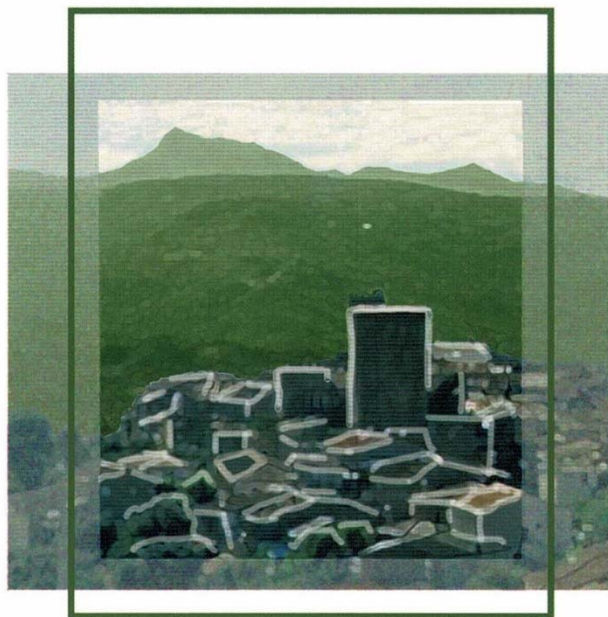




natural

naturaleza y turismo alternativo s.l.

ANEJO II

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

ANEJO II

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

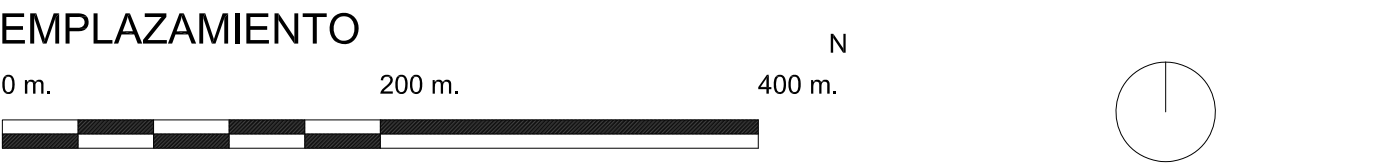
NOMBRE Y APELLIDOS	MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
DNI	71.641.116-A
TITULACIÓN/COLEGIACIÓN	MÁSTER EN ARQUITECTURA, COLEGIADO 368 COAH
DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES	CALLE FONCALADA 7 8º G 33008 OVIEDO (ASTURIAS)
TELÉFONO	622.934.257
E-MAIL	manuserrano@hotmail.com

-01- MEMORIA INFORMATIVA.

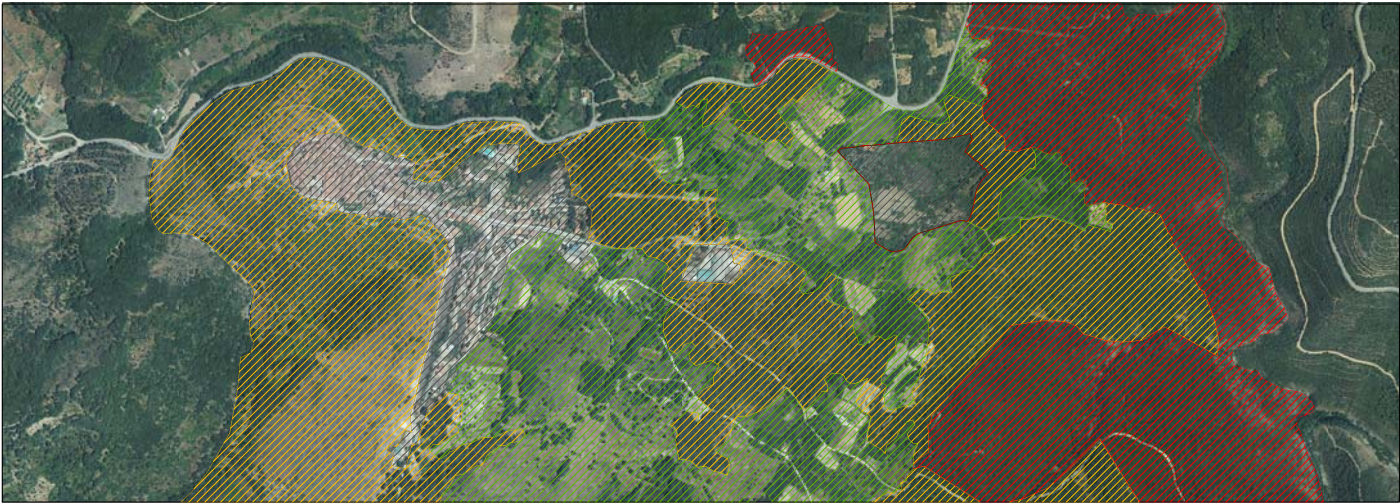
Los documentos de información comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones de la Ordenación Detallada, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito se encuentran comprendidos en el Estudio Ambiental Estratégico.

-02- PLANOS DE INFORMACIÓN.

NOMBRE DEL PLANO	ESCALA
PI-1 Emplazamiento.	1/.4000
PI-2 Estado Actual.	1/.1000
PI-3 Parcelas y Propiedad.	1/.1000
PI-4 Alternativa 01 Evaluada en Estudio Ambiental Estratégico.	1/.1000
PI-5 Alternativa 02 Evaluada en Estudio Ambiental Estratégico. (Ordenación detallada – Calificación)	1/.1000
PI-6 Alternativa 02 Evaluada en Estudio Ambiental Estratégico. (Imagen orientativa de la ordenación)	1/.1000



- LEYENDAS
- CASCO HISTORICO (ELEMENTOS CATALOGADOS)
 - CONSTRUCCIONES
 - LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
 - CONSTRUCCIONES CATASTRADAS
 - CURVAS DE NIVEL



CLASIFICACION PLAN DE ORDENACION DE RECURSOS NATURALES (PORN) DE MIRANDA DEL CASTAÑAR

- ZONA DE RESERVA.**
Se consideran así las zonas «constituidas por aquellas áreas de los Espacios Naturales Protegidos con mayor calidad biológica, o que contengan en su interior los elementos bióticos más frágiles, amenazados o representativos». Se ha incluido en ellas las áreas que presentan un valor natural sobresaliente, especialmente en cuanto a su vegetación, fauna y paisaje, que precisan el mayor grado de protección frente a diversas perturbaciones.
- ZONA DE USO LIMITADO.**
Son las zonas «donde el medio natural mantiene una alta calidad, pero sus características permiten un moderado uso público, que no requiera instalaciones permanentes». Se ha incluido en ellas la mayor parte de los terrenos que presentan vegetación natural bien conservada, que en muchos casos se corresponde con distintos tipos de hábitats de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992 y/o una notable riqueza faunística y florística.
En estos terrenos predominan los usos ganaderos, cinegéticos o forestales y pueden englobar en ocasiones pequeñas parcelas de cultivos que forman mosaico con los terrenos forestales, cuya reducida extensión desaconseja diferenciarlas como zonas de uso compatible.
- ZONA DE USO COMPATIBLE.**
Son aquellas áreas en las que «las características del medio natural permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas, permitiéndose un moderado desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona».
Se incluye en este tipo de zonas la mayor parte de los terrenos destinados a usos agrícolas, algunos pastizales aprovechados mediante ganadería extensiva, así como las áreas que acojan infraestructuras asociadas al Uso Público. Presenta cierta heterogeneidad en cuanto a sus valores al haber en su seno áreas con tipos de uso del suelo y características paisajísticas relativamente dispares.
- ZONA DE USO GENERAL.**
Se consideran así las zonas «que por su menor calidad relativa o por poder absorber una influencia mayor, puedan utilizarse para el emplazamiento de instalaciones de uso público que redunden en beneficio del disfrute o de la mejor información respecto al espacio natural, donde se ubicarán las diversas instalaciones y actividades que redunden en beneficio del desarrollo socioeconómico de todos los habitantes del Espacio Natural Protegido».
Se incluyen aquí las zonas ocupadas por el núcleo urbano de Miranda del Castañar y su entorno inmediato, en los que se localizan la mayor parte de los usos que precisan el desarrollo de construcciones y edificaciones.

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C/FONCALADA 7, 3ºG. OVIEDO, ASTURIAS
TELÉFONO: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA
EMPLAZAMIENTO

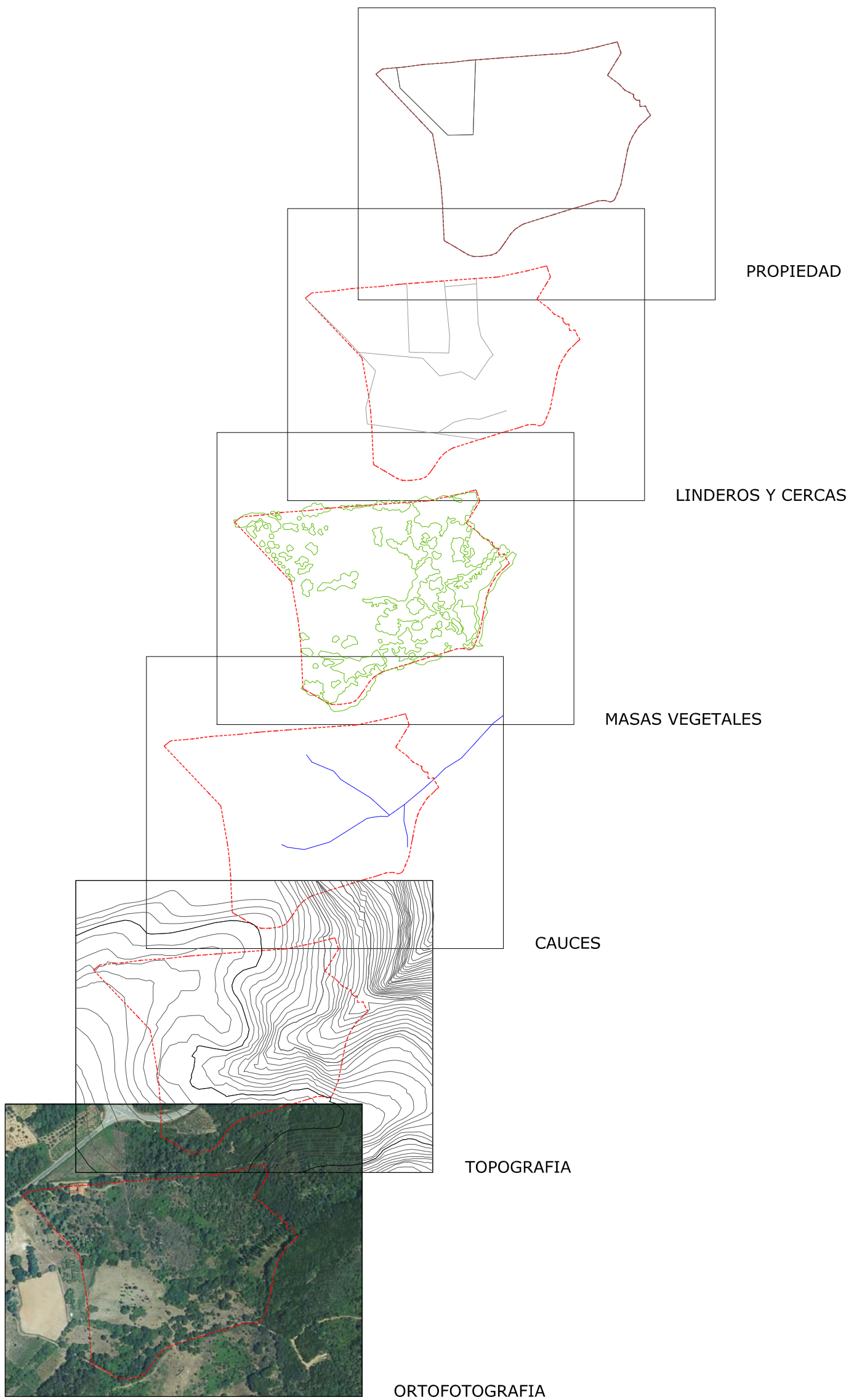
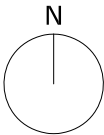
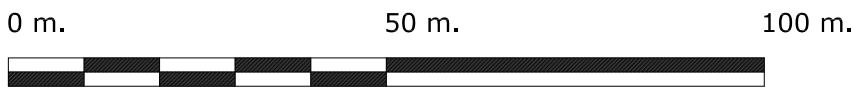
ESCALA 1/4.000 FECHA FEBRERO 2021

PLANO Nº

PI 1



ESTADO ACTUAL



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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
INFORMACION
ESTADO ACTUAL

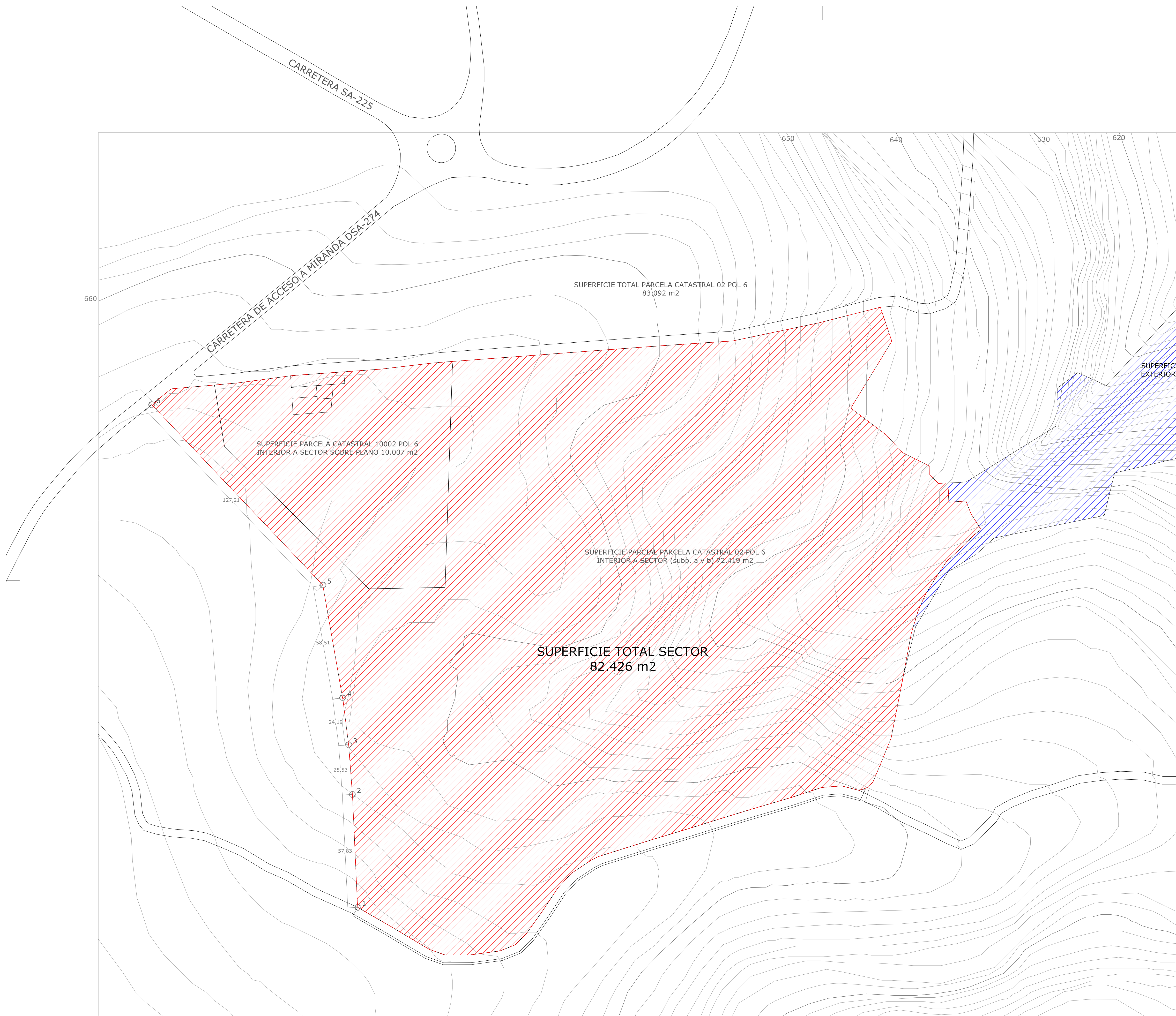
ESCALA
1/1.000

FECHA
FEBRERO 2021

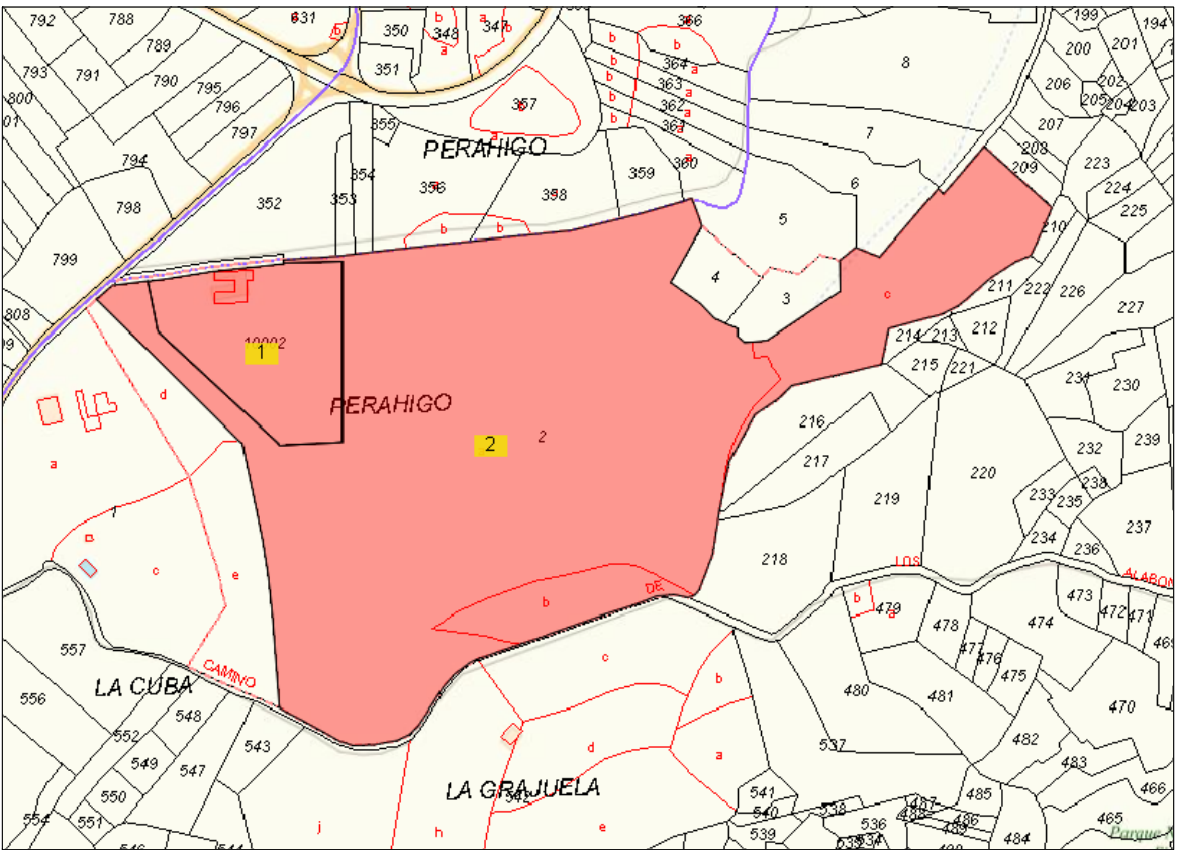
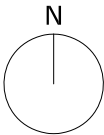
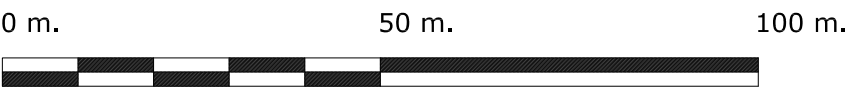
PLANO Nº

PI 2

LIMITES DEL SECTOR, CERCAS, CAUCES Y CURVAS DE NIVEL SOBRE ORTO FOTOGRAFIA



PARCELAS Y PROPIEDAD



ESQUEMA DE PROPIEDADES CATASTRALES (S/E)

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

PROMOTOR

NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO

MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE

INFORMACION
PARCELAS Y PROPIEDAD

PLANO Nº

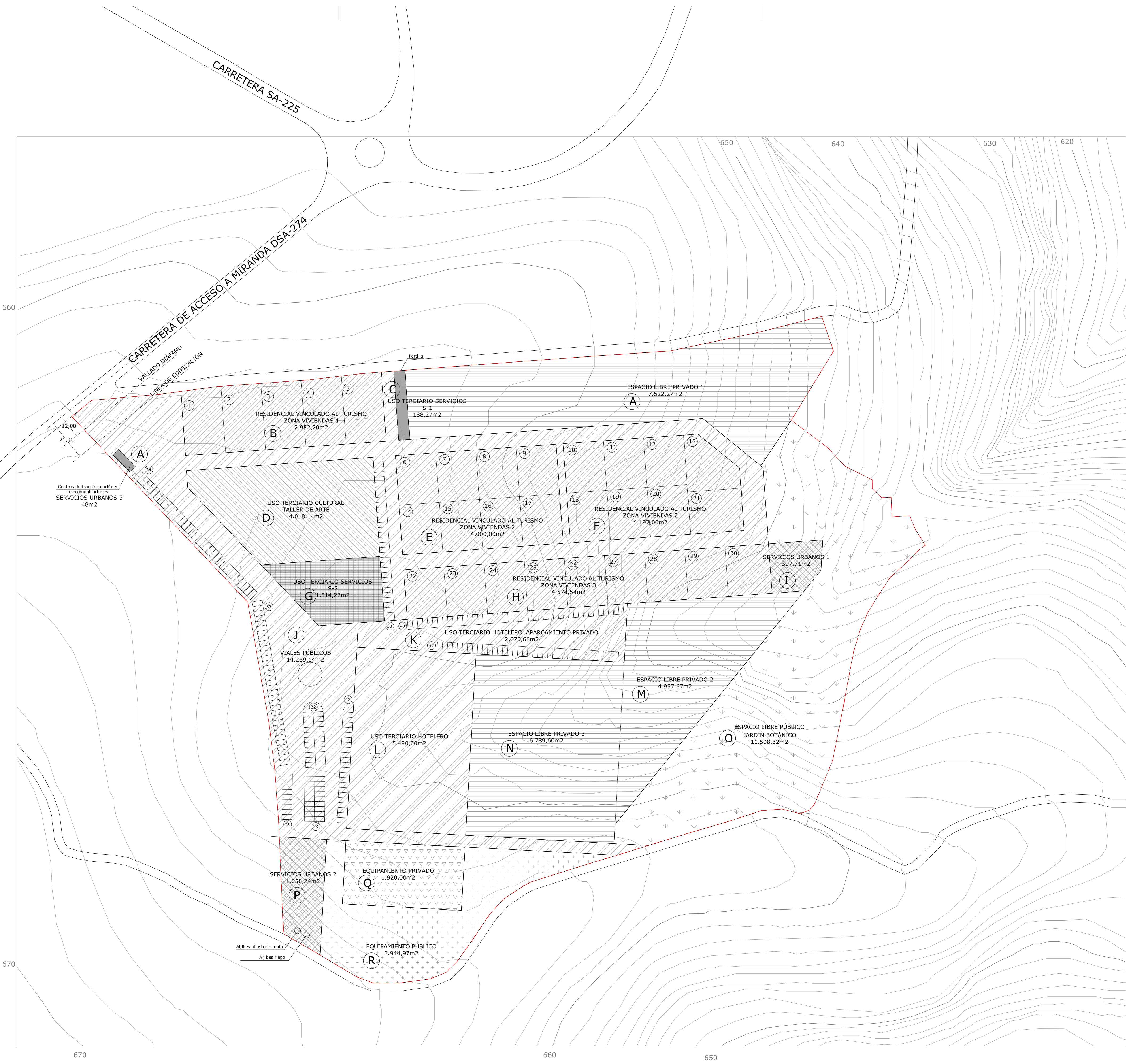
PI 3

ESCALA
1/1.000

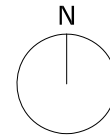
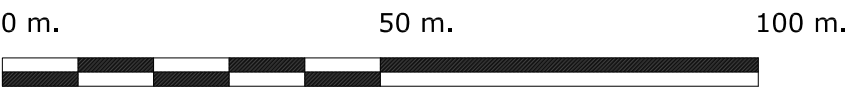
FECHA
FEBRERO 2021

APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL SECTOR = 82.426 m2 x 0,15 m2/m2 = 12.363,90 m2

PARCELAS		RESUMEN PROPIETARIOS		SUPERFICIES (M2)			%			
TIPO	Nº	PROPIEDAD	ID. REGISTRAL	ID. CATASTRAL	CATASTRO	REGISTRO	EN MODIFICACIÓN	% DEL TOTAL EN MODIFICACIÓN	% respecto aprovechamiento	aprovechamientos (m2)
privada	1	EGEA	3160	10002 pol. 6	10.007	10.000	10.007	12,14%	12,14%	1.501,05
privada	2	NATTURAL	Parcial 2768	02 pol. 6 subp. a y b	72.419	Total 100.000	72.419	87,86%	87,86%	10.862,85
		TOTAL			82.426		82.426	100,00%	100,00%	12.363,90
*Las indicaciones aquí contenidas tienen carácter orientativo de manera previa al Instrumento de gestión necesario.								Aprovechamiento Ayuntamiento:	15,00%	1.854,59



ALTERNATIVA 01 EVALUADA



LEYENDAS DE ORDENANZAS

- USO TERCIARIO HOTELERO
- USO TERCIARIO CULTURAL
- USO TERCIARIO SERVICIOS
- USO RESIDENCIAL VINCULADO AL TURISMO
- USO ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SISTEMA LOCAL DE VIAS PUBLICAS
- SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS

- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
- LIMITES DE PARCELA ORIENTATIVOS
- CURVAS DE NIVEL
- N.º DE PARCELA

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

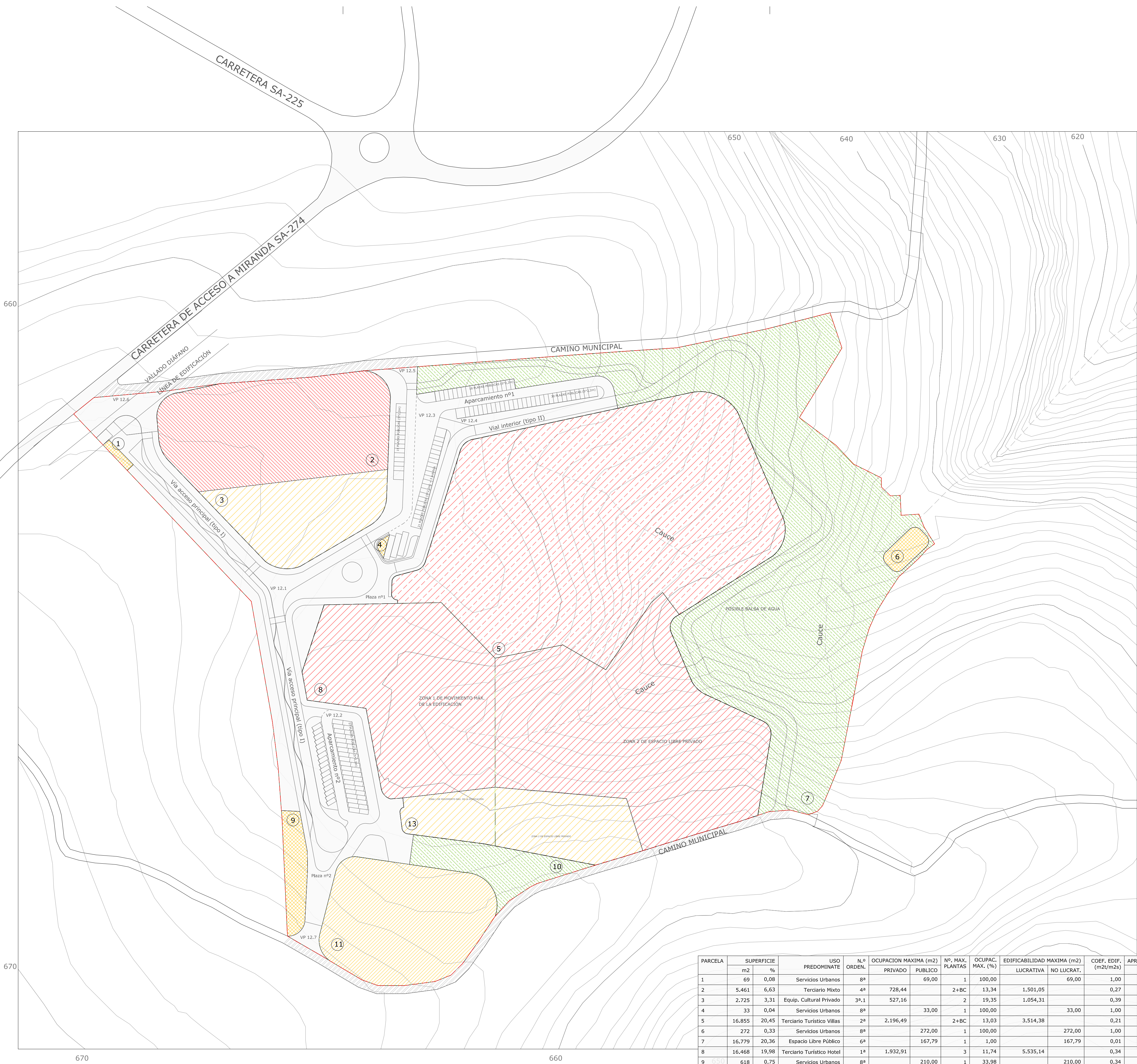
ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TELNO: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
ALTERNATIVA 01 - ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO
ORDENACION DETALLADA - CALIFICACION

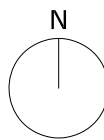
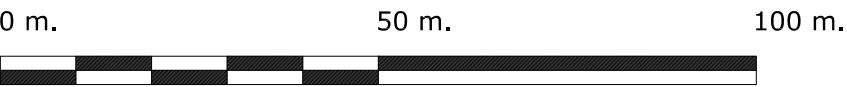
ESCALA
1/1.000

FECHA
FEBRERO 2021

PI 4



ALTERNATIVA 02 EVALUADA



LEYENDAS DE ORDENANZAS

- ORDENANZA 1ª HOTEL
- ODENANZA 2ª HOTEL-VILLAS
- ORDENANZA 3ª EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ORDENANZA 4ª USO MIXTO
- ORDENANZA 5ª DOTACION DE EQUIPAMIENTO PUBLICO
- ORDENANZA 6ª DOTACION DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- ORDENANZA 7ª DOTACION DE VIAS PUBLICAS
- CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
- ORDENANZA 8ª DOTACION DE SERVICIOS URBANOS

- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- LIMITES ENTRE PARCELAS PUBLICAS Y PARCELAS PRIVADAS
- LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
- CAUCES EXISTENTES
- CURVAS DE NIVEL

- 1 SERVICIOS URBANOS. ACOMETIDAS
- 2 TERCARIO MIXTO
- 3 EQUIPAMIENTO CULTURAL PRIVADO
- 4 SERVICIOS URBANOS. CUADROS DE DISTRIBUCION
- 5 TERCARIO TURISTICO VILLAS
- 6 SERVICIOS URBANOS. EDAR
- 7 ESPACIO LIBRE PUBLICO
- 8 TERCARIO TURISTICO HOTEL
- 9 SERVICIOS URBANOS. ETAP Y DEPOSITOS
- 10 ESPACIO LIBRE PUBLICO
- 11 EQUIPAMIENTO PUBLICO
- 12 VIAS PUBLICAS
- 13 EQUIPAMIENTO PRIVADO

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºG, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manusserrano@hotmail.com

PLANO DE
ALTERNATIVA 02 - ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO
ORDENACION DETALLADA - CALIFICACION

ESCALA 1/1.000
FECHA FEBRERO 2021

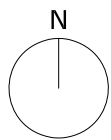
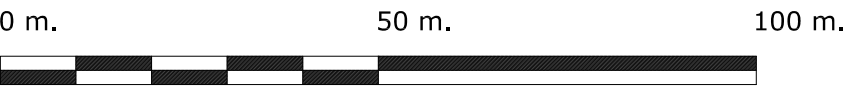
PLANO Nº

PI 5

PARCELA	SUPERFICIE		USO PREDOMINANTE	N.º ORDEN.	OCUPACION MAXIMA (m2)		Nº. MAX. PLANTAS	OCUPAC. MAX. (%)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2)		COEF. EDIF. (m2/m2s)	APROVECHAM. MAXIMO	
	m2	%			PRIVADO	PUBLICO			LUCRATIVA	NO LUCRAT.		m2	%
1	69	0,08	Servicios Urbanos	8ª		69,00	1	100,00		69,00	1,00		
2	5.461	6,63	Terciario Mixto	4ª	728,44		2+BC	13,34	1.501,05		0,27	1501,05	
3	2.725	3,31	Equip. Cultural Privado	3ª.1	527,16		2	19,35	1.054,31		0,39	1.054,31	12,14
4	33	0,04	Servicios Urbanos	8ª		33,00	1	100,00		33,00	1,00		8,53
5	16.855	20,45	Terciario Turístico Villas	2ª	2.196,49		2+BC	13,03	3.514,38		0,21	3.514,38	
6	272	0,33	Servicios Urbanos	8ª		272,00	1	100,00		272,00	1,00		28,42
7	16.779	20,36	Espacio Libre Público	6ª		167,79	1	1,00		167,79	0,01		
8	16.468	19,98	Terciario Turístico Hotel	1ª	1.932,91		3	11,74	5.535,14		0,34	5.535,14	
9	618	0,75	Servicios Urbanos	8ª		210,00	1	33,98		210,00	0,34		44,77
10	1.340	1,63	Espacio Libre Público	6ª		13,40	1	1,00		13,40	0,01		
11	4.278	5,19	Equipamiento Público	5ª		946,12	2	22,12		946,12	0,22		
12	14.328	17,38	Vías Públicas	7ª		143,28	1	1,00		143,28	0,01		
13	3.200	3,88	Equipamiento Privado	3ª.2	615,02		2	19,22	759,02		0,24	759,02	
TOTAL	82.426	100,00			6.000,00	1.854,59		9,53	12.363,90	1.854,59		12.363,90	100,00

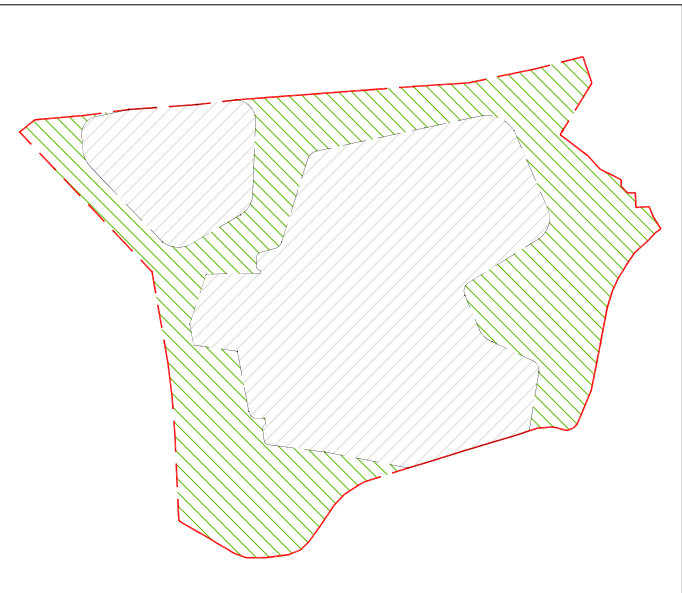


ALTERNATIVA 02 EVALUADA

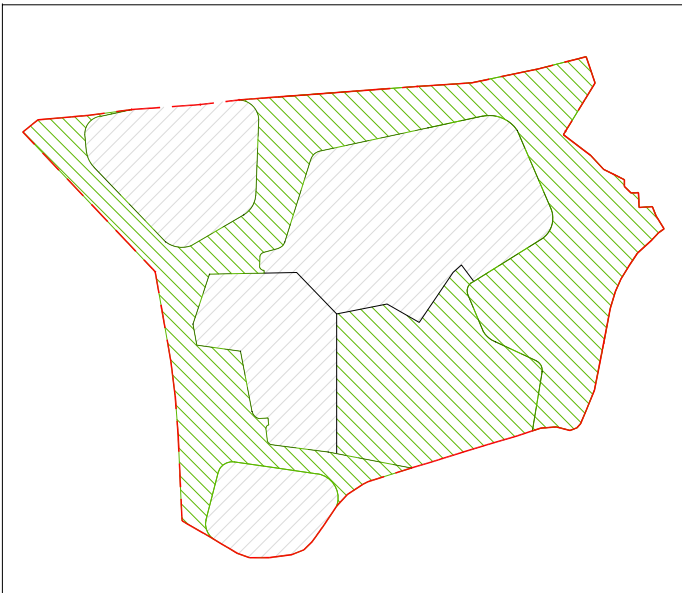


LEYENDAS

- ZONA DE USO LIMITADO (PORN)
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- FRANJA SEPARADORA DE ZONA FORESTAL
- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- VIARIOS PUBLICOS. ZONAS AJARDINADAS
- VIARIOS PUBLICOS. PAVIMENTOS PERMEABLES VERDES
- TRAFICO RODADO
- CAMINOS PUBLICOS PEATONALES
- CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- LIMITES DE PARCELAS CON VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
- CURVAS DE NIVEL
- N.º DE PARCELA
- MASAS VEGETALES QUE SE RESPATAN
- CAUCES EXISTENTES (SE MANTIENEN)
- REPOBLACION CON ESPECIES LOCALES
- RECORRIDOS ORIENTATIVOS DE ACCESO A VILLAS
- OCUPACION MAXIMA ORIENTATIVA



ESPACIOS PUBLICOS - ESPACIOS PRIVADOS



ZONAS VERDES Y VIARIOS - PARCELAS EDIFICABLES

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

PROMOTOR

NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO

MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºG, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE

ALTERNATIVA 02 - ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO
IMAGEN ORIENTATIVA DE LA ORDENACION

PLANO Nº

ESCALA

1/1.000

FECHA

FEBRERO 2021

PI 6

-03- MEMORIA VINCULANTE.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NUM de Miranda del Castañar

TIPO DE PLANEAMIENTO: Normas Urbanísticas Municipales

NOMBRE DEL MUNICIPIO: Miranda del Castañar

FECHA DE APROBACION DEFINITIVA: 12 de mayo de 2003

MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO: NO

PROVINCIA: SALAMANCA CODIGO INE: 37193

POBLACION MUNICIPAL (Habitantes): 385

CARTOGRAFIA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFIA

OTRAS CARTOGRAFIAS

FECHA DE CARTOGRAFIA

08/02/21

REDACTORES

MANUEL SERRANO ÁLVAREZ

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Definidos por el Planeamiento General)

SUPERFICIE TOTAL (m²): 82.426

CATEGORÍA SUELO: SUR

USO GLOBAL: TERCIARIO HOSTELERO

EN USO RESIDENCIAL

DENSIDAD (viv/Ha.):

INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):

SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):

DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACION (m²/m²): 0,15

INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):

INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,15

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):

SERVICIOS URBANOS (m²):

ESPACIOS LIBRES (m²):

EQUIPAMIENTOS (m²):

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²): 12.363,90

SISTEMAS LOCALES

VIAS PUBLICAS (m²): 14.328

SERVICIOS URBANOS (m²): 992

ESPACIOS LIBRES (m²): 18.119

EQUIPAMIENTOS (m²): 5.925 + 4.278

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: 1

USOS FUERA DE ORDENACION:

AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:

VIVIENDAS

LIBRES:

PROTEGIDAS:

TOTALES:

PLAZOS PARA
DEBERES URBANISTICOS

URBANIZACION: 8 años

CESION: 8 años

EDIFICACION: 8 años

OBSERVACIONES

EN EL MISMO EXPEDIENTE SE TRAMITA LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NUM

ÍNDICE.	-03- MEMORIA VINCULANTE
-03- MEMORIA VINCULANTE.....	- 1
TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	- 3
CAPÍTULO 1. OBJETO E INICIATIVA:.....	- 3
CAPITULO 2. FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:.....	- 3
CAPITULO 3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:	- 4
TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	- 5
CAPITULO 1. OBJETIVOS.	- 5
CAPITULO 2. PROPUESTAS.	- 11
CAPITULO 3. LA PROPUESTA EN NÚMEROS:	- 22
TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL	- 23
CAPÍTULO 1. FICHA DEL SECTOR URBZ-3 PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	- 24
TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA	- 27
CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (ART.94, 103, 106 BIS Y 127 RUCYL).	- 27
CAPÍTULO 2. SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS, SERVICIOS URBANOS, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS (ART 104, 105, 106 Y 128 DEL RUCYL):	- 31
CAPÍTULO 3. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (ART.128 Y 107 RUCYL):	- 35
CAPÍTULO 4. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (ART. 128 Y 108 RUCYL).	- 36
CAPÍTULO 5. USOS FUERA DE ORDENACIÓN (ART.127 RUCYL).	- 36
CAPÍTULO 6. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS (ART.128 RUCYL).	- 37
TITULO V. RESUMEN EJECUTIVO	- 38
CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.	- 38
CAPÍTULO 2. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.	- 38
TITULO VI. CUADRO DE SÍNTESIS.....	- 40
CAPÍTULO 1. CUADRO RESUMEN DE LAS RESERVAS OBLIGATORIAS.....	- 40
CAPITULO 2. TABLA RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.....	- 41
ANEXOS.....	- 42
ANEXO 1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	- 42
ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE INFORME A LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.	- 43
ANEXO 3. MEDIDAS CONTEMPLADAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL QUE SE INCORPORAN AL DOCUMENTO.....	- 46

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

CAPÍTULO 1. OBJETO E INICIATIVA:

La presente documentación tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación detallada del sector URBZ-3 de las NUM de Miranda del Castañar en base al derecho urbanístico recogido en el art. 19.1 de la LUCyL

La iniciativa para su elaboración del presente documento es privada realizándose por parte la sociedad NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO S.L. (NATTURAL) CIF. B-74140054.

Esta sociedad es en la actualidad propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en el sector, parcela catastral de rústica parcela 2 pol. 6 de rústica. El redactor de la presente ordenación detallada es D. Manuel Serrano Álvarez NIF 71.641.116-A, arquitecto.

CAPITULO 2. FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

2A. ADECUACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El instrumento adecuado para el establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada para sectores de suelo urbanizable (SUR) sin ordenación detallada es el de la figura del Plan Parcial, o bien puede tramitarse el contenido de la ordenación detallada en un instrumento de ordenación general, tal y como se expone en los art. 43.1 de la LUCyL y art.128.1 del RUCyL respectivamente.

Queda justificada por lo tanto la adecuación del instrumento de planeamiento a los objetivos generales perseguidos.

2B. COMPETENCIA PARA SU PRESENTACIÓN.

La competencia para la elaboración del planeamiento urbanístico queda establecida en el art. 149 del RUCyL indicando la posibilidad de que estos sean elaborados por los particulares sin mayor indicación. Por otra parte, en aplicación del art. 7.1 del RUCyL, no hay en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables limitación alguna que imposibilite a la entidad promotora de la presente ordenación detallada, la presentación de este al Ayuntamiento para su tramitación.

Dicha entidad, como propietaria mayoritaria de los terrenos clasificados como suelo urbanizable, tiene el derecho a promover la urbanización de sus terrenos.

2C. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA Y TRAMITACIÓN.

El expediente objeto del presente documento es un nuevo expediente urbanístico (*), fruto de sucesivas modificaciones sobre las propuestas precedentes, con el fin de adaptar la ordenación 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 del conjunto en el medio físico en que se ubica.

() En el documento de Antecedentes y en el propio documento urbanístico se ha expuesto la compleja situación actual a nivel urbanístico del expediente.*

Se relacionan a continuación otros aspectos legislativos a tener en cuenta en cuanto a los documentos mínimos y procedimientos para la aprobación de los Planes Parciales en Castilla y León:

- a) El **contenido** específico de las ordenaciones detalladas se indica en el art. 128 del RUCyL. En desarrollo de esta normativa, la JCyL publicó con carácter de directriz y de manera orientativa la ITU 2/2006 sobre normalización de instrumentos de planeamiento urbanístico ITPLAN (Orden FOM 1572/2006 de 27 de septiembre, BOCyL 10/10/06). En este documento se detallan con mayor precisión el contenido de las ordenaciones detalladas.
- b) La **competencia para la aprobación** definitiva de la ordenación detallada en conjunto con una modificación de las NUM o bien de un Plan Parcial en el caso que nos encontramos, municipio con población inferior a los 5.000 habitantes, corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo en aplicación del 160.1.b. y art. 163.b.2 del RUCyL.
- c) El **procedimiento para la aprobación** de la ordenación detallada en conjunto con una modificación del instrumento general se describe en el artículo 149 y siguientes del RUCyL.

CAPITULO 3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

Este apartado encuentra justificación, al menos, desde los siguientes extremos:

- 1º. El presente Sector de suelo urbanizable se encuentra recogido en las NUM aprobadas definitivamente y publicadas (BOCyL y BOP 30/06/2003) con la denominación de URBZ-3. En este instrumento se contempla esta iniciativa para potenciar la diversificación económica del entorno.
- 2º. Los objetivos de las NUM y del PORN son coincidentes con los de la ordenación propuesta, en especial en cuanto al interés y la potencialidad del entorno respecto a la rentabilización social y económica de sus valores naturales y culturales a través del turismo sostenible.
- 3º Los propietarios de las parcelas dentro del suelo urbanizable tienen una serie de derechos recogidos en la normativa urbanística, entre las que destacamos la de promover la aprobación un instrumento que contenga la ordenación detallada.

El cumplimiento de estos objetivos, declarados de utilidad pública, y de los derechos reconocidos por la Ley acredita la conveniencia de la propuesta.

TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO 1. OBJETIVOS.

1A. OBJETIVOS GENERALES.

1.-LEGISLACIÓN URBANÍSTICA GENERAL.

Los objetivos generales de la presente ordenación detallada son coincidentes con los objetivos generales de la actividad urbanística fijados en el art. 5 del RUCyL.

Con la ordenación propuesta, en respuesta a lo establecido en el art. 140.2 del RUCyL, se persigue:

- a) Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector.
- b) Incluir todas las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes.
- c) Asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes, que sean precisos para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.
- d) Garantizar la resolución completa del ciclo del agua, incluyendo la conexión a la red municipal, o en su defecto la construcción de instalaciones completas de captación, potabilización y depuración independientes, y en todo caso las redes de suministro y distribución de agua potable y de saneamiento.
- e) Garantizar la resolución del suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución que fueran necesarias.
- f) Evaluar los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público y privado existentes y previstas, tanto respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria como de los modos de transporte alternativos.
- g) Establecer las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del paisaje, los cursos de agua, la fauna y la flora silvestres, las vías pecuarias y el medio ambiente en general, así como del patrimonio cultural. En particular debe procurarse:

- 1º. La circulación de la fauna silvestre.

2º. El mantenimiento del arbolado existente, y en lo posible del resto de la vegetación.

3º. La continuidad de las vías pecuarias.

4º. La integración de los elementos de interés cultural.

2.-NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (NUM).

Se cumplen a su vez y asumen por lo tanto los objetivos establecidos en las NUM (03) que no se modifican.

Destacamos a su vez que la ordenación propuesta se encuentra contemplada, justificada y aprobada en las NUM (pág.15), por tratarse de suelo urbanizable:

"Los sectores previstos se sitúan todos en el entorno del suelo urbano actual (...) excepto la iniciativa privada que se acoge, puesto que su carácter semirústico justifica su implantación en una zona determinada."

Al respecto las NUM ya previeron la posibilidad que brinda a la actividad turística un municipio como Miranda del Castañar, Parque Natural y Conjunto Histórico, al incluir dentro de sus fines y objetivos (Pág. 13):

*"Acentuar el carácter histórico cultural del municipio en lo que influye también el ámbito natural, reservando suficiente suelo para **atender la necesidad de instalaciones turísticas**, en concreto, acoger como suelo urbanizable la iniciativa privada **en el paraje de "El Vivero".**"*

3.-PLAN DE ORDENACIÓN DE RECURSOS NATURALES (PORN).

El PORN del Parque Natural Batuecas-Sierra de Francia establece fines, objetivos y directrices en su articulado en relación con el texto que nos concierne:

Artículo 2. Finalidad.

Destacan entre los fines perseguidos por el PORN, en lo que concierne a la actuación de referencia:

b) Evaluar la situación socioeconómica de la población asentada y sus perspectivas de futuro.

d) Señalar los regímenes de protección que procedan.

g) Determinar la potencialidad de las actividades económicas y sociales compatibles con la conservación del espacio y ayudar al progreso socioeconómico de las poblaciones vinculadas a este Espacio Natural.

Artículo 9. Objetivos Del Parque Natural De Las Batuecas-Sierra De Francia.

Entre los objetivos del Parque Natural están:

- *Promover el desarrollo socioeconómico de las poblaciones del espacio natural y mejorar su calidad de vida, de forma compatible con la conservación de sus valores.*
- *Promover el conocimiento y disfrute de sus valores naturales y culturales, desde los puntos de vista educativo, científico, recreativo y turístico, dentro del más escrupuloso respeto a los valores que se trata de proteger.*

Artículo 17. Paisaje.

De entre las medidas señaladas por el PORN para proteger el paisaje están las siguientes:

4. *Al efectuar obras y construcciones de infraestructuras y equipamientos asociados a los aprovechamientos y uso permitidos, se deberán adoptar las medidas necesarias para minimizar el impacto paisajístico, así como realizar las correspondientes obras de restauración del paisaje.*
5. *Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán definir las condiciones que garanticen la integración paisajística de las edificaciones y mantengan el estilo tradicional predominante en la zona, prestando especial atención a la tipología o materiales de cubiertas y fachadas. Para lograr este objetivo se promoverán las líneas de fomento o subvención necesarias.*

Artículo 22. Directrices Generales.

El PORN establece directrices generales para la gestión del uso público:

2. *Se impulsará el uso público como elemento dinamizador y acicate del desarrollo socioeconómico de la población residente en el área de influencia del Espacio Protegido.*
3. *Se crearán las infraestructuras de uso público necesarias para facilitar y optimizar la visita pública al Espacio Natural, como Centros de Interpretación, Información o Acogida...*
4. *Se incentivará la iniciativa privada (cooperativismo, etc.) entre la población local para la puesta en marcha de actividades económicas de uso público compatibles con la conservación del Espacio Natural.*
6. *Se promoverá, a través de la educación ambiental, información e interpretación, un mayor respeto y aprecio hacia este Espacio Natural, así como el conocimiento de sus principales valores.*
7. *Se realizarán actuaciones para disminuir el impacto de los visitantes en las zonas más frecuentadas, reconducirlos hacia otras menos saturadas.*

Artículo 24. Actividades Turísticas.

En lo que respecta a las actividades turísticas el PORN indica:

2. Se fomentarán líneas de ayuda para la promoción de establecimientos hoteleros y de restauración que faciliten la acogida de los visitantes, de forma compatible con la conservación de los valores del Espacio Natural.

Artículo 25. Actividades de Información e Interpretación.

1. Se concentrarán las actividades de información preferentemente en los accesos al Espacio Natural, que contarán con infraestructura de acogida de visitantes.

4. Se buscará, a través de la interpretación del Espacio Natural, promover actitudes de respeto al medio natural en general y la adquisición de un mayor grado de conciencia sobre la problemática medioambiental.

Artículo 28. Urbanismo.

1. Las áreas delimitadas como Zonas de Reserva y Zonas de Uso Limitado del Espacio Natural deberán ser adscritas, en los correspondientes planteamientos urbanísticos, a los usos y aprovechamientos propios de los suelos no urbanizables de especial protección.

4. El planeamiento urbanístico deberá definir las condiciones urbanísticas que garanticen la integración paisajística de las edificaciones.

Artículo 30. Mejora y Promoción de Actividades.

2. Se promoverá en la población local su mejor preparación y adquisición de técnicas para el desarrollo de nuevas actividades ligadas al Espacio Natural Protegido, con la creación de escuelas-taller, realización de cursos de formación, etc.

5. Se apoyará un desarrollo turístico del Espacio Natural respetuoso con sus valores naturales y culturales, como un sector generador de rentas...

Artículo 31. Mejora de los Equipamientos y Actuaciones Sociales.

7. Se promocionará la realización de las iniciativas y actividades educativas y culturales, incorporando en ellas los conceptos medioambientales inspiradores de la protección del Espacio Natural, para la dinamización sociocultural de la población vinculada al mismo.

Artículo 32. Zonas de Uso General.

1. Son aquellas áreas que, por su menor calidad relativa dentro del Espacio Natural Protegido, o bien por poder absorber una influencia mayor, puedan utilizarse para el

emplazamiento de instalaciones de uso público que redunden en beneficio del disfrute o de la mejor información respecto al Espacio Natural, donde se ubicarán las actividades que propicien el desarrollo socioeconómico de sus habitantes.

*2. Se clasificará como **Zona de Uso General** todo el suelo incluido bajo el régimen de suelo urbano o **suelo urbanizable**.*

Incluye los ya declarados y los que adquieran tal condición tras la aprobación del correspondiente planeamiento urbanístico.

Artículo 36. Usos Permitidos.

Con carácter general se consideran usos o actividades «permitidos» los agrícolas, ganaderos y forestales que sean compatibles con la protección de este Espacio Natural, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables ni contemplados en la normativa específica contenida en este Plan de Ordenación.

Los objetivos, directrices y estrategias establecidos en el PORN para lograr la adecuada conservación del Parque Natural y del desarrollo sostenible de esta, **son plenamente coincidentes con los objetivos y estrategias de la ordenación**, tal y como se acredita en los distintos apartados del presente documento.

4.-OBJETIVOS GENERALES PROPIOS.

La ordenación propuesta tiene como fin último la **implantación en la finca de referencia de un novedoso modelo turístico de cultura y naturaleza, vinculado a un turismo de calidad, no estacional y no intrusivo**. Para ello, la ordenación propuesta pretende:

- Poner en valor los elementos de interés de la zona en que se ubica (el Conjunto histórico artístico de Miranda del Castañar y el Parque Natural de las Batuecas-Sierra de Francia).
- Aprovecharse de la idoneidad de la ubicación del Sector respecto al casco histórico de Miranda del Castañar y respecto al conjunto del Parque para facilitar el acceso de los turistas a dichos espacios.
- Implantar una oferta cultural y formativa de primer nivel que sea capaz de atraer a la zona un turismo no estacional y no invasivo y redunde, además, en el beneficio de los propios vecinos.
- La máxima integración paisajística y el mínimo impacto ambiental posible.

Se trata pues de consolidar el espacio propuesto como la *"Puerta de las Batuecas"*, facilitando el acercamiento e interpretación por parte de los visitantes del patrimonio cultural y natural de la zona, en una actuación integrada en el paisaje que redunde en el beneficio de la población local.

1B. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN:

Para el cumplimiento de estos objetivos generales señalados con anterioridad se plantean los siguientes objetivos específicos:

- 1.-Proponer una ordenación que posibilite una **correcta articulación de los usos** productivos privados previstos acorde a los intereses compatibles con la normativa manifestados por los propietarios durante la tramitación.
- 2.-Proponer una **adecuada calidad y funcionalidad de los usos dotacionales de equipamientos, espacios libres y servicios urbanos públicos** de manera compatible con el objetivo productivo de la ordenación.

Para la resolución de estas cuestiones se tiene en cuenta las directrices establecidas durante la tramitación que se han manifestado con las diferentes aprobaciones municipales adaptándolas a lo recogido en las NUM, a las prescripciones legales y al resto de objetivos.

- 3.-Adaptar las ordenaciones precedentes mencionadas hacia **propuestas más respetuosas medioambientalmente** (*) cuantificando el nivel de exigencia cuando así se requiera para asegurar el cumplimiento de los objetivos. Este objetivo se orienta en los siguientes apartados:

- Adaptación paisajística al entorno con actuaciones relativas a la formalización de las nuevas parcelas, los viales, las nuevas edificaciones para minimizar los impactos derivados de las nuevas construcciones. Se adopta la premisa de proponer la mínima alteración posible de la topografía, cauces, ...
- Reducción de las emisiones contaminantes (agua, atmósfera, suelo).
- Tratamiento específico de los bordes de manera que se produzca una transición adecuada entre los espacios de mayor valor ambiental y las zonas de mayor intensidad de uso.
- Reducción en el consumo de recursos tanto energéticos como materiales con especial atención al suelo y al agua.
- Potenciación de la circulación menos contaminante y preferentemente no motorizada.

Además de estas premisas tendrán cabida todas aquellas otras que se adapten a una mejor integración de la propuesta en los ámbitos económico, social, medioambiental y cultural-formal del entorno.

- 4.-Adaptar la ordenación teniendo en cuenta los **riesgos naturales** presentes teniendo especial atención a los incendios forestales.

