
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2-2017 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE NAVALMANZANO (SEGOVIA)

RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN COMO
SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL (SECTOR A-4i)



Promotor:

ARIDONA DIVERSA, S.L.

FERNANDO NIETO CRIADO, JESÚS NIETO CRIADO
ARQUITECTOS



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ABRIL DE 2018

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

- MI.1. OBJETO.
- MI.2. PROMOTORES.
- MI.3. EQUIPO REDACTOR.
- MI.4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

- MV.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
 - MV.1.1. Propuesta.
 - MV.1.2. Situación actual.
 - MV.1.3. Conveniencia e interés público de la propuesta.
 - MV.1.4. Otros factores que justifican la oportunidad de la propuesta.
- MV.2.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
 - MV.2.1. Reclasificación de suelo rústico común como suelo urbanizable.
 - MV.2.2. Determinaciones de ordenación general: ficha urbanística del sector A-4i.
- MV.3.- JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN.
 - MV 3.1. Cumplimiento del art. 27 del RUCyL: criterios de clasificación.
 - MV.3.2. Cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.
 - MV.3.3. Adecuación a normativa de las determinaciones de ordenación general.
 - MV.3.4. Cumplimiento del art. 157.1 del RUCyL: Trámite ambiental.
 - MV.3.5. Cumplimiento del art. 152 del RUCyL: elaboración y publicación del Avance.
 - MV.3.6. Informe de sostenibilidad económica.
 - MV.3.7. Afección sobre el patrimonio cultural.
 - MV.3.8. Afección a riesgos naturales o tecnológicos.
 - MV.3.9. Afecciones en materia de competencias del Organismo de cuenca.
 - MV.3.10. Conclusiones.
- MV.4.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTES.
- MV.5.- RESUMEN EJECUTIVO.

MV.5.1. Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente.

MV.5.2. Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

NU.1.- NORMATIVA ACTUAL

NU.2.- NORMATIVA MODIFICADA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-1. SITUACIÓN.

PI-2. UBICACIÓN SOBRE PLANO CATASTRAL.

PI-3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR A-4i.

PI-4. SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.

PI-5. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-A1. ORDENACIÓN ACTUAL.

PO-N1. NUEVA ORDENACIÓN

ANEXOS:

1. DOCUMENTACIÓN SOBRE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
2. DOCUMENTACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.
3. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA
4. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.
5. PROPUESTA NO VINCULANTE DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES.



DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

MI.1.- OBJETO

Esta Modificación Puntual a las NN. SS. de Navalmanzano (Segovia) tiene por objeto la reclasificación una serie de parcelas que actualmente tienen la clasificación de suelo rústico común y que resultan ser propiedad del promotor, como suelo urbanizable de uso predominante industrial.

El suelo reclasificado se integraría en un nuevo sector de suelo urbanizable de uso industrial denominado "A-4i".

MI.2.- PROMOTOR

La modificación está promovida por Aridona Diversa, S.L. con domicilio social en Carretera Turégano - Navas de Oro, Km. 1, Navalmanzano, con CIF.: B-40246274.

MI.3.- EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de esta modificación puntual está compuesto por Fernando Nieto Criado, arquitecto colegiado nº 419 en el COACyLE, y Jesús Nieto Criado, arquitecto colegiado nº 2.242 en el COACyLE, ambos con estudio profesional en la calle Chorretones, nº 7, 1º D de Cuéllar (Segovia), que cuentan para este trabajo con las siguientes colaboraciones:

- Documentación para el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada: Ángel Mª. de la Fuente Bellido, Ingeniero de Montes y Máster en Ingeniería y Gestión Ambiental.
- Prospecciones y sondeos arqueológicos: Estudio de arqueología Foramen, S.L., (Javier Moreda Blanco y Rosalía Serrano Noriega, arqueólogos).

MI.4.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

ESTATAL:

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



AUTONÓMICA:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley 21/2002, de 27 de diciembre de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras, Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras y Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo y ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, de promoción, adquisición y arrendamiento de vivienda joven, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero, Decreto 45/2009, de 9 de julio y Decreto 6/2016, de 3 de marzo.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por lo 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 (BOCyL 08-04-16).

LEGISLACIÓN SECTORIAL DE ESPECIAL RELEVANCIA PARA ESTE TRABAJO:

- Decreto Legislativo 1/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León ((BOCyL 13-11-15).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Jefatura del Estado. (BOE 11-12-13)
- Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19-07-02).
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL de 25-04-07).

MUNICIPAL:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Navalmanzano (Segovia), aprobadas definitivamente por la CPU de Segovia con fecha 11-10-95, con fecha de publicación en el BOCyL de 11-01-96)
- Modificación puntual 1-2001: Reordenación de Suelo Urbanizable de uso Industrial, aprobada definitivamente por la CTU de Segovia con fecha 14-02-2002 (BOCyL de 15-03-2002).



DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

MV.1.- CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO

MV.1.1.- Propuesta.

Esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Navalmanzano tiene por objeto la reclasificación de las parcelas catastrales 40165A01300049, 40165A01300048, 40165A01300047 y 40165A01300046, que cuentan actualmente con la clasificación de Suelo Rústico Común, como Suelo Urbanizable de uso predominante industrial.

MV.1.2.- Situación actual.

