



10 OCT 2016

ENTRADA

Nº 1410

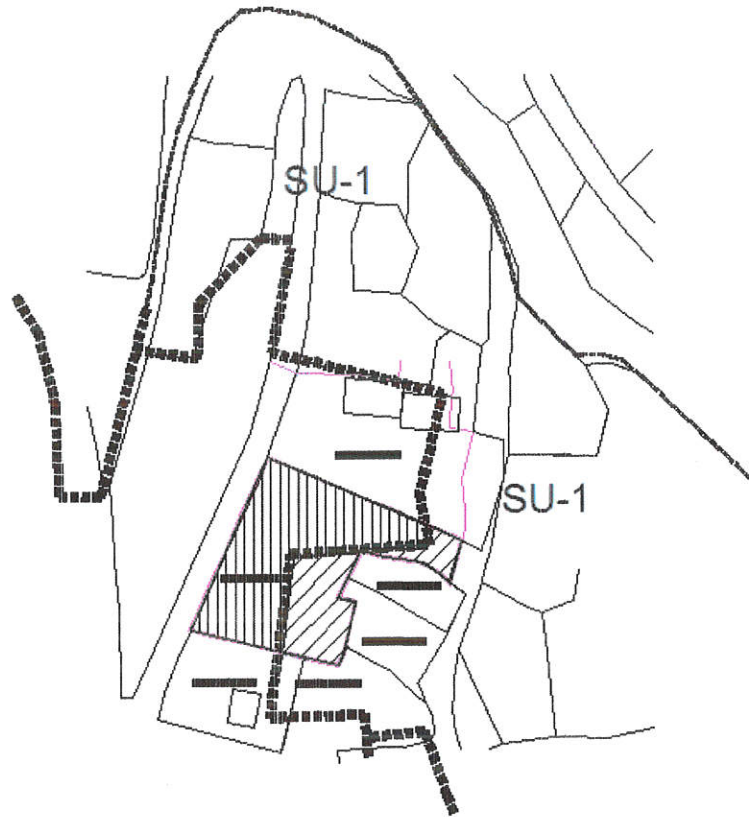
SALIDA

Nº —

APROBACION INICIAL MODIFICACION DE LAS NUM.

MODIFICACION DE LA DELIMITACION ENTRE SUELO
URBANO Y URBANIZABLE EN UNA PARCELA

MOMBELTRAN (AVILA)



DOCUMENTO

Promotor

MATERIALES DE CONSTRUCCION GREDOS S.L

Arquitecto

JESUS ROMAN SERRANO

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS **MUNICIPALES**

MODIFICACION DE LA DELIMITACION ENTRE SUELO URBANO **Y URBANIZABLE EN UNA PARCELA.**

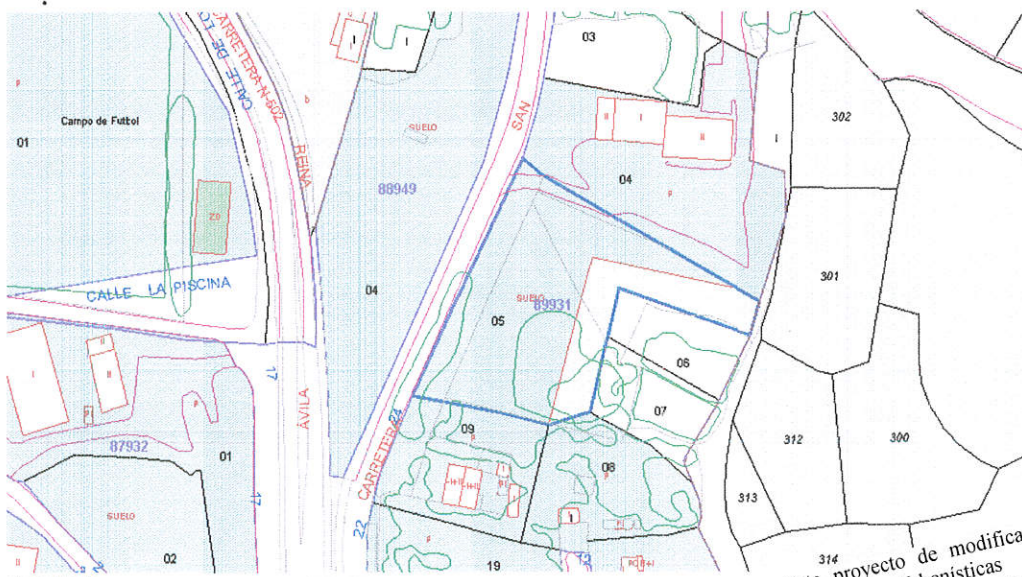
DOCUMENTO PARA LA APROBACION INICIAL

1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

1.1.- OBJETO, ANTECEDENTES Y CARACTERISTICAS.

Objeto

Esta Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán tiene por objeto la corrección de la delimitación del suelo urbano consolidado y urbanizable dentro de una misma parcela situada en la Calle San Pedro Bautista s/n en el núcleo urbano, con dos referencias catastrales, una la referente al suelo urbano consolidado 8993105UK2589S0001ZG y otra al suelo urbanizable: 8993105UK2589S0000BF, aunque registralmente constituyen una sola finca.



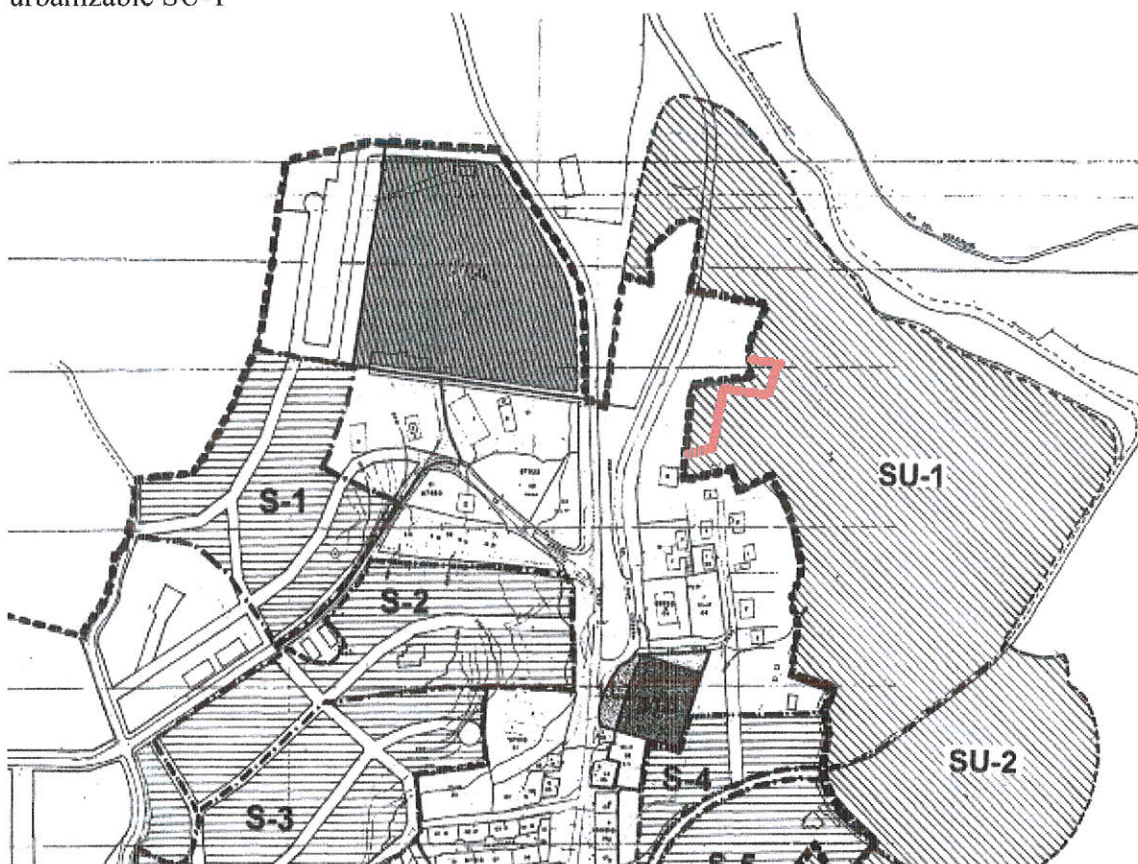
JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



Normativa vigente

Son de aplicación las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 31 de julio de 2002, (publicado BOCyL 27/02/2004), en cuyo plano de clasificación se puede observar que la parte posterior de la parcela se incluye en el sector de suelo urbanizable SU-1



La existencia en su momento de una cartografía muy deficiente no permitió en su momento identificar correctamente los perímetros de las antiguas parcelas rústicas. Se puede comprobar que una parte irregular de la parcela se incluye en el sector SU-1 de las NUM de Mombeltrán. Pero también se puede observar que el plano actualizado del Catastro de Urbana contiene errores en la delimitación del suelo urbano respecto del plano de clasificación del suelo de estas Normas Urbanísticas Municipales.

La parte de la parcela situada en el suelo urbano consolidado estaba afectada por la ordenanza 4 extensión grado 1º, mientras que la parte de suelo urbanizable se incluía en la ficha del sector SU-1, condiciones de edificación y uso que a continuación se adjuntan:

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MOMBELTRAN (AVILA)

NORMATIVA 56

Para hacer constar que este no o documento no fue aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 31 JUL 2012.
 LA SECRETARÍA/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. cumbreira
	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 1º(Taller artesanal), Almacén categoría 1º(no actividades clasificadas), Comercio categoría 1º(no molesto y menos 50 pers),Garaje, Oficina, Reunión categoría 1º(Bar, mesón, restaurante o cafetería), Educativo, Social-Sanitario, Deportivo, Religioso, y Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	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 proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda

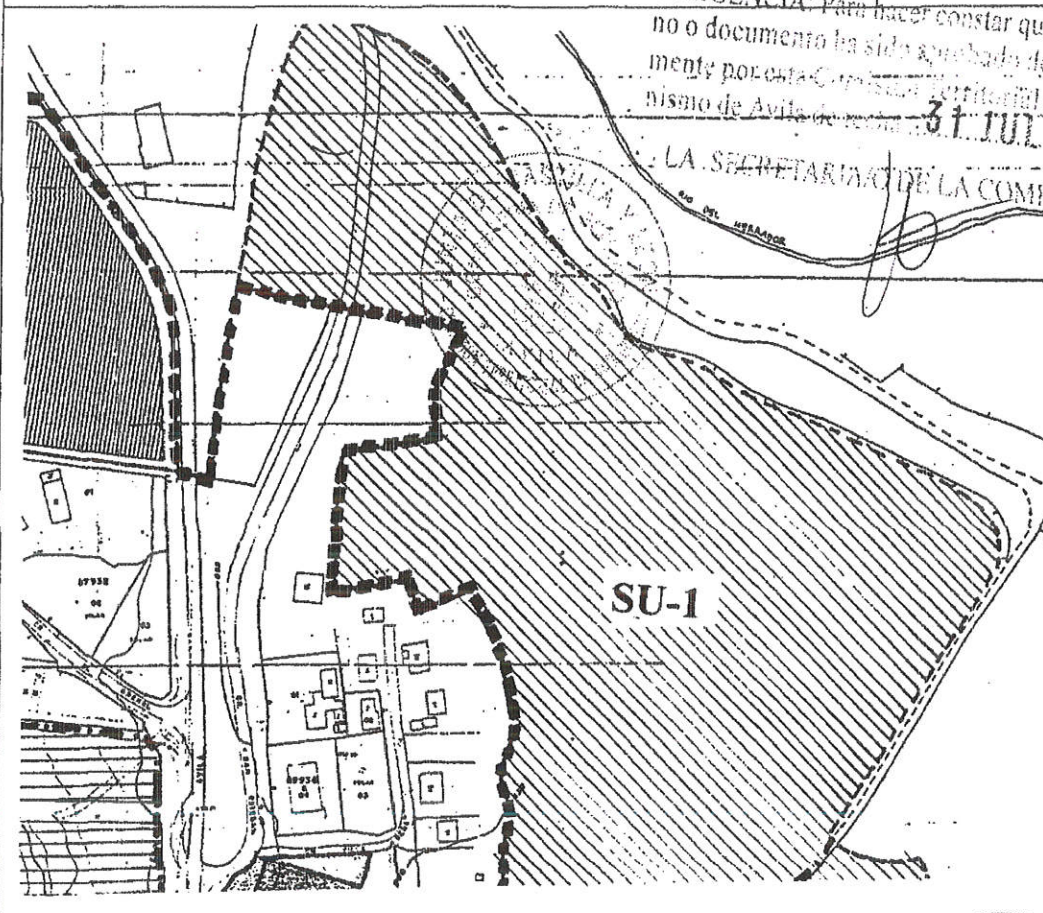
JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto



MODIFICACION DE LAS NUM.
MODIFICACION DE LA DELIMITACION ENTRE SUELO URBANO
Y URBANIZABLE EN UNA PARCELA
MOMBELTRAN (Avila)

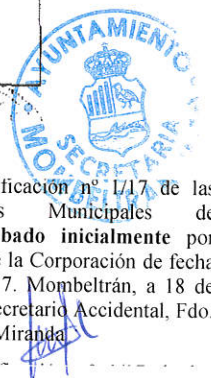
MEMORIA 4

DENOMINACION		LOCALIZACION		SU-1
SECTOR SU-1 Suelo Urbanizable delimitado		EL CORDEL		
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	Poligono 4 Parcelas 290 a 303, 305,306, 310 a 321, 324, 327, 328, 329 y 419			
PLANO				



JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



Antecedentes.

La parcela pertenece, por compra-venta el 21 de abril de 2009, a la empresa familiar "MATERIALES DE CONSTRUCCION GREDOS S.L." con domicilio social en calle San Pedro Bautista nº 14, y Cédula de Identificación Fiscal B-05216767, formada por D. Alejandro Sánchez Crespo y sus dos hijos.

Por razones familiares los dos hijos se quedarán con la totalidad de la sociedad mercantil, pero desean seguir caminos diferentes, para lo cual deben partir dicha sociedad, y cada uno de ellos localizar su actividad en una de las dos partes de la parcela objeto de esta Modificación de las NUM.

En la situación actual, aun cuando se podría segregar la superficie de la parcela situada en el suelo urbano consolidado de la parte urbanizable, esta zona posterior de la finca urbanizable no sería posible dividirla en dos partes hasta que no se aprobara el Plan Parcial del SU-1, ya que de acuerdo al art 311 del RUCyL:

Artículo 311. Limitaciones específicas a la parcelación urbanística.

1. En suelo urbano y suelo urbanizable no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.

Luego de la prevista disolución de la sociedad mercantil "MATERIALES DE CONSTRUCCION GREDOS S.L." aplicada a la parcela objeto de la Modificación resultaría dos parcelas urbanas, de la segregación de la parte clasificada como tal, y un resto indiviso de la parte clasificada como urbanizable.

Esta situación dificulta enormemente la disolución de esta sociedad y consiguientemente frena la posibilidad de que cada una de las dos partes inicie una nueva actividad empresarial con localización en su propia parcela exclusiva

Actualmente la sociedad mercantil "MATERIALES DE CONSTRUCCION GREDOS S.L." utiliza las instalaciones de la parcela colindante en su lindero norte, en régimen de alquiler, luego la disolución de la misma obliga a prever unas nuevas instalaciones y edificios, por lo que la complejidad de actual la clasificación urbanística de la finca dificulta las obligatorias inversiones y financiación de las futuras obras.

Estos antecedentes son los que han obligado a proponer la Excmo Ayuntamiento de Mombeltran esta Modificación de las NUM, en lo referente a la delimitación del suelo urbano consolidado y suelo urbanizable en el ámbito de las parcelas catastrales 8993105UK2589S0001ZG y 8993105UK2589S0000BF, siendo la misma finca registral nº-2071, del Registro de Arenas de San Pedro.

JESUS ROMAN SERRANO, Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado oficialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



Características.

Aunque la situación descrita no puede considerarse como un “error” en la delimitación del suelo urbano-urbanizable de las NUM, ya que no existe ningún impedimento para que se hubiera determinado el suelo urbano voluntariamente así, parece evidente que esta decisión en la clasificación se debe más a una deficiente documentación gráfica de base.

No obstante si observamos este problema desde el lado del suelo urbanizable, podríamos considerar el artículo 86 del RUCyL, donde se fijan las bases para la delimitación del suelo urbano no consolidado y urbanizable:

Artículo 86. Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las siguientes reglas:

a) La delimitación debe efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. **Además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística.**

Aunque este artículo se refiere al suelo urbanizable, donde para facilitar la gestión se aconseja incluir fincas completas, se podría deducir del espíritu de la Ley (en este caso del Reglamento) que sería aconsejable también excluir partes de otras fincas ya clasificadas como urbanas, también para facilitar la gestión independiente.

Por lo tanto se ha considerado que esta Modificación de la delimitación del suelo urbano y urbanizable en esta parcela no se debe basar en un “error material” de las NUM vigentes, aunque la deficiente cartografía hubiera podido afectar a la decisión en el momento de la clasificación del suelo de Mombeltrán, sino que se basa en la interpretación del artículo 86 del RUCyL en cuanto a los criterios para la clasificación del suelo urbanizable, ampliado por extensión al suelo urbano en una parcela donde confluyen las dos clasificaciones en aras a facilitar la ulterior gestión por separado de ambas parcelas finales.

1.2.- AMBITO DE LA MODIFICACION

Esta Modificación afectaría a las dos parcelas catastrales siguientes:

- 1.- En suelo urbano consolidado la parcela con R-C. 8993105UK2589S0001ZG
- 2.- En suelo urbanizable la 8993105UK2589S0000BF.

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

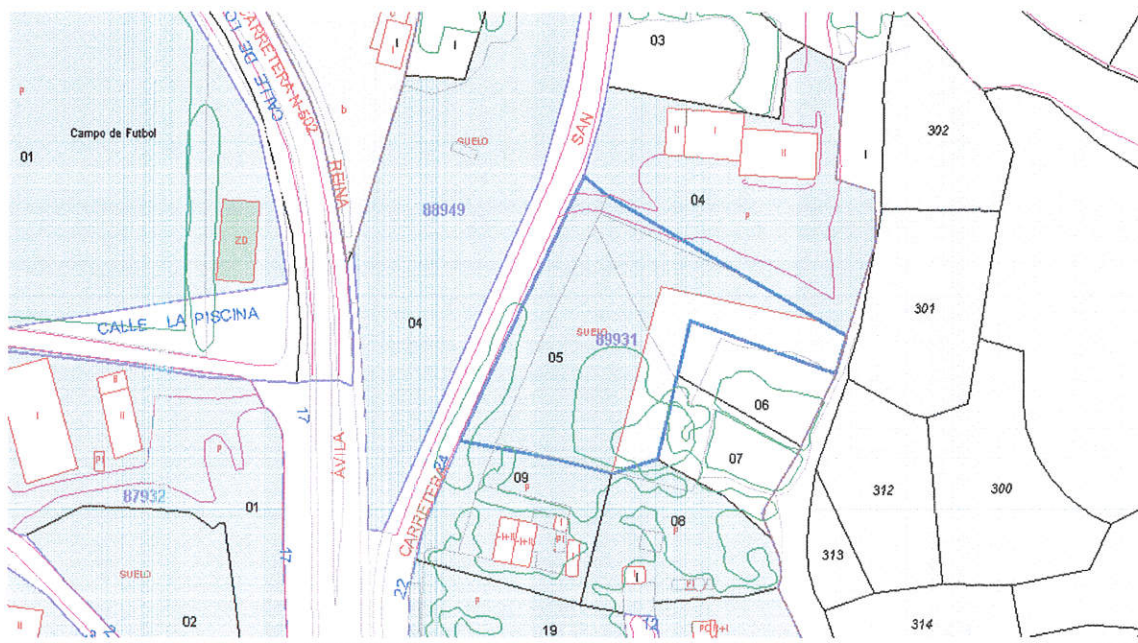
Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



MODIFICACION DE LAS NUM.
MODIFICACION DE LA DELIMITACION ENTRE SUELO URBANO
Y URBANIZABLE EN UNA PARCELA
MOMBELTRAN (Avila)



MEMORIA 7

Como puede observarse en el plano actualizado de la Oficina Virtual del Catastro se delimita toda la finca con un perímetro resaltado, y dos zonas: urbana y urbanizable, dentro de la misma referencia catastral general 89931 (manzana) -05(parcela)

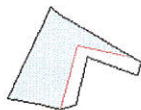


Con las siguientes características de superficie, según la ficha catastral actualizada.

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 8993105UK258950000BF  
 Localización CL SAN PEDRO BAUTISTA
 05410 MOMBELTRAN (ÁVILA)
 Clase Rústico
 Coeficiente de participación 100,000000 %
 Uso Agrario

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización CL SAN PEDRO BAUTISTA
 MOMBELTRAN (ÁVILA)
 Superficie construida 0 m²
 Superficie gráfica parcela 3,554 m²
 Tipo Finca Suelo sin edificar

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (ha)
0	I- Improductivo	00	0,0884

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017, Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental: Fdo. Lorenzo Juan González Miranda.

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto




Luego según Catastro, considera toda la finca como rústica, con un uso agrario, siendo la superficie total de la parcela de 3.554 m² de los cuales 884 m² están situados en el suelo urbanizable (que lo define como subparcela improductiva)

DOCUMENTACION REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD			ARENAS DE SAN PEDRO		
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Tomo 609	Libro 46	173	Nº Finca 2071	Nº Inscripción 3ª	Superficie 1.000 m ²

Descripción	Parcela rústica: en el término municipal de Mombeltrán, al sitio de EL ROLLO, calle San Pedro Bautista número 12, que tiene una cabida de cuarenta y dos áreas, en la que se encuentra incrustado un solar urbano de 2.490 m ² y el resto es rústico. Linderos: norte, con finca de justa González, Dimas Sánchez y Afrodita Robledo González; sur, con José Montesinos; este, con Lucio Méndez del Pino, Angelita Sánchez y Florencia González; oeste, en parte con camino público de El Rollo y en parte con porción segregada de José Montesinos. Esta finca tiene a su favor una servidumbre de paso sobre la finca 4467 que consiste en permitir el paso de una cañería de desagüe de 25 cm de diámetro sobre la finca mencionada.
Título	Escritura Pública de compraventa a Dña Paloma Juliana Sánchez Blázquez, el 21 de Abril de 2009 ante la Notario María Bernardina Pillado Torres , número de protocolo 775

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Vistas las diferencias entre las superficies totales de la finca de Catastro (3.554 m²) y Registrales 4.200 m², se procedió por parte de la propiedad a realizar un levantamiento topográfico con el siguiente resultado.

Superficie total de la finca 3.314 m², de la suma del suelo urbano y del urbanizable.

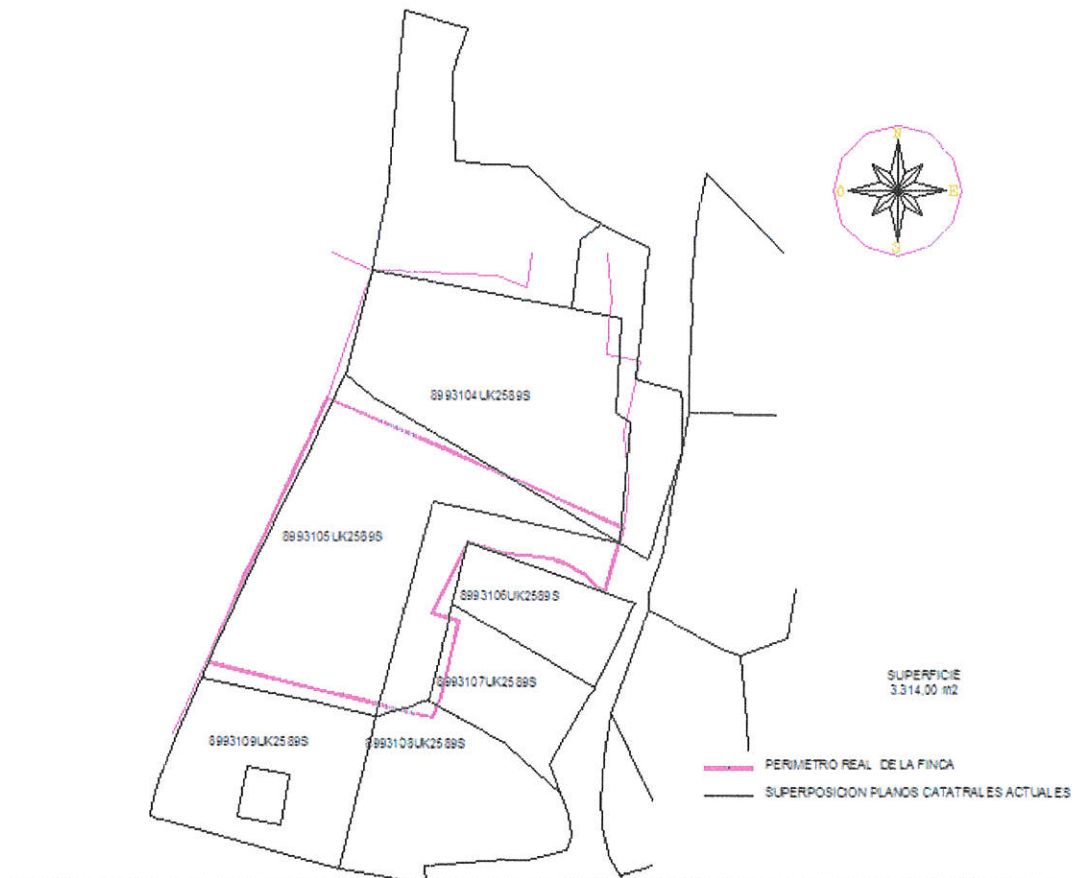
Al sobreponer la medición real de la parcela que sensiblemente coincide con la catastral, excepto en pequeños detalles de quiebras en el cerramiento que un plano catastral no contempla, dada su generalidad. Así mismo se observa la diferencia en la fachada a la calle de San Pedro Bautista, ya que en los planos actuales se recoge el retranqueo que ya se ha realizado en el cerramiento respecto de la carretera de la Junta de CyL. Este retranqueo es la causa de la diferencia entre las superficies real (3.314 m²), con una pequeña

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



diferencia con la catastral (3.554 m²) y 4.200 m² de la finca registral antes de la cesión a carreteras, por lo que la diferencia de superficies es ya apreciable (-650 m²)



La parcela reflejada en color magenta encaja relativamente en el plano catastral.

1.3.- VIGENCIA

Entrada en vigor

Esta Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales entrará en vigor a partir del día siguiente al de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Avila, en conformidad a los Artículo 60 y 61 de la Ley 5/1999 de 5 de abril de Urbanismo de Castilla y León y artículo 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004 de 29 de enero.

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



1.4.- INICIATIVA

Esta Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales se redacta por el arquitecto Jesús Román Serrano, por encargo de la propiedad "MATERIALES DE CONSTRUCCION GREDOS S.L.", habiendo sido el redactor de las NUM, vigentes.

Una vez conocido el problema existente entre el trazado de la delimitación del suelo urbano respecto del urbanizable que corta una parcela registral, y dada la pequeña entidad de la modificación, se trata de dar una solución sencilla para facilitar el desarrollo urbanístico de la parcela

1.5.- EFECTOS

Esta Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva será público, obligatorio e inmediatamente ejecutivo.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente Modificación de las Normas Puntual, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Esta Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.6.- NORMAS DE INTERPRETACION

Normas generales de interpretación

Las determinaciones de esta Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, como ya se ha señalado en la introducción, trata de modificar una situación de bloqueo en la posibilidad de dividir una parcela perteneciente a una sociedad mercantil de dos socios que necesitan dividir su actividad en dos independientes.

