

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE MINGORRÍA (ÁVILA)

SITUACIÓN

**ZORITA DE LOS MOLINOS, MINGORRÍA
ÁVILA**

PROMOTOR

MARÍA SONSOLES GARCINUÑO Y JOSÉ IGNACIO NAVAL ARNAL
C/ AMALTEA N° 1, MADRID
D.N.I.: 06576709C-50849650P

ARQUITECTO

SARA DELGADO VÁZQUEZ
ARQUITECTO COLEGIADO N. 2975

DAD ARQUITECTURA S.L
Pza. Santa Teresa 12, 2ª-8, 05001 ÁVILA
TFNO.: 920 22 23 30;
EMAIL: dad.arquitectura@gmail.com
www.dadarquitectura.com

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA****INDICE:****I. MEMORIA**

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES
3. DATOS GENERALES
4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

B. MEMORIA VINCULANTE

1. MARCO LEGAL
 - AMBITO DE APLICACIÓN.
 - FORMULACIÓN.
 - TRAMITACIÓN, APROBACIÓN Y VIGENCIA.
 - OBLIGATORIEDAD.
2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y ACREDITACION DEL INTERES PUBLICO
3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA.
4. INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN VIGENTES

C. RESUMEN EJECUTIVO

D. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

E. CONCLUSIÓN

II. PLANOS**INFORMACIÓN**

- 101** ORDENACIÓN: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Normativa vigente: Normas subsidiarias de Mingorría
- 102** ORDENACIÓN: DOTACIONES Y CATALOGO. Normativa vigente: Normas Subsidiarias de Mingorría
- 103** DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. Cartografía catastral.
- 104** DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. Superposición Normativa vigente: Normas Subsidiarias de Mingorría-Cartografía catastral
- 105** ORDENACIÓN: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Identificación de zonas afectadas
- 106** SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.

ORDENACIÓN

- 001** ORDENACIÓN: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Normativa tras aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mingorría
- 002** DETALLE: Delimitación de Suelo Urbano, cesiones, servicios urbanos. Normativa tras aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mingorría

MEMORIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE MINGORRÍA**

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Mingorría, con el fin de obtener la recalificación parcial de la parcela 5007 del polígono 2 del término municipal de Mingorría, calificada en la actualidad como suelo rústico común.

El presente documento se ajusta a lo establecido en el Artículo 169 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero, publicado por el BOCYL de 2 de febrero de 2004 y corrección de errores, publicada por el BOCYL de 2 de marzo de 2004, la Modificación del Decreto 22/2004, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, publicado en BOCYL 25 de enero de 2008; todo ello modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio, publicado el 17 de julio de 2009, en vigor desde el 17 de Agosto de 2009, así como al Artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de Urbanismo, y por la Ley 5/2019, de 19 de Marzo, de modificación de la Ley 5/1999.

Las determinaciones de ordenación urbana aplicables, se especifican de acuerdo con el Artículo 127 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y Artículo 36 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

2. ANTECEDENTES

Zorita de los Molinos es una población aneja del municipio de Mingorría, que cuenta con unas Normas Subsidiarias Municipales de planeamiento, publicadas en el BOCyL el 26 de marzo de 1998, que rigen el desarrollo del urbanismo municipal.

En dichas Normas se establece una delimitación de suelo urbano para el núcleo de Zorita de los Molinos, así como una zona de Ordenanza 1 de Casco Antiguo, que ocupa la totalidad del suelo delimitado.

3. DATOS GENERALES

La presente memoria forma parte de la documentación precisa para la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Mingorría, BOCyL el 26 de marzo de 1998.