El instrumento planeamiento general vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navalmanzano, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia en sesión de 11 de octubre de 1995 (BOCyL 11-01-96).

Estas normas clasifican como suelo urbanizable de uso industrial exclusivamente a tres sectores denominados A-1S, A-1N y A-3.

Los dos primeros provienen de la modificación de delimitación del sector A-1, las Navas, clasificado como suelo urbanizable de uso industrial por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1995, y de su división en dos sectores a través modificación puntual 1-2001 aprobada definitivamente con fecha 14 de febrero de 2002 (BOCyL de 15-03-02). Se ubican al norte de la localidad, entre la autovía A-601 y la salida desde la población hacia ella en dirección a Valladolid. De ellos, el sector A-1S, las Navas Sur, carece de ordenación detallada mientras que el sector A-1N, las Navas Norte, cuenta con un plan parcial aprobado definitivamente con fecha 14 de abril de 2004 (BOCyL de 13-05-04). El Ayuntamiento de Navalmanzano es el propietario de la totalidad de los terrenos que integran ambos sectores.

El sector A3, La Peguerilla, de suelo urbanizable de uso industrial, se sitúa al Suroeste de la población y procede de la reclasificación de suelo rústico como suelo urbanizable mediante la modificación puntual 1-2001 antes citada.

En los sectores citados no está prevista ninguna actuación urbanística tendente a su desarrollo según se nos ha indicado desde el Ayuntamiento de Navalmanzano, propietario de los terrenos. Por una parte, no existe previsión de proceder a la gestión del suelo en el sector A-1N, dado el elevado importe de gastos de urbanización que conlleva. Por otra parte, no existe tampoco intención de promover la redacción del correspondiente instrumento de ordenación



detallada del sector A-1S para al menos iniciar su desarrollo. Es preciso señalar aquí que estos dos sectores han permanecido sin desarrollar durante un periodo de espectacular crecimiento económico como fueron los años que precedieron al inicio de la recesión económica en 2007 y 2008, por lo que las posibilidades de que se desarrollen en la actualidad son mínimas.

Por último, el sector A-3, teniendo en cuenta su escasa superficie, resulta inviable debido a la falta de rentabilidad de la inversión que requiere la dotación de los servicios urbanísticos necesarios, si bien sus propietarios, junto con los de las parcelas colindantes están tramitando, paralelamente a ésta, una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que permita su ampliación.

En las circunstancias señaladas, el municipio de Navalmanzano carece en la actualidad de terrenos adecuados para la instalación de industrias en una zona exclusiva para este uso y alejada de las zonas residenciales, por lo que las posibilidades de instalar este tipo de industrias se limitan a que resulte posible su implantación en el suelo rústico a través del procedimiento de autorización de uso excepcional, para lo cual, en cumplimiento de las determinaciones del art. 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, resulta necesario demostrar tanto su interés público como la necesidad de su emplazamiento en el suelo rústico.

Mediante este procedimiento la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia autorizó recientemente una industria de fabricación de coagulantes sobre la parcela 49 del polígono 13, que resulta ser la de mayor superficie de las que esta modificación puntual propone reclasificar, mediante la ampliación de las instalaciones en desuso de otra actividad que obtuvo esta autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 25-07-08. En concreto, la edificación existente cuenta con una superficie construida de 1.174,80 m² y la autorizada, ya en construcción, con 836,95 m², por lo que la superficie construida total ascenderá a 2.011,75 m² con una ocupación en planta de 2.290,62 m².

Se da también la circunstancia de que la CTMAyU denegó recientemente la autorización de uso excepcional para un taller de lavado, engrase, sustitución de neumáticos y reparación de vehículos sobre la parcela nº 10 del polígono, 13 situada en las proximidades del sector A-4 que aquí se propone, al no considerarse suficientemente acreditada la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, aún apreciándose su interés público para el municipio.

Estos hechos, así como otros similares, demuestran la existencia de una demanda efectiva y real de suelo industrial.



En los municipios limítrofes se dan circunstancias similares a las aquí indicadas, puesto que el problema planteado afecta a gran parte de los municipios de la provincia de Segovia, y en especial a los núcleos de menor población.

MV.1.3.- Conveniencia e interés público de la propuesta.

Uno de los cuatro objetivos principales que la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León persigue en su Exposición de Motivos, es el de “adaptar la normativa urbanística a las características y problemas particulares de Castilla y León; entre ellos, la debilidad demográfica ...”

Por otra parte, entre los objetivos a conseguir por la actividad urbanística pública de Castilla y León, tal y como se determina en el artículo 4 de la Ley, figura el de establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca, entre otros:

- *El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario*, basado en el uso racional de los recursos naturales y orientado a la articulación e integración del término municipal.
- *El progreso social y económico*, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.
- *La protección del medio rural*, incluida la preservación y puesta en valor del suelo rústico.

La reclasificación de suelo que aquí se propone es coherente con los objetivos que persigue la Ley y contribuye a alcanzarlos, lo que acredita el interés público de la propuesta:

- Adapta la normativa urbanística a las características y problemas particulares de la comarca, facilitando el desarrollo urbanístico que permita paliar el déficit de suelo industrial ya no sólo del municipio, sino de toda la comarca.
- Permite el desarrollo territorial equilibrado orientado a la articulación e integración del término municipal: La ubicación de la zona en la confluencia de la autovía A-601 (Valladolid-Segovia) que cruza el término municipal de Norte a Sur, con la carretera autonómica SG-332 que lo hace de Este a Oeste, así como su relativa cercanía y buena conexión con el casco urbano de Navalmanzano, la convierten en un área estratégica, idónea para el establecimiento de un sector industrial.



