



Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

18ª MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LAS NAVAS DEL MARQUES	
MODIFICACION DEL ARTÍCULO 4.6.3 DE LAS NN.UU.	
Propiedad: Ayuntamiento de Las Navas del Marqués (Ávila)	Situación: Las Navas del Marqués (Ávila)
CARMEN BARREDA GALO, arquitecto Noviembre DE 2016	

INDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA .

- I.1. Objeto y ámbito de la modificación
- I.2. Promotores
- I.3. Técnico redactor
- I.4. Marco legal.

II. MEMORIA VINCULANTE

- II.1.- Descripción de la modificación propuesta y justificación.
- II.2.- Justificación de la conveniencia de la modificación y del interés público.
- II.3.- Identificación de las determinaciones que se alteran.
 - II.3.1. Determinaciones de Ordenación General
 - II.3.2. Determinaciones de Ordenación Detallada
- II.4.- Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y sobre la ordenación general vigentes.

III. -RESUMEN EJECUTIVO.

- III.1. Delimitación de ámbitos en que se altera la ordenación vigente, alcance.
- III.2. Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de proyectos urbanísticos de planeamiento o gestión.

IV. DETERMINACIÓN DE LOS TITULARES AFECTADOS, REFERENCIAS CATASTRALES.

18º MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LAS NAVAS DEL MARQUES

“MODIFICACION DEL ARTÍCULO 4.6.3.

I-MEMORIA DESCRIPTIVA

I.1. OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACION.

- La presente modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Las Navas del Marqués (Avila), tiene por objeto modificar la redacción del artículo artículo 4.6.3., referente a las condiciones del Uso Aparcamiento

El ámbito de la presente modificación, queda recogido en el siguiente párrafo organizado temáticamente y siguiendo la misma nomenclatura y epígrafes utilizados en la normativa actualmente vigente.

1. NORMATIVA URBANISTICA

* NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Pág.	Epígrafe.	TEXTO
Pág. 51	<u>4.5.1. USO APARCAMIENTO</u>	Los garajes tendrán un único acceso por parcela o por edificio que estará dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de dimensión obligatoria de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de dimensión obligatoria de 3 metros. <i>Las parcelas con uso característico industrial (ordenanzas 12 y 13), comercial (ordenanza 11), dotacional (ordenanzas 14 y 15) y Espacios libres (ordenanza 16) estarán exentas del cumplimiento del párrafo anterior, estando autorizado un acceso de vehículos por cada actividad con licencia de funcionamiento. La anchura de acceso será libre en función de la necesidad del uso.</i>

El ámbito de la presente modificación afecta a las condiciones de ordenación general del Suelo Urbano del término municipal y a las condiciones de edificación en Suelo Urbano Consolidado.

I.2. PROMOTOR.

La presente modificación se promueve a instancias de D. Gerardo Pérez García en representación del Excmo. Ayuntamiento de Las Navas del Marqués con domicilio en Plaza de la Villa, nº1 de 05230 Las Navas del Marqués

I.3. TECNICO REDACTOR

El técnico redactor del presente documento es Carmen Barreda Galo, de profesión Arquitecta, colegiada nº 10.561 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de la Villa nº 1 de Las Navas del Marqués

I.4. MARCO LEGAL

El régimen urbanístico aplicable para el término municipal de Las Navas del Marqués lo determinan las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la CTU publicadas con fecha 11 de Julio de 2003 y las modificaciones puntuales aprobadas posteriormente.

Además del marco legislativo establecido por:

Legislación 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 y por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas de suelo y 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 y por el Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009.

. Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas de Urbanismo y Suelo de CyL.

- . Orden FOM 1083/2007, 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.
- . Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de castilla Y León.

Legislación Estatal:

- . Ley 2/ 2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Informes Sectoriales:

Se han solicitado los correspondientes informes sectoriales conforme al artículo 5 de la ORDEN FOM/208/2011, *de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento Urbanístico:*

Respecto a las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:

- a) *Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.*
- b) *El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.*
- c) *El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigibles cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo*

d) El informe de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio no es exigible.

Se han solicitado los siguientes informes:

- o Informe de la ponencia técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo*
- o Informe de la comisión Territorial de Patrimonio cultural de Castilla y León*
- o Informe de la Subdelegación del Gobierno*
- o Informe de la Diputación Provincial*

El Informe **de la Agencia de Protección Civil** de la Consejería de Interior y Justicia no se ha solicitado puesto que la modificación vigente no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, y no hay áreas delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

El informe **de la Confederación Hidrográfica del Tajo** no se ha solicitado puesto que la modificación no afecta a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico. La modificación no establece determinaciones de ordenación detallada que hagan necesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

El informe **del Servicio Territorial de Medio Ambiente** no ha sido solicitado puesto que la modificación no afecta a vías pecuarias, Montes, Terrenos forestales, espacios naturales protegidos incluidos en la Red Natura 2000.

II. MEMORIA VINCULANTE

II.1. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Modificación art. 4.6.3.

Con la modificación del art 4.6.3. referente al número de entradas de acceso de vehículos por parcela, se pretende flexibilizar las condiciones definidas en la normativa general para las zonas industriales, al objeto de ampliar las posibilidades de comercialización de usos industriales que estén ubicadas o se pretendan ubicar en esa zona, máxime cuando se ha flexibilizado en número de licencias en cada una de las edificaciones.(16º Modificación Puntual)

En la 12º modificación de estas normas se incluyeron restricciones a los accesos y quedaron limitados a un único acceso de vehículos por parcela o edificio, motivado en no eliminar en exceso los aparcamientos en los viales públicos. Vista la experiencia, esta restricción ha sido satisfactoria en áreas residencias pero perjudicial en zonas industriales y de comercialización.