Se redacta por:

Dña. **Sara Delgado Vázquez**,

Arquitecto colegiado nº 2975 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Ávila

Pza. de Santa Teresa 12, 2º-8, 05001, Ávila

A petición de:

Dª **María Sonsoles Garcinuño**, con D.N.I. 06.576.709-C

Y D **José Ignacio Naval**, con D.N.I. 50.849.650-P

Con domicilio en C/ Amaltea nº 1, de Madrid

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES MINGORRÍA (ÁVILA)

MEMORIA

La presente Modificación afecta a la parcela 5007 del polígono 2 de Mingorría, referencia catastral 05128A002050070000IE, y superficie según catastro de 1.018 m², calificados como Suelo No Urbanizable de Regulación Básica (Suelo Rústico Común), 1.019 m² según Registro de la Propiedad y 940,25 m² según medición realizada de acuerdo con la propiedad.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

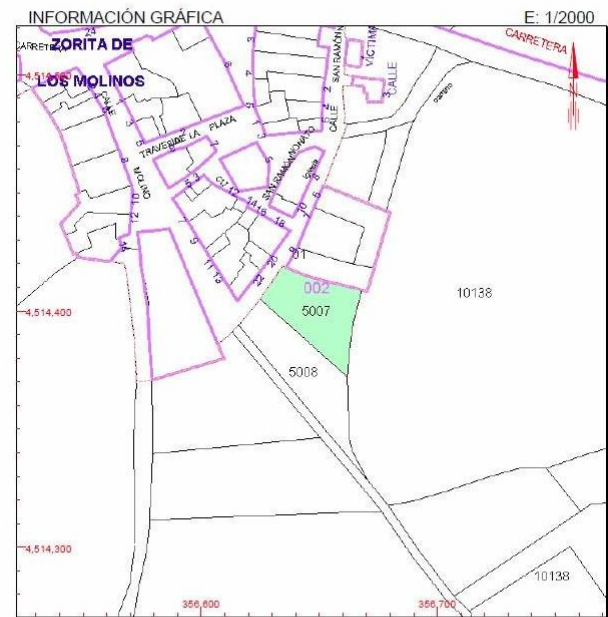
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
05128A002050070000IE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 2 Parcela 5007	
LAS ERAS. MINGORRIA [ÁVILA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Prados o praderas 01]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
Polígono 2 Parcela 5007		
LAS ERAS. MINGORRIA [ÁVILA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
--	1.018	--



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

356,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Martes , 21 de Enero de 2020

Se trata de una parcela vallada, lindante con: al norte parcela de Suelo Urbano nº 9 de la calle San Ramón Nonato con referencia catastral 6746601UL5164N0001LF, al este parcela 10138 del polígono 2 de Suelo Rústico con referencia catastral 05128A002101380000II, al sur parcela 5008 del polígono 2 de Suelo Rústico calificada como zonas libres y deportivas según las Normas Subsidiarias Municipales en vigor y referencia catastral 05128A002050080000IS, y al oeste la Calle San Ramón Nonato.

La parcela tiene forma irregular y topografía prácticamente plana, con un frente a calle de 16,25m según medición. Su uso es agrícola, de prados o praderas, en la actualidad. No existen edificaciones sobre la misma y su acceso se efectúa por la vía antes mencionada.

La calle se encuentra pavimentada a lo largo de todo el frente de parcela, cuenta con aceras y las redes municipales discurren por ella, dando servicio a las viviendas situadas tanto en el mismo frente, como en el opuesto. Dispone, igualmente, de alumbrado público, por tanto no son necesarias obras de urbanización para su uso como Suelo Urbano.

4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La presente modificación se ajusta a lo establecido en el Artículo 169 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero, la Corrección de errores, publicada por el BOCYL de 2 de marzo de 2004, y modificado por el Artículo 3 del Decreto 45/2009, de 9 de julio; así como al Artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999, de 8 de Abril, modificado por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, de 8 de octubre, y por la Ley 7/2014 de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, de 12 de septiembre.

El Artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece la documentación precisa y el punto 2 del Artículo 169 establece que todos los cambios que se produzcan en unas Normas Urbanísticas se consideran como modificación de dicho instrumento.

Y en concreto su punto 3 se establece que las modificaciones deben:

- Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad.
- Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen, y justifiquen dichos cambios y haga referencia a:

- 1.- Conveniencia y/o interés público de la modificación
- 2.- Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran
- 3.- Influencia de la modificación sobre el modelo territorial y ordenación general vigente.

En su punto 4 establece que la aprobación de las modificaciones de los instrumentos, de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican.

Por todo lo expuesto, y teniendo en cuenta que el terreno objeto de esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Mingorría reúne los requisitos para ser calificada como urbana, el propietario toma la iniciativa para el cambio de clasificación del suelo.

