

# MODIFICACIÓN PUNTUAL NN SS con ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR SAU 6



Modificación Puntual con ordenación detallada para la ampliación del Polígono Industrial de Navaleno

---



Navaleno, Soria

Septiembre 2015

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Navaleno

Arquitecto: José Carlos Garabito López

Daniel Garabito López



## INDICE

---

<b>MEMORIA GENERAL</b>	<b>5</b>
1. Introducción:	5
2. Definición del documento:	5
3. Determinaciones de la legislación urbanística vigente. Margo legal	5
<b>A - MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SAU-6</b>	<b>15</b>
<b>MEMORIA INFORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL</b>	<b>17</b>
1. Marco de la propuesta. Estado actual	17
2. Tramitación:	17
2.1.    Avance de planeamiento	17
2.2.    Modificación trazado de la vía pecuaria Cañada Merinas	18
2.3.    Desafección Monte Utilidad Pública	18
3. Medio físico	19
3.1.    Superficie y situación	19
4. Estructura de la propiedad	20
5. Infraestructuras existentes	21
6. Construcciones existentes	21
7. Régimen de propiedad del suelo los últimos 5 años	21
8. Determinaciones del planeamiento vigente	22
<b>MEMORIA VINCULANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL</b>	<b>25</b>
1. Alcance y justificación de la modificación	25
1.1.    Proyecto de declaración de interés público y social de la actuación	25
1.2.    Justificación de la imposibilidad de encontrar soluciones alternativas	29
1.3.    Acreditación del interés público de la modificación puntual	30
2. Solución adoptada. Propuestas de ordenación	30
2.1.    Determinaciones de ordenación general del sector	31
2.2.    Desvío Vía Pecuaria	31
3. Influencia en el modelo territorial aprobado	32
4. Estudio arqueológico	32
<b>PLANOS DE INFORMACION MODIFICACION PUNTUAL</b>	<b>33</b>
<b>PLANOS DE ORDENACION MODIFICACION PUNTUAL</b>	<b>35</b>
<b>B. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SAU-6</b>	<b>37</b>
<b>MEMORIA INFORMATIVA ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>39</b>
1. Introducción	39
1.1.    Datos generales	39
1.2.    Conveniencia y oportunidad	39
2. Estado actual	40
2.1.    Medio físico	40
2.2.    Datos de población	41
2.3.    Actividad económica	41

2.4.	Infraestructuras	42
2.5.	Construcciones e instalaciones existentes	43
2.6.	Estructura de la propiedad	44
2.7.	Determinaciones de las Normas Subsidiarias	44
3.	Afecciones sectoriales	44
3.1.	Carretera Nacional N 234	44
3.2.	Río Navaleno	45
3.3.	Cañada Real Merinas	45
3.4.	Montes de Utilidad Pública	45
4.	Cálculo del aprovechamiento medio	45

## **MEMORIA VINCULANTE ORDENACION DETALLADA 48**

1.	Análisis de la información. Objetivos y Propuestas de ordenación	48
1.1.	Sostenibilidad y protección del medio ambiente	48
1.2.	Alternativas y objetivos de la ordenación	49
2.	Solución adoptada. Ordenación	49
2.1.	Descripción de la solución adoptada	49
2.2.	Estructura urbana de red de vías públicas	50
2.3.	Zonificación y usos pormenorizados	50
2.4.	Edificabilidad	52
2.5.	Justificación cumplimiento cesiones	53
2.6.	Parcelaciones, alineaciones y ordenanzas	54
2.7.	Coefficientes de homogeneización	54
2.8.	Justificación de porcentaje de cesión al Ayuntamiento	54
3.	Características de las redes de infraestructuras	54
3.1.	Red de distribución de agua potable	54
3.2.	Red de saneamiento	55
3.3.	Red eléctrica y de alumbrado	56
4.	Gestión	57
4.1.	Sistema de actuación	57
4.2.	Unidades de actuación	58
4.3.	Obras de urbanización	58
5.	Resumen ejecutivo	58

## **Estudio económico financiero 60**

1.	Definición de costes de urbanización	60
2.	Costes de las obras de urbanización	61
3.	Repercusión de la actuación en la hacienda local	62

## **PLANOS DE INFORMACION ORDENACION DETALLADA 64**

## **PLANOS DE ORDENACION DETALLADA 66**

## **NORMATIVA 67**

### **ANEXO I informes sectoriales**

ANEXO II Solicitud desvío de vía pecuaria

ANEXO III Estudio arqueológico

ANEXO IV Datos EDAR

ANEXO V Plan etapas

ANEXO VI Memoria fotográfica

ANEXO VII Fichas catastrales

# MEMORIA GENERAL

## 1. Introducción:

El presente documento constituye una modificación puntual de las normas Subsidiarias municipales de planeamiento de Navaleno (Soria), en adelante NNSS.

Este documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Navaleno, con domicilio en la calle Real 29 de Navaleno (Soria), CP 42149, actuando en su representación D. Paulino Herrero Amat.

Los autores del presente documento son los arquitectos José Carlos Garabito López, colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-León Este, con el número 2352, y Daniel Garabito López, colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número 15.552, ambos con ejercicio de la profesión en la Demarcación de Burgos, calle Madrid, Nº 15, 4º B.

El municipio de Navaleno tiene sus Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 1 de septiembre de 1997; fueron posteriormente publicadas en el BOCYL con fecha de 6 de noviembre de 1997.

La presente modificación de las NNSS está destinada a cambiar la clasificación de un área de suelo rústico colindante por el este con el actual polígono industrial con el objeto de poder proceder a su ampliación a la vez que se pretende realizar la ordenación detallada para no tener que tramitar posteriormente un plan parcial.

Es necesario también modificar el trazado de la Cañada Real Merinas a su paso por el municipio de Navaleno, ya que el trazado actual pasa por los terrenos donde se pretende realizar la ampliación. La modificación del trazado de la vía pecuaria tiene su reflejo en la modificación de los planos de ordenación.

Se ha realizado un estudio topográfico de la zona el cual se utilizará como cartografía base para la realización del presente documento.

## 2. Definición del documento:

El presente documento constituye una modificación puntual de las NNSS de Navaleno (Soria). El documento se divide en dos partes. La primera tiene por objeto cambiar la clasificación del área de suelo rústico colindante por el este con el actual polígono industrial con el objeto de poder proceder a su ampliación. En la segunda parte se procede a su ordenación detallada.

## 3. Determinaciones de la legislación urbanística vigente. Margo legal

### Ley 5/1999, de 8 de abril Ley de Urbanismo de Castilla y León

La Ley 5/1999, de 8 de abril Ley de Urbanismo de Castilla y León, dentro del Capítulo V, "**Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico**", en el Artículo 58. "**Modificaciones**", señala lo siguiente:

1. *Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.*
2. *Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente,*

*incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.*

3. *Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:...*

En cuanto a las **Normas Urbanísticas Municipales** el Capítulo III de la referida Ley de Urbanismo señala lo siguiente:

*Artículo 43.- Objeto.*

*1. Las Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.*

*Artículo 44.- Determinaciones.*

*1. Las Normas Urbanísticas Municipales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada citadas en los artículos 41 y 42, con las modulaciones que reglamentariamente se determinen para simplificar su redacción y reducir las reservas dotacionales según las características del municipio. En particular:*

- a) No será obligatorio distinguir sistemas generales y locales, ni delimitar reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.*
- b) La reserva para aparcamientos se limitará a una plaza de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.*
- c) Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, y 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.*

En el Art. 38 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, **Calidad urbana y cohesión social:**

*1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población y, con tal fin, señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, respetando los módulos y criterios que se señalen reglamentariamente:*

- a) Vías públicas: Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.*
- b) Servicios urbanos: Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios.*
- c) Espacios libres públicos: Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 %.*
- d) Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de seguridad, de ocio y otros que se consideren necesarios.*

- e) *Espacios protegidos: sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas.*

En el Art. 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, **Suelo urbanizable:**

1. *1. Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:*
  - a) *Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.*
  - b) *Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:*
    - 1º. *Cuando el uso predominante sea industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas.*
    - 2º. *Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.*
    - 3º. *Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.*
2. *Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.*
3. *El suelo urbanizable se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 o ser remitida al planeamiento de desarrollo.*

En el Art. 17 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, del régimen del suelo urbano y urbanizable, **Derechos en suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada:**

1. *Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que tengan ordenación detallada, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, el derecho a urbanizar se limita al de participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.*
2. *A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:*
  - a) *En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:*
    - 1º. *En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.*
    - 2º. *En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.*

b) *En suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el siguiente porcentaje del aprovechamiento medio del sector:*

- 1º. *En los municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana: el 100 por ciento.*
- 2º. *En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural: el 100 por ciento.*
- 3º. *En otros sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana: el 95 por ciento.*
- 4º. *En los demás sectores: el 90 por ciento.*

c) *En suelo urbanizable, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.*

*Número 2 del artículo 17 redactado por el número cuatro del artículo 6 de la Ley [CASTILLA Y LEÓN] 7/2014, 12 septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo («B.O.C.L.» 19 septiembre). Vigencia: 19 octubre 2014*

3. *En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o sobre los solares que resulten de una actuación aislada; y en suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, serán compensados en la forma que se determine reglamentariamente.*

*Número 3 del artículo 17 redactado por el artículo 2.trece de la Ley [CASTILLA Y LEÓN] 4/2008, 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo («B.O.C.L.» 18 septiembre). Vigencia: 19 septiembre 2008*

4. *El ejercicio de los derechos definidos en este artículo requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.*

*Rúbrica del artículo 17 redactada por el artículo 2.diez de la Ley [CASTILLA Y LEÓN] 4/2008, 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo («B.O.C.L.» 18 septiembre). Vigencia: 19 septiembre 2008*

En el Art. 46 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sobre los planes de desarrollo, **Planes Parciales:**

1. *Los Planes Parciales tienen por objeto establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable o bien modificar o completar, en su caso, la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.*

*Número 1 del artículo 46 redactado por el artículo 3.diecinueve de la Ley [CASTILLA Y LEÓN] 4/2008, 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo («B.O.C.L.» 18 septiembre). Vigencia: 19 septiembre 2008*

2. *Los Planes Parciales no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.*

3. *Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio.*

4. *Los Planes Parciales deberán definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las dotaciones ya existentes, y las de ampliación o refuerzo de éstas que sean*

*precisas para asegurar su correcto funcionamiento. Asimismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno y para la protección del medio ambiente.*

*Número 4 del artículo 46 redactado por el artículo 3.veinte de la Ley [CASTILLA Y LEÓN] 4/2008, 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo («B.O.C.L.» 18 septiembre). Vigencia: 19 septiembre 2008*

En el Art. 50 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sobre elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, **Elaboración y avances:**

- 1. El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras.*
- 2. Las entidades de Derecho público y los concesionarios de servicios públicos colaborarán en la elaboración del planeamiento facilitando la información necesaria.*
- 3. Para la elaboración del planeamiento podrán efectuarse ocupaciones temporales de fincas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.*
- 4. Durante la elaboración del planeamiento el Ayuntamiento podrá elaborar y exponer al público Avances expresivos de sus objetivos y propuestas generales. El Avance será obligatorio para los instrumentos sometidos a evaluación ambiental, y tendrá la consideración de documento inicial a efectos de las fases de consulta previa y elaboración del documento de referencia.*

*Número 4 del artículo 50 redactado por el artículo 3.veintiuno de la Ley [CASTILLA Y LEÓN] 4/2008, 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo («B.O.C.L.» 18 septiembre). Vigencia: 19 septiembre 2008*

En el Art. 52 bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sobre elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, **Trámite ambiental:**

- 1. Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose como tales:
  - a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.*
  - b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:
    - 1º. Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.*
    - 2º. Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.*
    - 3º. Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.*
    - 4º. Que se incremente más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.***

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.
3. Reglamentariamente se adaptarán al planeamiento urbanístico los procedimientos de evaluación ambiental y evaluación de impacto ambiental previstos en la legislación sectorial.

Artículo 52 bis introducido por el artículo 3.veintiséis de la Ley [CASTILLA Y LEÓN] 4/2008, 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo («B.O.C.L.» 18 septiembre). Vigencia: 19 septiembre 2008

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004 de 29 de enero

En el Art.27, **Criterios de clasificación** del Suelo Urbanizable del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. El suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.
2. Pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
  - a. Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.
  - b. Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:
    1. Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva, y siempre que los usos compatibles no industriales no superen el 20 por ciento de la edificabilidad permitida.
    2. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable, con los cuales sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.
    3. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.
    4. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.
3. Asimismo pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. No obstante, dichos terrenos no podrán ser urbanizados, y los efectos de su clasificación se limitarán:
  - a. A las actuaciones de gestión urbanística necesarias para la obtención de los terrenos para el uso público.
  - b. A las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos, en el marco de la normativa que los proteja.
4. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística

integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

5. Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

En el Art. 44, **Derechos en suelo urbanizable con ordenación detallada** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:
  - a. A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
  - b. A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:
    1. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector, salvo en los sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, donde se aplica íntegramente el aprovechamiento medio del sector.
    2. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.
2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

En el Art. 128, **Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable** de las Normas Urbanísticas Municipales, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. Las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.
2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:
  - a. Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.
  - b. Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.
  - c. Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.
  - d. Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:
    1. En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

2. En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
  - e. Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:
    1. En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
    2. En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
  - f. Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.
  - g. División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiéndose las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.
3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

En el Art.137, **Objeto** de los Planes Parciales, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto:

- a) En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

En el Art. 140, **Determinaciones en suelo urbanizable sin ordenación detallada**, de los Planes Parciales, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. En los sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:
  - a. En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
  - b. En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.
2. En particular, los Planes Parciales deben:
  - a. Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector.
  - b. Incluir todas las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes.
  - c. Asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes, que sean precisos para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.
  - d. Garantizar la resolución completa del ciclo del agua, incluyendo la conexión a la red municipal, o en su defecto la construcción de instalaciones completas de captación, potabilización y depuración independientes, y en todo caso las redes de suministro y distribución de agua potable y de saneamiento.
  - e. Garantizar la resolución del suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución que fueran necesarias.

- f. Evaluar los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público y privado existentes y previstas, tanto respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria como de los modos de transporte alternativos.
- g. Establecer las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del paisaje, los cursos de agua, la fauna y la flora silvestres, las vías pecuarias y el medio ambiente en general, así como del patrimonio cultural. En particular debe procurarse:
  1. La circulación de la fauna silvestre.
  2. El mantenimiento del arbolado existente, y en lo posible del resto de la vegetación.
  3. La continuidad de las vías pecuarias.
  4. La integración de los elementos de interés cultural.

En el Art. 142, **Documentación**, de los Planes Parciales, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. Los Planes Parciales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1.
2. Los Planes Parciales en sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir además los documentos citados en el artículo 136.2.
3. Los Planes Parciales que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme al artículo 157 deben incluir además un estudio de impacto ambiental que señale, describa y evalúe los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, haciendo referencia a los aspectos citados en el artículo 111.1.c).

En el Art. 136, **Documentación**, de los Estudios de Detalle, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:
  - a. Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
  - b. En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
  - c. En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:
  - a. Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:
    1. Situación.
    2. Topografía.
    3. Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
    4. Estructura de la propiedad.
    5. Dotaciones urbanísticas existentes.
    6. Otros usos del suelo existentes.
    7. Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
    8. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
    9. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
    10. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.
  - b. La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas.
  - c. Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:
    1. Calificación urbanística.
    2. Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
    3. Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
    4. Servicios urbanos.
    5. Delimitación de unidades de actuación.
  - d. El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

*Determinaciones planeamiento vigente: Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento*

Las parcelas objeto de la presente modificación puntual están actualmente clasificadas como Suelo No Urbanizable Protegido, pasando una vía pecuaria por el área afectada. En las NN SS de Navaleno, en su Capítulo 3.1.4.1 (pag 81 de las NUM) "Suelo No Urbanizable Protegida" lo definen como:

*Se incluye en esta categoría el Suelo No Urbanizable de Protección de Montes Declarados de Utilidad Pública, sujeto a las protecciones señaladas en la Ley de Montes de 8 de Junio de 1957 y las Vías Pecuarias. Su especial protección implica que la autorización de cualquier actuación en su ámbito requerirá autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León. Su especial protección se aplicará prioritariamente sobre cualquiera de las protecciones adicionales.*

## A - MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SAU-6



# MEMORIA INFORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

## 1. Marco de la propuesta. Estado actual

El municipio de Navaleno tiene sus Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 1 de septiembre de 1997; fueron posteriormente publicadas en el BOCYL con fecha de 6 de noviembre de 1997.

La presente modificación afecta al área definida en los planos de información y ordenación de 3,65 ha situada al Este del actual polígono industrial, SAU-4. La modificación afecta también al trazado de la vía pecuaria Cañada Merinas, siendo necesario desviar su trazado para que no coincida con la ampliación del polígono.

El suelo está actualmente clasificado como Suelo No urbanizable Protegido por constituir Montes de Utilidad Pública. Parte del mismo está además ocupado por una vía pecuaria, cañada Real de Merinas.

## 2. Tramitación:

La presente modificación puntual de planeamiento será tramitada conforme a lo dispuesto en los artículos 149 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se solicitarán los informes previos al documento de aprobación inicial definidos en el artículo 153 del RUCyL. Es de aplicación la FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Según la orden es necesario solicitar los siguientes informes previos:

- Informe de los órganos de la administración de la comunidad autónoma competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
- Informe de los órganos de la administración de la comunidad autónoma competentes en materia de patrimonio cultural
- Informe Subdelegación del Gobierno
- Informe de la confederación hidrográfica
- Informe de la Diputación Provincial
- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente

No es necesario el informe por parte de la Agencia de Protección Civil por no afectar la modificación de la ordenación a un área afectado por riesgos naturales o tecnológicos delimitado por la administración competentes para la protección.

### 2.1. Avance de planeamiento

Con fecha de noviembre de 2014 se redacta el avance de la modificación puntual con ordenación detallada de la ampliación del polígono industrial, cuya redacción es necesario en virtud del cumplimiento del apartado 4 del artículo 152 de RUCYL por estar sometido el instrumento a la evaluación de impacto ambiental.

#### TRAMITE AMBIENTAL

El documento fue remitido con fecha de 13 de abril de 2015 a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y

León, constituyendo el documento de inicio del trámite ambiental a efectos de las fases de consulta previa y elaboración del documento de referencia previstas en la legislación ambiental.

Con fecha de 14 de mayo de 2015 se recibe contestación al avance, la cual se incluye dentro del Anexo I a la presente modificación puntual. En la contestación, redactada con fecha de 7 de mayo de 2015 por el Jefe del Servicio de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales D. Alejandro Meana Gutiérrez se notifica que el trámite ambiental a seguir es el de evaluación de impacto ambiental simplificada de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental.

Se ha redactado por lo tanto Estudio de Impacto Ambiental por la empresa Emeá Ingeniería, el cual se tramitará conjuntamente de manera paralela a la presente modificación.

#### CONFEDERACION HIDROGRAFICA

Debido a la existencia de una serie de barrancos y al nacimiento del río Navaleno en las inmediaciones del área de la modificación puntual se solicitó con fecha de 10 de diciembre de 2014 informe previo a la Confederación Hidrográfica del Duero con la finalidad de obtener información previa para poder redactar el presente documento.

Con fecha de 21 de julio de 2015 se recibe informe por parte de la Confederación, redactado el día 6 de julio de 2015 por parte del Comisario de Aguas D. Julio Pajares Alonso. En el informe se reconoce que los barrancos existentes no constituyen dominio público hidráulico, pero el área de actuación se ubica dentro de la zona de afección del río Navaleno, debiendo de cumplir con las limitaciones impuestas para las zonas de servidumbre y policía por el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

En el informe se considera además que por la escasa superficie de las cuencas vertientes no se prevé afección por zonas o terrenos inundables de consideración. Se solicita además otra serie de requisitos sobre la depuración de las aguas. El informe se adjunta dentro del anexo I.

## 2.2. Modificación trazado de la vía pecuaria Cañada Merinas

En la actualidad la vía pecuaria Cañada Merinas discurre por los terrenos de la ampliación prevista del polígono industrial. Es necesario que con carácter previo a la aprobación definitiva del documento de modificación puntual con ordenación detallada se realice la modificación del trazado actual, reflejando los planos de ordenación el cambio realizado.

