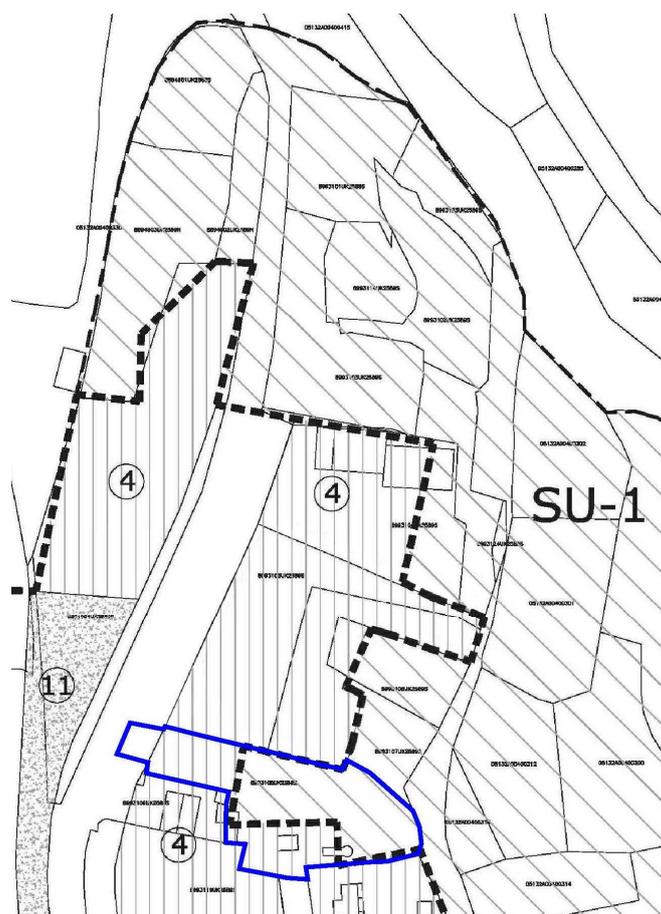


MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE MOMBELTRAN (AVILA)

MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACION ENTRE SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE EN LA PARCELA SITUADA EN CALLE VIÑA PENA Nº 12



ARQUITECTO: ALFONSO GONZALEZ RITUERTO

DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL – ENERO DE 2022

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI

- 1.1 ANTECEDENTES.
- 1.2 EQUIPO REDACTOR.
- 1.3 LEGISLACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.
- 1.4 OBJETO DE LA MODIFICACION
- 1.5 TRAMITACION.

2. MEMORIA VINCULANTE DN-MV

- 2.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.
- 2.2 ACREDITACIÓN DEL INTERES PUBLICO.
- 2.3 AMBITO DE LA MODIFICACION.
- 2.4 IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN
- 2.5 INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO GENERAL VIEGENTE.
- 2.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 26 Y 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON
- 2.7 RESUMEN EJECUTIVO
- 2.8 INFORME DE SOTENIBILIDAD ECONOMICA

3. JUSTIFICACION DE LA LEY 7/1985 de 2 de ABRIL LRBR

4. CONSIDERACION DE RIESGOS

5. PLANOS

- 01 PLANO 1 SITUACION
- 02 PLANO 2 ORDENACION: CLASIFICACION DEL SUELO ESTADO ACTUAL
- 03 PLANO 3 ORDENACION: CLASIFICACION DEL SUELO ESTADO MODIFICADO

1.- MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI

1.1.- ANTECEDENTES

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, de iniciativa privada, por encargo de D. José Montesinos Fernández y D. Gregorio Miguel Montesinos Fernández, con el fin de regularizar el suelo urbano en el límite norte del núcleo de población, concretamente la finca situada en calle Viña Pena nº 23, clasificada como suelo urbano y suelo urbanizable, con referencia catastral 8993108UK2589S0001WG.

En el interior de la parcela existen dos edificaciones, con uso de almacén, ubicadas en la zona de suelo urbano, y una piscina, ubicada mitad en suelo urbano y mitad en suelo urbanizable.

1.2.- EQUIPO REDACTOR

El autor del presente documento es D. Alfonso González Rituerto, Arquitecto Colegiado nº 369 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con domicilio en Plaza de las Monjas Agustina nº2 6, Arenas de san Pedro (Avila).

1.3.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

Estatal:

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.

Autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio, por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas de suelo y urbanismo y por 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.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, por la Orden FOM 1602/2008, por el Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009 y por el DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a 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.

- Orden FOM 1803/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FOM 1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tras la entrada en vigor de la de la Ley 4/2008, de medidas sobre Urbanismo y suelo de CyL. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, modificada por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre modificada por 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.
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de castilla Y León, modificada por la LEY 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Normativa urbanística Vigente:

Las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán fueron aprobadas definitivamente el 32 de julio de 2002 (publicado en el BOCYL el 27 de febrero de 2004), siendo dicho documento el instrumento de Planeamiento vigente.

Dichas normas han sufrido dos modificaciones puntuales,

- *Modificación de las NUM. parcela 9014 del polígono nº 2 referido a, reclasificación de suelo, y trazado de vial con aprobación definitiva de fecha 8 de junio de 2006 y fecha de publicación de 21 de julio de 2006.*
- Modificación Puntual de las NUM. referido a la delimitación entre suelo urbano y urbanizable con aprobación definitiva de fecha 15 de noviembre de 2018 y fecha de publicación de 9 de julio de 2019.

