

Fecha:  
Nº Expediente:  
Fase:

---

### Descripción del Trabajo Profesional.

---

### Promotor:

### Arquitectos:

Nombre:  
Colegiado:

Nombre:  
Colegiado:

Nombre:  
Colegiado:

Nombre:  
Colegiado:

Nombre:  
Colegiado:

Nombre:  
Colegiado:

Firma Colegio

DOCUMENTO VISADO CON FIRMA ELECTRÓNICA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTO DE CASTILLA Y LEÓN ESTE, DEMARCACIÓN DE ÁVILA, CUYO ORIGINAL ESTA DEPOSITADO EN LOS ARCHIVOS DE DICHO COLEGIO.



*"El Colegio de Arquitectos ha comprobado la identidad y habilitación profesional del Arquitecto autor del trabajo objeto de este visado, incluida su situación de compatibilidad, así como que el trabajo visado cuenta con todos los documentos exigidos por la normativa aplicable y que, desde un punto de vista formal, es correcto.*

*No ha sido objeto de control la adecuación del trabajo a las condiciones contractuales o a cualquier otro documento elaborado por las partes, ni tampoco la corrección técnica de ninguno de los documentos que integran el trabajo, incluido —en su caso— el presupuesto.*

*No se han observado discrepancias graves respecto de la normativa urbanística en materia de parcelaciones urbanísticas, uso del suelo, aprovechamiento, densidad, altura, volumen y situación de las edificaciones, y demolición de edificios catalogados.*

*El Colegio responderá, de forma subsidiaria respecto del Arquitecto, en caso de insolvencia de éste, de los daños que tengan su origen en aquellos defectos de que pudiera adolecer el trabajo y que deberían haber sido puestos de manifiesto en el acto de visado, siempre que tales daños guarden relación directa con el control realizado."*

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE NAVALUENGA, ÁVILA.

1616 C/ LA CORREDERA

JULIO DE 2010

	<b>COACYL /</b>	ÁVILA	<b>VISADO</b>	
			Expediente	Fase
ARQUITECTO			20100773	202M

LUIS SÁNCHEZ QUIROGA

## ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.

2. FICHA URBANÍSTICA.

3. MEMORIA VINCULANTE.

3.1 RESUMEN EJECUTIVO.

4. INFORMACIÓN GRÁFICA.

PLANO 1 SIUTACION.  
NORMAS URBANÍSTICAS DE NAVALUENGA, ÁVILA.

PLANO 2 ALINEACIONES SUR. VIARIO.  
NORMAS URBANÍSTICAS DE NAVALUENGA, ÁVILA.

PLANO 3 ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO.

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1 OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del presente expediente es el de definir todos los elementos necesarios para la **Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de la localidad de Navaluenga, Ávila.**

**Se pretende con la presente M.P. la eliminación de un tramo del viario previsto en las NN.UU. en vigor, que atraviesa los solares afectados, en Suelo Urbano Ordenanza Casco Urbano Grado 1.**

### 1.2 PROPIEDAD.

Los autores del encargo de la M.P. de las NN.UU. de Navaluenga son:

- D. PEDRO GUTIERREZ LLORENTE, D.N.I. 01154204-H,  
C/ Tejar, 1 B; Navaluenga, Avila.
- D. MIGUEL MARTOS ESCOLANO, D.N.I. 37.795.078-Y  
Urb. Nuevo Versailles, Bloque 29, 5º C
- D. JOSE ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ  
Plaza de España 6 1º, Navaluenga, Avila.
- D. AURELIO VARELA CORRALEJO, D.N.I. 70.779.717-T  
C/ Corredera 31, Navaluenga, Avila.

### 1.3 ARQUITECTO.

El arquitecto firmante de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Navaluenga, Ávila, es D. LUIS SÁNCHEZ QUIROGA, con domicilio en la calle Carretera de Madrid s/n en Navaluenga, Ávila. Con número de colegiado 362 y con DNI 7.830.481-Q.

### 1.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y REFERENCIA CATASTRAL.

Los solares urbanos afectados por la presente M.P. de las Normas Urbanísticas están localizados en la C/ La Corredera de Navaluenga.

Se trata de un tramo de viario proyectado por las NN.UU. de sección tipo C (7 m.) que atraviesa los solares urbanos.

Los datos catastrales de los solares del ámbito de actuación son los siguientes:

DATOS DE LOS INMUEBLES:

**1**

REFERENCIA CATASTRAL:	<b>5350003UK5755S001LO</b>
LOCALIZACIÓN:	<b>C/ LA CORREDERA 31-05100 NAVALUENGA, ÁVILA</b>
USO:	<b>SUELO SIN EDIFICAR</b>
SUPERFICIE:	<b>2.584 m2.</b>
PROPIEDAD:	<b>PEDRO GUTIERREZ LLORENTE</b>

## 2

---

REFERENCIA CATASTRAL: **5350005UK5755S001OR**  
LOCALIZACIÓN: **C/ LA CORREDERA 91-05100 NAVALUENGA, ÁVILA**  
USO: **SUELO SIN EDIFICAR**  
SUPERFICIE: **445 m2.**  
PROPIEDAD: **MIGUEL MARTOS ESCOLANO**