Se ha realizado una consulta previa al Servicio Territorial de Medio Ambiente, sobre la viabilidad de esta modificación del trazado. Como resultado de las consultas realizadas se ha redactado una propuesta de modificación del trazado de la vía pecuaria que cuenta en principio con la aprobación de los servicios técnicos de Medio Ambiente.

La modificación respetará en cualquier caso la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, debiendo por lo tanto el trazado alternativo asegurar:

- La integridad de la superficie de la vía pecuaria
- El mantenimiento del tránsito ganadero y demás usos compatibles y complementarios.

Se ha redactado el documento de solicitud de desvío de la vía pecuaria, el cual se tramitará de manera paralela al presente documento de modificación puntual.

En los planos de ordenación se recoge el trazado alternativo a la vía pecuaria, así como la modificación de la categorización del suelo rústico protegido para recoger el nuevo trazado.

## 2.3. Desafección Monte Utilidad Pública

El área de actuación está clasificado como suelo rústico con protección natural por estar dentro de la delimitación de Montes de Utilidad Pública. Es necesario realizar la desafección del área para poder aprobar definitivamente la modificación puntual.

Para poder proceder a la desafección del área es necesario según lo regulado en el artículo 19 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León que exista una desaparición de las causas de utilidad pública que justifican la inclusión de monte en el catálogo o bien que se realice

una expropiación por razones de utilidad pública o interés social o general que prevalezca sobre la utilidad pública del Monte.

De manera paralela a la tramitación de la presente modificación puntual se ha procedido a incoar el expediente de desafectación del área para poder realizar su reclasificación.

El Ayuntamiento ya ha iniciado los trámites realizando la declaración de interés público y social del área como paso previo para solicitar la exclusión del mismo y poder proceder a su reclasificación. En la actualidad ya se ha presentado la solicitud ante la Junta de Castilla y León.

### 3. Medio físico

Se ha redactado un estudio de impacto ambiental cuya tramitación será paralela a la de la presente modificación puntual. En el estudio de impacto ambiental se describe con gran detalle las características del medio físico, recogiendo en el presente documento solamente las consideraciones más importantes.

#### 3.1. Superficie y situación

El polígono SUA-6 definido en la primera parte de este documento presenta una superficie de 36.924,89 m<sup>2</sup>.

El sector se sitúa adyacente al este del polígono industrial de Navaleno y linda por su lado Norte con la carretera N 234 desde la cual tiene un acceso autorizado al polígono industrial, acceso que se utilizará para todo el sector.

Los límites del sector son los siguientes:

Norte: En línea recta de 12,89m con parcela 20255 del polígono 1 y en línea curva de 202,61m con límite de suelo de dominio público de la carretera N 234.

Sur: En línea recta de 239,15m con resto de parcela 50255 del polígono 1

Este: En línea quebrada de 35,53m, 80,53m, 52,72m y 82,90m con resto de parcela 50255 del polígono 1.

Oeste: En línea recta de 69,49m y 69,48m con polígono industrial sector SE 4.

#### 2.1.2 TOPOGRAFIA

El sector se ubica en el encuentro entre dos pequeños valles, presentando un gran porcentaje de su superficie una topografía muy regular y sensiblemente llana. En la parte sur se encuentra una pequeña loma que configura el valle por el que discurre el barranco Val de Rayán.

El límite este del sector está configurado por otra pequeña loma, la cual hace de límite natural del sector.

Aproximadamente el 70 % del sector presenta una topografía sustancialmente llana, lo cual lo hace idóneo para su desarrollo urbanístico, ya que no es posible encontrar otras zonas tan idóneas en Navaleno para su desarrollo.

#### 2.1.3 VEGETACION

El área de actuación se encuentra prácticamente libre de arbolado quitando dos pequeñas masas de árboles situadas en la parte suroeste y noreste. Las masas arboladas se componen de pino albar y pino negral de hasta 15 metros de altura.

El resto del sector se compone fundamentalmente de zona de pastizal desarbolado, con algunos ejemplares dispersos dentro del sector.

El sector ocupa una zona ocupada por un hábitat de interés comunitario, Hábitat 4030, Brezales secos europeos, aunque esta parte está fuertemente antropizada, encontrando numerosos montículos formados por acumulaciones de tierras procedentes de excavaciones realizadas en la zona.

El nuevo sector no presenta un valor ecológico alto, constituyendo una zona adecuada para la ampliación del polígono.

## 4. Estructura de la propiedad

El sector se compone actualmente de las siguientes parcelas:

### Parcela 20255 del polígono 1 MUP 84 del catastro de rústica de Navaleno

La parcela 20255 del polígono 1, con referencia catastral 42209A001202550000ZH; presenta una topografía con pendiente pronunciada.

Tiene una extensión superficial, según catastro, de 6.441m<sup>2</sup>, con forma irregular. De la parcela, únicamente se encuentran dentro del sector 4.044,91 m<sup>2</sup>. Limita al norte con la carretera nacional N-234; al este con la Cañada de Merinas y el Camino 26 (Parcela 9032, polígono 1); al oeste con parcela nº 38 del Polígono Industrial "El Arrén" y al Sur con el Camino 26 (Parcela 9032, polígono 1).

La parcela 20255 está actualmente clasificada como Suelo no Urbanizable Protegido

Se trata de un terreno con poca vegetación y que apenas presenta arbolado.

### Parcela 30255 del polígono 1 MUP 84 del catastro de rústica de Navaleno

La parcela 30255 del polígono 1, con referencia catastral 42209A001302550000ZI; presenta una topografía relativamente llana.

Tiene una extensión superficial, según catastro, de 6.651 m<sup>2</sup>, con forma irregular. De la parcela, únicamente se encuentran dentro del sector 6.368,24 m<sup>2</sup>. Limita al norte y oeste con Camino 26 (Parcela 9032, polígono 1) y al sur y este con la Cañada de Merinas.

La parcela 30255 está actualmente clasificada como Suelo no Urbanizable Protegido

Se trata de un terreno con poca vegetación y que apenas presenta arbolado.

### Parcela 50255 del polígono 1 MUP 84 del catastro de rústica de Navaleno

La parcela 50255 del polígono 1, con referencia catastral 42209A001502550000ZY; presenta una topografía diversa, alternando las zonas de valle con zonas llanas.

Tiene una extensión superficial, según catastro, de 96,27 Ha, con forma irregular. De la parcela, únicamente se ven afectadas, 2,10 Ha.

Limita al norte y oeste con la Cañada de Merinas, al este con sur y este con el Camino 26 (Parcela 9032, polígono 1) y al Sur con la Cañada de Merinas, Raso Mananeras.

La parcela 50255 está actualmente clasificada como Suelo no Urbanizable Protegido.

El tramo que se incluye en el presente sector, es un terreno con poca vegetación y que apenas presenta arbolado.

### Cañada de Merinas, polígono 1 Parcela 9031 del catastro de rústica de Navaleno

La parcela 9031 del polígono 1, se trata de una cañada que discurre por el sector en sentido suroeste - noreste, con referencia catastral 42209A001090310000ZI; presenta una topografía relativamente llana.

Tiene una extensión superficial, según catastro, de 2,91 Ha, con forma irregular. De la parcela, únicamente se encuentran dentro del sector 4.157,99 m<sup>2</sup>.

Limita, dentro del sector, al norte y oeste con la parcela 30255 del polígono 1, con el sur y este con la parcela 50255 del polígono 1.

La parcela 9031 está actualmente clasificada como Vía Pecuaría.

En el tramo que se incluye en el presente sector, las condiciones físicas de la cañada no son las adecuadas para su uso.

#### Parcela 9032 polígono 1 del catastro de rústica de Navaleno

La parcela 9032 del polígono 1, se trata de un camino que discurre por el sector en sentido oeste - oeste, con referencia catastral 42209A001090320000ZF; presenta una topografía relativamente llana.

Tiene una extensión superficial, según catastro, de 948 m<sup>2</sup>, con forma totalmente irregular. De la parcela, únicamente se encuentran dentro del sector 938,40 m<sup>2</sup>.

Limita, dentro del sector, al norte y oeste con la parcela 20255 del polígono 1; al sur y este con la parcela 30255 del polígono 1; al oeste con parcela nº 38 del Polígono Industrial "El Arrén" y al este con la Cañada de Merinas.

La parcela 9032 está actualmente clasificada como Suelo no Urbanizable Protegido.

Se trata de un terreno sin apenas vegetación con un firme de zahorra, cuyo uso es el de vía de comunicación.

## 5. Infraestructuras existentes

El sector, linda por el este con vía pública, pavimentada, de acceso al polígono industrial "El Arrén".

Dicho polígono cuenta actualmente con acceso rodado desde la carretera nacional N-234, a través de una calle con una calzada de 12 metros de ancho con una franja para aparcamiento de vehículos y doble acera.

Así mismo se dispone de red de abastecimiento de agua potable, con una presión tórica, según su proyecto de ejecución, de 6 atmósferas.

También dispone de red de saneamiento separativo que discurre a lo largo de las calles de polígono. La red de pluviales tiene su punto de vertido es el río Navaleno y la de fecales a la estación depuradora.

También dispone de red de media y baja tensión, canalizada bajo tubo enterrado, alumbrado público y de red de telefonía.

El sector UA 6 no requiere ningún tipo de nueva infraestructura en cuanto al ciclo del agua, ya que las existentes en el polígono industrial permiten la conexión sin necesidad de acometer ninguna obra de ampliación.

En cuanto al suministro de energía eléctrica será necesario reforzar la línea de suministro existentes desde el centro de distribución existente a la entrada de Navaleno.

## 6. Construcciones existentes

No existen edificaciones en las parcelas integrantes del sector.

## 7. Régimen de propiedad del suelo los últimos 5 años

#### Parcelas 20255, 30255, 50255 y 9032 del polígono 1 MUP 84 del catastro de rústica de Navaleno

Las fincas pertenecen al Monte de Utilidad Pública "Pinar", número 84 dentro del catálogo de montes de utilidad pública de Castilla y León.

Su propiedad reside en el Excmo. Ayuntamiento de Navaleno (Soria).

Cañada de Merinas, polígono 1 Parcela 9031 del catastro de rústica de Navaleno

La cañada se trata de una vía pecuaria, bien demanial propiedad de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, cuya gestión corre a cargo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

## 8. Determinaciones del planeamiento vigente

Como ya se ha indicado, el municipio de Navaleno tiene sus Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 1 de septiembre de 1997; fueron posteriormente publicadas en el BOCYL con fecha de 6 de noviembre de 1997.

En estas Normas se delimita un sector de suelo apto para urbanizar industrial SAU 4, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 25 de febrero de 1999 y publicado el 23 de julio de 1999. Posteriormente se desarrolló y actualmente es el polígono industrial "El Arrén".

La presente modificación afecta al área definida en los planos de información y ordenación de 3,65 Ha situada al Este del actual polígono industrial.

El suelo está actualmente clasificado como Suelo No urbanizable Protegido por constituir Montes de Utilidad Pública.

El plano nº 2 concreta la clasificación vigente del terreno afectado por la presente Modificación y su ordenación prevista.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navaleno, en su TITULO 3. SUELO NO URBANIZABLE establecen lo siguiente:

*"Artículo 3.1.4.1. Categorías de Suelo No urbanizable*

*Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)*

*Se incluye en esta categoría el Suelo No Urbanizable de Protección de Montes Declarados de Utilidad Pública, sujeto a las protecciones señaladas en la Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y las Vías Pecuarias. Su especial protección implica que la autorización de cualquier actuación en su ámbito requerirá autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de la Junta de Castilla y León. Su especial protección se aplicará prioritariamente sobre cualquiera de las protecciones adicionales."*

*"Artículo 3.2.3. LIMITACIONES DE USO POR CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE*

*En la tabla adjunta se establecen los usos permitidos y prohibidos en cada una de las categorías del Suelo No urbanizable de las NSP.*

CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS	SNUC	SNUP
Explotaciones agropecuarias	SI	NO
Explotaciones forestales	SI	SI*
Transformaciones de productos agropecuarios y forestales	SI	NO
Dotaciones de utilidad pública o interés social	SI	SI*
Merenderos y pabellones de alojamiento temporal	SI	NO
Instalaciones vinculadas a las infraestructuras territoriales	SI	SI*
Servicios de carretera	SI	NO
Instalaciones recreativas y deportivas	SI	SI*
Instalaciones de interpretación de la naturaleza, granjas escuela, albergues.	SI	SI*
Vivienda unifamiliar aislada y/o vinculada a explotaciones agropecuarias	NO	NO

\* Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en la Ley de Montes de 8 de Junio de 1957 y su Reglamento.



# MEMORIA VINCULANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

## 1. Alcance y justificación de la modificación

La presente modificación de las NNSS tiene por objeto el cambio en la clasificación de un nuevo sector, denominado sector SAU-6, que comprende a las parcelas anteriormente denominadas del catastro de rústica de Navaleno, para que su recalificación en suelo urbanizable industrial, con el objeto de poder ampliar el polígono industrial "El Arrén", realizando la ordenación detallada en el mismo documento con la finalidad de no tener que tramitar un plan parcial posteriormente.

### 1.1. Proyecto de declaración de interés público y social de la actuación

De cara a la tramitación que está realizando el Ayuntamiento de Navaleno para conseguir la desafectación del monte de utilidad pública para poder reclasificar el suelo a urbanizable se ha tramitado un proyecto de declaración de interés público y social de la actuación. Se reproduce a continuación el texto de proyecto de declaración de interés público y social del área realizado por el Ayuntamiento en el cual queda claramente justificada la necesidad de aprobar la presente modificación para asegurar el futuro del municipio.

***"...PROYECTO DE DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE UNA PARCELA DE 42.000 M2 DEL MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA Nº 84, EN ORDEN A SOLICITAR SU EXCLUSIÓN DEL MISMO PARA AMPLIAR EL POLÍGONO INDUSTRIAL "EL ARREN".***

*El Artículo 94 del RD Legislativo 781/1986 que aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, dispone que "las obras comprendidas en los planes de obras y servicios locales, incluidos los planes provinciales de cooperación, llevarán aneja la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios en ellos comprendidos a efectos de su expropiación forzosa". En base a la disposición del citado texto legislativo, se elabora este Proyecto de Utilidad pública y social para la ocupación de una parcela de 42.000 m2 del Monte de Utilidad Pública nº 84, propiedad del Ayuntamiento de Navaleno", colindante con el Polígono industrial "El Arrén"*

#### ***I. Estructuración del territorio municipal.***

*Navaleno es un Municipio de la Provincia de Soria, situado al NO de la provincia, en la Comarca de Pinares. Su término municipal tiene una superficie de 2.521 hectáreas estructuradas de la siguiente manera:*

*Suelo Urbano (residencial e industrial): 60,33 has.*

*Suelo Apto para Urbanizar: 14,65 has repartidas de la siguiente manera:*

*Residencial ampliación de casco: 9,45 has.*

*Industrial: 5,20 has.*

*Suelo no urbanizable: 2.446,29 has*

*No urbanizable de Protección común: 116,27 has*

*No urbanizable protegido: 2.330,02 has*

*De los datos mencionados se deduce que el término municipal de Navaleno está constituido en un 97,04% por un monte de utilidad pública (concretamente el nº 84 de los del Catálogo de Montes de U.P. de la Provincia de Soria) y el 2,96 % restante por el núcleo urbano y su zona de expansión, una zona agropecuaria de pequeños prados de particulares al sur del casco urbano y el área industrial de El Arrén, a 1 km. de la localidad, en la margen derecha de la N-234 dirección Soria*

#### ***II. Polígono Industrial El Arrén.***

*El Polígono Industrial de El Arrén fue promovido y construido por la desaparecida entidad GESTURCAL, que compró los terrenos en manos privadas y configuró un polígono de pequeñas parcelas para acomodar las empresas que en esos momentos estaban instaladas, en precario, dentro del casco urbano de Navaleno y otras empresas nuevas que desearan instalarse, de características análogas a las de Navaleno.*

*Efectivamente, con la construcción del polígono se consiguió solucionar un problema que estaba creando tensiones en la localidad por ruidos. Y debemos recordar que la empresa MASOVA (aserradero) se deslocalizó de Navaleno por falta de suelo industrial ante las continuas denuncias de ruidos por los vecinos.*

*Con la desaparición de Gesturcal el polígono pasa a titularidad de ADE Parques Tecnológicos y Empresariales, quien lo gestiona actualmente, quedando el Ayuntamiento de Navaleno como un punto de información del Polígono Industrial.*

*Con la ocupación de suelo industrial que existe en estos momentos en el polígono, más una reserva de suelo para la empresa ENATICA ENERGIAS RENOVABLES S.L. de 11.204 m<sup>2</sup> (mediante agrupación de las parcelas 17 a 22) y descontando otra parcela de 2.305 m<sup>2</sup> calificada como equipamiento comercial, de propiedad conjunta de ADE y el Ayuntamiento de Navaleno, la disponibilidad de suelo industrial es de 12.278,50 m<sup>2</sup>. Esta superficie libre disponible se encuentra dispersa en 17 parcelas de diferente edificabilidad y tipología constructiva, y ubicadas en distintas zona del polígono. Cabe la posibilidad de agrupar varias parcelas, con lo que podrían obtenerse dos parcelas separadas entre sí de 4.562 m<sup>2</sup> (por agrupación de las parcelas 2,3,4,5,10,11,12,13 y 14) y 4.820 m<sup>2</sup> (por agrupación de las parcelas 23 a 28) para proyectos de mayor demanda de suelo.*

*Navaleno no dispone de más suelo industrial que las parcelas libres del aludido polígono industrial para afrontar su futuro industrial y de progreso. Queremos pensar que el futuro de un pequeño municipio como Navaleno, rodeado por un monte de utilidad pública como "un nido en el pinar" no puede quedar hipotecado por falta de suelo industrial, disponiendo –además– en propiedad el Ayuntamiento del citado monte de 2.446,29 has. No se debe valorar la solicitud del Ayuntamiento de Navaleno como un conflicto de intereses cuando ha quedado patente a través de los siglos la perfecta simbiosis entre la población y el bosque, principio y fin de nuestra riqueza forestal.*

### ***III. Evolución demográfica de Navaleno en la última década.***

*La evolución demográfica de Navaleno desde el año 2.003 hasta el 2.013 ha sido la siguiente:*

*Cifra de población oficial en el año 2.003: 996 habitantes.*

*Cifra de población oficial en el año 2.010: 900 habitantes.*

*Cifra de población oficial en el año 2.013: 865 habitantes.*

*La población de Navaleno por edades:*

*Población mayor de 65 años: 239 habitantes.*

*Población comprendida entre los 45 y 65 años: 261 habitantes*

*Población comprendida entre los 25 y 45 años: 191 habitantes*

*Población menor de 25 años: 171 habitantes ( 78 mujeres y 93 varones )*

*En el Municipio de Navaleno tiene la sede el C.R.A. "Pinar Grande" que cuenta con 65 niños. Asimismo, Navaleno dispone de una guardería infantil pública del ámbito SMAF que actualmente tiene 5 niños..*

*El número de parados oficiales de Navaleno en el año 2.013 era de 68 trabajadores, con un índice de desempleo del 13,57%. En el año 2.014 la cifra se ha reducido a 47. 21 trabajadores han encontrado empleo fuera de la localidad, con el consiguiente peligro de que emigren en los próximos años con toda la familia.*

*De las cifras señaladas se desprenden varias conclusiones:*

*1ª.- El descenso demográfico de Navaleno es constante, cada año, desde el 2.003, a una media de 13,1 hab/año. En la actualidad el crecimiento vegetativo es negativo, con una relación de 4 nacimientos por 13 defunciones (-3,25%)*

*2ª.- Envejecimiento de la población. En un plazo de 20 años, la mayoría de la población empadronada en Navaleno serán personas jubiladas y por tanto no activas. Además, siendo desproporcionadamente mayor el número de varones que mujeres, si no se asienta nueva población femenina, el número de parejas en edad reproductiva será exponencialmente menor y el índice de nacimientos será igualmente menor y, por consiguientemente, el número de nacimientos.*

3ª.- La cifra de parados en relación con la población activa sigue siendo muy elevada y no puede ser absorbida por las empresas de la localidad, del sector del mueble, que están soportando la crisis económica y de consumo por su régimen cooperativo. Si no fuera por eso ya habrían cerrado.