(*) La ordenación planteada no conlleva efectos negativos significativos sobre el medio ambiente por estar el ámbito de la actuación en una Zona de Uso General o menor importancia relativa ya degradada por el hombre, por ser la superficie del área de actuación despreciable en relación con la del entorno protegido, por desarrollarse la actuación en torno a una vaguada natural que limita su impacto

visual en el entorno y que, gracias al resto de estrategias implementadas, minimiza la afección sobre el medio. Tal extremo ha quedado confirmado en el INFORME SECTORIAL (FAVORABLE) DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, de 16 de abril de 2020 (Ver Anexos).

CAPITULO 2. PROPUESTAS.

2A. PROPUESTAS GENERALES.

No pueden ser otras que las contempladas en el NUM y que se encuentran indicadas en la ficha del sector. Para la formalización de los objetivos anteriores:

- 1.- Se parte de los criterios y la voluntad municipal recogida en los documentos objeto de anteriores aprobaciones (Inicial y Provisional), así como de las determinaciones de los informes obtenidos, incluyendo las Declaraciones de Impacto Ambiental (DIA) desfavorables de fechas BOCyL 23/11/03 y 19/02/08.
- 2.- Se propone adaptar a las normativas y sus adaptaciones de obligado cumplimiento que han entrado en vigor durante el proceso de aprobación definitiva del instrumento.
- 3.- Se propone una ordenación de baja densidad edificatoria y mínimo impacto ambiental que parte del respeto a las condiciones actuales del territorio adoptando y las reinterpreta de manera particular, adaptando los usos previstos a las formaciones presentes en el entorno (amalgama de usos desde cultivos leñosos, monte arbustivo, arbolado, pastizales cercados, caminos, bancales, cauces con vegetación riparia, ...).
- 4.- Se propone implantar medidas preventivas, compensatorias y de seguimiento para garantizar un impacto mínimo en el medio.

2B. PROPUESTAS ESPECÍFICAS.

La ordenación propuesta, que ha sido elegida en la fase de evaluación de alternativas durante la fase previa del trámite ambiental, parte de la adaptación a la normativa territorial, ambiental y urbanística que ha ido surgiendo durante la larga tramitación y que tiene un carácter obligatorio. Además, se han corregido las condiciones que motivaron las DIA desfavorables de las propuestas anteriormente tramitadas.

A partir de esta propuesta se reformulan los siguientes planteamientos:

1.- FORMALIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN: PROPUESTA PAISAJÍSTICA.

Se propone una nueva formalización de los límites de las diferentes parcelas apoyándose en los muros de granito y pizarra y en la vegetación preexistentes. Se introducen nuevos límites orgánicos imitando formas de parcelación entre monte, pastizal y cultivos, adoptando cada nueva

zona o parcela la forma de una nueva heredad, cortina, ...ajenos a la lotización ortogonal de propuestas anteriores.

2.-ESTRUCTURA DE VIALES: PROPUESTA PAISAJÍSTICA.

Esta nueva forma de resolver la zonificación se apoya también en el establecimiento de una estructura de viales en dos niveles:

- Un primero limitado y de servicio a la totalidad de las parcelas de uso privativo y a la parcela de equipamiento público con acceso a dos zonas de aparcamiento.
- El segundo debe reproducir las tipologías de los caminos rurales tradicionales con cercas y vegetación a sus márgenes que articula y enlaza la totalidad de recorridos del sector y de este con el exterior.

Se pretende una división física de ambas redes, aplicando al primero el concepto de erial de pastos y ganado que es necesario cercar y controlar su acceso (la red motorizada principal). Por otro lado, el segundo se constituye como una red de caminos que propicie el tránsito peatonal en bicicleta o en otro tipo de vehículos no contaminantes. En cualquier caso, ambas redes contarán con las condiciones necesarias para el acceso de vehículos de emergencia ocasional acorde a cada normativa sectorial.

La propuesta de firmes para estos viales apostará por evitar el sellado de suelos mediante firmes granulares a base de gravas y zahorras controladas o bien mediante suelos armados con prefabricados que permitan el correcto drenaje y unas suficientes características técnicas en relación con el tipo de tráfico.

La vegetación, en el primero de los tipos, será de arbolado de gran porte en línea y, en el segundo de los casos, la propia de los caminos con vegetación arbustiva en los ribazos y complementada con la propia de las parcelas a las que sirva.

Los trazados se formalizarán, finalmente, para evitar en la medida de lo posible la creación de vaciados y terraplenes y el movimiento excesivo de terrenos garantizando en cualquier caso la accesibilidad de estas vías.

Las superficies destinadas a aparcamiento, a las que obliga la normativa urbanística, se resuelven con un nuevo símil que permite su integración paisajística. Se propone así que en estos espacios se realice una nueva plantación de castaños, chopos u otra especie compatible con el resto de los requerimientos del uso hotelero en disposiciones geométricas cercanas a las repoblaciones forestales. De esta forma se aligera el impacto visual de los aparcamientos, integrándose de manera total en el caso de su no utilización temporal. Además, dicha cortina vegetal sirve a su vez para limitar cualquier impacto visual que de la actuación pudiese tenerse desde la carretera de acceso a Miranda y desde el propio conjunto Histórico-Artístico.

3.-LOS ACCESOS Y LA RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL DE LOS CAMINOS.

Se mantiene el acceso rodado principal a través del camino junto al cruce con la carretera provincial DSA-274. Según indicación de este organismo el acceso al sector no puede realizarse directamente desde la carretera y la intersección del camino con esta ha de hacerse mediante una intersección en T simple a la vista del escaso tráfico previsto. Además de este acceso principal motorizado se dispone otro vinculado al aparcamiento a modo de salida.

El resto de los accesos se contemplan para enlazar y reconducir los caminos interiores peatonales con los exteriores existentes.

Los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector se resolverán de forma particular (no existe transporte público en el municipio); en cualquier caso, dichos movimientos no supondrán, debido a la baja densidad edificatoria y de ocupación del sector, una sobrecarga de consideración en las infraestructuras generales existentes.

4.-AFECCIÓN A LA VEGETACIÓN.

Se han situado los usos de mayor ocupación, como son los vinculados con el terciario hotelero, en las zonas de menos vegetación y más próxima a las infraestructuras generales preexistentes y a los usos de mayor intensidad:

- El uso terciario en tipología hotel se dispone en la zona de pastizal más llana y con menor humedad dentro la parcela.
- Las Villas se sitúan con una disposición adaptada a las curvas de nivel y evitando la zona de cauce.

Tras los estudios geobotánicos específicos de la vegetación existente realizados anteriormente se concluye que tanto el valor, como el estado de la vegetación y formaciones vegetales existentes no es singular y que la propuesta que traemos para su aprobación establece unos criterios adecuados para una integración acorde a sus valores. Dicho extremo ha sido confirmado con el Informe Sectorial del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, de 16 de abril de 2020 (Ver Anexos).

5.-AFECCIÓN A LOS CAUCES.

Se mantienen los pequeños cauces y escorrentías superficiales subsidiarios del Don Vivas existentes en el sector junto con su vegetación asociada, si bien en el caso de uso terciario hotelero en topología hotel se propone la modificación de las rasantes del vial tipo I al oeste de la parcela para reconducir las posibles escorrentías superficiales de la parte alta de la cuenca hacia el sur.

Se propone una red de drenaje de canalizaciones abiertas y drenaje natural del terreno.

En el caso de resultar necesario en función de la solución final para la gestión de agua en el sector, se propone la creación de una balsa en la zona del Espacio Libre Público con el doble motivo de integrarse en las instalaciones de suministro del sector y vincularse con las características propias de este tipo de terrenos.

6.-PARCELA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y PARCELA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO ADAPTADA A LAS PROPUESTAS INICIALES.

El uso dotacional equipamiento público se sitúa en el mismo lugar que en las propuestas anteriores, pero con una funcionalidad y formalización más adaptada al medio. Se propone así mantener las determinaciones de las NUM, estableciendo una parcela dotacional pública con unas dimensiones, ocupación y volumétrica suficientes para permitir considerar los posibles usos de equipamiento sin una excesiva rigidez. Esta parcela está servida por la vía de acceso principal y aparcamiento, está relacionado con el camino municipal al sur y con la red de caminos interiores disponiendo a su vez de un espacio libre público al norte que lo complementa.

En las propuestas anteriores se incluía una parcela con la denominación "*parcela edificable ayuntamiento*" que no preestablecía ningún uso y que albergaba el 10% del aprovechamiento lucrativo que correspondería al municipio. Si bien en la Alternativa anteriormente evaluada, se eliminaba dicha parcela al no estar contemplado este uso lucrativo en las NUM (03), se propone recuperar de nuevo la existencia de la misma para contener el aprovechamiento lucrativo municipal (15 %). De este modo, con esta nueva parcela se persigue potenciar el uso del espacio junto a la parcela dotacional equipamiento público y espacio libre público al sur del sector.

La nueva propuesta planteada reduce, además, la ocupación y edificabilidad de los usos terciarios turísticos planteados anteriormente en beneficio de los equipamientos. Asimismo, facilita la gestión del sector, y por lo tanto su viabilidad, evitando interferencias público-privadas en la gestión turística.

7.-PARCELAS DOTACIONALES DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

La disposición de la parcela de espacio libre público de mayor dimensión al este del sector responde a las siguientes cuestiones:

- 1.- Necesidad de establecer una **zona de colchón entre las zonas de mayor valor ambiental y las parcelas de mayor intensidad de uso** (directriz ya indicada durante la aprobación de las NUM).
- 2.- Necesidad de establecer una **zona de seguridad respecto del riesgo de incendio** respecto de las zonas de mayor potencial riesgo que son las de mayor valor ambiental (posible camino cortafuegos que sigue además las directrices de accesibilidad frente a la pendiente).

3.- Se pretende a su vez que esta zona controlada sirva **fondo de saco** de los caminos atrayendo a este espacio al paseante que de otra manera se adentraría por los caminos municipales hacía las zonas protegidas.

4.- La formalización final de este espacio respetará las condiciones anteriores de manera equilibrada con el respeto a la vegetación existente de mayor valor, los cauces, la accesibilidad... y en ningún caso se formalizará como un jardín urbano eliminando toda instalación y formalización que no corresponda con las formas tradicionales del paisaje como los pastizales adhesados, monte bajo, ...incorporando para su mantenimiento aquellos procedimientos (ganado, ramoneo, ...) más compatibles con el uso propio de espacio libre público añadiendo una finalidad cultural y recreativa al mismo relacionado con el paisaje propio.

5.- Se contempla dentro de este espacio la existencia de una balsa con la doble función de formar parte del sistema de gestión del agua del sector y con una función compatible con las propias de un espacio libre público.

6.- El segundo espacio se sitúa junto a la dotación de equipamiento público y tiene como finalidad contribuir a mejorar la funcionalidad y calidad de este espacio. En este espacio más libre de otro tipo de afecciones se prevé la disposición de aquellas actividades propias de las zonas verdes y áreas recreativas, juegos de niños,

8.-INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS AL INTERIOR DEL SECTOR.

Se han previsto una serie de parcelas en los puntos de acceso en la parte alta, en el centro de gravedad y junto al cauce en la parte baja para realizar correctamente el enlace con las instalaciones exteriores y resolver adecuadamente el ciclo del agua.

Las conducciones e instalaciones se concentrarán en la parte superior junto al vial tipo I que alcanza la mayor parte de las parcelas.

La evaluación precisa de la entidad de las demandas del sector y el dimensionamiento de las instalaciones se fijarán en fases posteriores de la ejecución del planeamiento haciéndose un precálculo de las más significativas en los documentos normativos.

a) CICLO DEL AGUA: Se propone una parcela para la depuración (EDAR) y bombeo de aguas pluviales y grises en la parte baja, los depósitos de aguas y tratamiento (ETAP) en el punto más alto junto a la entrada sur. Como ya se ha comentado se establece como compatible dentro del uso de la parcela 7 de ELP la existencia de una balsa de almacenamiento de agua.

Para una mejor gestión del ciclo completo del agua se incluye en el sector toda una serie de espacios con capacidad para la recogida y utilización de las aguas de lluvia, la utilización de aguas reutilizadas previo tratamiento para los usos permitidos normativamente. Los procesos

referidos al ciclo completo del agua se definen acorde al nivel de detalle actual en un documento anejo en el documento de Normas Urbanísticas.

b) ENERGÍA ELÉCTRICA: Se dispone de una zona de enlace junto a la entrada principal y diferentes zonas para los CDT en el sector.

c) TELECOMUNICACIONES: Se propone un espacio de enlace junto a la entrada principal, a la espera de definir el tipo de instalación que sea necesaria, para lo que se podría constituir las servidumbres necesarias y situar las antenas en el caso de precisarse en la parte alta de las edificaciones evitando en cualquier caso el impacto paisajístico.

d) RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS: Se propone la recogida selectiva en un único punto junto al acceso y traslado al centro comarcal.

9.-CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES AL EXTERIOR DEL SECTOR.

A) ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El abastecimiento del agua al sector es posible de diferentes maneras y cuenta con el informe favorable en este trámite de la CHT. Las propuestas contempladas se trasladan a un plano de la documentación gráfica para su mejor comprensión PO 3.3 y PO 3.10.

La CHT ya se ha pronunciado acerca de la no existencia de impedimento a efectos de existencia de caudal para los usos del sector; de hecho, existe un informe en este sentido en el expediente con motivo de las fases anteriores del trámite ambiental y urbanístico de 25 de mayo de 2010 en el que se certifica que Miranda del Castañar tiene concedidos por la CHT 6,95 l/s desde una captación al río Francia y posee instalaciones y depósitos de capacidad ($2 \times 200 = 400 \text{ m}^3$ EIEL 2008) suficientes para la población de la zona.

En otro informe de la CHT, de 28 de abril de 2010, solicitado por la entidad promotora del sector se evalúa las demandas necesarias para este sector en concreto y concluye afirmando que "dados los pequeños caudales de agua a utilizar y verter se considera muy escasa su incidencia en relación con los circulantes por el cauce". Dichos documentos se incluyen en el anejo específico del Ciclo del Agua.

No hay problema de existencia de agua, habiendo de resolverse su captación, transporte y almacenamiento. En relación con esta necesidad se exponen a continuación las diferentes alternativas posibles que dotarían al sector del caudal suficiente para no comprometer su viabilidad y funcionamiento.

EN ESTE DOCUMENTO NO SE INCLUYE LA SOLUCIÓN DEFINITIVA A LA CAPTACIÓN Y TRAÍDA LIMITÁNDOSE A EXPONER LAS DIFERENTES POSIBILIDADES Y DERIVANDO A SU PROPIA EVALUACIÓN LOS PROYECTOS NECESARIOS.

Las alternativas técnicas que se considerarán son las siguientes:

*** PROYECTO MANCOMUNADO Y CONEXIÓN AL NÚCLEO DE MIRANDA DEL CASTAÑAR.**

Se encuentra redactado, adjudicado (BOE 20/06/07) con un plazo de ejecución de la obra de 24 meses, el proyecto mancomunado de abastecimiento de la sierra de Francia desde el río Alagón (Expte. 25-SA-134 "Sierra de Francia Centro-Sur. Abastecimiento comarcal")) promovido por la Consejería de Medio Ambiente.

Una vez comprometidos a través de las políticas y los planes la administración autonómica con este proyecto, una vez aprobados los proyectos y asignados los fondos públicos para su ejecución, entendemos que solo cabría establecer las condiciones y las cautelas necesarias para acompañar los trámites administrativos que implican la puesta en marcha de ambos proyectos sin que se puedan producir disfunciones contrarias a la legislación.

Este proyecto aportaría con seguridad el caudal necesario para el nuevo proyecto encontrándose el punto de enlace en la parte alta de la zona denominada La Veleta en el Núcleo urbano en la zona de los actuales depósitos.

Esta nueva conducción se propondría soterrada partiendo desde el depósito a la carretera provincial DSA-274 y desde esta reforzando la existente hasta la fábrica de colmenas para desde aquí con una nueva conducción ya sea a través de los caminos vecinales y mediante servidumbres o bien siguiendo la directriz de la DSA-274 alcanzar el sector desde el camino sur. Cualquiera de estas alternativas se encuentra con las condiciones que se exponen desde el ente gestor de la carretera que desplazaría la canalización a los 12 m. del eje de la carretera por propiedad privada haciendo difícil su gestión con mayor razón al encontrarnos con edificaciones construidas a menor distancia.

Desde el municipio se nos expone la posibilidad de reforzar un posible trazado que enlaza los depósitos con el lado sur de la fábrica de colmenas a través de caminos vecinales como alternativa a la carretera provincial.

En cualquier caso, las posibles soluciones no encuentran prohibiciones directas desde las NUM (suelo urbano, rústico de entorno urbano, rústico protegido de infraestructuras y rústico común) o el PORN (discurriría enterrado según las opciones por zonas de uso general, compatible y limitado) ni la necesidad de pasar trámites ambientales complejos que puedan dificultarlo.

**** CAPTACIÓN INDEPENDIENTE DEL RÍO ALAGÓN.**

Se ha estudiado y consultado formalmente a la Confederación Hidrográfica del Tago e informalmente a la Consejería de Medio Ambiente (Parque Natural), la posibilidad de realizar una toma al este del sector en un quiebro del río Alagón y a través de zonas de dominio público realizar una traída hasta el sector. Consultados la posibilidad técnica de realizar esta instalación los agentes intervinientes consideran que es viable en las condiciones adecuadas. Para garantizar el abastecimiento en los meses de estío se propone una serie de medidas en el interior del sector como la de establecer una balsa en la zona de espacio libre público. Se trata por lo tanto de una instalación a ejecutar por la promoción y que posibilitaría en el caso de no existir otros supuestos una gestión autónoma del agua del Sector.

*** CONEXIÓN CON LA RED PROCEDENTE DEL EMBALSE DE NAVAMUÑO EN PINEDAS- MOLINILLO.

Se ha propuesto la posibilidad de conexión a la Mancomunidad del embalse de Béjar (Navamuño) que ya llega a municipios del otro lado del río Alagón (Pinedas). Desconocemos el estado del proyecto mencionado.

B) SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA.

Una vez que se han pedido las condiciones de enganche a la empresa suministradora esta nos indica un punto de enganche a una red aérea de 13.2 Kv. existente a 250 m. al oeste del sector. Desde esta se plantea bajo sus indicaciones una instalación de 3 nuevos apoyos hasta alcanzar la esquina oeste junto al acceso principal después de pasar por encima de la carretera con la altura de gálibo correspondiente. Esta instalación discurre por una zona de uso compatible (PORN) y por suelo rústico común (NUM). Existe una nueva posibilidad con un menor impacto que se pudiera plantear en el futuro como es la conexión subterránea hasta la parcela desde el CDT aéreo existente en la parcela al oeste del sector.

C) TELECOMUNICACIONES.

No se prevé mayor problema al poder optar para garantizar el acceso a estas redes, por las tecnologías inalámbricas existentes en la actualidad.

D) RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (RSU).

Existe un Servicio mancomunado de recogida de Residuos Sólidos Urbanos en la Mancomunidad de Sierra de Francia (num. reg. 0537017) a la que pertenece Miranda del Castañar. Esta lleva sus residuos al vertedero de Tamames. La periodicidad de retirada es de dos veces a la semana en invierno y tres en verano. Se dispondría contenedores a la entrada del sector junto a la carretera para facilitar la recogida en el trayecto habitual de recogida.

Se dispondrían contenedores de reciclaje selectivo según la disponibilidad de este servicio que actualmente gestiona la Diputación Provincial de Salamanca.

10.-ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE LOS USOS PRINCIPALES: ATRIO ABIERTO.

Se propone articular los usos principales en dos espacios de relación.

- El primero situado entre la infraestructura hotelera y el cultural abriendo la perspectiva hacia el este donde se encuentran las "Villas".
- El segundo de menor importancia junto al equipamiento público.

En ambos casos se dispone una zona de aparcamiento próxima a las mismas. Se concentran en un solo punto la mayor parte de los flujos privados y a la vez que este responda al carácter semirústico de la propuesta formalizándose como un ensanche en el camino.

11.-EL TALLER DE ARTE: EQUIPAMIENTO CULTURAL.

Manteniendo la situación respecto a las propuestas anteriores del uso cultural denominado anteriormente "*Taller de Arte*", que está en el origen de la propuesta, se le asigna el porcentaje de la ocupación y el volumen contemplado en la ordenación general que le corresponde al propietario mayoritario acorde a las peticiones del minoritario. La ocupación resultante no alcanza el 17% del total de la parcela. Las formas redondeadas de la parcela reproducen la disposición de los muretes tradicionales. En este sentido será obligatorio el conformar dicha cerca, al igual que las del resto del sector de manera semejante a los tradicionales (mampuestos) o bien acorde a los usos agropecuarios tradicionales.

La edificación habrá tener en cuenta en su disposición dicho informe a la hora de afectar al arbolado existente. En caso de imposibilidad, se propondrán medidas compensatorias, como el trasplante o la reposición. La disposición de la edificación en la parcela es libre dentro de las limitaciones volumétricas mencionadas.

Se permitirá la existencia de vegetación en las zonas en las que no se adose la construcción.

12.-EL HOTEL: TERCIARIO TURÍSTICO.

El uso Terciario Hotelero en tipología "Hotel" es el de mayor altura y volumen de los contemplados en la ordenación general. Se ha elegido para este uso una posición alejada de las zonas de mayor valor ambiental y cercana a las infraestructuras preexistentes y a las zonas de mayor intensidad de uso.

El impacto visual de este uso, con mayor altura asignada, se compensa al situarse en una vaguada rehundida y protegida en relación con la zona norte y sur (a pesar de la mayor altura relativa, esta se vea compensada en parte y tenga una altura absoluta menos predominante respecto del resto de edificios del sector). Además, la utilización de elementos arbóreos de gran porte en el

entorno de este uso (viario y espacios libres), sirve para "camuflar" este uso y limitar su impacto visual en el entorno inmediato y en el casco histórico de Miranda (suponiendo que este fuera posible).

La propuesta establece dos zonas diferenciadas vinculadas al hotel.

- La zona de movimiento máximo de la edificación (Zona I).
- La zona libre de esparcimiento propia (Zona II), que respeta la vaguada y el prado existente.

La ocupación de la edificación sobre el total de las dos áreas no alcanza el 14% del total.

13.-LAS VILLAS: TERCIARIO TURÍSTICO.

Además de eliminar el uso residencial de la ordenación general, al haber dado lugar a confusiones respecto de la voluntad y espíritu de la promoción, la ordenación propuesta para las villas se conforma de manera más orgánica, adaptada a la ladera y al pequeño cauce estacionario y su vegetación. Se eliminan las vías rodadas al uso, que corresponden con tipologías tradicionales de urbanizaciones suburbanas potenciando la adaptación a la orografía del lugar. Se pretende así corregir el impacto que produciría la dispersión de la edificación en función de su número proponiendo módulos agrupadas de dos en dos.

La forma final de la implantación se deriva al proyecto constructivo posterior fijándose en las ordenanzas las condiciones adecuadas para que esta se realice siguiendo las pautas generales del proyecto y las expresadas para esta parcela. El estudio de las tipologías de la edificación, de los caminos de acceso, de las cercas y de los espacios libres conjuntos habrá de ser plasmados en la normativa para evitar distorsiones de lo aquí pretendido. La ocupación de la edificación sobre el total de la parcela no alcanza el 15% del total.

14.-FACILITAR LA GESTIÓN ATENDIENDO AL CRITERIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PROPIETARIO MINORITARIO.

De acuerdo con las peticiones del propietario minoritario:

- Se recogen los derechos del propietario minoritario, con una superficie y un aprovechamiento proporcional al de su finca origen. (acorde al art. 248 del RUCyL).
- Se ha incorporado un porcentaje proporcional del aprovechamiento de todos los usos privados posibles del sector.

Respecto de la petición de conservar integra la parcela inicial sin verse afectado superficialmente por las cesiones obligatorias, se ha considerado no equitativo.

Se adopta al igual que en el caso anterior una repercusión de las cesiones en dicha parcela igual para la totalidad de propietarios.

15.-ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

En el apartado 5.1.10 de las NUM se establece *"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"*.

Se proponen en la Normativa Urbanística la adaptación de las necesidades propias de urbanización a las medidas dirigidas a una mejor integración de la propuesta en el medio ambiente; llegado el caso, se introducirán, además, las modificaciones directas en el documento o las señaladas en las medidas correctoras previstas en el trámite ambiental.

16.-OTRAS DETERMINACIONES NORMATIVAS.

Se propone adoptar a su vez otra serie de determinaciones que no tienen su plasmación en los planos de ordenación y se reflejan en la normativa urbanística acerca del consumo y eficiencia energética de la edificación y de las redes de servicios urbanos, el control de la contaminación atmosférica, del agua, acústica y luminosa o medidas para evitar el impacto paisajístico de las construcciones. También se establecen condiciones para la gestión y formalización de los espacios libres públicos y privados.

Estas indicaciones podrían establecer de manera normativa obligaciones de alcanzar determinados certificados de ambientales (GBC, LEED, ...) la utilización de determinados productos locales, condiciones en los pliegos de contratación relacionados con la gestión y ejecución del proyecto, o cualquier otra cuestión relacionada con la mejora de la integración ambiental que se considere necesaria durante la realización y tramitación del documento (generación de energía, reutilización de aguas, certificaciones ambientales, ...).

El resultado de estas propuestas se refleja en la documentación gráfica y en las tablas que se reproducen en el apartado siguiente.

CAPITULO 3. LA PROPUESTA EN NÚMEROS:

TABLA GENERAL POR PARCELAS:

PARCELA	SUPERFICIE		USO PREDOMINAN.	Nº. ORDEN.	OCUPACIÓN MÁXIMA (m2)		NÚMERO PLANTAS MAX.	OCUPAC. MÁX. (%)	EDIFICABILIDAD MÁX. (m2)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	APROVECHAMIENT O MÁXIMO	
	(m2)	(%)			PRIVADO	PÚBLICO			LUCRATIVA	NO LUCRAT.		(m2)	(%)
1	69	0,08	Servicios Urbanos	8ª		69,00	1	100,00		69,00	1,00		
2	5.461	6,63	Terciario Mixto	4ª	728 ,44		2+BC	13,34	1.501,05		0,27	1.501,05	12,14
3	2.725	3,31	Equip. Cultural Privado	3ª.1	527,16		2	19,35	1.054,31		0,39	1.054,31	8,53
4	33	0,04	Servicios Urbanos	8ª		33	1	100,00		33,00	1,00		
5	16.855	20,45	Terciario Turístico Villas	2ª	2.196,49		2+BC	13,03	3.514,38		0,21	3.514,38	28,42
6	272	0,33	Servicios Urbanos	8ª		272,00	1	100,00		272,00	1,00		
7	16.779	20,36	Espacio Libre Público	6ª		167,79	1	1,00		167,79	0,01		
8	16.468	19,98	Terciario Turístico Hotel	1ª	1.932,91		3	11,74	5.535,14		0,34	5.535,14	44,77
9	618	0,75	Servicios Urbanos	8ª		210,00	1	33,98		210,00	0,34		
10	1.340	1,63	Espacio Libre Público	6ª		13,40	1	1,00		13,40	0,01		
11	4.278	5,19	Equipamiento Público	5ª		946,12	2	22,12		946,12	0,22		
12	14.328	17,38	Vías Públicas	7ª		143,28	1	1,00		143,28	0,01		
13	3.200	3,88	Equipamiento privado	3ª.2	615,02		2	19,22	759,02		0,24	759,02	6,14
TOTAL	82.426	100,00			6.000,00	1.854,59		9,53	12.363,90	1.854,59		12.363,90	100,00

PARCELAS PRIVADAS

PARCELAS PÚBLICAS

EL APROVECHAMIENTO MÁXIMO TOTAL DEL SECTOR ES 82.426 M2 X 0,15 M2/M2 = 12.363,90 M2

TABLA GENERAL POR USOS:

RESUMEN	USO	SUP. MÁX (m2)	% SOBRE TOTAL	% SOBRE PARCIAL
TERCIARIO	Terciario Turístico Hotel	16.468	19,98%	42,46%
	Terciario Turístico Villas	16.855	20,45%	43,46%
	Terciario mixto	5.461	6,63%	14,08%
	Total	38.784	47,05%	100,00%
EQUIPAM. PRIVADO	Equipamiento Cultural Privado	2.725	3,31%	45,99%
	Equipamiento Privado	3.200	3,88%	54,01%
	Total	5.925	7,19%	100,00%
TOTAL, PRIVADO		44.709	54,24%	
USOS PÚBLICO	Equipamiento Pub.	4.278	5,19%	11,34%
	Espacio libre	18.119	21,98%	48,04%
	Servicios urbanos	992	1,20%	2,63%
	Vías publicas	14.328	17,38%	37,99%
TOTAL, PÚBLICO		37.717	45,76%	100,00%
TOTAL		82.426,00	100,00%	

TABLA GENERAL DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: RESERVAS (LUCYL y RUCYL):

DATOS GENERALES EN MODIFICACIÓN	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	82.426,00
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	12.363,90

RESERVAS DE SUELO	ESTÁNDARES MÍNIMOS	EN PROPUESTA
RESERVAS PARA SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS		
Nº de plazas de uso público titularidad pública por cada 100 m2 edificables (art.44 LUCyL)	1	> 1
Total (plazas)	124	141
Superficie mínima Aparcamiento 10 m2*plaza (m2) (art.104.2 RUCyL)	1.240	1.635
Min. De plazas para personas con discapacidad (Ley 3/98) 1 plaza cada 40.	4	6
RESERVAS DOTACIONES ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS		
Nº de m2 por cada 100 m2 edificables (art.128 d.2 RUCyL)	15	> 15
Mínimo % superficie sector (art.128 d.2 RUCyL)	5	> 5
Total (m2)	4.121	18.119
50% destinado a plantaciones de especies vegetales (m2) (art.105.2.a RUCyL)	2.060	9.059
RESERVAS DOTACIONES EQUIPAMIENTOS		
Nº de m2 por cada 100 m2 edificables en uso predominante (art.106.1.b RUCyL)	15	> 15
Mínimo % superficie sector	5	> 5
Total (m2)	4.121	4.278

TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL

Se acompaña en este apartado los parámetros de ordenación general expuestas en la Modificación de las NUM a la que se adaptan plenamente.

CAPÍTULO 1. FICHA DEL SECTOR URBZ-3 PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

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.

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 levantamiento topográfico georreferenciado, puede sufrir aún pequeños ajustes y deberá ser en todo caso comprobada en el Proyecto de Actuación.

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

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° máximo de habitaciones: 62.
- b) En tipología villas. Ocupación máxima 2.196,49 m² y el n° 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° máximo de habitaciones (uso hotelero) será 8 y el n° máximo de villas será de 4 unidades. Además, podrá edificar 250,57 m² de equipamiento privado. La altura máxima es de 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.

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.

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

El resto.

6.-EDIFICABILIDAD MÁXIMA (ART 122.2.C RUCYL):

12.363,90 m². La superficie edificable máxima es consecuencia de la aplicación del coeficiente fijado en las NUM (0,15) sobre la superficie real actual del sector (82.426 m²s x 0,15 m²t/m²s = 12.363,90 m²t) Esta superficie es inferior a la de anteriores versiones del planeamiento.

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.

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

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

TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Las determinaciones que comprenden la Ordenación Detallada para el Suelo Urbanizable se enumeran en el art. 128 del RUCyL. Siguiendo dicho orden relacionamos y justificamos las determinaciones del documento que establecen la ordenación detallada.

CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (ART.94, 103, 106 BIS Y 127 RUCYL).

La Calificación urbanística dentro de un sector de suelo urbanizable de unas NUM de manera acorde a los artículos art. 17, 18 y 19 del LUCyL y art. 103, 106 bis y 127 del RUCyL debe comprender la asignación, con las condiciones allí impuestas y para toda la superficie del sector, de los usos pormenorizados, la intensidad de uso o edificabilidad, la tipología edificatoria, una regulación de dichos usos pormenorizados así como el establecimiento de unos coeficientes de ponderación para cada uso.

En la ordenación detallada propuesta se realiza de forma individual por parcela y se establecen los usos pormenorizados dentro de cada ordenanza hasta un total de ocho, a partir de los usos globales y las condiciones de la ficha y las determinaciones de ordenación del sector.

1A. ASIGNACIÓN USO PORMENORIZADO.

Ya se ha avanzado el criterio seguido en el apartado anterior y se detallara de manera específica en el apartado 1D de este capítulo. Los usos pormenorizados propuestos parten de aquellos definidos en la modificación puntual que acompaña a este documento donde además de los usos globales se indican los usos básicos compatibles. La ordenación propuesta se ha realizado comprobando el cumplimiento de los art. 94.1.a 1ª y 2ª del RUCyL que reproducimos:

“1ª.-Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

2ª.-Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10% de la superficie”.

1B. ASIGNACIÓN DE INTENSIDAD DE USO O EDIFICABILIDAD.

La asignación de las edificabilidades para cada uso, hasta consumir los límites máximos permitidos para el conjunto de los usos del sector y de cada uno de los titulares, viene definida desde las

determinaciones de ordenación general al asignar una ocupación máxima y el número de plantas por usos.

Por otra parte, en los terrenos con uso dotacional de vías públicas y espacios libres públicos se le ha permitido realizar edificaciones para permitir un correcto funcionamiento de estas zonas del 0.01 m²/m² con destino a construcciones auxiliares.

La parcela de Dotación equipamiento público se ha considerado una edificabilidad máxima de 0,22 m²/m² y que le permitirá una amplia posibilidad de actuación sin perder una unidad en la forma de edificación dentro de las parcelas y sin implicar un excesivo aumento de la ocupación y edificabilidad del sector que no incluye normativamente esta ocupación entre los parámetros.

Las parcelas de Servicios urbanos de carácter público al estar limitadas en superficie y para permitir mayor libertad de actuación en función de las necesidades posibles se propone una edificabilidad máxima de 1 m²/m².

1C. ASIGNACIÓN DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

La tipología edificatoria también viene establecida en gran parte en las condiciones de ordenación general potestativas al fijarse una ocupación y número de plantas por usos.

Los criterios que se establecen en las ordenanzas a partir de las condiciones generales mencionadas proceden de las propuestas del Capítulo 2, del Título II de este documento.

1D. REGULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS (ORDENANZAS. COMPRENDE LOS ANTERIORES).

Las ordenanzas propuestas son las siguientes:

- Ordenanza 1ª de Hotel.
- Ordenanza 2ª de Hotel villas.
- Ordenanza 3ª de Equipamiento privado
 - 3ª.1) Equipamiento privado EC "Centro cultural".
 - 3ª.2) Equipamiento privado.
- Ordenanza 4ª de Uso mixto.
- Ordenanza 5ª de Sistemas locales de equipamiento público.
- Ordenanza 6ª de Sistemas locales de espacios libres públicos.
- Ordenanza 7ª de Sistemas locales de vías públicas.
- Ordenanza 8ª de Sistemas locales de servicios urbanos

Pasamos a detallar el contenido de estas ordenanzas:

ORDENANZA 1ª: HOTEL.

En esta ordenanza se han incluido los terrenos donde situar el 87,86% del total de aprovechamiento posible de Terciario Hotelero en formato Hotel además de la misma parte proporcional del aprovechamiento de los usos compatibles con el terciario mencionados en la ficha de ordenación general. Se han previsto el número de unidades de alojamiento proporcionales correspondientes al aprovechamiento anterior. Las condiciones de ordenación como los usos básicos compatibles, régimen de parcelación, etc. se realizan con el objetivo de facilitar la realización del uso mencionado.

La altura máxima en número de plantas está fijada en la Ordenación General. La altura de cornisa, en metros, queda fijada en 11 metros sobre la rasante.

El resto de las condiciones se realizan para adaptarse a las propuestas generales a los requerimientos ambientales.

ORDENANZA 2ª: HOTEL VILLAS.

En esta ordenanza se han incluido los terrenos donde situar hasta el 87,86% del total de aprovechamiento posible de Terciario Hotelero en formato Villas. Se han previsto el número de unidades de alojamiento proporcionales correspondientes al aprovechamiento anterior. Las condiciones de ordenación como los usos básicos compatibles, régimen de parcelación, etc. se realizan con el objetivo de facilitar la realización del uso mencionado.

La altura máxima en número de plantas está fijada en la Ordenación General. La altura de cornisa, en metros, queda fijada en 7 metros sobre la rasante.

Se ha prestado especial atención en la ordenanza a la disposición de los módulos en la parcela. El resto de las condiciones se realizan para adaptarse a las propuestas generales a los requerimientos ambientales.

ORDENANZA 3ª: EQUIPAMIENTO PRIVADO.

3.1. EQUIPAMIENTO PRIVADO EC "CENTRO CULTURAL".

Las condiciones de ordenación, como los usos básicos compatibles, régimen de parcelación, etc. se realizan con el objetivo de facilitar la realización del uso mencionado.

La altura máxima en número de plantas está fijada en la Ordenación General. La altura de cornisa, en metros, queda fijada en 8,50 metros sobre la rasante.

El resto de las condiciones se realizan además de para adaptarse a las propuestas generales a los requerimientos ambientales.

3.2 EQUIPAMIENTO PRIVADO.

Las condiciones de ordenación, volumen, como los usos básicos compatibles, régimen de parcelación, etc. se realizan con el objetivo de facilitar la realización del uso mencionado. La altura de cornisa, en metros, queda fijada en 8,50 metros sobre la rasante.

El resto de las condiciones se realizan además de para adaptarse a las propuestas generales a los requerimientos ambientales.

ORDENANZA 4ª. USO MIXTO.

Se ha incluido en esta ordenanza la totalidad del aprovechamiento que le corresponde al propietario de la parcela 10002 Polígono 6 que se estima en este documento y pendiente de la realización del Proyecto de Actuación en el 12,14% del total del sector. Se le asigna a la parcela resultante y ordenanza, a petición del propietario de la parcela actual, el porcentaje correspondiente de la totalidad de los usos lucrativos del sector. Las condiciones de los usos se refieren a las de los usos en el resto de las parcelas excepto por que resulte desproporcionado por la pequeña entidad de la parcela. El resto de las condiciones se realizan para adaptarse a las propuestas generales requerimientos ambientales.

ORDENANZA 5ª. SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

En esta ordenanza se han incluido los terrenos resultantes de las reservas obligatorias. La ordenación propuesta persigue la integración de los posibles usos, ocupación y tipología de manera compatible con el resto de la ordenación, sin limitar la posible funcionalidad de los usos en la misma.

ORDENANZA 6ª. SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Dentro de esta ordenanza se incluyen dos parcelas que responden a las reservas de espacios Libres Públicos del sector en las condiciones señaladas en el apartado de propuestas y de acuerdo con los requerimientos ambientales.

ORDENANZA 7ª. SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS.

Dentro de esta ordenanza se incluyen dos parcelas que responden a las reservas de Vías Públicas del sector en las condiciones señaladas en el apartado de propuestas y de acuerdo con los requerimientos ambientales.

ORDENANZA 8ª. SISTEMAS LOCALES DE SERVICIOS URBANOS.

Dentro de esta ordenanza se incluyen dos parcelas que responden a las reservas de Servicios Urbanos del sector en las condiciones señaladas en el apartado de propuestas y de acuerdo con los requerimientos ambientales.

1E. PONDERACIÓN ENTRE LOS USOS POSIBLES.

Con la adaptación obligatoria del instrumento a la LMUS de septiembre de 2009, se reduce la trascendencia de los coeficientes de ponderación en la fase de planeamiento. En seguimiento del art.

107.c del RUCyL se considera para todos los usos la unidad, a la espera de la fase de Gestión Urbanística.

1F. CRITERIOS PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Se han seguido aquellas reglas marcados en el art. 103 del RUCyL que se reproducen a continuación:

1º. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

Se incluye expresamente en las ordenanzas que contienen aprovechamiento. (CUMPLE)

2º. En los sectores con uso predominante no residencial, la ocupación del terreno por las construcciones no puede exceder de dos tercios de la superficie del sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales.

La ocupación máxima prevista es de del 10,04%, menor del 66% máximo normativo.
(CUMPLE)

3º. En los sectores de suelo urbanizable delimitado, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

La altura máxima prevista es de 11 m. en la parcela destinada al Hotel y la distancia mínima a otro edificio (edificio dotacional público al sur de la parcela) es de 15 m. $((3/2) * 15 > 11)$.
(CUMPLE)

CAPÍTULO 2. SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS, SERVICIOS URBANOS, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS (ART 104, 105, 106 Y 128 DEL RUCYL):

2A. RESERVA PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS (APARCAMIENTOS) Y SERVICIOS URBANOS (ART. 128 Y 104 RUCYL).

RESERVA DE SUELO PARA LOS SERVICIOS URBANOS.

A la espera de la resolución definitiva de las determinaciones completas de urbanización se han señalado en los planos de ordenación PO 1.1 las previsiones para estos espacios que se consideran necesarias para la correcta dotación del sector. Las instalaciones discurren por zonas dotacionales de titularidad, uso y dominio público figurando este tipo de usos como compatibles. Se justifica de la siguiente manera el cumplimiento del art. 104.4. y 104.5. del RUCyL:

El sistema local de vías públicas por su dimensión y trazado considera suficiente en función de los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las

posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria. Debemos apuntar la escasa entidad del sector en función de las infraestructuras propuestas y las existentes al exterior del sector. Los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector se resolverán de forma particular (no existe transporte público en el municipio); en cualquier caso, dichos movimientos no supondrán, debido a la baja densidad edificatoria y de ocupación del sector, una sobrecarga de consideración en las infraestructuras generales existentes.

La justificación del ciclo completo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración, se justifica de manera detallada en un anexo específico respondiendo a la situación mencionada en el Capítulo II de esta Memoria. Tal y como se expone en este documento no se observan condiciones a este respecto que imposibilite el desarrollo del sector estableciéndose las cautelas suficientes para acompañar la ejecución de las instalaciones al exterior del sector con el cumplimiento el resto de los deberes urbanísticos.

En el Título 3 de las Normas Urbanísticas de la ordenación detallada se determinan las previsiones y condiciones para el suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones, y resto de servicios urbanos, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS.

De acuerdo con el artículo 44 de la LUCyL, se debe prever una plaza de aparcamiento de por cada 100 m² construibles de uso público, en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3 del art. 104 del RUCyL.

Se detalla a continuación la justificación del cumplimiento de reserva de aparcamientos:

- La superficie del sector es de 82.426 m²
- La superficie edificable máxima del sector = 12.363,90 m²
- Plazas de aparcamiento obligatorias (1 plaza/100 m² edificables) = 124 plazas
- Plazas de aparcamiento implementadas = 141 plazas (1.635 m²) (*)

Las reservas así planteadas cumplen aquellos estándares mínimos establecidos en la LUCyL.

() Del total de plazas de uso público (124 plazas) 4 habrán de ser reservadas para persona en situación de discapacidad y movilidad reducida acorde al art. 35 y 5 del Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras. Su situación precisa se señalará en la documentación que defina la urbanización de la*

unidad. Se señala de manera orientativa su posición en la ubicación más cercana a los usos principales del sector.

Llegados a este punto, es importante reincidir en la necesidad de que, además de que la actuación cumpla con los requerimientos urbanísticos establecidos, se garantice su integración en el medio en que se ubica (Espacio Natural Protegido). Para ello se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. El número de plazas implementadas cumple con las determinaciones de la LUCyL.
2. El número de plazas implementadas es a priori suficiente para los usos previstos (uso hotelero, con 70 unidades de alojamiento; 30 villas turísticas; los equipamientos que las complementan), más aún cuando la intensidad de dichos usos estará supeditada a la estacionalidad turística.
3. La actuación propuesta está ubicada en el seno de un Espacio Natural Protegido, por lo que no se considera adecuado para el interés general y en aras de su preservación incrementar el número de plazas propuestas (si bien el número de plazas de aparcamiento podría incrementarse fácilmente mediante la disposición de más plazas en viales públicos y/o en el interior de las parcelas propuestas).
4. Se han utilizado distintas estrategias para reducir el impacto visual y sobre el medio ambiente de las plazas de aparcamiento propuestas (aparcamientos vinculados a las zonas de menor riqueza ambiental y mayor uso público, plantación en las zonas de aparcamiento de castaños, chopos u otras especies compatibles en disposiciones geométricas cercanas a las repoblaciones forestales para reducir el impacto visual de los aparcamientos e integrarlos en el caso de su no utilización temporal, utilización de pavimentos "blandos", ...).

2B. RESERVA PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ART. 42 LUCYL Y 128 Y 105 RUCYL).

Se deben cumplir las condiciones señaladas en los artículos 46 de la LUCyL, que remite al 44 de la LUCyL y 128 y 105 del RUCyL. Los espacios propuestos en el sector cumplen numéricamente los estándares mínimos establecidos en la LUCyL y el RUCyL en virtud de las siguientes previsiones:

Justificación del cumplimiento de reserva de espacios libres:

- La superficie del sector es de 82.426 m²
- La superficie edificable máxima del sector es = 12.363,90 m²
- Reserva mínima de Espacios libres públicos será la mayor de: 15 m²/100 m² edificables y 5% superficie del sector (4.121 m² > 1.855 m²) = 4.121 m².
- Espacios Libres Públicos implementados: 18.119 m²

Se comprueba por lo tanto el cumplimiento de los estándares solamente con el conjunto de Espacios Libres Públicos ($18.119 > 4.121$) debiendo estos espacios cumplir además los siguientes aspectos a justificar en el Proyecto de urbanización. La propuesta contemplada en la ordenación detallada permite cumplir sin problemas las condiciones normativas.

La reserva prevista, muy superior a la mínima normativa, responde a los requerimientos y propuestas propias del sector y que se han justificado dentro del Título II de esta memoria. No se ha considerado adecuado por los mismos motivos hacer uso del art. 105.4 del RUCyL.

Se garantizará un adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no puede ser inferior al 50%. Se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie mínima de 500 m² y de forma que pueda inscribirse un círculo de 20 m de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m² y equipadas adecuadamente para su función, las cuales aparecerán reflejadas en el proyecto de urbanización que se realice.

Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre usos de espacio libre público y cualquier otro uso, a excepción de uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales que no ocupen más de un 10 % de superficie. Se permite una instalación vinculada con los espacios libres públicos como una balsa de agua tenga funciones a su vez dentro del ciclo completo del agua.

2C. RESERVA PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS (ART. 128 Y 106 DEL RUCYL).

Se deben cumplir las condiciones señaladas 128 y 106 del RUCyL. La superficie prevista cumple numéricamente los estándares mínimos establecidos en el RUCyL en virtud de lo siguiente.

Justificación del cumplimiento de reserva de equipamientos:

- La superficie del sector es de 82.426 m²
- La superficie edificable máxima del sector es = 12.363,90 m²
- Reserva mínima de Equipamientos públicos será la mayor de: 15 m²/100 m² edificables y 5% superficie del sector ($4.121 \text{ m}^2 > 1.855 \text{ m}^2$) = 4.121 m².
- Equipamientos implementados: 4.278 m²

Se comprueba el cumplimiento de los estándares ($4.278 > 4.121$) mínimos.

CAPÍTULO 3. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (ART.128 Y 107 RUCYL):

En el Art. 107 del RUCyL se expone lo siguiente:

"1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

3. En suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, así como en suelo rústico, no será aplicable la técnica del aprovechamiento medio ni siquiera cuando se trate de sistemas generales, salvo que el planeamiento general adscriba los terrenos a algún sector de suelo urbanizable".

El aprovechamiento medio obtenido de manera acorde al art.107 del RUCyL es de 0,15 m²/m².

La superficie con derecho a aprovechamiento lucrativo se estima con los datos de los que disponemos de 82.426 m². El aprovechamiento permitido en el sector es de 12.363,90 m² (los coeficientes de ponderación en esta fase la unidad para todos los usos).

Estos datos se basan en hipótesis realizadas en base a la información actualmente disponible. Si esta se modificara se deberían modificar por lo tanto estas cifras mediante el procedimiento marcado, según sea el caso, en la normativa urbanística entre otros según el art. 240 del RUCyL.

Los datos señalados se encuentran recogidos en la tabla general por parcelas del Título II Capítulo 3 de este documento.

CAPÍTULO 4. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (ART. 128 Y 108 RUCYL).

De la pequeña entidad del sector, la ordenación propuesta y la estructura de la propiedad existente no puede proponerse desde este documento otra alternativa que no sea la de una única unidad de ejecución para el conjunto del sector.

CAPÍTULO 5. USOS FUERA DE ORDENACIÓN (ART.127 RUCYL).

En el art. 128 RUCyL establece que *"la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior"*.

En los apartados 4 c) y 4 d) del art.127 del RUCyL se indica:

"c) Relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones de las propias Normas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 98.

d) Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49, y bien para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades"

En el art. 98 del RUCyL se señala que:

".... En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición".

En aplicación de este articulado esta ordenación detallada no establece de manera expresa ningún uso fuera de ordenación.

En relación con la edificación existente en la parcela 10002 del pol. 6 de rústica de Miranda del Castañar la ordenación que se propone se realiza con el objetivo de no impedir, desde el régimen de usos y condiciones de volumen propuestos por esta ordenación detallada, la posible continuidad de la situación actual. Esta circunstancia es independiente de que los usos y edificaciones se hayan realizado mediante actuaciones ajenas al marco normativo vigente en el momento de su ejecución.

Se señala desde este documento que han de ser las administraciones, ya sea de oficio o a petición de particular, quienes determinen la legalidad de las obras ejecutadas en esta parcela y, llegado el caso, exijan la posible regularización de esta circunstancia.

CAPÍTULO 6. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS (ART.128 RUCYL).

Los plazos, a contar desde el momento de la entrada en vigor de las determinaciones de la ordenación detallada, serán los máximos permitidos por la legislación de referencia (8 años)

Los plazos aquí señalados posibilitan la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación. De optar por esta posibilidad habrán de respetarse en cualquier caso las condiciones establecidas en la normativa urbanística.

TITULO V. RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

El ámbito de la presente ordenación detallada viene señalado de manera precisa y sin contradicciones en la modificación de las NUM de Miranda del Castañar que se acompaña a esta ordenación detallada. El objetivo del presente instrumento es establecer la ordenación detallada de este sector siguiendo las pautas marcadas desde la ordenación general.

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

En la totalidad del ámbito de la presente ordenación detallada será de aplicación el art. 156 del RUCyL que se reproduce:

"Artículo 156: SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

- 1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.*
- 2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.*
- 3. En el acuerdo de aprobación inicial debe señalarse de forma expresa si no hay áreas afectadas por la suspensión. En caso contrario, debe concretarse cuáles son dichas áreas. No obstante, la suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:*
 - a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.*
 - b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.*
- 4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser*

rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento”.

TITULO VI. CUADRO DE SÍNTESIS

CAPÍTULO 1. CUADRO RESUMEN DE LAS RESERVAS OBLIGATORIAS.

DATOS GENERALES EN MODIFICACIÓN	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	82.426,00
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	12.363,90

RESERVAS DE SUELO	ESTÁNDARES MÍNIMOS	EN PROPUESTA
RESERVAS PARA SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS		
Nº de plazas de uso público titularidad pública por cada 100 m2 edificables (art.44 LUCyL)	1	> 1
Total (plazas)	124	141
Superficie mínima Aparcamiento 10 m2 *plaza (m2) (art.104.2 RUCyL)	1.240	1.635
Min. De plazas para personas con discapacidad (Ley 3/98) 1 plaza cada 40.	4	6
RESERVAS DOTACIONES ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS		
Nº de m2 por cada 100 m2 edificables (art.128 d.2 RUCyL)	15	> 15
Mínimo % superficie sector (art.128 d.2 RUCyL)	5	> 5
Total (m2)	4.121	18.119
50% destinado a plantaciones de especies vegetales (m2) (art.105.2.a RUCyL)	2.060	9.059
RESERVAS DOTACIONES EQUIPAMIENTOS		
Nº de m2 por cada 100 m2 edificables en uso predominante (art.106.1.b RUCyL)	15	> 15
Mínimo % superficie sector	5	> 5
Total (m2)	4.121	4.278

CAPITULO 2. TABLA RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.

PARCELA	SUPERFICIE		USO PREDOMINAN.	Nº. ORDEN.	OCUPACIÓN MÁXIMA (m2)		NÚMERO PLANTAS MAX.	OCUPAC. MÁX. (%)	EDIFICABILIDAD MÁX. (m2)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	APROVECHAMIENT O MÁXIMO	
	(m2)	(%)			PRIVADO	PÚBLICO			LUCRATIVA	NO LUCRAT.		(m2)	(%)
1	69	0,08	Servicios Urbanos	8ª		69,00	1	100,00		69,00	1,00		
2	5.461	6,63	Terciario Mixto	4ª	728,44		2+BC	13,34	1.501,05		0,27	1.501,05	12,14
3	2.725	3,31	Equip. Cultural Privado	3ª.1	527,16		2	19,35	1.054,31		0,39	1.054,31	8,53
4	33	0,04	Servicios Urbanos	8ª		33	1	100,00		33,00	1,00		
5	16.855	20,45	Terciario Turístico Villas	2ª	2.196,49		2+BC	13,03	3.514,38		0,21	3.514,38	28,42
6	272	0,33	Servicios Urbanos	8ª		272,00	1	100,00		272,00	1,00		
7	16.779	20,36	Espacio Libre Público	6ª		167,79	1	1,00		167,79	0,01		
8	16.468	19,98	Terciario Turístico Hotel	1ª	1.932,91		3	11,74	5.535,14		0,34	5.535,14	44,77
9	618	0,75	Servicios Urbanos	8ª		210,00	1	33,98		210,00	0,34		
10	1.340	1,63	Espacio Libre Público	6ª		13,40	1	1,00		13,40	0,01		
11	4.278	5,19	Equipamiento Público	5ª		946,12	2	22,12		946,12	0,22		
12	14.328	17,38	Vías Públicas	7ª		143,28	1	1,00		143,28	0,01		
13	3.200	3,88	Equipamiento privado	3ª.2	615,02		2	19,22	759,02		0,24	759,02	6,14
TOTAL	82.426	100,00			6.000,00	1.854,59		9,53	12.363,90	1.854,59		12.363,90	100,00

PARCELAS PRIVADAS

EL APROVECHAMIENTO MÁXIMO TOTAL DEL SECTOR ES 82.426 M2 X 0,15 M2/M2 = 12.363,90 M2

PARCELAS PÚBLICAS

En Oviedo, en febrero de 2021,
Manuel Serrano Álvarez.
Arquitecto



ANEXOS.

ANEXO 1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACION:371937MNUM_URBZ3

FECHA DE METADATOS: 08/02/21

TIPO DE PLANEAMIENTO:NORMA URBANISTICA MUNICIPAL

TRAMITACION:MODIFICACION

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:Mod. puntual y ord. detallada en el ámbito del sector Urbz-3

PROVINCIA:SALAMANCA

MUNICIPIO:Miranda del Castañar

CÓDIGO INE: 371937

HABITANTES (SEGUN ULTIMO PADRÓN): 385

CARTOGRAFIA

SISTEMA DE REFERENCIA Y PROYECCION: ED 1950 30N

CARTOGRAFÍA: OTRAS CARTOGRAFIAS

PROMOTOR/ES

NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO S.L.

REDACTOR/ES

MANUEL SERRANO ÁLVAREZ

PALABRAS CLAVE

Urbanismo, NUM, Salamanca, Miranda del Castañar,
Modificación puntual, Ordenación detallada, URBZ 3

DISTRIBUCION

Formato: Pdf

Versión: 2021_1

IDENTIFICACION

Modificación puntual que adapta las condiciones del sector URBZ3 de las NUM de Miranda del Castañar a la normativa urbanística y de OT actual.
Ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable de las NUM de Miranda del Castañar.

CALIDAD

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NUM de Miranda del Castañar

TIPO DE PLANEAMIENTO: Normas Urbanísticas Municipales

NOMBRE DEL MUNICIPIO: Miranda del Castañar

FECHA DE APROBACION DEFINITIVA: 12 de mayo de 2003

MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO: NO

PROVINCIA: SALAMANCA CODIGO INE: 37193

POBLACION MUNICIPAL (Habitantes): 385

CARTOGRAFIA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFIA

OTRAS CARTOGRAFIAS

FECHA DE CARTOGRAFIA

08/02/21

REDACTORES

MANUEL SERRANO ÁLVAREZ

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Definidos por el Planeamiento General)

SUPERFICIE TOTAL (m²): 82.426

CATEGORÍA SUELO: SUR

USO GLOBAL: TERCIARIO HOTELERO

SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):

DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACION (m²/m²): 0,15

INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):

EN USO RESIDENCIAL

DENSIDAD (viv/Ha.):

INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):

INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,15

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²): 12.363,90

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):

SERVICIOS URBANOS (m²):

ESPACIOS LIBRES (m²):

EQUIPAMIENTOS (m²):

SISTEMAS LOCALES

VIAS PUBLICAS (m²): 14.328

SERVICIOS URBANOS (m²): 992

ESPACIOS LIBRES (m²): 18.119

EQUIPAMIENTOS (m²): 5.925 + 4.278

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: 1

USOS FUERA DE ORDENACION:

AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:

VIVIENDAS

LIBRES:

PROTEGIDAS:

TOTALES:

PLAZOS PARA DEBERES URBANISTICOS

URBANIZACION: 8 años

CESION: 8 años

EDIFICACION: 8 años

OBSERVACIONES

EN EL MISMO EXPEDIENTE SE TRAMITA LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NUM

ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE INFORME A LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.