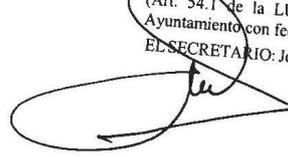
Las condiciones de edificación y uso, establecidas en las NNMM, para ambos casos son las siguientes:

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MOMBELTRAN (AVILA) **NORMATIVA** -56

no o documento no tiene validez legalmente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 31 JUL 2022.
LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

ORDENANZA 4		EXTENSION grado 1º
DEFINICION		Constituye el desarrollo futuro natural en el entorno del nucleo con viviendas en alta densidad
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente, a fijar en los sectores.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	250 m ² en nuevas parcelaciones, 125 m ² si las viviendas son de V.P.O.
	FRENTE MINIMO	6,0 m en nuevas parcelaciones
	FONDO MINIMO	10,0 m en nuevas parcelaciones
	EDIFICABILIDAD	0,8 m ² /m ² . En todo caso se permitirá la realización de una vivienda de al menos 100 m ² ; aunque se superen las condiciones de ocupacion pero no de altura
	OCUPACION	60 %
DENSIDAD DE VIVIENDAS		No se fija en el suelo consolidado. 30 viv.Ha en los sectores.
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Unifamiliar y bifamiliar en edificacion aislada o pareada
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	6,5m. alero y 9,25 m. cumbre
	PLANTAS MAXIMAS	II y aprovechamiento bajo cubierta.
	RETRANQUEO ALINEACION	No se establece
	RETRANQUEO LATERAL	No se establece, 3,0 si se abren luces
	RETRANQUEO FONDO	No se establece, 3,0 m si se abren luces
USOS	PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar (1º) y bifamiliar (3º)
	PERMITIDOS	Hotelero y Residencial , Agropecuario (Casetas, Invernaderos y almacenes agrícolas), Industrial categoría 1ª(Taller artesanal), Almacén categoría 1ª(no actividades clasificadas), Comercio categoría 1ª(no molesto y menos 50 pers),Garaje, Oficina, Reunión categoría 1ª(Bar, mesón, restaurante o cafetería), Educativo, Social-Sanitario, Deportivo, Religioso, y Espacios Libres
CONDICIONES ESTETICAS	PROHIBIDOS	Resto
	CUBIERTA	Será inclinada con una envolvente establecido por la altura máxima del alero y pendiente del 40 %. Teja cerámica curva árabe
	VUELOS,CORNISAS	Solo se permiten vuelos sobre la linea de retranqueo de 1,0 m en vuelo abierto
	FACHADAS	Acabados en ladrillo visto de tejar , piedra, y revocos en colores tierras o blanco. La carpinteria será de madera o metálica pintada en colores oscuros. Se prohíbe el aluminio en su color y blanco
COMPOSICION		Prohibido composición unitaria de fachada de mas de 15 m.

Este documento fue aprobado provisionalmente (Art. 54.1 de la LUCYL) por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 5 de Junio de 2022.
EL SECRETARIO: Jerónimo Malpartida Aguado

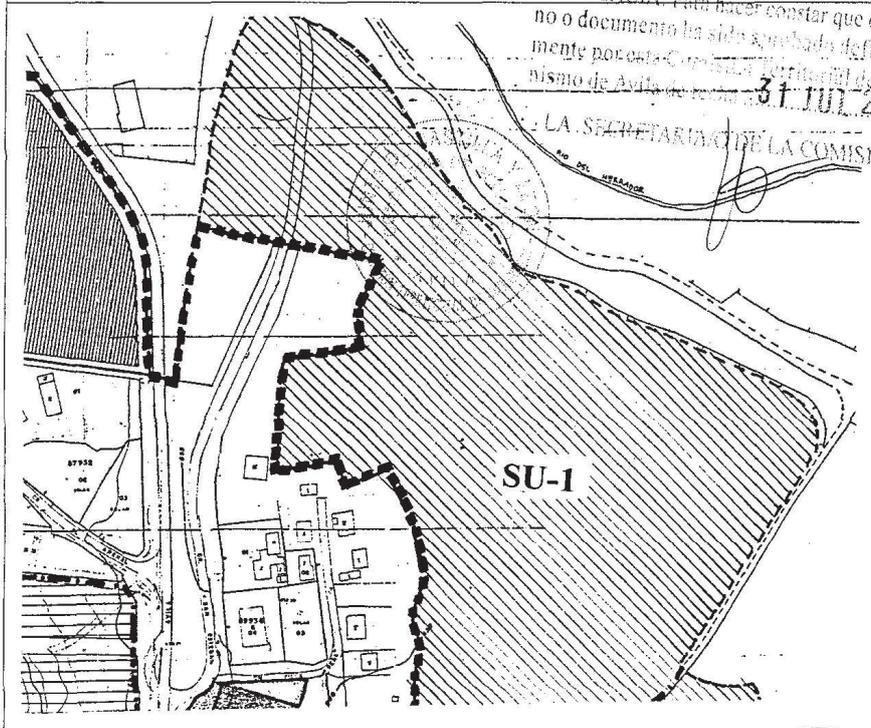



JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

NORMATIVA 77

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MOMBELTRAN. (AVILA)

DENOMINACION SECTOR SU-1 Suelo Urbanizable delimitado		LOCALIZACION EL CORDEL		SU-1
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza 4-EXT. GRADO I y Ordenanza 5-EXT. GRADO II		
SUP.BRUTA	59.400	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO		OCUPACION MAXIMA	20 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	3564	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,8 m ² /m ²	
CESION DOTACION	3564	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3 m ² /m ²	
SUP.NETA		USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Plan Parcial, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	4 años a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
COMPROMISOS	Se deberá crear la Entidad Urbanística Colaboradora necesaria para que se garantice la conservación de la urbanización			
PROPIETARIOS	Polígono 4 Parcelas 290 a 303, 305,306, 310 a 321, 324, 327, 328, 329 y 419			
PLANO				



JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este documento fue aprobado provisionalmente (Art. 54.1 de la LUCYL) por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 5 de Junio de 2002.
 EL SECRETARIO: Jerónimo Malpartida Agudo

1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACION

El objeto de esta Modificación Puntual, de iniciativa privada, consiste en la integración en suelo urbano consolidado la totalidad de la parcela situada en calle Viña Pena nº 12, que había sido clasificada en parte como suelo urbano y en parte como suelo urbanizable.

Referencia catastral de la parcela 8993108UK2589S0001WG

La parcela objeto de la modificación se encuentra colindante con el suelo urbano consolidado y goza así mismo de los servicios urbanos necesarios para formar parte de dicho suelo.

La superficie de la parcela es la siguiente:

TOTAL DE PARCELA	EN SUELO URBANO	EM SUELO URBANIZABLE
2.018	930	1088

Así pues, la superficie total a incluir en suelo urbano es de 1.088 m².

La parcela objeto de la modificación se encuentra colindante con el suelo urbano consolidado y goza así mismo de los servicios urbanos necesarios para formar parte de dicho suelo.