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Los terrenos objeto de la presente propuesta pertenecen a un único propietario. La superficie adoptada para en el presente documento es la obtenida de la medición realizada, estando conforme su titular, por lo que estos datos serán los utilizados para la aplicación de la Modificación Puntual de las Normas.

Propiedad: D^a María Sonsoles Garcinuño, con D.N.I. 06.576.709-C y D José Ignacio Naval, con D.N.I. 50.849.650-P, con domicilio en C/ Amaltea nº 1, de Madrid

Finca: Polígono 2, Las Eras, parcela 5007. MINGORRÍA (Ávila)

Datos Catastrales:

Superficie: 1.018m²

Referencia: 05128°002050070000IE

Datos Medición:

Superficie: 940,25 m²

Superficie de medición a recalificar: 433.96 m²

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA**

Se aporta Certificación Registral y copia de la Escritura de Propiedad.

La modificación propuesta pretende la calificación como Suelo Urbano de la zona oeste de la parcela, hasta un fondo aproximado de 22,20 m, medidos desde el frente de la parcela a la calle, con una superficie de 433,96 m², a efectos de poder construir una vivienda unifamiliar.

De dicha superficie el propietario cederá, urbanizada a sus costas y conforme a las estipulaciones que establezca, para este caso el Excmo. Ayuntamiento de Mingorría, una banda lindante con el vial público, con un fondo que oscila entre 0,76 y 1,41 m y una superficie aproximada de 17,92 m², según se indica en los planos adjuntos, destinada a vial, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo, continuando la alineación de la construcción adyacente y en línea recta hasta lograr un ancho mínimo de calle de 8m.

La superficie de parcela recalificada tras la cesión será de 415,83 m² que se calificarán como Suelo Urbano Consolidado, con Ordenanza 2 de Extensión, contemplada en las Normas Municipales. La superficie restante de parcela 506,50 m², permanecerá como Suelo Rústico Común (Suelo No Urbanizable de Regulación Básica, conforme a las N.S.M. vigentes), siendo la edificabilidad resultante de 498,99 m², inferior a 500 m².

La superficie de la parcela, según medición, descontando la cesión, es de 922,33 m², siendo por tanto la superficie no recalificada de 506,50 m².

B. MEMORIA VINCULANTE

1. MARCO LEGAL.

AMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Modificación Puntual afecta a la Delimitación de Suelo Urbano de la pedanía de Zorita de Los Molinos, perteneciente al Término Municipal de Mingorría, y en particular a parte de la parcela 5007 del polígono 2 de dicho municipio, adosada a la actual línea de delimitación del Suelo Urbano, marcada en el plano I05-ORDENACIÓN: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Identificación de zonas afectadas

FORMULACIÓN.

Esta Modificación Puntual se redacta de acuerdo al vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero, publicado por el BOCYL de 2 de febrero de 2004 y Corrección de Errores, publicada por el BOCYL de 2 de marzo de 2004, al Decreto 6/2008 de Modificación del Decreto 22/2004, de 24 de enero, publicado en BOCYL 25 de enero de 2008, y al Decreto 45/2009 por el que se Modifica el reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de 9 de julio de 2009, publicado el 17 de julio de 2009.

Se ajusta a lo establecido en los artículos Art. 58 LUCyL y art. 169 RUCyL, para su consideración como modificación y no como revisión del planeamiento general vigente al suponer una alteración de escasa entidad en el conjunto del municipio.

La presente modificación contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, y en concreto, recoge la ordenación detallada completa de los terrenos a recalificar.

TRAMITACION, APROBACIÓN Y VIGENCIA.

Esta Modificación Puntual entrará en vigor a partir de su publicación en el BOCYL, sin perjuicio de lo señalado en el art. 56 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Su vigencia será indefinida hasta la aprobación de nuevas Normas Municipales sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal y autonómica sobre Urbanismo y Suelo en vigor.

OBLIGATORIEDAD.

La Modificación será obligatoria para los proyectos y edificación de obras en la parcela agregada a Suelo Urbano.

