

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DEL TERMINO MUNICIPAL DE LAS NAVAS DEL MARQUES**

“Modificación alineación Calle Covacho”

<p>Promotores: - Excmo. Ayto. de Las Navas del Marqués</p>	<p>Situación: Calle Covacho</p>
<p>Arquitecta: CARMEN BARREDA GALO</p> <p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL Febrero 2023</p>	

HOJA EN BLANCO

INDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. Objeto y ámbito del estudio	5
2. Justificación de la procedencia de la formulación de estudio de detalle	5
3. Promotor	5
4. Técnica redactora	6
5. Marco legal.	6

II. MEMORIA VINCULANTE

1. Descripción del ámbito. Justificación de la solución adoptada	8
2. Conveniencia y oportunidad del estudio de detalle.	8
3. Determinaciones de las normas urbanísticas	9
3.1. Planos	
3.2. Normativa	
3.3. <i>Influencia del estudio de detalle sobre el modelo territorial</i>	
4. Suspensión de licencias	10
5.- Determinación de los titulares afectados, referencias catastrales.	10
6. Incremento de la reserva de suelo para espacios libres y otras dotaciones urbanísticas	11

ANEXO I Informes sectoriales a solicitar durante la tramitación.	12
ANEXO II: RESUMEN EJECUTIVO	14

III DOCUMENTACION GRAFICA

HOJA EN BLANCO

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO Y AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle de las Normas Urbanísticas de Las Navas del Marqués, denominada "**Modificación de la alineación de la calle Covacho**" tiene como objeto de modificar la alineación de la parcela situada en la calle Covacho, nº1 con referencia catastral 4742701UK8944S0001MY para ampliar el terreno público correspondiente a la calle Teodoro Sacristán al objeto de ubicar en él la sustentación de una pasarela peatonal de cruce de arroyo del corcho.

2. JUSTIFICACION DE LA PROCECENCIA DE LA FORMULACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento señalado por las Normas Urbanísticas Municipales de Las Navas del Marqués y por la legislación vigente en materia de urbanismo de Castilla y León **para modificar la ordenación detallada en suelo urbano** según regula el art. 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril (BOCL del 15), de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL).

El presente Estudio de Detalle se redacta, según los art 131 y siguientes del Reglamento del Planeamiento de Castilla y León y tiene como objetivo modificar la ordenación detallada de la parcela de la calle Covacho, nº 1 obteniendo una parte de terreno privado como vial público, para poder situar la sustentación de una pasarela peatonal de cruce de arroyo del corcho.

El presente documento contiene las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos en virtud de la Normativa en vigor.

3. PROMOTOR.

El estudio de detalle está promovido por el propio Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, una vez que se ha detectado que las actuales Normas Urbanísticas Municipales no se adaptan al correcto desarrollo urbanístico.

El Ayuntamiento de Las Navas del Marqués con CIF: P-0516800J tiene su domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de la Villa, nº1 Las Navas del Marqués (Ávila) 05230

4. TÉCNICA REDACTORA

Redacta el presenta documento María Carmen Barreda Galo, arquitecta colegiada nº 10561 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid -, y domicilio profesional en el Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, Plaza de la Villa, nº1 Las Navas del Marqués (Avila) 05230 carmenbg@ayto.lasnavasdelmarques.es

5. MARCO LEGAL.

5.1 Planeamiento

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, la Ley 9/2010 de 30 de agosto y por la Ley 7/2014 entre otras.
- 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, por el Decreto 10/2013 y la Ley 7/2014 entre otras.
- 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 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 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, modificada

por la Ley 13/2005, la Ley 14/2006, la Ley 3/2010 y la Ley 7/2014 entre otras.

- . Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla Y León.

. Legislación 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

II. MEMORIA VINCULANTE

II.1. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

El estudio de detalle se plantea por la conveniencia de modificar la alineación de la parcela situada en la calle Covacho, nº1 y ampliar el vial de la calle Teodoro Sacristán para situar una pasarela peatonal en el arroyo corcho.