1.5.- TRAMITACION

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en la Disposición Transitoria' Tercera (Decreto45/2009), recoge el régimen urbanístico aplicable a los municipios con Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal, y en su apartado g) se establecen los límites para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

La tramitación del presente documento se regirá por lo establecido en el Título II - Capítulo V de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y específicamente en los artículos 169 y 173 de su Reglamento.

- **Elaboración**

La elaboración de la Modificación de las Normas Urbanísticas se rige por el art. 50 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 149 y 169 de su Reglamento.

- **Aprobación Inicial**

La aprobación inicial se rige por el art. 52 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 153,154 y 156 del Reglamento.

- **Información Pública**

La información pública para la aprobación se realizará de conformidad a lo establecido en el art. 52 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 155 de su Reglamento.

- **Informe de Alegaciones**

Finalizado el período de información pública el técnico redactor procederá a emitir, informe sobre las alegaciones presentadas en cumplimiento del artículo 158 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- **Aprobación Provisional**

El documento de la modificación, recogiendo las alegaciones efectuadas en el período de información pública, será sometido a su Aprobación Provisional conforme al art. 54 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 159 del Reglamento.

- **Aprobación Definitiva**

La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo al tratarse de un Municipio con población inferior a 20.000 habitantes, según dispone el art. 58 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León antes citado y los artículos 160 y 161 del Reglamento de la ley.

- **Publicidad**

Se procederá a la publicidad de la Modificación y se regirá por el art. 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 175 del Reglamento de la ley.

Su publicación se realizará en:

El Boletín Oficial de Castilla y León, haciendo constar, al menos, los siguientes datos:

- Órgano que dicta el acuerdo
- Fecha de acuerdo
- Nombre completo del instrumento aprobado
- Ámbito de aplicación, indicando municipio, provincia, identidad del promotor y si, en su caso, la aprobación es parcial.

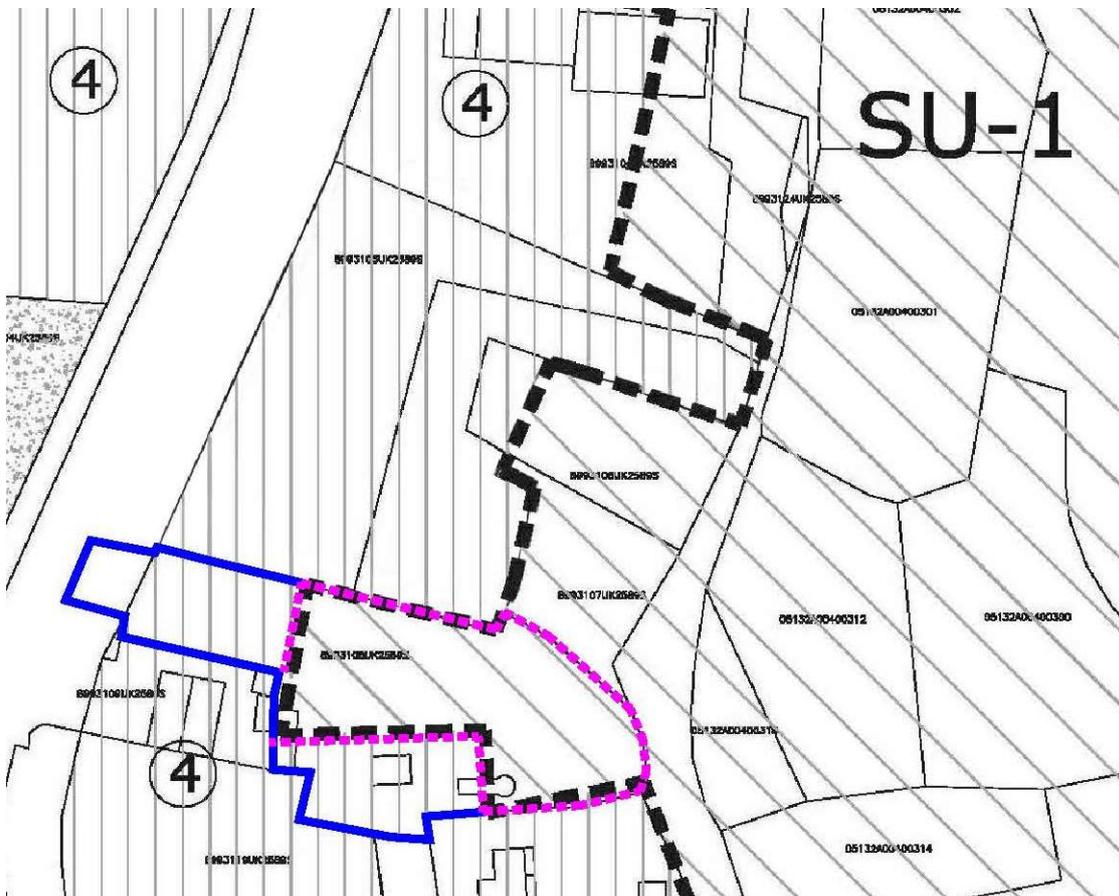
En la página Web del ayuntamiento, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial

2.- MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

2.1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

La existencia de una cartografía muy deficiente usada para la redacción de las NNMM, no permitió en su día identificar correctamente los perímetros de las parcelas rústicas, lo que dio lugar a que pequeñas fincas aparecieran como parte en suelo urbano consolidado, y parte en suelo urbanizable, dotadas de todos los servicios urbanos.

En la imagen adjunta se puede observar que como la parcela se incluye en parte en suelo urbano consolidado y en parte en el sector SU-1 de las NNUU municipales de Mombeltrán.



El plano del catastro, como se observa en la ficha catastral, contiene también errores en la delimitación de suelo urbano, considerando toda la parcela como urbana.

Esta Modificación Puntual tiene por objeto la incorporación al suelo urbano consolidado de la parte de la parcela incluida dentro del sector SU-1, cuya dotación de servicios y condiciones de uso actuales se corresponden en realidad con las de un suelo urbano, más que con un suelo.

Así pues, EL OBJETO DE LA MODIFICACION estaría en clasificar una totalidad de 1.088 m² de suelo urbanizable como suelo urbano

Justificación técnica

- a) El artículo 67 del RUCyL establece los criterios de clasificación para suelo urbano
- b) Formar parte de un núcleo de población existente

Contar con los siguientes servicios, en las condiciones que señalen los instrumentos de ordenación del territorio:

1. Acceso por vía abierta al uso público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles hasta una distancia máxima de 50 metros.
2. Abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia máxima de 50 metros.
3. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia máxima de 50 metros
4. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela

La parcela cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para la superficie de suelo que la que se pretende ampliar.