NORMATIVA APLICABLE

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **Ley 10/1998**, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- **Ley 5/1999**, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- **Ley 4/2008**, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- **Normas Subsidiarias Municipales de Mingorría**, BOCyL el 26 de marzo de 1998

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y ACREDITACION DEL INTERES PÚBLICO.

Esta modificación puntual tiene como propósito la calificación como Suelo Urbano de una parte, de 433,96 m² de superficie, de la parcela 5007 del polígono 2 de Mingorría, con referencia catastral 05128A002050070000IE, situada en el límite de la delimitación de Suelo Urbano de Mingorría para el anejo de Zorita de los Molinos, de una superficie total de 940,25 m² actualmente calificados como **SUELO NO URBANIZABLE DE REGULACIÓN BÁSICA** (Suelo Rústico Común según la vigente LUCyL). Su localización exacta se marca en el plano I05-ORDENACIÓN: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Identificación de zonas afectadas.

CONVENIENCIA

La zona urbana del anejo de Zorita de los Molinos está prácticamente ceñida a las parcelas construidas, siendo muy escasas las parcelas no edificadas, lo que es un problema para el establecimiento de nuevos vecinos.

La parcela dispone de todos los servicios conforme al Art. 11 de la Ley 5/1999, como puede observarse en el plano I06-SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.

El entorno de la parcela se encuentra completamente consolidado, está rodeada de edificaciones excepto en el linde Sur, definido en Planeamiento como dotación de zona libre y deportiva, constituyendo una zona de interés para la extensión del núcleo y la construcción de nuevas viviendas que permitan el asentamiento de población, sin suponer un sobrecoste.

Igualmente, la modificación propuesta permitirá rematar el borde del suelo urbano y su conexión con la citada zona deportiva, con un planteamiento que permita a su vez, la transición entre el suelo urbano y el medio rural, actualmente sin resolver.

Según lo expuesto queda justificada la conveniencia de la modificación.

INTERÉS PÚBLICO

La modificación propuesta resuelve la ordenación urbanística de una zona de borde del suelo urbano, según determinaciones del planeamiento vigente, manteniendo el carácter morfológico y ambiental del núcleo de población actual.

Permite el crecimiento ordenado y controlado, generando una transición entre suelo urbano y rústico, sin implicar la ampliación de las redes de infraestructuras y servicios urbanos existentes en la actualidad, resultando un mayor aprovechamiento y rentabilidad de las mismas.

La modificación permite la edificación de una nueva vivienda que contribuirá a la fijación de población en un núcleo poblacional pequeño y de carácter rural.

Queda justificado el interés público de la modificación.

3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA

Art 58 de la LUCyL y Art. 169 del RUCyL

La modificación puntual que se plantea implica un cambio en la clasificación de 433,96 m² de Suelo No Urbanizable de Regulación Básica (Suelo Rústico Común) a Suelo Urbano (Suelo Urbano Consolidado), en una zona colindante con el Suelo Urbano de Mingorría correspondiente al anejo de Zorita de los Molinos.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA**

No implica la revisión del Planeamiento General del municipio por suponer una alteración de escasa entidad.

Art. 11 de la LUCyL y Art. 22 y 23 del RUCyL

El terreno afectado por la presente modificación es colindante con el suelo urbano, tal y como se refleja en la documentación gráfica adjunta.

Se encuentra integrado en la malla urbana, contando con acceso rodado a través de vía pública transitable por automóviles.

Dispone de todos los servicios urbanos necesarios para ser considerado como solar: abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica; a distancia inferior a 50m, según se refleja en plano I06-SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.

Dichos servicios cuentan con condiciones suficientes y adecuadas para servir a las edificaciones e instalaciones existentes, así como a la edificación que se prevé realizar en el suelo reclasificado.

Art. 22 de la LUCyL y Art. 24 del RUCyL

Tras la aprobación de la modificación puntual el suelo reclasificado podrá adquirir la condición de solar ya que cuenta con:

- Acceso por vía urbana transitable para vehículos automóviles, abierta sobre terreno público, señalada como tal en planeamiento, pavimentada y urbanizada.
- Servicios urbanos a pie de parcela que cumplen las condiciones adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes así como a las que se prevén realizar sobre el terreno reclasificado.

