

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE MINGORRÍA (ÁVILA)

MP_VO-RO

SITUACIÓN

ZORITA DE LOS MOLINOS, MINGORRÍA

ÁVILA

PROMOTOR

D. MARCELO CENALMOR RODRIGUEZ

Avda del FERROL N° 31, 7º-5, 28029 MADRID

D.N.I.: 06.491.737X

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 Nº6 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 Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE MINGORRÍA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA****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 20121 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 sus posteriores modificaciones, 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.

La antigüedad del planeamiento vigente, 25 años, ha conllevado una falta de adecuación a los usos, y las necesidades de suelo y servicios urbanísticos, de la población.

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

Con domicilio profesional en Pza. de Santa Teresa 12, 2º-8, 05001, Ávila

A petición de:

D. **Marcelo Cenalmor Rodríguez**

Con domicilio en Avda. del Ferrol nº 31, 7º-5, 28029 Madrid

La presente Modificación afecta a la parcela 20121 del polígono 2 de Mingorría, con referencia catastral 05128A002201210000IO, y superficie según catastro de 52.256 m², de los que 51849,71m² están calificados como Suelo No Urbanizable de Regulación Básica (Suelo Rústico Común), y 406,13m² están calificados como Suelo Urbano, según el Planeamiento vigente.

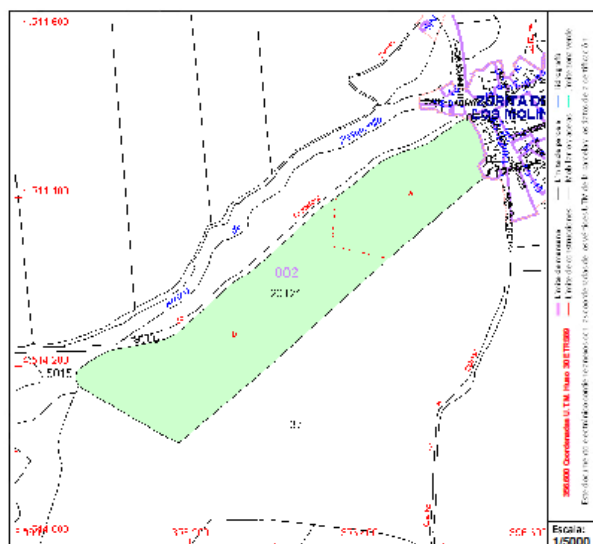

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 05128A00220121000010

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
Localización:
 Polígono 2 Parcela 20121
 EL QUEMADO. MINGORRÍA (ÁVILA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:
Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	C- Labor o Labradío secoano	01	15,843
b	C- Labor o Labradío secoano	03	36,042

PARCELA
Superficie gráfica: 52.256 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:


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"

Viernes, 28 de Octubre de 2022

La parcela no dispone actualmente de vallado ni cerramiento y sus linderos son:

- Al norte con el Camino Antiguo de Cardeñosa
- Al este con las parcelas urbanas siguientes:
 - o nº 1 del Camino de Cardeñosa, con referencia catastral 6646607UL5164N
 - o nº 4 de la calle de los Molinos, con referencia catastral 6646606UL5164N
 - o nº 6 de la calle de los Molinos, con referencia catastral 6646605UL5164N
 - o nº 8-D de la calle de los Molinos, con referencia catastral 6646609UL5164N
 - o nº 8 de la calle de los Molinos, con referencia catastral 6646604UL5164N
 - o nº 10 de la calle de los Molinos, con referencia catastral 6646603UL5164N
 - o nº 12 de la calle de los Molinos, con referencia catastral 6646602UL5164N
 - o nº 1 de la Plazuela de Mingorría, con referencia catastral 6646601UL5164N
- Al sur con la parcela nº 137 del Polígono 2 de suelo rústico, con referencia catastral 05128A00200137
- Al oeste con parcela nº 5015 del polígono 2 de suelo rústico, con referencia catastral 05128A00205015

La parcela tiene forma irregular y topografía prácticamente plana con suave pendiente hacia el noreste, con un frente de 516 m aproximadamente a la vía pública que constituye el Camino Antiguo a Cardeñosa. Su uso es agrícola, destinado a la siembra de cereal. En la actualidad no existen edificaciones sobre la misma y su acceso se efectúa por la vía antes mencionada.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA**

El acceso al camino a Cardeñosa se encuentra pavimentado en todo el frente de la parcela que constituye el nº 1 de la vía. Se encuentra igualmente dotado dicho tramo de aceras en su margen derecha.

Las redes municipales de suministro se encuentran inmediatas a la esquina norte de la parcela, en la confluencia entre la avda. de San Miguel, la calle de los Molinos y el propio camino a Cardeñosa.