Como ya se ha argumentado parte de la parcela está clasificada como suelo urbano consolidado y parte como suelo urbanizable dentro del sector, lo que impide su división en dos parcelas equivalentes, ya que la parte urbanizable no se puede segregar. Luego de la prevista disolución de la sociedad mercantil "MATERIALES DE CONSTRUCCION GREDOS S.L." resultarían dos parcelas urbanas, de la segregación de la parte clasificada como tal, y un resto indiviso de la parte clasificada como urbanizable.

Esta situación dificulta enormemente la disolución de esta sociedad y consiguientemente frena la posibilidad de que cada una de las dos partes inicie una nueva actividad empresarial con localización en su propia parcela exclusiva

2.2.- ACREDITACION DE SU INTERÉS PÚBLICO

Se trata de facilitar la evolución de una de las pocas actividades empresariales que aún perviven en Mombeltrán, de tal manera que la sociedad "MATERIALES DE CONSTRUCCION GREDOS S.L." pueda dividirse en dos empresas independientes, con su propia parcela, para la poder proyectar en cada una de ellas sus futuras actividades diferentes.

Actualmente la sociedad mercantil "MATERIALES DE CONSTRUCCION GREDOS S.L." utiliza las instalaciones de la parcela colindante en su lindero norte, en régimen de alquiler, luego la disolución de la misma obliga a prever unas nuevas instalaciones y edificios, por lo que la complejidad de actual la clasificación urbanística de la finca dificulta las obligatorias inversiones y financiación de las futuras obras.

Estos antecedentes son los que han obligado a proponer la Excmo Ayuntamiento de Mombeltran esta Modificación de las NUM, en lo referente a la delimitación del suelo urbano consolidado y suelo urbanizable en el ámbito de las parcelas catastrales 8993105UK2589S0001ZG y 8993105UK2589S0000BF, siendo la misma finca registral nº-2071, del Registro de Arenas de San Pedro.

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



2.3.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Debe considerarse una modificación de la ordenación general las determinaciones en el suelo urbano consolidado, puesto que es un cambio de clasificación de suelo urbanizable a urbano, aunque sea mínimo, y como tal se refleja en el Artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

*1.- Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se considerarán como **modificación** de dichos instrumentos... “*

La modificación se produce dentro de una misma parcela registral, pasando toda ella al suelo urbano consolidado, ordenanza 4 extensión grado 1º. Por lo tanto se mantiene las condiciones de parcelación, volumen, usos y condiciones estéticas de la ficha de la ordenanza 4, recogidas en la página nº-3.

En cuanto a las superficies afectadas por la reclasificación difieren en función de las fuentes: Registro de la Propiedad, Catastro de Urbana y medición real, que a continuación se trata de aclarar.

	TOTAL	CESION CALLE	NETO	URBANO	URBANIZABLE
REGISTRO PROPIEDAD (1)	4.200	650	3.550	2.499	1.051
CATASTRO DE URBANA (2)	3.554	Sin contar	3.554	2.670	884
MEDICION REAL	3.314	Sin contar	3.314	2.330	984

(1) La superficie de 4.200 m2 se refiere a la finca inicial sin el retranqueo del cerramiento a la calle. El dato de suelo urbano 2.499 es de la escritura.

(2) Como ya se ha señalado el plano de catastro de urbana está equivocado, recogiendo como urbano una mayor superficie de suelo y reduciendo el urbanizable a unos escasos 884 m2.

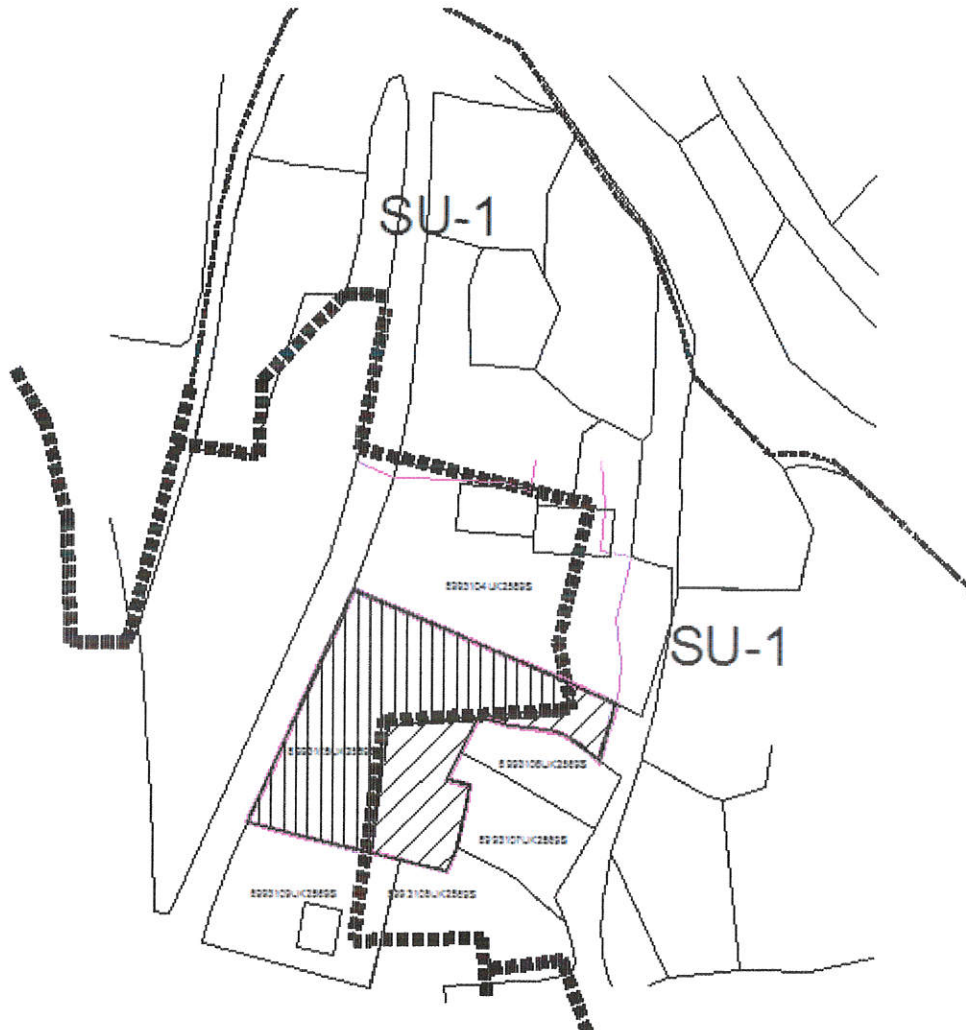
Luego considerando las medidas y superficies obtenidas de la realidad mediante un levantamiento topográfico se toman como base para los cálculos posteriores los siguientes datos, reflejados en el plano siguiente:

	INICIAL	MODIFICACION
SUELO URBANO CONSOLIDADO	2.330	3.314
URBANIZABLE SECTRO SU-1	984	0

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda





2.4.- AMBITO DE LA MODIFICACION

Esta Modificación afectaría a las dos parcelas catastrales siguientes:

- 1.- En suelo urbano consolidado la parcela con R-C. 8993105UK2589S0001ZG
- 2.- En suelo urbanizable la 8993105UK2589S0000BF.

Según Catastro, considera toda la finca como rústica, con un uso agrario, siendo la superficie total de la parcela de 3.554 m² de los cuales 884 m² están situados en el suelo urbanizable (que lo define como subparcela improductiva), aunque ya se ha señalado en el apartado anterior que estos datos son erróneos.

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



MODIFICACION DE LAS NUM.

MODIFICACION DE LA DELIMITACION ENTRE SUELO URBANO
Y URBANIZABLE EN UNA PARCELA
MOMBELTRAN (Avila)

MEMORIA 14

DOCUMENTACION REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD			ARENAS DE SAN PEDRO		
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Tomo 609	Libro 46	173	Nº Finca 2071	Nº Inscripción 3ª	Superficie 1.000 m2

Descripción	Parcela rústica: en el término municipal de Mombeltrán, al sitio de EL ROLLO, calle San Pedro Bautista número 12, que tiene una cabida de cuarenta y dos áreas, en la que se encuentra incrustado un solar urbano de 2.490 m2 y el resto es rústico. Linderos: norte, con finca de justa González, Dimas Sánchez y Afrodita Robledo González; sur, con José Montesinos; este, con Lucio Méndez del Pino, Angelita Sánchez y Florencia González; oeste, en parte con camino público de El Rollo y en parte con porción segregada de José Montesinos. Esta finca tiene a su favor una servidumbre de paso sobre la finca 4467 que consiste en permitir el paso de una cañería de desagüe de 25 cm de diámetro sobre la finca mencionada.
Título	Escritura Pública de compraventa a Dña Paloma Juliana Sánchez Blázquez, el 21 de Abril de 2009 ante la Notario María Bernardina Pillado Torres , número de protocolo 775

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Del levantamiento topográfico realizado se ha obtenido el siguiente resultado: la superficie total de la finca es 3.314 m2, de la suma del suelo urbano y del urbanizable.

2.5.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL

De acuerdo al Artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León debe justificarse que la modificación sea coherente con el Planeamiento General

1. – Esta Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales se realiza dentro de una única parcela registral contenida mayoritariamente dentro del suelo urbano consolidado (2.330 m2) y recogido como tal en el planeamiento general en vigor, que son las NUM de Mombeltrán, pero queda una parte de la misma (984 m2) en un sector de suelo urbanizable, el SU-1.

2. –Esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales **no suprime, modifica ni altera de forma sustancial las determinaciones de las NUM vigentes**, ya que solo ajusta puntualmente el sector SU-1 de 59.400 m2 de superficie bruta, reduciendo el mismo en 984 m2, **lo que supone el 1,65 % de la superficie total del sector.**

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



Por lo tanto las condiciones de volumen, situación en parcela, usos y condiciones estéticas aplicables a la zona: ORDENANZA 4 de la extensión grado 1º permanecen inalterables.

3.- Es también:

a) Coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública ya que trata de facilitar la gestión tanto de los propietarios de la parcela objeto de la modificación, que deben dividirla en dos partes, como del sector SU-1 que elimina una porción de terreno residual a los efectos del futuro Plan Parcial.

b) Es compatibles con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal ya que no afecta nada más que a una única finca sin repercusión sobre el resto de la zona.

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

Así mismo, como ya se ha señalado en el punto segundo del apartado anterior, esta modificación no produce un aumento sustancial del volumen edificable o del número de viviendas previstas en 2.330 m² en suelo urbano consolidado y 984 m² en suelo urbanizable.

Para el cálculo del número máximo de viviendas que se modifican se toman los siguientes valores en función de la clasificación del suelo

	NUM	MODIFICACION
SUP TOTAL URBANO	2.330	3.314
Parcela mínima 250 m ²	9,3 parcelas	13,2 parcelas
LONGITUD DE FACHADA PARCELA	66 m	66 m
Fachada mínima 6,0 m	11 parcelas	11 parcelas
Edificabilidad 0,8 m ² /m ²	1.864 m ² construibles	2.651 m ²
SUP.TOTAL URBANIZABLE	984	0
20 viv/Ha	2,7 viviendas	0
0,3 m ² /m ²	295 m ² construibles	0
TOTAL VIVIENDAS	7,7+2,7= 10,4	11
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	2.159 m ²	2.651 m ²

El número de parcelas-viviendas de 11 viviendas está limitada en la Modificación por la longitud de fachada mínima de parcela que es 6,0 m.

Luego en esta Modificación de las NUM no se produce incremento en el número de viviendas pero si de 492 m² construibles.

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

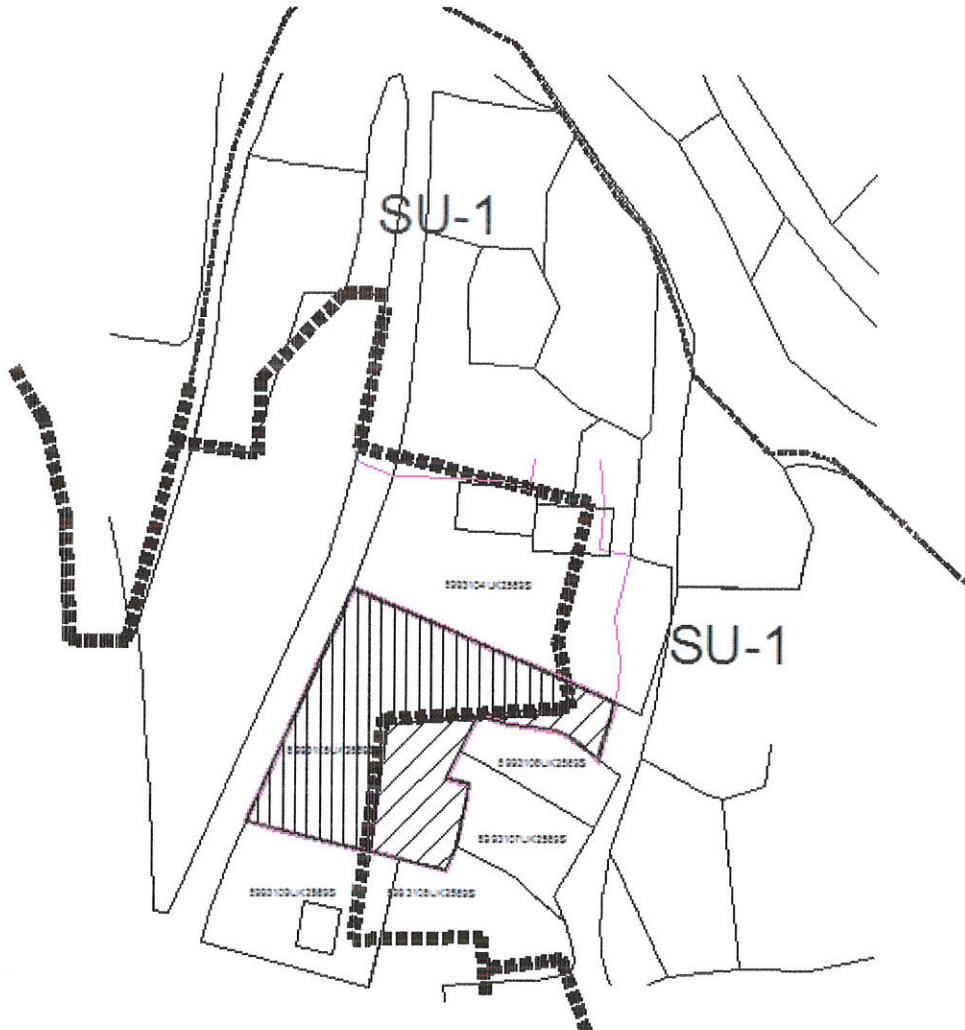
Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