Técnicamente esta modificación se considera adecuada en sus objetivos por contar los terrenos con la dotación de servicios y grado de urbanización completos, que permiten su clasificación como suelo urbano consolidado ya que cuenta con: acceso rodado y pavimentado con hormigón o aglomerado asfáltico y los servicios urbanos de agua, luz, alcantarillado, alumbrado público, aceras y telefonía con dimensiones suficientes para el incremento de demanda que se propone.

Además, el número de parcelas obtenidas no supera al máximo obtenido en la parte suelo urbano existente, como se especifica en el punto 2.6 de la Memoria Vinculante.

- Las modificaciones recogidas en el presente documento se ajustan a lo establecido en el artículo 169 del RUCyL, quedando expuestas:
- La justificación y conveniencia de la modificación.

La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran.

- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial

2.2.- ACREDITACIÓN DEL INTERES PUBLICO

En un principio, esta modificación tiene un carácter particular, pero debemos considerar que cualquier acción que conlleva el desarrollo de una actividad edificatoria y/o de servicios en una localidad de estas características implica intrínsecamente un acto de interés público.

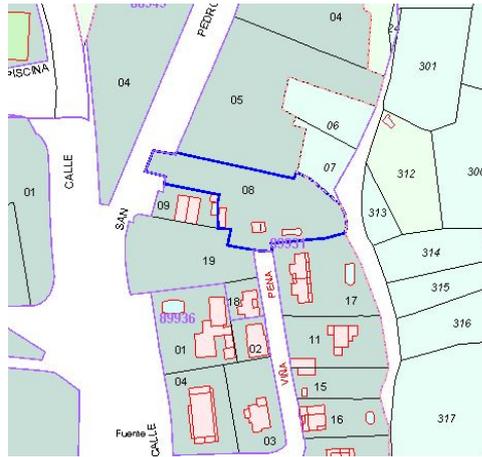
Esta actividad edificatoria de nuevas viviendas supone además el mantener y fomentar el interés por "el habitar" en los pueblos, con lo que esto conlleva desde el punto de vista social y económico para la propia localidad. Un municipio con apenas 1.000 habitantes empadronadas, que ha reducido a más de la mitad su población desde 1960 que tenía un censo de 353 habitantes contribuye a fomentar su crecimiento, fijando población que contribuya a evitar la despoblación.

Además, con la modificación, se posibilita la continuación de la trama urbana a través de la calle Viña Pena y un trazado coherente entre delimitación de suelo urbano y urbanizable, englobando en suelo urbano todas las fincas con fachada a calle san Pedro Bautista.

2.3- AMBITO DE LA MODIFICACION

El ámbito de la modificación se circunscribe a la parcela catastral:
8993108UK2589S0001WG

Como se observa en el plano de la Oficina Virtual del Catastro se delimita toda la finca con un perímetro resaltado en azul, clasificando toda la parcela como urbana.



Con las siguientes características de superficie, uso y edificación

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	8993108UK2589S0001WG
Localización	CL VIÑA PENA 12 05410 MOMBELTRAN (ÁVILA)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida	48 m ²
Año construcción	1985

PARCELA CATASTRAL	
Parcela construida sin división horizontal	
Localización	CL VIÑA PENA 12 MOMBELTRAN (ÁVILA)
Superficie gráfica	2.018 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN		00	01	26		
DEPORTIVO		00	01	22		

DATOS REGISTRRALES DE LA FINCA

Finca de Mombeltrán nº: 4467

Inscripción: 3ª

Tomo: 382

Libro: 36

Folio: 151

2.4.- IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN

Se modifican las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán en las siguientes determinaciones de carácter general:

- Se amplía la superficie clasificada como suelo urbano en 1.088,00 m².
- Se amplía la superficie con ORDENANZA 4.- EXTENSION grado 1ª en 1.088,00 m².
- Se reduce la superficie del SECTOR S-U1 en 1.088 m².

La incorporación al suelo urbano de esta superficie de suelo conlleva la modificación de los siguientes documentos gráficos de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán

- Se modifica el plano número 2 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO, cuyos estados ACTUAL y MODIFICADO se acompañan en los planos. (PLANO 01, 02 y 03)

2.5.- INFLUENCIA, DE LA MODIFICACION SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITRIO Y EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

La modificación propuesta de las NNUU Municipales de Mombeltrán no tiene incidencia sobre el modelo territorial vigente, pues adopta las determinaciones del mismo en lo referente a la propia modificación, no siendo necesaria la modificación de las estructuras existentes.

Esta Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales se realiza dentro de una única parcela contenida parte de la misma dentro del suelo urbano consolidado y parte en suelo urbanizable tal y como se refleja en el planeamiento general en vigor, que son las NNUU municipales de Mombeltrán. No suprime, modifica ni altera de forma sustancial las determinaciones de las NNUU municipales vigentes, ya que solo ajusta puntualmente el sector SU-1 de 58.516 m² de superficie bruta, Reduciéndole en 1.088 m², lo que supone el 1,86 % de la superficie del sector.

Permaneciendo inalterables las condiciones de volumen, situación en parcela, usos y condiciones estéticas de la ORDENANZA 4 EXTENSIÓN grado 1º.

La modificación es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal pues no afecta más que a una única parcela.