- Favorece también el desarrollo territorial y equilibrado basado en el uso racional de los recursos naturales, así como la protección del medio rural, incluida la preservación del suelo rústico. La ubicación más recomendable para las instalaciones industriales de tamaño pequeño o medio resultan ser los polígonos industriales, al quedar en ellos prevista la dotación de servicios adecuada para estos usos, lo que permite minimizar en varios aspectos su posible impacto ambiental, por lo que la propuesta de esta modificación puntual resulta adecuada a los objetivos planteados.

Cabe señalar, además de lo expresado, que se está proponiendo la inclusión en el sector de una actividad que cuenta con autorización de uso excepcional en suelo rústico, así como con las correspondientes licencias municipales ambiental y urbanística, para industria de fabricación de coagulantes cuyas construcciones ocupan una superficie cercana a los 2.300 m² y que cuenta con una considerable área urbanizada, por lo que la incidencia ambiental de esta modificación sería mínima. Los terrenos se encuentran, además, muy alejados de espacios naturales protegidos y en un área carente de un interés especial en cuanto se refiere a flora y fauna.

Por otra parte es preciso indicar aquí que la disponibilidad de suelo industrial urbanizado evitará la ubicación de instalaciones industriales o almacenes en el suelo rústico mediante el procedimiento de autorización de uso excepcional, contribuyéndose así a la preservación de este suelo para los usos ordinarios propios de su naturaleza rústica.

- Facilita el progreso social y económico, mediante la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo y la atracción de nuevas inversiones. El futuro desarrollo de este suelo permitirá poner por fin a disposición de los emprendedores de la localidad y de la comarca suelo de uso industrial urbanizado en las condiciones de dotación de servicios que tan sólo el desarrollo de un sector de suelo urbanizable puede garantizar. De este modo se ayudaría a cimentar el tejido empresarial del municipio y de la comarca, creando nuevas expectativas en el desarrollo económico y social, resultando un importante atractivo a la instauración de futuras actividades generadoras de empleo.

Por último, es preciso considerar que para un municipio del medio rural de las características de Navalmanzano, en las circunstancias económicas y demográficas en las que se encuentra la zona, deprimida con despoblamiento y abandono de la población joven por falta de expectativas de trabajo, es de interés general prioritario para el municipio cualquier posibilidad de generar actividad industrial, comercial, de servicios o de otro tipo que colabore al progreso social y económico de la localidad así como a su desarrollo territorial como ya se ha mencionado anteriormente, y que cree expectativas de crecimiento y permanencia de la



población joven y trabajadora, contribuyendo así a evitar el grave problema de la progresiva despoblación que amenaza a las zonas rurales de la provincia de Segovia en especial y de la Comunidad Autónoma en general.

En este sentido, la reclasificación de suelo que se propone contribuye a la consecución de los objetivos marcados por la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural, que plantea como medidas de desarrollo rural la diversificación de la actividad económica, el fomento de la creación y el mantenimiento del empleo y el autoempleo, y el mantenimiento y mejora del nivel de población en el medio rural, así como de la Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León, que establece como objetivo de la política de desarrollo rural, “favorecer la creación y establecimiento de nuevas actividades que contribuyan a la diversificación del tejido económico y a la creación de empleo en el ámbito rural, tanto desde el punto de vista de los servicios como de la industria” (art. 18).

MV.1.4.- Otros factores que justifican la oportunidad de la propuesta.

En primer lugar cabe destacar que, además de la ubicación estratégica de la zona a reclasificar en el cruce de la autovía A-601 con la carretera SG-332, tal como se ha expresado anteriormente, el sector tiene la posibilidad de contar con acceso directo desde la rotonda Oeste que conecta la carretera con los accesos a la autovía, factor éste a valorar en lo que respecta a la idoneidad de la ubicación prevista, como también lo son el atractivo que para las empresas supone contar, en cuanto a presencia de imagen se refiere, con vistas desde las vías de comunicación de gran tránsito, y su ubicación frente a otro sector de suelo urbanizable de uso industrial, el A-3, que actualmente se pretende ampliar. Así lo corrobora el interés que han mostrado varias industrias por instalarse precisamente en esta zona.

El sector propuesto, dadas por una parte la actividad preexistente y la ahora autorizada sobre la parcela catastral 40165A01300049 incluida en su delimitación y, por otra, su relativa proximidad al núcleo urbano, reúne condiciones suficientes para que resulte técnica y económicamente viable el cumplimiento del resto de las determinaciones que para los planes parciales se establecen en art. 140 del RUCyL en lo referente a la conexión con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones existentes, la resolución completa del ciclo del agua y la resolución de los servicios de energía eléctrica, telefonía y gas en su caso, del modo que a continuación se expresa:

- Conexión con la red de municipal de abastecimiento de agua desde la conducción existente en la carretera SG-322 a una distancia de 280 metros del sector.