Art. 15 de la LUCyL y Art. 30 del RUCyL

Por normativa, no existe obligación de clasificar el terreno como suelo rústico.

El terreno a reclasificar no se encuentra afectado por ningún régimen de protección especial:

- a) Criterio de protección singular: No está sometido a ningún régimen especial de protección, incompatible con su urbanización, de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.
- b) Criterio de valor intrínseco: No presenta ningún valor natural, cultural o productivo que justifique la necesidad de protegerlo o establecer limitaciones a su aprovechamiento.
- c) Criterio de recuperación de valores: el terreno no ha presentado en el pasado ninguno de los valores citados en la letra anterior, que deban protegerse para facilitar o promover su recuperación.
- d) Criterio de prevención de riesgos: La zona en la que se localiza este terreno no presenta ningún riesgo natural o tecnológico Incompatible con su urbanización , tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o

cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

e) Criterio de calidad de la urbanización: No presenta unas condiciones topográficas, geológicas y geotécnicas que desaconsejen su urbanización; ni presentan riesgos para la salud por haber sustentado usos industriales, dado que su uso ha sido siempre agrícola; ni supone formación de nuevo núcleo por situarse ya en un asentamiento tradicional; su transformación no compromete el desarrollo urbano futuro sino que lo favorece por ubicarse entre solares ya edificados y las zonas libres y deportivas definidas en el planeamiento vigente, así como la transición entre medio urbano y medio natural, dada la ordenanza de aplicación definida para dicho terreno, según plano O01-ORDENACIÓN: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Normativa tras aprobación de la Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias de Mingorría.

Art. 173 del RUCyL

La modificación puntual planteada se realiza con el objeto de poder construir una vivienda unifamiliar sobre el suelo reclasificado.

Sobre dicho terreno se aplicará la Ordenanza 2ª Extensión, de las Normas Urbanísticas Municipales de Mingorría, de aplicación exclusivamente en la superficie de parcela recalificada.

El **incremento de edificabilidad** tras la aplicación de dicha ordenanza sería el siguiente:

$$415,83\text{m}^2 \times 1,20\text{m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{498,99\text{m}^2 \text{ EDIFICABILIDAD MÁXIMA}}$$

La presente modificación supone un aumento en **1** vivienda y en 498,99m² de edificabilidad, inferior a 500 m², por tanto no es obligatorio efectuar reservas de suelo.

4. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN VIGENTE

La presente modificación no supone alteración sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, ya que afecta a una superficie reducida, ya integrada en la trama urbana.

Respecto a la Ordenación General, la modificación pretende aumentar el desarrollo urbanístico del área residencial existente con criterios de homogeneidad y transición entre suelo urbano y rústico. Se modifica levemente el contorno del Suelo Urbano de Zorita de los Molinos en su límite sur.

La modificación se considera positiva, ya que permite el asentamiento de nuevos vecinos ya vinculados con el municipio, sin variación notable de la superficie de casco urbano.

5. ORDENANZAS Y NORMAS REGULADORAS.

Esta Modificación Puntual no altera las ordenanzas definidas en las Normas Subsidiarias Municipales en vigor, salvo la inclusión como Suelo Urbano de la parte señalada de la parcela afectada, según se refleja en los planos O01-ORDENACIÓN: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Normativa tras aprobación de la M.P. y O02- DETALLE: DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO, CESIONES, SERVICIOS URBANOS. Normativa tras aprobación de la M.P.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)
MEMORIA

Con objeto de conseguir la edificabilidad suficiente para la construcción de una vivienda, se toma como base la ORDENANZA 2ª Extensión, de las actuales Normas Urbanísticas Municipales, sin alteración de sus determinaciones. Se establece la alineación de la futura edificación como resultado de la cesión del parte de la parcela para ampliación y regularización del viario público existente.

