

Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués

**16ª MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS
MUNICIPALES DE LAS NAVAS DEL MARQUES**

MODIFICACION DEL ARTÍCULOS 5.6.9 y 4.9.2. DE LAS NN.UU.

Propiedad:
Ayuntamiento de Las Navas del Marqués
(Ávila)

Situación:
Las Navas del Marqués (Ávila)

CARMEN BARREDA GALO, arquitecto
FEBRERO 2014

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.

16º MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LAS NAVAS DEL MARQUES

“MODIFICACION DE LOS ARTÍCULOS 5.6.9 Y 4.9.2”.

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 de varios artículos de la Normativa urbanística afectando a los siguientes:

- artículo 5.6.9, referente a las condiciones de **la cubierta de la edificación**.
- artículo 4.9.2., referente a las condiciones del Uso Industrial

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
88		5.6.9. CUBIERTA DE LA EDIFICACION Para los usos residencial cat 1º de viviendas unifamiliares aisladas y uso dotacional en edificio exclusivo, la cubierta de la edificación y los huecos definidos en ellas podrán modificarse siempre que no se supere el volumen máximo definido por las condiciones generales de volumen definido en el epígrafe 5.6 y 5.7. , En este caso se deberá presentar en el proyecto que sirva para la concesión de licencia, sección y/o alzado que justifique la no superación de volumen máximo permitido.

		<p>4.9.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL</p> <p>En cada parcela de Uso Industrial podrán instalarse empresas con licencia de Actividad distintas, siempre que la Normativa específica de aplicación para cada caso lo permita.</p>
--	--	--

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 Plza 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.

II.1. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Modificación art. 5.6.9.

Con la modificación del art 5.6.9. referente a las cubiertas de la edificación, se pretende flexibilizar las condiciones definidas en la normativa general de las cubiertas inclinadas y los huecos definidos en ellas en la viviendas unifamiliares aisladas y los edificios de uso dotacional, al objeto de ampliar las posibilidades de diseño arquitectónico sin que aumentar el volumen edificable máximo.

En la 12º modificación de estas normas se incluyó esta flexibilización pero restringida al ámbito de las ordenanzas 8 y 10 que regulan las edificaciones en zona de vivienda unifamiliar aisladas fuera del casco urbano y ubicadas en las urbanizaciones de la colonia de “Los Matizales” y el Barrio de “La Estación” que se regulan por la ordenanza 8 y la “Ciudad Ducal” regulada por la ordenanza 10.

Esta modificación pretende que esta flexibilidad ya admitida para las ordenanzas 8 y 10, no dependa de la asignación de la ordenanza sino del uso característico y de la tipología de la edificación, apostando por una mayor libertad en las posibilidades del diseño arquitectónico en algunos de los usos característicos del suelo urbano sin que por ello se aumente el volumen edificatorio permitido. Dentro de estos usos se incluyen el unifamiliar en vivienda aislada y el uso dotacional en edificio exclusivo.

Al objeto de no aumentar volumen máximo permitido por la edificación será obligado su justificación con un esquema de alzado y sección en el que el volumen real diseñado está incluido dentro del “sólido capaz” definido por las condiciones de volumen máximo de la ordenanza que le sea de aplicación.

Modificación art. 4.9.2.

En el artículo 4.9.2. solamente se permite una única actividad por parcela. Esta modificación pretende flexibilizar esta norma para permitir más de una actividad en una

misma parcela y edificación.

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 a una única actividad para cada parcela con uso industrial posibilitando albergar más de una actividad en un mismo edificio o parcela en suelo urbano con uso característico Industrial siempre que estas sean compatibles entre sí.**

El segundo de los objetivos de esta modificación es **vincular** las condiciones de flexibilización de la forma de cubierta al tipo de uso característico y tipología concreta de una edificación en vez de estar vinculadas la ordenanzas de aplicación de cada parcela. A este objetivo corresponden los siguientes cambios:

- **Flexibilizar las limitaciones definidas en la Normativa en cuanto a la inclinación y forma de los huecos de las cubiertas inclinadas siempre que no superen el volumen máximo edificable**

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

a) Documento estado inicial

- G. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3.).
- H. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
- I. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
- En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
 - En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
 - En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
- J. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- K. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1000 m²) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m²).
- L. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.
- M. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

• USO DE ESPACIOS LIBRES.

DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

b) Documento estado propuesto

- G. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3.).
- H. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
- I. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
- En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
 - En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
 - En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
- J. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- K. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1000 m²) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m²).
- L. **En cada parcela de uso industrial podrá instalarse empresas con licencias de actividad distintas, siempre que la normativa específica de aplicación para cada caso lo permita.**
- M. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

• USO DE ESPACIOS LIBRES.

DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

c) Documento estado inicial

Los aleros volados en edificaciones aisladas en el interior de la parcela podrán tener una dimensión máxima de noventa centímetros (90 cm). Podrán invadir el espacio de retranqueo de la edificación con un vuelo máximo de cuarenta centímetros (40 cm).

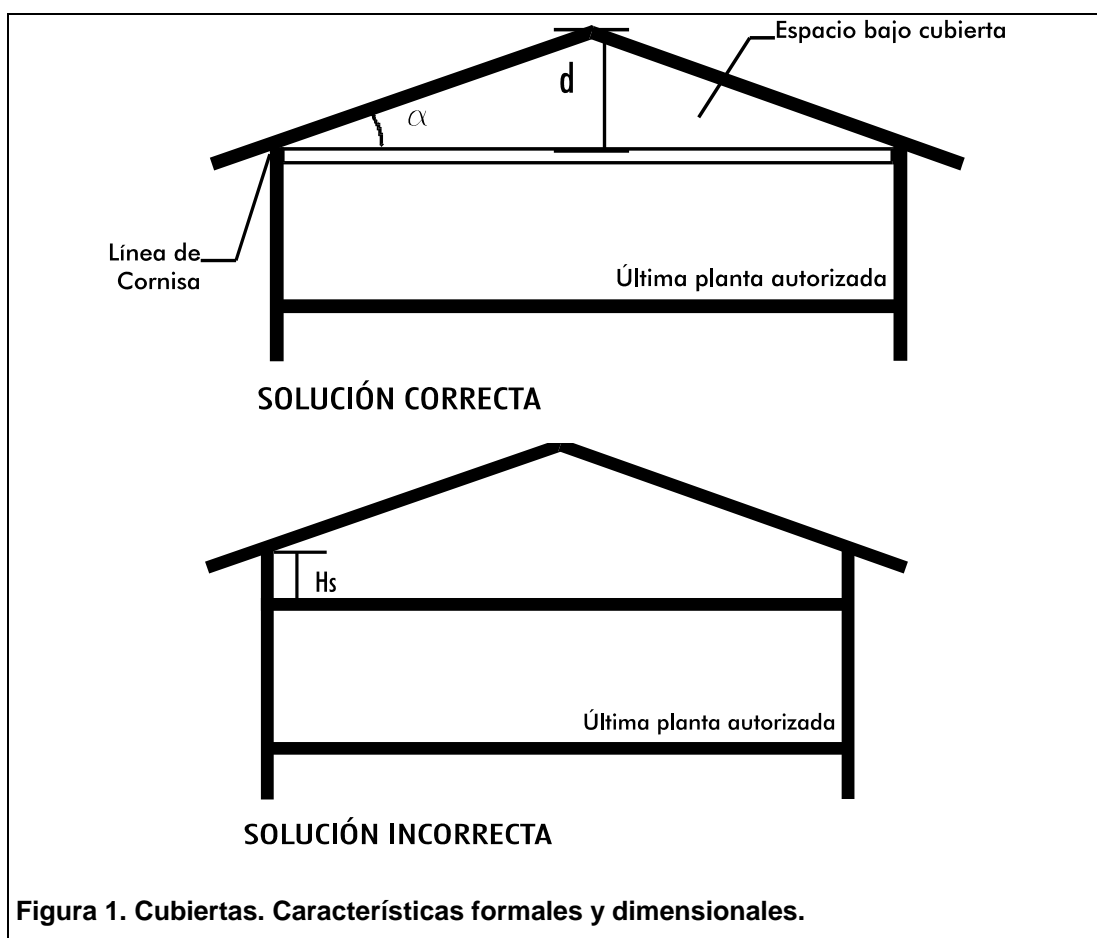
El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, molduras, jabalcones o similares, tal como define la Figura 3b.

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente la pizarra y la teja cerámica, curva o plana, de coloración roja, admitiéndose asimismo la teja de hormigón de coloración rojiza. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales ($d = 3,20$ m.) para la altura libre interior, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la parte baja del forjado.

Las figuras 3 y 3b recogen una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.



d) Documento estado propuesto

Los aleros volados en edificaciones aisladas en el interior de la parcela podrán tener una dimensión máxima de noventa centímetros (90 cm). Podrán invadir el espacio de retranqueo de la edificación con un vuelo máximo de cuarenta centímetros (40 cm).

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, molduras, jabalcones o similares, tal como define la Figura 3b.