- Para la red de saneamiento del sector queda prevista la instalación completa de una estación depuradora de aguas residuales que podrá ubicarse en la zona prevista al efecto dentro del sector A-3, también de uso industrial, cuya creación se propone en la modificación puntual nº 1-2017 que se tramita paralelamente a ésta, compartiéndose en uso y costes con este sector. Las aguas depuradas, así como las aguas pluviales se conducirán por gravedad hasta el arroyo situado a una distancia de 250 metros del citado sector A-3, previa autorización del Organismo de cuenca.
- La parcela catastral 40165A01300049 está conectada con la red de suministro de energía eléctrica mediante la línea de media tensión existente, contando con un centro de seccionamiento y uno de transformación con acceso desde el camino posterior.
- La parcela catastral 40165A01300049 está también conectada a la red de distribución de gas natural canalizado mediante la red de distribución al municipio, contando con una estación de regulación y medida con acceso desde la carretera SG-322.

Por otra parte, es preciso señalar que en la Comunidad autónoma de Castilla y León existen infinidad de sectores urbanizables de uso industrial sin desarrollar. De hecho, con la aplicación de la disposición transitoria Tercera de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, muchos de ellos han pasado o pasarán próximamente a estar clasificados de forma automática como suelo rústico común a todos los efectos, al no contar con la ordenación detallada aprobada.

El período de recesión económica con ligeros e insuficientes repuntes por el que se atraviesa en la actualidad aconseja a propietarios de terrenos e inversores particulares no aventurarse con la inversión que supone el desarrollo, y principalmente la urbanización, de estos terrenos. Se observa también una preocupante inacción por parte de la administración pública, en muchos casos como consecuencia de la escasez de recursos y de la inseguridad en la venta de parcelas que permita una rentabilización a corto o medio plazo de la inversión.

En estas circunstancias es preciso remarcar aquí que la empresa que promueve esta modificación puntual asume los gastos de su redacción como muestra inequívoca de su intención de desarrollar el sector a corto plazo, así como de su convicción sobre la existencia de demanda efectiva de suelo industrial que cuente con los servicios urbanísticos necesarios.

Es preciso considerar que de nada sirven los sectores de suelo urbanizable que no son de momento más que terrenos de labor y que previsiblemente acabarán quedando clasificados de forma automática como suelo rústico en pocos años. Lo que realmente necesita el municipio es suelo industrial urbanizado o, cuando menos, suelo urbanizable en manos de emprendedores que tengan la intención real de desarrollarlos.



MV.2.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

MV.2.1.- Reclasificación de suelo rústico común como suelo urbanizable.

Esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Navalmanzano tiene por objeto la reclasificación de las parcelas catastrales 40165A01300049, 40165A01300048, 40165A01300047 y 40165A01300046, que cuentan actualmente con la clasificación de Suelo Rústico Común, como Suelo Urbanizable de uso predominante industrial.

Las referencias catastrales y superficies de las parcelas afectadas son las que se detallan en la siguiente tabla:

PARCELAS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
40165A01300049 (íntegra)	15.964 m ²
40165A01300048 (íntegra)	9.274 m ²
40165A01300047 (íntegra)	5.720 m ²
40165A01300046 (íntegra)	2.887 m ²
Superficie total a reclasificar:	33.845 m²

Estas parcelas pasan a formar parte del nuevo sector A-4i de suelo urbanizable de uso predominante industrial, cuya superficie total asciende a **33.845 m²**.

MV.2.2.- Determinaciones de ordenación general: ficha urbanística del sector A-4i.

En la ficha urbanística del sector se incluye la definición de los parámetros de ordenación general que se indican en el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León del modo que a continuación se expresa:

- Uso predominante: Industrial.
- Usos prohibidos: Residencial, excluyendo la posibilidad de vivienda del guardés en industrias.
- Usos permitidos: Todos los restantes
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados por superficie bruta del sector: 5.000 m²/Ha.

Por otra parte, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 125 del RUCyL, se incluyen también las siguientes determinaciones de ordenación general potestativas que tienen carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo:



- Las consideraciones sobre protección del patrimonio arqueológico expresadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia en sesión de fecha 20-09-17, que se transcribe en el epígrafe MV-3.7 de este documento.
- Las condiciones sobre afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales (redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales y aguas pluviales) que se derivan del informe sobre el Documento Ambiental Estratégico de la modificación puntual, emitido por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero con fecha 07-08-17, que se citan en el epígrafe MV-3.9 de este documento.
- Las condiciones sobre distancias de la edificación a la A-601 y a la SG-322 de acuerdo con las determinaciones de la Ley 10/2008 de carreteras de Castilla y León, así como determinación del punto de acceso rodado al sector desde la rotonda Oeste de conexión entre ambas vías, manteniendo también el acceso actual desde la carretera SG-322 a la industria existente.
- Las servidumbres permanentes de paso y las limitaciones de dominio que genera la red de distribución de gas natural que abastece a la industria existente en una de las parcelas del sector.
- La obligatoria reutilización de la capa superficial de tierra vegetal.
- La determinación de una tipología de la edificación propia de áreas industriales: adosada y retranqueada respecto a la alineación oficial.

MV.3.- JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN

Esta Modificación Puntual a las Normas Urbanísticas Municipales se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ajustándose a los criterios de legalidad y oportunidad de las determinaciones que se señalan en el apartado 2 del artículo 161 del citado cuerpo reglamentario.

En lo que se refiere a la legalidad de las determinaciones, se cumplen en todo momento los preceptos que dimanar de la legislación urbanística de aplicación, tanto estatal como autonómica, que se ha relacionado en el apartado I.2 de este documento, y en especial los que se justifican a continuación:

MV.3.1.- Cumplimiento del art. 27 del RUCyL: criterios de clasificación.

De acuerdo con lo expresado en los epígrafes MV.1.3 y MV.1.4 de esta memoria vinculante a la vista de las demandas de suelo para usos productivos, queda convenientemente justificada la transformación de los terrenos objeto de esta modificación en suelo urbano, por lo que se cumple la condición impuesta en este artículo respecto al criterio de clasificación como suelo urbanizable.



MV.3.2.- Cumplimiento del art. 173 del RUCyL.

El art. 173 del RUCyL establece para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que incrementen el volumen edificable, el deber de hacer constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a la aprobación de la modificación, información ésta que se hace constar a continuación:

- La parcela catastral 40165A01300049 era propiedad de Aridona Diversa, C.B., con CIF nº E-40190209 pasando con fecha 09-04-15 a ser propiedad de Aridona Diversa, S.L..

Sobre esta parcela está establecida, a favor de Redexis Gas, S.A. con CIF A82625021, la servidumbre permanente de paso sujeta a limitaciones de dominio a lo largo del trazado, que resulta ser de reducida longitud, de la red de distribución de gas natural, en las condiciones que se determinan en la *Resolución de 28 de octubre de 2014 del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de Segovia sobre aprobación de proyecto de ejecución de instalaciones y reconocimiento, en concreto, de utilidad pública, del proyecto denominado “Antena de Penetración para suministro de gas natural al núcleo de población Navalmanzano (Segovia) año 2014. Fase 1” en T.M. de Navalmanzano, provincia de Segovia. Expediente GA-111.312* (BOPS nº 138, de 17-11-14, pags. 4 a 8) En el plano PI-4 de esta modificación puntual se define gráficamente el trazado de la conducción.

- La parcela catastral 40165A01300048 era propiedad de D^a. María Concepción Otero Tardón, con DNI nº 03.281.950-B, D^a Teófila Blanco Otero, con DNI nº 70.234.882-N y D. Carlos Blanco Otero, con DNI nº 70.236.745-N, hasta el 28-01-15 en que la adquirió Rubio Gil, C.B., pasando luego a ser propiedad de Aridona Diversa, S.L., mediante permuta de fecha 08-07-15.
- La parcela catastral 40165A01300047 es propiedad de Aridona Diversa, S.L. desde el día 01-12-14 en que la adquirió a D^a. Jenara Aguado Sanz, con DNI nº 03.394.183-G.
- La parcela catastral 40165A01300046 es propiedad de Aridona Diversa, S.L. desde el día 01-12-14 en que la adquirió a D. Mariano Tardón Acebes, con DNI nº 03.373.040-K.

Por otra parte, el incremento proporcional de reservas de suelo para espacios libres públicos y otras dotaciones urbanísticas al que también se refiere el texto normativo, queda suficientemente garantizado por la obligatoria aplicación en la redacción del correspondiente Plan Parcial de las determinaciones contenidas en el artículo 128 del RUCyL.

MV.3.3.- Adecuación a normativa de las determinaciones de ordenación general.

Las determinaciones de ordenación general incluidas en la ficha urbanística del sector fijan los parámetros a los que se refiere el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en las condiciones que allí se indican, así como otras determinaciones de ordenación general



potestativas y de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 125 del citado cuerpo reglamentario que garantizan el cumplimiento de las imposiciones de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o del Organismo de cuenca, de la legislación sobre carreteras y la de redes de servicios, etc, así como la imposición de condiciones concretas de ordenación referidas a la tipología de la edificación que se consideran necesarias para este sector.

MV.3.4.- Cumplimiento del art. 157.1 del RUCyL: Trámite ambiental.

De acuerdo con lo prescrito en el art. 157.1 del RUCyL, así como en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta modificación puntual debe de ser objeto de evaluación ambiental estratégica. Al quedar encuadrada en los supuestos previstos en el apartado 2 del citado artículo 6, se somete al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada con el objeto de que se pueda determinar que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Con esta finalidad se presentó el correspondiente Documento Ambiental Estratégico de la modificación puntual redactado por D. Ángel M^a. de la Fuente Bellido, Ingeniero de Montes y Máster en Ingeniería y Gestión Ambiental, con el contenido y alcance que se determinan en el artículo 29.1 de la citada Ley, junto con el borrador o Avance de la propia modificación.

Cabe señalar que en el Avance se denominaba A-4 al nuevo sector, si bien la existencia en el municipio de un sector creado mediante modificación puntual 1-2002 de las NN.SS. denominado A-4, Carrasegovia, aunque éste sea de uso residencial y su desarrollo esté completamente culminado, ha aconsejado ahora denominar al nuevo sector de uso industrial como A-4i.

Por Orden FYM/743/2017, de 21 de agosto, (BOCyL de 06-09-17) el Consejero de Fomento y Medio Ambiente, considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, resuelve:

“Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico de la modificación puntual n.º 2-2017 de las Normas Urbanísticas Municipales de Navalmanzano (Segovia), promovida por Aridona Diversa, S.L., determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.”



Se adjunta copia de los documentos expresados en el Anexo 1 de esta modificación puntual.