Es difícil establecer medidas de lucha contra la despoblación porque al fin y al cabo intervienen factores subjetivos en la toma de decisiones relacionadas con este fenómeno. Pero desde las entidades locales de ámbito rural eficaces en la mayoría de los municipios.

#### **IV Medidas contra la despoblación.**

Es difícil establecer medidas de lucha contra la despoblación porque, al fin y al cabo, cuando una familia tiene que tomar una decisión de este tipo intervienen factores muy subjetivos. Pero desde las entidades locales de ámbito rural se pueden establecer algunas medidas que se han mostrado muy eficaces en la mayoría de los municipios que han tenido la ocasión y hasta la suerte de aplicarlas.

Entre todas las posibles, las dos medidas más eficaces son: (a) la creación neta de empleo y (b) la dotación de los servicios públicos necesarios para que la población no necesite emigrar del municipio. La creación de empleo neto solo puede alcanzarse mediante la instalación de nuevas empresas. A su vez, la dotación de servicios para la población solo puede prestarse a través de los presupuestos municipales, mediante nuevos ingresos corrientes, que deben provenir del pago de impuestos de estas empresas.

##### **A. "Clúster energético de Pinares". Proyecto empresarial de GREEN BIOSFERA S.L.**

El Ayuntamiento de Navaleno está planificando en estos momentos con la empresa GREEN BIOSFERA S.L. la instalación su término municipal de tres módulos industriales que en conjunto formarán el "Cluster energético de Pinares", a partir del tratamiento de la biomasa forestal generada en la comarca. Dicho clúster estará formado por un Centro de Transformación de la Biomasa (CTB), una fábrica para producir 40.000 Tn/año de pellets (GREEN PELLET) y otra factoría para transformar la biomasa en biocombustibles de segunda generación hasta una cantidad de 9.500 m3 de biodiesel ligero con certificación EN-590 (GREEN OIL). La inversión total asciende a más de 24 M€

La solicitud formal de suelo industrial por parte de la empresa es de 20.000 m2. Vista la ocupación actual del polígono industrial de Navaleno y las características del mismo, con un anillo viario interior que imposibilita la agrupación de parcelas, se deduce que resulta necesario buscar otra ubicación para la instalación empresarial.

En cuanto a creación de empleo neto, la empresa GREEN BIOSFERA S.L. estima la creación de 128 empleos nuevos, 48 directos en las plantas y 80 indirectos en la explotación forestal y extracción de la biomasa.

El proyecto de GREEN BIOSFERA S.L es un proyecto estratégico y de alto valor para Navaleno y la Comarca de Pinares en creación de riqueza e incremento del nivel de vida de los municipios, a la vez que se configura una estructura de gestión empresarial, de forma que la riqueza del monte sea explotada en la propia zona. Se establecerán acuerdos entre asociaciones de productores privados y cadenas de distribución del producto fabricado.

Es un proyecto que fomenta el desarrollo sostenible de la comarca a través de la innovación, la creación de puestos de trabajo estables, la regeneración de infraestructuras industriales en desuso en un área deprimida y promoviendo, asimismo, inversiones productivas. El desarrollo, construcción y operación de combustibles de segunda generación son la base de una futura reindustrialización de la comarca, que tendrá como objetivo la creación de empleo neto.

Las principales ventajas que se pueden destacar de este proyecto podemos considerarlas desde el punto de vista técnico, medioambiental o del desarrollo sostenible.

Entre las ventajas técnicas destacaremos que la energía conseguida es de origen renovable, el empleo de una tecnología muy eficiente y la reducción de la dependencia energética.

Son importantes también las ventajas medioambientales como la reducción de gases de efecto invernadero, con un análisis de ciclo de vida positivo.

Desde el punto de vista del desarrollo sostenible, las ventajas son evidentes por la creación de empleo para la construcción, operación y mantenimiento de las plantas; por la generación de actividad económica en la comarca y en el medio rural; por la baja superficie ocupada para la energía bruta producida; por el interés en que el producto final se consuma en la zona para abastecer las necesidades comarcales a un precio inferior al del mercado.

##### **B. Ingresos presupuestarios corrientes nuevos.**

El presupuesto del Ayuntamiento de Navaleno para el año 2.014 asciende a OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS (879.363 €) para atender a todas las necesidades del municipio y

presta los servicios que la población demanda. Desglosado por Capítulos se observa que en ingresos corrientes los mayores ingresos provienen del Capítulo 1 por el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (248.000 €); del Capítulo II por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras ( 6.000 €); del Capítulo III por la Tasa de Basuras (70.000 €), Tasa de Agua (36.000 €) y Tasa de Alcantarillado (30.000 €); y del Capítulo IV por la participación de tributos del Estado (150.000 €). Debemos afirmar que los ingresos son insuficientes para prestar los servicios que el municipio y la ciudadanía requieren.

De los padrones de ingresos por tales impuestos y tasas se observa que las dos empresas con mayor extensión en el Municipio abonan al Ayuntamiento 11.000 y 4.500 € respectivamente en concepto de I.B.I. de Urbana. El tipo impositivo del I.C.I.O se establece en el 2,4 % del presupuesto de ejecución material, descontado el I.V.A.

La instalación de la nueva empresa GREEN BIOSFERA S.L en Navaleno supondría un incremento de ingresos para el Ayuntamiento, que vendría reflejado en los presupuestos de la siguiente forma:

Capítulo I: Incremento de ingresos en I.B.I. de Urbana e Impuesto de Actividades Económicas, del orden de 20.000 € anuales.

Capítulo II: Incremento en I.C.I.O, en una sola anualidad en 288.000 €, aplicada la bonificación del 50 %.

Capítulo III: Incremento en la Tasa de servicio de abastecimiento de agua, Tasa de recogida de basura y Tasa de servicio de alcantarillado, del orden de 3.000 € anuales.

Capítulo IV: Incremento de la participación de Tributos del Estado. Este incremento vendría determinado por el aumento de población joven en el municipio. Un incremento en el número de nacimientos así como un incremento en el esfuerzo fiscal, a través de una mayor recaudación tributaria. No se puede especificar cuantía por ser de difícil valoración.

De todo lo expuesto en este apartado se deduce las importantes ventajas de tipo económico que se derivan de la implantación de la nueva empresa.

#### **V. Justificación de la ampliación del Polígono Industrial y necesidad de la descatalogación de 4,2 has. del monte nº 84 de la provincia de Soria.**

La empresa GREEN BIOSFERA S.L. ha solicitado al Ayuntamiento de Navaleno la reserva de 20.000 m<sup>2</sup> de suelo industrial para la instalación de un clúster energético. Actualmente, en el polígono industrial de Navaleno se dispone solo de 12.278,50 m<sup>2</sup> de suelo industrial.

Habida cuenta, como ha quedado demostrado, que resulta imposible alojar la empresa GREEN BIOSFERA S.L en los terrenos del actual polígono industrial de Navaleno y que el Ayuntamiento no dispone de más suelo industrial ni de terreno rústico que mediante recalificación sea convertible en industrial, resulta necesario ampliar el actual polígono industrial en 42.000 m<sup>2</sup> incorporando los terrenos colindantes al Este del actual polígono. La ampliación aportará una gran parcela de uso industrial de 30.034,71 m<sup>2</sup> y otra para equipamiento, de 1.827,10 m<sup>2</sup>. Ambas parcelas estarán dotadas de los accesos y servicios del actual polígono industrial.

La petición formal de suelo industrial por parte de la empresa es de 20.000 m<sup>2</sup>, sin embargo, la experiencia nos dice que este tipo de instalaciones en las que se maneja biomasa de origen forestal necesitan más espacio auxiliar para depósito de la misma. Por otra parte, toda planificación urbanística conlleva cesiones de terrenos para espacios verdes, viales o, como sucede en este caso, cesiones de espacios para modificar el itinerario actual de la Cañada Real de Merinas que discurre por la parcela, respetando su servidumbre. Las cesiones previstas reducen la superficie industrial neta de la parcela hasta el 70%. De ahí que para obtener una parcela industrial neta de 30.034,71 m<sup>2</sup> deba actuarse sobre una superficie bruta superior.

Los terrenos objeto de ampliación del polígono industrial son de morfología plana y escaso arbolado. Se encuentran a la misma cota que los del actual polígono, excepto un pequeño desmonte al sur, cuya grava se utilizará para reparaciones de caminos y pistas forestales. Estos terrenos sobre los que se pretende llevar a cabo la ampliación del polígono industrial forman parte del monte nº 84 del Catálogo de montes de utilidad pública de la provincia de Soria y son propiedad del Ayuntamiento de Navaleno. Se precisa, por tanto, descatalogación de la citada parcela.

#### **VI. Interés público y social de la descatalogación de la parcela.**

El Ayuntamiento de Navaleno como Administración Pública y Entidad Local que es, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases de Régimen Local puede "ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias. En el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida habrá de justificarse que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal debiendo

*contener un análisis del mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial."*

*Con la entrada en vigor de la Ley 27/2013 de Racionalización y sostenibilidad local y, de acuerdo con el presupuesto del Ayuntamiento, queda claro que el Ayuntamiento por sí solo no puede ejercer la iniciativa de creación de empresas como la que Green Biosfera planea instalar en Navaleno.*

*El Ayuntamiento de Navaleno, en el ejercicio de su potestad de gestión de sus bienes en función del interés público y social del municipio, recogida en el Artículo 4 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases de Régimen Local, puede –e, incluso, debe- tomar la iniciativa para el desarrollo de actividades económicas y, entre ellas, solicitar la exclusión de la parcela del monte de utilidad pública nº 84 de la provincia de Soria. Y, previa recalificación del suelo como industrial, con las modificaciones urbanísticas pertinentes, posibilitar la instalación de la empresa Green Biosfera.*

*El Ayuntamiento de Navaleno dispone del terreno del Monte de Utilidad Pública nº 84 de la provincia de Soria, de 2.421 has, y en base a lo dispuesto en la Ley 3/2009 de Montes de Castilla y León, en su artículo 19.1, apart. c), solicita la exclusión de una parcela de 42.000 m2 del citado monte por las razones de utilidad pública e interés público y social expuestas en el capítulo IV de este documento, que prevalecen sobre la utilidad pública del Monte.*

*Por todo lo expuesto, el Ayuntamiento de Navaleno reunido en sesión plenaria celebrada el 26 de noviembre de 2014, por unanimidad, declara de interés público y social para el municipio la ampliación del Polígono Industrial "El Arrén" mediante la adición de una parcela de 42.000 m2 del monte nº 84 de los de utilidad pública de la provincia de Soria, propiedad del Ayuntamiento de Navaleno, colindante con el polígono industrial y situada al Este del mismo, porque prevalece el interés público y social del municipio sobre la utilidad pública del monte.."*

Queda claro por lo tanto la gran importancia que presenta para el municipio de Navaleno el poder desarrollar la ampliación de suelo industrial prevista en el presente documento.

La inversión de dicho proyecto industrial alcanza una mayor relevancia en la coyuntura actual, en la cual las empresas no están realizando inversiones que garanticen el futuro de los pequeños municipios. A su vez, dicha empresa relanzará la economía local, ya que la explotación forestal se centrará en la zona de pinares, fomentando así los recursos locales, la reduciendo el transporte y la sostenibilidad del medio ambiente.

Así mismo, la aprobación de la presente modificación permitiría la creación de nuevos puestos de trabajo asociados a la nueva actividad empresarial, que a su vez ayudará a la fijación de población en el núcleo rural.

Como consecuencia, el propio Ayuntamiento se verá beneficiado directa e indirectamente. Por un lado, la creación de una nueva empresa permitirá la recaudación mediante ingresos asociados a las licencias de obras, licencias de actividad... e indirectamente ya que la creación de nuevos puestos de trabajo y la fijación de población, lleva asociado un mayor consumo y la creación de nuevas empresas de servicios para satisfacer las necesidades de la nueva población.

Por tanto la aprobación de la modificación tiene una gran importancia para el desarrollo económico de Navaleno.

El cambio en la clasificación del suelo supone una modificación de escaso alcance en cuanto a superficie dentro de la ordenación general de Navaleno, pero de gran interés público.

## **1.2. Justificación de la imposibilidad de encontrar soluciones alternativas**

El municipio de Navaleno está ocupado en un gran porcentaje de su superficie por masas forestales, lo cual es un factor excluyente de cara a su transformación urbanística. Existen solamente algunas zonas con menor densidad de vegetación e las inmediaciones del núcleo urbano, lo cual también descarta estas ubicaciones por ser incompatibles con una actividad industrial.

Existe dentro de las masa forestales alguna pequeña zona con claros de vegetación, pero con muy mala comunicación y acceso a infraestructuras. Se considera por lo tanto que el emplazamiento más idóneo para el desarrollo de una nueva actividad industrial es junto al polígono actual por contar con las siguientes ventajas:

- Las infraestructuras están ya realizadas, reduciendo de manera muy significativa los costos frente a cualquier otra ubicación.
- Se trata de una zona con muy poco arbolado y fuertemente antropizada.
- El impacto del emplazamiento sobre el medio natural es mínimo al no tener que desarrollar nuevas infraestructuras de comunicaciones o hidráulicas.

### 1.3. Acreditación del interés público de la modificación puntual

La modificación viene determinada por la necesidad de ampliación del polígono industrial para posibilitar el asentamiento de una empresa que regeneraría la economía local.

El artículo 2 de la LUCyL hace referencia a la función pública de la actividad urbanística, teniendo por objeto la ordenación, transformación, conservación y el control del uso del suelo.

El artículo 4 de la LUCyL establece los objetivos de la actividad urbanística pública, los cuales están en consonancia con los objetivos pretendidos con la modificación puntual de las NN SS:

- Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes.
- Favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible, la calidad de vida y la cohesión social de la población, la protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural.
- Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

Está justificado por tanto el interés público de la modificación con el objetivo de favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible de Navaleno, sin merma de la calidad urbana.

En el apartado anterior ya se han expuesto los argumentos que acreditan el interés público de la modificación puntual, realizando el Ayuntamiento una declaración de interés público del proyecto que se pueden resumir de la siguiente manera:

- Creación de hasta 128 empleos directos e indirecto que revitalizarán el municipio e incluso la comarca
- Fijación de población en el municipio, el cual sufre de un fuerte decrecimiento del número de habitantes
- Creación de nuevos recursos económicos para el municipio en IBI, ICIO, tasas de servicio de abastecimiento de agua, recogida de basuras, alcantarillado y sobre todo el mayor incremento vendría de la participación del Tributos del Estado al aumentar el número de habitantes.

## 2. Solución adoptada. Propuestas de ordenación

Se describen en este apartado la modificación a las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navaleno.

Se propone la reclasificación de una zona adyacente al actual polígono industrial con una superficie de 3,65 ha. Dado que el polígono industrial se encuentra ya desarrollado la ampliación del mismo se limitará a conectarse a las infraestructuras existentes.

La superficie delimitado está en función de la consecución de una única finca de resultado capaz de albergar las necesidades de espacio de una gran empresa dedicada a la transformación de productos derivados de la explotación forestal, fábrica de pellets, que necesita grandes espacios de acopio.

El sector, que actualmente tiene clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP), tiene una superficie de 3,65 Ha, se plantea cambiar la clasificación por la de Suelo Urbanizable, estableciéndose la ordenación detallada a continuación.

Superficie total sector	36.524,97 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1.645 m <sup>2</sup> /Ha

No se ha propuesto una edificabilidad alta para no alterar la imagen del monte, pese a que ya se encuentra desarrollado el polígono industrial "El Arrén". Además la industria que se pretende implantar necesita grandes superficies de almacenamiento en el exterior pero una ocupación pequeña por las construcciones.

El aprovechamiento máximo del sector será por lo tanto:

$$1.645 \text{ m}^2/\text{Ha} \times 3,65 \text{ ha} = 6.008,86 \text{ m}^2$$

## 2.1. Determinaciones de ordenación general del sector

### DELIMITACION DEL SECTOR

Se ha seguido las recomendaciones del artículo 86 del RUCYL para proceder a la delimitación del sector, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes, procurando incluir fincas completas. De esta manera la delimitación del sector es la siguiente.

Norte: Carretera Nacional N 234,

Sur: Prolongación del límite Sur del sector SAU 4

Este: Elementos topográficos, curvas de nivel.

Oeste: Polígono Industrial El Arrén

El sector tiene un carácter continuo, no incluyendo sistemas generales ajenos al mismo.

### USO PREDOMINANTE

El uso predominante es el industrial. El régimen de usos compatibles y prohibidos está establecido en el documento de ordenación detallada que acompaña a la presente modificación puntual.

### PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA:

Dado que se tramita conjuntamente la creación del sector con la ordenación detallada del mismo no se indicará un plazo máximo de 2 AÑOS para la aprobación definitiva de la misma.

### EDIFICABILIDAD MAXIMA USOS PRIVADOS

La edificabilidad máxima para usos privados del sector está establecida en 1.645 m<sup>2</sup>/ha

### DENSIDADES DE POBLACION

No es de aplicación por tratarse de un sector con uso predominante industrial

## 2.2. Desvío Vía Pecuaria

Se propone el desvío de la vía pecuaria "Cañada Merinas", con referencia catastral 42209A001090310000ZT, a su paso por el sector. Dicho desvío evita el paso por la ampliación del polígono a la vez que asegura la integridad de la superficie de la vía pecuaria y el mantenimiento del tránsito ganadero y demás usos compatibles y complementarios. El uso y funcionalidad de la vía pecuaria no quedará menoscabado por la aprobación de la presente modificación al tramitarse simultáneamente con el expediente de desvío de vía pecuaria.

Atendiendo a la finalidad de la presente actuación urbanística se deberá modificar el trazado de vía pecuaria existente que discurre por el sector siempre dentro de los terrenos de propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Navaleno (Soria), que se cederán a la consejería de Medio Ambiente para asegurar su uso de vía pecuaria.

Los datos del desvío de la vía pecuaria están reflejados en el anexo II al presente documento.

Superficie vía pecuaria existente	249.399,42 m <sup>2</sup>
Superficie desvío propuesto	275.650,58 m <sup>2</sup>

### 3. Influencia en el modelo territorial aprobado

La presente modificación no altera la estructura territorial del municipio dada su escasa relevancia de la ampliación del suelo urbanizable del municipio y que esta se realiza en terreno industrial.

En la actualidad existen 14,65 ha de suelo urbanizable en el municipio, pasando el total a 18,3 ha con un incremento del 24,91 %.

La superficie conjunta de suelo urbano más urbanizable es en total de 71,11 ha, con lo que la modificación puntual prevista presenta un incremento del suelo urbanizado sobre el total de 5,13 %, lo cual no se considera relevante para alterar el modelo urbanístico propuesto por las Normas Subsidiarias para el municipio.

Se considera por lo tanto que la modificación puntual propuesta no altera el modelo territorial aprobado, no teniendo por lo tanto influencia en el mismo.

### 4. Estudio arqueológico

En cumplimiento de la legislación de patrimonio de la Junta de Castilla y León se ha realizado un estudio arqueológico de la ampliación del polígono, el cual se adjunta como anexo III a la presente modificación puntual.

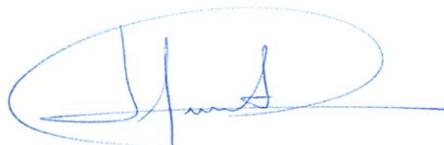
Navaleno, septiembre de 2015

AUTOR DEL ENCARGO



Fdo: D. PAULINO HERRERO AMAT

LOS ARQUITECTOS,



Fdo: JOSÉ CARLOS GARABITO LÓPEZ



Fdo: DANIEL GARABITO LÓPEZ

## PLANOS DE INFORMACION MODIFICACION PUNTUAL



## PLANOS DE ORDENACION MODIFICACION PUNTUAL



## B. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SAU-6



# MEMORIA INFORMATIVA ORDENACIÓN DETALLADA

## 1. Introducción

### 1.1. Datos generales

El presente documento constituye una modificación puntual con ordenación detallada de las normas Subsidiarias municipales de planeamiento de Navaleno (Soria), en adelante NNSS, y tiene por objeto ampliar y realizar la ordenación detallada del polígono industrial de Navaleno.