## 3

---

REFERENCIA CATASTRAL: **5350006UK5755S001KR**  
LOCALIZACIÓN: **C/ LA CORREDERA 93-05100 NAVALUENGA, ÁVILA**  
USO: **SUELO SIN EDIFICAR**  
SUPERFICIE: **339 m2.**  
PROPIEDAD: **JOSE ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ**

## 4

---

REFERENCIA CATASTRAL: **5350007UK5755S001RR**  
LOCALIZACIÓN: **C/ LA CORREDERA 95-05100 NAVALUENGA, ÁVILA**  
USO: **SUELO SIN EDIFICAR**  
SUPERFICIE: **374 m2.**  
PROPIEDAD: **JOSE ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ**

## 5

---

REFERENCIA CATASTRAL: **5350008UK5755S001DR**  
LOCALIZACIÓN: **C/ LA CORREDERA 97-05100 NAVALUENGA, ÁVILA**  
USO: **SUELO SIN EDIFICAR**  
SUPERFICIE: **304 m2.**  
PROPIEDAD: **JOSE ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ**

## 6

---

REFERENCIA CATASTRAL: **5350009UK5755S001XR**  
LOCALIZACIÓN: **C/ LA CORREDERA 99-05100 NAVALUENGA, ÁVILA**  
USO: **SUELO SIN EDIFICAR**  
SUPERFICIE: **407 m2.**  
PROPIEDAD: **AURELIO VARELA CORRALEJO**

### 1.6 MARCO LEGAL Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del municipio de Navaluenga se redacta según lo dispuesto en la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, y el Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por el Decreto 9/07/2009 de 9 de Julio de 2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León,

El municipio de Navaluenga cuenta con Normas urbanísticas propias con aprobación definitiva en Septiembre de 2003.

### 1.7 USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los solares cuentan a pie de parcela con todas las dotaciones de infraestructuras urbanísticas necesarias: acceso rodado, red de saneamiento, red de distribución de agua, red de energía eléctrica y red de telecomunicaciones.

La Finca 2 de la presente MP se encuentra edificada con una vivienda unifamiliar desde el año 2009.

La Finca 6 de la presente MP tiene una edificación destinada a taller de cerrajería.

### 1.8 JUSTIFICACIÓN Y SOLUCIÓN ADOPTADA.

El tramo de viario previsto por las NN.UU. Sección Tipo 5 m., atraviesa las fincas dividiéndolas, y terminando en el arroyo que limita con la finca 6 de la presente MP, y por tanto formando fondo de saco.

La M.P. que se propone, supone eliminar el tramo del viario que plantea la Normas, que se considera innecesario, ya que las propiedades afectadas ya tienen frente a vía pública y la exclusión de este trazado no produciría consecuencias negativas o no reglamentarias en el resto de la trama viaria por su eliminación. La presente MP no propone ninguna otra modificación ni alteración de las NN.UU..

Navaluenga, a 1 de Julio de 2010  
EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga

## 2. FICHA URBANÍSTICA .

### ORDENANZA: CASCO URBANO GRADO 1º

<b>DEFINICIÓN</b>	Zonas del Casco Urbano consolidado.
<b>ALINEACIONES</b>	Las definidas en el plano correspondiente.
<b>PARCELA</b>	
- SUPERFICIE MÍNIMA	Edificable 25 m² e indivisible 100 m².
- FRENTE MÍNIMO	3,5 m y 5,0 m en nuevas parcelaciones.
- FONDO MÍNIMO	No se fija.
- EDIFICABILIDAD	No se fija.
- OCUPACIÓN	100% en planta baja; en otras plantas, fondo máximo de 15 m o una ocupación del 85%.
<b>TIPOLOGÍAS</b>	
<b>EDIFICATORIAS</b>	Multifamiliar y unifamiliar en todas sus situaciones.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	10,0 m hasta el alero y 13,0 m a cumbre. Se admite el uso bajo cubierta con fines residenciales, unido a la planta inmediatamente inferior.
<b>PLANTAS MÁXIMAS</b>	III (B+II).
<b>RETRANQUEOS</b>	
- ALINEACIONES	No se fija*.
- LINDERO LATERAL	No se fija.
- LINDERO POSTERIOR	Se aplicarán las condiciones de patio (3,0 m) si se realiza, en caso contrario, no se fija.
<b>USOS PERMITIDOS</b>	
- PRINCIPAL	1 (1ª Y 2ª).
- COMPATIBLE	2, 4 (1ª), 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17 y 18.
- PROHIBIDOS	3, 4 (2ª, 3ª), 7, 14, 16.

### CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones estéticas:

**CUBIERTA.-** La cubierta será inclinada, con una pendiente máxima del 40% y se integrará en el colorido del entorno. Se permiten buhardas con las condiciones incluidas en estas Normas.