En referencia al informe preceptivo de Confederación Hidrográfica del Tago en aplicación del art. 104.5.a. del RUCyL Decreto 22/2004 de 29 de enero modificado por el Decreto 68/2006 de 5 de octubre y siguiendo las indicaciones que se apoyan en Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, (en adelante, TRLA), especialmente su artículo 25.4, en su redacción dada por Ley 11/2005, de 22 de junio. Y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (en adelante, RDPH) se recopilan en este anexo los siguientes datos:

Debemos advertir que el sector que motiva el informe ha sido definido en el NUM de Miranda del Castañar (Salamanca) y que ha debido de ser objeto del correspondiente informe por parte de la CHT. En este sentido recordar el párrafo último del art.25.4 del TRLA citado y que indica que no se debería emitir informe sobre los aspectos ya sometidos a informe previo en las NUM.

No será necesario el informe previsto en el párrafo anterior en el supuesto de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo por la Confederación Hidrográfica.

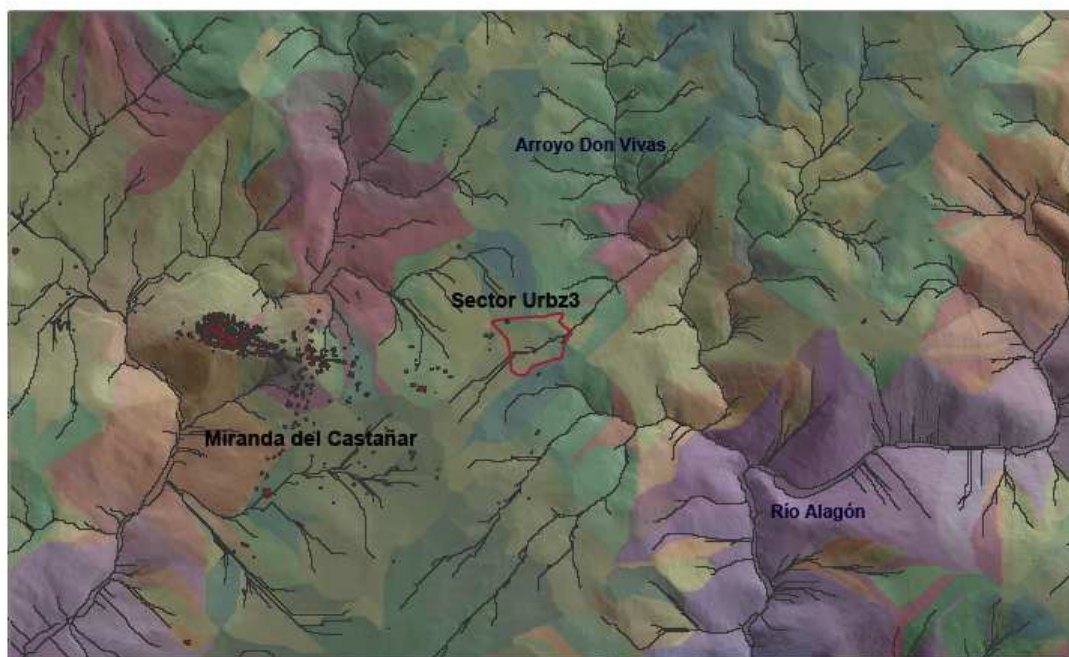
Se realiza en cualquier caso por si fuera necesario durante la tramitación este anexo donde figura la documentación necesaria para emitir adecuadamente dicho informe.

De fecha 28 de abril de 2010 y nº de ref. 18.661/10 AS recibió, a solicitud de la entidad promotora, informe donde se valoran los aspectos referidos a las competencias de la CHT y que se incorpora en un Anexo específico en el documento de Normativa Urbanística.

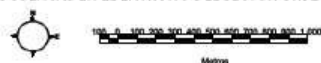
A) AFECCIÓN.

El sector se encuentra definido en el NUM de Miranda del Castañar (Salamanca) (BOP 30/06/03) con la denominación de URBZ 3. En este documento se clasifica este sector de suelo urbanizable a desarrollar mediante la ordenación detallada.

En el entorno del sector a ordenar se encuentra en la cuenca del río Alagón. Al interior del sector se detectan una serie de escorrentías superficiales que conforman el drenaje de la ladera oeste del valle del Alagón y que vierte previamente en el arroyo Don Vivas.



SUBCUENCAS EN EL ENTORNO DEL SECTOR URBZ-3 DE LAS NUM DE MIRANDA DEL CASTAÑAR



Los cauces públicos que se encuentran afectados por el sector Urbz3 son de muy escasa entidad. En el gráfico se representan las líneas de concentración de flujos y se observa la escasa área de recogida que vierte al cauce que atraviesa el sector.

No se tiene constancia de la existencia de zonas húmedas en el sector.

Respecto de las infraestructuras hidráulicas existentes se aprecia la existencia de infraestructuras vinculadas con su naturaleza rústica y con el servicio a la edificación tradicional existente. Estas consisten en un pozo sin identificar en la parcela 10.002 del polígono 6, e infraestructuras para el aprovechamiento de las escorrentías superficiales como pequeñas represas en los cauces temporales.

La urbanización del sector modificará la escorrentía superficial en las calificadas como zonas de viales. En el plano de ordenación PO 3.2 se muestra un avance de la instalación de drenaje. Se respetan las zonas de mayor concentración de humedad. La disposición del edificio con tipología Hotel presida de una ligera modificación de la escorrentía natural que se realiza elevando las cotas de la Calle tipo I y aparcamiento nº2.

B) DISPONIBILIDAD DE RECURSO HÍDRICOS.

El sector no dispone en la actualidad de los recursos hídricos necesarios para satisfacer los usos previstos, por lo que el plan contempla diferentes alternativas para solventar esta situación. En el Capítulo 2.9 del Título II se describen dichas alternativas. En cualquier caso y preguntado a la CHT acerca de la disponibilidad de recursos y a la afección al cauce acerca de una posible captación autónoma del Alagón se nos valora dicha afección como de muy escasa en relación a los circulantes por el cauce.

En el Anexo 6 del documento de Normativa Urbanística "*Condiciones para la resolución del ciclo completo del agua*" se realiza un avance de demandas y las instalaciones y previsiones para asegurar la disponibilidad de recursos hídricos.

C) INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN SOBRE EL ESTADO DE LAS MASAS DE AGUA.

El sector plantea la depuración autónoma respecto de la del núcleo urbano. También se plantea la necesidad de una posible reutilización para los usos permitidos de estas aguas. Por último, el sector plantea en la gestión completa del ciclo del agua el posible almacenamiento y utilización del agua procedente de las escorrentías superficiales, así como la posible implantación de generadores (GENERADORES "AQUAER" o similares) para la obtención de agua potable a partir del vapor de agua del aire, ya que con la utilización de estos sistemas se reúnen todas las características físicas químicas y microbiológicas para ser consumida sin tratamiento previo.

En el Anexo 6 del documento de Normativa Urbanística "*Condiciones para la resolución del ciclo completo del agua*" se establece, al nivel de detalle de esta fase de planeamiento, las instalaciones y tratamientos a realizar para la depuración, reutilización de las aguas provenientes del saneamiento del sector.

El informe de la CHT de 28 de abril de 2010 ya hace una valoración en cuanto al volumen del vertido como de afección muy escasa.

D) INCIDENCIA SOBRE EL RÉGIMEN DE CORRIENTES (INUNDABILIDAD).

Al interior del sector no se detectan cauces permanentes de agua y los cauces intermitentes se alimentan de una superficie ladera arriba de muy pequeña entidad como para el estudio y valoración de la inundabilidad en el sector URBZ3.

En Oviedo, en febrero de 2021.



D. Manuel Serrano Álvarez
ARQUITECTO

ANEXO 3. MEDIDAS CONTEMPLADAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL QUE SE INCORPORAN AL DOCUMENTO.

LAS MEDIDAS SE ESTABLECEN DE MANERA DETALLADA EN EL ESTUDIO
AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

-04- NORMATIVA URBANÍSTICA.

ÍNDICE.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	- 2
CAPÍTULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	- 2
CAPÍTULO 2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.....	- 2
CAPÍTULO 3. VIGENCIA.....	- 3
CAPÍTULO 4. SUPLETORIEDAD.....	- 3
CAPÍTULO 5. ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES.....	- 4
TÍTULO II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.....	- 5
SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES	- 5
CAPÍTULO 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS.....	- 5
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.....	- 14
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.....	- 21
CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	- 27
CAPÍTULO 5. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.....	- 28
SECCIÓN II ORDENANZAS	- 28
CAPÍTULO 6. ORDENANZA 1ª HOTEL	- 28
CAPÍTULO 7. ORDENANZA 2ª HOTEL_VILLAS.....	- 31
CAPÍTULO 8. ORDENANZA 3ª EQUIPAMIENTO PRIVADO	- 34
CAPÍTULO 9. ORDENANZA 4ª USO MIXTO	- 37
CAPÍTULO 10. ORDENANZA 5ª DE SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	- 41
CAPÍTULO 11. ORDENANZA 6ª DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	- 43
CAPÍTULO 12. ORDENANZA 7ª DE SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS	- 45
CAPÍTULO 13. ORDENANZA 8ª DE SISTEMAS LOCALES DE SERVICIOS URBANOS.....	- 47
TÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	- 49
CAPÍTULO 1. RED VIARIA.....	- 49
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	- 55
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS.....	- 57
TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.....	- 73
CAPÍTULO 1. DESARROLLO.....	- 73
CAPÍTULO 2. GESTIÓN.....	- 73
ANEXOS	- 75
ANEXO 1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	- 75
ANEXO 2. FICHA SÍNTESIS DEL SECTOR.....	- 76
ANEXO 3. MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	- 77
ANEXO 4. MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.....	- 89
ANEXO 5. ESCRITO IBERDROLA.....	- 92
ANEXO 6. CONDICIONES PARA RESOLUCIÓN DEL CICLO COMPLETO DEL AGUA.....	- 98

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ART. 1.1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente documento tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación detallada del sector URBZ 3 de las NUM de Miranda del Castañar de Salamanca (BOP 30/06/2003) con las modificaciones que se incluyen en la modificación puntual que forma parte de este documento.

De manera particular las presentes Normas Urbanísticas (art. 136.2.b. RUCyL) han de recoger las determinaciones escritas a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos. También se regulan siguiendo las pautas marcadas por la orden FOM 1572/2006 (ITPLAN) aquellas condiciones de urbanización, así como se detallan otras determinaciones relativas al desarrollo y gestión del sector.

CAPITULO 2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

ART. 1.2.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

La elaboración se redacta dentro del siguiente marco normativo:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (BOE 26 de junio 2008), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y su adaptación en la Ley 4/2008 de 15 de septiembre (BOCyL 18 de septiembre 2008), de medidas sobre urbanismo y suelo (en adelante LMUS).
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (en adelante LOTCyL).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL).
- Decreto 22/2004 de 29 de enero (BOCyL 2 febrero 2004) por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).

Son también de aplicación las modificaciones de la LUCyL y RUCyL introducidas por leyes y decretos, entre las que están:

- La Ley 10/2002 de 10 de julio (BOCyL 26 de julio 2002).
- La Ley 21 / 2002, de 27 de diciembre (BOCyL 30 de diciembre 2002).
- La Ley 13/2003 de 23 de diciembre (BOCyL 30 de diciembre 2003 art. 38).
- La Ley 13/2005 de 27 de diciembre (BOCyL 29 de diciembre 2005).

- El Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, Disposición final 2ª. (BOCyL 26 de diciembre 2005).
- El Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11 de octubre 2006).
- La Ley 9/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28 de diciembre de 2007)
- El Decreto 6/2008, de 24 de enero (BOCyL 25 de enero de 2008).
- La Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo 4/2008 de 15 de septiembre (BOCyL 18 de septiembre 2008) en adelante LMUS.
- Decreto 45/2009, de 29 de enero (BOCyL 17 de julio de 2009).
- Decreto 9 de julio de 2009 (BOCyL 17/07/09) de adaptación del RUCyL a la LMUS.

Son también de aplicación otras normas europeas, estatales y autonómicas en materia de régimen jurídico, procedimiento administrativo, ordenación del territorio, expropiación, vivienda, infraestructuras, equipamientos, medio ambiente, patrimonio cultural, etc.

CAPÍTULO 3. VIGENCIA.

ART.1.3.1. VIGENCIA.

El contenido en los documentos que integran el presente documento entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, según las condiciones establecidas en el art. 175 del RUCyL.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 56 de la LUCyL y en el art. 167 del RUCyL.

CAPÍTULO 4. SUPLETORIEDAD.

ART.1.4.1. SUPLETORIEDAD.

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras, será de aplicación lo reflejado en la documentación de las NUM de Miranda del Castañar (Salamanca) en vigor.

También será de aplicación lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Ley del Suelo y el resto de la legislación urbanística aplicable sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación sectorial se encuentre vigente y sea de aplicación.

CAPÍTULO 5. ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES.

ART. 1.5.1. ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES.

En caso de contradicción entre los distintos documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, el orden de prioridad para su interpretación será el siguiente:

- 1.- Planos de Ordenación.
- 2.- Normas Urbanísticas.
- 3.- Memoria Vinculante.
- 4.- Estudio Económico.
- 5.- Documentos de Información.

Dentro de los Planos de Ordenación prevalecerán los de mayor escala sobre los de menor escala y los planos de interpretación en el caso de que los hubiere sobre el resto.

TITULO II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES

CAPITULO 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS.

ART. 2.1.1. DEFINICIONES GENERALES.

Para facilitar las diferentes interpretaciones dadas al termino "uso" en la legislación urbanística regional se reproducen las siguientes descripciones que se encuentran tanto en el RUCyL como en la ORDEN FOM/1572/2006 de 27 de septiembre (ITPLAN).

- Uso predominante: El uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

Añadimos que en este documento se entiende por "*mayoritario*" el conjunto de usos predominantes que alcanzan una superficie edificada mayor del 50% del total posible en el ámbito al que se refiera.

- Uso compatible: Todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- Uso prohibido: Todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
- Uso provisional: Uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas. Esta definición se refiere a un uso concreto. No se refiere por lo tanto al derecho con carácter "*provisional*" recogido en el art. 19 de la LUCyL
- Uso global: El que caracteriza de forma general un ámbito o sector.
- Uso pormenorizado: El nivel de agrupación de usos elementales que, completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza.
- Uso elemental: Aquel al que puede dedicarse un local individual, ligado a una actividad específica.

ART. 2.1.2. RELACIÓN DE USOS ELEMENTALES CONTEMPLADOS.

Se indican en este apartado la relación de usos permitidos señalados en la ficha del sector y su traslación a los contemplados en el apartado 6.4 de las Normas Urbanísticas de las NUM. Se añaden ligeras modificaciones y condiciones adicionales en función de las particularidades del sector y

para mejorar la gestión futura del sector atento a los objetivos del mismo. Se añade a cada uso elemental del listado siguiente los acrónimos acordes al ITPLAN

A) TERCIARIO (T):

a1) OFICINAS (TO).

1ª. Oficinas hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta del edificio (TO-1ª).

2ª. Oficinas sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales (TO-2ª).

a2) COMERCIO (TC).

1ª. Comercio hasta 500 metros cuadrados de superficie de venta, en sótano, baja o primera (TC-1ª).

2ª. Comercio entre 500 m² y 1000 m² de superficie de venta, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales (TC-2ª). Mediano establecimiento comercial.

a3) HOTELERO (TH).

1ª. Hotelero con capacidad no superior a 10 habitaciones en edificio compartiendo usos (TH-1ª).

2ª. Hotelero sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo (TH-2ª).

3ª. Hotelero sin límite de habitaciones, en formato villas. (TH-3ª)

a4) RECREATIVO (TR).

1ª. Espectáculos hasta 250 espectadores, en sótano y baja (TR-1ª).

2ª. Espectáculos sin límite de espectadores, en edificio exclusivo (TR-2ª).

3ª. Salas de reunión, recreo y turismo, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 mts. cuadrados. (TR 3ª)

4ª. Salas de reunión, recreo y turismo, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales. (TR 4ª)

B) EQUIPAMIENTOS (EQ):

b1) EDUCATIVO Y CULTURAL. Colegios, academias, guarderías, etc. (EQ-ET).

1.1- Centros culturales y docentes de primera categoría: situados en cualquier planta, hasta 150 metros cuadrados. (EQ-ET 1ª).

1.2- Centros culturales y docentes de segunda categoría: en edificio exclusivo, sin límite. (EQ-ET 2ª).

b2) DEPORTIVO. Campos de deportes, pistas deportivas, etc. (EQ-D).

2.1- Instalaciones deportivas de primera categoría: en sótano, baja y primera, hasta 500 metros cuadrados. (EQ-D 1ª).

2.2- Instalaciones deportivas de segunda categoría: sin límites, en edificio exclusivo, o parcela dedicada a uso exclusivo (EQ-D 2ª).

b3) RESIDENCIAS EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD. (Residencia de ancianos, menores, ...) (EQ-R)

3.1. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría, en cualquier planta, hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 mts cuadrados. (EQ-R 1ª)

3.2. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría, en edificio exclusivo y sin límite de superficie o número de habitaciones. (EQ-R 2ª)

b4) SANITARIO-ASISTENCIAL. Hospitales, ambulatorios, etc. (Excepto consultas privadas de médicos) (EQ-S).

4.1- Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: situadas en planta sótano, baja o primera, hasta 500 metros cuadrados. (EQ-S 1ª).

4.2- Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría: En edificio exclusivo y sin límite de superficie. (EQ-S 2ª).

b5) RELIGIOSO. Iglesias, sinagogas, mezquitas, etc. (EQ-L).

b6) OTROS SERVICIOS. Oficinas administrativas, Comisarías de policía, guardia civil, bomberos, Cuarteles del ejército, Cementerios, Mercados, Centros de comunicaciones, Albergues, etc. (EQ-G).

C) ESPACIOS LIBRES (EL)

D) VÍAS PÚBLICAS (VP)

E) SERVICIOS URBANOS (SU).

F) RESIDENCIAL (R).

Vivienda vinculada a otros usos. Vivienda para vigilancia o conservación relacionada con explotaciones de carácter industrial, terciario o de equipamiento. (RU)

(*) Los espacios libres privados se consideran uso compatible del resto de usos posibles.

ART. 2.1.3. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO.

Se denominan usos terciarios, los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información,

administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. Se distinguen las siguientes clases:

- | | |
|-------------------|---------------------|
| A) Oficinas (TO). | B) Comercio (TC). |
| C) Hotelero (TH). | D) Recreativo (TR). |

A) OFICINAS (TO).

Son los locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Aparte de las condiciones generales de la edificación, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes.
2. La altura libre mínima será de 2,70 m.
3. Los locales de hasta 200 metros cuadrados de superficie, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m² más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo, en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un ante aseo en el que se podrá situar el lavabo.

B) COMERCIO (TC).

Tienen la consideración de usos y actividades comerciales o de la distribución comercial, aquellas actividades que tengan por finalidad poner a disposición de los consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial.

Aparte de las condiciones generales de la edificación, los locales destinados al uso comercial cumplirán con la normativa sectorial de aplicación. Entre otras la Decreto Legislativo 2/2014, de 28 agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León y el Decreto Legislativo 3/2009, 23 diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León («B.O.C.L.» 26 diciembre) o normativa que las sustituya.

C) HOTELERO (TH).

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como: Alojamientos de turismo rural, alojamientos hoteleros, apartamentos en régimen de explotación hotelera, albergues...

Nota: Los alojamientos rurales denominados "*casas rurales*" diferenciadas de los "*hoteles y posadas rurales*", cumplirán la normativa turística específica teniendo a efectos urbanísticos la consideración de uso residencial.

- El límite de "*habitaciones*" máximo del sector en las dos primeras categorías es de 70.
- El límite de "*villas*", tipología asimilada a la tipología de vivienda, pero con carácter de alojamiento temporal y vinculado a una actividad turística, será de 30.

En ambos casos y para evitar una distorsión de lo pretendido en la ordenación general y en el espíritu inicial del plan se entiende los conceptos de "*habitación*" y "*villa*" como unidad de alojamiento con la siguiente definición:

"La pieza independiente de un establecimiento hotelero para uso exclusivo y privativo del usuario del alojamiento hotelero compuesta como mínimo por un dormitorio y, en función del grupo y categoría, de baño o aseo y otras dependencias."

Advirtiendo del interés de que se trata del elemento básico de prestación del servicio hotelero e incluye desde la habitación individual, a la Suite o al apartamento con varios dormitorios para el tipo villas, pero siempre contratado de manera única.

D) RECREATIVO (TR).

Cuando el uso está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

Serán de aplicación las siguientes condiciones de manera complementaria a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación:

- Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso a la sala de reunión será independiente desde la calle.
- La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m., pudiendo reducirse a 2,80 m. en locales de superficie inferior a 9 m².
- Los locales de hasta 200 m² de superficie de sala de reunión, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m² más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.
- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un ante aseo en el que se podrá situar el lavabo.

ART. 2.1.4. CONDICIONES AL USO DOTACIONAL.

El uso dotacional es el conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. Se distinguen en los siguientes puntos las siguientes clases de dotaciones a las que se acompañan de la definición contemplada en el RUCyL y las categorías contempladas en estas NUM.

A) VÍAS PÚBLICAS (VI).

Sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las dimensiones y condiciones mínimas para los nuevos viales se definen en el Título III de las presentes normas.

B) SERVICIOS URBANOS (SU).

Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las características de cada uno de las distintas instalaciones y servicios se definen en el Título III de las presentes normas.

C) ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES (EL).

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- ZONAS VERDES: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Las características de cada uno de los distintos espacios se definen en el Título III de las presentes normas.

D) EQUIPAMIENTOS (EQ).

Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad y de alojamiento de integración, así como otros que se consideren necesarios y respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Son usos posibles todos aquellos previstos dentro de la categoría de Dotaciones de equipamientos (EQ), con las siguientes limitaciones:

- El uso propuesto ha de estar vinculado con la dinamización económica relacionada con el medio ambiente, el desarrollo rural, el turismo,
- Estos usos han de considerarse compatibles con el uso predominante del sector y comprobarse su adecuación al carácter aislado del sector en relación con la población a la que sirvan. Se han de evitar situar en este sector dotaciones públicas al servicio directo del núcleo de población que impliquen una pérdida de centralidad del núcleo urbano principal e incentiven una movilidad rodada inadecuada.

Debido a la poca diferenciación de algunos de este tipo de usos con aquellos usos terciarios que por su necesidad para el desarrollo de la comarca puedan ser asimilables con los anteriores, también se consideran usos permitidos aquellos usos asimilables en cuanto a su finalidad, con los anteriores, pero dentro del uso terciario.

De igual manera y debido a las peculiaridades de la comarca y en base a la propia definición del uso equipamiento expresado en el RUCyL que incluye dentro de este uso aquellos "...otros que se consideren necesarios y respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad" se podrán considerar permitidos previa comprobación del cumplimiento de las condiciones de este apartado y del resto de normativa sectorial aquellos tipos de usos denominados agropecuario (IA) o industrial (IT) dentro de los grados 1 y 2 definidos en los art. 6.4.2. y 6.4.3. de las Normas Urbanísticas de las NUM de Miranda del Castañar.

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos, ...) salvo en aquellas cuestiones más restrictivas establecidas en los apartados siguientes del presente artículo.

1. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y CULTURAL (EQ-ET).

Cumplirá la reglamentación específica de la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Castilla y León. Complementariamente cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.).

2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EQ-D).

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones de estas Ordenanzas y Normas.

Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con las condiciones establecidas para el uso de salas de reunión para el ocio.

3. RESIDENCIAL COMUNITARIO (EQ-R).

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones de estas Ordenanzas y Normas.

Se incluye en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad u otras similares que cumplirán las condiciones derivadas de su propia normativa.

4. EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL (EQ-S).

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación.

5. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO (EQ-L).

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos.

Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo, residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.

6. OTROS SERVICIOS (EQ-G).

Oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, incluidas las casas-cuartel, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados, centros de comunicaciones, etc.

Cumplirán las normativas específicas de aplicación y la de los usos enunciadas en estas Ordenanzas y Normas, cuando fueran asimilables a ellos, por ejemplo, las oficinas administrativas, cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados la del uso comercial, etc.

ART. 2.1.5. CONDICIONES AL USO RESIDENCIAL.

El uso residencial es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Por vivienda entendemos alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

El edificio preexistente, dedicado con anterioridad a vivienda y convertido en el hotel rural "*El jabalí rosa*", ha sido rehabilitado y ha sufrido un importante incremento de superficie. Dicha superficie y uso preexistente deberán adecuarse a la normativa.

El uso aquí contemplado se refiere al número 3 "*vivienda vinculada a otros usos*" del apartado 6.4.1. de las Normas Urbanísticas de las NUM.

La superficie que se acredite, hasta el máximo permitido en la ordenanza, habrá de restarse del uso pormenorizado que mayor relación guarda con el uso mencionado como es el de la ordenanza 2ª Hotel-Villas.

A) GRADO DE APLICACIÓN Y COMPLEMENTARIEDAD.

Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación exclusivamente a las obras de legalización o reestructuración general del posible uso existente. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea posible la exigencia de su cumplimiento.

Las viviendas con algún régimen de protección de carácter público estarán sujetas también, a condiciones específicas propias. Será en cualquier caso de obligado cumplimiento y complementarias de las aquí reflejadas las condiciones de habitabilidad señaladas en la normativa estatal y autonómica en vigor, así como las expuestas en las normas relativas a las Viviendas de Protección Pública o normas que las sustituyan.

B) VIVIENDA EXTERIOR.

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos, el cuarto de estar, (o en su caso el estar-comedor o estar-comedor-cocina) en el que se podrá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,50 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación (Si la vivienda cuenta con más de una pieza habitable, el cuarto de estar podrá tener una dimensión mínima de 3,00 metros en las mismas condiciones), recayente a los siguientes espacios:

- a) Vía pública o espacio libre público.
- b) Espacio privado de parcela, en la tipología edificatoria aislada o vivienda unifamiliar en edificación agrupada en hilera, pareada o aislada.

c) Patio de luces abierto sobre vía pública o espacio libre público, que cumpla las condiciones establecidas para dichos patios.

d) Patio de manzana, que cumpla las condiciones establecidas para dichos patios.

C) OTRAS CONDICIONES.

Ninguna vivienda de nueva construcción tendrá pieza habitable alguna en planta sótano o semisótano (art. 94 RUCyL).

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

ART. 2.2.1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

La propuesta presta especial atención a la integración paisajística. Para ello se han seguido diversas estrategias, siempre dentro del estricto cumplimiento de la legislación vigente y de todas las normas sectoriales de aplicación:

- Se propone la implantación de usos compatibles con los dispuestos en las NUM y se prohíben el resto. Se busca potenciar el uso turístico, fomentado por las propias administraciones, en detrimento del uso residencial.
- Se plantea una ordenación con muy baja densidad edificatoria, como consecuencia de la aplicación estricta a las condiciones urbanísticas fijadas por las NUM (coeficiente de edificabilidad = 0,15 m²/m²).
- Se propone una ordenación de muy baja altura para limitar el impacto visual.
 - Hotel: Planta baja + 2 plantas
 - Terciario mixto: Planta baja + 1 planta + bajo cubierta
 - Villas: Planta baja + 1 planta + bajo cubierta
 - Centro cultural: Planta baja + 1 planta
 - Equipamiento público: Planta baja + 1
 - Servicios urbanos: Planta baja
- Se parte de la adaptación de la propuesta a la topografía preexistente para limitar el impacto visual y los efectos negativos de la ordenación sobre el medio. Se logra una mínima afectación de los cauces naturales, liberando de edificación el eje de la vaguada natural existente.
- Se sitúan los usos de mayor ocupación, como son los vinculados con el terciario hotelero, en las zonas de menor valor de la vegetación, para afectar en la menor medida posible a la vegetación preexistente, ligada a las zonas más húmedas.

- Se propone la formalización de los límites de las diferentes parcelas apoyándose en los muros de granito y pizarra y en la vegetación preexistentes y en nuevos límites orgánicos imitando formas de parcelación entre monte, pastizal y cultivos, así como la utilización de materiales acordes con los predominantes en la zona, prestando especial atención a las cubiertas y fachadas, para minimizar el impacto visual de la actuación.
- Se propone priorizar la utilización de materiales tradicionales de la zona y existentes en la proximidad cuyo ciclo de vida genere menores impactos ambientales (construcciones en madera evitando los materiales pétreos si no es de reutilización) dentro de lo que posibilite el tejido productivo de la comarca, con formas constructivas que aseguren la integración paisajística a través de la reinterpretación contemporánea de formas tradicionales, técnicas constructivas, con acabados neutros y/o miméticos con el entorno (fachadas y cubiertas vegetales, veladuras y sombras que fraccionen la visual, estudios cromáticos del paisaje, etc.).
- Se propone la reutilización de elementos vegetales preexistentes y de nueva implantación para minimizar el impacto visual de la actuación.
- Se propone la disposición de la parcela de espacio libre público de mayor dimensión al este del sector:
 - Se establece una zona de colchón entre las zonas de mayor valor ambiental y las parcelas de mayor intensidad de uso.
 - Se establece una zona de seguridad respecto del riesgo de incendio en aquellas zonas de mayor potencial riesgo, que son las de mayor valor ambiental.
 - Se pretende, a su vez, que esta zona controlada sirva de fondo de saco de los caminos atrayendo a este espacio al paseante que de otra manera se adentraría por los caminos municipales hacía las zonas protegidas.
- La formalización final de este espacio respetará las condiciones anteriores de manera equilibrada con el respeto a la vegetación existente de mayor valor, los cauces, la accesibilidad, etc. y, en ningún caso, se formalizará como un jardín urbano eliminando toda instalación que no corresponda con las formas tradicionales del paisaje como los pastizales adehesados, monte bajo, etc., incorporando para su mantenimiento aquellos procedimientos (ganado, ramoneo, etc.) más compatibles con el uso propio de espacio libre público añadiendo una finalidad cultural y recreativa al mismo relacionado con el paisaje propio.

Además, se implementarán de ser necesario distintas medidas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos de la ordenación sobre el medio ambiente, en general, y en el paisaje, en particular.

ART. 2.2.2. OBLIGACIÓN DE EVALUACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

La evaluación de la integración paisajística se entiende comprendida dentro de la propia Licencia urbanística, que afecta a:

- Obras de nueva construcción de edificación que incluyan volúmenes independientes de más de 1.000 m² de ocupación en planta o que superen los 7 m. de altura de cornisa.
- Incluyan la modificación de más del 30% de las envolventes de los edificios ya construidos de manera individual o mediante las realizadas anteriormente que resultarán aplicables a las condiciones anteriores.
- Aquellas otras que de manera justificada considere la administración que a pesar de no incluirse en los apartados anteriores puede generar un impacto paisajístico negativo.

Cualquier modificación posterior del proyecto analizado que afecte a su integración paisajística habrá de ser objeto de una nueva evaluación o licencia.

ART. 2.2.3. EFICIENCIA ENERGÉTICA.

En la actualidad existen procedimientos reglados para establecer y graduar la eficiencia energética en la edificación, tales como el Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Las ordenanzas de cada zona establecerán un nivel mínimo a cumplir en los proyectos de edificación que ha de garantizar el cumplimiento de unos niveles adecuados de eficiencia energética.

ART. 2.2.4. CERTIFICADO DE SOSTENIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN.

Acreditar que la edificación propuesta realiza un número menor de impactos al entorno se puede realizar de manera eficiente en la actualidad a través de procedimientos externos e internos basados en la comprobación de una serie de criterios. Dentro de estos procedimientos y tal vez los más conocidos están los LEED, GBC-España con su herramienta "Verde", o bien las fichas y criterios del IHOBE del gobierno de la comunidad del País Vasco donde evalúan aspectos como:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| - Selección del lugar. | - Parcelas sostenibles |
| - Energía y atmósfera. | - Eficiencia del agua. |
| - Recursos naturales. | - Energía y atmósfera. |
| - Calidad del servicio | - Materiales y Recursos. |
| - Calidad ambiental interior. | - Proceso de innovación y diseño. |

El compromiso por parte del promotor garantizar la calidad e integración ambiental del edificio. En consecuencia, se propone mejorar un 20% los requisitos mínimos exigibles por la legislación vigente.

En las parcelas con una edificabilidad mayor 2.000 m² y cuyas propuestas impliquen más del 50% de la edificabilidad máxima de la parcela ya se individualmente o en la suma de las intervenciones anteriores será conveniente acreditar la sostenibilidad de la edificación en la memoria del correspondiente proyecto arquitectónico. Cuando se trate de ampliaciones de edificios que ya hayan pasado una evaluación previa no se someterá el conjunto a nuevas evaluaciones más que cuando la suma de ellas supere en 2.000 m² de superficie edificable o se agote la edificabilidad de la misma. Las modificaciones de edificios evaluadas seguirán las evaluaciones necesarias para no perder una categoría por debajo de la mínima establecida según las presentes normas.

El resto de las intervenciones podrán justificar este concepto mediante auto evaluaciones que deberán tratar de manera detallada y dejar constancia de este hecho en un anejo específico del proyecto, los aspectos reflejados en el artículo siguiente.

ART. 2.2.5. ASPECTOS GENERALES A EVALUAR EN LA EDIFICACIÓN SOSTENIBLE.

A) INTRODUCCIÓN.

De manera independiente a las condiciones precisas para obtener la certificación ambiental de la edificación los proyectos ejecutivos que definan las edificaciones previstas en el ámbito del sector habrán de contemplar la forma en que se han tenido en cuenta las siguientes cuestiones. Estos extremos han de quedar reflejados en un anexo específico incluido en el proyecto, así como en la documentación a incluir en la documentación del final de obra.

La entidad de la justificación de las cuestiones siguientes ha de estar relacionada con la del proyecto presentado.

B) GESTIÓN DEL AGUA.

Los proyectos han de incluir un "Plan de ahorro" que contemple al menos:

- Sistemas de reducción de consumo en los dispositivos.
- Reutilización aguas grises, pluviales y sistemas empleados.
- Control de la presión de suministro.
- Indicadores iniciales de mejora de la gestión de agua en relación con los mínimos legales.
- Control del gasto y auditoria de los indicadores incluyendo la puesta a disposición del público.

C) USOS DEL SUELO.

Se ha de evaluar el porcentaje de ocupación de suelo incluyendo la variable de permeabilidad de los terrenos aportando el cálculo del coeficiente de impermeabilidad.

Mecanismos de gestión del control de la capa edáfica respecto de la que haya tenido que afectarse en la fase de obra o debidas al proyecto.

Mecanismos proyectuales para minimizar el movimiento de tierras y la afección a las zonas de menor valor ambiental de la parcela y a las especies vegetales.

D) EFECTO ISLA DE CALOR.

Se evaluará en qué medida se evita el efecto isla de calor con el control sobre los coeficientes de reflexión, la inclusión de cubiertas vegetales, elementos que generen sombreados,

E) ILUMINACIÓN EXTERNA E INTERNA.

Se considerará la implantación de medidas de optimización de la iluminación natural mediante la eficiencia de las instalaciones indicando la inclusión de sistemas por encima de los mínimos normativos.

Se considerará la implantación de medidas para evitar la contaminación lumínica por la iluminación de los espacios exteriores o bien por la luz procedente del interior de esta.

La iluminación exterior cumplirá como norma general las condiciones de iluminación de los espacios públicos señalados en el Título III.

F) ORIENTACIÓN Y SOLEAMIENTO.

Se tratará la disposición del edificio y la de las estancias principales del mismo desde la perspectiva de la orientación y el soleamiento.

G) SISTEMAS PASIVOS DE ALMACENAMIENTO Y MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Se considerará la integración de sistemas pasivos de mejora de la eficiencia energética de la edificación como Invernaderos, protectores solares, juego de la inercia térmica en función del uso, muros trombe, movimientos de aire, inclusión de gestión inteligente de los sistemas, realizar una correcta sectorización para evitar un mal funcionamiento de la instalación, ...

H) GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

El Plan de Gestión de Residuos obligatorio para cualquier proyecto de construcción adoptará de manera preferente una gestión y calificación de residuos en obra y los reutilizará en la medida de lo posible en función de la entidad de cada una direccionando el resto a puntos de reciclaje según el tipo de residuo. Se justificará expresamente por motivos de disponibilidad o coste

desmedido la no adopción de estas condiciones. Esta gestión contemplará la fase de construcción y la demolición al final de su vida útil.

La capa edáfica y el resto de los materiales de la excavación se deberán reutilizar en el sector y evitar su traslado a vertedero.

I) GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

El proyecto realizará una estimación precisa de los residuos con indicación de su tratamiento.

J) INCENTIVAR LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.

El proyecto habrá de evaluar la manera en la cual incentiva una movilidad sostenible facilitando la misma a nivel de empleados y clientes. Algunas de las medidas posibles en este sentido son incluir aparcamiento de bicicletas y vestuarios para empleados, aparcamientos prioritarios para determinado tipo de uso o vehículos menos contaminantes.

K) VENTILACIÓN NATURAL Y FORZADA.

Evaluar la incorporación de chimeneas solares y mecanismos de ventilación cruzada, natural o forzada.

L) CALIDAD DEL AIRE DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y DESPUÉS CON LOS COV.

Evaluar en la manera que se ha cuantificado la emisión de COV en la selección de materiales y procesos durante la construcción, el funcionamiento y el final de la vida útil.

M) FACILIDAD DE ACCESIBILIDAD DE LAS INSTALACIONES PREVISTAS E INTEGRACIÓN DE NUEVAS INSTALACIONES EN EL FUTURO.

El proyecto ha de prever la manera en la que su diseño permite el acceso a las instalaciones y a su modificación o ampliación.

N) CONTROL DE MATERIALES.

El control de los materiales ha de velar por que su elección venga condicionada por criterios ambientales, como los siguientes:

- Utilizando de materiales disponibles en proximidad.
- Evaluando el conjunto de su vida útil.
- Utilizando madera de producción certificada.
- Incluyendo cristales aislantes sin Hexafluoruro de azufre.
- Evitando el PVC.
- Tableros de aglomerados con bajo contenido de formaldehidos.

- Evitando aislamientos con CFC.
- Elementos cerámicos con elementos libres de metales pesados.
- No utilizando pinturas con minio o sustancias crómicas.
- Incluyendo productos sin disolventes orgánicos.
- Incluyendo pinturas con bajas emisiones COV
- Utilizando materiales reciclados
- Utilizando productos prefabricados.
- ...

Ñ) POLÍTICA FORMAL DE GESTIÓN AMBIENTAL.

Se contemplará la posibilidad de que el promotor incluya en los pliegos de condiciones de la contratación que los agentes durante la fase de ejecución de la obra y en la fase de explotación dispongan de certificaciones de calidad acorde a la norma ISO14001.

O) SOSTENIBILIDAD SOCIAL.

El proyecto podrá contemplar la posibilidad de que este integre la opinión de los futuros usuarios y trabajadores, así como incorporación de factores de relación con la comarca con la selección del personal y la integración de elementos de identidad comarcal.

P) CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Se evitará la contaminación acústica en el entorno de la actuación.

Q) FACILIDAD DE GESTIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN INTERIOR.

Se deberá evaluar el tipo de materiales de tabiquería en función de su capacidad de permitir modificaciones en la distribución con menor producción de residuos y energía.

R) UTILIZACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS Y MAQUINARIA RESPETUOSA CON EL MEDIO AMBIENTE.

Se deberá evaluar en el proyecto mejoras en la calificación energética de los electrodomésticos y la maquinaria utilizada.

S) SISTEMA DE PRODUCCIÓN DE CALOR, FRÍO Y AGUA CALIENTE.

Los sistemas de producción de calor, frío y agua caliente se seleccionarán en función de los siguientes factores:

- Baja emisión de CO₂.
- Sistema de alto rendimiento.

- Calefacción colectiva.
- Chimeneas con recuperación para ACS.
- Gestión inteligente de los sistemas de calefacción.
- Sistemas de ventilación con recuperación de calor.
- Equipos de control del consumo energético.
- Energía solar ACS.
- Energía fotovoltaica.
- Energías renovables.

T) PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

El proyecto habrá de integrar una memoria específica de las condiciones ambientales con una serie de indicadores que incorpore un seguimiento específico externo del seguimiento de las medidas ambientales durante el proyecto, incorpore un plan de mantenimiento de las instalaciones y lleve a cabo auditorías energéticas y sobre consumo de agua.

U) GESTIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA Y DE LAS ESPECIES VEGETALES.

Este apartado tiene un seguimiento específico en el Capítulo siguiente y se ve complementado por otras condiciones de consumo de agua, usos del suelo ya señaladas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.

ART. 2.3.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.

Las condiciones específicas de edificación en el ámbito de este documento serán las que se exponen a continuación complementadas con aquellas contempladas en las ordenanzas (Sección II) y de manera supletoria, y en todo aquello que no contradiga lo anterior, en las reflejadas en las ordenanzas generales (apartado 6.6) en el articulado de las Normas Urbanísticas de las NUM.

A) DEFINICIONES.

Para la interpretación de los diferentes conceptos empleados en estas normas se atiende a las expresadas en art. 4 de la ORDEN FOM/1572/2006 de 27 de septiembre (ITPLAN).

B) RASANTES.

Debido a la doble necesidad de evitar que por la pendiente existente en algunas de las parcelas pudiera, motivado por la manera de considerar la rasante de referencia para la medición de la altura, implicar por una parte un mayor impacto ambiental o bien dificultar el desarrollo del programa se establecen los siguientes criterios para su establecimiento:

1.- Por cada edificación independiente la rasante de referencia será la cota resultante de la media aritmética de las cotas de las rasantes naturales máxima y mínima de la superficie ocupada.

2.- No se permite que en aplicación de la regla anterior se posibilite la existencia de un n° mayor de plantas de las permitidas considerando la rasante del terreno en todos sus puntos. Para aquellas edificaciones cuya diferencia entre cotas extremas sea menor de 1,5 m. la rasante del terreno para el cálculo de n° de plantas será la natural. En aquellos casos cuya diferencia sea mayor o igual de 1,5 m. se permitirá realizar las modificaciones de la rasante natural hasta la cota máxima menos 1,5 m.

C) COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

Para el cómputo de edificabilidad se establecerán los siguientes coeficientes, procedentes del apartado 6.6.g) de las Normas Urbanísticas de Miranda del Castañar (2003) en base a los cuales se establecieron las necesidades del Sector y por los que se multiplicará cada superficie construida:

- (1) Superficie aislada del exterior con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50m, cuando esté sobre la rasante de la calle a la natural del terreno.
- (0,75) Superficie bajo forjado inclinado con altura libre comprendida entre 1,50 y 0,50m

La superficie cubierta en contacto con el exterior se computará en el mismo porcentaje que la longitud cerrada respecto del perímetro total que la delimite.

- (0) Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea del mismo tipo de cubierta del edificio
- (0) Superficie destinada a instalaciones del edificio.
- (0) Superficie de sótano.

D) CONDICIONES ESTÉTICAS.

Este apartado se encuentra incluido entre los objetivos y condiciones establecidas en el artículo 2.2.1. "Integración paisajística".

A efectos de la consideración de materiales tradicionales de la zona se establece de manera orientativa las siguientes indicaciones, pudiendo justificar otros con estudios específicos que acrediten su existencia en tipos tradicionales integrados:

-Materiales y colores.- No se consideran acabados impropios de la zona. Se recurrirá fundamentalmente a enfoscados de cal morena en su color de manera mimética con el entorno. Se permitirán los recubrimientos de teja árabe en paramentos verticales sometidos a

hostigo. El material de cubierta en el caso de ser inclinada será la teja cerámica roja, a ser posible reutilizada. Los materiales de carpintería serán de madera, en cualquier caso, empleando barnices, pinturas o lacado en tonos oscuros.

Se insiste en la prohibición de imitaciones de los tipos tradicionales y la apuesta por la reinterpretación de los mismos desde soluciones constructivas contemporáneas y adecuadas al tipo a realizar. Se entiende esta reinterpretación para aquellos edificios de menor entidad en la integración ajena al contraste que evita la singularidad con la utilización contemporánea de los materiales del entorno.

ART. 2.3.2. RELACIÓN DE ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ORDENANZAS.

El presente documento define las siguientes zonas de calificación urbanística que se corresponde con una ordenanza independiente (desarrolladas en la Sección II del presente título) donde se fijan las determinaciones obligatorias que en su conjunto implican la calificación urbanística de todo el sector:

- Ordenanza 1ª de Hotel.
- Ordenanza 2ª de Hotel villas.
- Ordenanza 3ª de Equipamiento privado.
- Ordenanza 4ª de Uso mixto.
- Ordenanza 5ª de Sistemas locales de equipamiento público.
- Ordenanza 6ª de Sistemas locales de espacios libres públicos.
- Ordenanza 7ª de Sistemas locales de vías públicas.
- Ordenanza 8ª de Sistemas locales de servicios urbanos

ART. 2.3.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES INTERIORES.

Los espacios libres interiores de las parcelas edificables han de ser tenidos en cuenta en el momento de redactar el proyecto edificatorio. Esta relación habrá de acreditarse incluyendo entre la documentación a presentar un Proyecto de Jardinería específico con el siguiente contenido y condiciones:

1. MEMORIA QUE INCLUYA.

1.1. SITUACIÓN PRE-OPERACIONAL:

- a) Especies vegetales existentes y valoración.

Se debe realizar un listado preciso de las mismas y su evolución desde la realización de la evaluación ambiental que acompaña al presente documento. Se incluirán criterios de traslado en aquellas variedades que lo permitan.

- b) Tipo de suelo existente y condiciones de soleamiento e hidrológica.

c) Elenco de especies vegetales adaptadas al entorno entre las propias del entorno.

1.2. CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO VEGETAL:

a) Criterios generales de diseño.

El objetivo de estos espacios no puede ser el de conformar un espacio ajardinado al uso, sino un paso entre la vegetación propia del terreno rústico en el entorno de la parcela, el espacio libre público del sector de la parcela 7 y la urbanización. A este respecto en cada ordenanza se establecerán las condiciones para delimitar las siguientes zonas y que seguirán las siguientes condiciones:

- ZONA 1: Es aquella zona alrededor del espacio ocupado por lo edificado, sin contar este, donde se permitirá una mayor alteración de la situación actual. En las zonas así definidas se adoptarán los siguientes criterios de diseño y mantenimiento:

- La proporción de superficie impermeabilizada calculada según el artículo siguiente será del 50% máximo.
- No se permite la inclusión de especies alóctonas, pero en la disposición de las propias se permitirán disposiciones que no guarden una relación directa con las formas naturales o tradicionales de disponer las especies vegetales en el entorno, pero evitando los contrastes fuertes.
- Para el mantenimiento de las especies podrán incorporarse mecanismo de riego por goteo o similares evitándose en cualquier caso el riego por aspersión o encharcamiento.
- Se permite la iluminación exterior exclusivamente de orientación o la derivada de la aplicación de condiciones normativas evitando en todo momento soluciones que puedan producir contaminación lumínica.

- ZONA 2: En esta zona el criterio a seguir será similar al establecido en el espacio libre público situado en la parcela nº 7 donde se ha de procurar un tratamiento del espacio libre vinculado con el tratamiento tradicional del suelo rústico (espacios adhesados, praderas de pasto, reforestaciones de castaños, monte bajo de pastoreo, ...):

- Se evitará en todo caso la impermeabilización del suelo permitiéndose solamente aquellas soluciones que sean necesarias por imposiciones normativas (caminos de acceso, incendios, instalaciones).

- La vegetación corresponderá en cualquier caso a la propia en función del tipo de solución de "explotación" de la parcela elegida acorde a lo expresado en la definición de la zona.
- No se permiten sistemas de riego que no sean propios de la explotación del suelo rústico tradicional.
- Se ha de evitar en todo momento la iluminación no obligatoria en la zona.
- Los espacios resultantes han de garantizar la continuidad del mismo con los espacios libres circundantes.

b) Descripción general de las instalaciones y sus elementos (Sistema de riego e iluminación).

Las instalaciones de riego y alumbrado habrán de ser tenidas en cuenta en los criterios ambientales señalados en el art. 2.2.7. evitando el consumo de agua bajo principios de la xerojardinería y la contaminación lumínica.

c) Descripción de especies vegetales utilizadas.

d) Equipamientos.

e) Calendario de mantenimiento.

2. PLANOS (incluyendo el estado inicial y propuesto, el sistema de captación y su dimensionado, alumbrado...)

3. PRESUPUESTO.

4. ANEJO DE MANTENIMIENTO.

4.1. El anejo de mantenimiento ha de contemplar un periodo mínimo de 2 años.

4.2. En el anejo se especificarán los siguientes puntos:

- a) Labores de conservación: Plantaciones, sistemas de riego e iluminación, circulaciones y mobiliario.
- b) Labores de reposición.
- c) Labores de poda y siega.
- d) Frecuencia de las operaciones.

Como norma general se tratará el estrato edafológico del suelo como un elemento valioso a conservar y en caso de intervenir se deberá almacenar y reutilizar dicho suelo en las condiciones que se garantice su valor. En cada ordenanza se podrán establecer condiciones específicas adaptadas a cada situación específica.

ART. 2.3.4. COEFICIENTE DE IMPERMEABILIDAD DE SUELO.

Para calcular la proporción de superficie impermeabilizada se partirá de la Ordenanza Bioclimática ya derogada de Tres Cantos (Madrid) que aludía en su anexo II a lo siguiente (reproducimos literalmente):

ANEXO II. CRITERIOS DE CÁLCULO DE LA PROPORCIÓN DE SUPERFICIE IMPERMEABILIZADA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN.

El cálculo de la superficie total impermeabilizada permitirá concretar el porcentaje de superficie impermeabilizada de la parcela sobre la que se va a actuar.

Ésta se calculará adicionando las superficies de cada tipo de suelo que no permiten infiltración natural del agua de lluvia. Las superficies que sean sólo parcialmente impermeables, se multiplicarán por un "factor de impermeabilización" apropiado que pondere la efectividad de cada material.

Tipo de Superficie	Material	Factor de Impermeabilización ¹ .
Superficie de cubiertas	Metal, Teja, Pizarra y otros materiales impermeables	1.00
	"Cubiertas Verdes"	0.50
Superficies de rasante	Hormigón, pavimentos no porosos (enlosados, empedrados,...)	1.00
	Grava	0.75
	Pavimentos porosos	0.50
	Pavimentos en malla	0.50
Plataformas	Hormigón, pavimentos no porosos	1.00
	Madera (sobre suelo natural.)	0.50
Piscinas	Cualquier tipo	0.50

El área total de la parcela corresponde a la superficie comprendida dentro de los límites topográficamente replanteados de la parcela.

El "factor de impermeabilización" de la parcela se expresará como una proporción del total del área de la parcela analizada.

A modo de ejemplo se calcula el factor de impermeabilización ponderado para una vivienda unifamiliar aislada con una superficie edificable de 200 m²_c, sobre una parcela de 550 m²_s, en la que se van a disponer paseos, un vial, plataforma/porche y una piscina. Cada una de las superficies se muestra en la tabla siguiente:

¹ Estos factores se han tomado del apéndice 1, de la Guía de Planeamiento para la Región de Sydney de la Water Sensitive Urban Design for the Sydney Region. Podrán utilizarse otros justificando su adecuación al tipo de suelo de que se trate.

	(1)	(2)	(3)=(1)x(2)
Tipo de Superficie	Área (m ² _s)	Factor de Impermeabilización	Área de Impermeabilización
Cubierta	200 m ² _s	1.00	200 m ² _s
Vial (Hormigón)	70 m ² _s	1.00	70 m ² _s
Porche/plataforma (madera sobre suelo)	40 m ² _s	0.50	20 m ² _s
Piscina	60 m ² _s	0.50	30 m ² _s
Paseos (pavimento mallado)	50 m ² _s	0.20	10 m ² _s
Superficie impermeabilizada ponderada			330 m²_s

El indicador de impermeabilización se obtiene dividiendo la superficie impermeabilizada por el total del área de la parcela o ámbito:

$$\frac{330 \text{ m}^2_s}{550 \text{ m}^2_s} = 0.60 \text{ (ó 60\% expresado en porcentaje)}$$

ART. 2.3.5. ORDENANZA DE VALLADO.

Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos en las condiciones expresadas a continuación.

Su altura no será superior a 2.10 m. como norma general. Su conformación será de manera obligada de mampostería seca tradicional del entorno y de una anchura que asegure su estabilidad. Se encuentran prohibidos los acabados de piedra no tradicionales como chapados o falsas mamposterías y similares. Se puede optar por la disposición de un murete de mampuestos tradicionales hasta una altura inferior a la máxima y por dentro de esta un vallado ligero de malla o hilo ligero del tipo ganadero o cinagético propio del entorno rústico en el que se sitúa la actuación.

Los remates de los cerramientos no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

Se aplicarán estas dimensiones a las alineaciones y los cerramientos medianeros con retranqueo obligatorio de edificación (ambos) y siempre que se encuentren fuera de la zona edificable de la parcela en la que se aplicarán las condiciones propias de la edificación, pero teniendo en cuenta la integración con el vallado de esta.

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

ART. 2.4.1. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Las tipologías edificatorias permitidas serán aquellas definidas en las ordenanzas específicas expuestas en la Sección II de este Título.

CAPÍTULO 5. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

ART. 2.5.1. APROVECHAMIENTO MEDIO.

El aprovechamiento medio obtenido de manera acorde al art. 107 del RUCyL es de **0,15 m²/m²** en base a lo siguiente.

El aprovechamiento ponderado permitido en el sector es de **12.363,90 m²**. A falta de otros datos se han mantenido los coeficientes de ponderación adoptados en las NUM(03) que son la unidad para todos los usos lucrativos.

SECCIÓN II ORDENANZAS

CAPÍTULO 6. ORDENANZA 1ª HOTEL

ART. 2.6.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN.

Se incluyen en esta ordenanza los terrenos y edificaciones a situar en la parcela definida con el número 8 en los planos de ordenación con una superficie prevista en este documento de 16.468 m² (19,98% del sector).

Se trata de una ordenanza que pretende establecer la forma en la que los parámetros de volumen y aprovechamiento (44,77 % del total del sector) establecidos en la ordenación general que dan viabilidad funcional y económica a la propuesta se conjugan con un menor impacto ambiental y paisajístico.

ART. 2.6.2 TIPOLOGÍA.

Es una parcela de gran tamaño donde la edificación ocupará una pequeña parte del total (11,74 % de ocupación máxima). En estas condiciones y la complejidad de dar desde el planeamiento y sin un proyecto edificatorio concreto, una solución volumétrica final a los problemas que plantean integrar uno/varios edificios hoteleros de hasta tres alturas con el resto de los requerimientos se plantea una edificación libre seriamente condicionada desde las ordenanzas con una perspectiva ambiental y de integración en el paisaje.

Se realiza una primera restricción en este sentido al limitar a la parte más elevada y ya alterada por la necesaria aparición de los viales y de menor vegetación el área de movimiento de la edificación.

Es preciso además establecer unos criterios para el tratamiento de los espacios libres privados que garanticen el cumplimiento de los objetivos del sector.

ART. 2.6.3 CONDICIONES DE LOS USOS.

Se acompaña a cada ordenanza de un uso pormenorizado entre los usos detallados permitidos en el sector y reflejados en la ordenación general.

A) USOS PREDOMINANTES.

Uso Terciario (T) Hostelería (H), Hotelero.

El límite máximo de unidades de alojamiento es de 62.

B) USOS COMPATIBLES.

Serán compatibles todos los usos posibles entre los permitidos en la ordenación general que se desarrollan en este documento, toda vez que se acredite su vinculación real con el uso hotelero principal. Incluimos aquí todos los usos vinculados con el turismo de naturaleza que se pueden adscribir a los servicios de un establecimiento hotelero.

C) USOS PROHIBIDOS.

Todos los no incluidos entre los predominantes, compatibles y complementarios.

ART. 2.6.4 ALINEACIONES EXTERIORES.

Se encuentran fijadas en los planos de ordenación que habrán de quedar perfectamente señaladas durante la gestión urbanística y dentro de las variaciones que este procedimiento contempla como permitidas.

ART. 2.6.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.

A) CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de volumen serán las mínimas de aplicar las condiciones numéricas directas, las que se desprenden del volumen definido por el conjunto de las ordenanzas, así como de las limitaciones derivadas de las condiciones expuestas en el apartado de las "Condiciones ambientales y paisajísticas".

Para la aplicación de algunas condiciones de volumen ha sido preciso establecer dos zonas. La edificación resultante no podrá superar en su conjunto cualquiera de los parámetros de las zonas indicadas.

B) SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.

La superficie edificable máxima a efectos urbanísticos es de 5.535,14 m².

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

C) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE.

De la traslación de las condiciones establecidas en la ordenación general a las ordenanzas de edificación resultan dos condiciones de altura máxima que se relacionan a su vez con las condiciones de ocupación. Se establecen dos zonas diferenciadas:

- ZONA 1: N° de plantas 3 (B+2), altura máxima de cornisa o alero 11 m.
- ZONA 2: N° de plantas 2 (B+1), altura máxima de cornisa o alero 8 m.

D) SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN.

La superficie máxima de ocupación es 1.932,91 m². Esta ocupación es aproximadamente del 11,74 % del total de la parcela.

E) PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN, RETRANQUEOS, VUELOS.

La edificación podrá disponer ser de manera libre en la zona denominada "Zona 1 de movimiento máximo de la edificación" señalada en los planos de ordenación y de manera acorde al resto de condiciones reflejadas en las ordenanzas. No se establecen condiciones de retranqueos estando prohibidos los vuelos por encima de las alineaciones exteriores.

ART. 2.6.6 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y AGRUPACIÓN.

La parcela resultante de la reparcelación no permite la segregación y se constituye como parcela mínima, acorde al artículo 310 del RUCyL.

ART. 2.6.7 CONDICIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

De manera complementaria al Capítulo 2 se aportan los siguientes parámetros para permitir la integración ambiental y paisajística en la parcela:

- Evaluación del cumplimiento de las condiciones estéticas y de integración paisajística acorde al artículo 2.2.1.
- Obligación de los edificios de alcanzar una eficiencia energética mínima acorde al RD 564/2017 de 2 junio (modificación del RD 235/2013 de 5 abril, aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios), de "D" y en cualquier caso un nivel superior al mínimo establecido en la normativa que se establezca al respecto en cada momento.
- Obligación de evaluar la sostenibilidad ambiental de la edificación acorde al artículo 2.2.4. que en el caso de las intervenciones de mayor envergadura precisarán de un certificado externo que lo acredite.

ART. 2.6.8 CONDICIONES AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Siguiendo las condiciones generales establecidas en el apartado 2.3.3. y 2.3.4. se delimitan en los planos de ordenación la zona 1 y 2 (diferenciar de las áreas 1 y 2 referidas a la ocupación) donde aplicar las condiciones generales.

CAPÍTULO 7. ORDENANZA 2ª HOTEL VILLAS

ART. 2.7.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN.

Se incluyen en esta ordenanza los terrenos y edificaciones a situar en la parcela definida con el número 5 en los planos de ordenación con una superficie prevista en este documento de 16.855 m² (20,45% del sector).

Se trata de una ordenanza que pretende establecer la forma en la que los parámetros de volumen y aprovechamiento (28,42 % del total del sector) establecidos en la ordenación general que dan viabilidad funcional y económica a la propuesta se conjugan con un menor impacto ambiental y paisajístico.

ART. 2.7.2 TIPOLOGÍA.

La parcela está destinada para acoger el uso hotelero en formato de villas. La ocupación establecida es de escasa entidad (13,03% de ocupación máxima) y la ordenación ha de resolver la disposición de hasta 26 villas de manera compatible con una perspectiva ambiental y su correcta integración en el paisaje. Se propone como punto de partida distribuir un máximo de 14 módulos (12 dobles para villas pareadas y 2 sencillas) en la totalidad de las parcelas estableciéndose los criterios de distribución y forma de dichos módulos. La ordenanza ha de establecer los criterios para una correcta adaptación a la topografía, soleamiento... Es preciso además establecer unos criterios para el tratamiento de los espacios libres privados que garanticen un acceso correcto a los diferentes módulos y el cumplimiento de los objetivos del sector.

ART. 2.7.3 CONDICIONES DE LOS USOS.

Se acompaña a cada ordenanza un uso pormenorizado entre los usos detallados permitidos en el sector y reflejados en la ordenación general.

A) USOS PREDOMINANTES.

Uso Terciario (T): (TH-3º) Hotelero en formato villas.

El límite de "villas", tipología asimilada a la tipología de vivienda, pero con carácter de alojamiento temporal y vinculado a la actividad turística, será de hasta 26 en esta parcela divididos en un máximo de 14 módulos independientes.

B) USOS COMPATIBLES.

Serán compatibles todos los usos posibles entre los permitidos en la ordenación general toda vez que se acredite su vinculación real con el uso hotelero principal. Incluimos aquí todos los usos vinculados a con el turismo de naturaleza que se pueden adscribir a los servicios de un establecimiento hotelero.

C) USOS PROHIBIDOS.

Todos los no incluidos entre los predominantes, compatibles y complementarios.

ART. 2.7.4 ALINEACIONES EXTERIORES.

Se encuentran fijadas en los planos de ordenación que habrán de quedar perfectamente señaladas durante la gestión urbanística y dentro de las variaciones que este procedimiento contempla como permitidas.

ART. 2.7.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.

A) CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de volumen serán las mínimas de aplicar las condiciones numéricas directas, las que se desprenden del volumen definido por el conjunto de las ordenanzas, así como de las limitaciones derivadas de las condiciones expuestas en el apartado de las "Condiciones ambientales y paisajísticas".

B) SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.

La superficie edificable máxima a efectos urbanísticos es de 3.514,38 m².

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

C) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Nº de plantas $2 + BC$ ($B + 1 + BC$), altura máxima de cornisa o alero 7 m.

D) SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN.

La superficie máxima de ocupación es de 2.196,49 m² (13,03 % del total de la parcela).

E) PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN, RETRANQUEOS, VUELOS.

Los módulos deberán seguir las siguientes reglas para su ordenación en la parcela además de cumplir el resto de las condiciones reflejadas en las ordenanzas:

- Guardarán una distancia mínima entre aquellos contiguos mayor de 9 m.
- Se dispondrán de la forma que menor afección representen a las especies vegetales de mayor interés acorde a las indicaciones de los estudios específicos.
- Se mantendrán alejadas un mínimo de 12 m. del eje del cauce.
- Buscarán una orientación adaptada a las curvas de nivel y/o mejores condiciones de soleamiento que permita la consecución de unas mejores vistas hacia el sureste y la parte baja de la parcela de manera global.

- Se establecen condiciones de retranqueos de 3 m. de los límites de la parcela excepto en uno de los módulos destinado a usos complementarios que permitirá su adosamiento.
- Los vuelos se encuentran prohibidos por encima de las alineaciones exteriores.

ART. 2.7.6 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y AGRUPACIÓN.

La parcela resultante de la reparcelación no permite la segregación y se constituye como parcela mínima acorde al artículo 310 del RUCyL.

ART. 2.7.7 CONDICIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

De manera complementaria al Capítulo II.2 se aportan los siguientes parámetros para permitir la integración ambiental y paisajística en la parcela:

- Evaluación del cumplimiento de las condiciones estéticas y de integración paisajística acorde al artículo 2.2.1.
- Obligación de los edificios de alcanzar una eficiencia energética mínima acorde al RD 564/2017 de 2 junio (modificación del RD 235/2013 de 5 abril, aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios), de "D" y en cualquier caso un nivel superior al mínimo establecido en la normativa que se establezca al respecto en cada momento.
- Se contemplará la posibilidad de evaluar la sostenibilidad ambiental de la edificación, de acuerdo con lo indicado en el artículo 2.2.4.

ART. 2.7.8 CONDICIONES AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Siguiendo las condiciones generales establecidas en el apartado 2.3.3. y 2.3.4. se delimitan en función de la ordenación final acorde a las condiciones de la ordenanza las Zona 1 y 2.

- ZONA 1: Constituida por un entorno de 3 m. alrededor de la zona ocupada por la edificación.
- ZONA 2: El resto no constituido por la Zona 1 y el espacio edificado. Se justificará la consecución de una mayor continuidad de esta zona 2 evitando las bolsas aisladas, así como se procurará la integración de las zonas de mayor valor ambiental de la parcela

Se entiende que es zona ocupada por la edificación en esta ordenanza la red de caminos e instalaciones mínimos normativamente que resulten necesarios para acceder y servir a los módulos.

CAPÍTULO 8. ORDENANZA 3ª EQUIPAMIENTO PRIVADO

ART. 2.8.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN.

Se incluyen en esta ordenanza dos ámbitos diferentes.

- ORDENANZA 3ª.1 - Equipamiento privado EC "Centro Cultural" (Taller de Arte) que comprende los terrenos y edificaciones a situar en la parcela definida con el nº 3 en los planos de ordenación con una superficie prevista en este documento de 2.725 m² (3,31% del sector). Se trata de una ordenanza que pretende establecer la forma en la que los parámetros de volumen y aprovechamiento (8,53% del total del sector) establecidos en la ordenación general.
- ORDENANZA 3ª.2 - Equipamiento privado que comprende los terrenos y edificaciones a situar en la parcela definida con el nº 13 en los planos de ordenación, con una superficie prevista en este documento de 3.200 m² (3,88% del sector).

En ambos casos las ordenanzas pretenden dar viabilidad funcional y económica a la propuesta y se conjugan con un menor impacto ambiental y paisajístico.

ART. 2.8.2 TIPOLOGÍA.

Al tratarse de edificios dotacionales de carácter privado y representar un volumen y una superficie edificada menor respecto del total del sector, se ha considerado de interés establecer una ordenanza de gran libertad para atender a los diferentes requerimientos que los diferentes usos posibles demanden. No se establecen limitaciones de movimiento de la edificación dentro de la edificabilidad máxima y con las condiciones específicas ambientales y paisajísticas.

Será preciso además establecer unos criterios para el tratamiento de los espacios libres privados que garanticen el cumplimiento de los objetivos del sector.

ART. 2.8.3 CONDICIONES DE LOS USOS.

Se acompaña a cada ordenanza de un uso pormenorizado de entre los usos detallados permitidos en el sector y reflejados en la ordenación general. El régimen de usos es idéntico para los dos casos que ordenan.

A) USOS PREDOMINANTES.

Uso Equipamiento (EQ): (EQ-T) Equipamiento Educativo y Cultural en cualquier categoría.

También se consideran usos predominantes aquellos usos terciarios asimilables, en cuanto a su finalidad, con los anteriores.

B) USOS COMPATIBLES.

Uso Terciario (T): (TO) Terciario oficinas, (TC) Terciario comercial y (TR) Terciario recreativo en cualquier categoría siempre que se encuentren vinculados al uso predominante de manera efectiva.

Serán asimismo compatibles el resto de los usos de equipamiento (EQ) en las condiciones recogidas en el Capítulo 2.1.

C) USOS PROHIBIDOS.

Todos los no incluidos entre los predominantes, compatibles y complementarios.

ART. 2.8.4 ALINEACIONES EXTERIORES.

Se encuentran fijadas en los planos de ordenación que habrán de quedar perfectamente señaladas durante la gestión urbanística y dentro de las variaciones que este procedimiento contempla como permitidas.

ART. 2.8.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.

A) CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de volumen serán las mínimas de aplicar las condiciones numéricas directas, las que se desprenden del volumen definido por el conjunto de las ordenanzas, así como de las limitaciones derivadas de las condiciones expuestas en el apartado de las "Condiciones ambientales y paisajísticas".

B) SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.

- ORDENANZA 3ª.1

La superficie edificable máxima a efectos urbanísticos es de 1.054,31 m².

- ORDENANZA 3ª.2

La superficie edificable máxima a efectos urbanísticos es de 759,02 m².

El aprovechamiento del subsuelo en ambos casos no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

C) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

- ORDENANZA 3ª.1

Nº de plantas 2 (B+1), altura máxima de cornisa o alero 8,5 m.

- ORDENANZA 3ª.2

Nº de plantas 2 (B+1), altura máxima de cornisa o alero 8,5 m.

D) SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN.

- ORDENANZA 3ª.1

La superficie máxima de ocupación es de 527,16 m² (19,35 % del total de la parcela).

- ORDENANZA 3ª.2

La superficie máxima de ocupación es de 615,02 m² (19,22 % del total de la parcela).

E) PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN, RETRANQUEOS, VUELOS.

- ORDENANZA 3ª.1 - No se establecen condiciones de retranqueos o posición de la edificación, estando prohibidos los vuelos por encima de las alineaciones exteriores.

- ORDENANZA 3ª.2 - La edificación podrá disponer ser de manera libre en la zona denominada "Zona 1 de movimiento máx. de la edificación" señalada en los planos de ordenación y de manera acorde al resto de condiciones reflejadas en las ordenanzas. No se establecen condiciones de retranqueos estando prohibidos los vuelos por encima de las alineaciones exteriores.

ART. 2.8.6 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y AGRUPACIÓN.

Las parcelas resultantes de la reparcelación no permiten la segregación y se constituye como parcela mínima acorde al artículo 310 del RUCyL.

ART. 2.8.7 CONDICIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

De manera complementaria al Capítulo II.2 se aportan los siguientes parámetros para permitir la integración ambiental y paisajística en la parcela:

- Evaluación del cumplimiento de las condiciones estéticas y de integración paisajística acorde al artículo 2.2.1.
- Obligación de los edificios de alcanzar una eficiencia energética mínima acorde al RD 564/2017 de 2 junio (modificación del RD 235/2013 de 5 abril, aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios), de "D" y en cualquier caso un nivel superior al mínimo establecido en la normativa que se establezca al respecto en cada momento.
- Obligación de evaluar la sostenibilidad ambiental de la edificación acorde al artículo 2.2.4. que en el caso de las intervenciones de mayor envergadura precisarán de un certificado externo que lo acredite.

ART. 2.8.8 CONDICIONES AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Siguiendo las condiciones generales establecidas en el apartado 2.3.3. y 2.3.4. se delimitan en función de la ordenación final acorde a las condiciones de la ordenanza las Zona 1 y 2.

- Ordenanza 3ª.1
 - ZONA 1: Constituida por el 50% de la superficie máxima no ocupable por la edificación.
 - ZONA 2: El resto no constituido por la Zona 1 y el espacio edificado. Se justificará la consecución de una coherencia de los espacios resultantes.
- Ordenanza 3ª.2

Siguiendo las condiciones generales establecidas en el apartado 2.3.3. y 2.3.4. se delimitan en los planos de ordenación la zona 1 y 2 donde aplicar las condiciones generales.

CAPÍTULO 9. ORDENANZA 4ª USO MIXTO

ART.2.9.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN.

Se incluyen en esta ordenanza los terrenos y edificaciones a situar en la parcela definida con el nº 2 en los planos de ordenación con una superficie prevista en este documento de 5.461 m² (6,63 % del sector).

Se trata de una ordenanza que pretende establecer la forma en la que los parámetros de volumen y aprovechamiento (12,14 % del total del sector) establecidos en la ordenación general que dan viabilidad funcional y económica a la propuesta se conjugan con un menor impacto ambiental y paisajístico. Este ámbito surge de la solicitud del propietario minoritario por obtener su aprovechamiento en todos los usos lucrativos permitidos de manera proporcional a sus derechos.

ART.2.9.2 TIPOLOGÍA.

Al participar esta parcela del conjunto de usos posibles, pero en una pequeña proporción sin imposibilitar este hecho su funcionalidad, se propone una ordenanza como suma de las condiciones de los diferentes usos. Siguiendo estos una ordenación similar a la establecida en la ordenanza principal de referencia de manera proporcionada a la situación actual.

Es preciso además establecer unos criterios para el tratamiento de los espacios libres privados que garanticen el cumplimiento de los objetivos del sector.

ART.2.9.3 CONDICIONES DE LOS USOS.

Las condiciones de usos son la suma de los siguientes usos pormenorizados especificados en las ordenanzas n° 1, 2 y 3. A Se indica una superficie edificable máxima a efectos urbanísticos a justificar en cada uno de estos usos.

La suma de los aprovechamientos relativos de cada uno de los usos definidos en este apartado nunca deberá superar a los 1.501,05 m².

A) USOS PORMENORIZADO DEFINIDO EN ORDENANZA 1ª HOTEL.

Superficie máxima edificable en este uso pormenorizado 764,86 m². El n° máximo de habitaciones en este uso es de 8

Debido a la pequeña dimensión del aprovechamiento en la parcela se añade a este uso pormenorizado en esta zona el uso definido en el Capítulo II.1 denominado (TH-1ª).

B) USOS PORMENORIZADO DEFINIDO EN ORDENANZA 2ª HOTEL-VILLAS.

Superficie total edificable en este uso pormenorizado 485,62 m².

El límite de "villas", tipología asimilada a la tipología de vivienda, pero con carácter de alojamiento temporal y vinculado a una actividad turística, será de 4 en esta parcela divididos en un máximo de 3 módulos independientes.

C) USOS PORMENORIZADO DEFINIDO EN ORDENANZA 3ª. EQUIPAMIENTO PRIVADO.

Superficie total edificable en este uso pormenorizado 250,57 m².

D) USO ELEMENTAL RESIDENCIAL.

El edificio preexistente, dedicado con anterioridad a vivienda y convertido en el hotel rural El Jabalí Rosa, ha sido rehabilitado y sufrido un importante incremento de superficie.

Dicho edificio deberá cumplir, al igual que el resto de los espacios del sector, con la legislación vigente.

En la Ordenación detallada se contemplaba como uso posible el residencial (RU) con un n° máximo de 1 vivienda (el uso aquí contemplado se refiere al n° 3" vivienda vinculada a otros usos" del apartado 6.4.1. de las Normas Urbanísticas de las NUM).

Dado que el uso previo residencial ha sido sustituido por un uso turístico hotelero, dicho uso turístico deberá adaptarse a las determinaciones de la presente ordenación detallada.

Residencial. Vivienda vinculada a otros usos. Vivienda para vigilancia o conservación relacionada con explotaciones de carácter industrial, terciario o de equipamiento. (RU)

ART. 2.9.4 ALINEACIONES EXTERIORES.

Se encuentran fijadas en los planos de ordenación que habrán de quedar perfectamente señaladas durante la gestión urbanística y dentro de las variaciones que este procedimiento contempla como permitidas.

ART. 2.9.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.

A) CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de volumen serán las mínimas de aplicar las condiciones numéricas directas, las que se desprenden del volumen definido por el conjunto de las ordenanzas, así como de las limitaciones derivadas de las condiciones expuestas en el apartado de las "Condiciones ambientales y paisajísticas".

Para la aplicación de algunas condiciones de volumen acorde a los objetivos de la ordenanza es preciso considerar las condiciones de volumen acorde a cada uso pormenorizado referido en el art. 2.9.3 independientemente de la formalización física de los mismos.

B) SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.

La superficie edificable máxima a efectos urbanísticos es de 1.501,05 m². Distribuida de manera obligatoria acorde a los siguientes máximos:

- Uso pormenorizado Hotel: 764,86 m².
- Uso pormenorizado Hotel-Villas y posible residencial: 485,62m².

En el caso de considerarse posible mantener el uso residencial preexistente, acorde a las condiciones del art. 2.1.5., se deberá computar en este apartado.

- Uso pormenorizado Equipamiento privado: 250,57 m².

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

C) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

De aplicación independiente según los siguientes usos pormenorizados:

- Uso pormenorizado Hotel: N° de plantas 3 (B+2), altura máxima de cornisa o alero 11 m.
- Uso pormenorizado Villas: N° de plantas 2+BC (B+1+BC), altura máxima de cornisa o alero 7 m.
- Uso pormenorizado Equipamiento privado: N° de plantas 2 (B+1), altura máxima de cornisa o alero 8,5 m.

- Uso posible residencial: Existente.

D) SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN.

La superficie ocupable máxima por la edificación a efectos urbanísticos es de 728,44 m². Esta ocupación es aproximadamente del 13,34 % del total de la parcela.

Distribuida de manera obligatoria acorde a los siguientes máximos:

- Uso pormenorizado Hotel: 267,09 m².
- Uso pormenorizado Hotel-Villas y posible residencial: 303,51 m².

En el caso de considerarse posible el uso residencial acorde a las condiciones del art. 2.1.5. se deberá computar en este apartado.

- Uso pormenorizado Equipamiento privado: 157,83 m².

Las construcciones existentes siempre que no superen la superficie máxima asignada se entenderán adecuadas a efectos de ocupación de parcela.

E) PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN, RETRANQUEOS, VUELOS.

La posición de la edificación en la parcela es libre con la única condición de retranqueos obligatorios de las zonas de dominio público en 7 metros, a excepción de en el edificio preexistente, estando prohibidos los vuelos por encima de las alineaciones exteriores.

Las construcciones existentes se entenderán adecuadas a efectos de situación dentro de la parcela, independientemente de su adaptación a la normativa vigente en el momento de su ejecución.

ART. 2.9.6 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y AGRUPACIÓN.

La parcela resultante de la reparcelación no permite la segregación y se constituye como parcela mínima acorde al artículo 310 del RUCyL siguiendo igual criterio que las parcelas del resto del sector.

ART. 2.9.7 CONDICIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

De manera complementaria al Capítulo II.2 se aportan los siguientes parámetros para permitir la integración ambiental y paisajística en la parcela:

- Evaluación del cumplimiento de las condiciones estéticas y de integración paisajística acorde al artículo 2.2.1.
- Obligación de los edificios de alcanzar una eficiencia energética mínima acorde al RD 564/2017 de 2 junio (modificación del RD 235/2013 de 5 abril, aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios), de "D" y en cualquier caso un nivel superior al mínimo fijado en la normativa que se establezca al respecto en cada momento.

- Obligación de evaluar la sostenibilidad ambiental de la edificación acorde al artículo 2.2.4. que en el caso de las intervenciones de mayor envergadura precisarán de un certificado externo que lo acredite.

ART. 2.9.8 CONDICIONES AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Siguiendo las condiciones generales establecidas en el apartado 2.3.3. y 2.3.4. se delimitan en función de la ordenación final acorde a las condiciones de la ordenanza las Zona 1 y 2.

- ZONA 1: Constituida por el 50% de la superficie máxima no ocupable por la edificación.
- ZONA 2: El resto no constituido por la Zona 1 y el espacio edificado. Se justificará la consecución de una coherencia de los espacios resultantes.

CAPÍTULO 10. ORDENANZA 5ª DE SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ART. 2.10.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN.

Se incluyen en esta ordenanza los terrenos y edificaciones a situar en la parcela definida con el número 11 en los planos de ordenación con una superficie prevista en este documento de 4.278 m² (5,19 % del sector).

Se atribuye esta ordenanza a la zona de la reserva obligatoria para dotaciones equipamientos del sistema local que se ha propuesto de titularidad pública y que se definen de la siguiente manera en la disposición adicional única del RUCyL:

"...sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas."

ART. 2.10.2 TIPOLOGÍA.

Edificación singular. Tipología libre en 2 alturas.

ART. 2.10.3 CONDICIONES DE LOS USOS.

Son usos posibles todos aquellos previstos dentro de la categoría de Dotaciones de equipamientos (EQ) en las normas generales en las condiciones reflejadas en el art. 2.1.4. apartado c).

ART. 2.10.4 ALINEACIONES EXTERIORES.

Se encuentran fijadas en los planos de ordenación que habrán de quedar perfectamente señaladas durante la gestión urbanística y dentro de las variaciones que este procedimiento contempla como permitidas.

ART. 2.10.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.

A) CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de volumen serán las mínimas de aplicar las condiciones numéricas directas, las que se desprenden del volumen definido por el conjunto de las ordenanzas, así como de las limitaciones derivadas de las condiciones expuestas en el apartado de las "Condiciones ambientales y paisajísticas".

B) SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.

La superficie edificable máxima (*) será la resultante de aplicar a la superficie de la parcela el índice de edificabilidad de 0,22 m²/m².

C) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

La altura máxima en función del número de plantas será 7,50 m, pudiéndose aumentarse de manera justificada en función del correcto funcionamiento del equipamiento.

D) SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN.

Se establece en el 22,12 % de la superficie de la parcela.

E) PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN, RETRANQUEOS, VUELOS.

La edificación dentro de los límites de la parcela será libre no existiendo más limitación que la derivada del resto de parámetros de aplicación. No se permiten vuelos por fuera de la alineación oficial.

ART. 2.10.6 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y AGRUPACIÓN

La parcela resultante de la reparcelación no permite la segregación y se constituye parcela mínima acorde al artículo 310 del RUCyL.

ART. 2.10.7 CONDICIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

De manera complementaria al Capítulo 2 se aportan los siguientes parámetros para permitir la integración ambiental y paisajística en la parcela:

- Evaluación del cumplimiento de las condiciones estéticas y de integración paisajística acorde al artículo 2.2.1.

- Obligación de los edificios de alcanzar una eficiencia energética mínima acorde al RD 564/2017 de 2 junio (modificación del RD 235/2013 de 5 abril, aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios), de "D" y en cualquier caso un nivel superior al mínimo establecido en la normativa que se establezca al respecto en cada momento.
- Obligación de evaluar la sostenibilidad ambiental de la edificación acorde al artículo 2.2.4. que en el caso de las intervenciones de mayor envergadura precisarán de un certificado externo que lo acredite.

Dado el carácter público de esta dotación será el propio Ayuntamiento en el momento de aprobar los proyectos de edificación los que habrán de justificar el cumplimiento de las condiciones que consideren convenientes además de aquellas incluidas en el presente documento.

ART. 2.10.8 CONDICIONES AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Siguiendo las condiciones generales establecidas en el apartado 2.3.3. y 2.3.4. se delimitan en función de la ordenación final acorde a las condiciones de la ordenanza las Zona 1 y 2.

- ZONA 1: Constituida por el 50% de la superficie máxima no ocupable por la edificación.
- ZONA 2: El resto no constituido por la Zona 1 y el espacio edificado. Se justificará la consecución de una coherencia de los espacios resultantes.

CAPÍTULO 11. ORDENANZA 6ª DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ART. 2.11.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN.

Se incluyen en esta ordenanza los terrenos y edificaciones a situar en las parcelas definidas con los números 7 y 10 en los planos de ordenación con una superficie prevista en este documento de 16.779 m² y 1.340 m² (21,98 % del sector).

Se atribuye esta ordenanza a la zona de la reserva obligatoria para dotaciones espacios libres públicos del sistema local que se definen de la siguiente manera en la disposición adicional única del RUCyL:

"...sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas."

ART. 2.11.2 CONDICIONES DE LOS USOS.

Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre usos de espacio libre público y cualquier otro uso, a excepción de uso deportivo público al aire libre, los usos vinculados al ocio.

Distingue esta ordenación dos parcelas con diferente cometido.

- LA PARCELA N° 7 que adaptándose a los usos definidos para este tipo de terrenos y su situación se han de orientar hacia la educación ambiental con el mantenimiento y potenciación de las especies vegetales propias del entorno natural. La gestión de estos espacios de carácter público pero vinculados en un sector turístico habrá de contemplar la posible concesión para la realización de actividades y su mantenimiento. Dentro de los usos compatibles se encuentra la ejecución de balsas artificiales de agua con la doble finalidad de completar el espacio libre acorde a su finalidad y complementar las instalaciones de los servicios urbanos en relación con el ciclo completo del agua.
- LA PARCELA N° 10 se ha de destinar a complementar el uso dotacional y para la ubicación de las zonas de juego infantil más propias de las zonas urbanizadas al uso sin una vinculación obligatoria y pronunciada por la educación ambiental y la potenciación del entorno.

ART. 2.11.3 CONDICIONES PARTICULARES.

A) GENERAL

Se podrán realizar pequeñas edificaciones para construcciones auxiliares (Edificios de apoyo, almacenamiento, etc.) siempre que no sobrepasen el 1% de la ocupación sobre la superficie total de cada parcela destinada a espacio libre público y una superficie construida máxima resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 0,01 m²/m². Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3,50 metros a cornisa. Las construcciones resultantes habrán de seguir la esencia de la integración ambiental y paisajística regulada para las edificaciones privadas pero adecuada a la escala de la actuación.

En todo caso, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será nunca inferior al 50%.

Se deberán cumplir en todo caso las disposiciones normativas de obligado cumplimiento, las condiciones de urbanización señaladas en el Título III del presente documento.

Todos los extremos que se mencionan en este apartado habrán de acreditarse al presentarse las determinaciones completas sobre urbanización del Proyecto de Actuación.

B) CONDICIONES DE LA PARCELA 7

En la parcela n° 7 habrá de destinarse el máximo de la superficie posible al mantenimiento de la vegetación propia permitiendo con labores periódicas de clareo y limpia o bien mediante una

gestión antrópica pero tradicional. Se debe destinar a este uso todo aquello no ocupado por caminos, construcciones auxiliares y espacios de apoyo a la interpretación de manera compatible con la prevención de riesgos naturales (incendios). De esta manera se cumplirá las condiciones mínimas establecida en la normativa urbanística acerca de las denominadas zonas verdes (art. 105.2.a. RUCyL).

La formalización final de esta parcela ha de partir del estudio y conclusiones del Informe Geobotánico realizado.

En este ámbito será obligatoria la inclusión de una vía de las características de la denominada vp9 de la ordenanza de vías públicas. Esta vía ha de dar continuidad a dicha vp9 y continuar hasta el sur de la parcela. Dicha vía ha de servir a su vez como elemento para mejorar las condiciones del sector frente a los incendios forestales.

C) CONDICIONES DE LA PARCELA 10

En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función (art. 105.2.b.).

CAPÍTULO 12. ORDENANZA 7ª DE SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS

ART. 2.12.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN.

Se incluyen en esta ordenanza los terrenos y edificaciones a situar en las parcelas definidas como VP 12 en los planos de ordenación con una superficie total prevista en este documento de 14.328 m² (17,38 % del sector).

Se atribuye esta ordenanza a la zona de la reserva para dotaciones vías públicas del sistema local que se ha considerado necesarios para el correcto funcionamiento del sector en atención a los objetivos de la ordenación. Las dotaciones de vías públicas se definen de la siguiente manera en la disposición adicional nica del RUCyL:

"...sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas."

ART. 2.12.2 CONDICIONES DE LOS USOS.

Serán los propios establecidos en la normativa urbanística y en este documento con la siguiente adaptación al sector según la zonificación realizada:

ZONA VP 12.5, VP 12.6, VP 12.7. Se les asigna la función de resolver el acceso al sector debiendo señalar la continuidad o discontinuidad a través de su formalización, según sea el caso y la necesidad de marcar diferencias con lo anterior, de la circulación peatonal y no motorizada en el caso 12.7 y de circulación motorizada en los 12.5 y 12.6.

ZONA VP 12.1. Conformar el vial y los espacios principales articuladores del sector y el que dota a las parcelas de la condición de solar una vez urbanizado por lo que habrá de reunir todas las características propias de las zonas urbanizadas pero adaptadas a las condiciones medioambientales y paisajísticas señaladas en las ordenanzas. Se incluye para un mejor funcionamiento de las parcelas nº 8 y 3 la posibilidad de un paso subterráneo de carácter público entre ambas con un máximo de 6 m. de anchura y trazado sencillo.

ZONA VP 12.4. Constituye el vial que articula internamente el sector filtrando las circulaciones más agresivas y reduciendo al interior a las zonas de mayor valor ambiental los recorridos al exterior del sector. Esta vía tendrá continuidad dentro de la categoría de espacio libre público en la parcela 7 con las funciones señaladas en este apartado y las que sean precisas para prevenir riesgos naturales acorde a la normativa. La formalización de estas vías responderá hasta el límite que permita las condiciones de este tipo de vías a la de los caminos tradicionales entre cortinas como continuidad de los existentes en la zona.

ZONA VP 12.2 Y VP 12.3. Estas zonas acogen la reserva obligatoria de aparcamientos públicos del sector. La formalización de estas áreas ha de ser compatible con la realización de plantaciones de especies y disposición tradicional del entorno para conseguir su integración paisajística tanto en el momento de su ocupación como en ausencia de vehículos. De igual manera habrá de responder a las condiciones ambientales señaladas en estas ordenanzas.

ART. 2.12.3 CONDICIONES PARTICULARES.

La edificabilidad será de 0.01 m²/m² con destino a construcciones auxiliares (kioscos, etc.) por cada tramo de viario comprendido entre dos calles adyacentes. Las construcciones resultantes habrán de seguir la esencia de la prevención ambiental y paisajística regulada para las edificaciones privadas pero adecuada a la escala de la actuación.

Se deberán cumplir en todo caso las disposiciones normativas de obligado cumplimiento, las condiciones de urbanización señaladas en el Título III del presente documento.

Todos los extremos que se mencionan en este apartado habrán de acreditarse al presentarse las determinaciones completas sobre urbanización del Proyecto de Actuación.

CAPÍTULO 13. ORDENANZA 8ª DE SISTEMAS LOCALES DE SERVICIOS URBANOS

ART. 2.13.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN.

Se incluyen en esta ordenanza los terrenos y edificaciones a situar en las parcelas definidas con los números 1, 4, 6 y 9 en los planos de ordenación con una superficie total prevista en este documento de 992 m² (1,20 % del sector).

Se atribuye esta ordenanza a la zona de la reserva para dotaciones de servicios urbanos del sistema local que se ha considerado necesarios para el correcto funcionamiento del sector en atención a los objetivos de la ordenación. Las dotaciones de servicios urbanos se definen de la siguiente manera en la disposición adicional nica del RUCyL:

"...sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas."

La parcela 6 prevista para la EDAR propia se establece en los planos de ordenación de manera orientativa pudiéndose modificarse previamente a la aprobación del Proyecto de Actuación con las determinaciones completas de urbanización su posición alrededor de la situación actual para poder atender a sus condicionantes propios sin que esto pueda significar una modificación de la ordenación detallada actual.

ART. 2.13.2 CONDICIONES DE LOS USOS.

Serán los propios establecidos en la normativa urbanística. En esta ordenación se han previsto una serie de espacios en las zonas más adecuadas del sector para facilitar la inclusión de las diferentes redes de los servicios urbanos sin perjuicio de que estas se dispongan bajo en trazado de las vías públicas acorde a su propio régimen. Se señalan de manera orientativa las instalaciones previstas en cada parcela a la espera de su reflejo en el proyecto de actuación:

- PARCELA 1. Por su posición junto al acceso principal es adecuada la conexión con los diferentes servicios que puedan venir vinculados a la carretera o su entorno como son el abastecimiento eléctrico (centro de transformación), telecomunicaciones (armarios), y la recogida de residuos del sector con la disposición de los diferentes contenedores de recogida selectiva.

- PARCELA 4. Por su posición en el centro de gravedad de la parcela y de las posibles demandas es adecuado para situar en el centro de transformación de abastecimiento eléctrico y los armarios de la instalación de telecomunicaciones.
- Parcela 6. Su posición en la parte baja del sector junto al cauce estacional se propone para la disposición del ETAR y resto de instalaciones vinculadas con el ciclo completo del agua como estación de bombeo. . . .
- Parcela 9. Se encuentra en la parte más elevada del sector por lo que se propone situar en esta zona la posible ETAP y resto de depósitos vinculados con el ciclo del agua. Pueden contener entre otros servicios urbanos Centros de Transformación, cuadros eléctricos,

ART. 2.13.3 CONDICIONES PARTICULARES.

Se deberán cumplir en todo caso las disposiciones normativas de obligado cumplimiento, las condiciones de urbanización señaladas en el Título III del presente documento.

Todos los extremos que se mencionan en este apartado habrán de acreditarse al presentarse las determinaciones completas sobre urbanización del Proyecto de Actuación.

TITULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Entre las condiciones generales del sector figura la necesidad de justificar de manera específica sus condiciones de urbanización en función de sus características y de los condicionantes ambientales sin que sean de aplicación las recogidas en el apartado V de las Normas Urbanísticas de las NUM. Se establecen en este Título dichas condiciones de urbanización que se justifican por su adecuación al entorno y por intención de reducción de afecciones ambientales.

Aquellas instalaciones que se describen en los planos de ordenación de la documentación gráfica, no señaladas como vinculantes de manera expresa en los siguientes artículos, tienen carácter orientativo y permiten adelantar de manera previa a la realización del Proyecto de Actuación la viabilidad de la propuesta (permitir que las parcelas alcancen la condición de solar y el correcto funcionamiento de las dotaciones públicas), así como para realizar una primera aproximación a los gastos de urbanización necesarios.

CAPÍTULO 1. RED VIARIA.

ART. 3.1.1. TRAZADO, ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación. Se debe indicar la posibilidad de modificar justificadamente las rasantes durante la ejecución del Proyecto de Actuación en función de los estudios técnicos más detallados que los realizados en esta fase.

El sector enlaza directamente con una carretera de ámbito provincial DSA 274 y esta a su vez con la carretera de ámbito regional SA 225 siendo ambas vías de características suficientes para no ver afectada su funcionalidad por los usos plantados en el sector. Se debe en cualquier caso informar las administraciones con competencias con estas infraestructuras durante la tramitación del documento para acreditar esta situación. Las dimensiones y viales al interior del sector se establecen en los artículos siguientes de este capítulo.

ART. 3.1.2 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, ELIMINACIÓN DE BARRERAS E INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS.

Se acompaña en los anexos de estas normas (Anexo 3 y 4) sendas justificaciones del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad acorde a la legislación autonómica y nacional en vigor, así como seguridad contra incendios cuyas condiciones habrán de respetarse en la fase de redacción y ejecución de la urbanización.

ART. 3.1.3 CONDICIONES GENERALES DE LAS VÍAS PÚBLICAS DEL SISTEMA LOCAL.

De manera complementaria y en todo aquello que no sea contradictorio con lo establecido en las condiciones particulares se establecen las siguientes condiciones generales:

A) ZONA DE "CALLE URBANA".

Las zonas de circulación de peatones obligatorias estarán libres de obstáculos, y todas las tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

La pavimentación de las zonas que sean obligatorias dada el carácter de suelo urbano del sector (accesibilidad, acceso de vehículos) se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, preferentemente de manera superficial evitando las conducciones subterráneas.

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar, el tipo de vía y la explanada sobre la que se asienten a la que serán de aplicación habrán de justificarse en función del tipo de tráfico y el suelo según las recomendaciones de proyecto y construcción de firmes y pavimentos de la Junta de Castilla y León y las instrucciones del Ministerio de Fomento 6.1-IC. La explanada habrá de cumplir las condiciones mínimas correspondientes a la E1 de dicha instrucción. En caso de proponer secciones diferentes habrán de estar justificadas empíricamente. Para su ejecución será de aplicación el Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes (PG.3):

Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal, se dispondrán bolardos, mojones u otra solución que impida referida invasión.

El Mobiliario urbano se situará guardando especial atención a la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras, disponiéndose en la medida que sea posible en bandas dentro de la sección del vial que incluyan las líneas de arbolado.

Los fondos de saco deberán señalizarse y resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 15m. Ø libre de obstáculos en el extremo de las mismas.

B) ZONAS DE "PASEO RURAL".

En estas zonas se deberá conseguir la integración ambiental con las vías del entorno rural inmediato dentro de los límites propios de un suelo urbano. Para este fin se eliminará toda instalación no obligatoria o necesaria y se evitará toda intervención artificiosa siguiendo los patrones de los caminos rurales.

C) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

Además de los derivados del diseño y mantenimiento de las formas tradicionales en continuidad con los existentes se indican las siguientes medidas para una adecuada integración ambiental:

- Se evitan en lo posible los movimientos de tierras adaptando los perfiles de los viales a las rasantes actuales con la única excepción de la contemplada en el Perfil 1 del plano PO 3.7.
- En aquellas zonas donde el firme propuesto no sea compatible con el existente se almacenará y reutilizará en el mismo sector de manera adecuada la capa edafológica.
- El proyecto de urbanización habrá de justificar las medidas para reducir el sellado del suelo y el efecto de isla de calor en función de los materiales empleados.
- Las plantaciones y características del mobiliario urbano se tratan en apartado independiente 3.1.4. y 3.1.5.
- Las medidas para reducir los impactos ambientales de las instalaciones urbanas vinculadas se recogen en los apartados de cada instalación en el Capítulo 3.

ART. 3.1.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VÍAS PÚBLICAS DEL SISTEMA LOCAL.

Serán los propios establecidos en la normativa urbanística y en este documento con la siguiente adaptación al sector según la zonificación realizada a continuación. Las dimensiones establecidas en los planos referidas a las características de cada zona son indicativas y se deberán establecer de manera justificada durante el proyecto de actuación atendiendo a lo pretendido en los esquemas gráficos aportados:

A) ACCESOS.

Se representan en el plano de ordenación PO 1.1 como Dotación Vías Públicas (Accesos) y se enumeran como VP 12.5, VP 12.6, VP 12.7. Se les asigna la función de resolver el acceso al sector debiendo señalar la continuidad o discontinuidad de los recorridos según sea el

caso a través de su formalización. Estos accesos habrán de preverse para una circulación peatonal y no motorizada en el caso 12.7 y de circulación motorizada en los 12.5 y 12.6. Dentro de las necesidades del sector se han incluido la intervención en los dos caminos perimetrales acorde a los requerimientos de acceso no motorizado o motorizado. Los materiales y formalización habrán de corresponderse con los existentes en el entorno que se pretende enlazar.

En el acceso VP 12.6 firme con las características y en continuidad con el de la carretera DSA 274 atendiendo a los requerimientos del enlace en "T simple" según indicaciones de la Diputación Provincial. En este enlace se preverá un acceso peatonal al sector. EL acceso al sector no puede realizarse desde la carretera y ha de realizarse desde el camino. El muro de delimitación se dispondrá a una distancia mínima de 21 m. del eje de la carretera que será precisado por la Diputación Provincial de Salamanca.

En el acceso VP 12.5 y en la zona al exterior del sector mediante la continuación del empedrado existente, pero con un firme adecuado al tráfico previsto.

Los accesos VP 12.7 y el camino existente hasta el acceso a la parcela 7 y dicho acceso consisten en reconducir al interior del sector la circulación no motorizada con una formalización similar a la existente en la actualidad y que es propia del entorno rural donde se sitúa. Esta formalización consiste esencialmente en lo siguiente:

- * Firme de zahorras sobre terreno natural compactado con capacidad para tránsito ocasional de vehículos de emergencia o agrícolas en una anchura mínima de 3 m.
- * Previsión de drenaje mediante pequeñas cunetas y pasos de agua en los puntos singulares respetando sus pendientes y pasos actuales.
- * Ribazos vegetales junto a los muretes de mampuestos de granito y pizarra propios del entorno. Dichos ribazos serán los que surjan de manera natural disponiendo exclusivamente del espacio adecuado.
- * Muretes de piedra tradicionales en las lindes manteniendo los existentes y ejecutando los nuevos que se contemplen finalmente en la urbanización siguiendo los planos de ordenación.
- * Los firmes rígidos se utilizarán exclusivamente en zonas puntuales y se dispondrán en los tonos que no produzcan contraste con los existentes (piedra, hormigón coloreado, firmes especiales, porosos, ...)

Siendo un tipo de vial adecuado para la circulación en bicicleta no se prevé la señalización de un carril de estas condiciones por lo impropio de este tipo de vial eminentemente urbano en un entorno rural como el que nos encontramos y hemos preferido denominarlo vial de tráfico no motorizado.

Estos viales habrán de integrarse adecuadamente con las zonas de vías públicas que se prevén con esta finalidad en los viales interiores.

B) VIAL (TIPO I) Y PLAZAS (1 Y 2).

ZONA VP 12.1. Conformar el vial y los espacios articuladores del sector y el que dota a las parcelas de la condición de solar una vez que se encuentre urbanizado. Se acompaña en el plano PO 3.9 de la documentación gráfica en los Detalle 1, Detalle 2 y Detalle 3 la configuración prevista de este vial.

- VIAL DE ACCESO PRINCIPAL (TIPO I):

Enlaza el acceso principal con la parcela Dotacional pública y enlaza con los espacios principales (plaza 1 y 2, con los aparcamientos y con las dos zonas de aparcamiento y con el vial interior Tipo II). Está constituido por dos zonas diferenciadas. El vial que justifica la consideración de las parcelas con suelo urbano y que contiene una zona de acera peatonal junto al perímetro de las parcelas y que cumple con la normativa sobre accesibilidad, un carril para el tráfico rodado y que tendrá que permitir además el acceso en las condiciones normativas de los vehículos de emergencia (a esta zona la denominamos Calle Urbana) y por otro lado junto a él pero separadamente un camino peatonal y para vehículos no motorizados en condiciones similares a lo establecido para las zonas vp 12.7 y vp 12.8 del apartado anterior (A esta zona la llamamos Paseo rural de borde). Las zonas con vegetación prevista en estas vías también diferenciarán una y otra zona siempre dentro de aquellas de la serie de vegetación propia de la zona o bien de las especies productivas habituales del entorno. Mientras que en la zona de la Calle Urbana se permite una utilización artificiosa de las especies (Alineación de arbolado, setos de vegetación...) en la zona segunda la vegetación habrá de resultar de manera natural. Ambas zonas se encuentran separadas por un murete de piedra tradicional y la conformación final atenderá a la correcta relación entre estos dos espacios con pasos, ...

- PLAZA N° 1:

Conforma el espacio principal de relación del sector y permite la maniobra de los vehículos de emergencia y de servicio del sector. Se plantea con un acerado perimetral de acceso a las parcelas y un firme apto para vehículos en su espacio central (Detalle 3). Tal y como aparece en el plano de ordenación el tratamiento del espacio central habrá de adecuar la diferenciación de los espacios semipeatonales de conexión peatonal entre las diferentes partes de la plaza los carriles lineales de circulación y el espacio central. En los tres casos se procurará incluir y estudiar evitar el sellado del suelo con firmes porosos y acabados con un elevado coeficiente de reflexión.

Se incluye para un mejor funcionamiento de las parcelas nº 8 y 3 la posibilidad de un paso subterráneo de carácter público entre ambas con un máximo de 6 m. de anchura y trazado sencillo. Este paso será de dominio público y no podrá reducir las condiciones portantes de la calle a pesar de su posible conexión bajo rasante con las parcelas mencionadas.

- PLAZA Nº 2:

Este espacio al contrario que el anterior ha de servir de conexión entre el exterior del sector (vp 12.7). la zona del Vial tipo I denominado Camino Rural de Borde y la parcela 10 de Espacio Libre Pública. También ha de resolver el fondo de saco del Vial tipo I de manera compatible con los requerimientos de los vehículos de emergencia (radio de giro). En el plano de Ordenación PO 1.1 se contempla una solución adecuada para estas circunstancias.

C) VIAL INTERIOR (TIPO II).

ZONA VP 12.4. Constituye el vial que articula internamente el sector filtrando las circulaciones más agresivas y reduciendo al interior a las zonas de mayor valor ambiental los recorridos al exterior del sector. Presentará una formalización similar a la definida al hablar de la zona VP 12.7 pero con la incorporación de algunas instalaciones urbanas como alumbrado (Ver Detalle 4 del plano PO 3.9 y planos de dotaciones). Ha de estar previsto para el tránsito ocasional de vehículos de emergencia utilizados en incendios forestales. Esta vía y su continuidad al interior de la parcela 7 será la que ejerza las funciones establecidas en el apartado de la DB SI 5 del CTE 1.2.6.a) que se expone: "Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja".

D) ZONA DE APARCAMIENTOS Nº1 Y Nº2.

ZONA VP 12.2 Y VP 12.3. Estas zonas acogen la reserva obligatoria de aparcamientos públicos del sector. La formalización de estas áreas ha de ser compatible con la realización de plantaciones de especies a modo de reforestación acorde a las especies propias para esta disposición (castaños, chopos, ...) con la disposición tradicional del entorno para conseguir su integración paisajística tanto en el momento de su ocupación como en ausencia de vehículos. Se ha de aplicar soluciones de firme que posibilite la permeabilidad y evite la reflexión excesiva. Se proponen inicialmente en las condiciones que sean compatibles con el resto de los requerimientos de suelo urbanos y en aparcamientos pavimentos de zahorras compactadas y suelo permeables a base de bloques reticulados de hormigón o similares. De igual manera se evitará dentro de los límites anteriores el alumbrado de estas áreas limitándose a un alumbrado de seguridad y balizamiento. Se realizarán y señalizarán acorde a normativa las plazas necesarias en función de la normativa sobre accesibilidad en las zonas más próximas a los espacios de usos principales.

- APARCAMIENTO N° 1:

Se acompaña un esquema del mismo en el Detalle 04 del plano PO 3.9. En este caso será necesaria la realización de un firme adecuado a su función en la zona de salida del sector. Se ha representado una zona para aparcamiento de autobuses.

- APARCAMIENTO N°2:

Se acompaña un esquema del mismo en el Detalle 02 del plano PO 3.9

ART. 3.1.5 MOBILIARIO URBANO.

Se evitará en la medida de lo posible la inclusión en los viales urbanos de elementos prefabricados impropios del entorno rural o aquellos que impliquen un mantenimiento o sustitución frecuente. En la medida de lo posible se utilizarán elementos propios del entorno para su fabricación in situ.

Solamente se dispondrán papeleras o contenedores, aparca bicicletas... en el entorno de los accesos a los edificios o de manera centralizada.

El que finalmente se disponga se situará guardando especial atención a la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras, disponiéndose en la medida que sea posible en bandas dentro de la sección del vial que incluyan las líneas de arbolado.

En las zonas denominadas de "Paseo rural" No se incluirá ningún tipo de mobiliario no propio de los mismos.

ART. 3.1.6 PLANTACIONES.

Como norma general las plantaciones que se realicen habrán de ser las propias de la serie de vegetación del entorno. Se atenderá a las indicaciones contempladas en el informe geobotánico realizado.

El Proyecto que contemple las condiciones completas de urbanización habrá de contener un proyecto específico relativo a las actuaciones sobre las plantaciones y vegetación existente con el contenido señalado en el apartado 2.3.3. de manera conjunta y siguiendo los criterios que se señalan para los espacios libres y los viales públicos.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

ART. 3.2.1 CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES GENERALES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

A) GENERAL.

De manera complementaria a lo establecido en el Capítulo 2.11 se establece las siguientes condiciones. Al igual que se han establecido en el art. 2.3.3. una Zona 1 y Zona 2 para diferenciar los dos niveles de actuación en las zonas interiores privadas y se ha establecido en los viales públicos las "calles urbanas" y los "paseos rurales" las dos parcelas calificadas con Espacios

Libres Públicos se realizan con dos objetivos diferentes. La parcela 7 ha de convertirse en un parque de borde rural y ser la interfase con el medio natural circundante, la parcela 10 tiene un destino más cercano a las necesidades "urbanas" del sector y responder a los requerimientos que en este sentido se traslada desde la normativa urbanística. En ambos casos se atenderá de manera común a los siguientes criterios:

- Se justificará el cumplimiento de la normativa sobre incendios (CTE-DB SI 5) que reproducimos por su interés:

B) EN ZONAS EDIFICADAS LÍMITROFES O INTERIORES A ÁREAS FORESTALES, DEBEN CUMPLIRSE LAS CONDICIONES SIGUIENTES.

- Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;
- La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;
- Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.
- Será preciso la elaboración de un proyecto específico de plantaciones con el contenido del art. 2.3.3. y que parta del contenido y conclusiones del Estudio Geobotánico realizado.
- No se permitirán movimientos de tierras o alteraciones de la capa edafológica que no estén justificadas por mejoras medioambientales o necesidades constructivas de carácter puntual.
- No se podrá interferir en las escorrentías superficiales que no esté previstas en el presente documento (balsa artificial).
- Las instalaciones urbanas y resto de instalaciones e adecuarán a los dos grados de intervención definidos.
- Las construcciones de pequeña entidad permitidas adoptarán la forma de construcciones tradicionales o bien criterios de integración acordes a lo permitidos en las edificaciones principales toda vez que éstas hayan sido autorizadas acorde a este mismo documento.
- Se evitará la instalación de mobiliario urbano impropio de ámbitos rurales con la excepción de instalaciones o elementos vinculados con la educación ambiental y la inclusión de elementos TIC que se integren adecuadamente en este entorno.
- Se estudiará que el mantenimiento previsto sea compatible con las características de la intervención considerando la posible inclusión de aprovechamientos silvo-pastoriles tradicionales para alcanzar dicho fin.

ART. 3.2.2 CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

A) CONDICIONES DE LA PARCELA 7.

En esta parcela de borde y supeditada a la transición entre las zonas de mayor valor ambiental al exterior del sector y la zona edificada interior se adoptará las medidas de mayor intensidad a favor de la protección ambiental de las referidas den el apartado anterior.

El estudio de plantaciones habrá de expresar con claridad el estado de estas para compatibilizar los requerimientos de integración ambiental y adaptación al entorno natural y los derivados de las condiciones frente a los incendios forestales.

En este sentido se dotará al camino de borde obligatorio, cuyo trazado orientativo se establece en los planos de ordenación, de las condiciones e instalaciones necesarias para este fin. El camino señalado buscara un trazado que mejor se adapte a las condiciones de accesibilidad sin movimiento de tierras. El paso de las zonas de pequeños cauces se realizará de una manera compatible con la vegetación y sin interrupción de los mismo.

En esta parcela será de aplicación las condiciones ya previstas en para la zona 2 del art. 2.3.3.

B) CONDICIONES DE LA PARCELA 10.

En esta zona se deberán de respetar las condiciones generales de manera compatible con lo establecido en la normativa urbanística y sobre accesibilidad. En particular serán de aplicación las condiciones establecidas en el art. 2.3.3. para la zona 1

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS.

Se establecen en este capítulo las condiciones y requerimientos de los servicios urbanos de aplicación en el sector en función de sus características particulares.

ART. 3.3.1 SISTEMAS DE CAPTACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUA.

A) INSTALACIONES AL EXTERIOR DEL SECTOR.

Las cuestiones relativas a la resolución del Ciclo completo del Agua se contemplan en el Anexo 6 específico denominado "*Condiciones para la resolución del ciclo completo del agua*".

Como se ha señalado en la Memoria Vinculante, el abastecimiento del agua al sector es posible de diferentes maneras y cuenta con el informe favorable en este trámite de la CHT. Las propuestas contempladas se trasladan a un plano de la documentación gráfica para su mejor comprensión PO 3.3 y PO 3.10.

La CHT ya se ha pronunciado acerca de la no existencia de impedimento a efectos de existencia de caudal para los usos del sector; de hecho, existe un informe en este sentido

en el expediente con motivo de las fases anteriores del trámite ambiental y urbanístico de 25 de mayo de 2010 en el que se certifica que Miranda del Castañar tiene concedidos por la CHT 6,95 l/s desde una captación al río Francia y posee instalaciones y depósitos de capacidad ($2 \times 200 = 400 \text{ m}^3$ EIEL 2008) suficientes para la población de la zona.

En otro informe de la CHT, de 28 de abril de 2010, solicitado por la entidad promotora del sector se evalúa las demandas necesarias para este sector en concreto y concluye afirmando que "dados los pequeños caudales de agua a utilizar y verter se considera muy escasa su incidencia en relación con los circulantes por el cauce". Dichos documentos se incluyen en el anejo específico del Ciclo del Agua.

No hay problema de existencia de agua, habiendo de resolverse su captación, transporte y almacenamiento. En relación con esta necesidad se exponen a continuación las diferentes alternativas posibles que dotarían al sector del caudal suficiente para no comprometer su viabilidad y funcionamiento.

El sector precisa resolver la captación de agua al exterior del sector para lo que se plantean tres escenarios:

- A) PROYECTO MANCOMUNADO Y CONEXIÓN AL NÚCLEO URBANO DE MIRANDA DEL CASTAÑAR.
- B) CAPTACIÓN INDEPENDIENTE DEL RÍO ALAGÓN.
- C) CONEXIÓN CON LA RED PROCEDENTE DEL EMBALSE DE NAVAMUÑO EN PINEDAS-MOLINILLO.

B) CONDICIONES GENERALES.

Para asegurar el cumplimiento del conjunto de deberes del sector de manera acompasada con los trámites administrativos necesarios se establece la obligatoriedad de presentación y aprobación con todos los trámites vinculados del proyecto técnico que prevea la ejecución de los servicios urbanos de captación, impulsión, tratamiento y regulación de agua potable al exterior del sector que aseguren el adecuado suministro de agua al sector en las condiciones establecidas en este documento y en la normativa sectorial. Esta tramitación y aprobación ha de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación con las determinaciones completas sobre urbanización. Se observará la necesidad de que el documento que prevea las determinaciones de las instalaciones al exterior del sector adopte la forma de un Plan Especial o no en función de la complejidad de gestión urbanística y del respeto de los derechos y deberes de los afectados.

Siguiendo con el criterio anterior, no se podrán recibir las obras de urbanización del interior del sector en tanto no estén ejecutadas y en funcionamiento las instalaciones exteriores contempladas en los estudios y Proyectos previamente aprobados.

Por último, no se podrán conceder licencias urbanísticas para ejecutar las actuaciones contempladas en el sector, acogiendo al art. 214 del RUCyL, si previamente no se ha obtenido el correspondiente aprovechamiento de aguas por parte de la Confederación Hidrográfica donde se encuentre el recurso que es necesario para el abastecimiento del sector. O bien si no se obtiene la correspondiente autorización de aquellos organismos (mancomunidades, ayuntamientos, ...) que tengan autorizado dicho aprovechamiento en función de las diferentes opciones contempladas.

Para los nuevos aprovechamientos en materia de aguas se deberán contar con los correspondientes permisos entre otros de la Confederación Hidrográfica del Tago acorde a la reglamentación en materia de aguas.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones. Se entiende por agua potable aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la Delegación Territorial de Sanidad.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

Dentro de esta instalación se incluye la línea de media tensión para alimentar el bombeo necesario. Esta instalación habrá de realizarse soterrada por zonas de dominio público y cumplir con la reglamentación sectorial propia.

La demanda prevista para el conjunto del sector y su justificación se contempla en el Anexo 6.

C) CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Los espacios que se ha considerado necesario disponer en el sector para responder a los requerimientos que puedan derivarse cuando se realice el proyecto técnico que defina con precisión las infraestructuras se contemplan en el plano PO 3.3 de la documentación gráfica y son los siguientes:

- PARCELAS PÚBLICAS CON USO SERVICIOS URBANOS Nº 9 de 618 m² (Entre las cotas 666 y 662 m.) en la parte más alta del sector donde se ubicarían los depósitos ETAP y el posible depósito de aguas pluviales y de aguas reutilizadas que puedan proponerse.
- PARCELA Nº 6 de 272 m² (cota entre la 641 y 643 m.) situada en la parte inferior del sector que acogerá la EDAR prevista, sistemas de impulsión...

- PARCELA N° 7, de 16.779 m², se prevé la compatibilidad de espacio libres publico la posible existencia de una balsa artificial para la acumulación de esta y permitir un mayor control sobre el ciclo de agua del sector.

D) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

Al ser definitivamente definido en un proyecto específico posterior estos aspectos serán tratados en la Evaluación Ambiental sin que se detecten a priori aspectos categóricos que impidan su realización con las propuestas de proyecto o medidas correctoras adecuadas. Respecto del consumo de agua se contemplan en el anexo 6 las medidas para mejorar la adecuada gestión de los recursos hídricos.

ART. 3.3.2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

A) CONDICIONES GENERALES.

El esquema de esta red con sus elementos principales aparece grafiado en al plano PO 3.3 de la documentación gráfica. La red de distribución de agua potable definitivo se diseñará y dimensionará en el Proyecto de Urbanización, en base a los siguientes criterios:

- El conjunto de la red cumplirá con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974) así como a la NTE-IFA y NTE-IFR en cuanto a su diseño. El cálculo, construcción y control se podrá realizar según las normas sectoriales de aplicación a juicio del proyectista, pero habrán de justificarse debidamente respecto a las NTE antes citadas.
- La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La canalización de suministro de agua se sitúa discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público.
- Las acometidas domiciliarias se realizarán según el DB-HS del Código Técnico de la Edificación aprobado el 15 de marzo de 2006.
- Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.
- La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si

bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

- El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado, será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el caso de optar por una dimensión inferior se habrá de tomar los refuerzos mecánicos oportunos. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.
- Los elementos singulares de la red como llaves de paso, ventosas, desagües, anclajes, ... se colocarán de acuerdo con las indicaciones de las NTE posibilitando un fácil mantenimiento de la red. A este respecto habrá de colocarse en cada derivación un n° de llaves de paso inferior en una al n° de ramales.
- Será obligatorio en el proyecto que contemple las determinaciones completas de urbanización la realización de doble acometida para la red de abastecimiento de agua potable y para la de riego ambas redes a realizar según las normas contenidas en el presente documento.

B) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

La decisión de mayor relevancia a nivel ambiental se relaciona con la decisión de obligar a realizar una red separada de riego y abastecimiento para un mejor control del ciclo del agua al permitir un tratamiento y una regulación de esta en función de los requerimientos de los diferentes usos.

El proyecto de urbanización deberá establecer así mismo una instalación y una sectorización que permita una comprobación adecuada de las posibles fugas.

El proyecto deberá disponer el trazado de las canalizaciones de manera preferente por zonas de fácil sustitución (Zona de plantaciones).

Los materiales utilizados en la instalación habrán de evitar la utilización de materiales de PVC.

C) CONDICIONES ESPECÍFICAS POR ÁMBITOS.

El trazado inicialmente previsto y que cumple con la necesidad de dotar a las parcelas del suministro de agua potable se establece en el plano PO 3.3. En el se observa la realización de una red mallada de un anillo alrededor del Vial Tipo I y la Plaza n°1 conectado a la parcela donde se situará la ETAP.

ART. 3.3.3 RED DE RIEGO.

A) CONDICIONES GENERALES.

El esquema de esta red con sus elementos principales aparece grafiado en el plano PO 3.3 de la documentación gráfica. La red de distribución de agua de riego definitivo se diseñará y

dimensionará en el Proyecto de Urbanización, en base a los criterios ya señalados en el 3.3.2.a) y a los siguientes:

- Se preverán hidrantes contra incendios acordes a la normativa sectorial con una distancia aprox. entre ellos menor de 200 m.
- Se prevé también la ubicación de bocas de riego para la limpieza viaria y riego de los jardines, con una separación no superior a los 50 metros.
- Se atenderá a los requerimientos derivados de la exposición al riesgo natural de incendios en el vial perimetral por la parcela nº 7.

B) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

Los ya referidos en el apartado 3.3.2. b).

C) CONDICIONES ESPECÍFICAS POR ÁMBITOS.

El trazado inicialmente y contemplado en el plano PO 3.3. prevé la realización de un anillo bordeando el sector que parte de la parcela nº9 donde se situaría un depósito específico alimentado desde la balsa de pluviales, el agua reutilizada o a través de un by-pass del depósito de regulación principal. Además del anillo principal se realiza un ramal para alcanzar las parcelas situadas en el acceso principal.

ART. 3.3.4 RED DE SANEAMIENTO.

A) CONDICIONES GENERALES.

El conjunto de la red cumplirá con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), así como a la NTE-ISA en cuanto a su diseño. El cálculo, construcción y control se podrán realizar según las normas sectoriales de aplicación a juicio del proyectista, pero habrán de justificarse debidamente respecto a la NTE.

La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. en las acometidas domiciliarias.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán de 1% y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50m/seg. Las acometidas se realizarán obligatoriamente desde la parte superior de la canalización a la que se acometa. No pudiendo disponerse la misma para que en el caso de un funcionamiento normal de la canalización principal pueda introducirse las aguas fecales o pluviales

al interior del pozo de registro dentro de la parcela y con una pendiente mínima exigible del 2 %.

Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, sin que existan distancias superiores a 50 m. entre dos consecutivos. En todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m³.

En el trazado de la red y los entronques con las acometidas no se permitirán ángulos agudos en sentido contrario al de la evacuación.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios. Esta dimensión es mínima y habrá de respetarse las distancias entre canalizaciones que establecen la normativa de aplicación (pliegos y NTE) o justificarse adecuadamente y ser aceptada dicha modificación por parte municipal.

Los elementos singulares de la red como pozos, aliviaderos, sumideros, cámara de descarga, ... se colocarán de acuerdo con las indicaciones de las NTE.

No se podrán conectar a esa instalación las aguas pluviales del interior de la parcela o la proveniente de los viales públicos. El proyecto de urbanización solamente podrá justificar conexiones no generales para un mejor mantenimiento y limpieza de las canalizaciones.

B) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

Se ha adoptado a nivel de diseño la necesidad de tratar de manera separada los diferentes vertidos de aguas negras o pluviales que contribuye a una mejor gestión del ciclo del agua incluyendo su posible reutilización y que permite evitar el sellado del suelo, las concentraciones de caudales punta sobre los cauces,

El proyecto deberá disponer el trazado de las canalizaciones de manera preferente por zonas de fácil sustitución (zona de plantaciones, aparcamiento).

Los materiales utilizados en la instalación habrán de evitar la utilización de materiales de PVC u otros contemplando el ciclo de vida de estos.

C) CONDICIONES ESPECÍFICAS POR ÁMBITOS.

El trazado inicialmente previsto atento a las necesidades del sector y en las condiciones señaladas anteriormente se encuentra contemplado en el plano PO 3.2. Se ha previsto una acometida por cada parcela con aquellos usos que lo precisan. Se disponen de pozos de descarga en las dos cabezas de ramal previstas. En la previsión se ha contemplado la posibilidad de ejecutar parte de la instalación por uno de los caminos exteriores sector antes que establecer servidumbres en

parcelas privadas. La práctica totalidad del trazado discurre por zonas que permitirán un fácil mantenimiento hasta la EDAR.

Los caudales previstos inicialmente se indican en el Anexo 6

ART. 3.3.5 RED DE DRENAJE.

A) CONDICIONES GENERALES.

Para el diseño de la red de drenaje se ha de contemplar de manera prioritaria la conducción en superficie y sobre el terreno natural de las escorrentías y la no modificación dentro de lo posible las direcciones de las escorrentías existentes.

El drenaje procedente del interior de las parcelas o bien de los espacios públicos al interior de parcelas privadas se optará, en el caso de no ser reutilizado en el interior de las mismas, por no interferir en su dirección natural previendo los pasos adecuados en los cerramientos al modo tradicional evitando concentrar estos en zonas puntuales.

La canalización en zonas de suelo de con un factor alto de impermeabilización (art. 2.3.4.) como en la plaza nº1 o bien en zonas puntuales que sea preciso su evacuación por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados y conectados a pozos de registro y el punto de vertido del mismo al terreno se realizará de manera que evite su encharcamiento y concentración.

El periodo de retorno previsto en el cálculo de la instalación y las conducciones será como mínimo de 10 años.

El proyecto de urbanización solamente podrá justificar conexiones no generales a la red de saneamiento para un mejor mantenimiento y limpieza de las canalizaciones.

El aprovechamiento de las aguas provenientes del drenaje superficial se podrá recoger en la parte inferior del sector con el doble motivo de su posterior utilización en aquellos usos que lo permitan o bien de manera complementaria de la zona de espacio libre público. El proyecto de urbanización justificará los efectos de esta interrupción del cauce al interior del sector para su parte inferior teniendo en cuenta los vertidos desde la ETAP de agua depurada.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución mayor de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos.

B) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

Como se ha expresado con la red de saneamiento las mejoras ambientales se dirigen desde la fase de diseño a evitar la canalización de las escorrentías superficiales, evitar el sellado del suelo, evitar interrupciones generalizadas o trazados de cauces y la gestión y utilización para los fines adecuados de las aguas procedentes de las escorrentías superficiales. Todas estas cuestiones según lo reflejado en el documento habrán de quedar recogidas en el documento que contemple las determinaciones completas de urbanización.

C) CONDICIONES ESPECÍFICAS POR ÁMBITOS.

El trazado propuesto inicialmente se encuentra contemplado en el plano PO 3.2. En este plano y en los detalles de los viales contemplados en el PO 3.9 se observa la disposición de los drenajes en las vías y los posibles puntos de paso para permitir el correcto drenaje superficial del sector. En este plano también se recoge la posible ubicación de la balsa artificial en la zona de espacio libre público en la parcela 7.

Señalamos como aspectos concretos a evaluar en el Proyecto que contemple las condiciones completas de urbanización del sector los siguientes.

- Se debe evaluar y calcular la recogida de la cuenca al exterior al oeste del sector que se recoge en la zona del Paseo rural del Vial tipo I.
- Se debe evaluar la posible alteración de la escorrentía producida por la posición de la parcela con la tipología "Hotel" y la elevación del vial tipo I.

ART. 3.3.6 SISTEMAS DE DEPURACIÓN Y VERTIDOS.

A) CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales a cumplir para el sistema de depuración y vertidos se reflejan en el Anexo 6 y las siguientes de manera complementarias.

No se permiten las fosas sépticas, pozos negros estancos o filtrantes en el sector debiéndose eliminar las existentes y conectarse a los sistemas previstos en el sector. Se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal.

Para aquellas aguas residuales que una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

En cualquier caso, el sistema de tratamiento de vertidos deberá evaluarse en el trámite de autorización de vertido que deberá realizarse ante la Confederación Hidrográfica del Tago, en caso de verterse sobre algún elemento del Dominio Público Hidráulico (art.245 y siguientes R.D. 606/2003 de 23 de mayo).

Dentro del sistema de depuración propuesto se estudiará la viabilidad de los tratamientos adecuados para una reutilización de las aguas residuales para riego y jardinería, limpieza de calles, acorde a la normativa sectorial.

El proyecto de Urbanización determinará con total exactitud las instalaciones y los tratamientos que fuesen necesarios para garantizar la calidad medioambiental de esta actuación.

En el caso de precisarse bombeo este se realizará mediante un grupo de dos bombas como mínimo.

B) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

Se han de tener en cuenta en el momento de definir con precisión los sistemas de depuración que se contemplan en el Anexo 6 y contempla un tratamiento primario, secundario, terciario y de fangos. La afección del tipo de vertido sobre el cauce vertiente en las condiciones medioambientales e hidráulicas adecuadas fijadas por los organismos competentes (MMARM y JCyL CMA). Se contempla la reutilización de aguas depuradas en las condiciones normativas y para los usos posibles. La utilización de aguas procedentes de las escorrentías superficiales, la reutilización de aguas depuradas habrá de ser compatible con el mantenimiento de un caudal mínimo estacional sobre el cauce vertiente afluente del D. Vivas.

El proyecto que establezca definitivamente las condiciones de urbanización establecerá también las condiciones de mantenimiento y la gestión de los fangos procedentes de la depuración mediante gestor autorizado.

C) CONDICIONES ESPECÍFICAS POR ÁMBITOS.

Los elementos previstos en la ordenación detallada para el sector se establecen en el plano PO 3.2. Al final de la red de alcantarillado, en el extremo este y en la parte baja del sector se dispone de una estación depuradora adecuada al volumen de vertido (ver anexo 6) y a las limitaciones para el vertido que establezca la Comisaría de Aguas del Tajo. En la parte superior del sector figurara un depósito específico para regular y tratar las aguas reutilizadas.

ART. 3.3.7 RED DE ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

A) INSTALACIONES AL EXTERIOR DEL SECTOR.

Se ha solicitado las condiciones de enganche a la empresa suministradora. En el Anexo nº5 se acompaña dicho escrito y en el plano PO 3.10 se traslada la alternativa indicada en el escrito. En este escrito se nos indica un punto de enganche a una red aérea de 13.2 Kv. existente a 250 m. al oeste del sector. Desde esta se plantea bajo sus indicaciones una instalación de 3 nuevos apoyos hasta alcanzar la esquina oeste junto al acceso principal después de pasar por encima de la carretera con la altura de gálibo correspondiente. Esta instalación discurre por una zona de uso compatible (PORN) y por suelo rústico común (NUM).

En el plano mencionado también se recoge otra posible alternativa con un menor impacto que se pudiera plantear en el futuro como es la conexión subterránea hasta la parcela desde el CDT aéreo existente en la parcela al oeste del sector.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando deberán respetarse las servidumbres y demás condiciones establecidas en la normativa sectorial como el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Los dos posibles trazados de esta infraestructura se señalan expresamente en el plano PO 2.10 y se evalúan sus posibles impactos en el trámite ambiental.

B) CONDICIONES GENERALES.

El trazado y las canalizaciones se realizarán siguiendo las instrucciones y normas específicas señaladas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT) y según instrucciones de la compañía suministradora, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, y normas de las compañías suministradoras y en todo caso tomando en consideración las cargas mínimas fijadas en la normativa.

Habrà de solicitarse por parte del urbanizador el correspondiente permiso y conformidad de la empresa suministradora de la instalación propuesta. Se deberá entregar al Ayuntamiento por escrito y previamente a la recepción de la misma, la aceptación de la cesión de la instalación por parte de la empresa suministradora.

En los centros de transformación su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

C) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

Se procurará el trazado de las líneas por zonas que facilite su mantenimiento (zonas no urbanizadas) y se preverán canalizaciones de reserva para facilitar ampliaciones futuras.

Los CDT establecerán las medidas para evitar el paso a las canalizaciones de drenaje de vertidos de aceites u otros líquidos contaminantes.

D) CONDICIONES ESPECÍFICAS POR ÁMBITOS.

Los esquemas están recogidos en el plano PO 3.4. En ellos se realiza un trazado para el servicio de las parcelas y las instalaciones de servicios urbanos. Para ello se prevé una canalización de media tensión soterrada desde el enlace al exterior del sector en la esquina nor-oeste hasta los puntos donde se prevé la situación de las posibles situaciones de los centros de transformación inicialmente previstos en las parcelas 1, 4 y 9. El mismo trazado y desde estos CDT parten nuevas canalizaciones en baja tensión también soterradas hacia los puntos de suministro a lo largo del vial principal tipo I, la plaza nº 1 y parte de la zona de aparcamiento nº1. Además de este

trazado se completa con una canalización que comunica la parcela 9 con la parcela de servicios urbanos nº6 y que atraviesa las parcelas de espacios libres 7 y 10 además de trazarse por el camino exterior del sector en su borde sur para evitar constituir servidumbres sobre parcelas privadas. La previsión realizada se establece en base a los componentes de la instalación de la compañía suministradora y según las normas de dicha compañía.

Sobre el cálculo de potencias demandadas, se ha realizado la siguiente estimación:

P1. Terciario formato Villas asimilado a residencial Electrificación elevada:

$$30 \text{ unidades de alojamiento} \times 9,200 \text{ Kw. (elect. elevada) / vivienda} \times (\text{coef. Reductor}) \\ 0,66 = 182 \text{ kW.}$$

P3. Uso Dotacional público y privado:

$$7.417 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ kW/m}^2 = 371 \text{ kW.}$$

P4. Uso Terciario Hotelero:

$$70 \text{ unidades de alojamiento} \times 1 \text{ kW. (mín 100 Kw.)} = 100 \text{ kW.}$$

P8. Alumbrado Público y resto de servicios urbanos:

$$\text{Zonas verdes y ELP } 32.185 \text{ m}^2 \times 0,001 \text{ kW/m}^2 = 32 \text{ kW.}$$

TOTAL 685 kW

Con esta potencia máxima y según la NTE-IER para 8,2 Ha. se estiman necesarios 2 Centros de Transformación. Inicialmente estos se sitúan en las parcelas 4 y 9.

ART. 3.3.8 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

A) CONDICIONES GENERALES.

La instalación de la red de alumbrado público se realizará conforme con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes (REBT) y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. De manera complementaria y en todo lo que no contradiga lo anterior la red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en las recomendaciones del Ministerio de Fomento, Comité Español de Iluminación (CEI), Comité Internacional de iluminación (CIE) y de manera complementaria la NTE-IEE.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático.

Cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación.

Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados.

B) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

En todo lo que sea posible se aplicarán las siguientes recomendaciones generales para la instalación del alumbrado desde el punto de vista del uso racional de la energía y de protección del paisaje y fauna nocturna del instituto astrofísico de Canarias.

1) EVITAR LA EMISIÓN DE LUZ DIRECTA HACIA EL CIELO:

- Usar luminarias con reflector y cierres transparentes, preferentemente de vidrio plano o semicurvo. No inclinar las luminarias más de 10° para vidrios planos ó 5° para el resto.
- Usar luminarias certificadas por el IAC con un porcentaje de emisión al hemisferio superior instalado inferior al 2% (máximo del 5%) respecto al flujo total saliente de la luminaria.
- Usar proyectores para alumbrado de superficies horizontales de forma que la intensidad máxima de luz en o sobre el horizonte no supere las 10 cd/Klúmen ó 2500 cd a partir de los 10° bajo el horizonte hacia arriba (a partir de gamma 80°).
- Procurar usar proyectores asimétricos, con asimetrías adecuadas, sin inclinación (Máximo 10°) o simétricos con rejillas antideslumbrantes o deflectores.
- Evitar apuntamientos (dirección de la intensidad máxima) de proyectores con ángulos superiores a 70° . (Ello evita deslumbramiento a usuarios y vecinos).

2) EVITAR LOS EXCESOS DE ILUMINACIÓN Y LUMINANCIA Y DE FORMA QUE SU DISTRIBUCIÓN FOTOMÉTRICA SE ADAPTE EFICAZMENTE A NUESTRA INSTALACIÓN.

- Seguir las recomendaciones del Ministerio de Fomento, Comité Español de Iluminación y Comité Internacional de iluminación para establecer los niveles necesarios para iluminación de espacios, edificios, monumentos y letreros públicos y privados. Usar otras recomendaciones publicadas por fabricantes u otras instituciones de prestigio en los demás casos que no se especifiquen en las anteriores recomendaciones. Considerar los valores de estas recomendaciones como valores objetivo a conseguir.
- Estudiar la reducción de los niveles de iluminación o incluso el apagado de la instalación a partir de ciertas horas de la noche si la actividad o premisa que indujo su instalación cambiase de requisitos luminotécnicos (Ejemplo de alumbrado Comercial a Seguridad, reducción de la intensidad de tráfico, alumbrado de edificios y monumentos, carteles luminosos, etc.).

- No justificar excesos de iluminación en nuevas instalaciones porque las existentes vecinas fueron proyectadas con exceso, estas deben ser corregidas antes de una nueva intervención. Debe evitarse la competencia y el deseo de destacar instalaciones respecto a otras utilizando niveles luminotécnicos exagerados, lo cual solo lleva a una escalada incontrolada de consumos energéticos innecesarios debido al comportamiento del ojo humano. Por tal razón, las actuaciones públicas y privadas deben considerarse globalmente en los entornos a iluminar.
- No proyectar con exagerados niveles de iluminación en zonas socialmente conflictivas. Hay estudios que indican que los excesos de iluminación y especialmente el deslumbramiento incrementan el vandalismo.

3) PROCURAR EL USO DE LÁMPARAS LED O DE BAJO CONSUMO.

- Cuando el rendimiento cromático referido para una instalación no sea un objetivo primordial, utilizar como primer objetivo lámparas cuyo conjunto lámpara/luminaria ofrecen la iluminación más eficiente en $W/m^2/lux$ (W = vatios reales instalados en la superficie de " m^2 " metros cuadrados útiles y " lux " = nivel medio en lux en dicha superficie), sin olvidar el costo de la reposición y duración de las lámparas.
- Estudios hasta el año 2.002 indican que las lámparas con radiaciones ultravioleta (mercurio alta presión) atraen hasta tres veces más insectos que las de vapor de sodio, produciendo reducciones en la biodiversidad de los entornos naturales situados a menos de 1 km de distancia.
- Igualmente, existe una clara relación entre la reducción de melatonina en el cuerpo humano cuando es expuesto durante la noche a lámparas con radiación ultravioleta (su carencia durante la noche se asocia a la aparición de enfermedades como el cáncer cuando se está expuesto varias horas por la noche y de forma rutinaria). La luz ultravioleta (446-484nm) es la encargada de regular el ciclo circadiano de los seres vivos en la Tierra.

En las áreas de borde en contacto con suelo rustico y especial sensibilidad ambiental se utilizarán lámparas de baja emisión de rayos ultravioletas. En las vías de tráfico rodado se elegirá la lámpara en función de su rendimiento diferenciándose su disposición según la categoría de las mismas.

Se utilizarán luminarias que proyecten luz hacia el terreno y en cualquier caso siempre por debajo del plano horizontal que representa su foco.

C) CONDICIONES ESPECÍFICAS POR ÁMBITOS.

El esquema de la red aparece grafiado en el plano PO 3.6. Se desarrolla mediante líneas de distribución subterránea en baja, que parten de los dos centros de mando y protección previstos inicialmente.

- ÁMBITO DE LA DENOMINADA "CALLE URBANA":

En estas zonas se mantendrán unos criterios de alumbrado mínimos para dotar a las parcelas la condición de solar teniendo en cuenta su situación dentro de un espacio protegido

- OTRAS ZONAS:

En todas aquellas zonas que no sea estrictamente exigible la disposición de alumbrado se evitará o se reducirá el mismo a una función de balizamiento y control.

ART. 3.3.9 RED DE TELECOMUNICACIONES.

A) INSTALACIONES AL EXTERIOR DEL SECTOR.

Pendiente de conversaciones específicas con las compañías suministradoras a las que se ha solicitado formalmente la información sin contestación hasta la fecha. En cualquier caso, no se prevé mayor problema al poder optar para garantizar el acceso a estas redes, por las tecnologías inalámbricas existentes en la actualidad.

B) CONDICIONES GENERALES.

Para el diseño se tendrán en cuenta las instrucciones dadas por la suministradora local, siendo iguales a las que poseen otras compañías que operan en España, pudiéndose realizar la instalación por cualquiera de ellas. Estas instrucciones son las normas "Canalizaciones subterráneas. Normas generales a tener en cuenta en los proyectos".

El cálculo y disposición de las redes de distribución de telecomunicaciones se realizará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de las compañías suministradoras.

Habrà de solicitarse por parte del urbanizador el correspondiente permiso y conformidad de la empresa suministradora de la instalación propuesta. Se deberá entregar al Ayuntamiento por escrito y previamente a la recepción de esta, la aceptación de la cesión de la instalación por parte de la empresa suministradora.

C) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

Se procurará el trazado de las líneas por zonas que facilite su mantenimiento (zonas no urbanizadas) y se preverán canalizaciones de reserva para facilitar ampliaciones futuras.

D) CONDICIONES ESPECÍFICAS POR ÁMBITOS.

El esquema de la red aparece en el plano PO 3.5. En ellos se realiza un trazado para el servicio de las parcelas y las instalaciones de servicios urbanos y la posible utilización de infraestructuras TIC en los espacios públicos. Para ello se prevé un armario de interconexión en el acceso del sector al noroeste, parcela 1, y desde allí una canalización hasta los dos armarios de acometidas en las parcelas 4 y 9. Desde estos armarios se realizan las derivaciones y líneas a cada punto de suministro según las indicaciones contenidas en las normas técnicas de la compañía suministradora.

Además de este trazado se completa con otras canalizaciones que llegan hasta la parcela 7 a través del camino tipo II y por el lado opuesto y por parte del camino situado al sur (evitando constituir servidumbres públicas sobre parcelas privadas) y sobre las parcelas 10 y 7 hasta la parcela de servicios urbanos nº6.

ART. 3.3.8 CANALIZACIONES.

Como norma general las canalizaciones se realizarán bajo la acera, área de plantaciones o espacio de aparcamientos.

Se señalarán en el proyecto que establezca las condiciones completas de urbanización una serie de secciones tipo donde se reflejen las separaciones mínimas entre las diferentes redes, en horizontal y vertical según la normativa de aplicación en cada caso.

No se podrán situar diferentes redes superpuestas en la horizontal, más que en los cruces de estas, respetando las indicaciones para estos puntos de la normativa de aplicación.

Se establecerán los refuerzos tipo a adoptar y los casos en los que se han de aplicar.

En todas las vías de nueva apertura se colocarán al menos tres conductos vacíos con un diámetro mínimo de 50 mm. y del material adecuado como previsión para futuras instalaciones de telecomunicaciones, etc., discurrirán preferentemente por el área de plantaciones, aceras, y se preverán los pasos de calzada incluyendo las arquetas de registro necesarias.

ART. 3.3.10 TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

A) INSTALACIONES AL EXTERIOR DEL SECTOR.

El tratamiento de residuos se apoyará en el Servicio mancomunado de recogida de Residuos Sólidos Urbanos en la Mancomunidad de Sierra de Francia (Num. reg. 0537017) a la que pertenece Miranda del Castañar. Esta lleva sus residuos al vertedero de Tamames. La periodicidad de retirada es de dos veces a la semana en invierno y tres en verano. El proyecto de urbanización contemplará de manera detallada las exigencias de prestación de servicio de esta mancomunidad.

B) CONDICIONES GENERALES.

Se dispondría contenedores a la entrada del sector junto a la carretera para facilitar la recogida en el trayecto habitual de recogida. Se dispondrían contenedores de reciclaje selectivo según la disponibilidad de este servicio que actualmente gestiona la Diputación Provincial de Salamanca.

C) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.

El proyecto que establezca las condiciones completas de urbanización analizará en detalle los residuos previstos a generar y elaborará un plan de gestión específico en función de las infraestructuras existentes.

TITULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

CAPÍTULO 1. DESARROLLO.

ART. 4.1.1 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Tras la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento y su posterior entrada en vigor, no será necesario ninguna otra actuación de planeamiento urbanístico para el establecimiento de la ordenación detallada.

CAPITULO 2. GESTIÓN.

ART. 4.2.1 CONDICIONES GENERALES.

En función de la pequeña entidad del sector y las dificultades que por este motivo implicaría un número mayor de unidades de actuación se propone una única para la totalidad de este. Será de aplicación lo que corresponda de lo dispuesto en referencia al Título III de la LUCyL y del RUCyL y sin perjuicio de la aplicación del art. 171 del RUCyL.

ART. 4.2.2 CONDICIONES PARTICULARES.

El sector presenta algunas características ya enunciadas en los documentos de la ordenación detallada que obligan a prestar especial atención durante la fase de gestión y que son las siguientes:

- a) Obligación de obtener la aprobación del proyecto de infraestructuras de abastecimiento previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de actuación con las determinaciones completas sobre urbanización tal y como se recoge en el art. 3.3.1.
- b) Obligación de la recepción y entrada en funcionamiento de las instalaciones necesarias al exterior del sector previamente a la recepción definitiva de la urbanización.
- c) No se podrán conceder Licencias urbanísticas para ejecutar las actuaciones contempladas en el sector, acogiéndose al art. 214 del RUCyL, si previamente no se ha obtenido el caudal de aguas que sea necesario para el abastecimiento del sector.
- d) El Ayuntamiento deberá evaluar previamente a la recepción de la urbanización la necesidad de realizar el convenio acorde al art. 208 del RUCyL con el fin de que los propietarios constituyan una Entidad de Conservación que es la forma inicial, en función de sus características particulares y la capacidad técnica del municipio, en la que se propone realizar el mantenimiento y conservación total de la urbanización.
- e) El Proyecto de Actuación habrá de realizar un estudio específico acerca de la situación de las edificaciones existentes en el sector con el fin de establecer con claridad las posibilidades de usos que recoge la ordenación detallada en particular la existencia o no del uso residencial. La

ordenación que se propone se realiza con el objetivo de no impedir desde el régimen de usos y condiciones de volumen la continuidad de usos actuales. Esta circunstancia no afecta para que en el caso de encontrarse estos usos y construcciones en una situación ajena al marco normativo vigente en el momento de su ejecución y una vez establecida la ordenación detallada, habrán de ser las administraciones, ya sea de oficio o a petición de particular, quienes exijan la posible regularización de esta circunstancia y determinen la legalidad de las obras ejecutadas en esta parcela.

En Oviedo, febrero de 2021.



D. Manuel Serrano Álvarez
ARQUITECTO

ANEXOS

ANEXO 1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Las tablas síntesis de usos y tipologías utilizadas en el plan se encuentran incluidas en el capítulo 1 del Título 2 y en el capítulo 3 del Título II de estas normas urbanísticas.

ANEXO 2. FICHA SÍNTESIS DEL SECTOR.

METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACION:371937MNUM_URBZ3

FECHA DE METADATOS:08/02/21

TIPO DE PLANEAMIENTO:NORMA URBANISTICA MUNICIPAL

TRAMITACION:MODIFICACION

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:Mod. puntual y ord. detallada en el ámbito del sector Urbz-3

PROVINCIA:SALAMANCA

MUNICIPIO:Miranda del Castañar

CÓDIGO INE:371937

HABITANTES (SEGUN ULTIMO PADRÓN):385

CARTOGRAFIA

SISTEMA DE REFERENCIA Y PROYECCION: ED 1950 30N

CARTOGRAFÍA: OTRAS CARTOGRAFIAS

PROMOTOR/ES

NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO S.L.

REDACTOR/ES

MANUEL SERRANO ÁLVAREZ

PALABRAS CLAVE

Urbanismo, NUM, Salamanca, Miranda del Castañar,
Modificación puntual, Ordenación detallada, URBZ 3

DISTRIBUCION

Formato: Pdf

Versión: 2021_1

IDENTIFICACION

Modificación puntual que adapta las condiciones del sector URBZ3 de las NUM de Miranda del Castañar a la normativa urbanística y de OT actual.
Ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable de las NUM de Miranda del Castañar.

CALIDAD

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NUM de Miranda del Castañar

TIPO DE PLANEAMIENTO: Normas Urbanísticas Municipales

NOMBRE DEL MUNICIPIO: Miranda del Castañar

FECHA DE APROBACION DEFINITIVA: 12 de mayo de 2003

MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO: NO

PROVINCIA: SALAMANCA CODIGO INE: 37193

7 POBLACION MUNICIPAL (Habitantes): 385

CARTOGRAFIA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFIA

OTRAS CARTOGRAFIAS

FECHA DE CARTOGRAFIA

08/02/21

REDACTORES

MANUEL SERRANO ÁLVAREZ

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Definidos por el Planeamiento General)

SUPERFICIE TOTAL (m²): 82.426

CATEGORÍA SUELO: SUR

USO GLOBAL: TERCIARIO HOTELERO

SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):

DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACION (m²/m²): 0,15

INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):

EN USO RESIDENCIAL

DENSIDAD (viv/Ha.):

INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):

INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,15

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²): 12.363,90

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):

SERVICIOS URBANOS (m²):

ESPACIOS LIBRES (m²):

EQUIPAMIENTOS (m²):

SISTEMAS LOCALES

VIAS PUBLICAS (m²): 14.328

SERVICIOS URBANOS (m²): 992

ESPACIOS LIBRES (m²): 18.119

EQUIPAMIENTOS (m²): 5.925 + 4.278

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: 1

USOS FUERA DE ORDENACION:

AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:

VIVIENDAS

LIBRES:

PROTEGIDAS:

TOTALES:

PLAZOS PARA DEBERES URBANISTICOS

URBANIZACION: 8 años

CESION: 8 años

EDIFICACION: 8 años

OBSERVACIONES

EN EL MISMO EXPEDIENTE SE TRAMITA LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NUM

ANEXO 3. MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Se avanza en este anexo el cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad pero será en cualquier caso en el Proyecto de Urbanización donde deberá aparecer perfectamente definidos los elementos que en todo caso, cumplirán la Ley 3/1998 de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto del 2001, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11/03/2010). Como se detallan a continuación, no se detectan en la presente ordenación detallada condiciones que imposibiliten a este nivel de planificación el cumplimiento de las condiciones mencionadas.

NORMATIVA AUTONÓMICA DE ACCESIBILIDAD:

Se realiza a continuación un resumen de las normas de obligado cumplimiento del Decreto 217/2001 en lo referente a las barreras urbanísticas, en aplicación del art. 16.4. de este mismo reglamento.

ARTÍCULO 16. – PRINCIPIOS GENERALES.

- 1.— A los efectos de la aplicación del presente capítulo se deberá entender por espacio de paso libre mínimo aquel que estando destinado al uso de peatones presenta una anchura de paso libre de 1,20 metros y una altura de paso libre de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presente una zona en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.
- 2.— Con carácter general se considerarán convertibles los elementos del mobiliario urbano, los vados, los pasos de peatones, los aparcamientos reservados, y las rejas y rejillas en los pavimentos.
- 3.— Se entenderá que no se afecta a la configuración esencial de un elemento, cuando en su transformación no pierde su significado histórico, artístico, paisajístico y/o de otro tipo análogo o un uso que por motivos de interés público conviene preservar.
- 4.— Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario. Cuando por graves dificultades físicas o técnicas no se pueda cumplir con las exigencias de accesibilidad, deberá justificarse. El documento que lo contemple deberá ser presentado ante la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras, que deberá emitir informe en el plazo máximo de tres meses, proponiendo las medidas correctoras si fuera preciso, que tendrán carácter vinculante.

ARTÍCULO 17. – MOBILIARIO URBANO.

- 1.— Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale dentro de los espacios libres de uso público, y en los itinerarios peatonales, se dispondrá de acuerdo con las condiciones de accesibilidad, respetando el espacio de paso libre mínimo, medido desde la línea de la edificación.
- 2.— Aquellos elementos fijos o móviles, salientes de fachada, respetarán al menos el espacio de paso libre mínimo. No se considerará invasión del espacio de paso, los salientes de fachada iguales o inferiores a 0,08 metros o aquellos otros que siendo fijos no superen 0,20 metros, tengan una altura igual o superior a 1,00 metro y se prolonguen hasta la rasante.
- 3.— El mobiliario urbano se dispondrá alineado en el sentido del itinerario peatonal, y si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calzada, separado al menos 0,15 metros de su borde.
- 4.— Las terrazas de hostelería, puestos de venta ambulante y análogos no podrán invadir el espacio de paso libre mínimo, medido desde la línea de la edificación, salvo que presenten las siguientes características:
 - a) Tendrán un cerramiento provisional rígido que delimite el espacio en que se desarrolla la actividad. Este cerramiento presentará una abertura para el paso al interior, máxima de 2 metros. La altura del cerramiento no será inferior a 1,00 metro, y no podrá estar separado de la rasante más de 0,05 metros.
 - b) Respetará el espacio de paso libre mínimo, medido desde el cerramiento provisional.
- 5.— Condiciones Específicas para elementos del Mobiliario Urbano. Además de lo dispuesto en los apartados precedentes del presente artículo deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:
 - a) Semáforos. Dispondrán de sistemas de emisión de sonidos u otra solución técnica de eficacia equivalente, que no sea ni estridente ni molesto. Las características y la ubicación se determinarán por los respectivos Ayuntamientos, que consultarán con las asociaciones de discapacitados afectadas. El tipo e intensidad no influirán negativamente en la calidad ambiental de la zona en que se ubiquen. Si el semáforo tiene botonera, ésta se situará entre 0,90 y 1,20 metros medidos desde la rasante.
 - b) Papeleras, buzones y elementos análogos. Todos los elementos deberán permitir su uso a una altura entre 0,90 y 1,20 metros medidos desde la rasante. Se diseñarán de forma que no presenten aristas ni elementos cortantes.

- c) Bebederos. Tendrán una boca situada a una altura entre 0,85 y 1,00 metros, y si tienen mando de accionamiento, éste no superará la altura mencionada, y será fácilmente operable por personas con problemas de manipulación. El acceso al mismo dispondrá de un espacio que permita inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos.
- d) Bancos. En todos los espacios públicos que se instalen bancos, al menos uno, tendrá el asiento situado a una altura comprendida entre 0,40 y 0,50 metros desde la rasante y dispondrá de respaldo y reposabrazos.
- e) Bolardos. Serán de un solo fuste, con una altura mínima de 0,60 metros medida desde la rasante, con una separación entre ellos que estará comprendida entre 1,20 y 2,50 metros.
- f) Puntos de Información y otros elementos interactivos análogos. Si la información es interactiva, deberán tener los diales a una altura entre 0,90 y 1,20 metros medida sobre la rasante, y perfectamente contrastados, diseñados para que puedan ser utilizados por personas con problemas de manipulación.
- g) Ascensores en el espacio de uso público. Además de cumplir lo establecido en el apartado correspondiente sobre sus condiciones específicas de accesibilidad deberán estar señalizados con pavimento táctil por franja perimetral entre 0,90 y 1,20 metros de ancho.
- h) Mostradores y ventanillas. Aquellos que se dispongan para la atención al público, deberán tener al menos un tramo situado entre 0,75 y 0,80 metros medidos desde la rasante, un mínimo de 1,00 metro de desarrollo longitudinal, con hueco inferior de al menos 0,70 metros de altura y 0,50 metros de fondo libres. Dispondrán de un espacio previo en el cual pueda inscribirse como mínimo un círculo de 1,20 metros de diámetro, libre de obstáculos.
- i) Cabinas móviles de W.C. Deberán cumplir las mismas especificaciones previstas en el artículo 9.3.2 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 18. – ITINERARIOS PEATONALES.

- 1.— Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito exclusivo de peatones o mixto de peatones y vehículos.
- 2.— Cuando el itinerario peatonal tenga carácter exclusivo para peatones, la zona de tránsito peatonal deberá estar protegida del tránsito rodado.
- 3.— Los itinerarios peatonales mixtos son aquellos en los que, por la baja densidad del tráfico rodado, es compatible su utilización sin conflictos por los vehículos y por las

personas. En estos itinerarios se podrá medir el espacio de paso libre mínimo en la propia calzada. También se considerará que un itinerario es mixto cuando forma parte de un núcleo urbano inferior a 500 habitantes, a excepción de las travesías si las hubiere, y en aquellos con población superior, cuando debido a medidas administrativas o físicas, se pueda considerar la ausencia de conflictos. En los núcleos con población superior a 500 habitantes, tendrán acceso exclusivo a estas áreas, los vehículos de transporte y servicio público de personas, los de los residentes, y los de carga y descarga en las horas que se les permita, estando limitada la velocidad máxima a todos ellos a 20 Km./h. En las travesías de los núcleos de población inferior a 500 habitantes, se deberá garantizar la separación entre el tráfico peatonal y el rodado.

4.— Los itinerarios peatonales deberán reunir al menos las siguientes características:

- a) Garantizarán el espacio de paso libre mínimo, que se medirá desde la línea de la edificación. Cuando no se pueda garantizar el mismo por la acera, se deberá establecer un itinerario mixto.
- b) La pendiente transversal máxima será del 2%, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 23 y 25 de este Reglamento cuando aparezcan vados.
- c) La pendiente longitudinal, en la medida en la que la topografía lo permita será inferior o igual al 6%. Cuando se produzcan rupturas de nivel se utilizarán escaleras y rampas con las exigencias establecidas en los artículos 29, 30 y 31 del presente Reglamento.
- d) Cuando la separación entre el tránsito peatonal y rodado se realice mediante bordillos, éstos presentarán un desnivel con relación a la calzada que deberá estar comprendido entre 0,10 y 0,15 metros, salvo lo previsto en las zonas de vados.
- e) En toda vía pública del núcleo urbano, se deberá garantizar el paso del tránsito peatonal.

5.— En el planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización o análogos cuando no se puedan garantizar las características de los itinerarios peatonales, se deberá justificar tal imposibilidad y establecer las medidas alternativas para mejorar la accesibilidad.

ARTÍCULO 19. – ACERAS.

1.— Son los elementos del itinerario peatonal que específicamente están concebidos para el tránsito peatonal. Formarán parte de la red de los itinerarios peatonales.

2.— Las características que deben reunir son las mismas que las exigidas para los itinerarios peatonales.

- 3.— En los itinerarios peatonales mixtos, si hay acera y ésta no permite el espacio de paso libre mínimo, deberá tener vados en la zona de acceso a todos los edificios o espacios de uso público y las instalaciones comunitarias de las viviendas.
- 4.— Deberán establecerse aceras, o en su defecto, espacios peatonales mixtos, en toda línea de edificación en la que haya o se prevea algún acceso a los edificios.
- 5.— Si la acera lindara con un jardín o espacio público, dispondrá en ese linde de un bordillo entre 0,10 y 0,15 metros elevado sobre la misma. Si además separa un espacio con fuerte pendiente, deberá establecerse un elemento protector, con una altura mínima de 1,00 metros, que incluso podrá ser vegetación densa.

ARTÍCULO 20. – PAVIMENTOS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES. (ANEXO IV).

- 1.— Serán no deslizantes tanto en seco como en mojado, continuos y duros.
- 2.— Se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto del pavimento, en vados, comienzo y final de rampas y escaleras, paradas de autobuses y análogos. El pavimento táctil que se use para los vados y sus franjas de señalización será diferente del resto del pavimento de señalización. Se entenderá que se cumple la característica de color contrastado cuando el pavimento táctil esté bordeado por una franja perimetral de entre 0,30 y 0,40 metros de color claramente contrastado.
- 3.— Las franjas de pavimento táctil tendrán una anchura no inferior a 0,90 metros ni superior a 1,20 metros. Todas las franjas de pavimento táctil que se coloquen deberán llegar con la anchura mencionada hasta la línea de la edificación que esté más próxima, y se colocarán en sentido perpendicular a la dirección de la marcha.
- 4.— Se evitará la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.
- 5.— Cada Ayuntamiento acordará un único criterio respecto a la simbología, color y textura del pavimento táctil, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas.

ARTÍCULO 21. – REJAS, REJILLAS Y REGISTROS DENTRO DE LOS ITINERARIOS PEATONALES.

Las rejas, rejillas y tapas de registro de las redes de instalaciones, tragaluces de sótanos e instalaciones similares, deberán estar enrasadas con el pavimento adyacente y carecerán de cualquier encuentro que sobresalga. La abertura máxima de las rejas y rejillas en la dirección de la marcha será igual o inferior a 0,02 metros.

ARTÍCULO 22. – ÁRBOLES Y ALCORQUES EN LOS ITINERARIOS PEATONALES.

Las plantaciones de árboles y similares, no invadirán los itinerarios peatonales con troncos inclinados más de 15 grados, en la altura que garantiza el espacio de paso libre mínimo. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos enrasados con el pavimento adyacente, que no serán deformables de forma perceptible bajo la acción de pisadas o rodadura de vehículos. En estos elementos de cubrición no se permitirán aberturas de más de 0,02 metros en la dirección de la marcha.

ARTÍCULO 23. – VADOS PEATONALES. (ANEXO IV).

1. – Para resolver desniveles inferiores o iguales a 0,15 metros en los itinerarios peatonales, se utilizarán vados, que presentarán, al menos, las siguientes características:

- a) Se señalarán con pavimento táctil en toda su superficie.
- b) Partirá del vado una franja señalizadora entre 0,90 y 1,20 metros de anchura con el mismo material, situada en el eje del vado y se prolongará hasta la línea de la edificación más próxima si la hubiere, y quedando a una distancia no superior a 0,90 metros separado de la esquina. Cuando se produzca la intersección de dos franjas, se formará un rectángulo de pavimento táctil cuyos lados estarán comprendidos entre 1,60 y 1,80 metros, y se continuará la que con menor recorrido llegue a la línea de la edificación.
- c) El resalte que presente el vado con relación al nivel inferior no será superior a 0,03 metros, que deberá redondearse o achaflanarse. Con resaltes entre 0,02 y 0,03 metros se achaflanará. La pendiente máxima de los chaflanes no superará el 25%.
- d) La pendiente de los planos de formación de los vados no superará el 12%, salvo lo previsto para los chaflanes en los resaltes.
- e) La embocadura del vado no será inferior a 1,80 metros.

2. – Se permitirán tres tipos de vados:

- a) Vado de tres planos. El vado se construirá con tres planos inclinados. Desde el vado hasta la línea de la edificación, la acera no presentará cambio de nivel al menos en los primeros 0,90 metros medidos desde ésta.
- b) Vado de dos planos. Se producirá por rebaje de la acera con dos planos inclinados, uno a cada lado de una plataforma horizontal de al menos 1,80 metros de longitud y con una pendiente transversal máxima del 2%, que tendrá el ancho total de la acera.

c) Vado un plano. Se realizará con un solo plano con los flancos protegidos por barandillas o elementos fijos. Desde el vado hasta la línea de la edificación, la acera no presentará cambio de nivel al menos en los primeros 0,90 metros medidos desde ésta.

3.— Para la elección del tipo del vado se tendrá en cuenta la anchura de la acera, siendo preferente el uso del vado de tres planos.

ARTÍCULO 24. – PASOS DE PEATONES. (ANEXO IV).

1.— Son los espacios de paso de los peatones a través de la calzada cuando el itinerario no es mixto.

2.— El ancho mínimo de los pasos de peatones será de 1,80 metros, y en todo caso la dimensión total del vado.

3.— El paso de peatones se señalará sobre el pavimento por franjas de color contrastado de 0,50 metros por el ancho total del paso, cada 0,50 metros.

4.— Se construirán de modo que su desarrollo se realice de forma perpendicular al eje de la calle y no se permitirán pasos de peatones con directriz oblicua. Todos los pasos de peatones se indicarán con señales verticales perfectamente visibles, tanto para los vehículos como para los peatones.

5.— Los pasos de peatones pueden ser de dos tipos:

a) Paso de peatones al nivel de la acera. Cuando el paso de peatones se produzca conservando la rasante de la acera, el ancho mínimo del mismo será de 1,80 metros y debe coincidir con el ancho total del vado, y todo él estará acabado con pavimento táctil, con la consistencia adecuada para soportar el tráfico rodado. La pendiente entre la rasante del paso y la de la calzada, no será superior al 12%, en el sentido longitudinal de la calzada.

b) Paso de peatones al nivel de la calzada. Para resolver el paso de la cota de la acera a la de la calzada, se dotará al paso de peatones de un vado que reúna las características señaladas en el artículo 23.

6.— Si el paso de peatones atraviesa una mediana o isleta intermedia, cumplirá las características expuestas para los vados. En caso contrario estará enrasado con la calzada. Su ancho será el mismo que el del paso de peatones.

ARTÍCULO 25. – VADOS PARA ENTRADA Y SALIDA DE VEHÍCULOS.

1.— No podrán cambiar la rasante de la acera en los primeros 0,90 metros medidos desde la alineación de la edificación.

2.— No utilizarán pavimento táctil del tipo que se emplee en el municipio para señalar vados peatonales u otro tipo de elementos.

3.— Para resolver el encuentro entre la calzada y la acera, se utilizarán bordillos achaflanados o solución equivalente.

ARTÍCULO 26. – PASOS ELEVADOS PARA PEATONES.

Tendrán una anchura mínima de 1,80 metros libres. Tanto las escaleras como las rampas cumplirán las especificaciones de su apartado correspondiente. Deberán garantizar el uso por cualquier persona. A todos los efectos, cumplirán las condiciones establecidas para los itinerarios peatonales.

ARTÍCULO 27. – PASOS SUBTERRÁNEOS PARA PEATONES.

Tendrán una anchura mínima de 1,80 metros y una altura libre de al menos 2,20 metros. Se deberá garantizar de forma continua una iluminación adecuada según lo dispuesto en el artículo 33 del presente Reglamento en su horario de funcionamiento. A todos los efectos se cumplirán las demás características de los itinerarios peatonales.

ARTÍCULO 28. – PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

1.— Todos aquellos parques y jardines y espacios de uso público deberán estar Integrados dentro de los itinerarios peatonales del suelo urbano.

2.— Los parques y jardines que contengan servicios o instalaciones de uso público deberán contar con itinerarios peatonales accesibles que los enlacen. Les serán de aplicación las especificaciones de mobiliario urbano a los elementos contenidos en ellos.

3.— Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, ésta tendrá una compacidad no inferior al 90% PROCTOR.

ARTÍCULO 29. – ESCALERAS EN EL ESPACIO URBANO.

1.— Se exigirán las condiciones en el nivel de accesibilidad adaptado del apartado 2.1 del artículo 8 de este Reglamento, a excepción de los sub-apartados h) y j).

2.— Deberán estar señalizados mediante franja de pavimento táctil diferente del de los vados, de color contrastado, que será determinado por cada Ayuntamiento, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas. La franja tendrá una anchura entre 0,90 y 1,20 metros y se colocará desde el comienzo y/o final de la escalera hasta la línea de la edificación, con los mismos criterios que en los vados.

ARTÍCULO 30. – RAMPAS EN EL ESPACIO PÚBLICO.

1.— Se exigirán las condiciones en el nivel de accesibilidad adaptado del apartado 2.2 del artículo 8 de este Reglamento, a excepción del sub-apartado f).

2.— Deberán estar señalizadas mediante franja de pavimento táctil diferente del de los vados, de color contrastado, que será determinado por cada Ayuntamiento, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas. La franja tendrá una anchura entre 0,90 y 1,20 metros y se colocará desde el comienzo y/o final de la rampa hasta la línea de la edificación, con los mismos criterios que en los vados.

ARTÍCULO 31. – PASAMANOS Y BARANDAS DE RAMPAS, ESCALERAS Y PASOS ELEVADOS DE PEATONES.

Presentarán las mismas características que las exigidas en apartado 2.3 del artículo 8 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 32. – ESCALERAS Y RAMPAS MECÁNICAS EN EL ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO.

Presentarán las mismas características que las exigidas los apartados 2.4 y 2.5 del artículo 8 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 33. – ILUMINACIÓN EXTERIOR EN EL ESPACIO URBANO.

1.— Las fuentes de luz se colocarán evitando que produzcan deslumbramientos. En esquinas e intersecciones se colocarán luminarias, de modo que sirvan de guía de dirección. En el resto del itinerario se colocarán alineadas.

2.— Se deberán dotar a los itinerarios peatonales más transitados de niveles de iluminación adecuados, compatibles con el ahorro energético.

3.— Los pasos elevados y subterráneos, en su horario de utilización, si lo hubiere, deberán estar dotados de óptimos niveles de iluminación, y en servicio cuando por falta de iluminación natural así se precise.

ARTÍCULO 34. – PROTECCIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE OBRAS Y ANDAMIOS EN EL ESPACIO DE USO PÚBLICO.

1.— Todas las obras deberán estar señalizadas y contar con elementos de protección que reúnan las siguientes características:

- a) Deberán ser rígidos, no pudiéndose utilizar cintas, cuerdas o similares.
- b) Se situarán separados de las obras al menos 0,50 metros.
- c) Tendrán una altura de al menos 0,90 metros. Cuando la protección se realice con elementos horizontales estarán separados entre sí a una distancia máxima de 0,30 metros.
- d) Carecerán de cantos vivos, y no tendrán ningún elemento que invada la zona de paso que sobresalga más de 0,08 metros de la línea de vallado. Si el apoyo de las

mismas supera esta dimensión, se le dotará de zócalo, que, en su caso, tendrá una altura no inferior a 0,10 metros medidos desde la rasante.

e) Serán de color contrastado con el entorno.

2.— Si fuera preciso utilizar la calzada como trazado alternativo para salvar el itinerario peatonal, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se elegirá de forma preferente, aquel que esté enrasado con la cota de la acera. En caso contrario se utilizará o bien un rebaje de la acera como el establecido para los vados, o la utilización de rampas provisionales perfectamente fijadas al soporte, con las pendientes máximas establecidas para los vados.

b) Se utilizará doble vallado, uno del lado de las obras y otro del lado de la calzada.

c) La anchura libre del trazado provisional, será, al menos, la del espacio de paso libre mínimo.

d) Todos los elementos que se utilicen para la formación de itinerarios alternativos deberán cumplir las condiciones de no deslizamiento exigidas para los itinerarios peatonales.

e) Se señalizará para la advertencia del tráfico rodado con señales estáticas y con luces intermitentes las 24 horas del día, al menos al principio y al final de la invasión.

f) Los elementos provisionales de protección a nivel del solado se colocarán de forma que los encuentros se produzcan por planos sucesivos enrasados con el pavimento y con el elemento de protección.

3.— Si las obras se producen en las aceras, sin que por sus dimensiones se esté obligado a invadir la calzada, se deberá intentar conseguir que el espacio de paso libre mínimo quede garantizado del lado de la edificación. Si esto no fuera posible, y quedará una dimensión inferior a 0,90 metros, el vallado llegará hasta la línea de la edificación, debiendo quedar señalizado con cartel de aviso a ambos lados de la zona de obras.

4.— Si el andamiaje o las obras reducen la zona de paso de vehículos, la protección deberá estar provista con señalización estática, y con luces intermitentes, al menos al principio y al final del estrechamiento.

5.— Cuando no se pueda establecer un itinerario provisional, se establecerá un itinerario alternativo, que deberá estar convenientemente señalizado hasta superar la zona de obras.

6.— Si la zona de obras afectara a uno o varios accesos a edificios, servicios o instalaciones, deberán estar vallados con los mismos criterios que para el resto de los itinerarios alternativos, no pudiendo en ningún caso dejar un espacio libre inferior al que garantiza el espacio de paso libre mínimo.

ARTÍCULO 35. – APARCAMIENTOS.

Los aparcamientos reservados para vehículos con personas con movilidad reducida se ajustarán a las especificaciones establecidas en el Artículo 5 del presente Reglamento. El área de acercamiento, además, deberá encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.

ARTÍCULO 5. – APARCAMIENTOS.

1. – En los edificios, establecimientos o instalaciones que dispongan de aparcamiento público, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida y estén en posesión de la tarjeta de estacionamiento.

2. – El número de plazas reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una.

3. – Las plazas de aparcamiento reservadas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento (Anexo III).

3.1. Área de plaza: Es el espacio que requiere el vehículo al detenerse y tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 metros de largo por 2,20 metros de ancho. Se señalará el perímetro en el suelo mediante banda de color contrastado, se incorporará el símbolo internacional de accesibilidad en el suelo y contará con una señal vertical con el mismo símbolo en lugar visible, que no represente obstáculo.

3.2. Área de acercamiento: Es el espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida al vehículo destinado a transportar personas con discapacidad y movilidad reducida, así como el espacio necesario para acceder a su parte trasera. Una misma área de acercamiento podrá ser compartida por dos plazas de estacionamiento. Deberá reunir las siguientes condiciones:

- a) Ser contigua a uno de los lados mayores y a uno de los lados menores del área de plaza, debiendo estar libre de obstáculos.
- b) Poseer unas dimensiones mínimas de 1,20 metros de ancho cuando sea contigua a uno de los lados mayores del área de plaza, y de 1,50 metros cuando lo sea a uno de los lados menores.
- c) El área de acercamiento lateral deberá situarse al mismo nivel que el área de plaza. El área de acercamiento posterior podrá situarse en un plano hasta 0,15 metros, por encima del área de plaza, en el caso de las aceras.

d) El desnivel entre el área de acercamiento contigua al lado mayor con relación a la acera y el itinerario peatonal, si los hubiera, se salvará mediante un vado que reúna las condiciones establecidas en el Artículo 23.

e) El área de acercamiento deberá estar grafiada con bandas de color contrastado de anchura entre 0,50 y 0,60 metros separadas a distancias igual a este ancho de banda y con ángulo igual o cercano a los 45° al lado mayor. Esta condición no será exigible en las zonas de acera comprendidas en el área de acercamiento.

4.— Deberá existir un itinerario accesible que comunique estas plazas con la vía pública o con el edificio.

5.— En aparcamientos por debajo de la rasante, existirá al menos un ascensor adaptado o aparato elevador que conecte con el nivel de la vía pública, pudiendo ser sustituido o complementado con una rampa accesible específica para peatones. Aquellos aparcamientos que estén por encima de rasante deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.

NORMATIVA DE ÁMBITO NACIONAL:

Con fecha de 11 de marzo de 2010 se ha publicado en el BOE la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Esta orden, si bien es de aplicación, no define con precisión las condiciones definitivas de urbanización y se limita a comprobar su viabilidad.