#### PROMOTOR

Este documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Navaleno, con domicilio en la calle Real 29 de Navaleno (Soria), CP 42149, actuando en su representación D. Paulino Herrero Amat.

#### PLANEAMIENTO EXISTENTE

El municipio de Navaleno tiene sus Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 1 de septiembre de 1997; fueron posteriormente publicadas en el BOCYL con fecha de 6 de noviembre de 1997.

La presente modificación afecta al área definida en los planos de información y ordenación de 3,65 Ha situada al Este del actual polígono industrial, SAU-4.

El sector se compone actualmente de las siguientes parcelas:

- Parcelas 20255, 30255 y 50255 del polígono 1 MUP 84 del catastro de rústica de Navaleno
- Cañada de Merinas, polígono 1 Parcela 9031 del catastro de rústica de Navaleno
- Cañada 26, polígono 1 Parcela 9032 del catastro de rústica de Navaleno

La presente modificación puntual con Ordenación Detallada tiene como finalidad última el desarrollo, urbanización y edificación de dichos terrenos, en cumplimiento de las previsiones del Planeamiento, iniciándose con este documento el procedimiento de gestión legalmente establecido, procediendo a la ordenación urbanística de la zona, que vendrá seguido del justo reparto de beneficios y cargas ente los propietarios afectados, la urbanización y la posterior edificación.

La Ordenación Detallada del sector SAU-6 completa las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Navaleno aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y la modificación puntual planteada en documento adjunto.

Se ha realizado un estudio topográfico de la zona el cual se utilizará como cartografía base para la realización del presente documento.

### 1.2. Conveniencia y oportunidad

Ya se ha expuesto en el documento anterior de modificación puntual la gran importancia que tiene para el municipio la implantación de una gran industria de fabricación de pellets, sobre todo para la fijación de población en el municipio.

El desarrollo de este sector de suelo urbanizable industrial SUA-6 se considera de gran importancia para el municipio de Navaleno y su entorno, ya que el polígono industrial existente, denominado "El Arrén", está constituido por parcelas de dimensiones muy limitadas, que imposibilitan la implantación de una empresa de unas ciertas dimensiones.

El Ayuntamiento de Navaleno, como principal propietario del sector, quiere ampliar este polígono industrial para posibilitar el asentamiento de una nueva empresa de explotación de recursos forestales para la producción de biomasa.

La inversión de dicho proyecto industrial alcanza una mayor relevancia en la coyuntura actual, en la cual las empresas no están realizando inversiones que garanticen el futuro de los pequeños municipios. A su vez, dicha empresa relanzará la economía local, ya que la explotación forestal se centrará en la zona de pinares, fomentando así los recursos locales, la reduciendo el transporte y la sostenibilidad del medio ambiente.

Así mismo, la aprobación de la presente modificación permitiría la creación de nuevos puestos de trabajo asociados a la nueva actividad empresarial, que a su vez ayudará a la fijación de población en el núcleo rural.

Como consecuencia, el propio Ayuntamiento se verá beneficiado directa e indirectamente. Por un lado, la creación de una nueva empresa permitirá la recaudación mediante ingresos asociados a las licencias de obras, licencias de actividad... e indirectamente ya que la creación de nuevos puestos de trabajo y la fijación de población, lleva asociado un mayor consumo y la creación de nuevas empresas de servicios para satisfacer las necesidades de la nueva población.

Por tanto la aprobación de la modificación tiene una gran importancia para el desarrollo económico de Navaleno.

## **2. Estado actual**

La información de carácter general y urbanística que ocupa esta primera parte de la memoria se ha recogido de datos provenientes del documento de Normas Urbanísticas y de la recogida de datos sobre el terreno.

### **2.1. Medio físico**

#### **2.1.1 SITUACION Y SUPERFICIE**

El polígono SUA-6 definido en la primera parte de este documento presenta una superficie de 36.924,89 m<sup>2</sup>.

El sector se sitúa adyacente al este del polígono industrial de Navaleno y linda por su lado Norte con la carretera N 234 desde la cual tiene un acceso autorizado al polígono industrial, acceso que se utilizará para todo el sector.

#### **2.1.2 TOPOGRAFIA**

El sector se ubica en el encuentro entre dos pequeños valles, presentando un gran porcentaje de su superficie una topografía muy regular y sensiblemente llana. En la parte sur se encuentra una pequeña loma que configura el valle por el que discurre el barranco Val de Rayán.

El límite este del sector está configurado por otra pequeña loma, la cual hace de límite natural del sector.

Aproximadamente el 70 % del sector presenta una topografía sustancialmente llana, lo cual lo hace idóneo para su desarrollo urbanístico, ya que no es posible encontrar otras zonas tan idóneas en Navaleno para su desarrollo.

#### **2.1.3 VEGETACION**

El área de actuación se encuentra prácticamente libre de arbolado quitando dos pequeñas masas de árboles situadas en la parte suroeste y noreste. Las masas arboladas se componen de pino albar y pino negral de hasta 15 metros de altura.

El resto del sector se compone fundamentalmente de zona de pastizal desarbolado, con algunos ejemplares dispersos dentro del sector.

El sector ocupa una zona ocupada por un hábitat de interés comunitario, Hábitat 4030, Brezales secos europeos.

El nuevo sector no presenta un valor ecológico alto, constituyendo una zona adecuada para la ampliación del polígono.

## 2.2. Datos de población

Según datos de población del Instituto Nacional de Estadística, con fecha de 1 de enero de 2013, la población de Navaleno asciende a la cantidad de 865 habitantes.

La evolución demográfica de Navaleno desde el año 2003 hasta el 2013 ha sido la siguiente:

Cifra de población oficial en el año 2003: 996 habitantes.

Cifra de población oficial en el año 2010: 900 habitantes.

Cifra de población oficial en el año 2013: 865 habitantes.

La población de Navaleno por edades:

Población mayor de 65 años: 239 habitantes.

Población comprendida entre los 45 y 65 años: 261 habitantes

Población comprendida entre los 25 y 45 años: 191 habitantes

Población menor de 25 años: 171 habitantes ( 78 mujeres y 93 varones )

La evolución de la población, como en otros tantos municipios de la provincia es decreciente ya que según el censo del año 1990 la población ascendía a la cantidad de 959 habitantes.

Los núcleos de población eminentemente rurales se ven abocados a un proceso de despoblación, emigrando la población en edad de trabajar a zonas urbanas con un sector industrial y terciario con mayor peso específico.

## 2.3. Actividad económica

La actividad económica de Navaleno guarda una gran relación con los pinares que ocupan la mayor parte del término municipal.

El sector de la explotación forestal está muy desarrollado, existiendo también un tejido industrial vinculado a la transformación de los recursos madereros y un tercer sector vinculado al turismo.

No existe apenas presencia de la agricultura y ganadería. Según el censo de población y viviendas del año 2001 la población activa de Navaleno se reparte en tres sectores principales de la siguiente manera:

- Industria: 38,03 % de la población ocupada

- Construcción: 14,08 % de la población ocupada

- Servicios: 47,89 % de la población ocupada

La ampliación del polígono industrial para una empresa dedicada a la transformación de los recursos naturales de la zona se considera como absolutamente viable.

## 2.4. Infraestructuras

### 2.4.1 VIARIO TRAFICO

El sector linda por su lado Norte con la carretera N322, que representa la principal vía de comunicación del municipio.

Por su lindero este discurre el acceso existente del polígono industrial a esta carretera nacional. Este sería el acceso para este sector.

En la ampliación del sector se ha contemplado la ampliación del viario del polígono únicamente para dar acceso tanto a una parcela de equipamiento como a las plazas de aparcamiento a las que obliga la normativa urbanística.

No es necesario sin embargo realizar nuevos viarios de distribución ya que en la ampliación del polígono se creará una única parcela de grandes dimensiones.

#### **2.4.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS**

En el polígono industrial existe una red de abastecimiento que llega al límite oeste del sector SUA-6, con una tubería de 150 mm.

Se plantea la conexión de manera directa a la red existente, la cual tiene capacidad más que suficiente para la nueva demanda.

En la actualidad el consumo de agua anual de las empresas instaladas en el polígono es de menos de 100 m<sup>3</sup> anuales. La nueva empresa prevé un consumo de 1,5 m<sup>3</sup> diarios, por lo que el consumo global se verá aumentado en casi 550 m<sup>3</sup> anuales a los que hay que añadir los consumos de las nuevas zonas verdes estimados en 486 m<sup>3</sup> anuales.

Se ha solicitado un informe previo a la Confederación Hidrográfica del Duero, dentro del cual se expone que la concesión de agua de la que dispone el municipio es más que suficiente para asegurar el abastecimiento del polígono.

Navaleno está incluido dentro de la mancomunidad " El Caramaho", que tiene inscrito en el Registro de Aguas de la CHD un aprovechamiento de aguas subterráneas con un caudal medio equivalente de 11,72 l/s y un volumen máximo anual de 369.690 m<sup>3</sup>/año. El consumo actual es de tan solo 7,04 l/s por lo que existe margen para un gran aumento de consumo.

#### **2.4.3 SANEAMIENTO**

El polígono industrial adyacente cuenta con red de saneamiento separativa. La red general de saneamiento es suficiente hasta el punto de vertido. La depuración del municipio es suficiente para el tratamiento de los vertidos generados en el sector.

Según datos proporcionados por la Diputación de Soria, responsable de la gestión de la depuradora de Navaleno la depuradora tiene margen para asumir los nuevos vertidos siempre que procedan de aguas domésticas, por lo que será necesario realizar un tratamiento dentro de las propias parcelas industriales como paso previo al vertido a la red en caso de que los residuos conlleven sustancias químicas que no se puedan equiparar a residuos domésticos.

Se adjunta como anexo IV al documento los datos reales del funcionamiento de la depuradora según medición real realizada por los servicios técnicos de la Diputación de Soria.

#### **2.4.4 ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO**

El polígono industrial de Navaleno dispone de suministro de energía eléctrica para las actividades que actualmente se desarrollan en el polígono, pero la implantación de una gran empresa supondrá un aumento de la demanda que será necesario afrontar.

Para ello, y aunque se definirá convenientemente dentro del proyecto de urbanización, será necesario reforzar la línea existente de suministro al polígono desde el centro de distribución existente a la entrada al casco urbano de Navaleno, situado a aproximadamente 850 m de distancia.

#### **2.4.5 INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES**

El polígono industrial dispone de red de telefonía, la cual tiene capacidad suficiente para la nueva demanda, limitada a dos nuevas parcelas.

### **2.5. Construcciones e instalaciones existentes**

En la actualidad no existen en el sector SUA-6 ni construcciones, ni instalaciones.

## 2.6. Estructura de la propiedad

Estructura de propiedad	
<b>Polígono 1 (MUP 84)</b>	
20255	4.055,12 m <sup>2</sup>
30255	6.368,24 m <sup>2</sup>
50255	21.005,23 m <sup>2</sup>
9031	4.157,99 m <sup>2</sup>
9032	938,40 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. SAU-6</b>	<b>36.524,98 m<sup>2</sup></b>

## 2.7. Determinaciones de las Normas Subsidiarias

Navaleno cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NNSS) aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 1 de septiembre de 1997 y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 6 de Noviembre de 1997.

Las referidas NNSS dedican el Título de a Normativa a la regulación del Suelo Urbanizable, denominado en las Normas como Suelo Apto para Urbanizar.

En el apartado 2.1.2 División del suelo apto para urbanizar se afirma que el suelo urbanizable se dividirá en sectores cuyo desarrollo se realizará a través de planes parciales. El perímetro de los sectores se debe de adaptar a límites naturales o de propiedad. En el presente documento ya se ha explicado como se ha procedido a deimitar el sector, constituyendo esta segunda parte del documento el equivalente a un plan parcial al contener las mismas determinaciones que aquél.

Según el apartado 2.1.3 se debe de producir una equidistribución de cargas y beneficios debiendo de calcular el aprovechamiento medio del sector, el cual se calcula en el siguiente apartado del documento.

El apartado 2.1.4 establece la necesidad de incluir en determinados supuestos coeficientes de homogeneización. En esta caso al tratarse de una única tipología edificatoria no es necesario la introducción de coeficientes.

El apartado 2.2.1 recomienda adaptar las ordenanzas de los planes parciales a las existentes en las normas de cara a una mayor claridad normativa. En el presente documento se utilizarán como base las ordenanzas del plan parcial que ordena el sector SAU 4.

El capítulo 2.3 establece condiciones acerca de los proyectos de urbanización, por lo que no es de aplicación en el presente documento.

El capítulo 2.4 establece las fichas de los diferentes sectores existentes de cara a la elaboración de los instrumentos de planeamiento. no se considera necesario elaborar la ficha del sector SAU 6 debido a que se tramita conjuntamente con la modificación puntual la ordenación detallada.

En los planos de ordenación se recogen las determinaciones gráficas de la Normas: Plano de Clasificación del Suelo a escala 1/2.000.

## 3. Afecciones sectoriales

### 3.1. Carretera Nacional N 234

Se encuentra al Norte del sector, colindante al mismo. Existe una diferencia de cota apreciable entre la cota del sector y la de la capa de rodadura de aproximadamente 4 metros conformando un talud.

Por ello se deben de tener en cuenta las limitaciones establecidas en el Reglamento de la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras:

Zona de dominio público: 3 metros desde la arista exterior del talud.

Zona de servidumbre: 8 metros desde la arista exterior del talud.

Línea de edificación: 25 metros desde la línea exterior de la calzada.

Zona de afección: 50 metros desde la arista exterior de la explanación.

La actuación prevista incide en todas las zonas reseñadas, siendo preceptivo en informe de Carreteras.

### 3.2. Río Navaleno

El nacimiento del río Navaleno se sitúa en la parte posterior del actual polígono industrial, zona en la que se forma un humedal que recoge el agua procedente del arroyo de Cueva la Loba, así como el agua que se filtra al terreno procedente de los barrancos que discurren por el sector.

El nuevo sector está parcialmente incluido dentro de la zona de afección del nacimiento del río Navaleno, constituida por una franja de 100 m a ambos lados del cauce. Por lo tanto cualquier obra que se realice dentro de la zona de afección deberá de contar con la preceptiva autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Discurren por el sector dos barrancos que no constituyen según informe de la Confederación Hidrográfica del Duero dominio público hidráulico, pudiendo su trazado ser modificado en el proyecto de urbanización de la parcela.

### 3.3. Cañada Real Merinas

Dentro de la modificación puntual se incluye la modificación del trazado de la vía pecuaria Cañada Real Merinas, por lo que ésta no afectará a la ordenación detallada propuesta en el presente documento.

### 3.4. Montes de Utilidad Pública

Al igual que sucede con la Cañada Real de Merinas se ha solicitado la desafectación del área del sector de los Montes de Utilidad Pública de Navaleno por existir un interés general mayor. Por lo tanto no se considera de cara al presente documento la afección de Monte de Utilidad Pública.

## 4. Cálculo del aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio se calcula según lo dispuesto en el artículo 107 del RUCYL:

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

**a)** El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

**b)** Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

No existen coeficientes de ponderación dentro del sector debido a la presencia de una única tipología edificatoria y un único propietario privado, por lo que se debe de considerar como coeficiente la unidad.

El aprovechamiento total del sector es de 6.008,86 m<sup>2</sup>.

De cara al cálculo de la superficie total del sector no existe ninguna dotación urbanística pública afecta a su destino y para la cual no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación, por lo que la superficie total es de 36.528,98 m<sup>2</sup>

A continuación, se establece de forma expresa la edificabilidad máxima fruto del producto del coeficiente de Aprovechamiento medio máximo por la superficie real del sector y se calcula el Aprovechamiento Medio

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO} = \frac{\text{A.L.T.} \times \text{C.P.}}{\text{S.T.}} = \frac{6.008,86 \text{ m}^2 \times 1,00}{36.528,98 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0,1644 \text{ m}^2/\text{m}^2}}$$

Siendo:      - A.L.T. :      Aprovechamiento Lucrativo Total del sector:  
                 - C.P. :      Coeficiente de Ponderación:  
                 - S.T.:      Superficie Total de sector



# MEMORIA VINCULANTE ORDENACION DETALLADA

## 1. Análisis de la información. Objetivos y Propuestas de ordenación

El fin último de la redacción de la presente documentación es el de establecer una ordenación detallada del sector, cumpliendo las previsiones de las Normas Urbanísticas Municipales, para establecer los usos y actividades previstas en estas.

### 1.1. Sostenibilidad y protección del medio ambiente

La ordenación detallada propuesta, en cumplimiento de lo determinado en el Art. 36 de la Ley 5/1999 de Castilla Y León, asume la protección del medio ambiente, con las siguientes determinaciones para conservar y recuperar las condiciones ambientales adecuadas:

Se considera que la mejor manera de mantener el patrimonio natural de Navaleno es asegurar una población suficiente en el municipio que permita el mantenimiento del monte, así como una explotación más racional de los recursos forestales disponibles. Por ello se considera que el actual proyecto de ampliación del polígono industrial redundará en una mejora del entorno natural de Navaleno.

El apartado 1 del artículo 36 dice textualmente que *"...El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a tal efecto se atenderá a los siguientes criterios y normas:*

*d) En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector..."*

La ocupación propuesta en la presente ordenación detallada es muy inferior a la máxima permitida por la Ley.

El apartado 2 del mismo artículo exige que el planeamiento asuma como objetivo la protección del medio ambiente. Se ha redactado un estudio de impacto ambiental para asegurar la correcta protección de los elementos de fauna y flora merecedores de un tratamiento especial destinado a su máxima protección para ello se han realizado las siguientes acciones;:

- Se respeta el trazado natural de los cauces de dominio público, mejorando el aporte de agua de los barrancos que discurren por el sector al río Navaleno.
- Se asegura la depuración de todas las aguas residuales que se generen en el ámbito de planeamiento.
- Se asegura a su vez el tratamiento de los residuos sólidos que se generen en el ámbito de planeamiento.
- Se integran en la ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.
- Se está ejecutando de manera paralela al presente proyecto una senda peatonal y ciclista para poder acceder al polígono sin utilizar vehículo privado.
- Los espacios públicos del sector serán de escaso coste de mantenimiento, utilizando en las zonas libres de uso y dominio público flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
- Implantación de una empresa de fabricación de pellets, combustible de gran eficiencia energética con 0 emisiones de CO2 ya que lo incluye dentro de su ciclo natural.

## 1.2. Alternativas y objetivos de la ordenación

Tenidos en cuenta estos antecedentes, se han planteado las alternativas de la ordenación y diseño presididas por los criterios y objetivos que se señalan a continuación:

- Configurar un área integrada idónea para la implantación de una gran industria de procesamiento de recursos forestales, fabricación de pellets.
- Mejorar la capacidad del polígono industrial para crear puestos de trabajo que fijen población dentro del medio rural.
- Integración de la ampliación del polígono dentro del polígono actual y la zona natural en la que está inmerso. Consiguiendo la adaptación del conjunto proyectado con el entorno y el medio ambiente.
- Dotar de infraestructuras adecuadas a la zona y a los nuevos usos que se implanten.
- Obtener espacios libres públicos y equipamientos con el objeto de mejorar la calidad urbana y la cohesión social de la población.
- Ordenación adecuada de espacios y volúmenes, localización de actividades y su intensidad, dotaciones, zonas verdes, viales y aparcamientos.
- Mantenimiento y continuidad de los caminos actuales que atraviesan o bordean el área.
- Aprovechar la influencia de la carretera Nacional que atraviesa el término municipal.
- Minimizar los gastos de urbanización en lo posible para garantizar la viabilidad económica en la gestión del Plan.

## 2. Solución adoptada. Ordenación

### 2.1. Descripción de la solución adoptada

Se describen en este apartado las características principales de la ordenación detallada establecida, justificando el cumplimiento de la normativa vigente por parte de la nueva ordenación propuesta.

El objetivo principal de la nueva ordenación es conseguir una parcela de dimensiones suficientes para paliar el déficit existente de grandes parcelas dentro del polígono de Navaleno, lo cual permitirá la implantación de una empresa.