A lo largo del lindero este se han generado, con el paso de los años, diversas servidumbres de luces, vertiente de tejados, y paso para el acceso rodado a las traseras de las parcelas que, haciendo frente a la calle de los Molinos, han volcado la edificación a la linde de la parcela objeto de la presente modificación. Igualmente, y para dar servicio a dichas edificaciones, se ha generado una servidumbre de desagüe al ejecutarse un colector enterrado y un pozo de saneamiento, que se encuentran conectados a la red municipal.

Dada la situación generada, el Excmo. Ayto. de Mingorría ha expresado su deseo de crear una vía pública, que solvente los problemas derivados de las citadas servidumbres, siendo necesaria la obtención de suelo para la generación de dicha vía, así como obras de escasa entidad para su calificación como Suelo Urbano consolidado.

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, por la Ley 7/2014 de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, de 12 de septiembre, y por la Ley 5/2019 de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, de 19 de marzo,.

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA**

Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Mingorría reúne los requisitos para ser calificada como urbana, y dada la conveniencia y el interés público que supone la actuación, el propietario toma la iniciativa de iniciar el trámite 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 Catastro, estando conforme su titular, por lo que estos datos serán los utilizados para la aplicación de la Modificación Puntual de las Normas.

Propiedad: D. Marcelo Cenalmor Rodríguez

D.N.I. nº 06.491.737-X

Domicilio en: Avda. del Ferrol, nº 31, 7º-5, 28029 Madrid

Finca: Polígono 2, Pago "El Quemado", parcela 20121. MINGORRÍA (Ávila)

Datos Catastrales:

Superficie: 52.255,84 m²

Referencia: 05128A00220121

Superficie afectada por la propuesta de Modificación 1.187,61 m²

Superficie a recalificar: 781,70 m²

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

La modificación propuesta pretende la calificación como Suelo Urbano de **781,70** m² de dicha parcela, situados junto a la linde noreste y adyacentes a la Delimitación de Suelo Urbano actual, con un fondo medio de 4,5m a lo largo de toda la citada linde, ampliado hasta 24,50 m aproximadamente en el frente al Camino Antiguo de Cardeñosa, en un fondo medio de 13,98 m respecto a dicho frente, con el objeto de poder construir una vivienda unifamiliar.

De dicha superficie el propietario cederá, según las estipulaciones que establezca el Excmo. Ayuntamiento, una banda lindante con el camino, para su futura ampliación hasta los 8m de anchura mínima de calle (4m respecto al eje de la vía), que establecen las Normas Subsidiarias Provinciales, con un fondo variable entre 1,40 y 0,78 m, y una superficie de 27.58 m².

Igualmente, dado el interés expresado por el Excmo. Ayuntamiento de Mingorría, cederá una banda de forma irregular y lindante con el actual Suelo Urbano, con una superficie de 349,11 m², así como el terreno comprendido entre la Delimitación de Suelo vigente y la linde noreste de la parcela, comprendiendo una superficie de 401,52 m², en toda la longitud de dicha linde, para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo a fin de generar una vía pública que solvente los problemas de servidumbres existentes; con un ancho mínimo de 9 m, y que será correspondientemente urbanizada por el promotor, en la longitud correspondiente a la parcela a construir, quedando el resto para ser urbanizado según prescripciones del Excmo. Ayuntamiento.

El conjunto de cesiones, por tanto, afecta a una superficie total de 767,00 m², según se indica en el plano O02 ORDENACIÓN Detalle: Delimitación de Suelo, Cesiones, Servicios Urbanos; de los cuales 401,52 m² ya están calificados como suelo urbano, según se ha indicado, y 365,48 m² se corresponden con parte del suelo a recalificar.

La superficie de parcela a recalificar, descontadas cesiones, será de 416,22 m² que se calificarán como Suelo Urbano Consolidado, Ordenanza 2 de Extensión, según las Normas

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)
MEMORIA

Municipales, siendo la edificabilidad sobre dicha superficie de 499,46 m², inferior a 500 m².

El espacio de Suelo Urbano, de superficie 4,39 m², comprendido entre las cesiones y el suelo edificable a recalificar, se incluirá dentro de la misma parcela que el suelo a recalificar, resultando una parcela edificable de 420,61 m².

La superficie restante de parcela no afectada por la intervención, 51.068,23 m², mantendrá la calificación actual como Suelo Rústico Común (Suelo No Urbanizable de Regulación Básica, conforme a las N.S.M. vigentes).

La superficie de la parcela no recalificada, por tanto, es de 51.474,14 m².

Se incluyen a continuación un cuadro resumen y un esquema a modo de aclaración:

Parcela nº 20121	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Rústico
Sup. Catastro	52.255,84 m ²	405,91 m ²	51.849,93 m ²
Sup. No Afectada	51.068,23 m ²	0,00 m ²	51.068,23 m ²
Sup. Afectada por Recalificación	1.187,61 m ²	405,91 m ²	781,70 m ²
Sup. destinada a Edificación	420,61 m ²	4,39 m ²	416,22 m ²
Sup. destinada a Cesiones	767,00 m ²	401,52 m ²	365,48 m ²
Nuevo vial	739,42 m ²	390,31 m ²	349,11 m ²
Camino	27,58 m ²	11,21 m ²	16,37 m ²

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)**

MEMORIA



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA****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 20121 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, 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 y al Decreto 6/2021 por el que se Modifica el reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de 11 de Marzo de 2021, publicado el 15 de Marzo de 2021.

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA****2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y ACREDITACION DEL INTERES PÚBLICO.**

Esta modificación puntual tiene como propósito la calificación como Suelo Urbano de **781,70m²** de la parcela 20121 del polígono 2 de Mingorría, con referencia catastral 05128A00220121, situada en el límite de la delimitación de Suelo Urbano de Mingorría para el anejo de Zorita de los Molinos. La parcela dispone de una superficie total 52.255,84 m², de los que 405,91 m² se encuentran actualmente calificados como **SUELO URBANO CONSOLIDADO**, y 51.849,93 m² 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

El suelo del anejo de Zorita de los Molinos calificado como Urbano está prácticamente limitado a las parcelas construidas, siendo muy escasas las no edificadas actualmente, lo que representa un impedimento para el asentamiento de nuevos vecinos, o el mantenimiento de aquellos existentes que deseen establecerse en un domicilio independiente al del núcleo familiar al que pertenecen, con la consiguiente pérdida de recursos humanos y económicos, al verse obligados a instalarse en localidades próximas.

La parcela afectada no dispone actualmente de todos los servicios urbanísticos, conforme al Art. 11 de la Ley 5/1999, hallándose estos a menos de 50m, según el plano I06-SERVICIOS URBANOS EXISTENTES, siendo precisas obras de escasa entidad para disponer de los mismos.

El entorno de parcela a recalificar, en el área inmediata a la superficie afectada, se encuentra completamente consolidado, está rodeado de edificaciones en su linde este, encontrándose igualmente edificado parcialmente el lado opuesto del camino que constituye el lindero norte. El resto de linderos se encuentran libres de edificaciones, 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 regularizar el uso público de la banda de servidumbres existente junto a la linde este de la parcela, así como para rematar el borde del suelo urbano, 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 propuesta resuelve la ordenación de una zona de borde del suelo urbano, conforme al planeamiento vigente, manteniendo el carácter morfológico y ambiental del núcleo actual.

Permite el crecimiento ordenado y controlado, generando una transición entre suelo urbano y rústico, sin implicar la ampliación exorbitada de las redes de infraestructuras y servicios urbanos existentes, 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.

Permitirá incorporar al Patrimonio Municipal de Suelo el terreno sobre el que, el Excmo. Ayuntamiento de Mingorría, ha expresado su deseo de abrir una nueva vía pública.

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 calificación de 781,70m² 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, de los cuales 365,48m² se cederán al Ayuntamiento para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo destinado a viario público.

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.

No dispone de todos los servicios urbanos necesarios para ser considerado como solar: abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica; pero sí dispone de saneamiento; el resto de servicios se sitúan a distancia inferior a 20m, 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 tras la ejecución de obras de escasa entidad:

- Acceso por vía urbana transitable para vehículos automóviles, abierta sobre terreno público, señalada como tal en planeamiento. Se requiere su pavimentación y urbanización parciales.
- 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. Se requiere la ejecución de obras para la dotación de los servicios de abastecimiento de agua y electricidad, disponiéndose ya de acceso a la red municipal de saneamiento.

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,

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA**

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 junto a solares ya edificados, 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 Mingorria.

Art. 173 del RUCyL

La modificación puntual planteada se realiza con el objeto de poder construir una vivienda unifamiliar sobre el suelo recalificado, además de resolver unas servidumbres que deberían realizarse sobre suelo público.

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

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

$$416,22 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \underline{\underline{499,464 \text{ m}^2 \text{ EDIFICABILIDAD MÁXIMA}}}$$

La presente modificación supone un aumento en 1 vivienda y en 499,46 m² de edificabilidad, inferior a 500 m², por tanto, no es obligatorio efectuar reservas de suelo para espacios libres públicos o dotaciones urbanísticas.