Se ha verificado que las nuevas condiciones son fácilmente realizables con la ordenación establecida en el documento.

ANEXO 4. MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Para justificar la adecuación de las determinaciones contenidas en la ordenación detallada en relación con las condiciones de protección contra incendios nos basaremos en el CTE DB-SI. La ordenación propuesta no imposibilita el cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios reflejadas en el DB-SI de las edificaciones futuras y estas habrán de justificarse en su momento. Es necesario sin embargo acreditar el cumplimiento específico de la exigencia básica SI-5 Intervención de bomberos "*Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios*". Esta exigencia se verifica con el cumplimiento del DB-SI-5 que consta de dos apartados. Justificaremos el cumplimiento de estos dos apartados después de reproducirlos:

1 CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

1.1 APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS.

1. Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m².

2. En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

No se encuentra inconveniente en los viales propuestos para el cumplimiento de estas condiciones. La ordenación final de estos viales a realizar durante la aprobación del proyecto de actuación habrán de garantizar el cumplimiento de estas condiciones.

1.2 ENTORNO DE LOS EDIFICIOS.

1. Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m (no hay en el sector) deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- a) anchura mínima libre 5 m;
- b) altura libre la del edificio
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio.

- edificios de hasta 15 m de altura de evacuación 23 m
- edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación 18 m
- edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m;

d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m;

e) pendiente máxima 10%;

f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN (10 t) sobre 20 cm ϕ .

2. La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.

3. El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

4. En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

5. En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

El edificio con uso en tipología hotel puede superar la altura de evacuación de 9 m. en el caso de tener un punto de evacuación en la cubierta. El espacio denominado plaza nº1 no presenta inconvenientes que imposibiliten el cumplimiento de las condiciones anteriores.

6. En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:

a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;

b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;

c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

Las condiciones para el cumplimiento de este apartado se encuentran incluidas en las ordenanzas particulares de las zonas en contacto con áreas forestales (parcela 7). En la zona urbanizada se disponen de dos vías alternativas y cuando no es así se ha previsto un fondo de saco de las dimensiones mencionadas.

2 ACCESIBILIDAD POR FACHADA

1. Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m;
- b) Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada;
- c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

2. Los aparcamientos robotizados dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI 120 y puertas EI2 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como de un sistema mecánico de extracción de humo capaz realizar 3 renovaciones/hora.

Este extremo habrá de verificarse en cada proyecto de edificación y no se encuentra imposibilitado su cumplimiento desde las ordenanzas incluidas en la ordenación detallada.

ANEXO 5. ESCRITO IBERDROLA.

08/06/2009 10:31 FAX 985251396

ESTUDIO INTEGRAL

01

NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO S.L
C/ Dionisio Ridruejo 2- 1º ext
33008 OVIEDO

IBERDROLA
Nuevos Suministros Salamanca
Paseo de la Estación 7
37004 SALAMANCA

Muy Srs míos:

Con el fin de abrir expediente para un posible nuevo suministro en una urbanización de Miranda del Castañar cuyo Plan Parcial se encuentra en proceso de tramitación, adjunto plano de situación (nº 1) del sector URBZ-3 que las Normas Urbanísticas Municipales califican como "*suelo urbanizable delimitado*" y determina la posición exacta de la actuación urbanística cuya zonificación, usos, superficies, aprovechamiento y nº de alojamientos quedan reflejados en plano (nº 5). También adjunto el plano de "*áreas de movimiento de la edificación*" (nº 7), que da idea aproximada del emplazamiento de las construcciones.

Les agradecería nos indicasen el posible punto de conexión con la línea de alta tensión, tipo de conducción hasta centro o centros de transformación, características generales y las indicaciones que puedan ayudarnos a diseñar correctamente el proyecto de urbanización y realizar las previsiones presupuestarias oportunas.

Muy agradecido por su atención, le saluda atentamente

Fdo: Luis Serrano Castañer
Oviedo 10 de Octubre de 2005

25/10/2005

08/08/2009 10:31 FAX 985251398

ESTUDIO INTEGRAL

02



Remite: Paseo ESTACIÓN, S. 37004, SALAMANCA

Naturaleza y Turismo Alternativo, S.L.
C/ Dionisio Ridruejo 2
33007 - Oviedo (Asturias)

Expediente: 9016 618 101
Asunto: Suministro para 650,686 Kw.
Situación: Urb. Sector URBZ-3 - Miranda del Castañar - SALAMANCA-

Fecha: 31/10/2005

Estimado cliente:

En relación con su solicitud de suministro de energía eléctrica, le informamos que la misma podrá ser atendida de acuerdo con la propuesta técnico-económica expresada en el documento adjunto.

Cualquier variación de las condiciones especificadas, de acuerdo con su solicitud, podrá ser objeto de una nueva propuesta.

La validez de la propuesta técnico-económica y tal como se establece en el RD. 1955/2000 caduca a los 3 meses de la fecha del presente escrito, por lo que, si fuera de su conformidad, le agradeceremos nos DEVUELVA FIRMADO el ejemplar DUPLICADO, al objeto de continuar con los trámites necesarios.

La conexión del suministro estará condicionada a la ejecución, por un instalador autorizado, de las instalaciones de enlace y revisión si procede. Una vez finalizadas éstas, le rogamos lo ponga en nuestro conocimiento.

Si desea realizar alguna consulta o aclaración, le agradeceremos se ponga en contacto con nosotros.

En el deseo de seguir contando con su confianza, aprovechamos la ocasión para saludarle muy atentamente.



Para cualquier consulta o asesoramiento
TELÉFONO ATENCIÓN AL CLIENTE: 901 20 20 20
GESTOR COMERCIAL: Alfonso José Martín Sánchez 923 224 000 - 22 456
GESTOR TÉCNICO: J. Antonio Gómez Zazo 923 22 40 00 Ext. 22474

08/06/2009 10:31 FAX 985251398

ESTUDIO INTEGRAL

03

2



IBERDROLA

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	650,686 W	Tensión:	3 x 400 / 230 V.
Ref. Expediente:	9016/618/101	Fecha:	31/10/2005

CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS

CONDICIONES TÉCNICAS

Para poder suministrar la potencia solicitada en condiciones reglamentarias será necesario realizar por parte del solicitante las nuevas instalaciones que seguidamente se detallan:

- línea aérea de media tensión
- 1 (uno) nuevo centro de transformación de compañía para 2 (dos) transformadores
- Red subterránea de baja tensión

La conexión a dicho C.T. se realizará construyendo una nueva línea aérea de media tensión a 13,2/20 KV que se deberá conectar en los siguientes puntos de la red existente propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., S.T.R. 4814 "MOGARRAZ", LÍNEA L-05 "SEQUEROS":

1º PUNTO.- Intercalando un nuevo apoyo del tipo C-2000-14 entre los apoyos existentes Nº 141 y Nº 142, así mismo debe instalarse una cruceta para la nueva derivación. En el primer apoyo de su derivación se deberán instalar un seccionador de apertura en carga Load Booster, así como posapies y anilla de línea de vida para realizar correctamente la maniobra.

2º PUNTO.- Debe instalarse igualmente en el apoyo Nº 142, un juego de fusibles de expulsión para la protección del centro de transformación existente 130113320 "EL AHUMADO"

Se adjunta plano de planta de las instalaciones

NUEVAS INSTALACIONES A REALIZAR

LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN

Su trazado discurrirá por terreno público hasta el nuevo centro de transformación. El cable a instalar será del tipo LA-56, (según plano adjunto).

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Se instalará un Centro de Transformación preparado y equipado para 2 (dos) transformadores de una potencia de 630 KVA, instalándose dos transformadores de 400 KVA.

Tanto la aparamenta como los transformadores se instalarán preparados para la tensión normalizada de 20 kv El primario del transformador será de 13/20 KV y tendrá conmutador sobre tapa.

Se instalarán celdas de alta tensión bajo envoltente metálica hasta 36 kv., prefabricadas con dieléctrico de SF6 para CT.

08/06/2009 10:31 FAX 985251398

ESTUDIO INTEGRAL

04

3



IBERDROLA

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	650.686 W	Tensión:	3 x 400 / 230 V
Rcf. Expediente:	2016 618 101	Fecha:	31/10/2005

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN

El cable en líneas principales será del tipo RV-150mm² o RV de 240 mm², la caída de tensión máxima a cada C.G.P. debe ser inferior al 5%.

TRÁMITES Y CONDICIONES TÉCNICAS

1º) Antes del comienzo de las obras se presentará el *Proyecto eléctrico* en el que debe figurar las instalaciones anteriormente descritas. Como *petionario de este proyecto* figurará Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. con CIF A-95075578. Antes del inicio de la tramitación del proyecto se deberán presentar todos los permisos de particulares y organismos oficiales afectados por la instalación de la líneas y centros de transformación. Estos permisos serán gestionados por ustedes. Igualmente será por cuenta del promotor la licencia de obras del ayuntamiento correspondiente y los costes de la tramitación del proyecto antes mencionado.

2º) El Promotor comunicará a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. el día de iniciación de las obras que ampara dicho proyecto. Con este comunicado entregará copia del Aviso Previo de Inicio de trabajos que como promotor deberá entregar en el Ministerio de Trabajo de acuerdo con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

3º) Los materiales empleados en las instalaciones serán los normalizados por Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A..

4º) El diseño y construcción de las instalaciones se ajustarán a los manuales y normativa de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.

5º) Durante la ejecución de las obras, Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. podrá disponer de una vigilancia y seguimiento de las mismas, para que se cumpla el proyecto aprobado, dando cuenta de las anomalías encontradas, si las hubiera, en el mismo momento de su detección, o por escrito.

6º) Una vez finalizadas las instalaciones el Director de obra o el Contratista aportará a Iberdrola, S.A. los certificados finales de dirección de obra y las mediciones de puesta a tierra y paso y contacto de los centros de transformación y protocolo de pruebas de transformadores. Obtenida la correspondiente AUTORIZACIÓN DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO sellada por la Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de Industria, Comercio y Turismo, se procederá a firmar un documento de cesión de las mismas a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A., con la documentación de permisos oficiales y de terceros.

7º) Se establece con Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. un plazo de garantía de esta obra de un año, siendo a cargo del Promotor los gastos de reparación de todas aquellas averías o defectos que se produzcan en dicho plazo de garantía como consecuencia de defecto de montaje o tendido de las instalaciones.

8º) Serán por cuenta del solicitante, las modificaciones de las líneas existentes que discurran por los terrenos afectados por la urbanización, así como el entronque a las nuevas instalaciones

9º) Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en La Ley de Prevención de Riesgos Laborales (31/1995) y a todos los reglamentos y guías de referencias desarrolladas sobre esta ley, adjuntamos requisitos que deberá cumplir la empresa instaladora que desee realizar el entronque de las instalaciones particulares a nuestras instalaciones.

08/06/2009 10:31 FAX 985251398

ESTUDIO INTEGRAL

05

4



IBERDROLA

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	650.686 W	Tensión:	3 x 400 / 230 V.
Ref. Expediente:	9016 618 101	Fecha:	31/10/2005

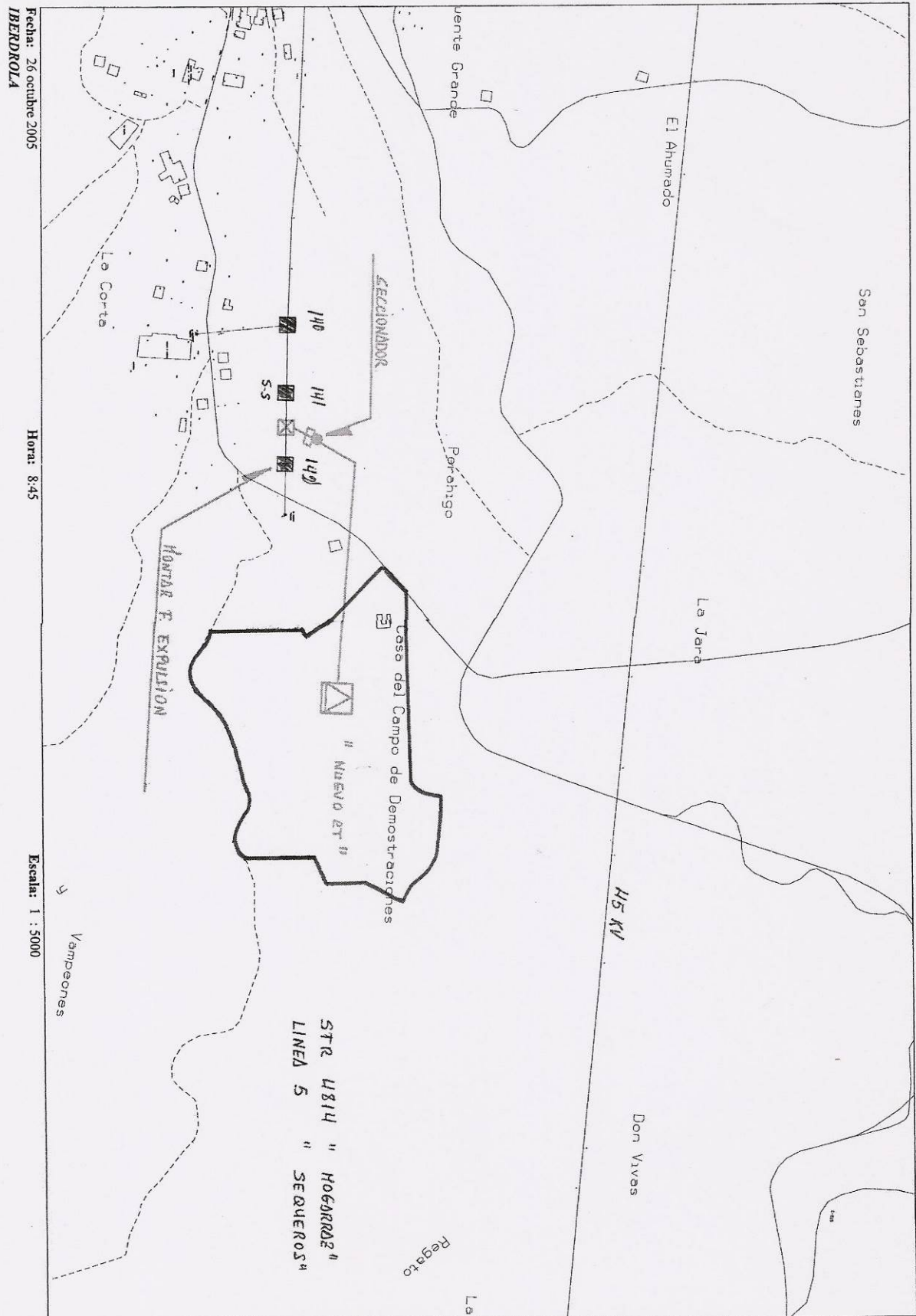
CONDICIONES ECONÓMICAS

Todas las obras e instalaciones de extensión en la red de distribución, según lo establecido en el RD. 1955/2000 de 1 de Diciembre, serán realizadas y costeadas por el solicitante, debiendo tener en cuenta las condiciones reglamentadas sobre requisitos de obra. Para ello, le ofrecemos el asesoramiento necesario, para la construcción de las mismas.

Una vez aceptada esta propuesta técnico-económica dentro del plazo previsto de TRES MESES y de acuerdo con lo estipulado en el RD. 1955/2000, las instalaciones deberán ser ejecutadas en un plazo no superior a 80 días hábiles. Transcurrido dicho plazo y si por motivo del desarrollo del mercado eléctrico, esta propuesta técnico-económica variase, serán precisas nuevas condiciones para su aceptación.

Conformidad del Cliente:

FECHA: **FIRMA:**



ANEXO 6. CONDICIONES PARA LA RESOLUCIÓN DEL CICLO COMPLETO DEL AGUA (ART. 104.5 RUCYL).

El art. 104.5 del RUCyL expone:

“Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca”.

Se realiza el presente anexo con la finalidad de cumplir con la obligación mencionada.

ÍNDICE.

ANEXO 6. CONDICIONES PARA LA RESOLUCIÓN DEL CICLO DEL AGUA (ART. 104.5 RUCYL)..	- 1
1.- ANTECEDENTES	- 2
2.-EXISTENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS.....	- 2
3.- CONDICIONES DE LAS AGUAS DE CONSUMO.....	- 3
4.-AGUAS RESIDUALES.....	- 3
5.-AGUAS PLUVIALES.....	- 4
6.-OTRAS MEDIDAS A ADOPTAR EN RELACIÓN CON EL CICLO DEL AGUA.....	- 5
7.-CONCLUSIONES.....	- 5
8.-NORMATIVA A CONSIDERAR PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO.....	- 14
9.-INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO DE FECHA 28 DE ABRIL DE 2010 Y CERTIFICADO DE CONCESIÓN DE AGUAS EN MIRANDA DEL CASTAÑAR.....	- 21

1.-ANTECEDENTES.

1.1 JUSTIFICACIÓN DEL ANEXO.

El presente anexo se justifica por la necesidad de responder a los problemas específicos que la gestión del agua impone a cualquier desarrollo urbanístico y con mayor razón en un entorno como la Sierra de Francia y el municipio de Miranda del Castañar. El RUCyL establece en su art. 104.5.

Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

- a) El **ciclo del agua**, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración;
- b) en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con **informe favorable del Organismo de Cuenca**.

Se tratan en este documento acorde a la escala de toma de decisiones en el ámbito urbanístico las siguientes cuestiones:

- a) Existencia y origen de los recursos hídricos.
- b) Demanda y condiciones de las aguas de consumo.
- c) Gestión y tratamiento y reutilización de las aguas residuales.
- d) Gestión y tratamiento de las aguas pluviales.
- e) Otras medidas a adoptar en relación con el ciclo del agua.

1.2 CONDICIONES CLIMÁTICAS E HIDROLÓGICAS.

La Sierra de Francia presenta, según la zona, una precipitación media entre 600 mm y 1.000 mm anuales; en los meses de julio y agosto apenas hay precipitaciones, lo que implica que exista un balance hídrico en los meses de verano negativo.

La estructura hidrológica se caracteriza por la presencia de materiales graníticos impermeables no dan posibilidad a la constitución de acuíferos, excepto, en aquellas áreas de fracturas y sedimentarias, pero en cualquier caso de pequeña entidad. Habiéndose realizado estudios en el sector se ha descartado la viabilidad de captaciones a algún tipo de acuífero

1.3 PROBLEMAS ASOCIADOS.

Podemos afirmar por lo tanto que nos encontramos con problemas diferenciados:

- 1.- Se debe establecer la forma de realizar la **captación de aguas** de los cauces cercanos. De acuerdo con el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago en fases anteriores de este procedimiento existe suficiente caudal disponible en las aguas del río

Alagón. Además, *"dados los pequeños caudales de agua a utilizar y verter se considera muy escasa su incidencia en relación con los circulantes por el cauce"*

2.-En segundo lugar, es necesario establecer los mecanismos para posibilitar un **almacenamiento** del agua en momentos de menor caudal, así como establecer mecanismos y hábitos para reducir las demandas hídricas de los usos del sector. En este sentido se antoja la posibilidad de reutilización de aguas para aquellos usos permitidos.

3.-Por último y en cualquiera de las situaciones siguiendo los objetivos del sector que coinciden con los principios de sostenibilidad se debe potenciar la **correcta gestión del agua** introduciendo el aprovechamiento de las aguas pluviales para reducir el consumo de aguas depuradas aminorando a su vez los costes económicos e impactos ambientales relacionados con el consumo y tráida de aguas.

1.4 CONDICIONES NORMATIVAS.

Las afecciones de mayor interés que afectan al suministro de agua en el sector son las siguientes:

- **NORMATIVA EN MATERIA DE AGUAS.** Es necesario disponer de un informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Será necesario asimismo la realización de un proyecto que contemple todas las instalaciones y afecciones al cauce (inicialmente y a la espera de su validación técnica se plantea una captación desde el Alagón con depósitos reguladores y balsa en los terrenos del sector. La tráida se dispone por un camino público municipal y por la zona de dominio público del arroyo Don Vivas).

Será preciso al tratarse la reutilización de aguas depuradas para determinados usos seguir la normativa que regula estas autorizaciones.

- **NORMATIVA EN MATERIA AMBIENTAL.** Las conducciones y el propio sector se encuentran incluidos en zona afecta po la RED NATURA, en el REN de CyL, etc.; se precisará por lo tanto de informes ambientales para ratificar su viabilidad a este nivel.
- **ORDENACIÓN TERRITORIAL.** La posible conducción pasa por zonas de Uso Compatible, Limitado y Reserva del PORN de Miranda del Castañar (BOCyL 14/11/2007). Para este fin será preciso solicitar informe al parque y evaluar las conducciones en zona de Reserva (art. 54), así como evaluar el mantenimiento de los caudales mínimos ecológicos de los que se hallen afectados (art. 43).
- **LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (NUM)** de Miranda del Castañar (BOP 30/06/2003) regulan el uso de Dotación Equipamiento en el apartado 8.6.13. Este uso queda reflejado como uso Autorizable dentro de los terrenos caracterizados como suelo rústico natural preventiva que atraviesa el trazado inicial

propuesto; en el suelo rústico común, al no haber una regulación específica, se regulará según las Normas de ámbito provincial y la normativa general del RUCyL y LUCyL. En esta se regula su carácter de uso autorizable permitido en el caso de hallarse previsto en un instrumento urbanístico (art. 59 RUCyL), lo que hace necesaria su inclusión en la ordenación detallada del sector.

Debemos advertir en cualquier caso que **la CHT ya se ha pronunciado acerca de la no existencia de impedimento a efectos de existencia de caudal para los usos del sector.** Existe un informe en este sentido en el expediente con motivo de las fases anteriores del trámite ambiental y urbanístico de 25 de mayo de 2010 en el que se certifica que Miranda del Castañar tiene concedidos por la CHT 6,95 l/s desde una captación al río Francia y posee instalaciones y depósitos de capacidad ($2 \times 200 = 400 \text{ m}^3$ EIEL 2008) suficientes para la población de la zona.

En otro informe de la CHT, de 28 de abril de 2010, solicitado por la entidad promotora del sector se evalúa las demandas necesarias para este sector en concreto y concluye afirmando que *"dados los pequeños caudales de agua a utilizar y verter se considera muy escasa su incidencia en relación con los circulantes por el cauce"*.

No nos encontramos ante un problema de existencia de agua sino de cómo se realiza su captación, transporte y almacenamiento. En relación con esta necesidad se exponen a continuación las diferentes alternativas posibles que dotarían al sector del caudal suficiente para no comprometer su viabilidad y funcionamiento.

2.-EXISTENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS.

Nos basamos en este escrito en los datos del EIEL 2008 y en el certificado emitido por la CHT a solicitud de la entidad promotora del presente documento.

Al margen de que los caudales concedidos por la CHT (6,95 l/s desde una captación al río Francia) y de que las instalaciones y la capacidad de los depósitos planteados ($2 \times 200 = 400 \text{ m}^3$ EIEL 2008) son suficientes para la población existente, en ocasiones el municipio tiene problemas de abastecimiento durante el verano cuando se junta el estiaje mencionado con un aumento de la población máxima estacional (EIEL 2008), lo que motiva la búsqueda de alternativas locales a dicho problema (ya tratado por las administraciones competentes JCyl y Ayuntamientos dando lugar a numerosas propuestas).

Por otro lado, es necesario incidir en la existencia de una captación en la parcela de la edificación existente, que suponemos de un caudal pequeño debido al tipo de terreno en el que nos encontramos, y del que se desconoce su situación legal. No se ha considerado su aporte al sector si bien este es, en cualquier caso, positivo.

Describimos a continuación las diferentes alternativas estudiadas para satisfacer las demandas del sector:

2.1. PROYECTO MANCOMUNADO Y CONEXIÓN AL NÚCLEO DE MIRANDA DEL CASTAÑAR.

Anteriormente se redactó y adjudicó (BOE 20/06/07) con un plazo de ejecución de la obra de 24 meses, el proyecto mancomunado de abastecimiento de la sierra de Francia desde el río Alagón (Expediente. 25-SA-134 "Sierra de Francia Centro-Sur. Abastecimiento comarcal")) promovido por la Consejería de Medio Ambiente.

Una vez comprometidos a través de las políticas y los planes la administración autonómica con este proyecto, una vez aprobados los proyectos y asignados los fondos públicos para su ejecución, entendemos que solo cabría establecer las condiciones y las cautelas necesarias para acompañar los trámites administrativos que implican la puesta en marcha de ambos proyectos sin que se puedan producir disfunciones contrarias a la legislación.

Este proyecto aportaría con seguridad el caudal necesario para el nuevo proyecto encontrándose el punto de enlace en la parte alta de la zona denominada La Veleta en el Núcleo urbano en la zona de los actuales depósitos.

Esta nueva conducción se propondría soterrada partiendo desde el depósito a la carretera provincial DSA-274 y desde esta reforzando la existente hasta la fábrica de colmenas para desde aquí con una nueva conducción ya sea través de los caminos vecinales y mediante servidumbres o bien siguiendo la directriz de la DSA-274 alcanzar el sector desde el camino sur. Cualquiera de estas alternativas se encuentra con las condiciones que se exponen desde el ente gestor de la carretera que desplazaría la canalización a los 12 m. del eje de la carretera por propiedad privada haciendo difícil su gestión con mayor razón al encontrarnos con edificaciones construidas a menor distancia.

Desde el municipio se nos expone la posibilidad de reforzar un posible trazado que enlaza los depósitos con el lado sur de la fábrica de colmenas a través de caminos vecinales como alternativa a la carretera provincial.

Las posibles soluciones no encuentran prohibiciones directas desde las NUM (suelo urbano, rústico de entorno urbano, rústico protegido de infraestructuras y rústico común) o el PORN (discurriría enterrado según las opciones por zonas de uso general, compatible y limitado) ni la necesidad de pasar trámites ambientales complejos que puedan dificultarlo.

2.2. CAPTACIÓN INDEPENDIENTE DEL RÍO ALAGÓN.

Se ha estudiado y consultado a la Confederación Hidrográfica del Tago y a la Consejería de Medio Ambiente (Parque Natural), la posibilidad de realizar una toma al este del

sector en un quiebro del río Alagón y a través de zonas de dominio público realizar una traída hasta el sector.

Los agentes intervinientes consideran que es viable en las condiciones adecuadas y previa evaluación de su impacto ambiental al pasar su trazado por zonas de reserva del Parque Natural.

Por otro lado, se proponen una serie de medidas en el interior del sector, como la de establecer una balsa en la zona de espacio libre público, para garantizar el abastecimiento en los meses de estío. Se trata por lo tanto de una instalación a ejecutar por la promoción y que posibilita, en el caso de no existir otros supuestos, una gestión autónoma del agua del Sector. Se ha descartado incluir esta instalación de forma expresa en el documento para evitar complicar en exceso la tramitación de un expediente ya de por sí difícil al tener que evaluar de manera independiente sus impactos.

2.3. CONEXIÓN CON LA RED PROCEDENTE DEL EMBALSE DE NAVAMUÑO EN PINEDAS- MOLINILLO.

Se ha propuesto la posibilidad de conexión a la Mancomunidad del embalse de Béjar (Navamuño) que ya llega a municipios del otro lado del río Alagón (Pinedas). Desconocemos el estado del proyecto mencionado del que nos ha trasladado informalmente el alcalde Miranda su posición favorable a acometerlo incluso de manera individual.

2.4. OTRAS POSIBILIDADES.

LIMITACIÓN DE LA DEMANDA.

Toda vez que el caudal concedido desde la CHT y las infraestructuras de agua para el tratamiento y la regulación del agua potable de los que dispone el Ayuntamiento tienen a priori una dimensión suficiente para abastecer las posibles demandas del sector, este suministro se complementaría con las medidas de gestión de agua propias, como la introducción de sistemas y medidas ambientales para reducir el consumo de agua, etc.

IMPLEMENTACIÓN DE ELEMENTOS DE APOYO.

Además del agua suministrada desde el exterior del sector, se plantea la posible implementación de otros elementos de apoyo para reducir la demanda del agua del exterior y garantizar la existencia de recursos hídricos suficientes. Entre dichas posibilidades están la reutilización del agua de lluvia y escorrentías superficiales, la reutilización de las aguas residuales, la posible implementación de equipos para la generación continua de agua potable por condensación atmosférica y su almacenaje en depósitos habilitados de acuerdo con la normativa para su almacenamiento y posterior reutilización.

Existen en la actualidad grandes avances en la generación de agua potable por condensación. Los generadores contemplados (GENERADORES "AQUAER" o similares), y son capaces de garantizar la producción continua de agua que reúne todas las características físicas químicas y microbiológicas apta para el consumo, independientemente de las condiciones climáticas, día y noche, sin producir desechos y de forma totalmente inocua para el medio ambiente, sin generar ruidos, gases, ni residuos contaminantes.

Queda acreditado que el abastecimiento del agua al sector es posible de diferentes maneras y cuenta además cuenta con el informe favorable en este trámite de la CHT. Algunas de las propuestas contempladas se trasladan a un plano de la documentación gráfica PO 3.3 y PO 3.10 para su mejor comprensión.

3.- CONDICIONES DE LAS AGUAS DE CONSUMO.

3.1 JUSTIFICACIÓN DEL CAUDAL NECESARIO.

3.1.1 CONSIDERACIONES DE CARÁCTER NORMATIVO A INCLUIR EN LA ORDENACIÓN DETALLADA.

La propuesta urbanística de referencia es una ordenación singular donde el planteamiento acerca del ciclo del agua precisa un estudio específico que condiciona en gran medida la ordenación. Recoger desde estas líneas una previsión de caudales mínimos según los usos sin establecer la vinculación entre las diferentes procedencias (escorrentía superficial, captación o reutilizadas) y según las diferentes estaciones y sus condicionantes pudiera complicar las actuaciones futuras. Se trata por otra parte de una actuación con usos terciarios y de equipamiento ajeno a los usuales habitante/día.

En cualquier caso, en los siguientes apartados se incluye un margen de necesidades, establecidas en base a consideraciones propias del sector y que sirven de referencia para una previsión inicial de consumos y requerimientos técnicos.

Es de interés señalar que la introducción de medidas ambientales preventivas y correctoras para optimizar la gestión del agua en dicho ámbito (ver el apartado -06.2.1- del Estudio Ambiental Estratégico) y de hábitos en el consumo de agua puede reducir a la mitad el consumo máximo previsto y, por lo tanto, que puede ser viable la implantación de este tipo de actividades desde la implementación de planes de reducción del consumo. En este sentido será obligatorio la realización de estos planes de manera proporcionada al tamaño de la actividad de estos planes y estrategias para reducir el consumo de agua desde la actividad.

Esta previsión contempla la obligatoriedad de contemplar al menos una red diferenciada de la de agua potable, de agua no potable, para atender al riego de espacios verdes, limpieza de vías públicas y dotación contra incendios. Esta red se alimentará prioritariamente de las

aguas de escorrentía y pluviales y de las aguas que puedan ser reutilizadas en las condiciones normativas que así lo permitan. Estas demandas no se incluyen entre las demandas de agua para consumo humano.

Esta hipótesis de posible reutilización según la necesidad no impide el aporte al cauce, en los casos de mayor demanda, de parte del caudal previa depuración.

3.1.2.1 PREVISIÓN DEL CONSUMO MÁXIMO ANUAL SEGÚN CHT.

La Confederación Hidrográfica del Tago en la comunicación que se acompaña al final del informe, estimó un consumo anual en el sector de 7.280 m³ en un informe previo acorde al anterior Plan Hidrológico de la Cuenca del Tago (ver apartado 9). En ese cálculo se tomaron los siguientes valores como referencia:

- 70 habitaciones de hotel (2 plazas/habitación) y consumo estimado de 220 lt/plaza.día, para un total de 3.080 m³ al año.
- 30 villas (4 plazas/villa) y consumo estimado 350 lt/plaza.día en las villas, para un total de 4.200 m³ al año.
- Estacionalidad de 100 días al año

Consumo anual estimado en el sector de 7.280 m³.

3.1.2.2 PREVISIÓN DEL CONSUMO MÁXIMO ANUAL SEGÚN CHT ACTUALIZANDO EL CÁLCULO AL PLAN HIDROLÓGICO VIGENTE.

Dado que el Plan Hidrológico vigente ha cambiado respecto al utilizado por la CHT en su informe, se procede a continuación a repetir el cálculo con los mismos presupuestos adaptados a lo indicado en el apéndice 9.2 del Plan Hidrológico vigente.

- 70 habitaciones de hotel (2 plazas/habitación) y consumo estimado 250 lt/plaza.día, para un total de 3.500 m³ al año.
- 30 villas (3,5 plazas/villa) y consumo estimado 350 lt/plaza.día, para un total de 3.675 m³ al año.
- Estacionalidad de 100 días al año (de acuerdo con el artículo 25.5).

Consumo anual estimado en el sector de 7.175 m³.

3.1.2.3 PREVISIÓN DEL CONSUMO MÁXIMO ANUAL SEGÚN CHT ACTUALIZANDO EL CÁLCULO AL PLAN HIDROLÓGICO VIGENTE Y TENIENDO EN CUENTA OTROS FACTORES.

El modelo de explotación de la unidad hotelera aún no está definido y será consecuencia del futuro plan de viabilidad de dicha explotación. En cualquier caso, resulta necesario apuntar que es muy posible que el modelo finalmente planteado sea el de apartahotel, por

lo que, de acuerdo con lo indicado en el Apéndice 9.2 del Plan Hidrológico de la parte española de la DH del TAJO (2015-2021), el consumo se reduciría hasta los 150 lt/plaza.día.

Por otro lado, la dotación de 350 lt/plaza.día considerada en las villas incluye, de acuerdo con lo expresado en el Apéndice 9.2 del Plan Hidrológico, el riego de jardines y la existencia de piscina. Dado que no se prevé la existencia de piscinas en las villas y que el riego de las zonas verdes se realizará con las aguas residuales depuradas y/o con las aguas de las escorrentías superficiales acumuladas para tales fines, la dotación prevista podría reducirse considerablemente; a efectos de la nueva estimación supondremos una dotación de 250 lt/plaza.día.

- 70 apartamentos (2 plazas/apartamento) y consumo estimado 150 lt/plaza.día, para un total de 2.100 m³ al año.
- 30 villas (3,5 plazas/villa) y consumo estimado 250 lt/plaza.día, para un total de 2.625 m³ al año.

Consumo anual estimado en el sector de 4.725 m³.

3.1.2.4 PREVISIÓN DEL CONSUMO MÁXIMO ANUAL DE ACUERDO CON EL APÉNDICE 9.1 DEL PLAN HIDROLÓGICO DE LA PARTE ESPAÑOLA DE LA DH DEL TAJO (2015-2021).

Dado que el desarrollo previsto se conectará previsiblemente a la red municipal de acuerdo con lo indicado en el Proyecto Mancomunado y conexión al Núcleo de Miranda del Castañar (ver apartado 2.1), la estimación de la demanda máxima anual debe realizarse de acuerdo con lo establecido en el Apéndice 9.1 del Plan Hidrológico de la parte española de la DH del TAJO (2015-2021).

De acuerdo con dicho apéndice, las dotaciones brutas de referencia para usos conectados a una red general en el municipio de Miranda del Castañar (baja actividad industrial-comercial en el núcleo) serán de 220 Litros por habitante y día, por lo que tendríamos que:

- 70 habitaciones de hotel (2 plazas/habitación) y consumo estimado 220 lt/plaza.día, para un total de 3.080 m³ al año.
- 30 villas (3,5 plazas/villa) y consumo estimado 320 lt/plaza.día, para un total de 2.310 m³ al año.
- Estacionalidad de 100 días al año (de acuerdo con el artículo 25.5).

Consumo anual estimado en el sector de 5.390 m³.

Las aproximaciones realizadas en esta fase de diseño permiten evaluar la entidad de la demanda y justificar la existencia de caudales en el entorno para su funcionamiento.

Exponemos aquí una amplia casuística y los mecanismos para poder asumir cualquier eventualidad en relación con la demanda de agua; desde las diferentes alternativas en relación con la procedencia, a la diferente utilización de mecanismos de depuración o mecanismos para reducir el consumo final y que reducirían la presión en el caso de menor disponibilidad (*).

() Se han propuesto distintas medidas ambientales correctoras encaminadas a limitar la cantidad de agua consumida y garantizar el máximo aprovechamiento del agua disponible. Pese a que estima que la implantación total/parcial de dichas medidas podrían reducir los consumos de agua en torno a un 50%, dicha estimación no se incorpora a ninguno de los cálculos realizados para no distorsionar la comparativa con las anteriores estimaciones.*

Será, por lo tanto, en fases posteriores cuando se conozcan las condiciones precisas del origen y sus posibles limitaciones cuando se realicen posteriormente la propuesta de implantación de los mecanismos adecuados para alcanzar dicho objetivo.

No existe, de acuerdo con los datos indicados y con el propio informe de CHT, problema desde el punto de vista del abastecimiento de agua para el sector que imposibilite su implantación.

3.2 MEDIDAS AMBIENTALES PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PARA OPTIMIZAR LA GESTIÓN DEL AGUA EN DICHO ÁMBITO.

3.2.1.- RED SEPARATIVA PARA CONSUMO Y PARA RIEGO.

Se plantea la implementación de una red separativa para el riego y otra para el abastecimiento, para un mejor control del ciclo del agua al permitir un tratamiento y una regulación de esta en función de los requerimientos de los diferentes usos.

3.2.2.- RECOGIDA, TRATAMIENTO, ALMACENAMIENTO Y REUTILIZACIÓN DE AGUA DE PLUVIALES.

Se propone, como posible medida para reducir el consumo del agua suministrada desde la red municipal, la recogida, tratamiento, almacenamiento y reutilización de agua de pluviales del interior del sector. Para ello, se contempla la posibilidad de realizar una balsa en la zona baja del sector con la doble finalidad de recoger las escorrentías superficiales del sector y permitir el almacenaje de aguas como complemento a la suministrada desde la red municipal.

Desde esta balsa se podría discriminar el uso del agua recogida en función de las diferentes necesidades del sector y/o su entorno (almacenamiento/reutilización/vertido para garantizar el caudal mínimo ecológico).

3.2.3.- TRATAMIENTO, ALMACENAMIENTO Y REUTILIZACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

Como posible medida para minimizar la demanda de consumo del agua suministrada desde la red municipal se propone la implementación de una red de recogida separativa para el agua de pluviales y de residuales que permita, previo tratamiento de estas últimas, su reutilización en las condiciones fijadas por la normativa para el riego de jardines, el baldeo de viarios y sistemas contraincendios.

3.2.4.- GENERACIÓN DE AGUA POTABLE POR CONDENSACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se propone, como posible medida para reducir el consumo del agua suministrada desde la red municipal y para asegurar el suministro en caso de cortes de suministro, la implantación de equipos para la generación continua de agua potable por condensación atmosférica y su almacenaje en depósitos habilitados de acuerdo con la normativa para su almacenamiento y posterior reutilización.

El aire contiene agua en forma de vapor; si se baja la temperatura del aire, por debajo del punto de rocío, que es la temperatura a la que empieza a condensar, obtendremos agua semejante a la de lluvia.

Los generadores propuestos (GENERADORES "AQUAER" o similares), permiten obtener agua potable a partir del vapor de agua del aire, ya que reúne todas las características físicas químicas y microbiológicas para ser consumida sin tratamiento previo.

Además, dichos generadores no contaminan, ya que no producen ruidos anormales, ni gases, ni residuos contaminantes.

3.2.5.- OTRAS MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.

Otra medida para minimizar la demanda de consumo del agua suministrada desde la red municipal se propone incidir, no ya sobre las instalaciones de suministro, sino sobre los propios puntos de consumo:

- SE LIMITARÁN LAS DEMANDAS DESPROPORCIONADAS.

En aras de una mejor gestión del agua del sector se propone limitar la implantación de instalaciones que impliquen grandes consumos de agua, como piscinas, spas o similares hasta que no se haya verificado que el agua disponible en el sector es suficiente para los usos previstos.

Se propone la implantación de un modelo turístico similar al de apartahotel, por tener una menor demanda de agua que el de otros modelos turísticos.

Asimismo, se propone la externalización de aquellos servicios como el de lavandería, que requieran la utilización de grandes volúmenes de agua.

- SE UTILIZARÁN SISTEMAS PARA LA REDUCCIÓN DE CONSUMOS.

Con el fin de incidir en la demanda de los distintos puntos de consumo se propone la implementación de distintos sistemas y mecanismos:

- Cisternas de doble descarga en W.C. Por medio del botón selector dan 3 o 6 litros por cada pulsación, frente a los 8 a 10 litros de las cisternas tradicionales.
- Economizadores de agua en grifos y duchas: Los perlizadores de agua permiten unos ahorros de hasta un 50% respecto a los sistemas convencionales.
- Duchas en lugar de bañeras: Conllevan, en usos normales, menores gastos de agua. Se evitarán las duchas con caudales mayores de 10 l/min.
- Grifería Termostática en duchas o combinados ducha/bañera: Suponen ahorros del 50% de caudal y control automático de la temperatura, además de evitar las pérdidas de agua y energía para conseguir la temperatura correcta.
- Grifos ecoeficientes monomando en lavabos y similares: Con apertura central en dos pasos, el primero a medio caudal y apertura ecoeficiente, siempre en agua fría, evitando el desperdicio de agua caliente que por poco tiempo de uso, no llega a la habitación del cliente, pero sí genera gasto de energía. Se evitarán los lavabos con caudales mayores de 6 l/min.
- Grifería temporizada/electrónica automática en zonas públicas: Los cierres automáticos y caudales reducidos evitan el derroche en los espacios de mayor concurrencia.
- Urinarios con descarga presurizada: Se propone la instalación de urinarios con descarga presurizada cuyo consumo sea como máximo de 1 litro por descarga.
- Electrodomésticos eficientes: Se propone la elección y funcionamiento de los electrodomésticos a instalar en base a criterios de eficiencia energética y de demanda de agua.

- SE LIMITARÁN LOS CONSUMOS DE AGUA EN LAS ZONAS AJARDINADAS.

Una de las decisiones planteadas para reducir la demanda de agua en el sector es la de utilizar únicamente elementos vegetales autóctonos que, por estar mejor adaptados al medio y a las condiciones climáticas, presentan una menor demanda de agua.

Además, se limitarán las zonas de césped, implementándose sistemas de riego por goteo y/o por exudación, además de programarse el riego para evitar las pérdidas por evaporación.

- SE IMPLEMENTARÁN PLANES DE AHORRO Y MEDIDAS DE SENSIBILIZACIÓN.

Se ha establecido en el Plan Parcial la obligación de la realización de Planes de ahorro. Además, se propone informar a los usuarios de la importancia de ahorrar agua y de los hábitos correctos para conseguirlo (con folletos explicativos, adhesivos en los diferentes sistemas, etc).

- REDUCCIÓN DE FUGAS EN LOS SISTEMAS DE ALMACENAJE Y EN LAS REDES DE DISTRIBUCIÓN.

Se establece la necesidad de que el proyecto de urbanización defina la instalación y la sectorice de modo que se permita la adecuada comprobación y reparación de las posibles fugas.

Las canalizaciones de la red general de distribución discurrirán enterradas y por zonas de fácil sustitución.

Se propone la colocación de contadores individuales en cada unidad de alojamiento para controlar mejor las fugas y poder premiar/penalizar/concienciar a los clientes en función de sus hábitos de consumo.

La implementación de estas y otras medidas supone en la práctica la optimización de las necesidades de suministro y, por ende, la minimización de los posibles impactos negativos en el medioambiente.

3.3 CONSIDERACIONES SOBRE LA CLORACIÓN Y ALMACENAMIENTO.

3.3.1.-CAPACIDAD DE LOS DEPÓSITOS:

Las aguas de consumo procederán según las hipótesis señaladas en el apartado 2 de este informe. La actuación urbanística propone un depósito de almacenamiento de agua para consumo, de unos 250 m³ de capacidad para garantizar el abastecimiento entre 2 y 3 días, ante casos de posibles cortes del suministro por averías, etc. A este depósito, cuya ubicación se propone en la parcela nº 9, se le añadirían otros para el control del agua reutilizada y aquella procedente de las escorrentías superficiales.

Desde este depósito de agua se enviará las puntas de consumo, mediante el adecuado grupo de presión.

En cumplimiento del Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, "por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano", el depósito dispondrá

de un control automático de cloro libre que garantizará la presencia de cloro libre en el agua de consumo en las proporciones adecuadas.

El depósito dispondrá de una boya de flotador que impida la entrada de agua municipal cuando esté se encuentre lleno.

Para los nuevos sondeos se deberá contar con los correspondientes permisos entre otros de la Confederación Hidrográfica del Tago acorde a la reglamentación en materia de aguas.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones.

3.3.2.-TRATAMIENTOS DE CLORACIÓN:

El cloro es el agente desinfectante más ampliamente empleado, ya que reúne la mayoría de las propiedades del "desinfectante ideal". El principal objeto de la cloración es la destrucción de microorganismos gracias a la acción germicida del cloro, pero también tiene una gran importancia la oxidación de sustancias inorgánicas reducidas (hierro, manganeso, sulfuros etc.), la destrucción de compuestos que producen olor y sabor, eliminación de algas. El mecanismo de acción del cloro está condicionado por varios factores:

- PH DEL AGUA. En la reacción de formación del ácido hipocloroso a partir del Cl_2 , el equilibrio se desplaza hacia la formación del ácido hipocloroso cuando el pH está comprendido entre 4-6.

Cuando aumenta el pH el ácido hipocloroso (ácido débil) tiende a ionizarse, dando ion hipoclorito, cuya actividad germicida es menor.

$\text{pH} = 4-6 = 90\% \text{ hipocloroso}$

$\text{pH} = 6-7,5 = 50\% \text{ hipocloroso}$

$\text{pH} = > 8,5 = 90\% \text{ hipoclorito}$

El cloro contenido en el agua ya sea en forma de hipocloroso o hipoclorito se denomina cloro residual libre (CRL).

- TIEMPO DE CONTACTO. Es uno de los factores más importantes. Su duración no debe de ser inferior a 30 minutos.
- TEMPERATURA. En la práctica la cloración se realiza a la misma temperatura que el resto de los tratamientos por lo que no es un factor demasiado importante.

La combinación del cloro con la materia orgánica produce compuestos orgánicos clorados que genéricamente se denomina CRC (cloro residual combinado) y tiene una gran importancia en el proceso de cloración coadyuvante.

El agua ya clorada con control continuo de presencia de cloro libre es almacenada en un depósito que proporcione al menos 30 minutos de retención al caudal de trabajo. Para el control del cloro en este depósito se instalaría un PCR, equipo de regulación y control que permite el control automático de la bomba dosificadora y el envío de datos al exterior.

4.-AGUAS RESIDUALES.

4.1 INTRODUCCIÓN.

4.1.1. VOLUMEN TOTAL PREVISTO INICIALMENTE.

De acuerdo con lo informado por la CHT *"dados los escasos caudales de agua a utilizar y verter, se considera muy escasa su incidencia en relación con los circulantes por el cauce"*.

El volumen de agua residual generada en la actuación se estima inicialmente entre 67 y 122 m³ / día, lo que implica y entre unos 24.000 y 44.000 m³/año (esto sin tener en cuenta la estacionalidad que podría reducir dicho volumen en un 50%, hasta 12.000 y 22.000 m³/año). Este volumen máximo y en función de las necesidades se enviará después de su tratamiento adecuado o bien a unos depósitos específicos para su tratamiento en aquellos usos que permita la legislación o bien se enviarán al cauce para mantener el caudal ecológico adecuado evitando alterar su situación actual aguas abajo.

4.2. TRATAMIENTOS.

La red de saneamiento de aguas residuales será independiente de la red de drenaje de aguas pluviales. Ante la sensibilidad del área de implantación y su red hidrológica. El tratamiento al que serán sometidas las aguas residuales tendrá como objeto la reutilización de las mismas en el riego de zonas verdes y viales y extinción de incendios.

Las aguas residuales tendrán las características de aguas residuales domésticas, su carga contaminante se cifra en:

SS 450 mg/L

DBO₅ 300 mg/L

La exigencia del tratamiento para la reutilización de las aguas se establece en el RD 1620/2007 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas y que se en resumen en:

SS 10 mg/L

Turbidez 2 UNT

Escherichia coli 0 UFC/100 ml

El tratamiento previsto se basa en:

1.-TRATAMIENTO PRIMARIO:

Tamizado y compactado de sólidos

Homogenización y regulación de caudal al tratamiento

2.-TRATAMIENTO SECUNDARIO (Biológico)

Tratamiento mediante biodiscos Decantación secundaria

3.-TRATAMIENTO Terciario

Tratamiento de membranas por ultrafiltración

4.-TRATAMIENTO DE FANGOS

Espesado por gravedad Deshidratación por centrifugación

4.2.1. TRATAMIENTO PRIMARIO.

4.2.1.1. DESBASTE.

El desbaste es la primera operación que se realiza en todas las plantas depuradoras de aguas residuales, consiste en la separación de sólidos de volumen elevado, que producirían gravísimas alteraciones en el normal funcionamiento de la planta.

Los objetivos básicos de este proceso de desbaste son los siguientes:

- Protección mecánica de los equipos.
- Evitar posibles alteraciones a la circulación del agua residual a través de la depuradora.
- Evitar la presencia de sólidos inertes de gran tamaño en el tratamiento de fangos.
- Evitar la obstrucción de las líneas y canales de la planta.
- Evitar la deposición de estos residuos en los canales y equipos.

Para llevar a cabo las misiones indicadas anteriormente, en las plantas depuradoras de aguas residuales se utilizan diferentes equipos, entre los que se incluyen los tamices.

Los tamices son equipos para la eliminación de sólidos de gran tamaño, consistentes en hacer pasar al agua a través de una placa perforada con ranuras fresadas o perforaciones de 0,5 a 3 mm. o bien por una malla de acero inoxidable, con luz entre 0,25 y 3 mm.

En este caso, se instalará un tamiz rotativo con luz de paso de 1 mm dimensionado para un caudal punta de hasta 80 m³/h.

4.2.1.2. HOMOGENEIZACIÓN EN CARGA Y CAUDAL.

En determinados casos, la composición del agua residual de alimentación a la depuradora puede variar a lo largo del día, o bien producirse descargas puntuales con grandes variaciones en las concentraciones de sus contaminantes, siendo preciso llevar a cabo una homogeneización de este, con el fin de que la planta depuradora trabaje en las mejores condiciones posibles.

Esta homogeneización presenta importantes ventajas en la operación, tales como:

- Mejora los rendimientos de los procesos, fundamentalmente los biológicos.
- Facilita el control de la instalación.
- Aumenta la vida de las instalaciones, al trabajar en condiciones constantes.
- Facilita las operaciones y programación de los trabajos de mantenimiento.
- Permite optimizar el tamaño de la instalación.

Básicamente el proceso de homogeneización consiste en un depósito de volumen adecuado, que actúa como pulmón, donde tiene lugar la homogeneización del agua residual. Para que tenga lugar una homogeneización entre el influente y el agua presente en el depósito es preciso que el mismo se encuentre agitado. El tipo de agitación precisada en el depósito de homogeneización es una agitación suave.

4.2.2. TRATAMIENTO SECUNDARIO BIOLÓGICO

4.2.2.1. TRATAMIENTO BIOLÓGICO. BIODISCOS.

Los tratamientos biológicos son los encargados de eliminar la materia orgánica biodegradable presente en las aguas residuales. Consisten básicamente en provocar el desarrollo de microorganismos capaces de asimilar la materia orgánica biodegradable, utilizándola como sustrato o fuente de alimentación, a la que por parte transforman en nuevos microorganismos y otra parte es oxidada.

Por realizarse este proceso mediante microorganismos, se conoce con el nombre de tratamiento biológico o bioquímico, y supone sencillamente la aplicación de las leyes naturales de auto depuración que tienen lugar en los cauces receptores, llevada a cabo en este caso en condiciones controladas.

Las reacciones bioquímicas que tienen lugar en esta etapa se clasifican en dos grandes grupos, de acuerdo con los microorganismos que las llevan a cabo. Las reacciones aerobias se producen en presencia de oxígeno disuelto en el agua mientras que las reacciones anaerobias se producen en ausencia de oxígeno disuelto, tomando el preciso de los compuestos orgánicos que lo contienen (ácidos, alcoholes, aldehídos, etc.) o bien de sales

in- orgánicas, como nitratos o sulfatos. En el proceso de tratamiento aquí descrito, la biodegradación de la materia orgánica tiene lugar mediante un sistema de biodiscos con aireación.

Dentro de los sistemas de tratamiento por vía aerobia, se encuentran una serie de procesos, entre los que se encuentran lagunaje, lagunaje aireado, lodos o fangos activos, los señalados biofiltros y otros.

En el caso de la planta descrita, el proceso de depuración biológica se realiza mediante biodiscos. Su funcionamiento puede sintetizarse, indicando que los elementos soporte, integrantes de los biodiscos, se sumergen parcialmente (40%) en las aguas residuales a tratar, contenidas en depósitos por los cuales fluyen las aguas y, girando a baja velocidad, se exponen alternativamente al aire y al agua a tratar, dichos elementos soporte que integran el equipo. La película biológica se desarrolla sobre sus superficies.

Cuando por la rotación, una sección de los tambores sale del agua, arrastra consigo parte del agua misma que, goteando, forma una fina película líquida y, por tanto, con una elevada posibilidad de contacto y de intercambio con el oxígeno atmosférico. El crecimiento biológico aumenta hasta alcanzar un espesor entre 0,2 a 3,0 mm.

Por efecto de los procesos biológicos señalados anteriormente, y por efecto de la velocidad del agua durante la rotación, se efectúa el desprendimiento de capas de la película, pasando a flóculos en suspensión en el líquido. Estos flóculos se separan posteriormente, por sedimentación, en el siguiente paso del tratamiento, mediante una decantación secundaria. En cuanto se realiza la separación, empieza inmediatamente un nuevo bio crecimiento de la película.

4.2.2.2. DECANTACIÓN SECUNDARIA.

Tras el proceso biológico, es necesaria una etapa de decantación, que permita la separación de los flóculos formados, clarificando la corriente de agua. En este tipo de decantadores, los flóculos se aglomeran entre sí en su caída, aumentando progresivamente de tamaño y, por tanto, de velocidad de sedimentación.

Para esta etapa de clarificación pueden emplearse decantadores de diseños diversos, fundamentalmente rectangulares, circulares y de lamelas. En este caso, se diseña la inclusión de un decantador lamelar.

En los decantadores de lamelas se hace pasar el agua a través de unos paquetes de placas paralelas o conjunto de tubos, inclinados aproximadamente 45°, donde tiene lugar la separación de los sólidos en suspensión.

En estos equipos, el sólido al pasar a través de las placas decanta sobre la superficie de estas, deslizándose debido a su inclinación, hasta caer al fondo del tanque donde se produce

la purga o extracción. Una ventaja de estos equipos es el requerir menor espacio, y ser las unidades más compactas.

4.2.3. TRATAMIENTO TERCIARIO.

4.2.3.1. TRATAMIENTO DE MEMBRANAS POR INFILTRACIÓN.

La filtración de efluentes procedentes de procesos de tratamiento de aguas residuales es una práctica que permite eliminaciones adicionales de sólidos en suspensión y DBO5 particulada presente en el efluente procedente del tratamiento biológico.

Del depósito de salida de la EDAR se le dosifica cloro, se bombea el agua a un filtro que separa las partículas superiores a 200 micras, el agua filtrada es bombeada a la membrana B de ultrafiltración en la que se retienen todo tipo de bacterias, etc. A la salida de esta membrana el agua es acumulada en un pequeño depósito desde donde se aspira para uso urbano de acuerdo con la nueva normativa R.D 1620/2007 de reutilización de aguas residuales. En caso de que el agua ultrafiltrada se acumule en un depósito de mayor volumen y quede almacenada por más tiempo se deberá tener en cuenta la adición de una pequeña cantidad de hipoclorito.

Lavado: Acabado el ciclo de filtración se produce un contralavado hidráulico mediante la puesta en marcha de la bomba de lavado que toma agua ultrafiltrada del depósito y la apertura de la válvula automática correspondiente. El lavado se realiza en sentido contrario al de filtración y es evacuado hacia la cabecera de la EDAR. Al cabo de un determinado número de ciclos de filtración se produce un ciclo de desinfección que se realiza igual que el lavado hidráulico, pero inyectando hipoclorito durante 10 segundos tras lo cual la instalación permanece parada en fase de remojado durante 10-20 minutos. Finalizado este tiempo se continúa con el lavado hidráulico evacuándose estas aguas por otra válvula automática hacia desagüe. Todos los tiempos y contadores son ajustables a voluntad en el PLC y dependerán de la calidad del agua a tratar

4.2.4. TRATAMIENTO DE FANGOS.

4.2.4.1. ESPESADO POR GRAVEDAD.

Como complemento del tratamiento de aguas residuales descrito, se diseña una línea que permita la gestión básica de los fangos generados en los procesos, fundamentalmente la depuración biológica y los lavados de la ultrafiltración.