El objetivo inicialmente propuesto era conseguir una parcela del al menos 20.000 m<sup>2</sup>, pero posteriormente se consideró más conveniente aumentar esta superficie para permitir futuras ampliaciones de la industria.

Dado que en la ampliación del polígono se ubicará una única empresa y que el acceso del polígono se produce por el este del mismo contamos con la gran ventaja de que no es necesario realizar grandes obras de urbanización para conseguir acceder a la parcela, debiendo de ampliar el viario existente únicamente para dar entrada a los espacios de cesión que es necesario diseñar dentro del sector, parcela de equipamientos, zonas de aparcamiento y espacios libres de uso y dominio público.

Se opta por realizar la entrada prolongando el vial principal del actual polígono, dando una continuidad visual a la misma, este es el punto más adecuado además por ser el punto en que la cota del vial de acceso se ubica aproximadamente a la cota del terreno natural.

Una vez planteado el acceso se decide situar la parcela de equipamientos lindando al sur del mismo y los aparcamientos en la parte Norte, de esta manera la parcela industrial presenta la mayor regularidad posible en su lindero Oeste.

La parcela de equipamientos se ubica en una zona con presencia de arbolado, pero con una zona despejada al Norte. Dentro de la ordenanza de equipamiento se obliga a proteger el máximo de arbolado posible, se dota a esta parcela de una edificabilidad reducida, permitiendo que la edificación se apoye en los linderos, pudiendo conseguir de esta manera que la futura construcción pueda edificarse afectando en pequeña medida al arbolado existente. Cuando los árboles alcancen la madurez y sean talados la parcela quedará disponible en su totalidad para el Ayuntamiento.

El espacio de aparcamiento, capaz de albergar hasta 60 plazas se ubica al norte del nuevo ramal de acceso a las parcelas. El aparcamiento, que forma parte del viario de uso y dominio público del polígono se retranquea unos metros desde el vial de acceso al polígono para evitar el talud que forma este con el terreno, no teniendo que realizar de esta manera grandes movimientos de tierras.

Los espacios libres se disponen rodeando el sector por el Norte, conformando una barrera entre el polígono y la carretera Nacional, en la parte Noreste existe una zona de mayor dimensiones coincidiendo con una masa forestal de importancia, con el objeto de proceder a su conservación.

Las dos pequeñas masas forestales existentes dentro del sector quedan por lo tanto incluidas dentro de parcelas municipales, lo cual mejorará su protección.

## **2.2. Estructura urbana de red de vías públicas**

Se plantea únicamente un pequeño ramal de acceso al sector desde la red viaria ya construida del polígono industrial "El Arrén".

### **NUEVO VIAL**

El nuevo viario presenta una anchura de 16 m y una longitud de 24 metros, permitiendo el acceso a la parcela de equipamientos, al aparcamiento público y a la parcela industrial privada.

Se definirá en el proyecto de urbanización la configuración del viario, pero la calzada mínima tendrá 8 metros en cualquier caso.

### **ENLACE A N234**

Se aprovecha el enlace existente a la carretera N 234, completamente acabado y en funcionamiento en la actualidad, no siendo por lo tanto necesario solicitar un nuevo enlace a la demarcación local de carreteras.

### **APARCAMIENTO**

Se prevén un total de 60 plazas de aparcamiento, de las cuales dos en total serán para discapacitados. Se cumplen con ello el estándar de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

Las dimensiones de los aparcamientos son de 4,5 m x 2,25 m, mientras que los destinados a minusválidos presentan unas dimensiones de de 5,00 m x 2,40 m con sus correspondientes zonas de desembarco.

## **2.3. Zonificación y usos pomenorizados**

El uso principal es el industrial en nave aislada, los usos compatibles vienen determinados en la normativa del presente documento.

Se ha intentado crear una parcela que admita cierta flexibilidad de usos para mejorar su aprovechamiento.

Los usos existentes en el presente documento de ordenación detallada son los siguientes:

- Industrial
- Equipamiento público
- Espacios libres de uso y dominio público
- Viario, incluyendo aparcamientos

## **USO INDUSTRIAL**

Se configura una única parcela con una superficie total de 30.034,71 m<sup>2</sup>. La parcela presenta una forma irregular, adaptada a los condicionantes topográficos y naturales del sector, pero dado su tamaño no existe impedimento para conseguir un adecuado uso industrial.

El uso principal será industrial, considerándose compatibles usos terciarios de oficinas o comercial, dotacional, infraestructuras e incluso residencial para la vivienda del guarda, no obstante la regulación pormenorizada de los usos se realiza en la normativa del presente documento.

Los usos prohibidos son los ganaderos, residencial multifamiliar, alojamiento comunitario, terciario en la categoría de hotel y servicios en general y agropecuario.

La ocupación máxima sobre rasante será la resultante de la aplicación de la edificabilidad prevista con un retranqueo mínimo obligatorio a los linderos.

El aprovechamiento del subsuelo no superará en ningún caso el 20% del permitido sobre rasante salvo para aparcamientos e instalaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38.3.b) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

En todo caso, se cumple que la altura máxima de fachada para los nuevos edificios en suelo urbanizable no podrá ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próxima, (Art. 38.3.c) de la referida Ley de Urbanismo de Castilla y León).

El aprovechamiento de la parcela es de un total de 6.008,86 m<sup>2</sup>, equivalente a un 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cumplimiento del documento básico SI del Código Técnico de la Edificación se deberá de disponer de una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio forestal, así como un camino perimetral de 5 m que podrá estar incluido en dicha franja.

## **VIAS PUBLICAS Y APARCAMIENTOS**

Se construye un único ramal de acceso tanto a la parcela industrial como a las parcelas públicas de aparcamiento y equipamiento.

El vial presenta una superficie de 399,14 m<sup>2</sup>.

La superficie destinada a aparcamiento es de 1.551,90 m<sup>2</sup>, incluyendo dentro de esta superficie el talud con el ramal de acceso al polígono.

Se prevén un total de 60 plazas de aparcamiento, de las cuales dos en total serán para discapacitados. Se cumplen con ello el estándar de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante. La anchura de la calle de rodadura es de 5 m.

Las dimensiones de los aparcamientos son de 4,5 m x 2,25 m, mientras que los destinados a minusválidos presentan unas dimensiones de de 5,00 m x 2,40 m con sus correspondientes zonas de desembarco.

## **ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

Los espacios públicos se disponen conformando una franja de protección de la carretera N 234 con una anchura aproximada de 6 metros, coincidiendo con la zona de servidumbre de la misma.

En la parte Noreste de los espacios públicos aparece una zona con una mayor superficie destinada a albergar la masa forestal de mayor valor existente dentro del sector.

La superficie total de espacios libres públicos es de 2.715,93 m<sup>2</sup>

## **EQUIPAMIENTOS**

Se dispone de una parcela de equipamientos en la parte Suroeste del sector.

Corresponde a sistemas de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

La superficie total destinada a Equipamientos es de 1.827,10 m<sup>2</sup>, superficie superior a los 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante como se justifica en la tabla situada en el apartado 2.5.

#### CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

CUADRO DE SUPERFICIES SECTOR SAU 6				
REF FINCA	Tipología	Superficie	Edificabilidad	
<b>RESIDENCIAL</b>				
I 1	AISLADA	30.034,71 m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6,004,25 m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTOS PUBLICOS</b>				
EQ		1.827,10 m <sup>2</sup>		
<b>ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>				
EL		2.715,93 m <sup>2</sup>		
<b>VIAS PUBLICAS Y APARCAMIENTOS</b>				
Viales		399,14 m <sup>2</sup>		
Aparcamientos		1.551,90 m <sup>2</sup>		
	TOTAL	1.951,04 m <sup>2</sup>		
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>36.528,78 m<sup>2</sup></b>		

#### 2.4. Edificabilidad

Los parámetros de edificabilidad del sector son los siguientes:

Superficie total sector	36.528,98 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1.645 m <sup>2</sup> /Ha

El aprovechamiento máximo del sector será por lo tanto:

$$1.645 \text{ m}^2/\text{Ha} \times 3,6528 \text{ ha} = 6.008,86 \text{ m}^2$$

No se ha propuesto una edificabilidad alta para no alterar la imagen del monte, pese a que ya se encuentra desarrollado el polígono industrial "El Arrén". Además la industria que se pretende implantar necesita grandes superficies de almacenamiento en el exterior pero una ocupación pequeña por las construcciones.

## 2.5. Justificación cumplimiento cesiones

En aplicación del artículo 128 del RUCYL es necesario realizar cesiones de suelo para el sistema local de equipamientos y de espacios libres debiendo de ceder:

"...d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:

*2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.*

*e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:*

*2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.."*

El artículo 128 del RUCYL también determina la cesión necesario de aparcamientos públicos estimando que deberá ser la siguiente:

"... c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.."

### CESION DE EQUIPAMIENTOS

Se destina a equipamientos una parcela de 1.827,10 m<sup>2</sup>.

La cesión obligatoria de equipamientos es la siguiente:

En función de la edificabilidad:

$$6.008,86 \text{ m}^2 \times 15 / 100 = 901,33 \text{ m}^2$$

En función de la superficie del sector:

$$36.528,98 \text{ m}^2 \times 5 / 100 = 1.826,44 \text{ m}^2$$

La superficie de la parcela de cesión de equipamientos es superior a lo requerido por la Normativa Urbanística.

### CESION DE ESPCIOS LIBRES

Se destina a espacios libres una parcela de 2.715,93 m<sup>2</sup>.

La cesión obligatoria de espacios libres es la siguiente:

En función de la edificabilidad:

$$6.008,86 \text{ m}^2 \times 15 / 100 = 901,33 \text{ m}^2$$

En función de la superficie del sector:

$$36.528,98 \text{ m}^2 \times 5 / 100 = 1.826,44 \text{ m}^2$$

La superficie de la parcela de cesión de espacios libres superior a lo requerido por la Normativa Urbanística.

### APARCAMIENTOS

La superficie destinada a aparcamiento es de 1.551,90 m<sup>2</sup>, incluyendo dentro de esta superficie el talud con el ramal de acceso al polígono.

El número de plazas de aparcamiento necesarias en función de la edificabilidad del sector es la siguiente:

$$6.008,86 \text{ m}^2 \times 1 / 100 = 60,09 \text{ plazas}$$

Se prevén dentro del sector un total de 60 plazas de aparcamiento, de las cuales dos en total serán para discapacitados. Se cumplen con ello el estándar de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

Las dimensiones de los aparcamientos son de 4,5 m x 2,25 m, superiores a 10 m<sup>2</sup>, mientras que los destinados a minusválidos presentan unas dimensiones de de 5,00 m x 2,40 m con sus correspondientes zonas de desembarco.

## 2.6. Parcelaciones, alineaciones y ordenanzas

Corresponderá al proyecto de actuación la reparcelación del sector, así como la asignación detallada de cuotas de urbanización de cada parcela.

Las alineaciones son las reflejadas en el plano correspondiente de ordenación, mientras que las ordenanzas de aplicación son las descritas en el apartado de Normativa de la presente documentación.

## 2.7. Coeficientes de homogeneización

Dado que existe una única tipología de parcela industrial no es necesario adoptar coeficientes de homogeneización dentro del sector.

## 2.8. Justificación de porcentaje de cesión al Ayuntamiento

El artículo 17 de la LUCYL establece los derechos de los propietarios de suelo urbanizable, estableciendo que los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

"...el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector..."

El aprovechamiento medio del sector es de 0,1644 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> correspondiendo por lo tanto a los propietarios del sector el aprovechamiento siguiente:

$$0,1644 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 85 / 100 = 0,13974 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

El aprovechamiento total que corresponde a los propietarios es por lo tanto el siguiente:

$$0,13974 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 36.528,98 \text{ m}^2 = 5.104,53 \text{ m}^2$$

El 15 % restante del aprovechamiento, estimado en 901,33 m<sup>2</sup> le corresponde al Ayuntamiento

Dado que el promotor de la actuación y propietario de los terrenos es el Ayuntamiento le corresponde en este caso todo el aprovechamiento lucrativo, no obstante se calcula el porcentaje de cesión al Ayuntamiento en caso de que se realice una venta de la parcela con carácter previo al desarrollo del polígono.

## 3. Características de las redes de infraestructuras

### 3.1. Red de distribución de agua potable

La red de distribución de agua potable se apoya en las conducciones de alimentación del polígono industrial constituidas por una red de construida en poletileno de 150 mm de diámetro, siendo necesario únicamente realizar un ramal de acometida de unos 35 m de longitud.

Se ha proyectado un punto de acometida desde el final de la tubería de abastecimiento existente dentro del sector, punto que quedará en suelo de uso y dominio público. El entronque deberá realizarse según lo indicado por los servicios técnicos municipales.

El proyecto de urbanización desarrollará de manera más precisa las diferentes redes que se describen en la presente documentación, considerándose las determinaciones establecidas como orientativas y a nivel de esquema.

### **DATOS DE CALCULO**

En este caso se conoce la necesidad de dotación real de la empresa que se va a instalar, estimada en 1,5 m<sup>3</sup> diarios.

La velocidad de cálculo estará establecida entre 0,6 y 2,5 m /s.

En las zonas de parques y jardines se plantarán especies autóctonas de bajo consumo de agua, estimando que el consumo no alcanzará establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo de 10 m<sup>3</sup> ha día.

Se dispondrán de un hidrante de 100 mm a la entrada de la parcela.

La red diseñada sigue el trazado del viario, procurando que los tramos sean lo más rectos posibles . Las tuberías se ubican debajo de la vía pública se protegerán suficientemente de las acciones del tráfico.

La presión mínima en el punto más desfavorable será superior a 3 kg/cm<sup>2</sup>.

La red se completa con sus correspondientes válvulas de corte, arquetas y acometidas domiciliarias con llaves de esfera en arquetas a pié de parcela.

#### **Consumo medio diario**

Consumo diario en industria CI

$$1,5 \text{ m}^3 \text{ día} = 1.500 \text{ l/día}$$

Consumo espacios libres C el

$$0,27 \text{ Ha} \times 10 \text{ m}^3 / \text{Ha día} = 2.700 \text{ l /día}$$

Consumo medio diario Cdm

$$(1.500 + 2.700) / 86.400 = \mathbf{0,049 \text{ l/s}}$$

#### **Caudal máximo de cálculo**

Se estima como caudal máximo 2,5 veces el caudal medio diario

$$Q_m = 2,5 \times 0,049 \text{ l/s} = \mathbf{0,12 \text{ l/s}}$$

#### **Consumo anual estimado**

Consumo industria:

$$1,5 \text{ m}^3 \text{ día} \times 365 \text{ días} = 547,50 \text{ m}^3$$

Consumo riego

Se estima que solamente será necesario realizar riegos de las zonas verdes en los meses de abril a septiembre por lo tanto el consumo estimado será:

$$2,7 \text{ m}^3 \times 30 \text{ días} \times 6 \text{ meses} = 486 \text{ m}^3$$

El consumo anual estimado total será:

$$547,50 \text{ m}^3 + 486 \text{ m}^3 = \mathbf{1.033,50 \text{ m}^3}.$$

### **DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS**

Navaleno está incluido dentro de la mancomunidad " El Caramaho", que tiene inscrito en el Registro de Aguas de la CHD un aprovechamiento de aguas subterráneas con un caudal medio equivalente de 11,72 l/s y un volumen máximo anual de 369.690 m<sup>3</sup>/año. El consumo actual es de tan solo 7,04 l/s por lo que existe margen para un gran aumento de consumo.

## **3.2. Red de saneamiento**

La red interior del sector se proyecta mediante un sistema separativo, por una parte las aguas pluviales o de riego y por otra las aguas sucias o residuales.

Las pluviales verterán a la red existente de pluviales, recogiendo el agua de la zona de aparcamiento, así como del suelo industrial. Para la evacuación de las aguas superficiales o de escorrentía la red se encuentra proyectada en PVC de 315, el coeficiente de escorrentía es igual a 0,80.

Dentro de las aguas pluviales será necesario dar solución al aporte de agua procedente de los dos barrancos que discurren por el sector, los cuales se canalizarán en el proyecto de urbanización de la parcela hasta llevarlos al nacimiento del río Navaleno.

Las aguas residuales verterán a la red de aguas negras del polígono siendo necesario en este caso realizar un ramal de acometida de tan solo unos 35 m hasta la red existente.

#### Condiciones de cálculo:

Para las aguas negras el caudal de cálculo considerado se supone el igual al consumo de agua.

Para las aguas de lluvia para una precipitación máxima establecida en la zona de 10 mm./hora, es decir 141 l/seg. Ha.

La sección mínima de los colectores no será inferior a 315 mm.

Deberá disponerse de cámaras de descarga, pozos de registro, sumideros, etc., para la correcta utilización de la red.

Según información del Ayuntamiento la red local de depuración es suficiente para asegurar el correcto tratamiento de las aguas negras como paso previo a su vertido adjuntando como anexo IV al presente documento los datos de funcionamiento de la depuradora de Navaleno, aportados por los servicios técnicos de Diputación.

### **3.3. Red eléctrica y de alumbrado**

#### **RED ELECTRICA**

La red eléctrica se abastece en este caso de la línea de baja tensión que discurre por el sector, realizando una acometida a la red existente.

Las normas técnicas generales por las que se regirán las obras de servicios de suministro de energía eléctrica son las establecidas en el Capítulo 5 del título 5 de las Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno

En concreto, las características de la red en función de la demanda estimada son las siguientes:

*Potencia estimada:* Dotación mínima parcelas industriales: 0,04 Kw/m<sup>2</sup>

Alumbrado público: 1 W/m<sup>2</sup>

Coefficiente de simultaneidad: 0,5

Factor de potencia: Cos= 0,85

Potencia usos industriales:  $6.008,86 \times 0,04 \times 0,5 = 120,18 \text{ kW}$

Potencia alumbrado:  $1.951,06 \text{ m}^2 \times 1 \text{ W/m}^2 = 1,95 \text{ kW}$

Suministro: Por medio de una línea aérea de 15 kV. con origen en una línea de media tensión que discurre al norte de la carretera Burgos-Seria.

Caída máxima de tensión admisible: 5%

El pleno uso del polígono industrial implicará la ampliación del transformador actual de 630 kVa, realizando un refuerzo de la línea de distribución que procede desde la subestación situada a la entrada del municipio al Norte de la Carretera N 234.

En el proyecto de urbanización se concretarán las actuaciones a realizar de refuerzo de la línea eléctrica.

La distribución se realizará en trifásica a 4 hilos y 220/380 V, en canalización enterrada y con caída máxima de tensión admisible: 5%

### **RED DE ALUMBRADO**

El alumbrado público contribuirá a crear un ambiente nocturno adecuado a las necesidades de la vida ciudadana. Sus características visuales y de calidad lumínica armonizarán con las del resto del polígono y los niveles de iluminación cumplirán con los objetivos visuales deseados y cuyos valores mínimos se indican a continuación.

Las normas técnicas generales por las que se regirán las obras de servicios de suministro de energía eléctrica son las establecidas en el Capítulo 6. del Título 5 (Volumen 1) de las propias Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno.

Los niveles de iluminación medida a 1,50 m del pavimento serán

- 10 lux en vías principales
- 5 lux en vías secundarias

En las calles se colocarán lámparas con tecnología Led.

La instalación se realizará con tendido subterráneo en todo su trazado.

Todos los conductores empleados en la instalación estarán formado por conductores de cobre flexibles.

Se instalarán puntos de luz unifocales, señalados en el plano general de acuerdo con las siguientes características:

El nivel de iluminación en los viales se determina en función de la importación del tráfico, siendo de 12 a 15 lux en las calles principales y de 7 a 12 lux en las secundarias. La uniformidad media será de 0,30 a 0,40 en calles principales y de 0,25 a 0,30 en calles secundarias.

Los báculos o columnas verticales se separarán al menos 0,75 m de las alineaciones oficiales de las viviendas aisladas y 1 m cuando se trate de adosadas.

La red de iluminación exterior se resuelve sobre el esquema de la red viaria con puntos de luz sobre báculo, situados al tresbolillo.