2.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 26 Y 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

Para el cálculo del número máximo de viviendas que se modifican y edificabilidad se han tomado los siguientes valores en función de la clasificación del suelo

Parámetros parcela en suelo urbano

Superficie de parcela	930 m ²
Frente de parcela	14,74 m a calle san Pedro Bautista 13,66 m a calle Viña Pena

		Nº parcelas	Edificabilidad
Superficie mínima de parcela:	250 m ²	3,72	
Edificabilidad:	0,80 m ² /m ²		744 m ²
Frente mínimo:	6 m	Calle san Pedro Bautista	2
		Calle Viña Pena	2

Parámetros parcela en SU_1

Superficie de suelo 1.088 m²

		Nº parcelas	Edificabilidad
Número de viviendas:	20 viv/Ha	2.18	
Aprovechamiento medio	0,3 m ² /m ²		326,40 m ²

Resumen

	Nº parcelas	Edificabilidad	Edificabilidad
Suelo Urbano	3,72	744	
Suelo urbanizable	2,18	326,40	744 m ²
Total	5,90	1070,40	

Parámetros totalidad de la parcela en suelo urbano

Superficie de parcela	2.018 m ²
Frente de parcela	14,74 m a calle san Pedro Bautista 13,66 m a calle Viña Pena

		Nº parcelas	Edificabilidad
Superficie mínima de parcela:	250 m ²	8.07	
Edificabilidad:	0,80 m ² /m ²		1614.40 m ²
Frente mínimo:	6 m	Calle san Pedro Bautista	2
		Calle Viña Pena	2

Así pues, en esta Modificación de las NUM, no se produce incremento en el número de viviendas, pues el número de parcelas está limitado por la longitud de fachada mínima de 6,0 metros, siendo 4 el número máximo de parcelas.

Si se produce un aumento de superficie edificable con destino privado en 544 m²

Consideramos este aumento de edificabilidad como un número teórico, pues la baja densidad de viviendas de la parcela, cuatro, conllevaría que el agotamiento de edificabilidad se traduciría en una superficie construida por vivienda de 403,60 m², bastante improbable cuando la media de edificabilidad de las viviendas existentes en la manzana ronda los 200 m².

Dada la ubicación de la parcela, se procederá, en el frente con la calle san Pedro Bautista, a la alineación de esta con el cierre de parcelas conlindantes.

2.7.- RESUMEN EJECUTIVO.

De acuerdo al artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se debe incorporar un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

Se proyecta la modificación puntual de las Normas Urbanísticas de Mombeltrán en los siguientes ámbitos:

Incorporar al suelo urbano 1.088,00 m² que forman parte de la parcela con referencia catastral 8993108UK2589S0001WG, cambiando su clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado SU-1 con Ordenanza 4-EXT. GRADO 1º, según las NNUU Municipales de Mombeltrán a la de Suelo Urbano Consolidado con Ordenanza 4-EXT. GRADO 1º.

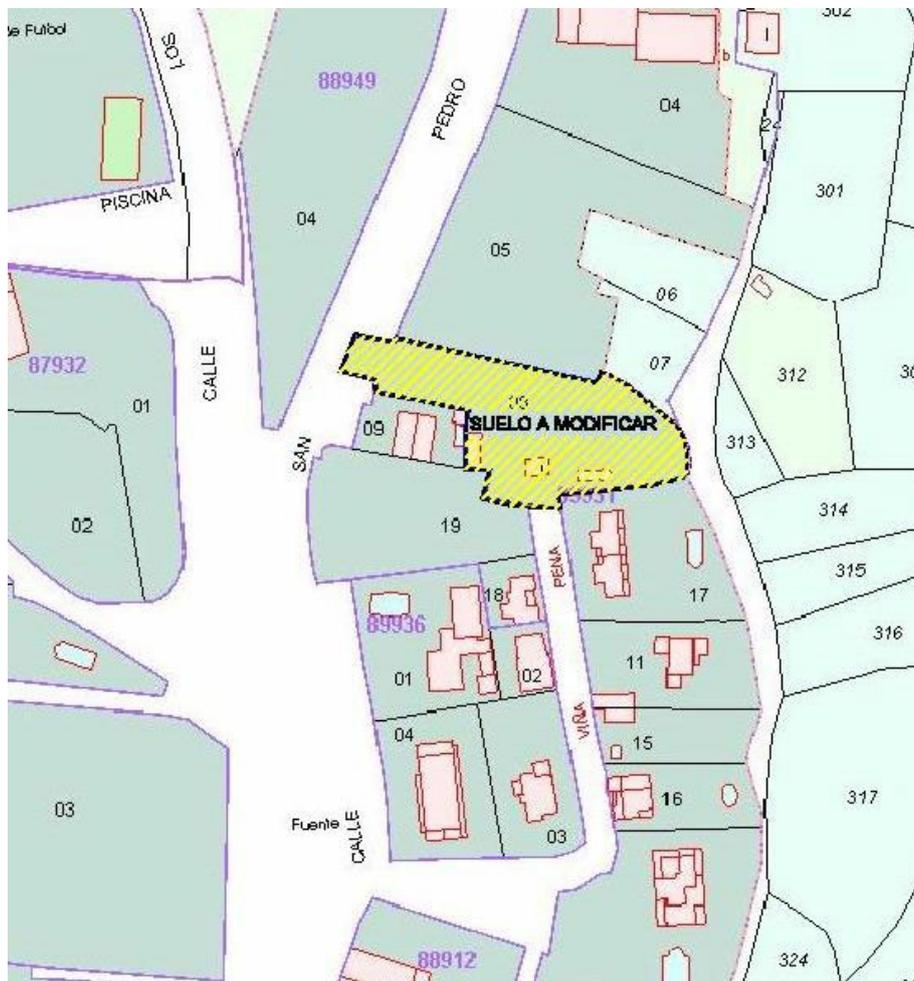
La parcela catastral afectada es:

8993108UK2589S0001WG

Calle Viña Pena nº 12

05400 Mombeltrán (Avila)

SITUACION CATASTRAL



2.8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

De acuerdo al artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RD Legislativo 2/2008 de 20 de junio, se señala que:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o **memoria de sostenibilidad económica**, en el que se 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.*

La actuación principal de la Modificación de las NNUU Municipales no representa ningún coste para la Hacienda Municipal, ya que todos los servicios necesarios existen a pie de parcela y esta presenta las dos fachadas a urbanizadas y con pavimentado de aceras.

3.- JUSTIFICACION DE LA LEY 7/1985 DE 2 DE ABRIL LRBRL ART. 70

Conforme a lo establecido en el apartado tercero del Art. 70ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril LRBRL añadido por la Disposición adicional 9ª L.S, así como en el apartado d) del artículo 58 de Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y conforme al art. 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se identifica, como titulares de derechos reales sobre la finca con referencia catastral 8993108UK2589S0001WG. a D. José Montesinos Fernández, con DNI 02515962-S y D. Gregorio Miguel Montesinos Fernández con DNI 05231356, propietarios de la finca al 50%.