DETERMINACIONES INICIALES – SNU-RB SUELO NO URBANIZABLE DE REGULACIÓN BÁSICA (Suelo Rústico Común)

DETERMINACIONES FINALES – SU-OE SUELO URBANO ORDENANZA 2ª EXTENSIÓN (Suelo Urbano Consolidado)

		Determinaciones Iniciales			Determinaciones Finales
Usos		De utilidad pública o interés social. Vivienda Unifamiliar ligada a explotación agropecuaria donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.			Residencial Comercial Oficinas Dotacional Industrial Aparcamiento
Parcela Mínima		Agrícola 1.000 m ²	Vivienda 5.000 m ²	Utilidad Pub. 5.000 m ²	Existente Fraccionamiento no <100 m ² Frente no < 6m
Condiciones de la Edificación	Altura máx.	5 m	6,5 m	6,5 m	6,5 m
	Ocupación	25 %	5%	50%	60 %
	Edificabilidad	Resultante de las condiciones anteriores			1,20 m ² /m ²
Retranqueos a linderos		5 m	5m	5m	3 m
Fondo Máximo		No se establece			9 m

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES MINGORRÍA (ÁVILA)

MEMORIA

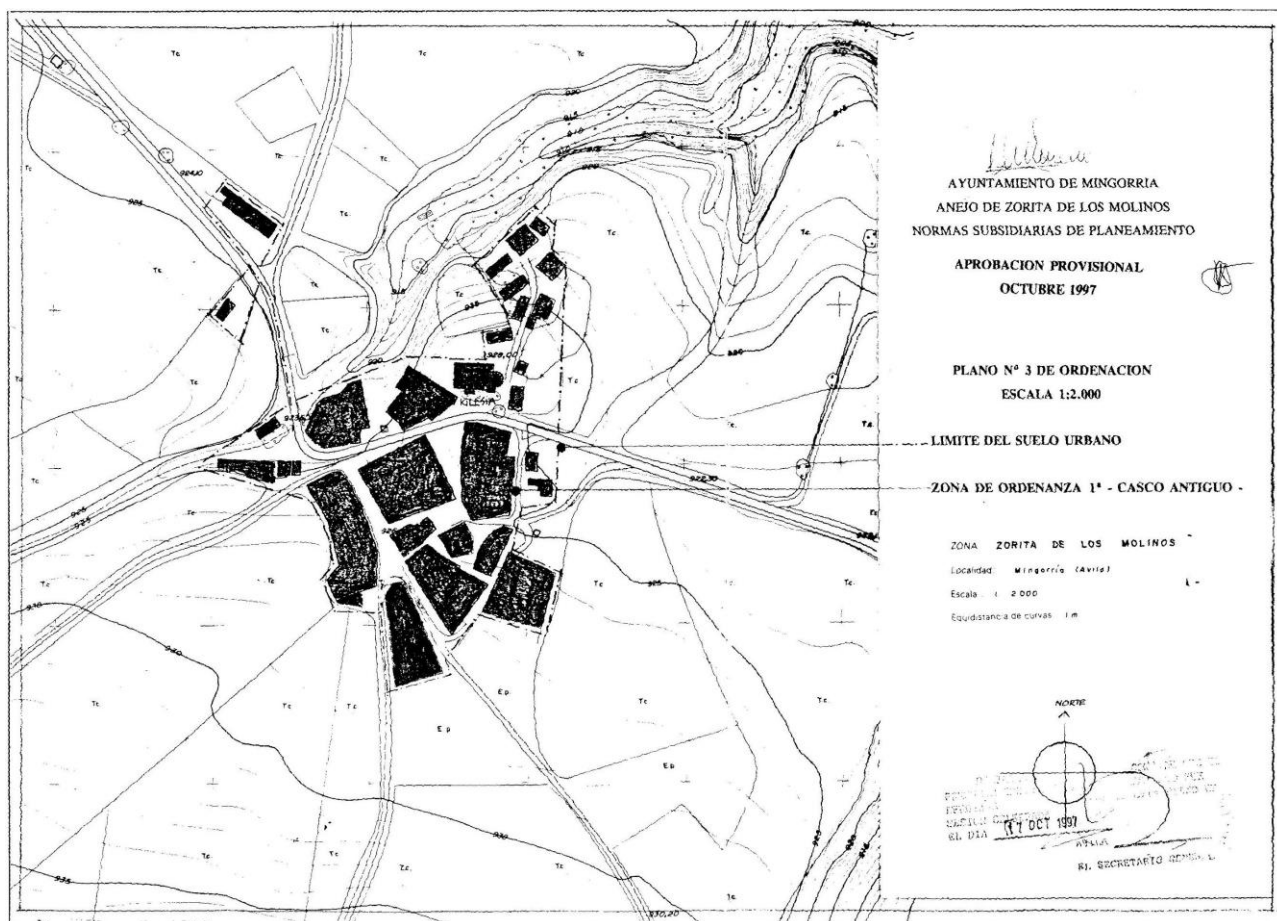
C. RESUMEN EJECUTIVO

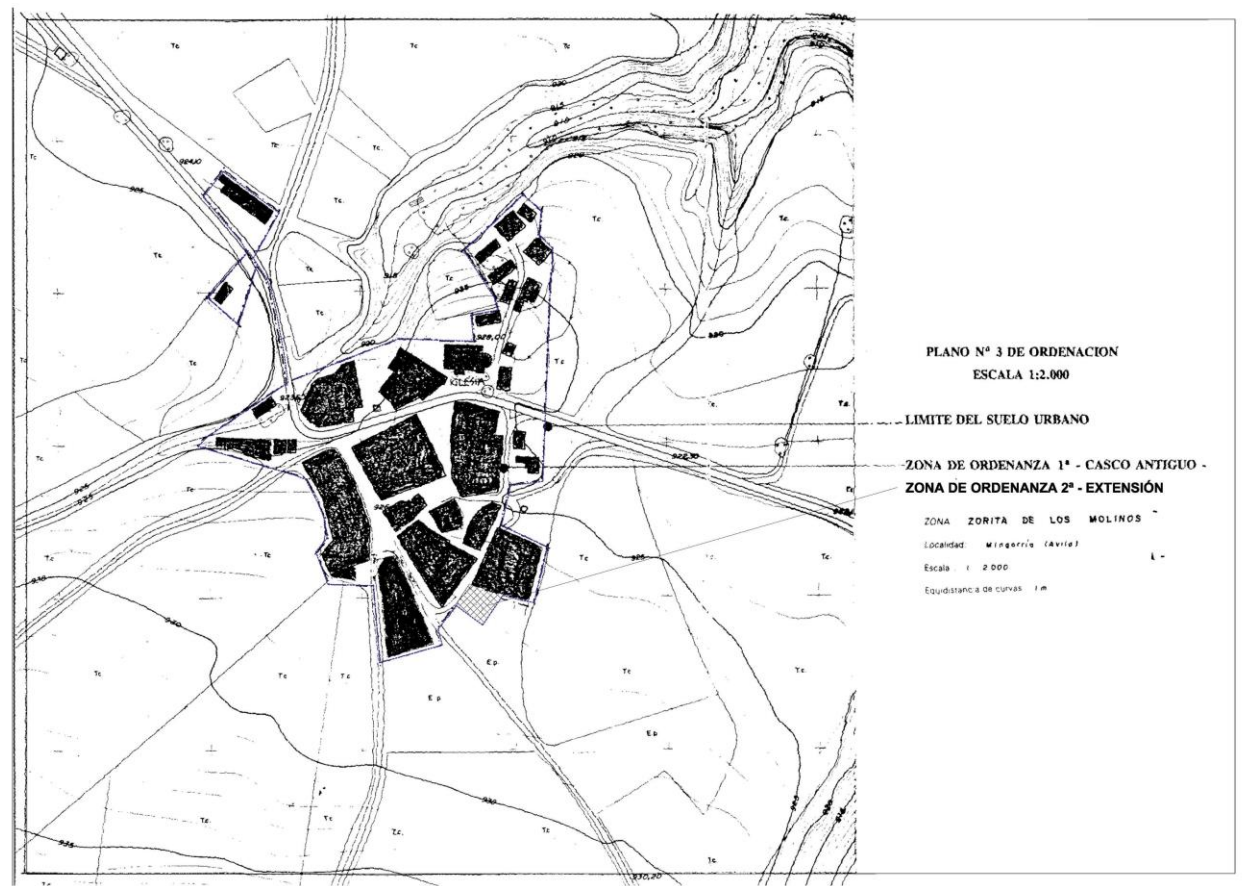
Según lo Dispuesto en el art. 11.3 de la Ley 2/2008, de 20 de junio, de suelo, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumento de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

A continuación se adjuntan planos de la delimitación de la zona. En la documentación se presenta como está la delimitación y calificación del suelo actualmente y como queda tras la modificación parcial propuesta en este documento.

