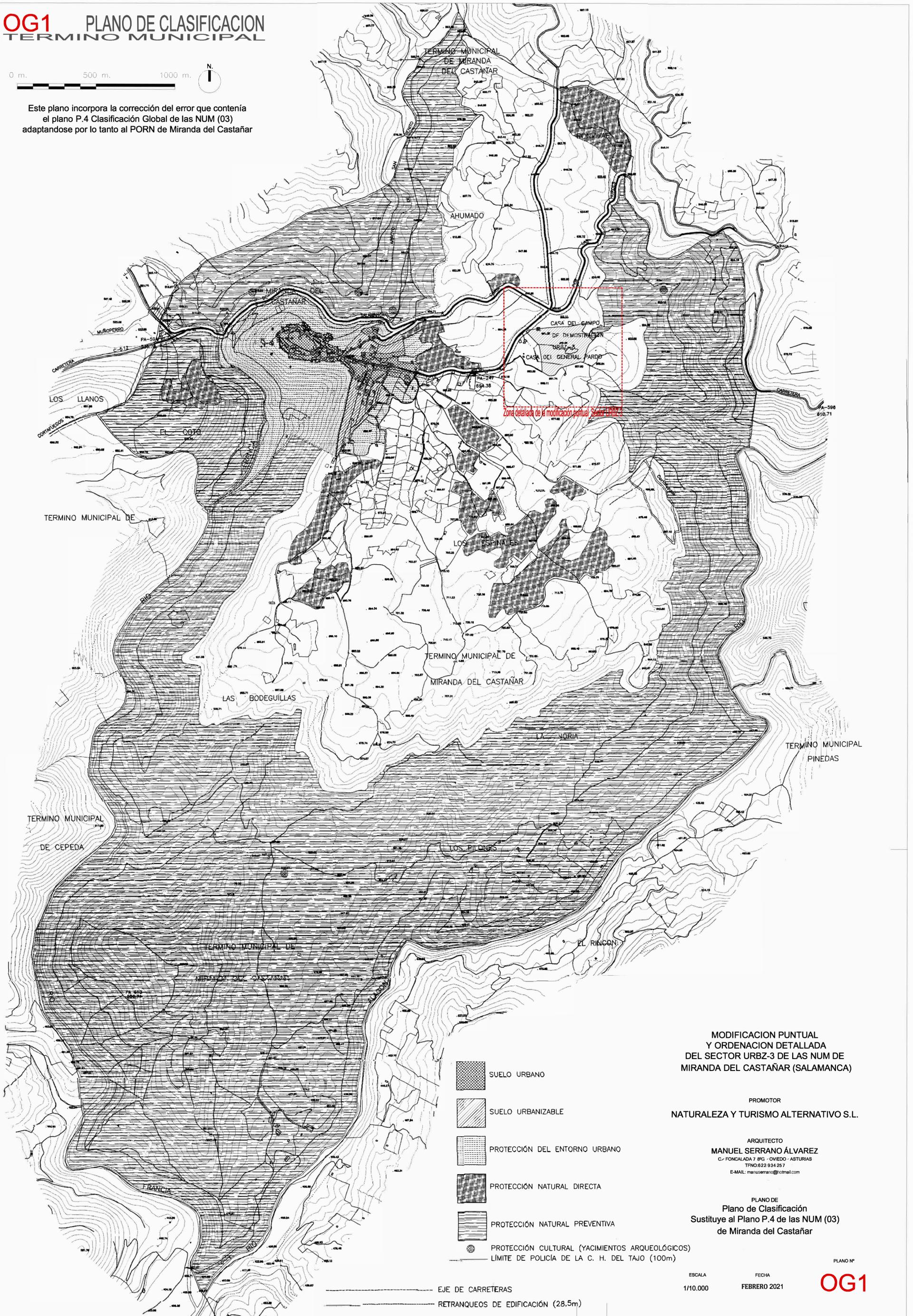
-03- PLANOS DE ORDENACIÓN.

OG 1 Plano de clasificación sustituye a plano P.4 de las NUM. 1/10.000

OG1 PLANO DE CLASIFICACION TERMINO MUNICIPAL



Este plano incorpora la corrección del error que contenía el plano P.4 Clasificación Global de las NUM (03) adaptándose por lo tanto al PORN de Miranda del Castañar



-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE
-  PROTECCIÓN DEL ENTORNO URBANO
-  PROTECCIÓN NATURAL DIRECTA
-  PROTECCIÓN NATURAL PREVENTIVA
-  PROTECCIÓN CULTURAL (YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS)
- LIMITE DE POLICIA DE LA C. H. DEL TAJO (100m)
- EJE DE CARRETERAS
- RETRANQUEOS DE EDIFICACION (28.5m)

MODIFICACION PUNTUAL
Y ORDENACION DETALLADA
DEL SECTOR URBZ-3 DE LAS NUM DE
MIRANDA DEL CASTAÑAR (SALAMANCA)

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO S.L.

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C/ FONCALADA 7 8ºG - OVIEDO - ASTURIAS
TFNO.622 934 257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
Plano de Clasificación
Sustituye al Plano P.4 de las NUM (03)
de Miranda del Castañar

ESCALA 1/10.000
FECHA FEBRERO 2021

PLANO Nº
OG1