MV.3.5.- Cumplimiento del art. 152 del RUCyL: elaboración y publicación del Avance.

Considerando que, según lo expresado en el apartado anterior, esta modificación puntual está sometida a evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con lo establecido en el art. 152 del RUCyL resulta obligatoria la elaboración de un Avance, debiendo el Ayuntamiento disponer su exposición pública.

A estos efectos, el documento de Avance fue sometido, junto con el Documento ambiental estratégico, a información pública por período de un mes según acuerdo del Ayuntamiento de Navalmanzano de fecha 12-05-17 (BOCyL de 24-05-17).

Cabe señalar que, como ya se ha expresado en el apartado MV.3.4, en el Avance se denominaba A-4 al nuevo sector, si bien la existencia en el municipio de un sector creado mediante modificación puntual 1-2002 de las NN.SS. denominado A-4, Carrasegovia, aunque éste sea de uso residencial y su desarrollo esté completamente culminado, ha aconsejado ahora denominar al nuevo sector de uso industrial como A-4i.

MV.3.6.- Informe de sostenibilidad económica

No resulta de aplicación el apartado f) del artículo 130 del RUCyL en relación con la emisión de informe de sostenibilidad económica puesto que esta modificación puntual no incluye la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable que se amplía.

MV.3.7.- Afección sobre el patrimonio cultural.

De acuerdo con lo prescrito en el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado mediante Decreto 37/2007, de 19 de abril, y en concreto en el artículo 92.2.3, sobre la obligatoriedad de clasificación como suelo rústico con protección natural de los lugares en los que se encuentren bienes arqueológicos, así como en el 93.2.a) sobre el procedimiento en caso de inclusión de nuevos sectores de suelo urbano o urbanizable, se han efectuado los estudios y prospecciones para identificar los posibles bienes arqueológicos existentes sobre los terrenos a reclasificar que se definen en los informes que a continuación se relacionan, junto con los acuerdos adoptados al respecto por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia (en adelante CTPC),:

- Acuerdo de la CTPC en sesión celebrada el día 25-04-17, por el que se autoriza la intervención arqueológica de carácter preventivo vinculada la modificación puntual.
- Informe de una prospección arqueológica sobre la totalidad de los terrenos a reclasificar, redactado por el Estudio de arqueología Foramen, S.L., (Javier Moreda Blanco y Rosalía



Serrano Noriega, arqueólogos) con fecha 24-07-17. Cabe señalar que también aquí se denominaba A-4 al nuevo sector, si bien la existencia en el municipio del sector A-4, Carrasegovia, aunque de uso residencial y desarrollo culminado, ha aconsejado ahora denominar al nuevo sector de uso industrial como A-4i.

- Acuerdo de la CTPC, en sesión celebrada el día 20-09-17, por el que se determina:

“Declarar concluida la intervención arqueológica y aprobar su memoria final, a tenor de lo establecido en el artículo 114, apartados 1 y 5 del RPPC.

No obstante, se recuerda, para futuras actuaciones que si en el transcurso de las obras, y como consecuencia de ellas, se descubrieran objetos o restos materiales de interés arqueológico, éstos tendrán a todos los efectos la consideración de hallazgos casuales (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León), lo que obliga al hallador a comunicarlo inmediatamente a la Consejería competente en materia de cultura, y al promotor y a la dirección facultativa a paralizar en el acto las obras.”

A tenor del contenido de los documentos señalados, de los que se adjunta copia en el Anexo 2 de esta modificación puntual, se concluye que no existen afecciones sobre el patrimonio arqueológico, si bien se traslada al texto normativo de esta modificación puntual las consideraciones expresadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, incluyéndolas en la ficha urbanística del sector A-4i.

MV.3.8.- Afección a riesgos naturales o tecnológicos.

En el Informe Ambiental Estratégico formulado en la Orden FYM/743/2017 se incluyen las conclusiones del informe emitido por la Agencia de Protección Civil al respecto de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de esta modificación puntual, donde se hace constar:

“... que el municipio de Navalmanzano, de acuerdo con el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se encuentra clasificado con riesgo potencial poblacional medio. En cuanto a incendios forestales, presenta un riesgo local muy bajo y un índice de peligrosidad bajo. El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera y por ferrocarril no ha sido delimitado. En relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, el municipio no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.”

La modificación no afecta tampoco al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.



MV.3.9.- Afecciones en materia de competencias del Organismo de cuenca.

En el informe sobre el Documento Ambiental Estratégico de la modificación puntual, emitido por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero con fecha 07-08-17 se incluyen las siguientes consideraciones:

1. Afección al dominio público hidráulico.
 - Afección a zonas de protección, incidencia en el régimen de corrientes y afección a zonas o terrenos inundables: La modificación no afecta a zona de policía de cauce público y no supone incidencia sobre el régimen de corrientes y/o la afección a zonas o terrenos inundables.
 - Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas residuales o productos residuales. Redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales y aguas pluviales: No se autoriza la conexión de los vertidos del sector con la red municipal de saneamiento hasta que no se construya la Estación Depuradora de Aguas Residuales municipal. Se puede optar, no obstante por un vertido independiente si bien se deberá disponer previamente de la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero.
 - En caso de vertido a la red municipal, corresponde al Ayuntamiento su control y autorización, debiendo elaborar y aprobar la correspondiente ordenanza municipal.
2. Disponibilidad de recursos hídricos. El municipio de Navalmanzano forma parte de la Mancomunidad Las Lomas, cuyo caudal de consumo queda suficientemente garantizado con las concesiones disponibles.