2.7.- ORDENACION DETALLADA.

La modificación presentada de las NUM, en lo referente a la ordenación detallada supone exclusivamente el cambio de la clasificación de la parcela, pasando toda ella al suelo urbano consolidado ordenanza 4 de extensión grado 1º.

NORMATIVA VIGENTE PLANO CLASIFICACION DE SUELO



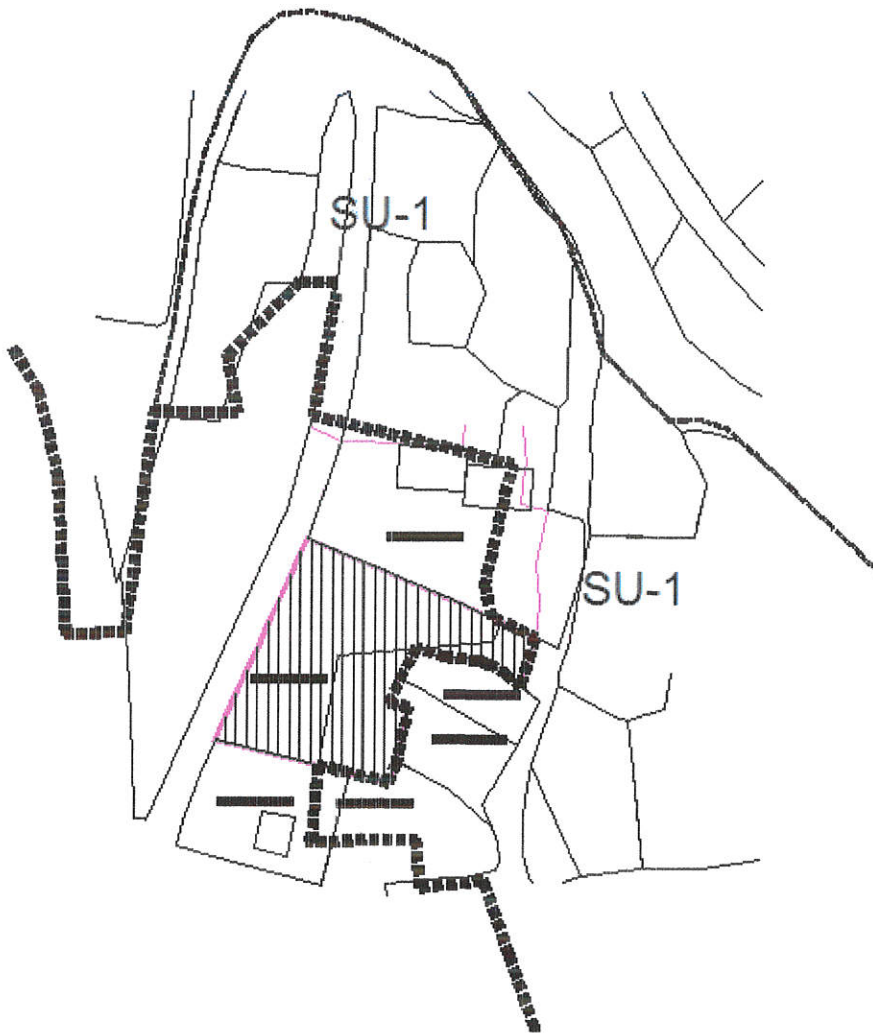
	INICIAL
SUELO URBANO CONSOLIDADO	2.330
URBANIZABLE SECTRO SU-1	984

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



MODIFICACION DE LAS NUM
PLANO NUEVA CLASIFICACION DE SUELO



	MODIFICACION
SUELO URBANO CONSOLIDADO	3.314
URBANIZABLE SECTRO SU-1	0

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto



3.- RESUMEN EJECUTIVO.

De acuerdo al artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 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.

A.- AMBITO

Esta Modificación afectaría a las dos parcelas catastrales siguientes:

- 1.- En suelo urbano consolidado la parcela con R-C. 8993105UK2589S0001ZG
- 2.- En suelo urbanizable la 8993105UK2589S0000BF.

Es una modificación de la ordenación general las determinaciones en el suelo urbano consolidado, puesto que se produce un cambio de clasificación de suelo urbanizable a suelo urbano consolidado, ordenanza 4 extensión grado 1º. Con las siguientes superficies.

	INICIAL	MODIFICACION
SUELO URBANO CONSOLIDADO	2.330	3.314
URBANIZABLE SECTRO SU-1	984	0



JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

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 justificación principal de la Modificación de las NUM es de índole económica en el sentido de:

Permitir la correcta gestión de una parcela propiedad de una sociedad mercantil que requiere de su división, para el desarrollo independiente de los dos socios implicados facilitando la edificación y actividad de cada una de las partes.

La modificación de 984 m2 que pasan del suelo urbanizable al urbano no suponen ningún incremento de gasto en la administración local ya que todos los servicios necesarios para adquirir el derecho a al edificación correarán pro cuenta de los propietarios.

Luego en resumen esta Modificación no supone ningún incremento en la Hacienda Pública, sino más bien facilita la gestión de una parcela en suelo urbano consolidado y de un sector de urbanizable: SU-1