### **RED DE TELECOMUNICACIONES**

Las normas técnicas generales por las que se regirán las obras de las redes de telefonía y telecomunicaciones son las establecidas en el Capítulo 7. del Título 5 (Volumen 1) de las propias Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno. Se prevén únicamente dos nuevos puntos de acceso a telefonía.

Todas las canalizaciones discurrirán enterradas.

### **PAVIMENTACION**

Las normas técnicas generales por las que se regirán las obras de urbanización de la red viaria son las establecidas en el Capítulo 2. del Título 5 (Volumen 1) de las propias Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno. Se prevén únicamente dos nuevos puntos de acceso a telefonía.

En los planos de replanteo, alineaciones, secciones transversales y longitudinales se reflejan las características básicas de los viales.

Los firmes adoptados se basan en los factores de tráfico a soportar dentro de la urbanización, así como en la normativa vigente.

## **4. Gestión**

### **4.1. Sistema de actuación**

El sistema de actuación propuesta para el desarrollo del sector SAU 6 es el de CONCIERTO, por tratarse de una actuación que afecta a un único propietario, cumpliendo con ello los requisitos del artículo 78 de la LUCyL.

#### **4.2. Unidades de actuación**

Se establece una única unidad de actuación para todo el ámbito, coincidente por tanto con los límites del sector.

#### **4.3. Obras de urbanización**

##### **FASES DE LA URBANIZACION**

Las obras de urbanización que se recogen en la presente documentación y que se concretarán en un futuro proyecto de urbanización se realizarán en una única fase, descrita en la documentación escrita, plan de etapas y en la documentación gráfica.

##### **CONSERVACION DE LA URBANIZACION**

Hasta su recepción por el Ayuntamiento, correrá a cargo del urbanizador y en su caso de los adquirentes de las parcelas, que se subrogarán en tales cargas que quedarán recogidas en la Inscripción registral de las parcelas resultantes.

A partir de la cesión de las obras al Ayuntamiento de Navaleno la conservación de la urbanización correrá a cargo de dicho Ayuntamiento.

El coste total de las obras de urbanización se estima en el estudio económico y financiero de la presente ordenación detallada.

El presupuesto corresponde a la ejecución, incluidos los gastos generales y beneficio industrial del contratista y los honorarios técnicos de la Dirección de obra, excluido el IVA.

En virtud del artículo 206 del reglamento de urbanismo el plazo de garantía de la urbanización se establece en un año desde la recepción de las obras.

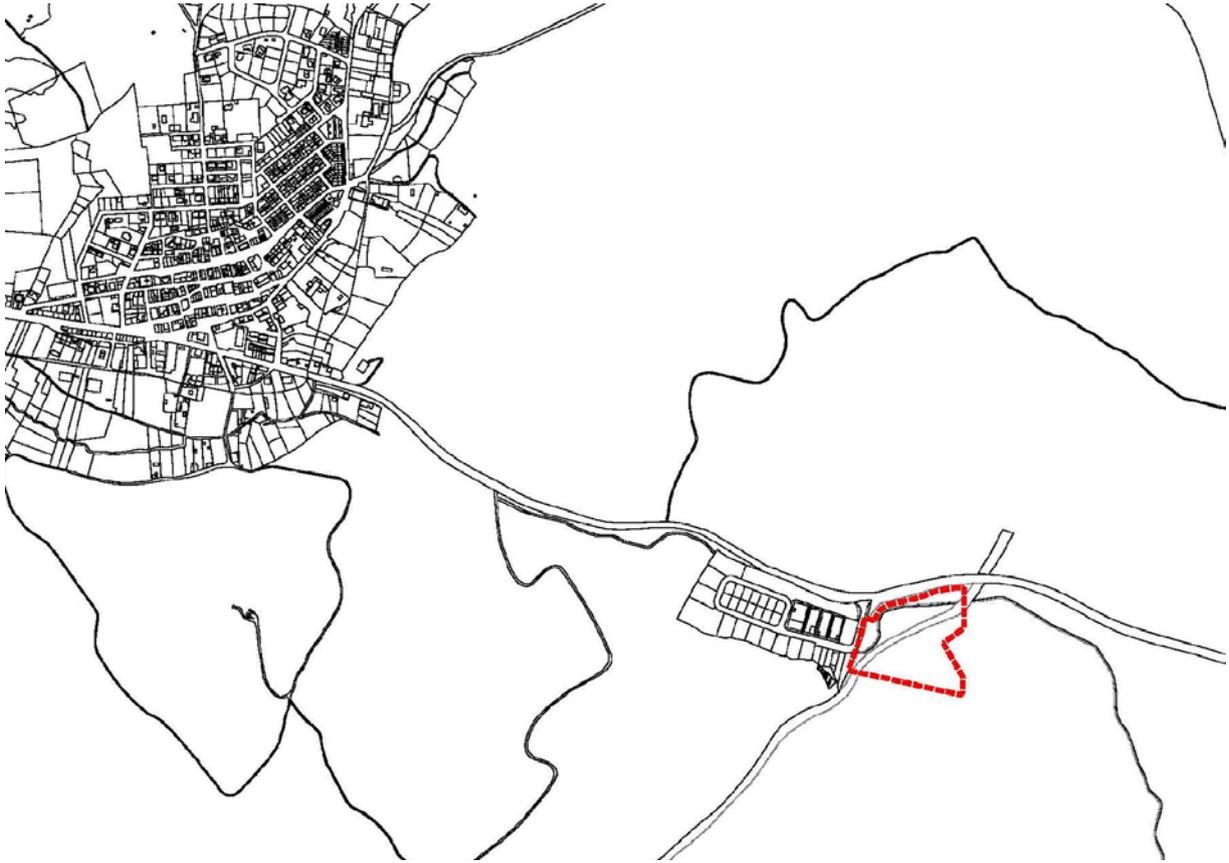
### **5. Resumen ejecutivo**

La presente modificación de las NNSS está destinada a cambiar la clasificación de un área de suelo rústico colindante por el este con el actual polígono industrial con el objeto de poder proceder a su ampliación a la vez que se pretende realizar la ordenación detallada para no tener que tramitar posteriormente un plan parcial.

La zona afectada por la modificación puntual con ordenación detallada corresponde con el límite del nuevo sector SAU 6 sector

Es necesario también modificar el trazado de la Cañada Real Merinas a su paso por el municipio de Navaleno, ya que el trazado actual pasa por los terrenos donde se pretende realizar la ampliación. La modificación del trazado de la vía pecuaria tiene su reflejo en la modificación de los planos de ordenación.

No se podrá obtener cualquier licencia urbanística que afecte a los terrenos donde se asienta el sector, hasta la aprobación definitiva del presente documento y su correspondiente publicación en el boletín oficial de Castilla y León. El plazo de suspensión de licencias y aprobación de otros proyectos de planeamiento se extenderá durante dos años desde la aprobación inicial del presente documento.



ZONA DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

# Estudio económico financiero

## 1. Definición de costes de urbanización

La evaluación económica de la implantación de las infraestructuras proyectadas y de la ejecución de la urbanización, según el artículo 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se rige por las siguientes determinaciones:

1. Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:
  - a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:
    - La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.
    - La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
    - La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
    - La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.
  - b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:
    - Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.
    - Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.
    - Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.
    - Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.
    - Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.
  - c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:
    - La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
    - La jardinería.
    - El tratamiento de los espacios no ajardinados.
    - El mobiliario urbano.
2. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:
  - a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:
    - Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

- Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.
  - Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.
  - Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.
  - En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.
- b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:
- La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
  - La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
  - El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.
  - El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.
- c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

## 2. Costes de las obras de urbanización

Con objeto de calcular el coste aproximado, se establecen los siguientes costes unitarios:

El coste de ejecución material del **sistema viario**, incluyendo todos los conceptos relacionados en los apartados "a" y "b" de los costes de ejecución material de urbanización anteriormente citados, se establece en 70,00 €/m<sup>2</sup>.

Para los **espacios libres de uso público**, incluyendo todos los conceptos relacionados en el apartado "c" de los costes de ejecución material de urbanización anteriormente citados, se establece en 30,00 €/m<sup>2</sup>.

De este modo:

P.E.M. Viales	1.951,06 m <sup>2</sup> x 70,00 €/m <sup>2</sup> =	136.574,20 €
P.E.M. Espacios libres	2.715,93 m <sup>2</sup> x 20,00 €/m <sup>2</sup> =	54.318,60 €
P.E.M. TOTAL		<hr/> 190.892,80 €

Considerando unos Gastos Generales y Beneficio Industrial del 19 %

Presupuesto Contrata	190.892,80 € x 1,19 =	190.892,80 €
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN		<hr/> 190.892,80 €

#### Coste de los Gastos Complementarios:

Modificación puntual con Ordenación detallada	15.000,00 €
Proyecto de Actuación	3.000,00 €
Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra	10.000,00 €
Gestión administrativa y otros	2.000,00 €
<b>TOTAL GASTOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>30.000,00 €</b>

#### Coste Total Aproximado:

TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN	190.892,80 €
TOTAL GASTOS COMPLEMENTARIOS	30.000,00 €
<b>COSTE TOTAL APROXIMADO</b>	<b>220.892,80 €</b>

La obra urbanizadora deberá rematarse con los niveles de calidad que señala la Normativa de la Normas Urbanísticas y de acuerdo con los criterios reseñados en la presente ordenación detallada.

De esta forma, resultan las siguientes repercusiones medias:

- 6,05 € por cada metro cuadrado de terreno bruto.
- 7,36 € por cada metro cuadrado de superficie privada.

### 3. Repercusión de la actuación en la hacienda local

Las repercusiones del coste de urbanización por metro cuadrado de parcela privada son aceptables en las condiciones del mercado de la zona.

Según los costes estimados determinados en el punto anterior, estos supondrían a las arcas públicas municipales un coste superior a los 200.000 €.

Sin embargo solamente con la venta de la parcela a un precio altamente competitivo, supone una reversión de más del 50% del valor de los costes de urbanización.

$$30.030,89 \text{ m}^2 \times 4 \text{ €/m}^2 = 120.123,56 \text{ €}$$

También habría que tener en cuenta el aumento de los costes de mantenimiento de la urbanización a cargo del Ayuntamiento. Sin embargo este coste será una insignificante. Por un lado se aumenta en apenas 400 m<sup>2</sup> de viario y algo más de 1.500 m<sup>2</sup> de aparcamiento; una superficie realmente pequeña en comparación con la superficie actual del Polígono industrial. Por otro lado, al tener el ya una contrata de mantenimiento, esta ampliación no supondrá un aumento significativo del coste de mantenimiento, al tener esta empresa ya asumidos los costes fijos que suponen el resto del polígono.

Al mismo tiempo, dicha obra supone un incremento en los ingresos municipales en los siguientes capítulos:

*Capítulo I: Incremento de ingresos en I.B.I. de Urbana e Impuesto de Actividades Económicas, del orden de 20.000 € anuales.*

*Capítulo II: Incremento en I.C.I.O, en una sola anualidad en 288.000 €, aplicada la bonificación del 50 %.*

*Capítulo III: Incremento en la Tasa de servicio de abastecimiento de agua, Tasa de recogida de basura y Tasa de servicio de alcantarillado, del orden de 3.000 € anuales.*

*Capítulo IV: Incremento de la participación de Tributos del Estado.* Este incremento vendría determinado por el aumento de población joven en el municipio. Un incremento en el número de nacimientos así como un incremento en el esfuerzo fiscal, a través de una mayor recaudación tributaria. No se puede especificar cuantía por ser de difícil valoración.

De este modo los costes de urbanización quedarán totalmente amortizados incluso antes de haber comenzado la actividad industrial y supondrán un importante aumento en los ingresos anuales de las arcas municipales.

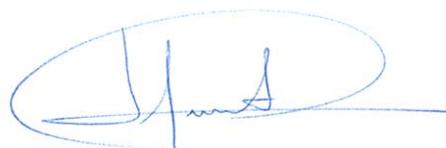
Navaleno, Septiembre de 2015

AUTOR DEL ENCARGO



Fdo: D. PAULINO HERRERO AMAT

LOS ARQUITECTOS,



Fdo: JOSÉ CARLOS GARABITO LÓPEZ



Fdo: DANIEL GARABITO LÓPEZ

## PLANOS DE INFORMACION ORDENACION DETALLADA



## PLANOS DE ORDENACION DETALLADA



## NORMATIVA



## ÍNDICE

Capítulo 1. Disposiciones de carácter general.....	71
Art. 1.    Contenido.....	71
Art. 2.    Ámbito territorial .....	71
Art. 3.    Vigencia .....	71
Art. 4.    Revisión o modificación .....	71
Art. 5.    Administración actuante .....	71
Art. 6.    Contenido documental y Normas de interpretación .....	71
Art. 7.    Edificaciones e instalaciones anteriores .....	72
Capítulo 2. Desarrollo del planeamiento .....	73
Art. 8.    Régimen urbanístico del suelo .....	73
Art. 9.    Usos pormenorizados .....	73
Art. 10.   Ajuste de límites .....	73
Art. 11.   Parcelaciones.....	73
11.1 Concepto.....	73
11.2 Parcelas indivisibles.....	73
11.3 Licencia de parcelación .....	74
11.4 Proyecto de parcelación.....	74
Art. 12.   Proyectos de Urbanización.....	74
12.1 Limitaciones .....	74
12.2 Contenido .....	74
Capítulo 3. Normas técnicas generales de urbanización.....	75
Art. 13.   Condiciones de urbanización de la red viaria.....	75
13.1 Vías rodadas .....	75
13.2 Uso y dominio de los viales.....	75
Art. 14.   Condiciones de las infraestructuras de abastecimiento de agua y redes de riego .....	75
Art. 15.   Condiciones de las infraestructuras de evacuación y depuración de aguas residuales y pluviales .....	76
Art. 16.   Condiciones de las infraestructuras de suministro de energía eléctrica .....	77
Art. 17.   Alumbrado Público.....	78
Art. 18.   Condiciones de las infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones.....	78
Art. 19.   Condiciones de Protección del Medio Ambiente urbano y natural.....	78
19.1 Residuos gaseosos.....	78
19.2 Residuos sólidos.....	78
19.3 Prevención de la contaminación de aguas .....	78
19.4 Prevención de la contaminación acústica .....	79
Capítulo 4. Normas generales de la edificación y se los usos .....	80
Art. 20.   Definiciones .....	80
Art. 21.   Condiciones generales a todas las zonas.....	80
Art. 22.   Condiciones técnicas de las obras en relación a las vías públicas.....	80
22.1 Alineaciones y rasantes.....	80
22.2 Prohibición de ocupar viales.....	80
22.3 Ocupación de la vía pública por causa de las obras .....	80
22.4 Acometidas a los servicios municipales.....	81
22.5 Protección de servicios generales.....	81
22.6 Limpieza de obras .....	81

22.7 Construcciones provisionales .....	81
Art. 23. Servidumbres .....	81
Art. 24. Construcciones bajo espacios de uso público .....	82
Art. 25. Condiciones de las instalaciones .....	82
Art. 26. Condiciones de vallado .....	82
Capítulo 5. Régimen de usos compatibles .....	83
Art. 27. Uso Característico .....	83
Art. 28. Usos compatibles sin limitaciones .....	83
Art. 29. Usos prohibidos .....	83
Art. 30. Usos compatibles con limitaciones .....	83
Capítulo 6. Normas particulares ordenanza .....	85
Art. 31. Ordenanza Industrial (IND) .....	85
31.1 Ámbito de Aplicación .....	85
31.2 Uso y tipología .....	85
31.3 Altura de la edificación .....	85
31.4 Superficie Máxima Edificable, Fondo y Ocupación .....	86
31.5 Tamaño de Parcela .....	86
31.6 Disposición de la edificación en la parcela. Separación entre edificios. ....	86
31.7 Patios .....	87
31.8 Condiciones Estéticas .....	87
31.9 Otras Condiciones .....	87
Art. 32. Ordenanza de Equipamientos Eq .....	88
32.1 Ámbito de Aplicación .....	88
32.2 Uso y Tipología .....	88
32.3 Altura de la edificación .....	88
32.4 Superficie máxima edificable y Ocupación .....	88
32.5 Tamaño y frente mínimo de parcela .....	89
32.6 Disposición de la edificación en la parcela .....	89
Art. 33. Ordenanza Suelo Libre de Uso Público (EL) .....	89
36.1 Ámbito de Aplicación .....	89
36.2 Uso y tipología .....	89
36.3 Construcciones permitidas .....	89
36.4 Superficie máxima edificable .....	89
36.5 Tamaño mínimo de parcela .....	89
36.6 Disposición de la edificación en la parcela .....	89
36.7 Gestión y mantenimiento .....	89

# NORMATIVA URBANÍSTICA

## Capítulo 1. Disposiciones de carácter general

### Art. 1. Contenido

En la elaboración del presente documento de ordenación detallada se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas en los art. 137 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, referidos al contenido de documento así como las determinaciones fijadas en las propias Normas Subsidiarias Municipales para el desarrollo de Planes Parciales.

### Art. 2. Ámbito territorial

El territorio ordenado a través de la presente ordenación detallada es el delimitado en los planos como Suelo Apto para Urbanizar S.A.U.-6, de uso y tipología característicos industrial.

### Art. 3. Vigencia

El periodo de vigencia es indefinido, hasta su modificación o revisión en el ámbito del sector a través de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Las determinaciones de la ordenación detallada entrarán en vigor el día siguiente a la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

### Art. 4. Revisión o modificación

Cualquier modificación de la ordenación detallada del sector deberá tramitarse bien como Modificación Puntual -según establece el epígrafe 1.1.4 de las Normas Subsidiarias- bien dentro del proceso de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales -según los supuestos previstos en el epígrafe 1.1.3 de dichas Normas-.

### Art. 5. Administración actuante

Será el Ayuntamiento de Navaleno.

### Art. 6. Contenido documental y Normas de interpretación

El presente documento consta de los siguientes documentos:

1. Memoria informativa
2. Memoria vinculante justificativa de la Ordenación y sus determinaciones
3. Planos de Información
4. Planos de Ordenación
5. Normativa Urbanística
6. Estudio económico-financiero

En caso de discrepancia entre los distintos documentos, se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a su valor normativo:

- 1º. Planos de Ordenación
- 2º. Ordenanzas
- 3º. Normas Urbanísticas Generales
- 4º. Memoria

Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación a escala 1:1000 relativas a la ordenación en Suelo Urbano (alineaciones y rasantes del sistema viario, espacios públicos y ordenanzas de aplicación) son plenamente normativas y sólo podrán ser alteradas (sin modificar puntualmente o sin revisar las Normas Subsidiarias) en los términos y con el alcance previstos en la legislación urbanística vigente.

#### **Art. 7. Edificaciones e instalaciones anteriores**

No existen edificaciones o instalaciones anteriores.

## Capítulo 2. Desarrollo del planeamiento

### Art. 8. Régimen urbanístico del suelo

El suelo comprendido en el ámbito del sector se clasifica como urbanizable en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales y se transformará en Suelo Urbano tras la ejecución del Proyecto de Urbanización.

### Art. 9. Usos pormenorizados

Su delimitación se realiza en los planos correspondientes en función de las siguientes zonas y categorías:

- a) Espacio industrial, parcelas industriales Grado 2 (IND.2 naves aisladas)
- b) Espacios libres de dominio y uso público, Zonas verdes (EL)
- c) Equipamientos (Eq)
- d) Aparcamientos
- e) Red viaria

### Art. 10. Ajuste de límites

La delimitación del Polígono sobre el plano topográfico básico a escala 1/1000, recoge en detalle la prevista en la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales para el sector S.A.U.-6 (escala 1/10.000). Dicha delimitación se establece con precisión en los planos que forman parte del presente documento.

### Art. 11. Parcelaciones

#### 11.1 Concepto

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes en las condiciones establecidas en el art. 94 de la LRSOU/76 y su remisión al art. 96 de la misma.

#### 11.2 Parcelas indivisibles

1. Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las fijadas como mínimas en el presente documento (350 m<sup>2</sup> para IND.1 y 1.000 m<sup>2</sup> para IND.2), salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agregarlos y formar una nueva parcela de superficie no inferior a las ya indicadas.
2. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinaciones como mínimas en el Plan, salvo que el exceso sobre el mínimo se segregue con el fin descrito en el punto anterior.
3. Las parcelas edificadas en las que como resultado de la división no pueda materializarse sobre cada una de las parcelas resultantes la edificabilidad asignada por la ordenanza de aplicación.