El arrastre de materiales y la fuerza del agua de la tormenta de día 26 de agosto de 2019 destruyó la pasarela peatonal que ya existía en la calle Teodoro Sacristán. La ubicación de la nueva pasarela en la misma posición es inviable desde el punto de vista técnico debido a que los apoyos de sustentación deben situarse fuera del dominio Público Hidráulico. En la margen derecha del arroyo los límites de las parcelas privadas coinciden con el Dominio, con lo que no hay espacio físico para apoyar la cimentación de los pilares.

El Ayuntamiento ha acordado adquirir 200 m2 de espacio privativo de la parcela situada en la calle Covacho, nº1, para ampliar el vial de la calle Teodoro Sacristán. En concreto el espacio a adquirir es el espacio triangular delimitado por calle Covacho, calle Doctor Teodoro Sacristán, el límite con el Dominio Público Hidráulico del arroyo y el resto de la parcela.

Para proceder a modificar la alineación para que el terreno descrito forme parte del viario público, deberá instruirse y tramitarse la correspondiente modificación del Plan General o de las Normas Urbanísticas o hacer lo propio mediante un Estudio de detalle. (art. 33 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León)

II.2.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La conveniencia y la oportunidad de promover el presente estudio de detalle se ha de entender desde la perspectiva **del interés público** para permitir la construcción de una nueva pasarela peatonal en el arroyo corcho al ser inviable la ubicación anterior.

Para ubicar la nueva pasarela proyectada es necesario, adquirir de entre las parcelas privadas un espacio que amplíe el vial de la calle Teodoro Sacristán. De esta situación surge la necesidad de tramitar este estudio de detalle que modifique la alineación de la parcela de calle Covacho, 1 y posibilite dicha actuación.

II.3.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

El Estudio Detalle que se presenta, respeta todos los parámetros urbanísticos básicos previstos y exigidos por el planeamiento general vigente. Este estudio de detalle no suprime, modifica ni altera ninguna forma de las determinaciones de ordenación general vigentes. También respeta los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general de carácter vinculante.

Tras la justificación de las determinaciones de planeamiento modificadas que se han desarrollado en los apartados anteriores, 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:

II.3.1. Planos

Las modificaciones afectan al plano nº 3.5 de “*Condiciones de la edificación. Alineaciones y Límites*”

Se acompañan planos de estado actual y reformado en el apartado titulado documentación gráfica.

II.3.2. Normativa urbanística

Las condiciones urbanísticas del estudio de detalle NO afectan a la normativa municipal.

II.3.3. Influencia de la Modificación sobre el modelo territorial

La modificación planteada se circunscribe a aspectos puramente locales, sin alterar el modelo territorial propuesto ni para el suelo urbano ni para el conjunto del término municipal de Las Navas del Marqués.

II.4. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 53 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción dada por la Ley de medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece:

1. *El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas que se determinen 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 acuerdo se notificará a los solicitantes de licencias pendientes de resolución, indicando su derecho a indemnización por los gastos realizados en concepto de proyectos y tasas. En los mismos términos se suspenderá la tramitación de otros instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.*
2. *La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.*

Puesto que el presente documento altera el régimen urbanístico vigente en la única parcela que delimita en ámbito del Estudio de detalle, a efectos del cumplimiento del citado Art. 53 el acuerdo de aprobación inicial del presente documento incluirá expresamente la suspensión tanto de licencias como de la tramitación de cualquier otro instrumento de planeamiento o gestión urbanística en dicho ámbito, todo ello hasta la aprobación definitiva de este documento y como máximo durante un año.

II.5 DETERMINACIÓN DE LOS TITULARES AFECTADOS, REFERENCIAS CATASTRALES.

En cuanto a los titulares afectados, la modificación afecta a los siguientes titulares de la parcela con referencia catastral 4742701UK8944S0001MY, única parcela del ámbito del estudio de detalle:

MANUEL ANTONIO MASCAS SANTA MARIA

00830812Y

34%

FLORESTAN MANUEL ANTONIO MASCIAS SANTA MARIA 00830812Y 34%
4742701UK8944S0001MY

MARIA ISABEL ORDOÑEZ MONTEMAYOR 50810527P 33%

II.6 INCREMENTO DE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y OTRAS DOTACIONES URBANISTICAS.