Esta modificación pretende seguir manteniendo la obligación de un único acceso de vehículos en ordenanzas residenciales y flexibilizar los accesos a la parcelas industriales y dotacionales, en concreto para las parcelas con ordenanzas 11,12, 13, 14, 15 y 16 de uso característico industrial, comercial, dotacional y espacios libres.

II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y DEL INTERÉS PÚBLICO.

Los cambios definidos en el Apartado anterior, justifican su conveniencia en diversos objetivos que se exponen a continuación.

El primero de los objetivos es **flexibilizar la normativa a la demanda real de nuevas actividades productivas y adaptarlas a las características intrínsecas de los edificios en los que se ubican**. A este objetivo corresponden los siguientes cambios:

- **No limitar un único acceso en áreas no residenciales, posibilitando albergar más de uno para un mismo edificio o parcela y condicionado a al numero de licencia de actividad autorizadas**

II.3. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.

Se presenta a continuación una relación de las determinaciones del planeamiento que se alteran y cuya justificación pormenorizada se ha desarrollado en los apartados anteriores, identificando documentalmente el estado actual y el propuesto:

.PLANOS

La presente modificación no altera los planos vigentes

NORMATIVA

DOCUMENTO ESTADO INICIAL

CLASIFICACIÓN.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

- Categoría 1ª: Aparcamiento en plantas bajas y sótanos de edificios con otro uso.
- Categoría 2ª. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.
- Categoría 3ª. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.
- Categoría 4ª. Estacionamientos de bicicletas.

CONDICIONES PARTICULARES.

I. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m² por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m² por vehículo.

II. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,50m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto tendrán un ancho mínimo cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados serán de 4,5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

III. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- A. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- B. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

IV. ACCESOS.

- A. Los garajes tendrán un único acceso por parcela o por edificio que estará dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de dimensión obligatoria de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de dimensión obligatoria de 3 metros.

a) Documento estado propuesto

CLASIFICACIÓN.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

- Categoría 1ª: Aparcamiento en plantas bajas y sótanos de edificios con otro uso.
- Categoría 2ª. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.
- Categoría 3ª. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.
- Categoría 4ª. Estacionamientos de bicicletas.

CONDICIONES PARTICULARES.

V. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m² por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m² por vehículo.

VI. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,50m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto tendrán un ancho mínimo cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados serán de 4,5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

VII. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- A. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- B. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

VIII. ACCESOS.

- A. Los garajes tendrán un único acceso por parcela o por edificio que estará dimensionado en función del ancho de calle a excepción de las parcelas con uso
- B. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de dimensión obligatoria de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de dimensión obligatoria de 3 metros.
- C. Las parcelas con uso industrial (ordenanzas 12 y 13), comercial (ordenanza 11), dotacional (ordenanzas 14 y 15) y Espacios libres (ordenanza 16), estarán exentas de las limitaciones A y B de epígrafe VIII.- ACCESOS, estando autorizado un acceso

de vehículos por cada actividad con licencia de funcionamiento. La anchura de la acceso será libre en función de la necesidad del uso.

.II.4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES.

Teniendo en cuenta que esta modificación no varía la clasificación del suelo ni las categorías de suelo rústico, se considera que no tiene influencia sobre el modelo territorial y no afecta a la ordenación general definida por las Normas Urbanísticas vigentes.

III. RESUMEN EJECUTIVO.

Se redacta el presente resumen ejecutivo en cumplimiento de lo dispuesto en el punto 3 del artículo 11 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, que establece que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos 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 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.

III.1 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE, ALCANCE.

No se grafía en los planos de ordenación la situación de los ámbitos en el que la ordenación proyectada altera la vigente, por ser una modificación que afecta solamente a los usos de suelo urbano.

Por lo que se refiere al alcance de las alteraciones introducidas por el presente documento en la ordenación vigente, se detallan en los apartados correspondientes de esta Memoria Vinculante.

III.2 ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO O GESTIÓN.

El artículo 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción dada por la Ley de medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece que el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas que se señalen reglamentariamente según el tipo de instrumento, y de las demás que el Ayuntamiento estime procedente, en las áreas donde se prevea alterar el régimen urbanístico vigente.

El mismo artículo establece que la suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante un año en el caso de planeamiento de desarrollo, y que una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.

Como quiera que el presente documento no altera el régimen urbanístico vigente en el ámbito antes definido se propone, a los efectos resultantes del art. 11.3 del R.D. Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, que en la aprobación inicial del presente documento expresamente no se acuerde la suspensión de licencias en ambos ámbitos, igualmente se estima que no es necesario que se suspenda en ellos la tramitación de cualquier otro instrumento de planeamiento o gestión urbanística.

IV. DETERMINACIÓN DE LOS TITULARES AFECTADOS, REFERENCIAS CATASTRALES.

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, que añade un nuevo artículo 70 ter. a la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como lo dispuesto en artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción dada por la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo en las modificaciones y en la documentación de los instrumentos de planeamiento que incrementen la edificabilidad o la densidad **o modifiquen los usos** del suelo, debe hacerse constar la identidad de los titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, conforme conste en Registro de la Propiedad y en el Catastro.

Siendo una modificación de ámbito genérico no es preciso identificar la identidad de los titulares sobre las fincas afectadas.

En Las Navas del Marqués a 11 de noviembre de 2016.

El Promotor

La Arquitecto

Fdo. Gerardo Perez García

Fdo. Carmen Barreda Galo