Mombeltran, 20 agosto de 2016

Fdo.- Jesús Román Serrano

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

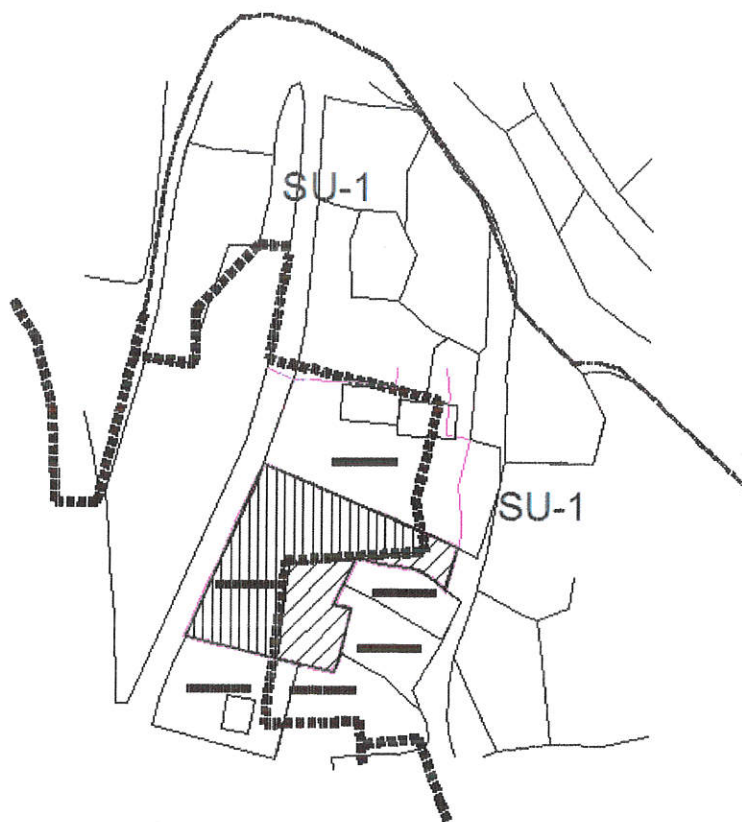
Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



APROBACION INICIAL MODIFICACION DE LAS NUM.

MODIFICACION DE LA DELIMITACION ENTRE SUELO
URBANO Y URBANIZABLE EN UNA PARCELA

MOMBELTRAN (AVILA)



ANEXO

Promotor

MATERIALES DE CONSTRUCCION GREDOS S.L

Arquitecto

JESUS ROMAN SERRANO

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Pdo. Lorenzo Juan González Miranda



Para información de los interesados se hace constar que la presente copia de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los extractos que se poseen en el 432 del Registro Hipotecario. Por tanto, no se certifica la exactitud de la información que aparece en el extracto de los libros y únicamente se respalda en el 432 del Registro Hipotecario.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARENAS DE SAN PEDRO
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

La presente Nota Simple puede no incluir las posibles AFECIONES FISCALES, NI LOS ASIENTOS DE DOCUMENTOS PRESENTADOS EN EL DIA DE LA FECHA.
Para temas relacionados con notas simples, llamar al TLF: 920-372205. Página Web
Para petición de notas simples por internet: <http://www.registradores.org>



DATOS DE LA FINCA
FINCA DE MOMBELTRÁN N°: 2071
IDUFIR: 05001000226648

Solicitante: RUSTICA: Terreno con cepas y olivas, en término municipal de MOMBELTRÁN, al sitio de EL ROLLO, calle SAN PEDRO BAURISTA, número DOCE, que tiene una caída de cuarenta y dos áreas, en la que se encuentra incrustado un solar urbano de dos mil cuatrocientos noventa y nueve metros cuadrados y el resto es rústico. Linderos: norte, con finca de CUSA GONZÁLEZ, Dimas Sánchez y Afrodisia Robledo González; sur, con José Montesinos; este, con Lucio Méndez del Pino, Angelita Sánchez y Florencio González; oeste, en parte con camino público de El Rollo y en parte con porción segregada de José Montesinos. REFERENCIA CATASTRAL: 89931050K2599S00126. Esta finca tiene a su favor una servidumbre de paso sobre la finca 4467, que consiste en permitir el paso de una cañería de desagüe de 25 centímetros de diámetro sobre la finca mencionada.

TITULARES

TITULAR	C. I. F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
MATERIALES DE CONSTRUCCION GREDOS S B05216767	609 46 173 6	
PARTICIPACION: TOTALIDAD del pleno dominio con .		
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MARÍA BERNARDINA PILLADO TORRES, de ARENAS DE SAN PEDRO, el día 21/04/09; inscrita el 21/05/09.		
AUTORIZANTE: MARÍA BERNARDINA PILLADO TORRES, ARENAS DE SAN PEDRO		
NºPROTOCOLO: 773 DE FECHA: 21/04/09		
INSCRIPCION: 6º TOMO: 609 LIBRO: 46 FOLIO: 173 FECHA: 21/05/09		

CARGAS DE LA FINCA:
FINCA DE MOMBELTRÁN N°: 2071

- AFECIÓN: AUTOLIQÜIDAD DE TRANSMISIONES.
El bien afectado a que esta inscripción se refiere queda AFECTA, por plazo de

Este proyecto de modificación nº 1/17 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mombeltrán, fue aprobado inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación de fecha 14 de diciembre de 2017. Mombeltrán, a 18 de diciembre de 2017. El Secretario Accidental, Fdo. Lorenzo Juan González Miranda



CINCO AÑOS, al pago de la liquidación complementaria que en su caso proceda, habiendo satisfecho por autoliquidación la cantidad de 14.700 EUROS. Arenas De San Pedro a 21 de Mayo de 2.009.

NOTA NÚMERO: AL MARGEN DE INSC/ANOT: 6 TOMO: 609 LIBRO: 46 FOLIO: 173
FECHA: 21/05/2009

SIN MAS CARGAS, salvo las afecciones al pago del impuesto que en su caso procedan.

DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

Número 1904 del Diario 59 de fecha 22/04/2009, HIPOTECA NORMAL FAX del notario MARÍA BERNARDINA PILLADO TORRES.

A las nueve horas, RAFAEL GARCÍA MORENO, Oficial de la Notaría de esta Ciudad, presenta escrito solicitando la presentación, y comprensivo de las circunstancias esenciales de la escritura otorgada el día veintinueve de Abril del año dos mil nueve, ante el Notario de esta Ciudad, María Bernardina Pillado Torres, con el número 776/2.009 de su protocolo, por la que MATEARANS DE CONSTRUCCION GREDOS S.L., señores de la finca número 2071 del término municipal de Mombeltrán, la hipotecan a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en garantía de un préstamo respaldado de 205.500 € de principal, 24 meses de intereses ordinarios al 5,43454 % anual, seis meses de intereses de semérola y 41.100 euros de costas y gastos.

Clase de Incidencia Consolidado de fecha 04/05/2009

Clase de Incidencia Retirado de fecha 04/05/2009

Clase de Incidencia Devuelto de fecha 19/05/2009

Hoy ha sido presentada por DON RAFAEL GARCÍA MORENO, la copia auténtica, en la que viene consignada la nota de actuse de recibo del fax por este Registrador, de la escritura a que se refiere el asiento adjunto, que queda así CONSOLIDADO.

Arenas De San Pedro a 4 de Mayo de 2.009.

Retirado el documento del asiento adjunto, por el presentante, para el pago del impuesto. Arenas de San Pedro a cuatro de mayo del año dos mil nueve.

Devuelto con fecha de hoy el documento del asiento adjunto. Arenas de S. Pedro a diecinueve de mayo del año dos mil nueve.

Nº2-2º, Irciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: 3,01 €
Número de Arancel: 4.F (IVA NO INCLUIDO)

Arenas De San Pedro a 21 de Mayo de 2.009.

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado del dieciséis de Febrero de 1994, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple informativa a ficheros o bases informáticas para consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.