En caso de que el abastecimiento vaya a llevarse a cabo de forma independiente se requiere la obtención de forma previa de la concesión administrativa otorgada por ese Organismo de cuenca.

3. Afección a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de Cuenca. No existen afecciones.

A los efectos de cumplimiento de las condiciones expresadas en el informe, se incluye entre las determinaciones de ordenación general del sector la obligatoriedad de instalar una estación depuradora de aguas residuales que podrá ubicarse en la zona prevista al efecto dentro del sector A-3, también de uso industrial, cuya creación se propone en la modificación puntual nº 1-2017 de las NN.SS de Navalmanzano que se tramita paralelamente a ésta, compartiéndose en uso y costes en proporción al aprovechamiento urbanístico de cada sector. Los propietarios de terrenos del sector A-3 quedan obligados por las determinaciones de ordenación general de su sector a permitir la instalación de la EDAR y a establecer las correspondientes servidumbres de paso de conducciones.



Las aguas depuradas, así como las aguas pluviales se conducirán por gravedad hasta el arroyo situado a una distancia de 250 metros del citado sector A-3, previa autorización del Organismo de cuenca.

En el Anexo 5 de esta modificación puntual se adjunta una propuesta indicativa y no vinculante de los límites de composición del vertido a imponer a las industrias que se instalen, así como de las características de la depuradora para el volumen previsto en los dos sectores.

Por otra parte, se hace constar que queda prevista la conexión del sector con la red de abastecimiento municipal.

MV.3.10.- Conclusiones

No se observa que las modificaciones que aquí se proponen puedan contradecir o incumplir cualquier otra determinación de las Normas Urbanísticas Municipales o de la legislación urbanística vigente, por lo que se concluye que los contenidos de esta Modificación Puntual cumplen estrictamente con el ordenamiento jurídico de aplicación.

MV.4.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTES

Este documento se refiere exclusivamente a la creación del Sector A-4i de suelo urbanizable de uso industrial mediante la reclasificación de una serie de parcelas actualmente clasificadas como Suelo Rústico Común con una superficie total de 3,38 Ha, sin afectar a ningún otro aspecto de la ordenación general contenida en las Normas Subsidiarias del término Municipal de Navalmanzano.

No afecta tampoco al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

MV.5.- RESUMEN EJECUTIVO

MV.5.1.- Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente

El ámbito en el que se altera la ordenación vigente se limita a la integridad de las parcelas catastrales 40165A01300049, 40165A01300048, 40165A01300047 y 40165A01300046, que cuentan actualmente con la clasificación de Suelo Rústico Común.

MV.6.2.- Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas:

El ámbito en el que el acuerdo de aprobación inicial de esta modificación puntual produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas se limita a los terrenos incluidos en la



nueva delimitación propuesta para el sector A-4i de suelo urbanizable de Navalmanzano, es decir a la integridad de las parcelas catastrales 40165A01300049, 40165A01300048, 40165A01300047 y 40165A01300046.

No obstante, y a tenor de lo expresado en el apartado 3 del artículo 156 del RUCyL, la suspensión no afectará a las solicitudes que sean conformes tanto con el régimen urbanístico vigente como con las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.



DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

NU.1.- NORMATIVA ACTUAL

- Se incluye en este documento como plano PO-A1 de ordenación actual la reproducción parcial del plano nº 3, Ordenación: clasificación del suelo, de la modificación puntual 1-2001 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navalmanzano, que a su vez modificaba el plano O.2 de las NN.SS.



NU.2.- NORMATIVA MODIFICADA

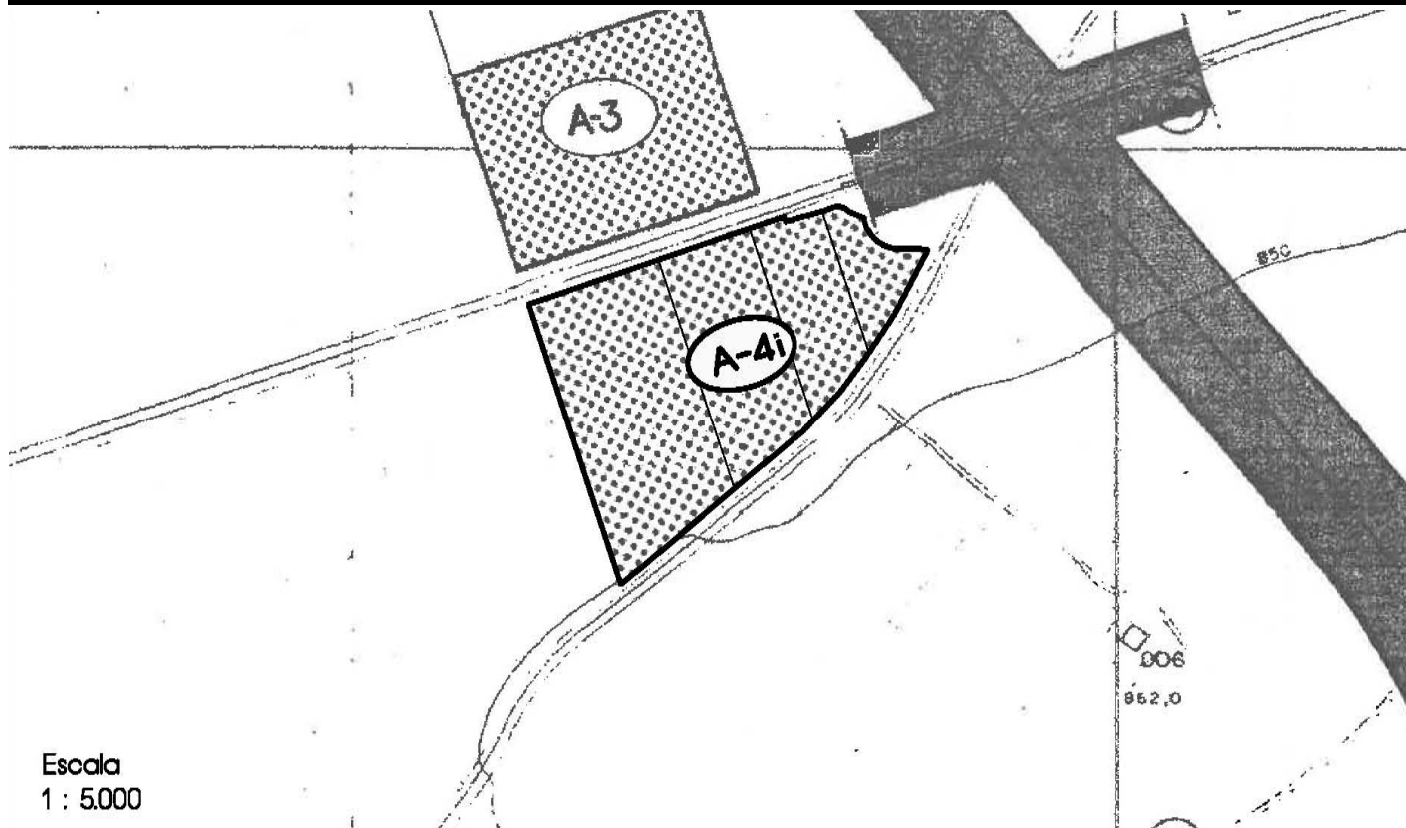
- Se incluye en este documento como plano PO-N1 de Nueva ordenación la modificación parcial del plano nº 3, Ordenación: clasificación del suelo, de la modificación puntual 1-2001 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navalmanzano, que a su vez modificaba el plano O.2 de las NN.SS.
- La ficha urbanística del nuevo sector A-4i de suelo urbanizable es la siguiente:



FICHA URBANÍSTICA

Sector nº **A-4i**

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE	DENOMINACIÓN:	---	USO PREDOMINANTE:	INDUSTRIAL
-----------------	--------------------	---------------	-----	-------------------	-------------------



PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
SUPERFICIE TOTAL:	33.845 m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USOS PRIVADOS:	5.000 m² / Ha.
USO PREDOMINANTE:	Industrial	USOS COMPATIBLES	Los restantes
USOS PROHIBIDOS:	Residencial	PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA:	8 años

OTRAS DETERMINACIONES POTESTATIVAS DE ORDENACIÓN GENERAL DE CARÁCTER VINCULANTE

- Si en el transcurso de las obras, y como consecuencia de ellas, se descubrieran objetos o restos materiales de interés arqueológico, éstos tendrán a todos los efectos la consideración de hallazgos casuales (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León), lo que obliga al hallador a comunicarlo inmediatamente a la Consejería competente en materia de cultura, y al promotor y a la dirección facultativa a paralizar en el acto las obras.
- Prevía autorización de vertido a cauce por el Organismo de cuenca, se instalará una estación depuradora de aguas residuales que podrá ubicarse en la zona prevista al efecto dentro del sector A-3, también de uso industrial, compartiéndose en uso y costes en proporción al aprovechamiento urbanístico de cada sector. Los propietarios de terrenos del sector A-3 quedan obligados por las determinaciones de ordenación general de su sector a permitir la instalación de la EDAR y a establecer las correspondientes servidumbres de paso de conducciones.
- Distancia de edificaciones a carreteras y redes de servicios y cerramientos en la zona de afección según instrucciones de la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento. Informe preceptivo para los accesos al sector desde la rotonda Oeste de conexión de la autovía A-601 con la carretera SG-322, manteniendo también el acceso actual desde esta carretera a la industria existente.
- Deberán considerarse las servidumbres permanentes de paso y limitaciones de dominio que genera la conducción de suministro de gas natural a la industria existente sobre la parcela catastral 40165A01300049.
- En los movimientos de tierras de las obras de urbanización y de edificación a ejecutar se garantizará la reutilización de la capa natural de tierra vegetal del terreno.
- La tipología predominante será la de edificación retranqueada respecto al viario, permitiéndose adosarla a los linderos laterales.



Navalmanzano, abril de 2018.

Los arquitectos redactores,

Fdo. Fernando Nieto Criado.

Arquitecto colegiado nº 419 COACyLE

Jesús Nieto Criado.

Arquitecto colegiado nº 2.242 COACyLE

El promotor,

Fdo. José María Gómez de Pablos

Aridona Diversa, S.L.