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, anexa y parcialmente 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)
MEMORIA

suelo urbano y rústico. Se modifica levemente el contorno del Suelo Urbano de Zorita de los Molinos en su límite suroeste.

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, así como el incremento, vía cesión, del patrimonio municipal de suelo.

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.

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)

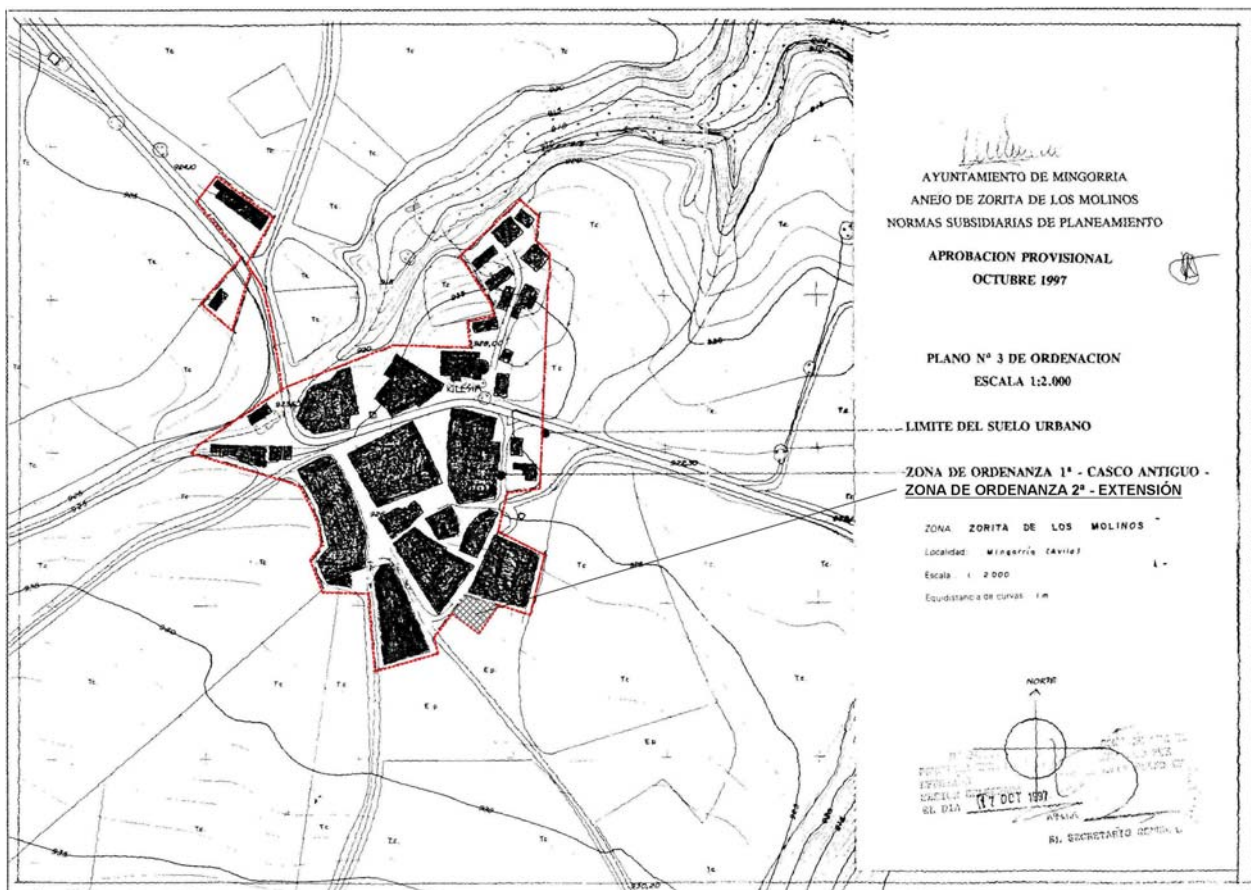
		Determinaciones Iniciales			Determinaciones Finales
Usos		De utilidad pública o interés social. Vivienda Unifamiliar ligada a explotación agropecuaria donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.			Residencial Comercial Oficinas Dotacional Industrial Aparcamiento
	Parcela Mínima	Agrícola 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