4.- CONSIDERACION DE RIESGOS.

De acuerdo al artículo 36 quáter de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se debe justificar aquellos elementos por los que el ámbito pueda verse afectado por episodios naturales de rango extraordinario o tecnológicos

ANALISIS

4.1 Riesgos sísmicos

En base al RD 997/2002 de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: Parte general y edificación, se identifica un Mapa de Peligrosidad Sísmica, calculado en base a la aceleración sísmica básica y al coeficiente de contribución K, que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terremotos posibles.

El área donde se localiza el ámbito se localiza en el área denominada de Aceleración Básica, no siendo obligatorio el cumplimiento de la normativa sismorresistente.

4.2 Geotécnicos

Los riesgos producidos por los desprendimientos, corrimientos y hundimientos son los más frecuentes, ya que cualquier superficie puede estar expuesta a este tipo de empuje.

El desprendimiento es un movimiento erosivo se produce cuando una gran masa de terreno se convierte en zona inestable y se desliza con respecto a una zona estable; en nuestro caso se trata de una parcela con una ligera pendiente hacia el este, es difícil que se produzca este tipo de fenómeno.

El corrimiento de tierras se produce cuando rocas, escombros y suelo se mueven cuesta abajo por una pendiente; en nuestro caso los terrenos están compuestos por arenas de pequeña granulometría.

El hundimiento es un proceso ligado al lavado, arrastre o procesos de disolución de los minerales de los terrenos; en nuestro caso dada la composición de los terrenos (silicatos) es muy difícil que se produzcan hundimientos, sin embargo, sí podrían producir procesos de lavado y arrastre por tratarse de terrenos compuestos de material fino, que pueden ser arrastrados por flujos de agua, aunque la poca pendiente que presenta el terreno impediría bastante estos procesos.

Las fuertes precipitaciones pueden ser los factores desencadenantes de la mayoría de estos desprendimientos en los que la litología juega un factor principal debido a su vulnerabilidad ante este tipo de proceso.

El riesgo de deslizamiento no afecta al ámbito objeto de estudio debido a que donde se producen estos fenómenos son áreas que tienen una difícil accesibilidad.

4.3 Inundación

La Directiva sobre la Evaluación y Gestión de las Inundaciones, Directiva 2007/60/CE, fue transpuesta al Real Decreto 903/2010 de 9 de Julio de Evaluación y Gestión de riesgos de inundación, donde se regulan los procedimientos para realizar la evaluación preliminar del riesgo de inundación, los mapas de peligrosidad, riesgo y los planes de gestión de riesgo,

Esta evaluación permite identificar Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) dentro de la Cuenca Hidrográfica del Tajo. La información elaborada por dicha evaluación incluye unas fichas que se dividen en riesgo alto, medio, bajo, según el tramo estudiado.

En el ámbito de estudio no se identifica Riesgo Inundación.

4.4 Incendios

Se declaran zonas de alto riesgo de incendio, en el territorio de la Comunidad de Castilla y León, según el Artículo 48 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, aquellas áreas en las que la frecuencia o virulencia de los incendios forestales y la importancia de los valores amenazados hagan necesarias medidas especiales de protección contra los incendios, conforme a la ORDEN MAM/1062/2005, de 5 de agosto y por ORDEN MAM/1111/2007, de 19 de junio.

La parcela objeto de la modificación no está próxima a una masa forestal que pueda presentar un riesgo de incendio, tratándose de una zona arbustiva.

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Aunque la parcela esté ubicada en una zona de riesgo, no está próxima a una masa forestal que pueda presentar un riesgo de incendio apreciable, y además está delimitada parcelas urbanas, consolidadas en su totalidad, a excepción de la zona este donde se encuentran huertos de regadío.

4.5 Fenómenos meteorológicos

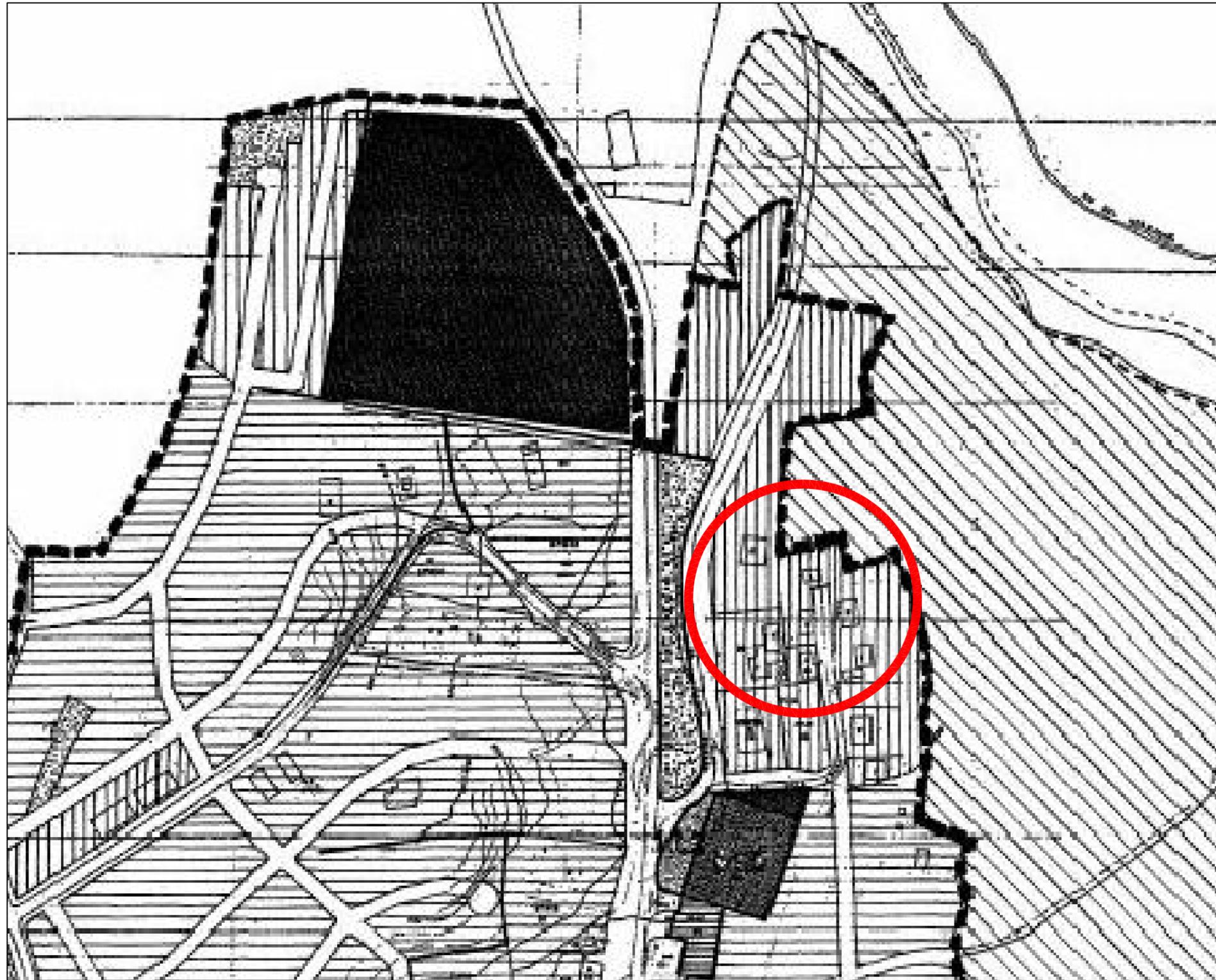
Según el Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León (ITGE 1.991), el ámbito de la parcela está encuadrada en un área de peligrosidad potencial alta por tormentas, ya que hay presencia de este fenómeno durante más de 20 días al año.