### 11.3 Licencia de parcelación

Toda parcelación urbanística estará sujeta a la previa licencia municipal que se otorgará a la vista del proyecto presentado, del cumplimiento de las determinaciones anteriormente fijadas.

### 11.4 Proyecto de parcelación

El proyecto de parcelación estará compuesto de:

1. Plano acotado de la finca o fincas a parcelar a escala no inferior a 1/100 en su estado actual, con detalles de las edificaciones, cercas, etc. Si fuera necesario, podrá exigirse la aportación de un plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro.
2. Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.
3. Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, justificando que la nueva parcelación cumple la normativa aplicable.

## Art. 12. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen la finalidad de concretar prácticamente las determinaciones del planeamiento correspondiente,

### 12.1 Limitaciones

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo ni edificación.

No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas y Planes Parciales que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras .

### 12.2 Contenido

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Redes de telefonía y telecomunicaciones

En cualquier caso, deberá resolver con suficiente grado de detalle las conexiones con las redes viarias y de servicios a las que acometan, adjuntando las autorizaciones que, en su caso, fueran preceptivas.

## Capítulo 3. Normas técnicas generales de urbanización

### Art. 13. Condiciones de urbanización de la red viaria

#### 13.1 Vías rodadas

Las normas técnicas generales por las que se regirán las obras de urbanización de la red viaria son las establecidas en el Capítulo 5.2 del Título 5 (Volumen 1) de las propias Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno.

Se diferencian dos tipos de vías rodadas:

#### Vía primaria o Ramal de acceso:

La entrada al polígono desde la carretera N-234 se produce a través de un único acceso situado en el extremo este del polígono, que presenta buenas condiciones de visibilidad para entrada y salida de vehículos. El trazado de los necesarios carriles de aceleración y desaceleración sobre el margen de la carretera y sobre la mediana central serán definidos por el órgano competente en materia de Carreteras del Estado.

El ramal de acceso que entronca perpendicularmente con la carretera nacional tiene una pendiente inferior al 7%. La movilidad sobre este carril -paso obligado de entrada y salida al polígono- es óptima ya que desde el mismo no se accede directamente a ninguna parcela. Por ello se proyecta una anchura total de 8,50 metros, con calzada de 7,90 metros y una única acera lateral de 1,50 metros.

#### Vías secundarias o de distribución

La red viaria interior de acceso a las parcelas presenta un esquema de distribución "en anillo" en la mitad oeste y de tipo "lineal" en la mitad este, siempre con pendiente inferior al 3% y sección tipo de 12,00 metros, de los cuales 7,00 corresponden a la calzada, 2,00 a una única banda lateral de aparcamiento y aceras de 1,50 metros a ambos lados. Pudiendo la sección verse incrementada según el uso previsto de la parcela a la que sirve de acceso.

#### 13.2 Uso y dominio de los viales

Todas las vías anteriormente descritas serán de dominio y uso público cualquiera que sea la persona o entidad que cede la superficie y/o ejecuta su urbanización.

### Art. 14. Condiciones de las infraestructuras de abastecimiento de agua y redes de riego

Las normas técnicas generales por las que se reglarán las obras de las redes de abastecimiento de agua y redes de riego del polígono son las establecidas en el Capítulo 3. del Título 5 (Volumen 1) de las propias Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno.

En concreto, las características de la red en función de la demanda estimada son las siguientes:

**Red de hidrantes contra incendios.** Se prevé la instalación de hidrantes contra incendios, del

tipo columna, 70-70-100, localizados de manera que la distancia entre cualquier punto del polígono y el hidrante más próximo no supere los 100 metros

**Caudal:** El caudal máximo se obtendrá a partir del consumo de cálculo -mayorado con un factor punta de 3,0- y el caudal correspondiente a un hidrante de incendio (16,6 l/s).

**Abastecimiento:** Se prevé el suministro al polígono a través de una conducción de 175 mm de diámetro, con origen en el depósito municipal. La alimentación de este depósito se realiza desde la captación municipal existente y sirve para el abastecimiento simultáneo del núcleo urbano y del polígono industrial.

**Presión de suministro:** Se considera una presión mínima de 3,5 Kgf/cm<sup>2</sup>. La localización del polígono en una depresión y la escasa altura prevista para la edificación aconsejan adoptar esta presión mínima, superior al estándar de 1 Kgf/cm<sup>2</sup>, que permitirá tanto la instalación de sistemas de riego por aspersión sin grupos de presión como el suministro a los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios sin equipos motobombas.

Por otra parte, se aconseja una presión máxima de 5 Kgf/cm<sup>2</sup> con objeto de favorecer el mantenimiento y longevidad de la red.

**Red de distribución:** La red de distribución se resolverá con tuberías de polietileno de 10 atmósferas.

Se dispondrá de dispositivo de cierre en el cruce de calle.

Para el cálculo de la red de distribución se considerarán los siguientes valores:

- Diámetro mínimo: 100 mm, excepto en las acometidas a cada una de las parcelas. Este diámetro mínimo deberá ser 125 mm en la red principal desde la que se alimenten los hidrantes de incendios.
- Velocidad el agua: se considerará una velocidad mínima de 0,6 mis, con objeto de evitar sedimentaciones, y máxima de 2 mis, para favorecer el mantenimiento de la red.

## **Art. 15. Condiciones de las infraestructuras de evacuación y depuración de aguas residuales y pluviales**

Las normas técnicas generales por las que se regirán las obras de los servicios de evacuación y depuración de aguas son las establecidas en el Capítulo 4. del Título 5 (Volumen 1) de las propias Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno.

Actualmente está en funcionamiento una nueva EDAR para servicio de todo el municipio, situada junto al camping municipal. Es en esta depuradora donde se realiza el tratamiento de los residuos procedentes del polígono industrial. Estos residuos son conducidos hasta aquí desde el polígono a través de un emisario, de diámetro 500 mm, que discurre en paralelo con el cauce del arroyo Navaleno, hasta encontrarse con el colector principal del sistema municipal de alcantarillado, que discurre al sur del núcleo.

En todo caso, tanto los vertidos del polígono en su conjunto como los de cada una de las industrias deberán respetar los límites establecidos por la Dirección General de Sanidad, lo que aconseja la realización de un tratamiento previo (arqueta separadora de grasas) en caso de ser necesario. Las aguas atmosféricas y de escorrentía pueden verterse de manera controlada al cauce del río Navaleno con la correspondiente autorización del organismo regulador de cuenca.

Las aguas pluviales de la ampliación del polígono se verterán al sistema de saneamiento de pluviales existente en el polígono "El Arrén".

**Canalización:** Conducciones subterráneas situadas bajo las aceras y jardines, y excepcionalmente bajo calzada, siguiendo el trazado de las vías públicas y espacios libre de uso y dominio público.

Para el cálculo de la red se consideran las siguientes condiciones de diseño:

- Velocidad del agua a sección llena comprendida entre 0,5 y 2,0 m/s. Podrán considerarse velocidades superiores en las canalizaciones en el caso de optar por materiales plásticos.
- Sección mínima del colector: Ø 300 mm
- Pendiente mínima del 1%.
- Se construirán cámaras de descarga automática, con capacidad 0,50 m<sup>3</sup>, en todas las cabeceras de ramal.
- Se construirán arquetas o pozos de registro en todos los cambios de dirección o de rasante y en las alineaciones rectas cada 50 metros como mínimo.
- Las calles desaguarán en imbornales situados como máximo cada 50 metros.

**Depuración y vertido:** El vertido de las aguas residuales se realizará tras ser tratada en la EDAR próxima al camping, y cumplirá los parámetros de calidad (Normas de la Dirección General de Sanidad) reflejados en el cuadro de la página siguiente.

#### **Art. 16. Condiciones de las infraestructuras de suministro de energía eléctrica**

Las normas técnicas generales por las que se regirán las obras de servicios de suministro de energía eléctrica son las establecidas en el Capítulo 5. del Título 5 (Volumen 1) de las propias Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno.

En concreto, las características de la red en función de la demanda estimada son las siguientes:

**Potencia estimada:** Dotación mínima parcelas industriales: 0,04 KW/m<sup>2</sup>

Alumbrado público: 1 W/m<sup>2</sup>

Coefficiente de simultaneidad: 0,5

Factor de potencia: Cos= 0,85

**Suministro:** Por medio de una línea aérea de 15 kV. con origen en una línea de media tensión

que discurre al norte de la carretera Burgos-Soria.

Caída máxima de tensión admisible: 5%

En caso de ser necesario se realizará el refuerzo de la línea existente de suministro de energía eléctrica y del transformador.

*Distribución:* Distribución en trifásica a 4 hilos y 220/380 V, en canalización enterrada y con caída máxima de tensión admisible: 5%

## **Art. 17. Alumbrado Público**

Las normas técnicas generales por las que se regirán las obras de servicios de suministro de energía eléctrica son las establecidas en el Capítulo 6. del Título 5 (Volumen 1) de las propias Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno.

Los niveles de iluminación media mínima, medida a 1,50 m del pavimento serán:

- 10 lux en vías principales
- 5 lux en vías secundarias

En las calles se colocarán lámparas con tecnología Led.de

## **Art. 18. Condiciones de las infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones**

Las normas técnicas generales por las que se regirán las obras de las redes de telefonía y telecomunicaciones son las establecidas en el Capítulo 7. del Título 5 (Volumen 1) de las propias Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno.

Las canalizaciones discurrirán enterradas.

## **Art. 19. Condiciones de Protección del Medio Ambiente urbano y natural**

### **19.1 Residuos gaseosos**

Se prohíben las emanaciones de polvo o gases nocivos, debiendo adoptar las medidas correctoras exigibles a las actividades calificadas. La cantidad máxima de polvo o humos emanados por una misma industria no excederá de 1,50 gramos/m<sup>3</sup> ni de 50 kg/hora.

### **19.2 Residuos sólidos**

Considerando un ratio de 50 trabajadores/ha, la ocupación teórica total del polígono sería de unos 150 trabajadores. Estimando un estándar de residuos sólidos de 0,5 Kg/hab y día, la carga total será aproximadamente de 75 Kg/día. Se prevé la recogida de los nuevos residuos mediante extensión del actual servicio de recogida de basura en el polígono industrial mediante autocamiones acondicionados.

### **19.3 Prevención de la contaminación de aguas**

Se prohíbe verter a los ríos y arroyos sin depuración previa de las aguas residuales con capacidad de contaminar, por su toxicidad o por su composición química, las aguas

superficiales o subterráneas. Se prohíbe así mismo la creación de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a que el terreno absorba dichas aguas contaminantes.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá solicitar los informes que estime necesarios pudiendo denegar, en base a ellos, la correspondiente licencia. Los contenidos máximos autorizados en el agua de vertido serán los recogidos en el cuadro del art. 18 del presente Plan Parcial.

En todo caso, las actividades sujetas a licencia o autorización ambiental deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo de la inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red municipal de alcantarillado. En caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigibles para su vertido directo, será obligación del titular de la actividad la depuración previa de dicho efluente mediante sistemas adecuados a las características de los residuos a evacuar.

#### **19.4 Prevención de la contaminación acústica**

No podrán producirse en el ambiente exterior ni transmitirse al mismo desde el interior de los recintos ruidos que sobrepasen los siguientes niveles:

- 70 dBA entre las 8 y las 22 horas
- 55 dBA entre las 22 y las 8 horas:

La medición del nivel de ruido se efectuará en el eje de la calle contigua a la parcela que se considere. Se exceptúan de los límites anteriores los ruidos del tráfico.

## Capítulo 4. Normas generales de la edificación y se los usos

### Art. 20. Definiciones

A efectos de interpretación y aplicación de las presentes ordenanzas. Las definiciones de los términos en ellas empleados se remiten a las Normas Generales de la Edificación y de los Usos que las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal establecen en el Título 3 (Volumen 1), en todo aquello que no contradiga las determinaciones de las Ordenanzas específicas del presente documento.

### Art. 21. Condiciones generales a todas las zonas

Además de todas las determinaciones recogidas en la presente Normativa, deberán tenerse en cuenta los preceptos derivados de la legislación sectorial de rango complementaria y/o superior:

- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras del Estado así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.O. 849/1986 de 11 de Abril

Cuando en la aplicación de las distintas normativas existiera contradicción en el aprovechamiento edificable en una parcela, prevalecerá la que determine menor aprovechamiento.

### Art. 22. Condiciones técnicas de las obras en relación a las vías públicas

#### 22.1 Alineaciones y rasantes

Los edificios que se construyan de nueva planta deberán respetar las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en las Ordenanzas y planos de ordenación del presente Plan Parcial, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que lo desarrollen y complementen.

#### 22.2 Prohibición de ocupar viales

No podrá sobresalir de la alineación oficial ningún cuerpo que forme parte de la construcción ni de su vallado, ni siquiera vuelos, miradores, porches ni marquesinas.

#### 22.3 Ocupación de la vía pública por causa de las obras

En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura y tráfico (peatonal y rodado) de la vía la superficie que puede ocuparse. Dicho permiso se extingue con la finalización de las obras.

En todo caso debe quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 metro de ancho mínimo, debidamente enlazado con las aceras colindantes. Si dicho paso no puede establecerse sobre la acera, el interesado deberá habilitar un paso sobre la calzada o banda de aparcamientos debidamente protegido y señalizado, y .que conecte con las aceras

colindantes.

La ocupación de la vía pública cesará en el mismo momento en que ya no fuere necesario por razón de las obras, en cuyo caso el interesado la liberará y adoptará las correspondientes medidas de protección para usuarios de la vía pública. El Ayuntamiento podrá determinar el momento en que deba desaparecer dicha ocupación.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que se hubieran producido.

#### **22.4 Acometidas a los servicios municipales**

Las acometidas a las redes de infraestructuras municipales se harán de acuerdo a las prescripciones técnicas municipales, y no se ocultarán hasta ser supervisadas y aprobadas por los técnicos municipales.

#### **22.5 Protección de servicios generales**

Cuando en las proximidades de la finca en que se vayan a realizar obras de cualquier tipo existan redes de servicios generales como tendidos eléctricos, conducciones de agua o saneamiento, etc. que puedan verse afectados por las obras, los propietarios están obligados a comunicarlo a las compañías suministradoras y al Ayuntamiento.

#### **22.6 Limpieza de obras**

Se prohíbe depositar escombros, tierras, o materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios en todo momento. Así mismo el promotor de la obra será responsable de la suciedad o deterioro producidos por los vehículos que intervienen en la obra y deberá adoptar las medidas para la limpieza y reparación, en su caso.

#### **22.7 Construcciones provisionales**

En el interior de los solares donde se vayan a realizar obras, se permitirá con carácter provisional elevar construcciones de una planta como máximo, destinadas a comedores, vestuarios y/ o depósito de materiales y herramientas de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales descritas, que deberán ser demolidas al finalizar las obras o en caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### **Art. 23. Servidumbres**

Sobre las fincas privadas el Ayuntamiento podrá instalar, modificar o suprimir a su cargo, y los propietarios deberán aceptarlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la colectividad. Se hará procurando reducir al mínimo las molestias y avisando a los afectados con la máxima antelación posible en cada caso.

Si por razón de la ordenación del polígono se producen servidumbres de vistas, luces, o pasos sobre predios colindantes, dichas servidumbres deberán quedar definidas al tiempo de constituir cada finca independiente.

#### **Art. 24. Construcciones bajo espacios de uso público**

Si excepcionalmente se construyen sótanos bajo espacios libres de uso público, deberá preverse una sobrecarga mínima de 1.000 kg/m<sup>2</sup>.

#### **Art. 25. Condiciones de las instalaciones**

Toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, conducciones, maquinaria, etc. se realizarán de manera que eviten molestias a los colindantes en cuanto a la existencia de ruidos, humos, olores, vibraciones, etc...

#### **Art. 26. Condiciones de vallado**

La alineación oficial que separa la parcela privada de los espacios públicos, sean calles o zonas verdes, y los linderos medianeros, deberán materializarse con cerca tipo, excepto en los accesos a las parcelas en que se colocarán puertas practicables diáfanas.

El vallado tanto de separación respecto a espacios públicos como a parcelas colindantes, tendrá un zócalo de hormigón, bloque tipo split o fábrica enfoscada y pintada y de altura media 1,00 m. Si la pendiente del terreno lo hace necesario, el basamento macizo se escalonará de manera que en ningún punto su altura sea inferior a 0,60 metros ni superior a 1,40 metros. La malla o reja superior llegará hasta una altura total de 2,00 metros y se escalonará acompañando al basamento.

En las fachadas a calles o zonas verdes públicas, sobre el zócalo se colocarán rejas metálicas formadas por barrotes verticales siguiendo una imagen unitaria en todo el polígono.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas o, en su caso, de muros de contención justificados por la pendiente del terreno, lo ejecutará el promotor de la primera industria que se asiente, debiendo abonarle el colindante la parte proporcional antes de comenzar cualquier tipo de construcción.

## Capítulo 5. Régimen de usos compatibles

En el ámbito del polígono se mantiene el mismo régimen de compatibilidad de usos establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, con la condición adicional de que la superficie construida con usos distintos al característico (sean compatibles con o sin limitaciones) no podrá superar el 25% de la total correspondiente al sector.

### Art. 27. Uso Característico

El uso característico del Polígono es el *uso Productivo*, es decir, actividades tanto de obtención y transformación de materias primas como de fabricación de productos semielaborados o elaborados; almacenamiento de los mismos y reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Se admiten las siguientes categorías:

- a) talleres (menos de 75 KW de potencia instalada)
- b) talleres artesanos (talleres con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 200m<sup>2</sup> construidos)
- c) almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final).
- d) industria (75 KW o más de potencia instalada), en las categorías de industria media y ligera. Será industria limpia, que no genere ruidos, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los colindantes.

No serán admisibles las instalaciones ganaderas, ni siquiera las de carácter semi-industrial. Las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas exigirán la adopción de las correspondientes medidas correctoras.

### Art. 28. Usos compatibles sin limitaciones

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Terciario en la categoría de Comercio Mayorista; Infraestructuras.

### Art. 29. Usos prohibidos

Residencial Multifamiliar; Alojamiento Comunitario; Terciario en las categorías de Hotel y Servicios en general; Agropecuario.

### Art. 30. Usos compatibles con limitaciones

#### Residencial unifamiliar:

Se permite una sola vivienda para residencia del personal de vigilancia o mantenimiento con una superficie máxima construida de 150 m<sup>2</sup>

**Terciario, en la categoría de Despacho Profesional, Oficinas y Comercio.**

#### Minorista:

Sólo en planta baja, con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante y, en

cualquier caso, de 150 m<sup>2</sup> por parcela, con excepción de las oficinas vinculadas a la propia actividad productiva, que no tendrán limitación de superficie.

**Terciario, en la categoría de Hostelería:**

Serán admisibles los usos de discoteca, bar, cafetería y restaurante. Con un máximo de una instalación hostelera por parcela.

**Terciario, en la categoría de Servicio de Combustible:**

Previa autorización administrativa correspondiente.

**Aparcamiento:**

Solo en Planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado, con un mínimo obligatorio de:

- una plaza por cada 300 m<sup>2</sup> y fracción de uso Productivo.
- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario
- una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> y fracción de uso Dotacional

## Capítulo 6. Normas particulares ordenanza.

### Art. 31. Ordenanza Industrial (IND)

#### 31.1 Ámbito de Aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en el Plano de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código IND.

#### 31.2 Uso y tipología

Se establecen un único grado de ordenanza equiparable al Grado 2, de naves aisladas, del plan parcial del polígono industrial "el Arrén".

Características tipológicas:

- Naves Aisladas sobre parcela mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.

El Uso Característico es el Productivo.

#### 31.3 Altura de la edificación

##### Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 3 plantas y 10,00 metros medidos desde la rasante del punto medio de cada fachada hasta el nivel de arranque de la estructura de cubierta.