NORMATIVA VIGENTE



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA****NORMATIVA MODIFICADA**

El alcance de esta alteración tiene una repercusión mínima en las Normas Subsidiarias. Se pretende únicamente la incorporación a suelo urbano, en una zona en la que ya hay bastantes edificaciones y todos los servicios e infraestructuras.

Procede la suspensión de licencias sobre la parcela 5007, del polígono 2, Las Eras, de Mingorría hasta la aprobación definitiva de la presente modificación.

D. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente Modificación Puntual incorpora al suelo urbano de Zorita de los Molinos 0,43 Hectáreas, lo que supone un 0,014% del suelo urbano actual de la pedanía.

Para conseguir una homogeneidad con la zona en la que se encuentra la parte de parcela a recalificar, se emplearán las ordenanzas ya existentes en el planeamiento en vigor, resultando un incremento de 1 vivienda respecto a la situación actual.

La calle a que hace frente el suelo a recalificar ya cuenta con todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios.

Ante los datos anteriores, es evidente que la recalificación repercutirá en un porcentaje mínimo a la hacienda pública municipal. Está perfectamente contrastada la capacidad económica, técnica y de gestión, por parte el Excmo. Ayuntamiento de Mingorría.

La actuación pretende el desarrollo de un medio urbano sostenible, en el que se posibilite el uso residencial en vivienda constitutiva de domicilio habitual, dado su magnífica integración con el Casco antiguo, y los equipamientos municipales que se localizan muy próximos, en un contexto urbano seguro, salubre y adecuado, libre de residuos y otras emisiones contaminantes y provisto de servicios que minimicen, por la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y el consumo de agua y energía, así como la gestión de residuos al estar integrado dentro del servicio urbano del municipio.

Con el desarrollo de la propuesta se mejora la calidad ambiental, rematando su integración con la estructura urbana del municipio, hay una mejor funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras al servicio de todos los ciudadanos.

Se fomenta la posibilidad de un desarrollo urbanístico y edificatorio, generador de empleo.

Se mejora la movilidad de los medios de transporte de uso público y privado.

La actuación se sitúa muy próxima a los equipamientos deportivos y recreativos del municipio con lo cual, se posibilita su utilización por la población residente sin desplazamientos innecesarios, dentro de un criterio de sostenibilidad y consolidación de la estructura urbana existente, facilitando la compacidad y proximidad física y funcional, aprovechando racionalmente las dotaciones y servicios existentes, dentro de un marco urbano coherente.

El desarrollo de la iniciativa a llevar a cabo, supone una inversión con creación de puestos de trabajo inmediatos para su realización y el incremento de los recursos económicos del municipio vía tasas e impuestos, tanto en su ejecución como en su posterior utilización, no suponiendo demandas especiales ni mejoras de las dotaciones públicas, puesto que tanto la infraestructuras principales como los equipamientos necesarios ya están realizados y son suficientes para los usos a que se destinará el suelo.

E. CONCLUSIÓN

Se considera en cuanto antecede, complementado con los planos de documentación gráfica que comprenden la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Mingorría, proporciona la idea completa de la propuesta, estableciendo las bases para cualquier estudio complementario que hubiere de realizarse posteriormente.

Ávila, 27 de Febrero de 2020

El Arquitecto

Sara Delgado Vázquez
Col. Nº 2.975

PLANOS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE MINGORRÍA**

ANEXOS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE MINGORRÍA**



arquitectura

urbanismo

interiorismo

diseño

gestión

ARQUITECTURA e L

plaza de santa teresa, 12 -05001 ávila tfn. y fax +34 920 222 330

dad.arquitectura@gmail.com

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)**

ANEXOS

INDICE:

- I. CERTIFICADO REGISTRAL
- II. ESCRITURA DE PROPIEDAD