Por tanto, este factor debe considerarse como de riesgo a efectos constructivos y tomarse las medidas tendentes a aminorar los efectos de las trombas de agua o el intenso aparato eléctrico, que se suelen presentar.

Así mismo en el estudio se contempla que la zona no se halla inmersa en un área de peligrosidad alta por heladas.

Arenas de san Pedro, enero de 2022

Fdo.: Alfonso González Rituerto
Arquitecto



LEYENDA ORDENANZAS	
 LIMITE DEL SUELO URBANO	 LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE
 1. CASCO ANTIGUO	 7. EXTENSION GRADO 4º
 2. ENSANCHE DE CASCO	 8. BLOQUE MULTIFAMILIAR
 3. ENSANCHE COLONIAS	 9. INDUSTRIAL
 4. EXTENSION GRADO 1º	 10. DOTACIONAL
 5. EXTENSION GRADO 2º	 11. ZONAS VERDES
 6. EXTENSION GRADO 3º	 SUELO URBANIZABLE

MODIFICACIÓN DE LAS NNUU MUNICIPALES DE MOMBELTRAN

MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACION ENTRE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SITUACIÓN: Calle Villa Pena nº 12, Mombeltrán (Avila)

ARQUITECTO: Alfonso González Rituerto

SITUACION

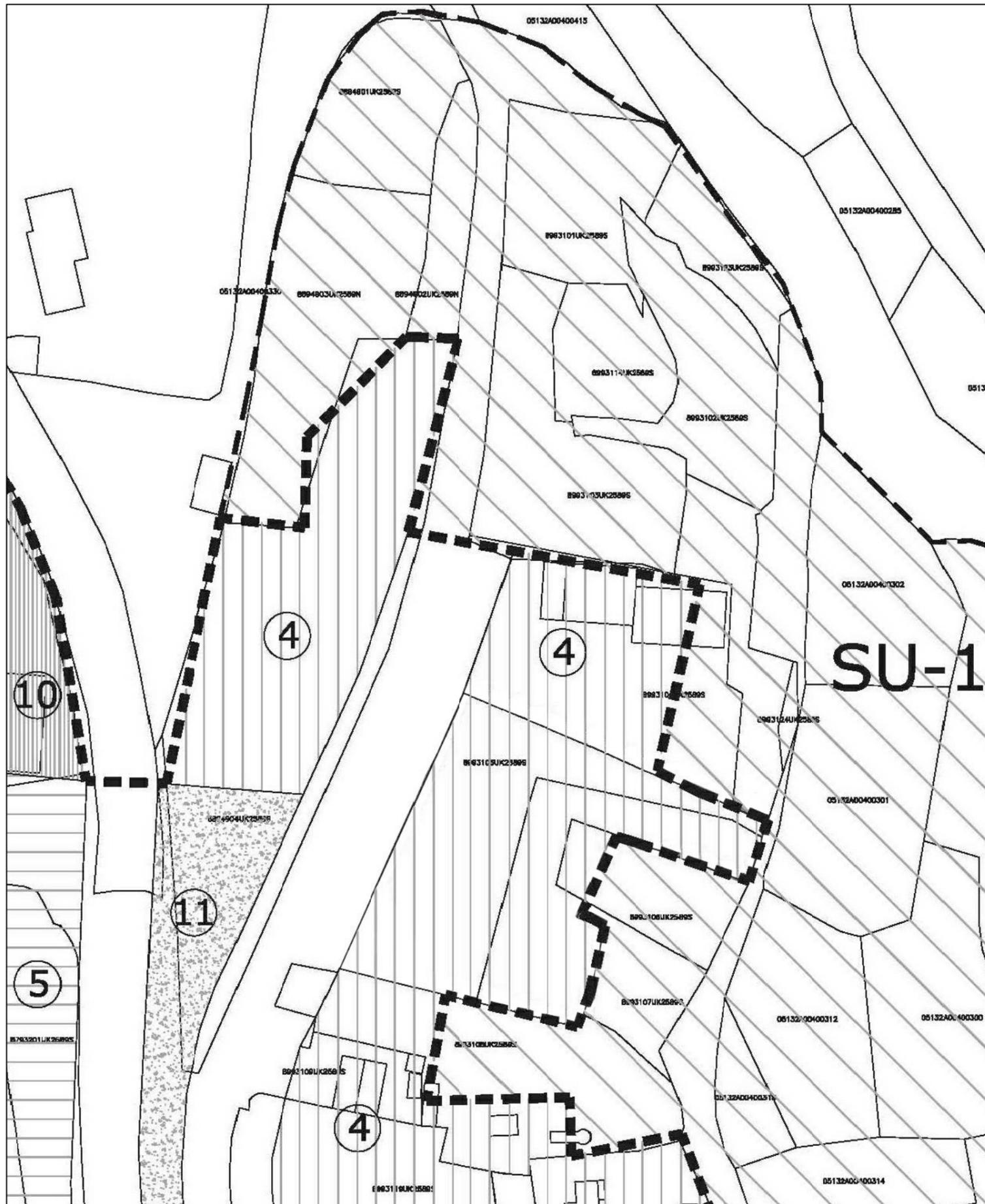
Ayuntamiento de Mombeltrán



Escala S/E

Fecha Enero 2022

01



LEYENDA ORDENANZAS

	LIMITE DEL SUELO URBANO		LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE
	1. CASCO ANTIGUO		7. EXTENSION GRADO 4º
	2. ENSANCHE DE CASCO		8. BLOQUE MULTIFAMILIAR