El diseño propuesto se inicia con un espesado por gravedad, procedimiento que permite incrementar el contenido de sólidos del fango por eliminación de parte de la fracción líquida. En este caso, el sobrenadante que se obtiene se retornará al homogeneizador para su tratamiento.

El espesado por gravedad se realiza en un tanque de diseño similar al de un tanque de sedimentación convencional. El fango diluido se conduce a una cámara de alimentación central y a continuación sedimenta y se compacta extrayéndose el fango espesado desde el fondo del tanque. Este fango que se recoge en el fondo se bombea al equipo de deshidratación.

4.2.4.2. DESHIDRATACIÓN POR CENTRIFUGACIÓN.

El espesado por centrifugación supone la sedimentación de las partículas del fango bajo la acción de fuerzas centrífugas. Los tres tipos básicos de centrífugas disponibles son la centrífuga de discos, de camisa maciza y de cesta.

En el caso aquí considerado se emplea una centrífuga de discos, que consiste en una unidad montada verticalmente, que contiene varios discos cónicos superpuestos. Cada disco actúa como una centrífuga independiente de baja capacidad. El líquido asciende entre los discos hacia el eje central sufriendo una clarificación gradual mientras que los sólidos se concentran en la periferia de la camisa, descargándose a través de unas boquillas. De este modo, se obtiene finalmente un producto deshidratado que reduce considerablemente su volumen para proceder a su retirada por gestor autorizado.

4.3. CONSIDERACIONES SOBRE REUTILIZACIÓN AGUAS RESIDUALES.

Las aguas una vez tratadas adecuadamente se enviarán a un depósito de almacenamiento de 250 m³ de capacidad desde donde se enviarán al sistema de riego de zonas verdes y viales y servicio contra incendios, este depósito dispondrá de un sistema de control de cloro automático.

5.-AGUAS PLUVIALES.

5.1 INTRODUCCIÓN.

El área de implantación de la actuación urbanística dispone de un clima templado moderado, húmedo con presencia de estación seca en verano e inviernos muy suaves y con una pluviometría anual media estimada de entre 600 y 1.000 mm. En periodo estival, meses de julio y agosto presentan una pluviometría muy baja.

Como hemos mencionado en los antecedentes, la gestión de las aguas pluviales es un aspecto necesario, pero no crítico, que habrá de ser evaluado detalladamente en función de los caudales ecológicos mínimos, evitar el efecto de sellado de los suelos y enturbiado de las escorrentías superficiales que introduce la urbanización masiva de un sector y la contribución de esta agua para una correcta gestión del agua del sector.

En la parte inferior del sector se contempla la posibilidad de realizar una balsa con la doble finalidad de recoger las escorrentías superficiales del sector y por otra si es necesario permitir el

almacenaje de aguas en los meses en los que no fuera posible puntualmente una captación directa.

Desde esta balsa se podría discriminar en función de las diferentes necesidades el abastecimiento de agua potable previo tratamiento o bien al segundo depósito para agua no potable o por último el vertido al cauce.

5.2. TRATAMIENTOS.

Las aguas de escorrentía captadas se tratarán para poder ser reutilizadas juntamente con las aguas efluentes del tratamiento de aguas residuales, para el riego de las zonas verdes, limpieza de viales, etc.

El tratamiento para someter a estas aguas se basará en:

- Desbaste
- Decantación secundaria de las aguas
- Bombeo

5.2.1.1. Desbaste.

El desbaste es la primera operación que se realiza en todas las plantas depuradoras de aguas residuales, consiste en la separación de sólidos de volumen elevado, que producirían gravísimas alteraciones en el normal funcionamiento de la planta.

Los objetivos básicos de este proceso de desbaste son los siguientes:

- Protección mecánica de los equipos.
- Evitar posibles alteraciones a la circulación del agua residual a través de la depuradora.
- Evitar la presencia de sólidos inertes de gran tamaño en el tratamiento de aguas.
- Evitar la obstrucción de las líneas y canales de la planta.
- Evitar la deposición de estos residuos en los canales y equipos.

Para llevar a cabo las misiones indicadas anteriormente, en las plantas depuradoras de aguas residuales se utilizan diferentes equipos, entre los que se incluyen los tamices.

Los tamices son equipos para la eliminación de sólidos de gran tamaño, consistentes en hacer pasar al agua a través de una placa perforada con ranuras fresadas o perforaciones de 0,5 a 3 mm. o bien por una malla de acero inoxidable, con luz entre 0,25 y 3 mm.

En este caso, se instalará un tamiz rotativo con luz de paso de 1 mm dimensionado para un caudal punta de hasta 80 m³/h.

5.2.1.2. Decantación.

Tras el proceso de desbaste, es necesaria una etapa de decantación, que permita la separación de los sólidos arrastrados formados, clarificando la corriente de agua. En este tipo de decantadores, los flóculos se aglomeran entre sí en su caída, aumentando progresivamente de tamaño y, por tanto, de velocidad de sedimentación.

Para esta etapa de clarificación pueden emplearse decantadores de diseños diversos, fundamentalmente rectangulares, circulares y de lamelas. En este caso, se diseña la inclusión de un decantador lamelar.

En los decantadores de lamelas se hace pasar el agua a través de unos paquetes de placas paralelas o conjunto de tubos, inclinados aproximadamente 45° , donde tiene lugar la separación de los sólidos en suspensión.

En estos equipos, el sólido al pasar a través de las placas decanta sobre la superficie de las mismas, deslizando debido a su inclinación, hasta caer al fondo del tanque donde se produce la purga o extracción. Una ventaja de estos equipos es el requerir menor espacio, y ser las unidades más compactas.

5.2.1.3. Bombeo.

Las aguas efluentes del tratamiento de decantación se enviarán mediante el adecuado grupo de bombeo al depósito de aguas donde se almacenan las aguas residuales tratadas. En este se mezclarán, se controlará el cloro libre y servirán para el riego de zonas verdes, limpieza de viales, etc.

La demanda de agua para riego en periodos secos se cifra en 4 l/m^2 , lo que para la actuación supondría una demanda diaria de 180 m^3 de agua.

El depósito de almacenamiento de aguas residuales y pluviales dispondrá de un rebose que permitirá el vertido del agua excedente al cauce publico cumpliendo la normativa más restrictiva respecto de su calidad.

6.-OTRAS MEDIDAS A ADOPTAR EN RELACIÓN CON EL CICLO DEL AGUA.

6.1 MEDIDAS AMBIENTALES PREVENTIVAS Y CORRECTORAS RELATIVAS A LA DEPURACIÓN Y VERTIDO DE AGUAS.

6.1.1. SEPARACIÓN Y REUTILIZACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.

Se propone la implementación de una red de saneamiento separativa y diferente a la de pluviales para optimizar la gestión del agua del sector. De este modo:

- Se limita el volumen de las aguas "sucias" a verter al cauce y sus posibles efectos negativos.

- Se consigue facilita la reutilización de las aguas del sector.
- Se reducen las necesidades de consumo de agua.

El volumen de aguas vertido estará supeditado al mantenimiento del caudal ecológico mínimo establecido desde la CHT.

6.1.2. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS AGUAS PLUVIALES.

Se propone la implementación de una serie de medidas ambientales para minimizar los posibles efectos negativos de las aguas pluviales vertidas y para limitar afecciones significativas sobre la biodiversidad y valores ambientales de la zona:

- MÍNIMAS ALTERACIONES TOPOGRÁFICAS.

Se adopta la premisa de proponer la mínima alteración posible de la topografía, cauces, etc. Para ello se evitará alterar la orografía natural, en la medida de lo posible, y el entubado de las escorrentías superficiales.

- EVITAR EL SELLADO DE SUELOS.

La propuesta parte de la voluntad de no alterar, o al menos hacerlo lo menos posible, las condiciones naturales preexistentes del sector.

Para ello, se propone la utilización de firmes permeables que eviten el efecto de sellado de los suelos y permitan que las aguas de pluviales penetren en el terreno, de modo que la afección sobre el biotopo y sobre las escorrentías superficiales y subterráneas sean mínimas.

- RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES.

En la parte inferior del sector se contempla la posibilidad de realizar una balsa con la finalidad de recoger las escorrentías superficiales del sector y permitir el almacenaje de aguas en los meses. Desde esta balsa se podría discriminar en función de las necesidades del sector o bien el verter las aguas al cauce.

6.1.3. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS AGUAS RESIDUALES

Se propone la implementación de una serie de medidas ambientales para minimizar los posibles efectos negativos de las aguas residuales vertidas y para limitar afecciones significativas sobre la biodiversidad y valores ambientales de la zona:

- CONTROL DE LAS AGUAS RESIDUALES VERTIDAS.

No se permiten las fosas sépticas, pozos negros estancos o filtrantes en el sector debiéndose eliminar las existentes y conectarse a los sistemas previstos en el sector. Se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red prevista.

- CONDUCCIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Las aguas residuales que se generen en el sector se conducirán por gravedad hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) prevista aguas abajo.

El proyecto de Urbanización deberá determinar con total exactitud las instalaciones para el traslado de las aguas residuales desde los edificios en que estas se generan hasta la EDAR, así como las medidas a implementar para evitar fugas y garantizar el correcto mantenimiento y registro de dicha red.

- TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

A tales efectos se ha previsto la instalación de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (tratamiento primario, secundario, terciario y de fangos) adecuada al volumen de vertido en la parte más baja del sector que deberá evaluarse en el trámite de autorización de vertido que deberá realizarse ante la Confederación Hidrográfica del Tago.

El proyecto de Urbanización deberá determinar con total exactitud las instalaciones y los tratamientos que fuesen necesarios para garantizar la calidad medioambiental de esta actuación.

- REUTILIZACIÓN DE AGUAS RESIDUALES / VERTIDO AL CAUCE

Las aguas residuales, una vez tratadas adecuadamente, se enviarán a un depósito de almacenamiento de 250 m³ de capacidad que dispondrá de un sistema de control de cloro automático desde donde se enviarán al sistema de riego de zonas verdes y viales y servicio contra incendios y/o se enviarán al cauce para mantener el caudal ecológico adecuado evitando alterar su situación actual aguas abajo y sin afectar al medio natural.

6.2 MEDIDAS AMBIENTALES PREVENTIVAS Y CORRECTORAS EN LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

El resto de las condiciones se refieren principalmente a la gestión de agua dentro de los proyectos de edificación y en los planes de gestión posterior de la actividad.

Destacamos de las ordenanzas la inclusión de la obligación de su evaluación con la realización de un Plan de Ahorro contemplado en el art. 2.2.5. b o bien la realización de una certificación acerca del comportamiento ambiental del edificio art. 2.2.4 del Título II del presente documento.

También destacamos las medidas acerca de la intervención en los espacios libres privados en el art. 2.3.3. donde se expone la necesidad de estudiar de manera específica el tipo de riego y las demandas hídricas de las plantaciones.

7.-CONCLUSIONES.

Se realiza el presente anexo con la intención de mostrar la especial preocupación que el ciclo completo del agua tiene en la ordenación del sector y acreditar la viabilidad de la propuesta. **No existen razones para considerar este aspecto como un condicionante negativo para el desarrollo del sector en esta fase.**

Se ha aportado la documentación y los datos para poder comprobar la existencia de caudales suficientes en el entorno del sector y se ha solicitado informe a la CHT al respecto. En este informe no se aprecia especial preocupación por parte del Organismo al respecto, explicitándose en el mismo la escasa entidad de los posibles impactos en el cauce motivados por la demanda prevista.

Una vez resuelta esta cuestión, el resto de los aspectos son de ámbito técnico y en cualquier caso resolubles.

8.-NORMATIVA A CONSIDERAR PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO.

- RD 927/1988 por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del agua y de la Planificación Hidrológica.
- Orden de presidencia y administración territorial de 23 de diciembre de 1.993, sobre creación del censo de plantas depuradoras de aguas residuales y utilización de lodos de depuración en el sector agrario. (BOCyL 11-1-94).
- RD 419/1993 por el que se modifica el Reglamento de Dominio público hidráulico y se actualiza el importe de sanciones.
- Decreto 151/1994, de 7 de julio, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana. (BOCyL 26-10-94).
- RD 1541/1994 por el que se modifica el anexo I del Reglamento de la Administración Pública del Agua.
- RD 1771/1994 modificación de algunos artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico Ley 13/1996 Medidas Fiscales, Administrativas y de orden social.
- RD 1664/1998 por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca. Ley 46/1999 modificación de la Ley de Aguas.
- RD 60/2011, de 21 de enero, sobre las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas.
- Ley 11/2005 (modificación de la L 10/2001 de 5 julio, del Plan Hidrológico Nacional)
- RDL 4/2007 de 13 abril (modificación texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por RDL 1/2001 de 20 julio)
- Ley 16/2002 prevención y control integrados de la contaminación.

- Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- RD 1620/2007 Reutilización de las Aguas Depuradas.
- RD 902/2018, de 20 julio (modificación del RD 140/2003, de 7 de febrero, criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y las especificaciones de los métodos de análisis del RD 1798/2010, de 30 diciembre).
- RD 865/2003 por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Real Decreto Ley 2/2004, de 18 de junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional. (BOE nº 148, de 19 de junio de 2004).
- Resolución de 29 de junio de 2004, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Convalidación del Real Decreto-Ley 2/2004, de 18 de junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional. (BOE nº 160, de 03 de Julio de 2004).
- Orden SCO/1591/2005 sobre el Sistema de Información nacional de Agua de Consumo.
- Orden SAS/1915/2009, de 8 de julio, sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano.
- RDL 4/2007 por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Orden SCO/1591/2005, de 30 de mayo, sobre el Sistema de Información Nacional de Agua de Consumo. (BOE 02-06-2005).
- Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional. (BOE nº 149, de 23 de junio de 2005).
- Orden MAM/985/2006, de 23 de marzo, por la que se desarrolla el régimen jurídico de las entidades colaboradoras de la administración hidráulica en materia de control y vigilancia de calidad de las aguas y de gestión de los vertidos. (BOE nº 81, de 05 de abril de 2006). Corrección de errores de la Orden MAM/985/2006, de 23 de marzo, por la que se desarrolla el régimen jurídico de las entidades colaboradoras de la administración hidráulica en materia de control y vigilancia de calidad de las aguas y de gestión de los vertidos al dominio público hidráulico. (BOE nº 112, de 11 de mayo de 2006).
- Resolución de 30 junio 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias («B.O.E.» 28 julio).
- RD 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental («B.O.E.» 12 septiembre).

- RD 29/2011 de 14 enero (modificación RD 125/2007 de 2 febrero, ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas y RD 650/1987 de 8 mayo, ámbitos territoriales de los Organismos de cuenca y planes hidrológicos)
- Real Decreto 126/2007, de 2 de febrero, por el que se regulan la composición, funcionamiento y atribuciones de los comités de autoridades competentes de las demarcaciones hidrográficas con cuencas intercomunitarias. (BOE 03-02-2007).
- Orden TEC/1399/2018, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la revisión de los planes especiales de sequía correspondientes a las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar; a la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro; y al ámbito de competencias del Estado de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental («B.O.E.» 26 diciembre).
- RDL 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (BOE de 14-04-2007).
- RD 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica. (BOE de 07-07-2007).
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. (BOE de 08-12-2007).
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (BOE de 16-01-2008).
- RD 670/2013, de 6 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril, en materia de registro de aguas y criterios de valoración de daños al dominio público hidráulico («B.O.E.» 21 septiembre).
- OM ARM/1195/2011 de 11 May. (modifica OM ARM/2656/2008 de 10 Sep., instrucción de planificación hidrológica).
- Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico, de los retornos al citado dominio público hidráulico y de los vertidos al mismo. (BOE 27-09-2008).
- Decreto de Castilla y León 11/2014, de 20 marzo, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial denominado «Plan Integral de Residuos de Castilla y León» («B.O.C.L.» 24 marzo).
- Real Decreto 1514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro. (BOE 22-10-2009).
- Resolución de 23 de marzo de 2010, de la Dirección General de Relaciones Institucionales y Acción Exterior, por la que se ordena la publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» del «Protocolo General de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino y la Junta de Castilla y León por el que se fija el marco general de colaboración en el ámbito del saneamiento y la

depuración: "Ejecución del Plan Nacional de Calidad de las Aguas: Saneamiento y Depuración 2007-2015"». (BOCyL de 21-04-2010) Real Decreto 29/2011, de 14 de enero, por el que se modifican el Real Decreto 125/2007, de 2 de febrero, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas, y el Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, por el que se definen los ámbitos territoriales de los Organismos de cuenca y de los planes hidrológicos. (BOE 15-01-2011).

- RD 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental («B.O.E.» 12 septiembre).
- Orden ARM/1195/2011, de 11 de mayo, por la que se modifica la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica. (BOE 13-05-2011).
- RDL 12/2011, de 26 de agosto, por el que se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para la aplicación del Convenio Internacional sobre el embargo preventivo de buques y se regulan competencias autonómicas en materia de policía de dominio público hidráulico. (BOE 30-08-2011).
- RD 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. (BOE 20-09-2012).
- RD 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.



En Oviedo, febrero de 2021
D. Manuel Serrano Álvarez
ARQUITECTO

9.-INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO DE FECHA 28 DE ABRIL DE 2010 Y CERTIFICADO DE CONCESIÓN DE AGUAS EN MIRANDA DEL CASTAÑAR.



MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

MIGUEL ÁNGEL BELLANCO LAJAS, JEFE DE SERVICIO DEL REGISTRO DE AGUAS Y APROVECHAMIENTOS HIDRÁULICOS DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.

CERTIFICA:

Que en la Sección A, Tomo 44, Hoja, nº 33 del Registro de Aguas, figura la inscripción nº 4333 a nombre del AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DEL CASTAÑAR, con número de C.I.F. P-3719400-H; de una concesión de aguas del río Francia (301.42.02), con destino a abastecimiento de población; con un caudal máximo concedido de 6,95 l/s y una potencia instalada de 44,11kw C.V.; en el T.M. de Miranda del Castañar (Salamanca); siendo el título del derecho: concesión otorgada por la Confederación Hidrográfica del Tajo de 27 de octubre de 1978.

En el apartado de "Condiciones Específicas" figura lo siguiente: fecha de caducidad de la concesión: 1 enero de 2061. Fecha del acta de reconocimiento final: 17 de junio de 1996.

En el apartado de "Observaciones" figura lo siguiente: la toma se realizará del río Francia. Potencia instalada: dos grupos de 44,11 kw. Coordenadas del aprovechamiento: 06° 00' 27" W y 40° 29' 17" N. Se autoriza a derivar un caudal máximo de 10,41 l/s durante 16 horas al día.

A petición de D. LUIS SERRANO CASTAÑER, con N.I.F. nº 17.835.312-P, en representación de Naturaleza y Turismo Alternativo S.L.; se expide la presente certificación en Madrid a veinticinco de mayo de dos mil diez.





MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

O F I C I O

S/REF.
N/REF. 18.661/10 AS
FECHA 28 de abril de 2010
ASUNTO SOLICITUD DE INFORMACIÓN. T.M. DE
MIRANDA DEL CASTAÑAR (SALAMANCA).

NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO S.L.
(D. LUIS SERRANO CASTAÑER - Representante)
C/ DIONISIO RIDRUEJO 2-1 EXTERIOR
33007-OVIEDO

AL CONTESTAR INDIQUE D.N.I./C.I.F.
Y N° EXPEDIENTE (N/REF.)



Examinado su escrito del pasado 3 de marzo de 2010, registrado de entrada en el organismo con el nº 8038 de 25 de marzo de 2010, solicitando información sobre concesiones de aprovechamientos de aguas y vertidos, en relación con la urbanización del sector URBZ-3 de las Normas Urbanísticas de Miranda del Castañar (Salamanca),

ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO pone en su conocimiento:

1.- Por el Servicio del Registro de Aguas se ha cursado a esa entidad una Tasa por emisión de Certificados que recibirá próximamente. Una vez acredite ante este Organismo su abono, el citado Servicio expedirá el Certificado solicitado sobre aprovechamientos para abastecimiento de poblaciones inscritos en el Registro de Aguas en el t.m. de Miranda del Castañar. (A efectos de mayor agilidad, puede remitir dicha acreditación de pago al Servicio indicado, nº de Fax 91.470.03.04).

2.- De acuerdo con el Censo de Vertidos Autorizados de la Confederación Hidrográfica del Tago, actualmente, sólo se encuentra autorizado el vertido correspondiente al núcleo urbano de Miranda del Castañar en dicho término municipal, siendo sus datos los siguientes:

- Titular: Ayuntamiento de Miranda del Castañar.
- Municipio del vertido: Miranda del Castañar (Salamanca).
- Medio receptor: Arroyo San Benito.
- Volumen (m3/año): 61.000.
- Naturaleza medio receptor: Categoría I.

Los datos indicados se encuentran publicados en la página web de la Confederación (www.chtajo.es).

3.- Por Orden de 13 de agosto de 1999 se dispuso la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la cuenca del Tago, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio (BOE de 30 de agosto de 1999, corrección de errores en BOE de 27 de enero de 2000). Entre dichas determinaciones se establece una dotación máxima para población estacional de 350 l/hab.día para población alojada en viviendas unifamiliares y de 220 l/hab.día para población alojada en otros establecimientos. Se considera, a falta de estudios específicos, un

CORREO ELECTRÓNICO

AVENIDA DE
PORTUGAL, 81
28071 - MADRID
TEL. 91 5 35 05 00
FAX 91 470 03 04



período de estacionalidad de 100 días al año. En base a lo anterior y considerando una ocupación de 4 personas en las villas y de 2 en las habitaciones, a falta de datos adicionales, se podría cifrar orientativamente la demanda máxima anual en 7280 m³.

Con respecto a la demanda medioambiental se estará, en cada momento, a lo establecido para el tramo de río considerado, sin derecho a indemnización alguna en caso que se establezca otro mayor valor en el futuro. En las Normas del Plan Hidrológico se determina dicha demanda con carácter orientativo, en tanto que no estén aprobados estudios específicos y siempre que no esté fijada por otra normativa, que será el volumen mensual equivalente al 50% de la aportación mensual media de los meses de verano. Si bien, dados los pequeños caudales de agua a utilizar y verter, se considera muy escasa su incidencia en relación con los circulantes por el cauce.

La concesión de aguas correspondiente deberá solicitarse a este Organismo, quien tramitará el oportuno expediente conforme a lo establecido en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás normativa de aplicación.

Las limitaciones al vertido de aguas residuales se estipulan en las condiciones de la autorización de vertido a otorgar por el Organismo de cuenca, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, por lo que el titular o responsable del vertido debe solicitar a esta Confederación Hidrográfica la autorización que se regula en dicha normativa.

No obstante lo anterior, en caso de que el sector a urbanizar se localizase junto al núcleo urbano de Miranda del Castañar y pudiera formar parte de esa aglomeración urbana, el vertido procedente del sector deberá conectarse a la red general de saneamiento del municipio. En caso de que esta solución no fuera viable, las instalaciones de depuración deberán diseñarse para tratar las aguas residuales procedentes del sector y de aquellos otros que el planeamiento urbanístico municipal tuviera previsto desarrollar en la zona donde se localiza el citado sector.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: José Antonio Díaz Lázaro-Carrasco.

-05- ESTUDIO ECONÓMICO.

ÍNDICE.

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN	- 2
TÍTULO II. GASTOS DE URBANIZACIÓN	- 3
CAPÍTULO 1. CONCEPTO.	- 3
CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN.	- 5
CAPÍTULO 3. REALIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.	- 6
CAPÍTULO 4. INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS.	- 7
TÍTULO III. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	- 8
CAPÍTULO 1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PUBLICAS.	- 8
CAPÍTULO 2: IMPACTO EN LA POBLACIÓN.	- 9
CAPÍTULO 3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS.	- 10

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

El estudio económico debe recoger las determinaciones sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas propuestas.

El presente documento trata de dar cumplimiento a dichos objetivos, realizando un estudio orientativo acerca del total de costes que intervienen hasta la finalización completa de la urbanización. Se analizan estos desde un punto de vista estático ya que es incierto el tiempo en el que se producen estos gastos e ingresos.

Se añade al documento el Título III con la denominación de "Informe de sostenibilidad económica", por ser este apartado requerido en el artículo 142 DEL RUCyL.

TÍTULO II. GASTOS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONCEPTO.

Para determinar los gastos de urbanización, el presente documento se remite de manera obligada al art. 198 del Reglamento de Urbanismo de CyL, que es de aplicación desde el año 2010, en el que se indica:

1. Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.
2. Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:
 - a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:
 - 1º. La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.
 - 2º. La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
 - 3º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
 - 4º. La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.
 - b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:
 - 1º. Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.
 - 2º. Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.
 - 3º. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.
 - 4º. Canalización e infraestructuras de obra civil susceptibles de albergar medios de transmisión de comunicaciones electrónicas para proporcionar servicios de telecomunicaciones.
 - 5º. Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

6º. Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.

c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:

1º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

2º. La jardinería.

3º. El tratamiento de los espacios no ajardinados.

4º. El mobiliario urbano.

3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:

1º. Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

2º. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.

3º. Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

4º. Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

5º. En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de in- compatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

1º. La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.

2º. La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.

3º. El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.

4º. El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

De entre estos gastos distinguimos algunos grupos que nos permiten simplificar su estimación al existir datos estadísticos acerca de los mismos:

a) **Gastos de ejecución material de la urbanización** incluidos los de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

b) **Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística** y otros gastos de gestión como:

- 1º. Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- 2º. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.
- 3º. Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.
- 4º. En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.

c) Las **indemnizaciones a propietarios y arrendatarios** y demás gastos que procedan en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN.

Se incluyen en este apartado la estimación exclusiva de la ejecución de los sistemas locales incluidos en la superficie de sistemas locales y los demás gastos imputables al sector según lo establecido en Capítulo 1 anterior. Las superficies a urbanizar son las siguientes:

- Vías Públicas. 14.328 m².
- Espacios Libres Públicos. 18.119 m².

La estimación de estos gastos se realiza en base a las siguientes estimaciones:

- Coste urbanizado de suelo urbanizado de vías públicas: 40 €/m².
- Coste de suelo urbanizado neto de parques y jardines entre 10 €.

Se ha tenido en cuenta a la hora de estimar los costes de urbanización de los viales que se persigue una urbanización blanda, sin movimientos de tierras de importancia, con viales sin elementos rígidos propios de un medio rural, mínima implantación de mobiliario urbano, máximo aprovechamiento de los elementos naturales preexistentes, ...

Respecto al coste de los espacios libres públicos, es necesario recordar que se parte de un entorno natural preexistente de gran superficie, atractivo y consolidado, en el que la mayor parte de las acciones estarán destinadas a conservar lo ya existente y en el que no se considera necesaria la introducción de elementos externos, más allá de la realización de nuevas plantaciones de especies autóctonas.

En estos precios se incluyen los gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización hasta la recepción por parte municipal.

Se conocen algunos gastos tras las comunicaciones efectuadas con algunas de las compañías suministradoras, si bien estas no se han manifestado sobre los costes concretos relativos a la conexión a los sistemas generales (abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, ...). Aventuramos estos gastos en un 30% más de lo previsto con el cálculo anterior.

Por último, se estima un coste de 220.000 € para la posible instalación, en caso de considerarse necesario, del equipo de producción de agua por condensación de aire (10.000 litros diarios).

1.-Vías públicos: $14.328 * 40 = 573.120 \text{ €}$

2.-Espacios Libres Públicos: $18.119 * 10 = 181.190 \text{ €}$

3.-Infraestructuras al exterior del sector (30% (1+2)) = 226.293 €

4- Producción de agua por condensación de aire = 220.000 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO = 1.200.603 € (*)

() A los gastos descritos habría que sumarle el beneficio industrial de contrata y los impuestos.*

CAPÍTULO 3. REALIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Hasta la urbanización completa del sector se producirá la elaboración y aprobación de un conjunto de elementos técnicos que servirán para la definición pormenorizada de cada uno de los pasos intermedios que el proceso urbanizador requiere. Básicamente, estos documentos son los siguientes:

Modificación puntual y ordenación detallada, Evaluación Ambiental, Proyecto de infraestructuras al exterior del sector, Proyecto de actuación, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, Estudios de seguridad y salud, Estudios de Gestión de Residuos y Dirección de las Obras de Urbanización.

Además de estos gastos se tienen en cuenta aquellos otros derivados de la constitución, asesoramientos (en especial en el ámbito jurídico) y demás actuaciones que ha de realizar la entidad urbanística que se encargue de urbanizar la unidad (publicaciones, registro de la propiedad, retribuciones diversas, ...).

Esta cantidad se estima en el 12% del coste total de las obras de urbanización. Si se le añaden los costes de tramitación de las versiones previas de los trámites urbanísticos y ambientales realizadas y los de otros documentos (estudios de seguridad y salud, topografía, residuos en la construcción...), se concluye que es necesario un aumento de este porcentaje.

Se estima, por todo lo dicho, que el montante de honorarios técnicos y gastos de gestión podría alcanzar un 17% del PEM de urbanización.

HONORARIOS TÉCNICOS Y GASTOS DE GESTIÓN (*)

$1.200.603 \text{ €} * 0,17 = 204.102,51 \text{ €}$

() A los gastos descritos habría que sumarle los impuestos.*

CAPÍTULO 4. INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS.

De acuerdo con la voluntad manifestada por el propietario minoritario del sector, se ha procurado que el plan propuesto afecte en la menor medida posible a las construcciones e instalaciones que este posee, por lo que no existen motivos, salvo prueba en contrario, que justifiquen necesidad de fijar indemnización alguna.

TITULO III. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

CAPÍTULO 1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PUBLICAS.

A) ENCUADRE

El contenido completo de este capítulo debe recoger las determinaciones del Plan Parcial sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

B) GASTOS DE MANTENIMIENTO E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

Entendemos que los gastos derivados del mantenimiento de las instalaciones e implantación de nuevos servicios han de regularse a través de los presupuestos municipales y en función de los ingresos y gastos del Ayuntamiento tal y como se indica en el estudio económico precedente. Se exponen en este apartado los datos más significativos del estudio a través de los que el Ayuntamiento en aplicación de las políticas municipales habrá de asignar los gastos e ingresos oportunos para prestar, con la intensidad que prevea, los servicios que la legislación sobre el régimen local le obliga a prestar. No obstante, se planteará la posibilidad de algún tipo de convenio entre promotor y Ayuntamiento para que la presente actuación no se traduzca en cargas económicas sobre las arcas municipales.

C) 15% DE PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN LAS PLUSVALÍAS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

Como consecuencia del plan propuesto, se debe ceder al ayuntamiento un 15% de la superficie de suelo del sector en el que podrá edificar hasta 1.854,59 m² de techo. La distribución, destino y definición de dichos espacios queda suficientemente justificada en el documento urbanístico de referencia.

D) INGRESOS POR LICENCIAS DE OBRAS, ICIO, ...

Se realiza a continuación una aproximación al presupuesto de ejecución material de los edificios a construir:

- Hotel: 6.291.819,23 €
- Villas: 2.675.670,57 €
- Equipamiento Cultural Privado: 690.690,96 €

- Equipamiento Privado: 645.066,18 €
- Terciario mixto: 1.360.540,60 €

Teniendo en cuenta que los ingresos del ayuntamiento por licencias de obras, impuestos de construcciones y obras y/u otros se estiman en el 5% de dicho presupuesto, se prevé que el ayuntamiento podría obtener unos ingresos de unos 583.189,38 €.

E) IMPUESTOS DIRECTOS

A medida que se desarrolle urbanísticamente el suelo, este aumentará su valor catastral.

De modo análogo, a medida que se vayan implantando los distintos usos y realizando las obras planeadas, se hará necesario devengar los impuestos periódicos vinculados a estas (Impuesto de Bienes Inmuebles, Tasas de recogida de residuos sólidos urbanos, etc.). Se estima que los ingresos anuales del ayuntamiento por estos conceptos pueden ser de unos 72.170,28 €.

F) CONCLUSIÓN

Los beneficios económicos de la actividad urbanística y edificatoria para el ayuntamiento son, tal y como se ha justificado, innegables; más aún teniendo en cuenta la coyuntura socioeconómica del municipio, en franca regresión y con una población muy envejecida.

CAPÍTULO 2: IMPACTO EN LA POBLACIÓN.

A) CREACIÓN DE EMPLEO DURANTE LA URBANIZACIÓN Y LAS OBRAS.

Se prevé la creación de 30-40 puestos de trabajo de personal de obra (en distintas cualificaciones) a disposición de la oferta de Miranda del Castañar y su comarca (*)

() En igualdad de condiciones con otros licitantes, las obras a realizar serán adjudicadas a contratistas locales o de la comarca.*

B) CREACIÓN DE EMPLEO EN LA FASE DE GESTIÓN.

Se estima la creación de unos 50 puestos de trabajo fijos directos con destino preferente a los habitantes del Municipio y su comarca, según especialidad y capacitación (*).

() A igualdad de capacitación con otros interesados, se potenciará la contratación de personal local o de la zona.*

C) REVITALIZACIÓN DEL MERCADO TURÍSTICO DEL MUNICIPIO

Tal y como se ha expresado en el Documento Inicial Estratégico, la oferta turística actual del municipio es estacional y poco sostenible.

La ordenación propuesta persigue la implantación de un novedoso modelo turístico basado en la cultura y naturaleza, vinculado a un turismo de calidad, no estacional y no intrusivo. En consecuencia,

se fijará población activa joven en la zona durante todo el año, lo que se espera pueda generar riqueza y oportunidades para Miranda y sus habitantes, además de revertir el progresivo deterioro y abandono del pueblo.

D) NUEVO PRODUCTO TURÍSTICO-CULTURAL, INNOVADOR Y SOSTENIBLE. POTENCIACIÓN DE LA IMAGEN DEL MUNICIPIO

La belleza y singularidad de Miranda del Castañar, en particular, y de la comarca, en general, es innegable, siendo esta la verdadera piedra angular de la propuesta. A un entorno natural formidable, prácticamente inalterado, se une un patrimonio histórico artístico y etnográfico de gran valor.

Sin embargo, aún a día de hoy, las bondades del municipio y de la zona siguen siendo relativamente desconocidas, lo que ha llevado a la zona a una situación de atraso, falta de oportunidades y abandono en comparación con otros municipios de la zona, como La Alberca, más desarrollados.

Esta teórica desventaja es, sin embargo, la gran oportunidad del municipio, al disponer de un entorno privilegiado que no ha sido degradado por la mano del hombre.

La actuación propuesta pretende convertirse en la "Puerta de las Batuecas", poner en valor dicho patrimonio y darlo a conocer a un turista sensible, culto, respetuoso y no invasivo (turismo de cultura y naturaleza; turismo de calidad). Se potenciará así la imagen del municipio como destino singular de calidad.

CAPÍTULO 3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS.

El margen de maniobra de la Ordenación Detallada para proponer usos se encuentra limitado por las determinaciones normativas. En la ordenación propuesta se han transcrito las determinaciones y objetivos marcados en:

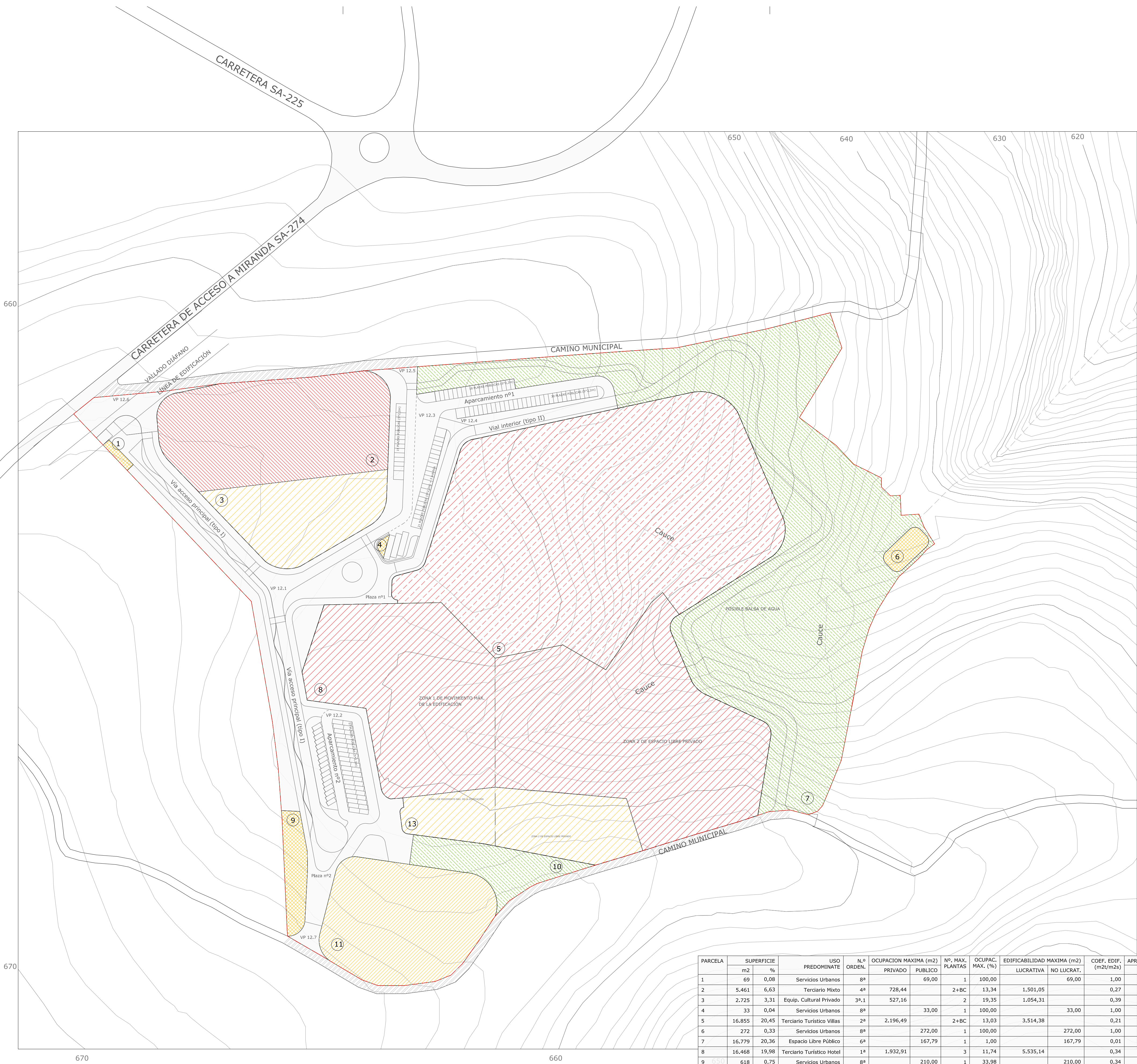
- NUM: Se plantea un desarrollo turístico apoyado en el carácter cultural, que dota de significado de la actuación. Dicha actuación complementa la oferta turística, formativa y cultural del municipio, sin entrar en conflicto con sus elementos patrimoniales
- PORN: Se plantea una ordenación respetuosa e integrada en el medio ambiente.

Los usos propuestos son, en consecuencia, adecuados a la situación y características del sector y del ámbito territorial en que se ubican, de acuerdo con los propios condicionantes normativos.

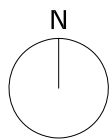
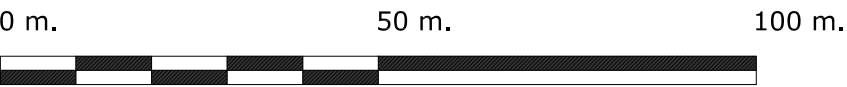
En Oviedo, en febrero de 2021
D. Manuel Serrano Álvarez
ARQUITECTO

-06- PLANOS DE ORDENACIÓN.

NOMBRE DEL PLANO	ESCALA
<u>PO-1. ORDENACIÓN</u>	
PO-1.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	1/.1000
PO-1.2 IMAGEN ORIENTATIVA DE LA ORDENACIÓN.	1/.1000
<u>PO-2. ZONIFICACIÓN</u>	
PO-2.1 SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.	1/.1000
PO-2.2 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.	1/.1000
<u>PO-3. DOTACIONES URBANÍSTICAS</u>	
PO-3.1 CONJUNTO DOTACIONES PÚBLICAS.	1/.1000
PO-3.2 RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.	1/.1000
PO-3.3 RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO.	1/.1000
PO-3.4 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA.	1/.1000
PO-3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES.	1/.1000
PO-3.6 RED DE ALUMBRADO.	1/.1000
PO-3.7 PLANO DE REPLANTEO.	1/.1000
PO-3.8 PLANO DE RASANTES.	1/.1000
PO-3.9 SECCIONES Y PLANTAS DE VIALES TIPO.	1/.150
PO-3.10 INSTALACIONES PREVISTAS AL EXTERIOR DEL SECTOR.	1/.7500



CALIFICACION URBANISTICA



LEYENDAS DE ORDENANZAS

- ORDENANZA 1ª HOTEL
- ODENANZA 2ª HOTEL-VILLAS
- ORDENANZA 3ª EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ORDENANZA 4ª USO MIXTO
- ORDENANZA 5ª DOTACION DE EQUIPAMIENTO PUBLICO
- ORDENANZA 6ª DOTACION DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- ORDENANZA 7ª DOTACION DE VIAS PUBLICAS
- CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
- ORDENANZA 8ª DOTACION DE SERVICIOS URBANOS

- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- LIMITES ENTRE PARCELAS PUBLICAS Y PARCELAS PRIVADAS
- LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
- CAUCES EXISTENTES
- CURVAS DE NIVEL

- 1 SERVICIOS URBANOS. ACOMETIDAS
- 2 TERCARIO MIXTO
- 3 EQUIPAMIENTO CULTURAL PRIVADO
- 4 SERVICIOS URBANOS. CUADROS DE DISTRIBICION
- 5 TERCARIO TURISTICO VILLAS
- 6 SERVICIOS URBANOS. EDAR
- 7 ESPACIO LIBRE PUBLICO
- 8 TERCARIO TURISTICO HOTEL
- 9 SERVICIOS URBANOS. ETAP Y DEPOSITOS
- 10 ESPACIO LIBRE PUBLICO
- 11 EQUIPAMIENTO PUBLICO
- 12 VIAS PUBLICAS
- 13 EQUIPAMIENTO PRIVADO

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO

MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºG, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserrano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA
CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1/1.000
FECHA FEBRERO 2021

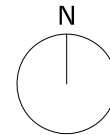
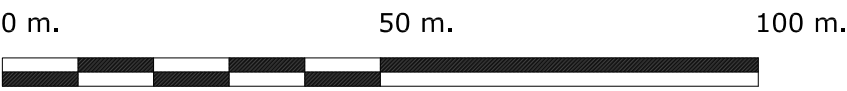
PLANO Nº

PO 1.1

PARCELA	SUPERFICIE		USO PREDOMINANTE	N.º ORDEN.	OCUPACION MAXIMA (m2)		Nº. MAX. PLANTAS	OCUPAC. MAX. (%)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2)		COEF. EDIF. (m2t/m2s)	APROVECHAM. MAXIMO	
	m2	%			PRIVADO	PUBLICO			LUCRATIVA	NO LUCRAT.		m2	%
1	69	0,08	Servicios Urbanos	8ª		69,00	1	100,00		69,00	1,00		
2	5.461	6,63	Terciario Mixto	4ª	728,44		2+BC	13,34	1.501,05		0,27	1501,05	
3	2.725	3,31	Equip. Cultural Privado	3ª.1	527,16		2	19,35	1.054,31		0,39	1.054,31	12,14
4	33	0,04	Servicios Urbanos	8ª		33,00	1	100,00		33,00	1,00		8,53
5	16.855	20,45	Terciario Turístico Villas	2ª	2.196,49		2+BC	13,03	3.514,38		0,21	3.514,38	
6	272	0,33	Servicios Urbanos	8ª		272,00	1	100,00		272,00	1,00		28,42
7	16.779	20,36	Espacio Libre Público	6ª		167,79	1	1,00		167,79	0,01		
8	16.468	19,98	Terciario Turístico Hotel	1ª	1.932,91		3	11,74	5.535,14		0,34	5.535,14	
9	618	0,75	Servicios Urbanos	8ª		210,00	1	33,98		210,00	0,34		44,77
10	1.340	1,63	Espacio Libre Público	6ª		13,40	1	1,00		13,40	0,01		
11	4.278	5,19	Equipamiento Público	5ª		946,12	2	22,12		946,12	0,22		
12	14.328	17,38	Vías Públicas	7ª		143,28	1	1,00		143,28	0,01		
13	3.200	3,88	Equipamiento Privado	3ª.2	615,02		2	19,22	759,02		0,24	759,02	
TOTAL	82.426	100,00			6.000,00	1.854,59		9,53	12.363,90	1.854,59		12.363,90	100,00

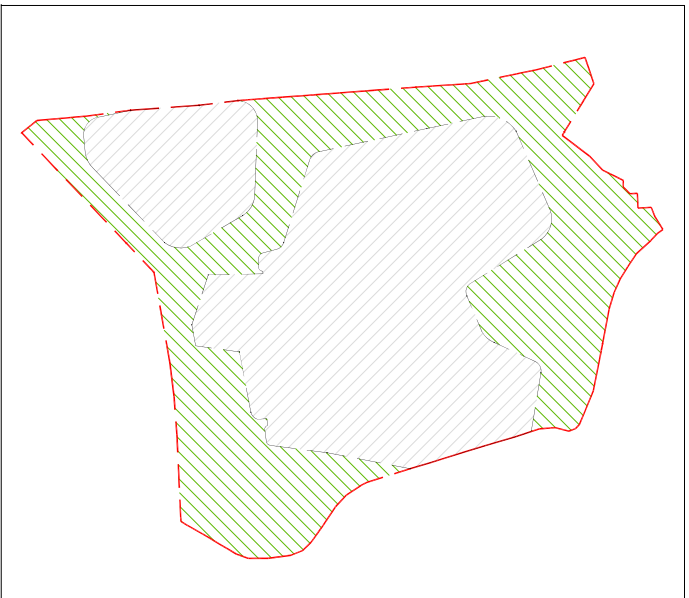


IMAGEN ORIENTATIVA

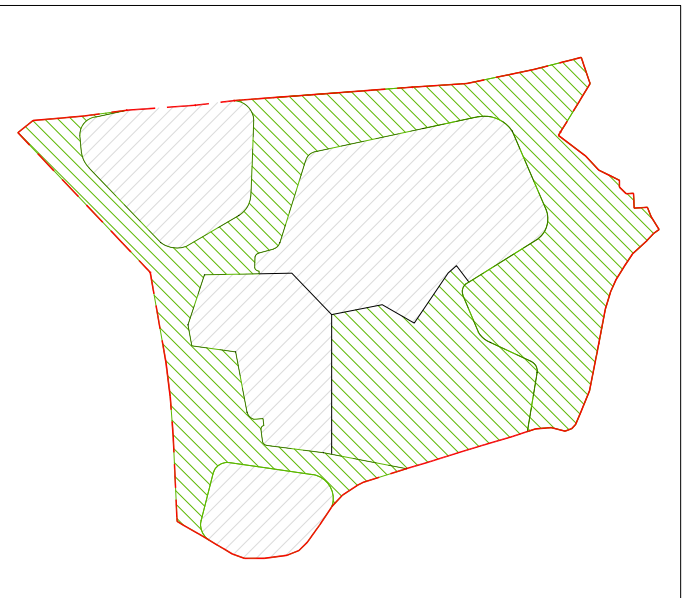


LEYENDAS

- ZONA DE USO LIMITADO (PORN)
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- FRANJA SEPARADORA DE ZONA FORESTAL
- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- VIARIOS PUBLICOS. ZONAS AJARDINADAS
- VIARIOS PUBLICOS. PAVIMENTOS PERMEABLES VERDES
- TRAFICO RODADO
- CAMINOS PUBLICOS PEATONALES
- CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- LIMITES DE PARCELAS CON VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
- CURVAS DE NIVEL
- N.º DE PARCELA
- MASAS VEGETALES QUE SE RESPETAN
- CAUCES EXISTENTES (SE MANTIENEN)
- REPOBLACION CON ESPECIES LOCALES
- RECORRIDOS ORIENTATIVOS DE ACCESO A VILLAS
- OCUPACION MAXIMA ORIENTATIVA



ESPACIOS PUBLICOS - ESPACIOS PRIVADOS



ZONAS VERDES Y VIARIOS - PARCELAS EDIFICABLES

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

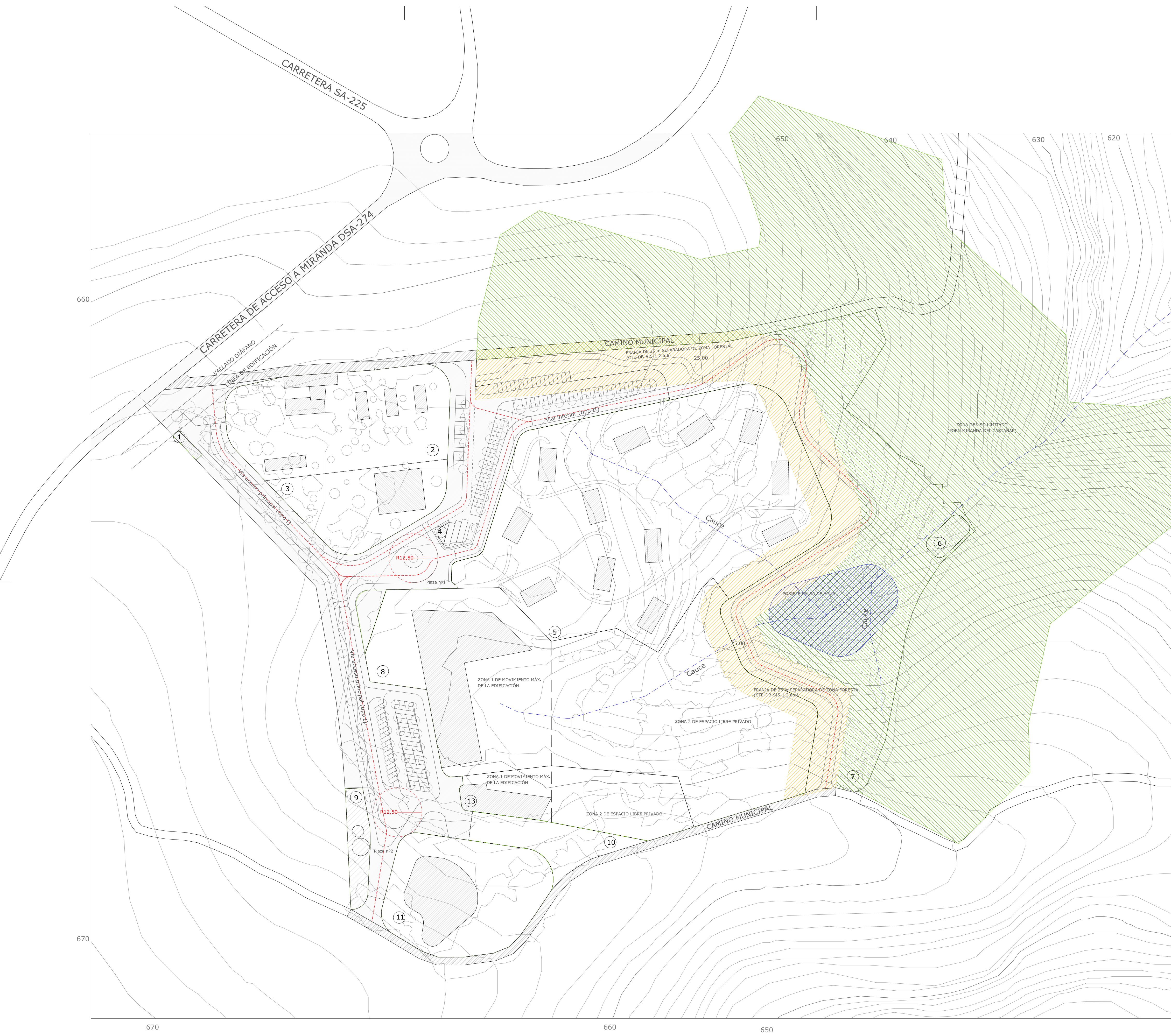
PLANO DE
ORDENACION DETALLADA
IMAGEN ORIENTATIVA

ESCALA
1/1.000

FECHA
FEBRERO 2021

PLANO Nº

PO 1.2



SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO



LEYENDAS

- ZONA DE USO LIMITADO (POR LA MIRANDA DEL CASTAÑAR). AREA FORESTAL
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. AREA FORESTAL
- FRANJA DE 25 m LIBRE DE VEGETACION
- CAMINOS PUBLICOS PEATONALES
- CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- RECORRIDOS ACCESIBLES A BOMBEROS
- LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
- CURVAS DE NIVEL
- 7 NUMERO DE PARCELA
- MASAS VEGETALES QUE SE RESPETAN
- CAUCES EXISTENTES (SE MANTIENEN)
- REPOBLACION CON ESPECIES LOCALES
- RECORRIDOS ORIENTATIVOS DE ACCESO A VILLAS
- Ocupacion maxima orientativa

LIMITACION DEL RIESGO DE INCENDIOS

ZONA LIMITROFE CON AREA FORESTAL (ZONA DE USO DELIMITADO EN EL PORN)
- SE PLANTEA UNA FRANJA DE 25 m DE ANCHURA SEPARANDO LA ZONA EDIFICADA DE LA FORESTAL, LIBRE DE ARBUSTOS O VEGETACIÓN QUE PUEDA PROPAGAR UN INCENDIO DEL ÁREA FORESTAL.
- SE PLANTEA UN CAMINO PERIMETRAL DE 5 m PARA FACILITAR EL ACCESO A LOS BOMBEROS.

ZONA EDIFICADA
- LA ZONA EDIFICADA O URBANIZADA DISPONE DE VÍAS DE ACCESO ALTERNATIVAS. ADEMÁS, PARA FACILITAR LA ACCIÓN DE LOS BOMBEROS SE PLANTEAN ZONAS DE GIRO Y/O MANIOBRA DE FORMA CIRCULAR DE 12,50 m DE RADIO. CADA UNO DE LOS ACCESOS ALTERNATIVOS Y LAS ZONAS DE MANIOBRA CUALES CUMPLIRÁ LAS SIGUIENTES CONDICIONES:
- ANCHURA MÍNIMA LIBRE 3,5 m
- ALTURA MÍNIMA LIBRE O GÁLBO 4,5 m
- CAPACIDAD PORTANTE DEL VIAL 20 KN/m².

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

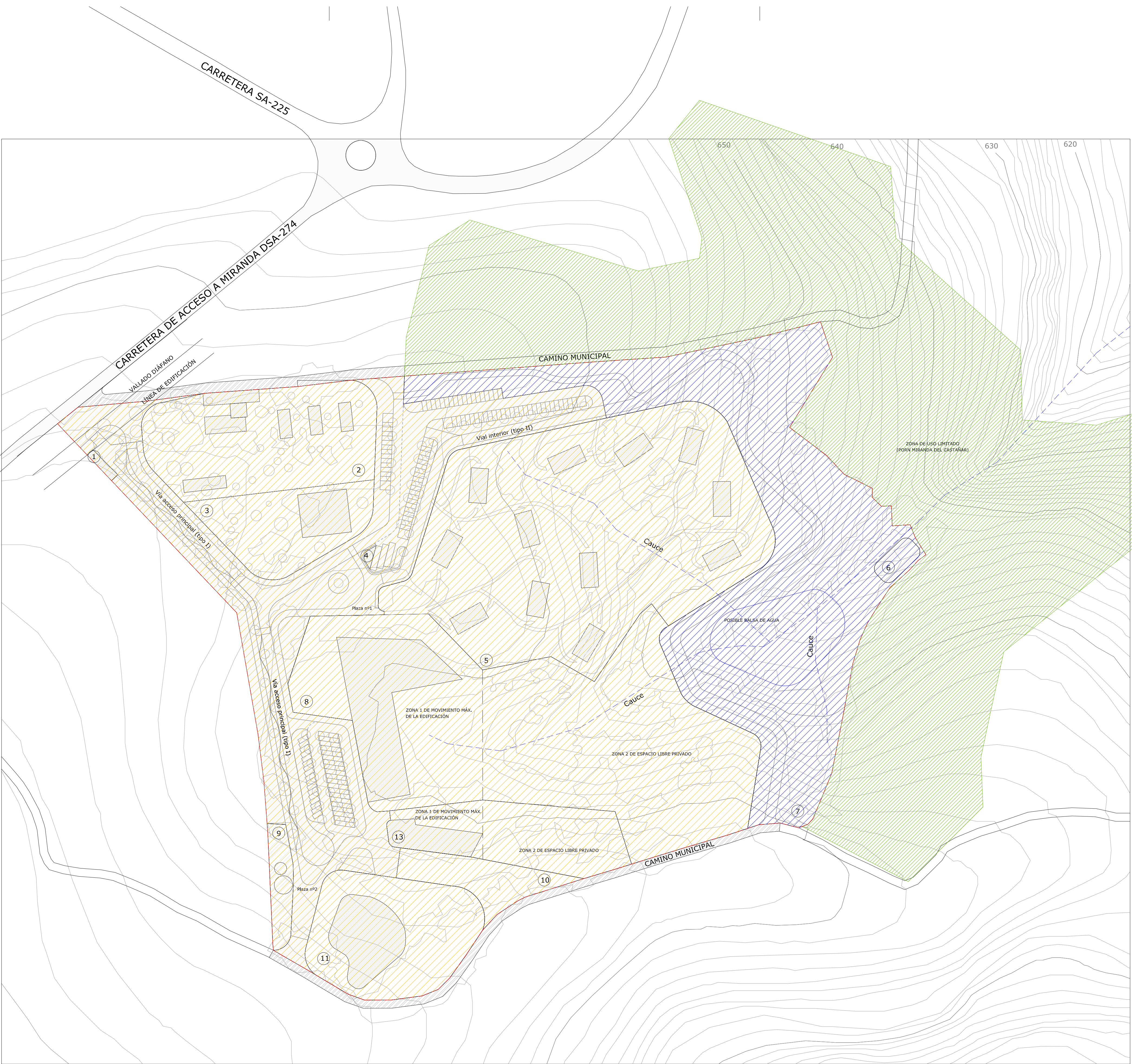
PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C/FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

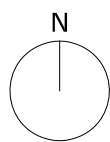
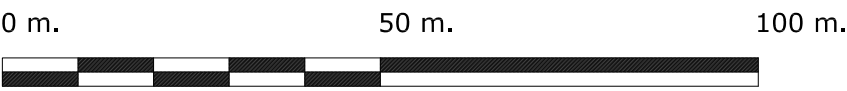
PLANO DE
ORDENACION DETALLADA-ZONIFICACION
SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

ESCALA
1/1.000
FECHA
FEBRERO 2021

PLANO Nº
PO 2.1



ZONIFICACION ACUSTICA



LEYENDAS

- ZONA DE USO LIMITADO (PORN): AREA ACUSTICA TIPO G)
- ZONA DE TRANSICION ACUSTICA
- SECTOR CON PREDOMINIO DE USO TERCIARIO: AREA ACUSTICA TIPO D)
- VIARIOS PUBLICOS
- CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
- CURVAS DE NIVEL
- NUMERO DE PARCELA
- MASAS VEGETALES QUE SE RESPETAN
- CAUCES EXISTENTES (SE MANTIENEN)
- REPOBLACION CON ESPECIES LOCALES
- RECORRIDOS ORIENTATIVOS DE ACCESO A VILLAS
- OCUPACION MAXIMA ORIENTATIVA

OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA PARA RUIDO.