A efectos del cumplimiento del Art. 58.3 c) y d) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción dada por la Ley de medidas sobre Urbanismo y Suelo, se hace constar que el presente Estudio de Detalle:

- No elimina o sustituye ninguno de los espacios libres públicos ni equipamientos públicos.
- No aumenta densidad de población ni volumen edificable ni se cambia el uso del suelo.

Conforme al artículo 173.b.1º) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en la presente Modificación no resulta exigible el incremento de reservas puesto que no aumenta el número de viviendas en más de 5, ni aumenta el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 m2 o más.

Las Navas del Marqués, 24 enero de 2023

CARMEN BARREDA GALO, arquitecta

ANEXO I Informes sectoriales a solicitar durante la tramitación.

Conforme al art. 5 de la Orden FYM/238/2016 de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que dice textualmente:

Artículo 4 Planeamiento de desarrollo

Respecto del planeamiento de desarrollo, deben solicitarse los informes señalados 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 del instrumento de que se trate, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.*

Solamente cuando en el término municipal existan:

1. Vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas: Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

2. Tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León: Informe del Servicio Territorial de Fomento.

3. Instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional: Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León.

4. Tramos de líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio, que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general: Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.

5. Tramos de carreteras de titularidad del Estado: Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental (provincias de Ávila, Burgos, Segovia y Soria) u Occidental (provincias de León, Palencia, Salamanca, Valladolid y Zamora).

6. Aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas: Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

7. Terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional: Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

8. Bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional: Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura.

- b) *El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando se afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).*

- c) *El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).*

ANEXO II Resumen ejecutivo

S/ ARTÍCULO 11.3 DEL RDL 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.

En el art. 11.3 del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, de rango estatal se 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. Atendiendo a tales determinaciones, procede efectuar las consideraciones que se señalan en los siguientes apartados:

DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El Estudio de Detalle formulado establece una nueva ordenación detallada en el ámbito integrado por la parcela situada en la calle Covacho,1 con referencia catastral 4742701UK8944S0001MY obteniendo una parte de terreno privado como vial público, para poder situar la sustentación de una pasarela peatonal de cruce de arroyo del corcho.

Los terrenos están clasificados como suelo urbano consolidado por Las Normas urbanísticas Municipales de Las Navas del Marqués.

La nueva ordenación adoptada se circunscribe por tanto a transformar en viario público parte de la parcela privativa en la calle Teodoro Sacristán en su cruce con el Arroyo “El Corcho, para la ubicación de la paralela que discurre paralela a dicha calle. La ordenación propuesta, su situación y emplazamiento son las que se reflejan en los esquemas gráficos adjuntos, extractados del plano PI-1 “*Situación y emplazamiento*”. y del Plano nº 3.5 de “*Condiciones de la edificación. Alineaciones y Límites*”

ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

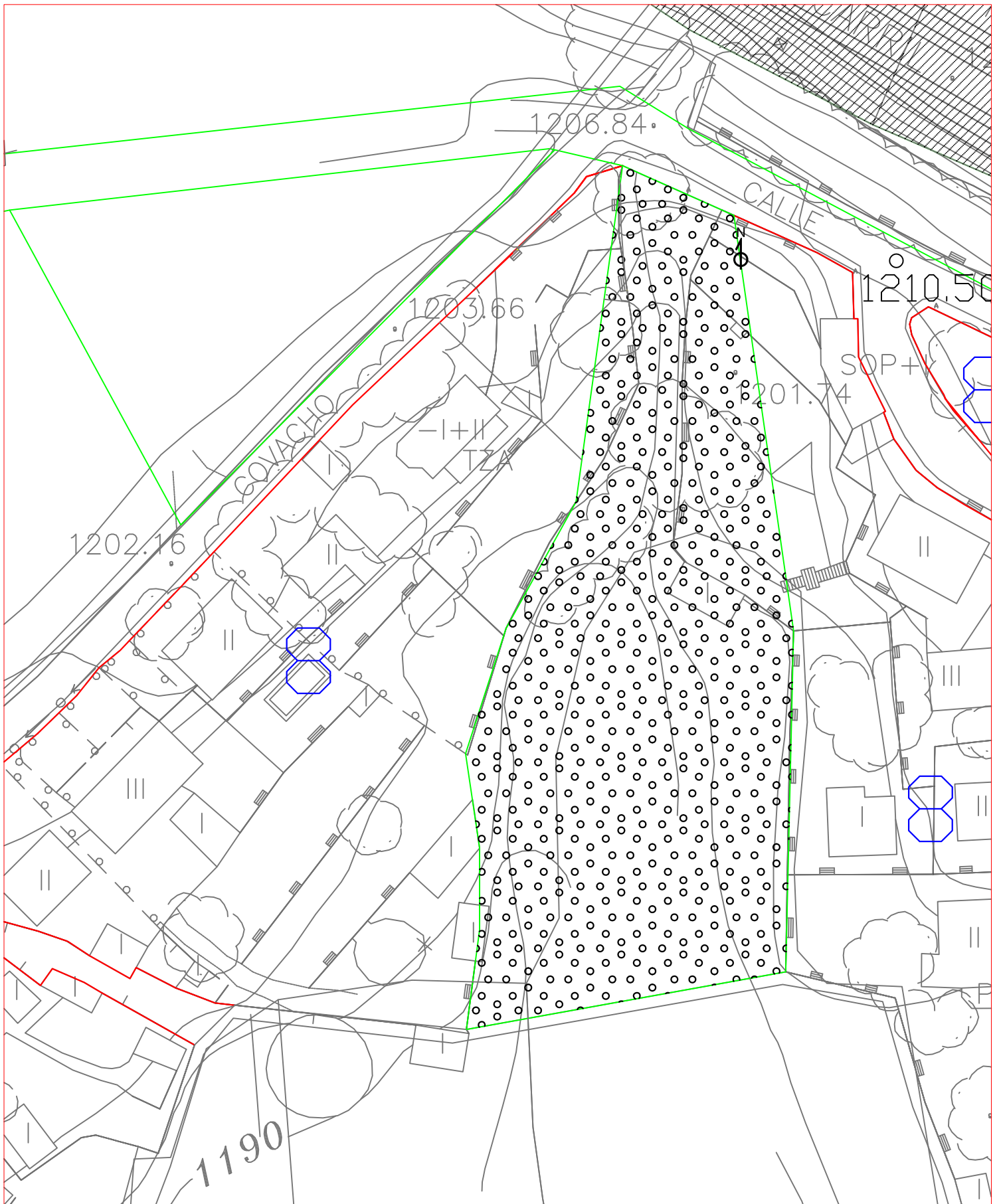
De conformidad con lo dispuesto en el art. 53.1 de la LUCyL (modificado por la ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), una vez acordada la aprobación inicial del Estudio de Detalle se produce en todo su ámbito la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas previstas en los apartados a), b), c) y f) del art. 97.1 de la

LUCyL, en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle. Los efectos de la mencionada suspensión se extinguirán por la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que la motiva, y en todo caso por el transcurso de un año desde la aprobación inicial

Las Navas del Marqués, 24 enero de 2023

CARMEN BARREDA GALO, arquitecta

DOCUMENTACION GRAFICA



Estudio de detalle

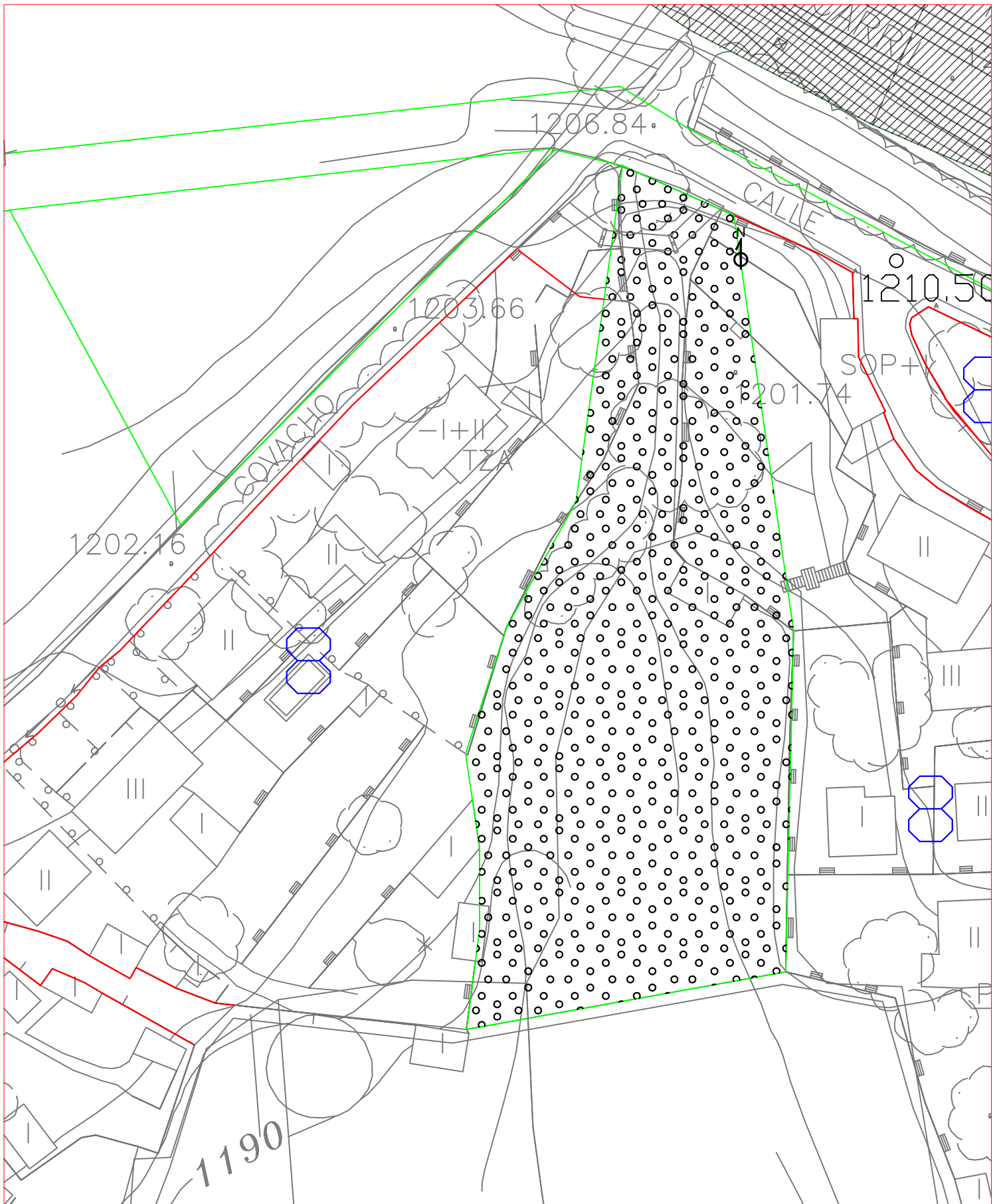
enero 2023

"Modificación alineación c/Covacho, nº1"

ESC.:1/200

ESTADO ACTUAL:
 PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES
 Normas Urbanísticas Municipales
 LAS NAVAS DEL MARQUES (Avila)

EL ARQUITECTO
 MUNICIPAL



Estudio de detalle

enero 2023

"Modificación alineación c/Covacho, nº1"

ESC.:1/200

ESTADO MODIFICADO:
 PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES
 Normas Urbanísticas Municipales
 LAS NAVAS DEL MARQUES (Avila)

EL ARQUITECTO
 MUNICIPAL