	3. ENSANCHE COLONIAS		9. INDUSTRIAL
	4. EXTENSION GRADO 1º		10. DOTACIONAL
	5. EXTENSION GRADO 2º		11. ZONAS VERDES
	6.- EXTENSION GRADO 3º		SUELO URBANIZABLE

MODIFICACIÓN DE LAS NNUU MUNICIPALES DE MOMBELTRAN

MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACION ENTRE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Ayuntamiento de Mombeltrán



SITUACIÓN: Calle Villa Pena nº 12, Mombeltrán (Avila)

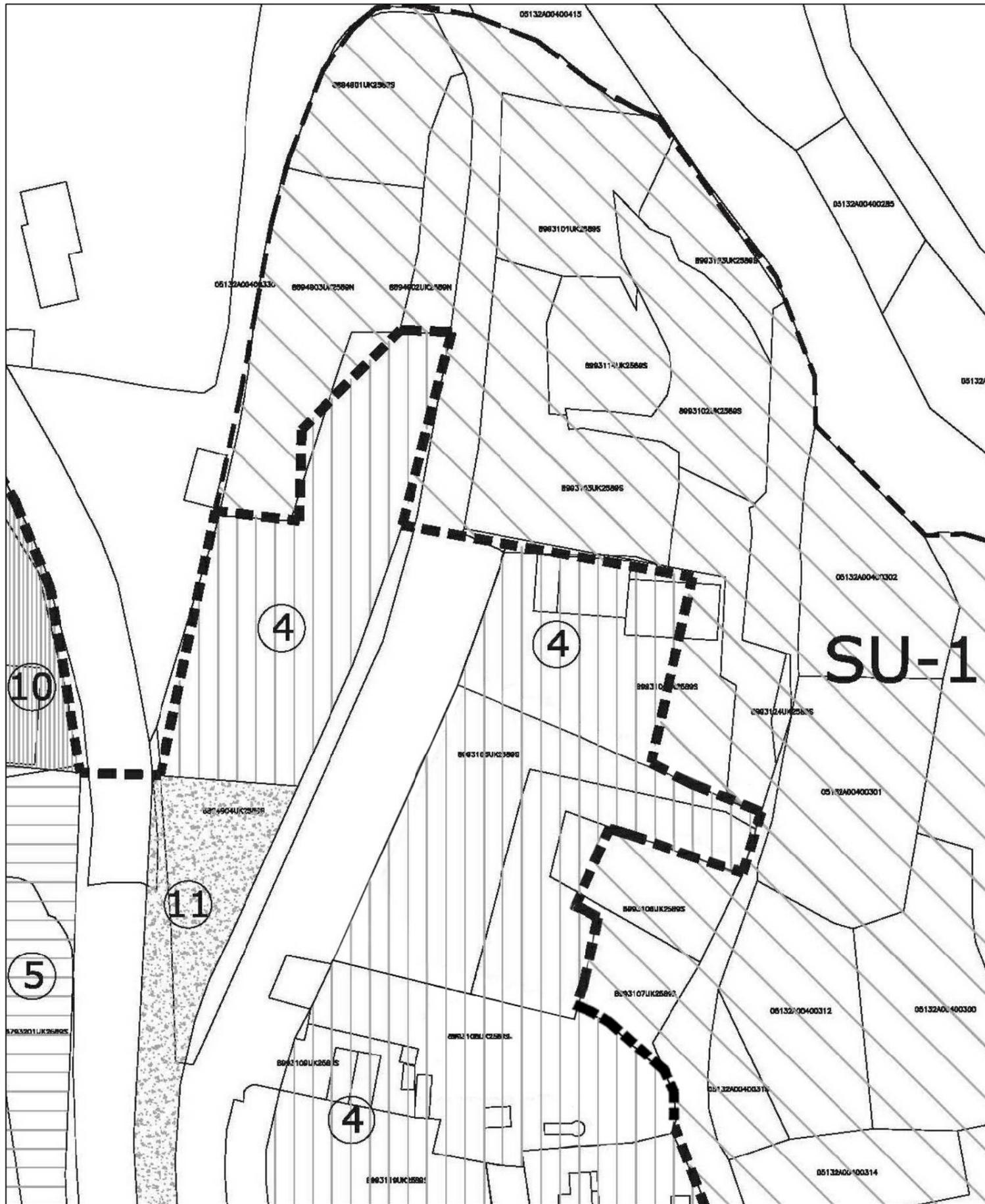
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Escala 1/1000

ARQUITECTO: Alfonso González Rituerto

ESTADO ACTUAL

Fecha Enero 2022



LEYENDA ORDENANZAS			
	LIMITE DEL SUELO URBANO		LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE
	1. CASCO ANTIGUO		7. EXTENSION GRADO 4º
	2. ENSANCHE DE CASCO		8. BLOQUE MULTIFAMILIAR
	3. ENSANCHE COLONIAS		9. INDUSTRIAL
	4. EXTENSION GRADO 1º		10. DOTACIONAL
	5. EXTENSION GRADO 2º		11. ZONAS VERDES
	6.- EXTENSION GRADO 3º		SUELO URBANIZABLE

MODIFICACIÓN DE LAS NNUU MUNICIPALES DE MOMBELTRAN

Ayuntamiento de Mombeltrán

MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACION ENTRE SUELO URBANO Y URBANIZABLE



SITUACIÓN: Calle Villa Pena nº 12, Mombeltrán (Avila)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Escala 1/1000

ARQUITECTO: Alfonso González Rituerto

ESTADO MODIFICADO

Fecha Enero 2022