SE ESTABLECE COMO OBJETIVO GENERAL DEL SECTOR NO SUPERAR LOS SIGUIENTES VALORES (ART.14.2 DEL RD 1367/2007).

EN GENERAL.

- INDICE DE RUIDO DIA (Ld): 65
- INDICE DE RUIDO TARDE (Le): 65
- INDICE DE RUIDO NOCHE (Ln): 60

EN LA ZONA DE TRANSICION.

- INDICE DE RUIDO DIA (Ld): 60
- INDICE DE RUIDO TARDE (Le): 60
- INDICE DE RUIDO NOCHE (Ln): 55

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA APLICABLES A ESPACIOS INTERIORES (ART.16.1 DEL RD 1367/2007).

EN ESTANCIAS.

- INDICE DE RUIDO DIA (Ld): 45
- INDICE DE RUIDO TARDE (Le): 45
- INDICE DE RUIDO NOCHE (Ln): 35

EN DORMITORIOS.

- INDICE DE RUIDO DIA (Ld): 40
- INDICE DE RUIDO TARDE (Le): 40
- INDICE DE RUIDO NOCHE (Ln): 30

EN AULAS:

- INDICE DE RUIDO DIA (Ld): 40
- INDICE DE RUIDO TARDE (Le): 40
- INDICE DE RUIDO NOCHE (Ln): 40

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA VIBRACIONES APLICABLES A ESPACIOS INTERIORES (ART.16.1 DEL RD 1367/2007).

EN GENERAL.

- INDICE DE VIBRACION (Law): 75
- EN EL EQUIPAMIENTO CULTURAL.
- INDICE DE VIBRACION (Law): 72

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

PROMOTOR

NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO

MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C/FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserrano@hotmail.com

PLANO DE

ORDENACION DETALLADA-ZONIFICACION
ZONIFICACION ACUSTICA

PLANO Nº

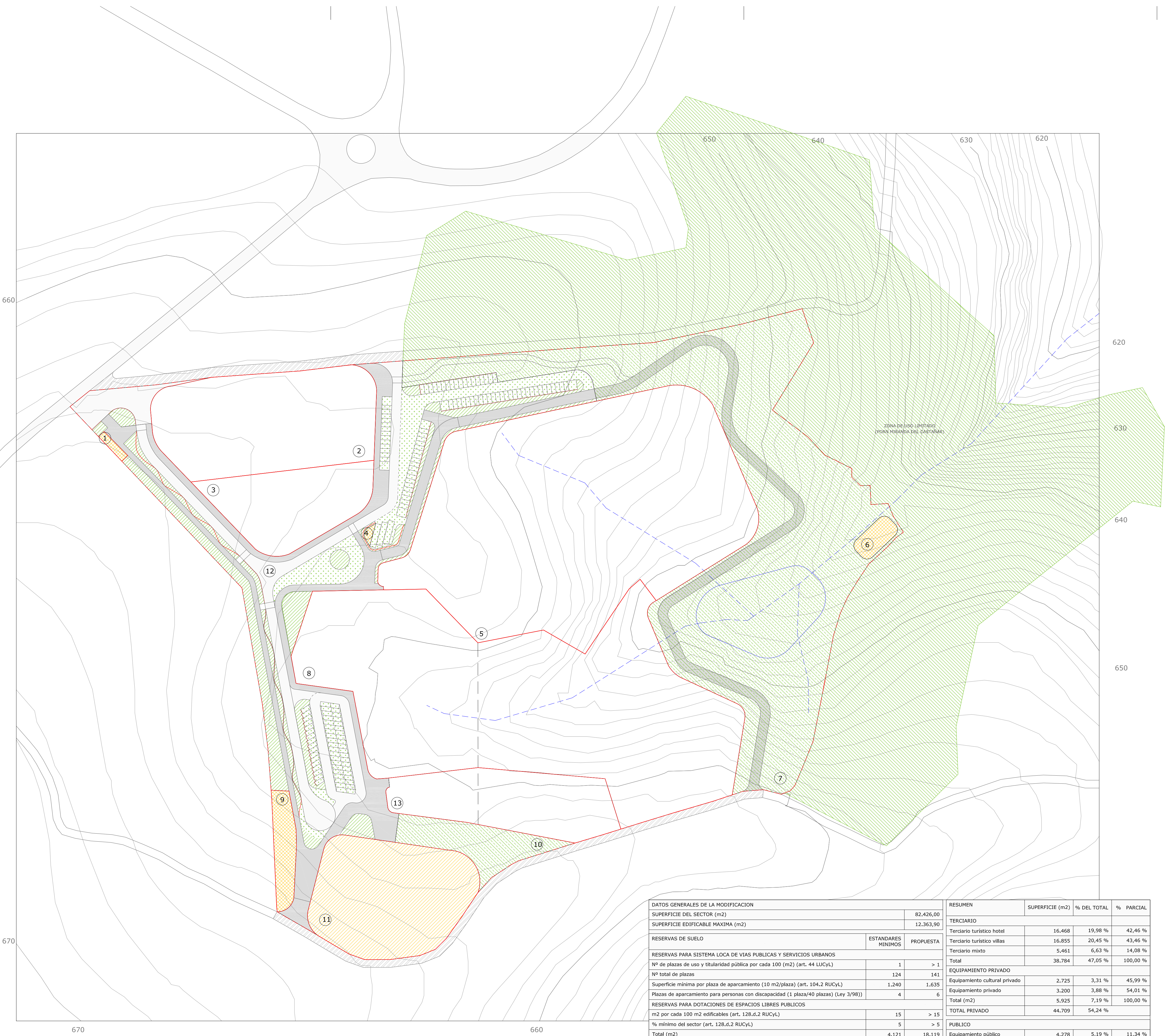
ESCALA

1/1.000

FECHA

FEBRERO 2021

PO 2.2



DOTACIONES URBANISTICAS PUBLICAS

0 m.

50 m.

100 m.

N

LEYENDAS DE ORDENANZAS

ZONA DE USO LIMITADO (PORN)

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

VIARIOS PUBLICOS. ZONAS AJARDINADAS

VIARIOS PUBLICOS. PAVIMENTOS PERMEABLES VERDES

VIARIOS PUBLICOS TRÁFICO RODADO

CAMINOS PUBLICOS PEATONALES

CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS

DOTACION SERVICIOS URBANOS

DOTACION EQUIPAMIENTO PUBLICO

--- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3

— MURETES DE MAMPUESTOS TRADICIONALES

— LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION

- - - CAUCES EXISTENTES

— CURVAS DE NIVEL

① SERVICIOS URBANOS. ACOMETIDAS

② TERCARIO MIXTO

③ EQUIPAMIENTO CULTURAL PRIVADO

④ SERVICIOS URBANOS. CUADROS DE DISTRIBICION

⑤ TERCARIO TURISTICO VILLAS

⑥ SERVICIOS URBANOS. EDAR

⑦ ESPACIO LIBRE PUBLICO

⑧ TERCARIO TURISTICO HOTEL

⑨ SERVICIOS URBANOS. ETAP Y DEPOSITOS

⑩ ESPACIO LIBRE PUBLICO

⑪ EQUIPAMIENTO PUBLICO

⑫ VIAS PUBLICAS

⑬ EQUIPAMIENTO PRIVADO

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserrano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA-DOTACIONES URBANISTICAS
DOTACIONES URBANISTICAS PUBLICAS

ESCALA
1/1.000

FECHA
FEBRERO 2021

PLANO Nº
PO 3.1

DATOS GENERALES DE LA MODIFICACION			RESUMEN	SUPERFICIE (m2)	% DEL TOTAL	% PARCIAL
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)			TERCIARIO			
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (m2)			Terciario turístico hotel	16.468	19,98 %	42,46 %
			Terciario turístico villas	16.855	20,45 %	43,46 %
			Terciario mixto	5.461	6,63 %	14,08 %
			Total	38.784	47,05 %	100,00 %
RESERVAS DE SUELO	ESTANDARES MINIMOS	PROPUESTA	EQUIPAMIENTO PRIVADO			
RESERVAS PARA SISTEMA LOCA DE VIAS PUBLICAS Y SERVICIOS URBANOS			Equipamiento cultural privado	2.725	3,31 %	45,99 %
Nº de plazas de uso y titularidad pública por cada 100 (m2) (art. 44 LUCyL)	1	> 1	Equipamiento privado	3.200	3,88 %	54,01 %
Nº total de plazas	124	141	Total (m2)	5.925	7,19 %	100,00 %
Superficie mínima por plaza de aparcamiento (10 m2/plaza) (art. 104.2 RUCyL)	1.240	1.635	TOTAL PRIVADO	44.709	54,24 %	
Plazas de aparcamiento para personas con discapacidad (1 plaza/40 plazas) (Ley 3/98))	4	6	PUBLICO			
RESERVAS PARA DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS			Equipamiento público	4.278	5,19 %	11,34 %
m2 por cada 100 m2 edificables (art. 128.d.2 RUCyL)	15	> 15	Espacio libre	18.119	21,98 %	48,04 %
% mínimo del sector (art. 128.d.2 RUCyL)	5	> 5	Servicios urbanos	922	1,20 %	2,63 %
Total (m2)	4.121	18.119	Viarios	14.328	17,38 %	37,99 %
50% destinados a plantaciones con espacios vegetales (m2) (art. 105.2.a RUCyL)	2.060	9.059	Total (m2)	37.717	45,76 %	100,00 %
RESERVAS PARA DOTACIONES DE EQUIPAMIENTOS			TOTAL PUBLICO	37.717	45,76 %	
m2 por cada 100 m2 edificables en uso predominante (art. 106.1.b RUCyL)	15	> 15				
% mínimo del sector (art. 106.1.b RUCyL)	5	> 5				
Total (m2)	4.121	4.278				



RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

0 m. 50 m. 100 m.

N

LEYENDA GENERAL

- ZONA DE USO LIMITADO (PORN)
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- VIARIOS PUBLICOS. ZONAS AJARDINADAS
- VIARIOS PUBLICOS. PAVIMENTOS PERMEABLES VERDES
- VIARIOS PUBLICOS TRÁFICO RODADO
- CAMINOS PUBLICOS PEATONALES
- CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
- DOTACION SERVICIOS URBANOS
- DOTACION EQUIPAMIENTO PUBLICO
- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- MURETES DE MAMPUESTOS TRADICIONALES
- LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
- CAUCES EXISTENTES
- CURVAS DE NIVEL

LEYENDA DE RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACION

- POZO DE REGISTRO
- POZO DE LIMPIEZA
- RED DE FECALES PROYECTADA (DIMENSION SEGUN CALCULOS)
- ACOMETIDA PVC 250
- EDAR

LEYENDA DE RED DE DRENAJE

- RED DE DRENAJE SUPERFICIAL ABIERTA
- RED DE DRENAJE SOTERRADA
- PASOS A TRAVES DE LIMITES DE PARCELA
- DEPOSITO DE AGUAS PLUVIALES
- DEPOSITO DE RETENCION Y POSIBLE UTILIZACION DE AGUAS
- POSIBLE Balsa AL INTERIOR DEL SECTOR

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA-DOTACIONES URBANISTICAS
RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

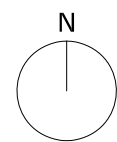
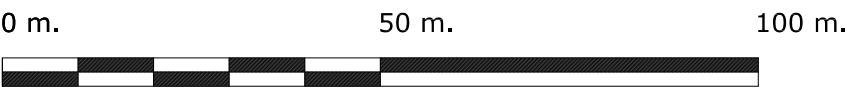
ESCALA
1/1.000

FECHA
FEBRERO 2021

PLANO Nº
PO 3.2



RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO



LEYENDA GENERAL

- ZONA DE USO LIMITADO (PORN)
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- VIARIOS PUBLICOS. ZONAS AJARDINADAS
- VIARIOS PUBLICOS. PAVIMENTOS PERMEABLES VERDES
- VIARIOS PUBLICOS TRÁFICO RODADO
- CAMINOS PUBLICOS PEATONALES
- CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
- DOTACION SERVICIOS URBANOS
- DOTACION EQUIPAMIENTO PUBLICO

- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- MURETES DE MAMPUESTOS TRADICIONALES
- CAUCES EXISTENTES
- CURVAS DE NIVEL

LEYENDA DE RED DE CAPTACION DE AGUA

- TRAIDA DE AGUA (ALTERNATIVAS)
- POSIBLE GENERACION DE AGUA POR CONDENSACION ATMOSFERICA
- POSIBLE BALSA AL INTERIOR DEL SECTOR
- TOMA DE POSIBLE BALSA
- ETAP
- DEPOSITO DE TORMENTAS

LEYENDA DE RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO

- RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA
- RED DE RIEGO
- LLAVE DE PASO
- DESAGÜE DE RED DE ABASTECIMIENTO + VALVULA EN PUNTO INFERIOR DE RED
- HIDRANTE
- VENTOSA EN PUNTO SUPERIOR DE RED
- ACOMETIDA
- BOCA DE RIEGO
- ARQUETA + VALVULA DE RED DE ABASTECIMIENTO Y RED DE RIEGO
- REFUERZO EN PASOS DE CALZADA

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

PROMOTOR

NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO

MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE

ORDENACION DETALLADA-DOTACIONES URBANISTICAS
RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO

PLANO Nº

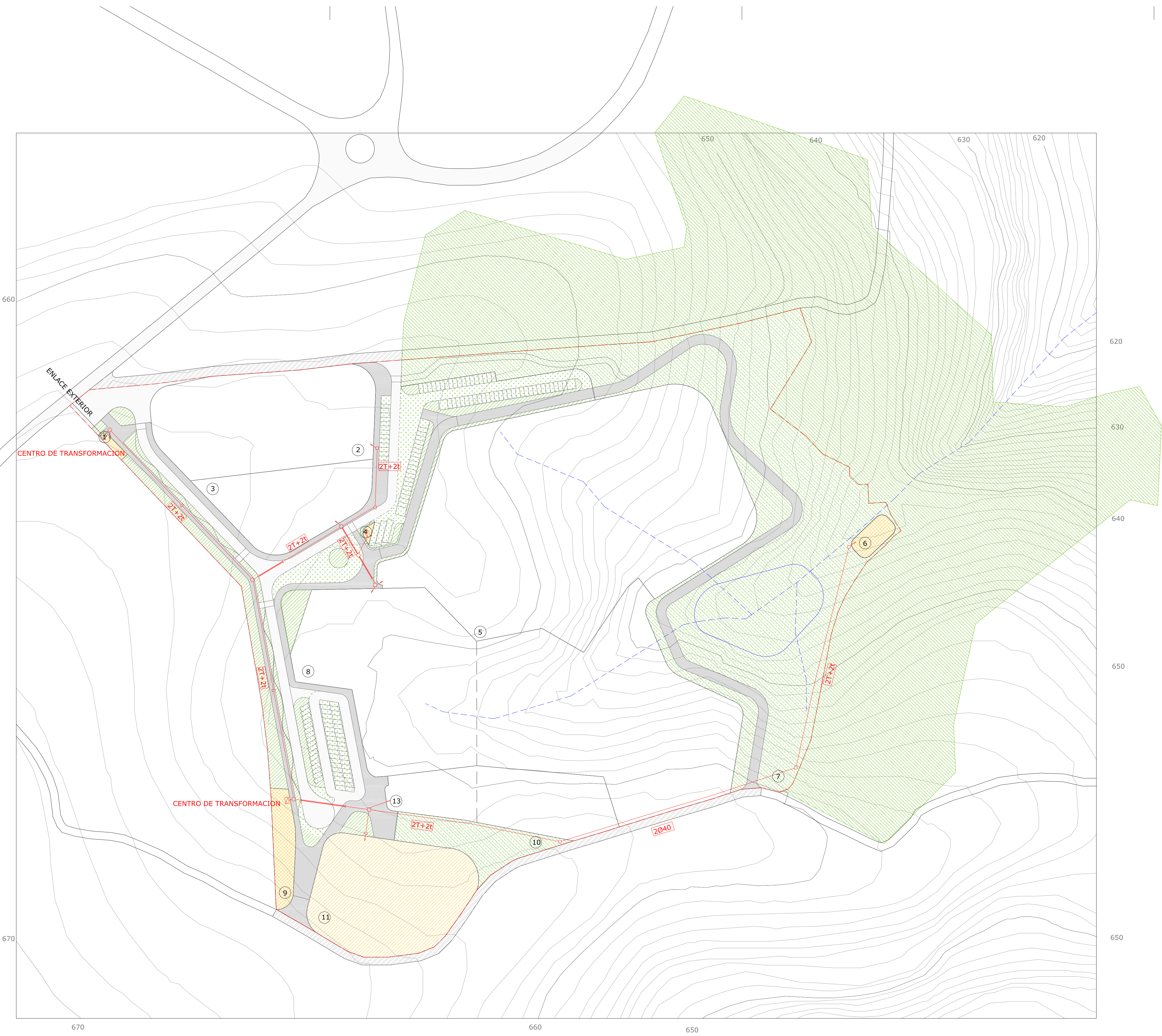
ESCALA

1/1.000

FECHA

FEBRERO 2021

PO 3.3

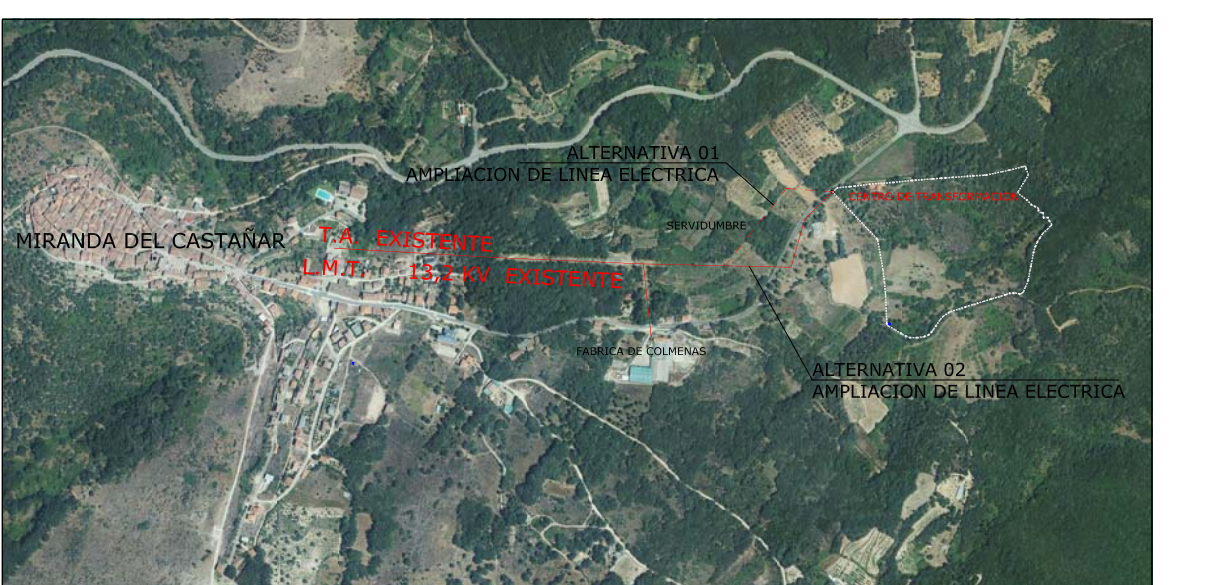


RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA

0 m. 50 m. 100 m.

- LEYENDA GENERAL
- ZONA DE USO LIMITADO (PORN)
 - ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
 - VIARIOS PUBLICOS. ZONAS AJARDINADAS
 - VIARIOS PUBLICOS. PAVIMENTOS PERMEABLES VERDES
 - VIARIOS PUBLICOS TRÁFICO RODADO
 - CAMINOS PUBLICOS PEATONALES
 - CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
 - DOTACION SERVICIOS URBANOS
 - DOTACION EQUIPAMIENTO PUBLICO
 - LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
 - MURETES DE MAMPUESTOS TRADICIONALES
 - LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
 - CAUCES EXISTENTES
 - CURVAS DE NIVEL

- LEYENDA DE RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA
- RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA
 - Nº DE CANALIZACIONES 160 DE MEDIA Y BAJA TENSION
 - ARQUETA M1-T1 HOMOLOGADA
 - ARQUETA M2-T2 HOMOLOGADA
 - ARQUETA M3-T3 HOMOLOGADA
 - TUBO DE ACOMETIDA
 - CENTRO DE TRANSFORMACION PROPUESTO
 - REFUERZO EN PASOS DE CALZADA



ENLACE A LA RED DE ABASTECIMIENTO ELECTRICA SOBRE ORTOFOTOGRAFIA

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA-DOTACIONES URBANISTICAS
RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA

ESCALA 1/1.000

FECHA FEBRERO 2021

PLANO Nº

PO 3.4



RED DE TELECOMUNICACIONES

0 m. 50 m. 100 m.

- LEYENDA GENERAL
- ZONA DE USO LIMITADO (PORN)
 - ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
 - VIARIOS PUBLICOS. ZONAS AJARDINADAS
 - VIARIOS PUBLICOS. PAVIMENTOS PERMEABLES VERDES
 - VIARIOS PUBLICOS TRÁFICO RODADO
 - CAMINOS PUBLICOS PEATONALES
 - CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
 - DOTACION SERVICIOS URBANOS
 - DOTACION EQUIPAMIENTO PUBLICO
 - LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
 - MURETES DE MAMPUESTOS TRADICIONALES
 - LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
 - CAUCES EXISTENTES
 - CURVAS DE NIVEL

- LEYENDA DE RED EXISTENTE
- CONEXION EXISTENTE POR DETERMINAR

- LEYENDA DE RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA
- RED DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA
 - 2063 Nº DE CANALIZACIONES
 - PEDESTAL DE ARMARIO DE INTERCONEXION
 - PEDESTAL DE ARMARIO DE DISTRIBUCION DE ACOMETIDAS
 - ARQUETA TIPO "M" (30*30*50)
 - ARQUETA TIPO "H" (80*70*82)
 - ARQUETA TIPO "D" (100-90*100)
 - TUBO DE ACOMETIDA
 - REFUERZO DE PASOS DE CALZADA

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA-DOTACIONES URBANISTICAS
RED DE TELECOMUNICACIONES

ESCALA
1/1.000

FECHA
FEBRERO 2021

PLANO Nº
PO 3.5



RED DE ALUMBRADO
0 m. 50 m. 100 m.

N

LEYENDA GENERAL

- ZONA DE USO LIMITADO (PORN)
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- VIARIOS PUBLICOS. ZONAS AJARDINADAS
- VIARIOS PUBLICOS. PAVIMENTOS PERMEABLES VERDES
- VIARIOS PUBLICOS TRÁFICO RODADO
- CAMINOS PUBLICOS PEATONALES
- CAMINOS PUBLICOS AL EXTERIOR DEL SECTOR AFECTADOS
- DOTACION SERVICIOS URBANOS
- DOTACION EQUIPAMIENTO PUBLICO
- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- MURETES DE MAMPUESTOS TRADICIONALES
- LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
- - - CAUCES EXISTENTES
- CURVAS DE NIVEL

LEYENDA DE RED DE ALUMBRADO

- CUADRO DE MANIOBRA Y PROTECCION CON ENLACE A RED DE DISTRIBUCION
- CANALIZACION RED DE ALUMBRADO 2 PVC 90
- ARQUETA DE ALUMBRADO PUBLICO (60*60)
- PUNTO DE LUZ VSAP (UNILATERAL) Y ARQUETA (40*40)
- PUNTO DE LUZ DE ZONAS VERDES Y ARQUETA (40*40)
- REFUERZO DE PASOS DE CALZADA (3 PVC 90)

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

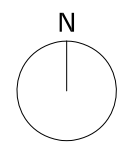
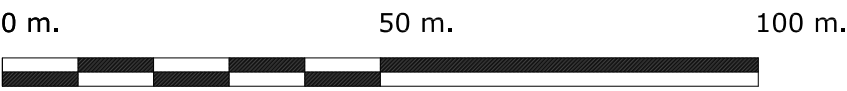
PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA-DOTACIONES URBANISTICAS
RED DE ALUMBRADO



REPLANTEO



LEYENDA GENERAL

- LIMITE DEL SECTOR URBZ-3
- LIMITES CON VIAS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- LIMITES DE ZONAS DE CALIFICACION
- ① SERVICIOS URBANOS. ACOMETIDAS
- ② TERCARIO MIXTO
- ③ EQUIPAMIENTO CULTURAL PRIVADO
- ④ SERVICIOS URBANOS. CUADROS DE DISTRIBUCION
- ⑤ TERCARIO TURISTICO VILLAS
- ⑥ SERVICIOS URBANOS. EDAR
- ⑦ ESPACIO LIBRE PUBLICO
- ⑧ TERCARIO TURISTICO HOTEL
- ⑨ SERVICIOS URBANOS. ETAP Y DEPOSITOS
- ⑩ ESPACIO LIBRE PUBLICO
- ⑪ EQUIPAMIENTO PUBLICO
- ⑫ VIAS PUBLICAS
- ⑬ EQUIPAMIENTO PRIVADO

NOTA:
LA DEFINICION EXACTA DEL REPLANTEO SE LLEVARA A CABO EN EL PROYECTO DE URBANIZACION

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA-DOTACIONES URBANISTICAS
REPLANTEO

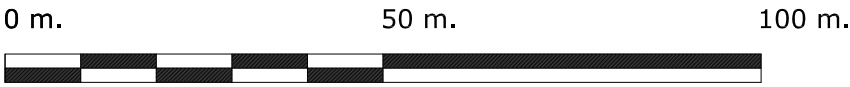
ESCALA
1/1.000

FECHA
FEBRERO 2021

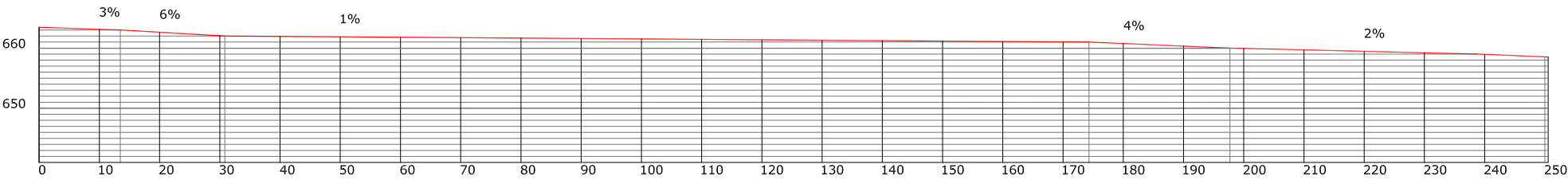
PLANO Nº

PO 3.7

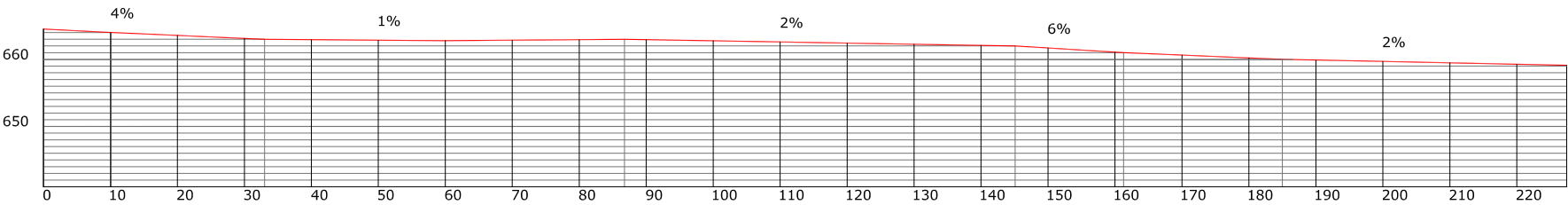
RASANTES



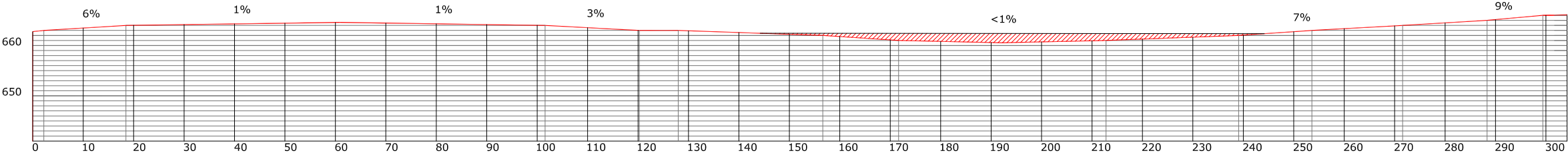
ESQUEMA DE PLANTA GENERAL (S/E)



PERFIL 3



PERFIL 2



PERFIL 1

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Y ORDENACIÓN DETALLADA
DEL SECTOR URBZ-3 DE LAS NUM DE
MIRANDA DEL CASTAÑAR (SALAMANCA)
ENERO 2021

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C FONCALADA 7, 8ºG, OVIEDO, ASTURIAS
TLFNO: 622.934.257
E-MAIL: manuserrano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA-DOTACIONES URBANISTICAS
RASANTES

ESCALA

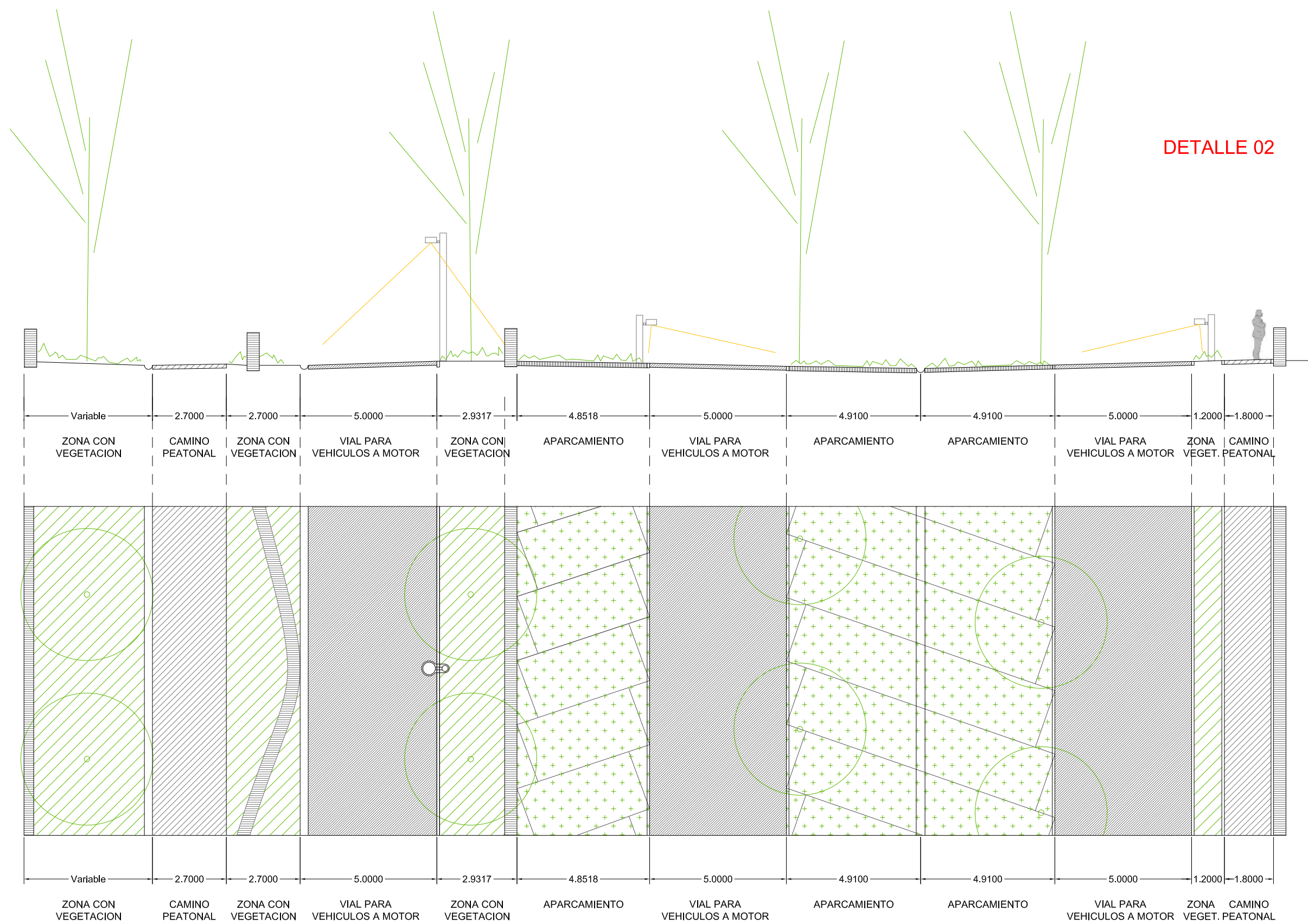
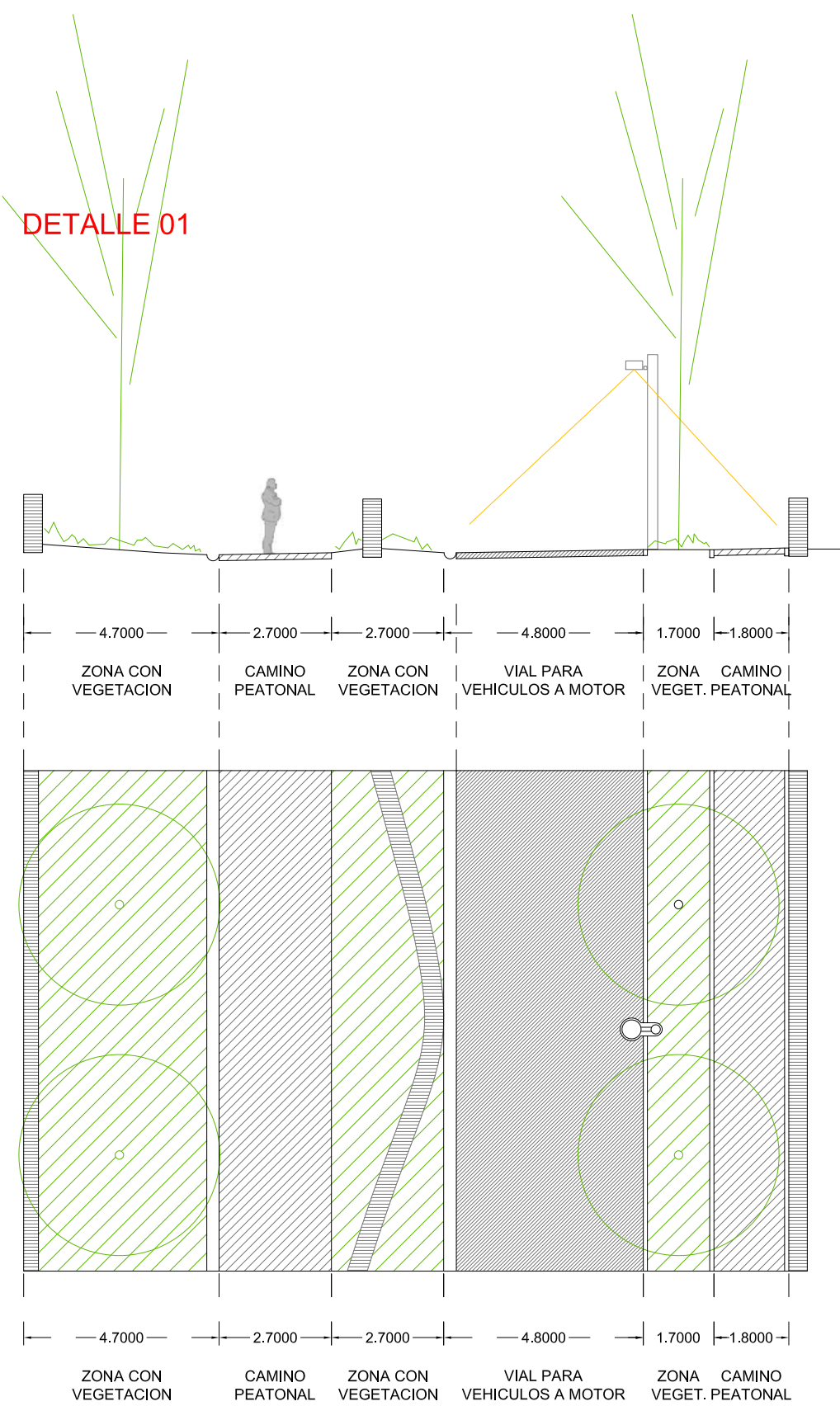
1/1.000

FECHA

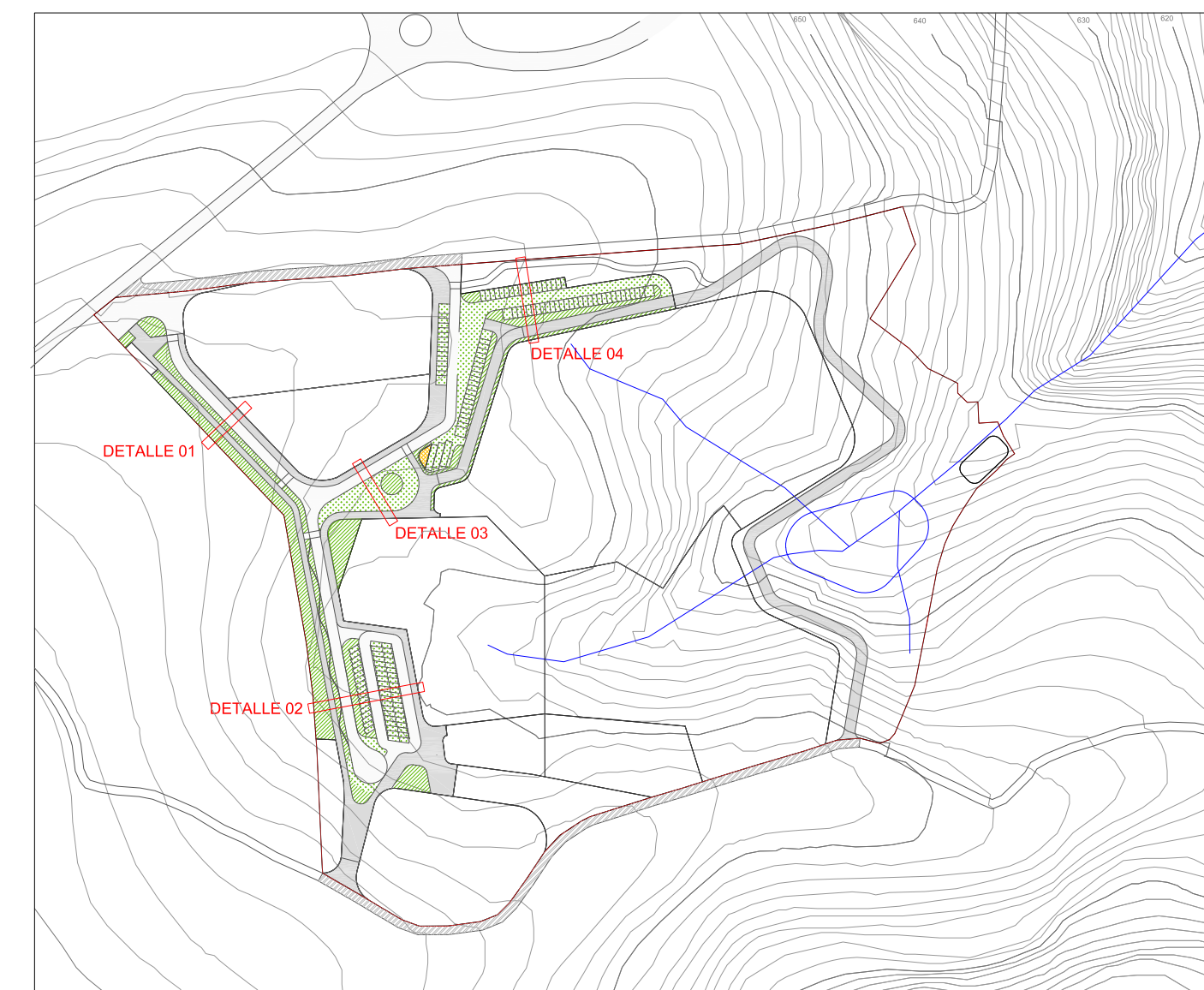
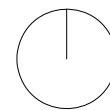
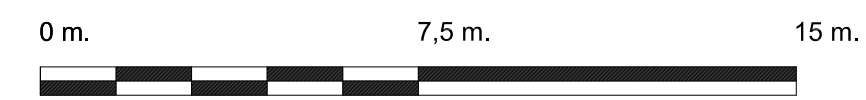
FEBRERO 2021

PLANO Nº

PO 3.8

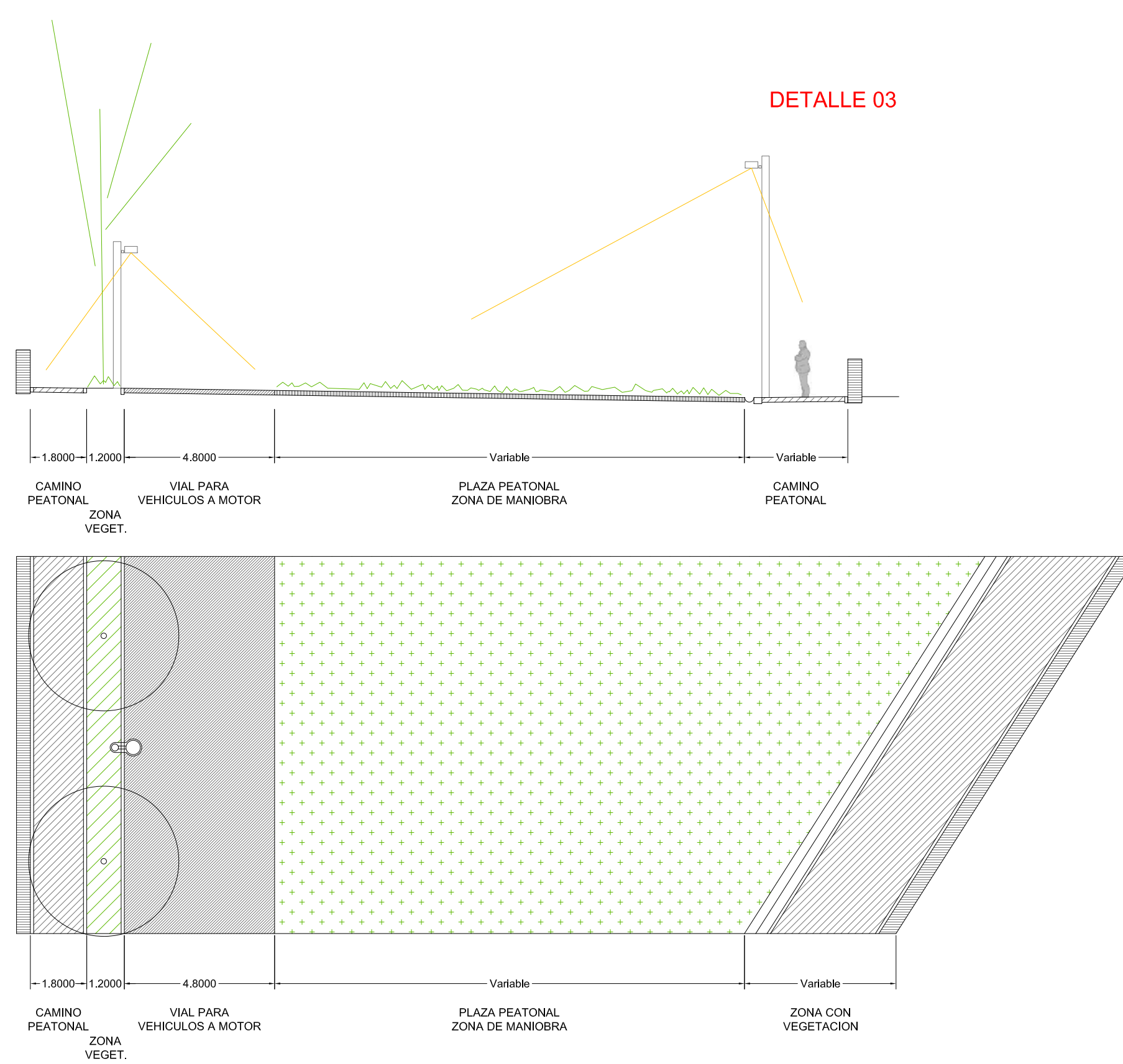
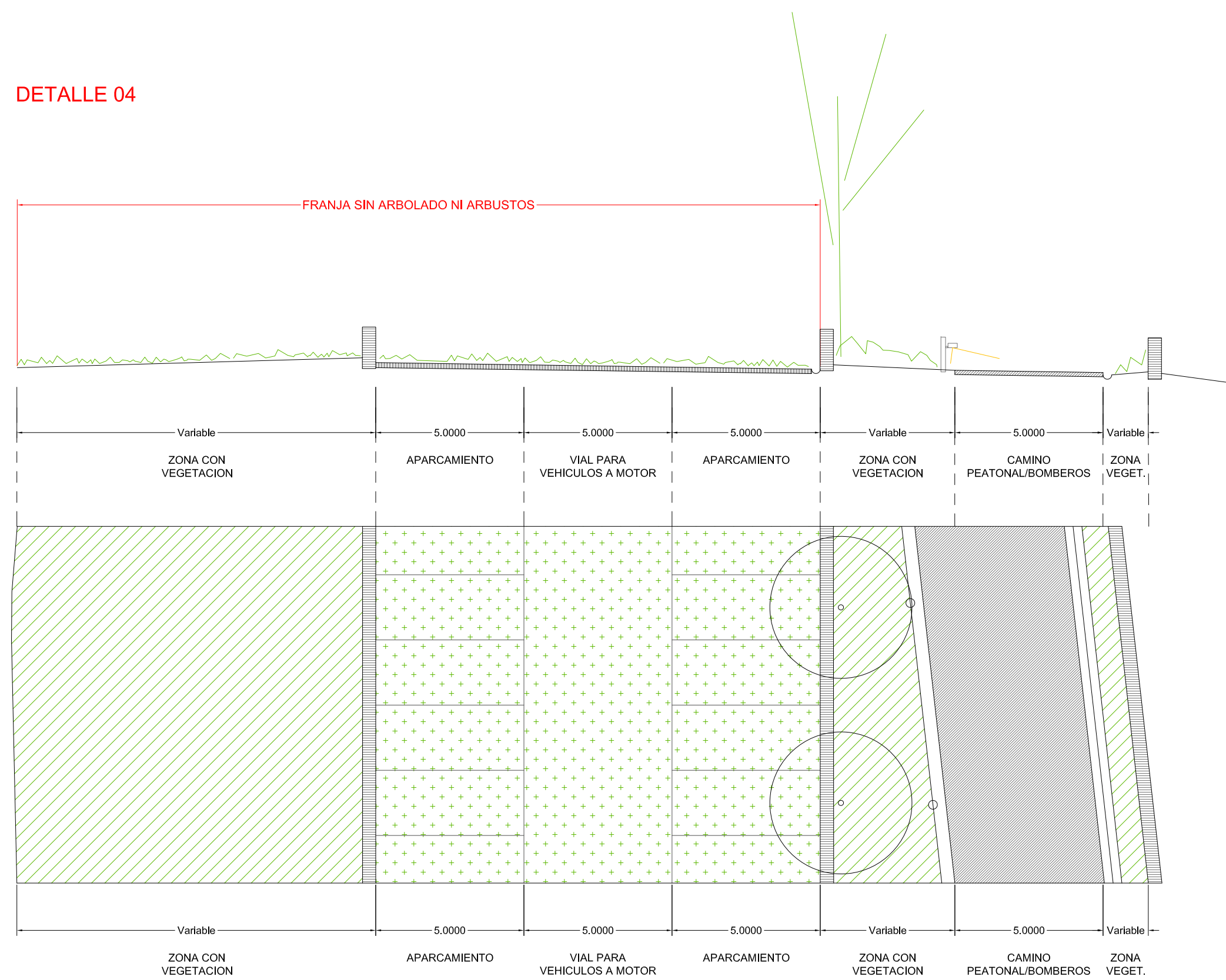


VIALES TIPO



ESQUEMA GENERAL (S/E)

LEYENDA GENERAL



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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C/FONCALADA 7, 9ºG. OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 622.934.257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA-DOTACIONES URBANISTICAS
VIALES TIPO

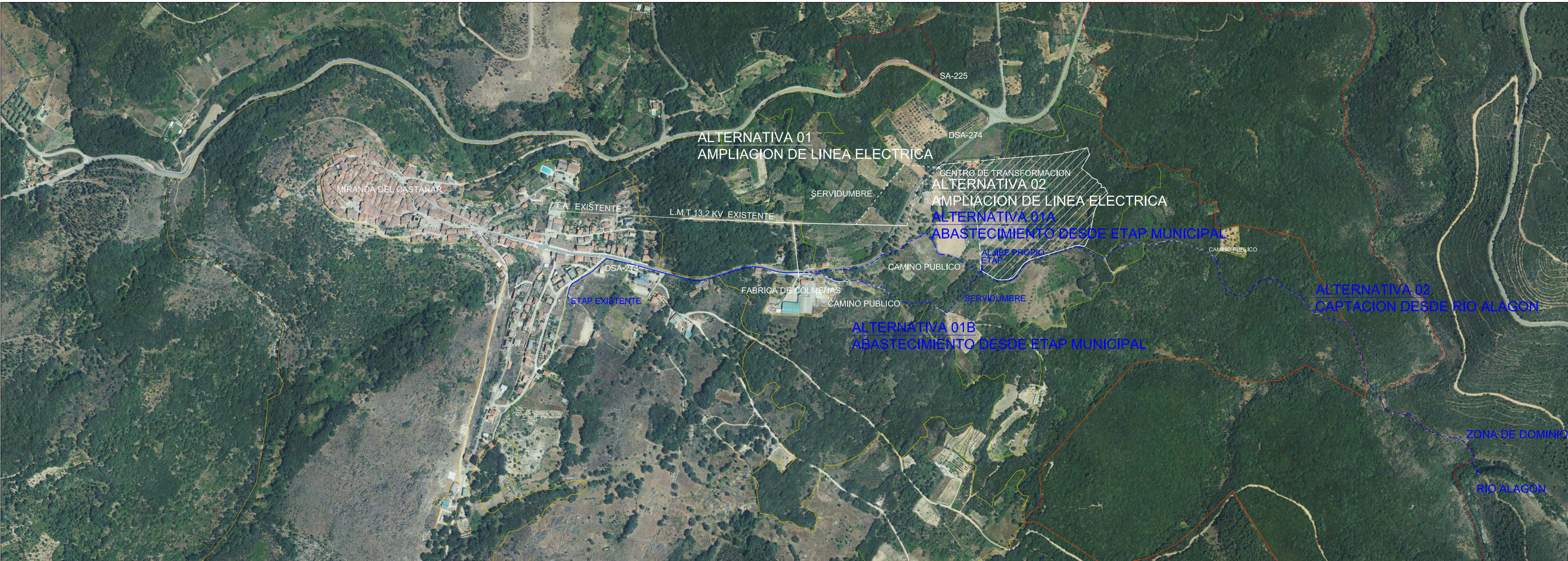
ESCALA
1/150

FECHA
FEBRERO 2021

PLANO Nº
PO 3.9



ESQUEMA DE ENLACE A LOS SERVICIOS URBANOS_ABASTECIMIENTO DE AGUA, ABASTECIMIENTO ELECTRICO Y CONEXION A CARRETERA PRINCIPAL SOBRE PLANO DE CLASIFICACION DEL PORN DE MIRANDA DEL CASTAÑAR



ESQUEMA DE ENLACE A LOS SERVICIOS URBANOS_ABASTECIMIENTO DE AGUA, ABASTECIMIENTO ELECTRICO Y CONEXION A CARRETERA PRINCIPAL SOBRE ORTO FOTOGRAFIA

INSTALACIONES PREVISTAS AL EXTERIOR DEL SECTOR



ZONIFICACION ESTABLECIDA EN EL PORN DE MIRANDA DEL CASTAÑAR

- ZONA DE RESERVA.**
Se consideran así las zonas «constituidas por aquellas áreas de los Espacios Naturales Protegidos con mayor calidad biológica, o que contengan en su interior los elementos bióticos más frágiles, amenazados o representativos». Se ha incluido en ellas las áreas que presentan un valor natural sobresaliente, especialmente en cuanto a su vegetación, fauna y paisaje, que precisan el mayor grado de protección frente a diversas perturbaciones.
- ZONA DE USO LIMITADO.**
Son las zonas «donde el medio natural mantiene una alta calidad, pero sus características permiten un moderado uso público, que no requiera instalaciones permanentes». Se ha incluido en ellas la mayor parte de los terrenos que presentan vegetación natural bien conservada, que en muchos casos se corresponde con distintos tipos de hábitats de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992 y/o una notable riqueza faunística y florística.
En estos terrenos predominan los usos ganaderos, cinegéticos o forestales y pueden englobar en ocasiones pequeñas parcelas de cultivos que forman mosaico con los terrenos forestales, cuya reducida extensión desaconseja diferenciarlas como zonas de uso compatible.
- ZONA DE USO COMPATIBLE.**
Son aquellas áreas en las que «las características del medio natural permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas, permitiéndose un moderado desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona».
Se incluye en este tipo de zonas la mayor parte de los terrenos destinados a usos agrícolas, algunos pastizales aprovechados mediante ganadería extensiva, así como las áreas que acopian infraestructuras asociadas al Uso Público. Presenta cierta heterogeneidad en cuanto a sus valores al haber en su seno áreas con tipos de uso del suelo y características paisajísticas relativamente dispares.
- ZONA DE USO GENERAL.**
Se consideran así las zonas «que por su menor calidad relativa o por poder absorber una influencia mayor, puedan utilizarse para el emplazamiento de instalaciones de uso público que redunden en beneficio del disfrute o de la mejor información respecto al espacio natural, donde se ubicarán las diversas instalaciones y actividades que redunden en beneficio del desarrollo socioeconómico de todos los habitantes del Espacio Natural Protegido».
Se incluyen aquí las zonas ocupadas por el núcleo urbano de Miranda del Castañar y su entorno inmediato, en los que se localizan la mayor parte de los usos que precisan el desarrollo de construcciones y edificaciones.

LEYENDA DE INFRAESTRUCTURAS AL EXTERIOR DEL SECTOR

- LIMITE DEL SECTOR
- LINEA ELECTRICA EXISTENTE
- PROPUESTA DE AMPLIACIÓN LINEA ELECTRICA EXISTENTE
- CONDUCCION DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- CONDUCCION DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA

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

PROMOTOR
NATURALEZA Y TURISMO ALTERNATIVO SL

ARQUITECTO
MANUEL SERRANO ÁLVAREZ
C/FONCALADA 7, 8ºD, OVIEDO, ASTURIAS
TEL: 985 222 934 257
E-MAIL: manuserano@hotmail.com

PLANO DE
ORDENACION DETALLADA-DOTACIONES URBANISTICAS
INSTALACIONES PREVISTAS AL EXTERIOR DEL SECTOR

ESCALA
1/7.500
FECHA
FEBRERO 2021

PLANO Nº
PO 3.10