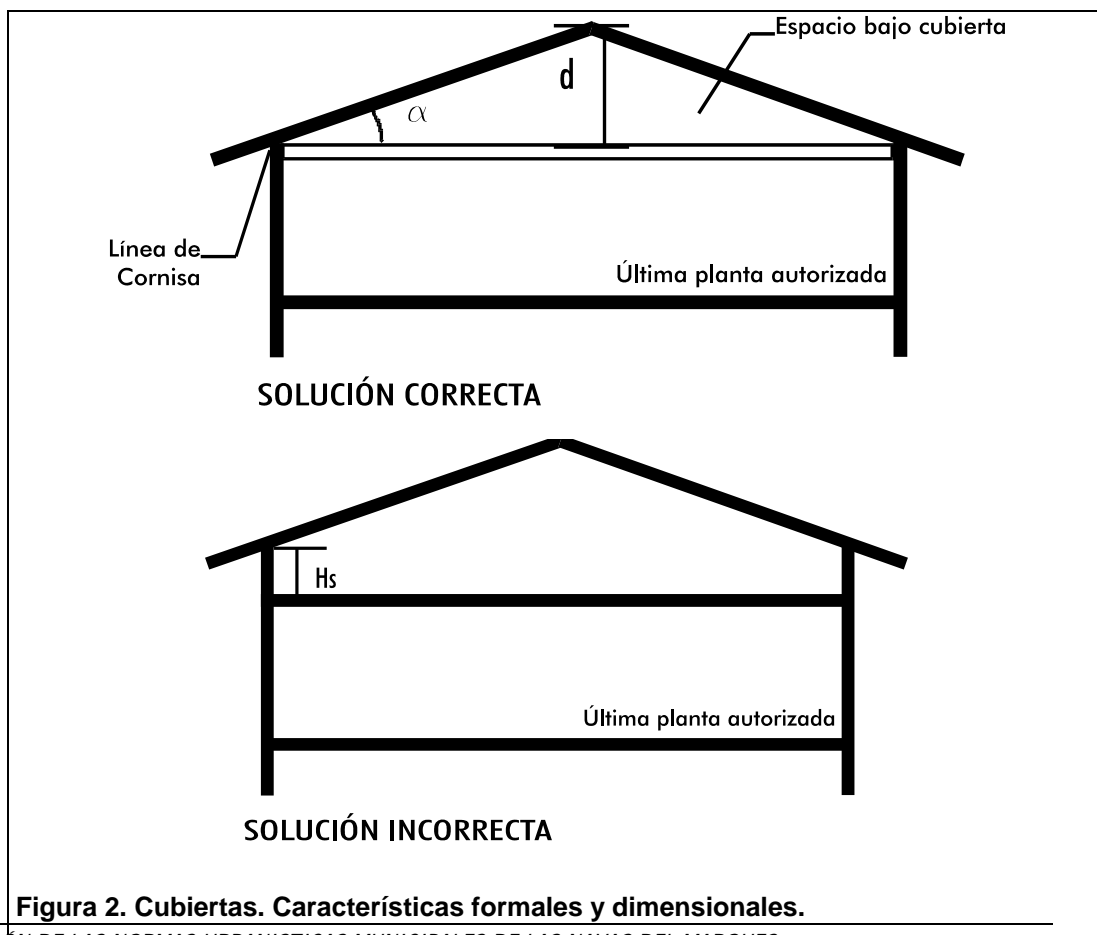
Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente la pizarra y la teja cerámica, curva o plana, de coloración roja, admitiéndose asimismo la teja de hormigón de coloración rojiza. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

Para los usos residencial cat. 1º con tipología de viviendas unifamiliares aisladas y uso dotacional en edificio exclusivo, la cubierta de la edificación y los huecos definidos en ellas podrán modificarse siempre que no superen el volumen máximo definido en las condiciones generales de volumen definido en los epígrafes 5.6. y 5.7. En este caso, se deberá presentar en el proyecto que sirva para la concesión de la licencia sección y/o alzado que justifique la no superación del volumen máximo permitido.

Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales ($d = 3,20$ m.) para la altura libre interior, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la parte baja del forjado.

Las figuras 3 y 3b recogen una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.



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

Teniendo en cuenta que ambas modificaciones no se varían la clasificación del suelo ni las categorías de suelo rústico, se considera que no tienen 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.

En los plano del presente documento se grafía situación de los ámbitos en el que la ordenación proyectada altera la vigente.

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.

IDENTIFICACION DE LOS TITULARES DE LA/S FINCA/S AFECTADAS	
Nº PARCELA CATASTRAL	TITULARES

En Las Navas del Marqués a 4 de Febrero de 2014.

El Promotor

La Arquitecto

Fdo. Gerardo Perez García

Fdo. Carmen Barreda Galo