**FACHADAS.-** Se emplearán como revestimientos revocos o enfoscados con colores blancos y ocre que no alteren el ambiente general, ladrillo visto de tejar o similar, y piedra.

**VUELOS Y CORNISAS.-** Son obligatorios aleros de dimensiones entre 30 y 70 cm. Sólo se permiten vuelos abiertos en calles de más de 6 m. La longitud será igual o menor a las 2/3 partes de la fachada, con una anchura del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 0,6 m y una altura mínima de 3,0 m sobre la rasante de la acera.

**COMPOSICIÓN.-** No se permitirán composiciones unitarias de fachadas, de más de 25,0 m. Se prohíben los semisótanos.

### OBSERVACIONES

(\*) Se permiten retranqueos en el frente de calle siempre que se traten convenientemente las medianerías vistas.



### 3. MEMORIA VINCULANTE.

En cumplimiento del artículo 169 apartado B, del Decreto 22/2004 de 29 de Enero (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), Modificado por el Decreto 9/07/2009 de 9 de Julio de 2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León, justifica la presente modificación de las NN UU. de NAVALUENGA en los siguientes aspectos:

1. *Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés publico:*

La modificación que se propone pretende no perjudicar los intereses de un grupo de vecinos, por un una previsión de la trama urbana adoptada en la realización de las NN.UU. en vigor, que en su término produce fondo de saco sin posibilidad de continuidad, ya que se enfrenta al arroyo. Por otro lado, el ancho de la calle de 5 m. previsto en las NN.UU. en vigor impide que se construya una calle que cumpla las dimensiones mínimas que exigen los reglamentos en vigor, y por tanto se considera de nula utilidad.

Por todo ello, se demuestra la conveniencia y el interés público de la M.P. presente.

2. *Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto:*

Se considera que la información, tanto escrita como gráfica, refleja todos las determinaciones necesarias para valorar la propuesta de la presente M.P., así como identificados los elementos que intervienen.

3. *Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes:*

No se advierte ningún elemento negativo que afecte al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Navaluenga, a 1 de Julio de 2010  
EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga

### 3.1. RESUMEN EJECUTIVO.

Artículo 11.2 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo.

MUNICIPIO: NAVALUENGA, ÁVILA

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO EN VIGOR: NORMAS URBANÍSTICAS

FECHA DE APROBACIÓN: SEPTIEMBRE DE 2003

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE SE EMPLEA: MODIFICACIÓN PUNTUAL

No se altera ninguna de las determinaciones generales de la Ordenación proyectada vigente:

CLASIFICACIÓN DE SUELO: SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZA DE APLICACIÓN: CASCO URBANO GRADO 1º

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE A.: 4.453 m<sup>2</sup>

1	REFERENCIA CATASTRAL: LOCALIZACIÓN: USO: SUPERFICIE: PROPIEDAD:	5350003UK5755S001LO C/ LA CORREDERA 31-05100 NAVALUENGA, ÁVILA SUELO SIN EDIFICAR 2.584 m <sup>2</sup> . PEDRO GUTIERREZ LLORENTE
2	REFERENCIA CATASTRAL: LOCALIZACIÓN: USO: SUPERFICIE: PROPIEDAD:	5350005UK5755S001OR C/ LA CORREDERA 91-05100 NAVALUENGA, ÁVILA SUELO SIN EDIFICAR 445 m <sup>2</sup> . MIGUEL MARTOS ESCOLANO
3	REFERENCIA CATASTRAL: LOCALIZACIÓN: USO: SUPERFICIE: PROPIEDAD:	5350006UK5755S001KR C/ LA CORREDERA 93-05100 NAVALUENGA, ÁVILA SUELO SIN EDIFICAR 339 m <sup>2</sup> . JOSE ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ
4	REFERENCIA CATASTRAL: LOCALIZACIÓN: USO: SUPERFICIE: PROPIEDAD:	5350007UK5755S001RR C/ LA CORREDERA 95-05100 NAVALUENGA, ÁVILA SUELO SIN EDIFICAR 374 m <sup>2</sup> . JOSE ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ
5	REFERENCIA CATASTRAL: LOCALIZACIÓN: USO: SUPERFICIE: PROPIEDAD:	5350008UK5755S001DR C/ LA CORREDERA 97-05100 NAVALUENGA, ÁVILA SUELO SIN EDIFICAR 304 m <sup>2</sup> . JOSE ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ
6	REFERENCIA CATASTRAL: LOCALIZACIÓN: USO: SUPERFICIE: PROPIEDAD:	5350009UK5755S001XR C/ LA CORREDERA 99-05100 NAVALUENGA, ÁVILA SUELO SIN EDIFICAR 407 m <sup>2</sup> . AURELIO VARELA CORRALEJO

### CONSECUENCIAS DE LA M.P.

ELIMINACIÓN TRAMO VIARIO: 235,00 m<sup>2</sup>.



PLANO DE SITUACIÓN  
ALINEACIONES SUR, VIARIO

VIARIO PÚBLICO PREVISTO NN.UU. (TRAMO QUE SE ELIMINA)

Navaluenga, a 1 de Julio de 2010

EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga