

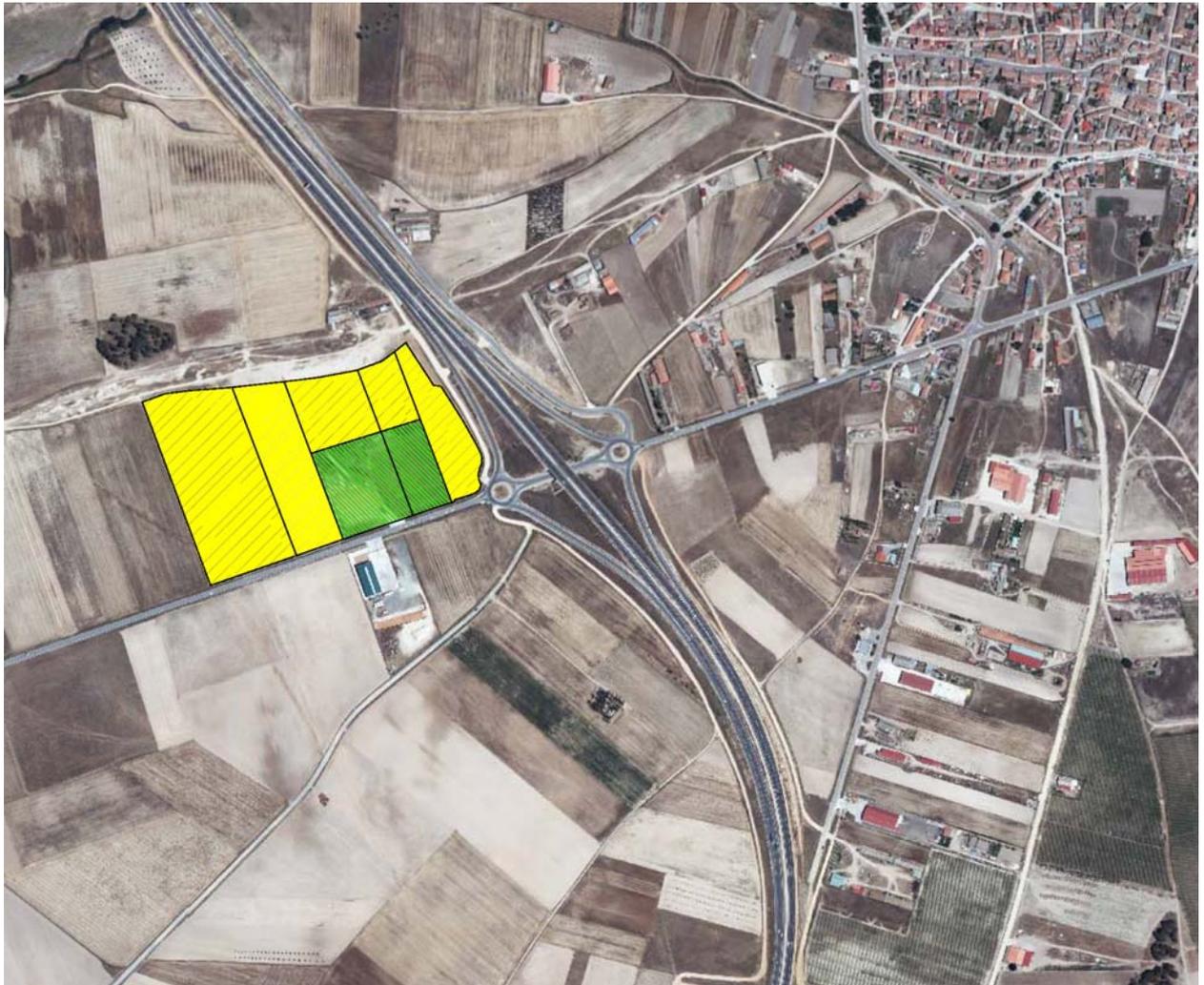
---

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1-2017 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE NAVALMANZANO (SEGOVIA)

---

AMPLIACIÓN DEL SECTOR A-3  
DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

---



**Promotores:**

**RUBIO GIL, C.B.**  
**CARROCERÍAS LA EXTRAORDINARIA, S.L.**  
**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.1.5 Establecimiento de las condiciones de ordenación general del sector A-3.
- MV.2.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
  - MV.2.1. Reclasificación de suelo rústico común como suelo urbanizable.
  - MV.2.2. Modificación de la ficha urbanística del sector A-3, La Peguerilla.
- 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-3 AMPLIADO.

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 ampliación del actual sector “A-3” , denominado “La Peguerilla”, de suelo urbanizable de uso predominante industrial.

Dicha ampliación se pretende llevar a cabo mediante la anexión al sector de terrenos colindantes, que resultan ser en su totalidad propiedad de los promotores y que actualmente están clasificados como suelo Rústico Común, a través de su reclasificación como Suelo Urbanizable de uso predominante industrial.

### MI.2.- PROMOTORES

La modificación está promovida por:

- Rubio Gil, C.B. con domicilio social en Polígono Carracafría número 19, Carbonero el Mayor (Segovia) y con CIF.: E-40018004.
- Carrocerías La Extraordinaria, S.L. con domicilio social en Carretera de Navas de Oro número 8, Navalmanzo, con CIF.: B-47177586
- 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 M<sup>º</sup>. 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 propone la ampliación del Sector A-3, “La Peguerilla”, de suelo urbanizable de uso industrial cuya superficie actual es de 23.427 m<sup>2</sup>, mediante la reclasificación de una serie de parcelas adyacentes actualmente clasificadas como Suelo Rústico Común con una superficie total de 84.196 m<sup>2</sup>, dando como resultado un sector con una superficie total de 107.623 m<sup>2</sup>.

#### 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 escasamente rentable debido a la inversión que requiere la dotación de los servicios urbanísticos necesarios.

En las circunstancias señaladas, el municipio de Navalmanzano carece 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 en la actualidad 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.

Se da la circunstancia de que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia 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, incluida entre las parcelas a reclasificar por esta modificación puntual, al no considerarse suficientemente acreditada la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, aún apreciándose su interés público para el municipio.

Este hecho, 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 ampliación de un sector de uso industrial ya existente, aunque sin desarrollar aún, y que los terrenos se encuentran 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 se propone la ampliación de un sector ya existente con una superficie de tan sólo 2,34 Ha, que de este modo alcanzaría una superficie de 10,76 Ha que resulta suficiente para rentabilizar la inversión que supone la necesaria dotación de servicios.

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 es 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. Así lo corrobora el interés que han mostrado varias industrias por instalarse precisamente en esta zona.

El sector propuesto, dada 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 nuevo sector.
- Para la red de saneamiento del sector queda prevista la instalación completa de una estación depuradora de aguas residuales en la zona Noroeste que será compartida con el nuevo sector A-4i, también de uso industrial, cuya creación se propone en la modificación puntual nº 2-2017 de las NN.SS de Navalmanzano que se tramita paralelamente a ésta. Las aguas depuradas, así como las aguas pluviales se conducirán por gravedad hasta el arroyo situado a una distancia de 250 metros del sector, previa autorización del Organismo de cuenca.
- La conexión con la red de suministro de energía eléctrica resulta factible desde la línea de media tensión existente que da servicio a la instalación industrial ubicada en la parcela catastral 40165A01300049, situada frente al sector, en la margen opuesta de la carretera SG-332.
- La red de distribución de gas natural canalizado al municipio de Navalmanzano discurre por el frente a la carretera SG-332 de las parcelas que integran el sector, contándose con posibilidad de conexión para suministro del mismo modo que se ha efectuado para la parcela antes citada.

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 las tres empresas promotoras de esta modificación puntual asumen 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 una 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.1.5.- Establecimiento de las condiciones de ordenación general del sector A-3.**

La actual ficha urbanística del sector A-3 establece condiciones de desarrollo que resultan obvias en aplicación de las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y por tanto innecesarias, así como otras que corresponden a la ordenación detallada, sin llegar a establecer las preceptivas condiciones de ordenación general que determina el artículo 122 del citado cuerpo reglamentario.

De este modo, se opta por dotar al sector de una nueva ficha urbanística que incluya estas determinaciones de ordenación general obligatorias así como, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 125 del RUCyL, otras de carácter potestativo y vinculante para el planeamiento de desarrollo que garanticen 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, de las condiciones aconsejables para la protección de la vía pecuaria colindante, 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.2.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

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

El Sector A-3, La Peguerilla, de Suelo Urbanizable de uso predominante industrial está integrado por parte de dos parcelas cuyas referencias catastrales son 40165A01300008 y 40165A01300009.

Esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Navalmanzano tiene por objeto la reclasificación de la parte de las parcelas antes señaladas no incluida en el sector A-3, así como de otras 3 parcelas íntegras, todas ellas con la clasificación actual de Suelo Rústico Común, como Suelo Urbanizable de uso predominante industrial, incorporándolas al citado sector A-3.

Las referencias catastrales y superficies de las parcelas afectadas son las que se detallan en las siguientes tablas:



### SECTOR A-3 ACTUAL:

PARCELAS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL AFECTADA
40165A01300008 (parte)	15.070 m <sup>2</sup>
40165A01300009 (parte)	8.357 m <sup>2</sup>
<b>Superficie actual del sector A-3</b>	<b>23.427 m<sup>2</sup></b>

### PARCELAS A RECLASIFICAR:

PARCELAS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL AFECTADA
40165A01300006 (íntegra)	37.381 m <sup>2</sup>
40165A01300007 (íntegra)	18.970 m <sup>2</sup>
40165A01300008 (parte)	10.708 m <sup>2</sup>
40165A01300009 (parte)	5.637 m <sup>2</sup>
40165A01300010 (íntegra)	11.500 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total a reclasificar:</b>	<b>84.196 m<sup>2</sup></b>

### SECTOR A-3 RESULTANTE:

PARCELAS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL AFECTADA
40165A01300006 (íntegra)	37.381 m <sup>2</sup>
40165A01300007 (íntegra)	18.970 m <sup>2</sup>
40165A01300008 (íntegra)	25.778 m <sup>2</sup>
40165A01300009 (íntegra)	13.994 m <sup>2</sup>
40165A01300010 (íntegra)	11.500 m <sup>2</sup>
<b>Superficie del sector A-3 resultante</b>	<b>107.623 m<sup>2</sup></b>

La modificación puntual propone la ampliación del Sector A-3, La Peguerilla, de suelo urbanizable de uso industrial cuya superficie actual es de 23.427 m<sup>2</sup>, mediante la reclasificación de una serie de parcelas adyacentes con una superficie total de 84.196 m<sup>2</sup>, actualmente clasificadas como Suelo Rústico Común, dando como resultado un sector con una superficie total de **107.623 m<sup>2</sup>**.

#### MV.2.2.- Modificación de la ficha urbanística del sector A-3, La Peguerilla.

En la nueva ficha urbanística del sector se sustituyen las innecesarias determinaciones sobre los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión, que de por sí son de obligado cumplimiento, así como las condiciones de ordenación detallada que allí se imponen por 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 m<sup>2</sup>/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 condiciones de protección del patrimonio arqueológico que se derivan de los acuerdos de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia en sesiones de fechas 20-09-17 y 21-12-17, que se transcriben 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.
- Las servidumbres permanentes de paso y las limitaciones de dominio que generan las redes de gas natural que discurren por el sector.
- Las condiciones que se consideran necesarias para la protección de la cañada de La Peguerilla, como la obligatoriedad de su deslinde por el Servicio Territorial de medio Ambiente, la de impedir el acceso de vehículos desde el sector y la de instalación de una barrera natural para proteger el paisaje desde la vía pecuaria, de tal manera que se minoren tanto los impactos paisajísticos como el ruido.
- La obligatoria reutilización de la capa superficial de tierra vegetal.
- La previsión de subdivisión de los terrenos edificables en parcelas de diferentes tamaños, con el fin de atender convenientemente la demanda tanto de pequeños talleres o almacenes como de industrias de mediana entidad.
- 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 dimanan 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 40165A01300006 era propiedad de D. Jesús Herranz Aguado, con DNI nº. 12.112.369-V, D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Carmen Herranz Aguado, con DNI nº. 12.149.969-N, D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Dolores Herranz Vecino, con DNI nº. 50.826.810-F y de D. Manuel Herranz Vecino, con DNI nº. 01.828.674-J hasta el 29-06-13 en que la adquiere Avanza2 Soluciones Industriales, S.L., que con fecha 09-04-15 cambia de denominación social pasando a denominarse Aridona Diversa, S.L., propietaria actual de los terrenos.
- La parcela catastral 40165A01300007 es propiedad por mitades indivisas de Aridona Diversa, S.L. y de Rubio Gil, C.B. desde el día 26-07-17 en que la adquirieron a D<sup>a</sup>. Lidia García Fuentetaja, con DNI nº 70.232.665-A.
- Las parcelas catastrales 40165A01300008 y 40165A01300008 son propiedad de Carrocerías La Extraordinaria, S.L.. desde hace más de 5 años.

- La parcela catastral 40165A01300010 era propiedad de D. Emiliano Mateo Acebes hasta el 24-09-14 en que la adquirió Aridona Diversa, S.L., pasando luego a propiedad de Rubio Gil, C.B. mediante permuta de fecha 08-07-15.
- Sobre la parcela catastral 40165A01300006 está establecida, a favor de Redexis Infraestructuras, S.L. con CIF B86589884, la servidumbre permanente de paso sujeta a limitaciones de dominio a lo largo del trazado de la conducción del gasoducto de transporte primario “Segovia Norte”, aprobado y declarado de utilidad pública por Resolución de 13 de octubre de 2011, de la Dirección General de Política Energética y Minas, si bien cualquier información sobre él debe ser solicitada a través de la Subdelegación del Gobierno de Segovia. En el plano PI-4 de esta modificación puntual se define gráficamente el trazado aproximado del gasoducto, cuya ubicación exacta deberá concretar el Plan Parcial.
- Sobre la totalidad de las parcelas que integran el sector 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 de la red de distribución (antena de penetración) de gas natural canalizado en Navalmanzano, 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.

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 nueva 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, de las condiciones aconsejables para la protección de la vía pecuaria colindante, 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<sup>a</sup>. 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.

Por Orden FYM/742/2017, 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.<sup>a</sup> 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 1-2017 de las Normas Urbanísticas Municipales de Navalmanzano (Segovia), promovida por Rubio Gil, C.B., Carrocerías La Extraordinaria, S.L. y 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.<sup>a</sup> 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).

### **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 a 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.
- Acuerdo de la CTPC, en sesión celebrada el día 20-09-17, por el que se determina:
  - A- *“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.*
  - B- *Establecer la siguientes medidas correctoras:*
    1. *Parcelas 40165A0130008 (parte: 10.708 m<sup>2</sup>), 40165A0130009 (parte: 5.637 m<sup>2</sup>) y 40165A0130010 (íntegra: 11.500 m<sup>2</sup>):*
      - *Es necesaria la excavación de sondeos de comprobación arqueológica para confirmar o descartar la existencia del yacimiento arqueológico que sugiere el hallazgo de cerámicas en superficie.*
    2. *Parcelas 40165A0130006 (íntegra: 37.381 m<sup>2</sup>) y 40165A0130007 (íntegra: 18.970 m<sup>2</sup>):*
      - *Se llevará a cabo el control arqueológico de las obras que puedan realizarse en ellas y que conlleven remociones del terreno.*



3. *Tales trabajos deberán ser realizados por técnico competente con la debida titulación o acreditación. El planeamiento de esta actuación, en los términos recogidos en el artículo 118 del Reglamento para protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), deberá elevarse en forma de propuesta técnica para su evaluación y, en su caso, autorización a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en aplicación del artículo 7. 1.g) del citado Decreto.*
  4. *Se recuerda, para el conjunto del proyecto, que si en el transcurso de las obras, y como consecuencia de ellas, se descubrieran objetos o restos materiales de interés arqueológico, 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.*
  5. *Dar traslado de este acuerdo al Servicio Territorial de Fomento (Sección de Urbanismo)”.*
- Informe de la excavación arqueológica (sondeos) sobre las parcelas catastrales 0165A01300008, 40165A01300009 y 40165A01300010, redactado por el Estudio de arqueología Foramen, S.L., (Javier Moreda Blanco y Rosalía Serrano Noriega, arqueólogos) con fecha 17-10-17, en el que se pone de manifiesto la ausencia total de elementos de interés arqueológico.
  - Acuerdo de la CTPC, en sesión celebrada el día 21-12-17, por el que se determina dar por concluida la intervención arqueológica y aprobar su memoria final, que queda analizada en los siguientes términos:

*“ El informe indica que la excavación de los treinta sondeos autorizados ha puesto de manifiesto la ausencia total de elementos de interés arqueológico, ni tan siquiera de origen antrópico, pese a la documentación en superficie de fragmentos de cerámicas a mano y a torno.*

*A partir de estos resultados no pueden inferirse potenciales afecciones sobre restos arqueológicos, por lo que no hay muchos argumentos de peso para aplicar medidas correctoras.*

*En todo caso, debe recordarse de una manera especial que si en el transcurso de las obras que puedan realizarse, y como consecuencia de ellas, se descubrieran objetos o restos materiales de interés arqueológico, tendrán a todos los efectos la consideración de hallazgos casuales (artículo 60 de la Ley 12/2007 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 trasladan al texto normativo de esta modificación puntual las prescripciones impuestas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, incluyéndolas en la ficha urbanística del sector A-3.

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

En el Informe Ambiental Estratégico formulado en la Orden FYM/742/2017 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 en la zona Oeste del sector que será compartida en uso y costes en proporción al aprovechamiento urbanístico de cada sector, con el nuevo sector A-4i también de uso industrial cuya creación se propone en la modificación puntual nº 2-2017 de las NN.SS de Navalmanzano que se tramita paralelamente a ésta. Las aguas depuradas, así como las aguas pluviales se conducirán por gravedad hasta el arroyo situado a una distancia de 250 metros del sector, 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 ampliación del Sector A-3 de suelo urbanizable de uso industrial mediante la reclasificación de una serie de parcelas adyacentes actualmente clasificadas como Suelo Rústico Común con una superficie total de 8,42 Ha, dando como resultado un sector con una superficie total de 10,70 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 40165A01300006, 0165A01300007 y 0165A01300010, así como a la parte de las parcelas 40165A01300008 y 40165A01300009 actualmente clasificada como suelo rústico.

### **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-3 de suelo urbanizable de Navalmanzano, es decir a la integridad de las parcelas catastrales 40165A01300006, 0165A01300007, 40165A01300008, 40165A01300009 y 0165A01300010.

El ámbito en el que este acuerdo de aprobación inicial puede ordenar justificadamente la suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada y de gestión urbanística se establece en la totalidad del actual sector A-3.

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**

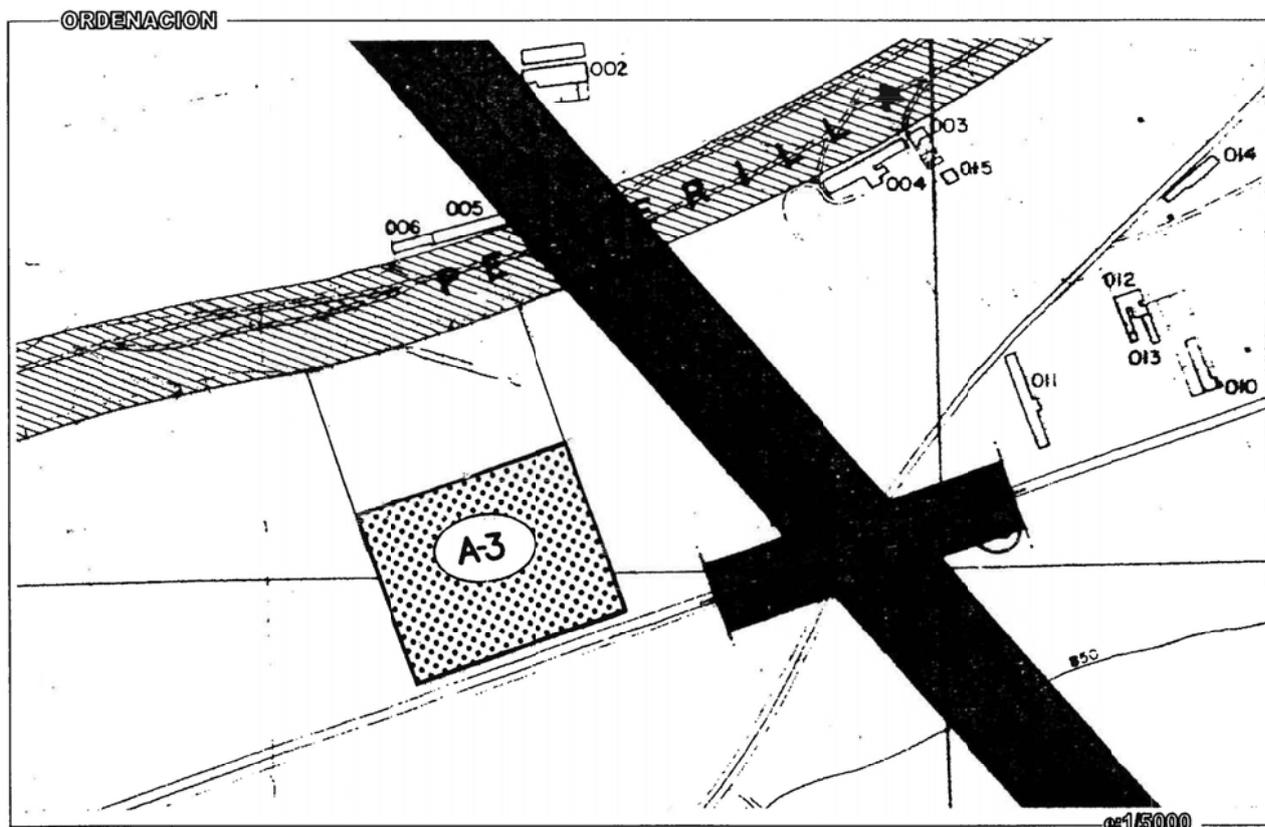
### **NU.1.- NORMATIVA ACTUAL**

- 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.
- La actual ficha urbanística del sector A-3, “La Peguerilla” es la siguiente:

## FICHA URBANISTICA

Plan Parcial nº **A-3**

TIPO DE SUELO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL
URBANIZABLE	"LA PEGUERILLA"	INDUSTRIAL



### SUPERFICIES

Superficie Total ..... 22.984 m<sup>2</sup>  
 Cesiones ..... S/Ley 5/99 de Urbanismo C. y L.

### DESARROLLO

Sistema de Actuación ..... S/Ley 5/99 de Urbanismo C. y L.  
 Instrumento de planeamiento de desarrollo.... PLAN PARCIAL  
 Iniciativa ..... PRIVADA

### LIMITACIONES

Parcela mínima ..... 4.000 m<sup>2</sup>  
 Ocupación máxima ..... 50 %  
 Edificabilidad ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura máxima ..... 9,00 m  
 Retranqueos ..... Frente ≥ 5,00 m  
 Fondo y laterales ≥ 3,00 m

### IMPOSICIONES

Cesiones..... PREVIO URBANIZACION

### OBJETIVOS

Dotación de suelo industrial para nuevas industrias y traslado de existentes en el casco

### OBSERVACIONES

Superficies de carácter indicativo; Plan Parcial con medición detallada.  
 Distancia de las edificaciones a la carretera SG-332 > 18 m. Redes de servicios y cerramientos en la zona de afección según instrucciones de la Sección de Conservación y Explotación J.C.L. Informe preceptivo para accesos a SG-332.



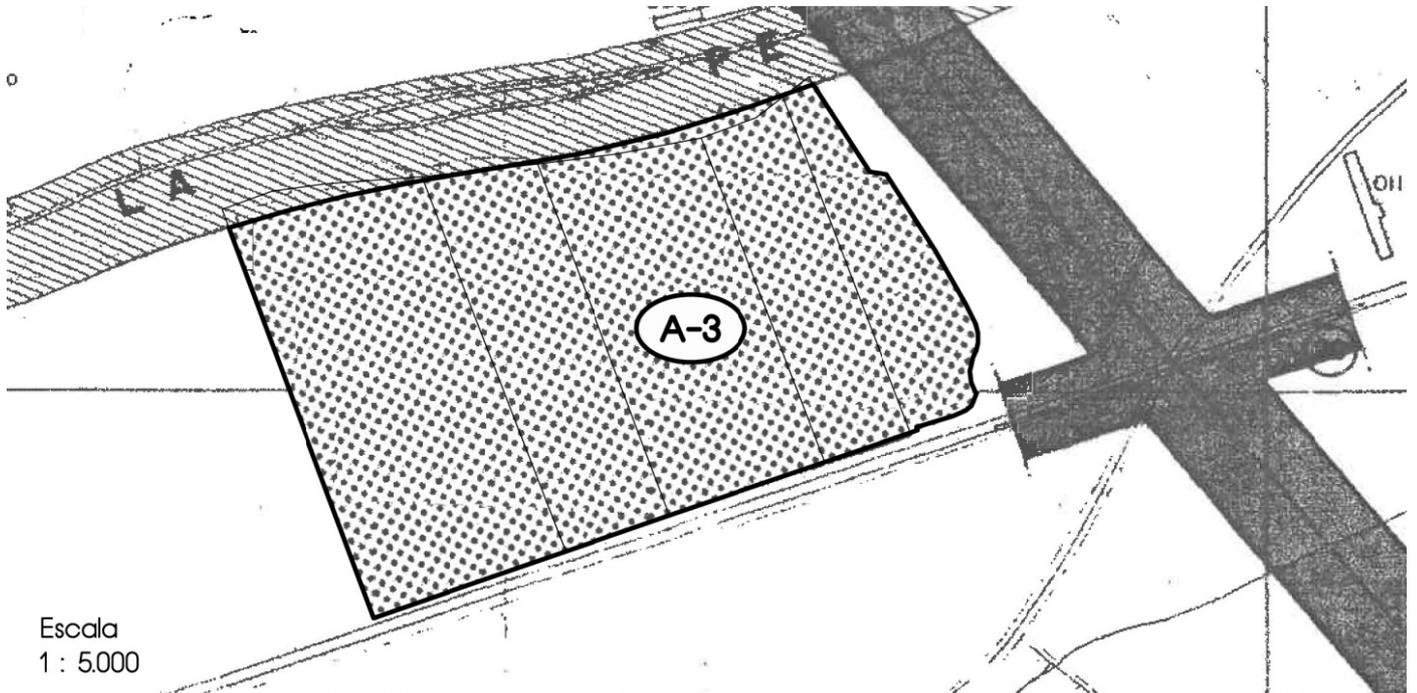
## **NU.2.- NORMATIVA MODIFICADA**

- 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 redacción modificada de la ficha urbanística del sector A-3, “La Peguerilla” de suelo urbanizable es la siguiente:

## FICHA URBANÍSTICA

Sector nº **A-3**

CLASE DE SUELO:	<b>URBANIZABLE</b>	DENOMINACIÓN:	<b>“La Peguerilla”</b>	USO PREDOMINANTE:	<b>INDUSTRIAL</b>
-----------------	--------------------	---------------	------------------------	-------------------	-------------------



### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL:	<b>107.623 m<sup>2</sup></b>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USOS PRIVADOS:	<b>5.000 m<sup>2</sup>/ Ha.</b>
USO PREDOMINANTE:	<b>Industrial</b>	USOS COMPATIBLES	<b>Los restantes</b>
USOS PROHIBIDOS:	<b>Residencial</b>	PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA:	<b>8 años</b>

### OTRAS DETERMINACIONES POTESTATIVAS DE ORDENACIÓN GENERAL DE CARÁCTER VINCULANTE

- En las parcelas 40165A0130006 y 40165A0130007 se llevará a cabo el control arqueológico de las obras que puedan realizarse en ellas y que conlleven remociones del terreno, según condiciones indicadas por la CTPC de 21-12-17.
- Si en el transcurso de las obras, y como consecuencia de ellas, se descubrieran objetos o restos materiales de interés arqueológico, 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.
- Se instalará una estación depuradora de aguas residuales en la zona Oeste del sector, compartida en uso y costes proporcionales con el sector A-4i, previa autorización de vertido a cauce por el Organismo de cuenca. Los propietarios del sector A-3 quedan obligados a permitir su instalación y a establecer las oportunas 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 carretera SG-322 con la autovía A-601.
- Deberán considerarse las servidumbres permanentes de paso y limitaciones de dominio que generan, a su paso por el sector, el gasoducto de Transporte Primario “Segovia Norte” y la conducción de suministro de gas natural al municipio.
- 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.
- El Plan Parcial deberá incorporar el resultado del deslinde del sector respecto a la cañada de la Peguerilla a efectuar por el Servicio Territorial de Medio Ambiente, así como la previsión de una barrera natural en el límite con esta vía pecuaria para proteger el paisaje y la implantación de medidas que impidan el acceso de vehículos a la misma.
- La ordenación detallada deberá facilitar la subdivisión de las áreas edificables en parcelas de diferentes tamaños, con el fin de atender la demanda tanto de pequeños talleres o almacenes como de industrias de mediana entidad.
- 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

Los promotores,

Fdo. D. Ignacio Rubio Gil.  
Rubio Gil, C.B.

D. Félix Gómez Arranz.  
Carrocerías la Extraordinaria, S.L.

D. José M<sup>a</sup>. Gómez de Pablos.  
Aridona Diversa, S.L.