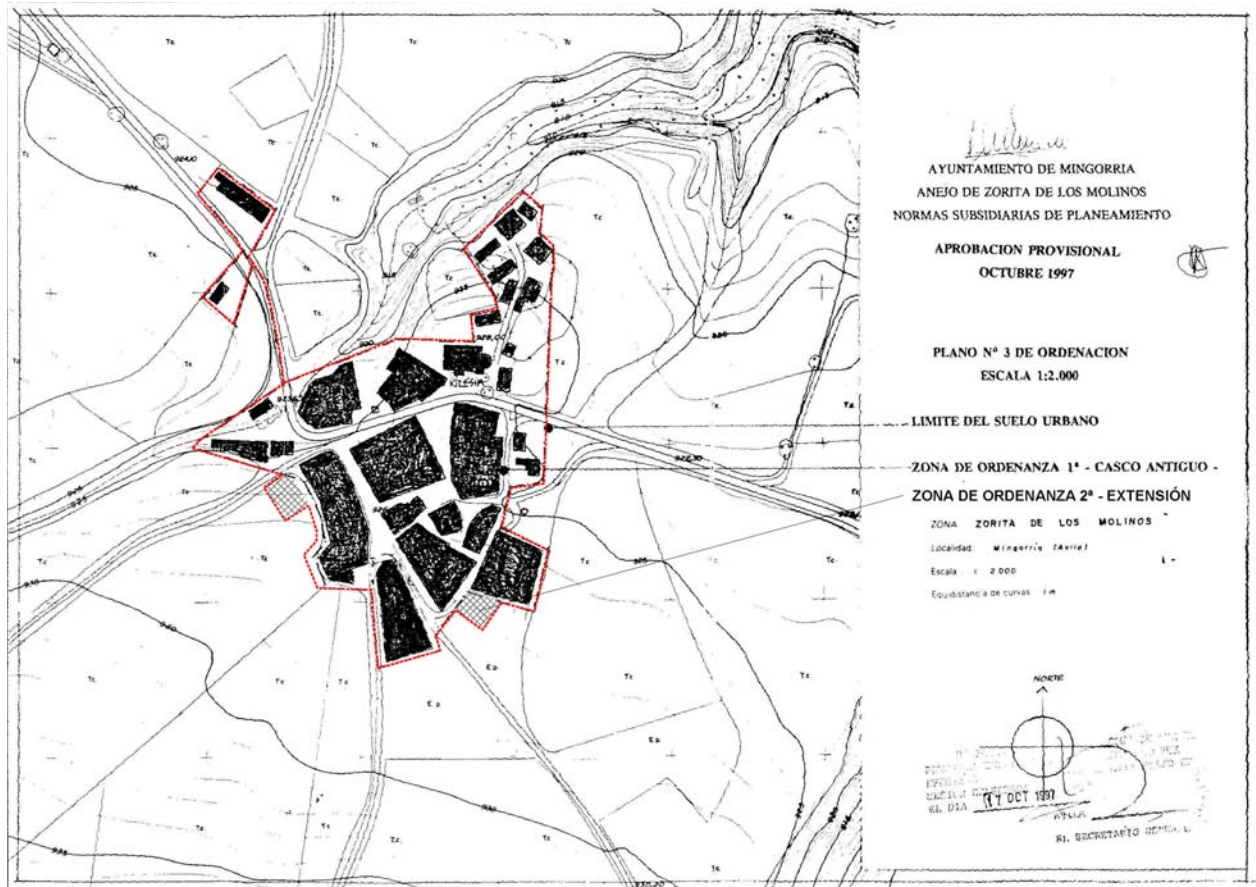
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)**
MEMORIA
C. RESUMEN EJECUTIVO

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:

- a) 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.
- b) 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 Nº6 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 20121, del polígono 2, El Quemado, 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 0,78 Hectáreas, lo que supone un incremento del 2,455 % del suelo urbano actual de la pedanía.

Para conseguir una homogeneidad con la zona en la que se encuentra el suelo 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 vía a que hace frente el suelo a recalificar ya cuenta con las infraestructuras y servicios urbanos necesarios al existir parcelas edificadas que hacen frente a la misma.

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, dada 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, con 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 y se mejora la 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 las infraestructuras principales como los equipamientos necesarios ya están realizados y son suficientes para los usos a que se destinará el suelo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**MINGORRÍA (ÁVILA)****MEMORIA****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, 8 de Marzo de 2023

El Arquitecto

Sara Delgado Vázquez

Col. N° 2.975

PLANOS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE MINGORRÍA**

ANEXOS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE MINGORRÍA**



arquitectura

urbanismo

interiorismo

diseño

gestión

ARQUITECTURA e.L

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

dad.arquitectura@gmail.com

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MINGORRÍA (ÁVILA)**

ANEXOS

INDICE:

- I. CERTIFICADO REGISTRAL
- II. ESCRITURA DE PROPIEDAD
- III. DECLARACIÓN JURADA