La solución de cubierta debe quedar por debajo de 12,50 m. Sobre las alturas máximas indicadas sólo se permiten los elementos singulares necesarios para el desarrollo de la actividad (silos, tolvas, depósitos, chimeneas, torres de refrigeración, etc.) que deberán tratarse con materiales y composición estética adecuada. Se prohíbe la cubrición con uralita o materiales brillantes.

##### Entreplantas

Sólo se permite la construcción de entreplantas en planta baja, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total de cada local. Si el espacio sobre y/o bajo la entreplanta se destina a uso permanente de trabajadores o público no podrá ocupar más del 20%. Su distancia al plano de fachada será como mínimo de 2 metros.

La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de 2,25 metros.

Si un local con entreplanta se subdivide en diferentes locales, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición necesarias.

##### Sótanos

Sólo se permiten si existe justificación funcional. Se prohíbe el uso como lugar de trabajo que exija la permanencia de personas, excepto si los huecos de iluminación y ventilación tienen

una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil total del local.

La altura del plano superior del forjado de techo, medida en el punto medio de la fachada de acceso será menor de 0,90 metros.

La superficie de sótanos no dedicada a garajes, instalaciones o servicios generales de la industria computará a efectos de la superficie edificable.

#### **31.4 Superficie Máxima Edificable, Fondo y Ocupación**

La Superficie Máxima Edificable según el grado será la resultante de aplicar a la superficie neta de parcela un coeficiente de edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se fija fondo máximo edificable, que vendrá determinado por las alineaciones y retranqueos establecidos.

La Ocupación Máxima de parcela será la resultante al respetar los retranqueos mínimos establecidos, sin superar en ningún caso el 25%.

#### **31.5 Tamaño de Parcela**

El tamaño de la parcela mínima edificable se establece en 1.000 m<sup>2</sup>.

En caso de realizar una reparcelación de la que resulte más de una parcela:

- a) La edificabilidad asignada al conjunto de las parcelas originales se mantendrá en el conjunto de las parcelas resultantes
- b) Se respetarán las alineaciones y ordenanzas asignadas a las parcelas originales

#### **31.6 Disposición de la edificación en la parcela. Separación entre edificios.**

El retranqueo frontal se fija en 5,00 metros.

La dimensión mínima del retranqueo posterior y lateral será de 5,00 metros.

Se permite adosarse a uno de los linderos laterales siempre que, previamente a la concesión de licencia, se aporte compromiso documentado del propietario colindante para edificar adosado a dicho lindero. Dicha carga deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad para ambas parcelas.

La separación mínima entre edificios cuando no estén adosados se regulará en función de los huecos que abran a las fachadas enfrentadas, según las condiciones de patios del siguiente apartado. Si no abren huecos, la separación mínima será de 3,00 metros.

En cumplimiento del Código Técnico de la edificación se procurará disponer de una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio forestal, así como un camino perimetral de 5 m que podrá estar incluido en dicha franja.

### **31.7 Patios**

Se permiten patios abiertos o cerrados cuya dimensión mínima se establece en función de los huecos que abran a ellos:

- si abren huecos de habitaciones vivideras o locales de trabajo deberá poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación más alta.
- sí los huecos son de almacenes, zonas de paso, cocinas o baños, el diámetro mínimo será de la mitad de la altura de la edificación más alta.

En cualquier caso, el diámetro mínimo del círculo inscrito será de 4,00 metros, sin que pueda reducirse por cuerpos volados.

### **31.8 Condiciones Estéticas**

#### **Cuerpos volados**

Sólo se autorizan cuerpos volados por encima de la planta baja y siempre que su altura sea como mínimo 3,50 metros por encima de cualquier punto del terreno.

El vuelo máximo será de 2,50 metros y podrá ocupar toda la longitud de la fachada.

Los cuerpos volados deberán respetar los retranqueos mínimos laterales y posteriores y, en ningún caso, la proyección horizontal de los mismos podrá superar la ocupación máxima de parcela.

#### **Aleros**

El vuelo máximo del alero será de 1,00 centímetros respecto a los paramentos verticales de fachada o de los cuerpos volados.

#### **Acabados y Materiales**

Los materiales a emplear serán a libre elección del promotor de la obra, siempre que mantengan un adecuado nivel de ornato, mantenimiento y conservación.

Las paredes medianeras que quedasen vistas temporal o definitivamente deberán tratarse con materiales y composición que armonicen con la fachada. De igual manera deberán tratarse las edificaciones auxiliares y complementarias.

Las naves con fachada a más de una calle o zona verde pública, deberán tratar todas sus fachadas con las mismas calidades, materiales y composición

### **31.9 Otras Condiciones**

La superficie destinada a aparcamientos dentro de cada parcela podrá localizarse exclusivamente en Planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado, con un mínimo obligatorio de:

- una plaza por cada 300 m<sup>2</sup> y fracción de uso productivo.
- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario

El espacio destinado a accesos y aparcamiento en el espacio libre de la parcela deberá estar convenientemente pavimentado y señalizado, con una superficie mínima por plaza de 2,20 x 4,50 m. Se incluirán también plazas para usuarios minusválidos en proporción no inferior al 2% del total y con unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 m. El correspondiente proyecto de edificación deberá necesariamente reflejar dicha señalización como requisito para la concesión de licencia.

En los espacios destinados a aparcamiento podrán colocarse marquesinas con un vuelo máximo de 3,00 m. y abiertas por todos sus laterales.

Los espacios destinados a aparcamientos de camiones y vehículos articulados cumplirán los estándares dimensionales que garanticen su maniobrabilidad.

Los espacios libres de parcela deberán quedar libres para la circulación perimetral quedando prohibido el depósito de escombros, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar provisional o definitiva no amparada por su correspondiente licencia.

Las actividades de carga y descarga de mercancías deberán realizarse en el interior de la parcela, y sólo en casos excepcionales se autorizará hacerlo en la vía pública

## **Art. 32. Ordenanza de Equipamientos Eq**

### **32.1 Ámbito de Aplicación**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o partes de manzana a las que en el Plano de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código Eq

### **32.2 Uso y Tipología**

La tipología es de edificación aislada con espacio libre ajardinado o pavimentado, pudiendo construirse sobre las alineaciones oficiales para ubicar la edificación en las zonas libres de árboles de la parcela.

El Uso Característico es el Dotacional según lo dispuesto en el Capítulo 1.2.6 de la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales

### **32.3 Altura de la edificación**

Será de tres plantas y 10,00 metros al alero.

Se autoriza un nivel de sótano, quedando prohibido su uso como lugar de trabajo o de reunión que exija la permanencia de personas. La altura del plano superior del forjado de techo, medida en el punto medio de la fachada de acceso será menor de 0,90 metros.

### **32.4 Superficie máxima edificable y Ocupación**

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela un coeficiente de edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La Ocupación Máxima de parcela será del 30% de la superficie de la misma para garantizar

el respeto a las especies arboladas existentes.

### **32.5 Tamaño y frente mínimo de parcela**

La parcela mínima edificable será de 200 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 8,00 metros.

### **32.6 Disposición de la edificación en la parcela**

La posición de la edificación en la parcela será libre para poder edificar en las zonas libres de arbolado de la parcela.

## **Art. 33. Ordenanza Suelo Libre de Uso Público (EL)**

### **36.1 Ámbito de Aplicación**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas parcelas o terrenos incluidos en manzanas a las que en el Plano de Ordenación a escala 1:1.000, se les asigna el código EL.

### **36.2 Uso y tipología**

Áreas públicas con uso de parque, jardín o plazas peatonales de estancia.

### **36.3 Construcciones permitidas**

Pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetas, etc., con altura máxima de una planta y 4,00 metros.

Se permite el paso de tendidos aéreos eléctricos o de conducciones enterradas de servicios e infraestructuras.

### **36.4 Superficie máxima edificable**

La Ocupación Máxima de parcela será del 20% y la Superficie Máxima Edificable resultará de la aplicación de este coeficiente de Ocupación Máxima de parcela en una sola planta.

### **36.5 Tamaño mínimo de parcela**

Cumplirá con los estándares mínimos fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

### **36.6 Disposición de la edificación en la parcela**

Será libre.

### **36.7 Gestión y mantenimiento**

La ejecución, cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la asociación de propietarios del polígono o, en su caso, del Ayuntamiento.

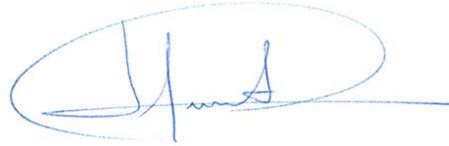
Navaleno, Septiembre de 2015

AUTOR DEL ENCARGO



Fdo: D. PAULINO HERRERO AMAT

LOS ARQUITECTOS,



Fdo: JOSÉ CARLOS GARABITO LÓPEZ



Fdo: DANIEL GARABITO LÓPEZ

## **ANEXO I INFORMES SECTORIALES**

### **EMITIDOS PARA EL AVANCE DE MODIFICACION PUNTUAL**





Junta de  
Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
REGISTRO ÚNICO DE AGRICULTURA,  
FOMENTO Y MEDIO  
AMBIENTE

ENTRADA Nº: 20151658003684  
11/05/2015 12:00:22

AYUNTAMIENTO DE <b>NAVALENO</b> (Soria)	
ENTRADA	Nº 409 14 de 05 de 2015
SALIDA	Nº de de

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento  
C/ Real nº 29  
42149 NAVALENO  
Soria

**ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS.**

Con fecha 24 de abril de 2015 tiene entrada en el registro único de la Consejería de Agricultura y Ganadería Consejería de Fomento y Medio Ambiente un escrito procedente de ese Ayuntamiento mediante el que se solicita que se emita el trámite de sostenibilidad por parte del Servicio de Evaluación Ambiental.

La modificación puntual para la que se solicita el referido trámite consiste en la ampliación del polígono industrial actual por una zona colindante que se encuentra actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable con Protección Natural. Dicha modificación debe someterse al trámite de evaluación de impacto ambiental establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (modificada por la Ley 8/2014, de 14 de octubre) dado que se encuentra englobada en el supuesto c) del anexo III de la citada Ley 11/2003, de 8 de abril.

Por todo ello, el trámite ambiental para la dicha modificación puntual es el establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 2ª, evaluación de impacto ambiental simplificada de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El órgano ambiental es el titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Soria.

Valladolid, 7 de mayo de 2015  
EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN  
AMBIENTAL Y AUDITORIAS AMBIENTALES



Fdo.: Alejandro Meana Gutiérrez





MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE <b>NAVALENO</b> (Soria)	
ENTRADA	Nº 628 de 07 de 2015
SALIDA	Nº de de

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO

COMISARÍA DE AGUAS

Valladolid, 6 de julio de 2015

N./R.: MNU-29247-14-SO

CONFEDERACION  
HIDROGRAFICA DEL DUERO

Salida 001 Nº. 201500019265  
14/07/2015 12:59:31

**Destinatario:**

AYUNTAMIENTO DE NAVALENO  
CALLE REAL Nº 29  
42149 NAVALENO  
(SORIA)

---

**ASUNTO: INFORME SOBRE EL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, CON ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR SAU-6, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE NAVALENO (SORIA).**

---

**ANTECEDENTES**

D. Paulino Herrero Amat, alcalde del ayuntamiento de Navaleno, con fecha 10 de diciembre de 2014, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita el correspondiente informe respecto al documento de avance de la Modificación Puntual, con ordenación detallada del Sector SAU-6, de las Normas Subsidiarias Municipales de Navaleno (Soria).

**MARCO JURÍDICO**

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 15.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Artículo 50.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 152.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

**ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:**

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía.

C/ MURO, 5  
47071 VALLADOLID  
TEL. 983 215 400  
FAX 983 215 449

**NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.**



- Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
  - Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
  3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

### OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título "*Avance Modificación Puntual NNSS Modificación Puntual con ordenación detallada para la ampliación del polígono industrial*", redactada por el arquitecto D. José Carlos Garabito López, con fecha noviembre de 2014, tiene por objeto dar inicio al trámite ambiental al que deberá someterse la Modificación Puntual, para la ampliación del polígono industrial de Navaleno, conforme se establece en el artículo 152.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U.C.Y.L.), en relación con el artículo 157 del R.U.C.Y.L., la Orden MAM/1357/2008, de 21 de junio y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El objeto de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias es ampliar los terrenos que conforman el actual polígono industrial "*El Arrén*" de Navaleno. Para ello, se pretende reclasificar un área de 3,69 ha de Suelo No Urbanizable Protegido (Suelo Rústico) a Suelo Urbanizable, delimitándose para ello el Sector SAU-6, del que se pretende establecer la ordenación detallada.

Concretamente, se pretenden incluir dentro del Sector los terrenos ubicados al este del actual polígono industrial, que se corresponden con las parcelas 20255, 30255, 50255, 9031 y 9032 del polígono 1 de Navaleno.

### VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

#### 1. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

A las zonas de servidumbre y policía, e incidencia en el régimen de corrientes con posible afección a zonas o terrenos inundables:

Según la documentación gráfica presentada, y comprobado el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), el ámbito de planeamiento es colindante al río Navaleno. Al mismo afluyen dos barrancos de aguas pluviales que atraviesan el área objeto de planeamiento.

Según la propuesta realizada se prevé la modificación y entubamiento de los barrancos citados arriba para dar salida a las aguas hacia el río Navaleno. A este respecto este Organismo de cuenca informa que tras reconocimiento por personal técnico los barrancos afectados no constituyen Dominio Público Hidráulico, por lo que no se aprecia perjuicio al mismo o a terceros.

No obstante la zona de actuación se encuentra situada dentro de las zonas de protección (servidumbre y policía) del río Navaleno.



Por lo tanto, se debe considerar, que forman parte del dominio público hidráulico, tal y como se recoge en el artículo 2 de Texto Refundido de la Ley de Aguas, *los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas, así como los lechos de lagos, lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos*. Dichos elementos del dominio público hidráulico se encuentran protegidos por una faja lateral, que constituye la zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y por una zona de policía de 100 metros de anchura, donde se condicionan los usos del suelo y las actividades que en ella se desarrollen.

Se recuerda que para la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de la zona de servidumbre y/o policía, como es el caso, **se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca**, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

En cuanto a la posible afección por zonas o terrenos inundables, considerando la entidad de este cauce (cuencas vertientes inferiores a 3 km<sup>2</sup>), en principio, no se prevé afección por zonas o terrenos inundables de consideración.

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.

Desde el punto de vista del saneamiento y depuración de las aguas residuales, en la documentación aportada se indica que estos terrenos disponen de red de saneamiento separativo que discurre a lo largo de las calles de polígono anexo. La red de pluviales tiene su punto de vertido en el río Navaleno y la de fecales a la estación depuradora municipal.

A este respecto, este Organismo de cuenca informa que la localidad de Navaleno, con una población de 4.000 habitantes equivalentes, vierte sus aguas residuales al cauce del río Navaleno previo paso por un sistema de depuración de tipo biodiscos dotado de pretratamiento (pozo de gruesos y dos tamices rotativos), decantación primaria (4 tanques Imhoff), tratamiento biológico (dos líneas de biodiscos) y decantación secundaria, cuyo diseño y dimensionamiento se considera adecuado para la población actual.

No obstante, en caso de necesidad, se deberán adaptar/ampliar las actuales infraestructuras de saneamiento y depuración al incremento del volumen de vertido y de la carga contaminante que puede suponer la conexión de esta futura área industrial a la red de saneamiento municipal, de forma que en todo momento se garantice el tratamiento adecuado de la totalidad de los vertidos generados en la localidad, cumpliéndose con lo establecido en la Autorización de Vertido y con la legislación de calidad de las aguas.

Por otro lado, al tratarse de un sector de Suelo Urbanizable Industrial, atendiendo al artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas, y demás normativa de desarrollo, se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales antes del punto de conexión con la red general, cumpliéndose con la Ordenanza de Vertido de Navaleno.

Además, con independencia de las instalaciones de depuración que se prevean, se deberán adecuar y/o ampliar con carácter previo conforme se vayan instalando las diferentes industrias de acuerdo con las características del vertido generado con objeto de garantizar en todo momento el correcto tratamiento de las aguas residuales. Asimismo, de



acuerdo con el artículo 245.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se deberá solicitar informe a este Organismo previamente al otorgamiento de la correspondiente licencia u autorización municipal.

Respecto a la implantación de sistemas de saneamiento separativos, se informa que para la evacuación de la red de aguas pluviales, se considera necesario contar al menos con un sistema de contención y separador de aceites e hidrocarburos a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar a este Organismo de cuenca, autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público.

En todo caso, el documento definitivo respecto a la presente Modificación Puntual deberá contener la documentación correspondiente respecto a los sistemas de saneamiento y depuración de aguas residuales y pluviales previstos para el planeamiento propuesto.

En cualquier circunstancia, y con carácter general, se deberán tener en cuenta las siguientes obligaciones en materia de vertidos:

- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual, el Ayuntamiento de Navaleno, deberá elaborar y aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.
- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en el desarrollo de Suelo Urbano, las redes de servicios urbanos, entre ellas el saneamiento, deberán conectarse a los sistemas generales municipales, que en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento.
- Se recuerda al Ayuntamiento que corresponde al municipio las competencias referidas al alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra c del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

## 2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS.

Desde el punto de vista de la existencia o inexistencia de recursos hídricos, en la documentación aportada se indica que "*dispone red de abastecimiento de agua potable, con una presión tórica, según su proyecto de ejecución, de 6 atmósferas.*"

A este respecto, se informa que actualmente el Ayuntamiento de Navaleno está incluido en la Mancomunidad "El Caramacho", que tiene inscrito en el Registro de Aguas de esta Confederación Hidrográfica un aprovechamiento de aguas subterráneas (expediente de referencia CP-2484/2005-SO) proveniente de la Unidad Hidrogeológica 02.10 Arlanza – Ucero – Abión, con un volumen máximo anual de 369.690 m<sup>3</sup>/año, un caudal máximo instantáneo de 34,84 l/s y un caudal medio equivalente de 11,72 l/s, en el término municipal de Casarejos (Soria), con destino al abastecimiento de los municipios de Casarejos, Navaleno y San Leonardo de Yagüe.

De acuerdo con los datos que facilita el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.), en el año 2014, estos tres municipios contaban con una población total de 3.258 habitantes (193 en



Casarejos, 846 en Navaleno y 2.219 en San Leonardo de Yagüe). En este sentido, y tomando una dotación de 180 l/hab/d, para poblaciones menores de 1.000 habitantes, y de 190 l/hab/d, para poblaciones entre 1.000 y 5.000 habitantes, se tiene que en la actualidad el consumo alcanza los 7,04 l/s. Este consumo se encuentra garantizado con la concesión disponible en la actualidad (11,72 l/s), existiendo además un margen para la posible creación de nuevos consumos.

En todo caso, el documento definitivo respecto a la Modificación Puntual con ordenación detallada para la ampliación del polígono industrial de Navaleno deberá contener la documentación correspondiente a la disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer las demandas actuales del municipio y el incremento derivado del desarrollo previsto.

En cualquier circunstancia, se informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Navaleno (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente del actual.

### 3. AFECCIÓN DEL PLANEAMIENTO A PROYECTOS, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DEL ORGANISMO DE CUENCA.

De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de cuenca.

### **CONCLUSIONES**

A los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero emite el presente informe respecto al documento de avance de la Modificación Puntual con ordenación detallada para la ampliación del polígono industrial de Navaleno (Soria), a fin de que sea considerado por el órgano ambiental y por el Ayuntamiento de Navaleno a la hora de redactar el documento de aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento.

No obstante, una vez redactado el documento definitivo, se deberá solicitar el informe preceptivo de este Organismo de cuenca, de acuerdo con lo indicado en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, así como al artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, y el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

EL COMISARIO DE AGUAS,



Fdo.: Julio Pajares Alonso.

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO



## ANEXO II SOLICITUD DE DESVIO DE LA VIA PECUARIA



# MODIFICACIÓN PUNTUAL NN SS

## ANEXO. SOLICITUD DESVÍO VÍA PECUARIA



### Modificación Puntual con ordenación detallada para la ampliación del Polígono Industrial de Navaleno

---



Navaleno, Soria

Septiembre 2015

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Navaleno

Arquitectos: José Carlos Garabito López

Daniel Garabito López

## INDICE

---

<b>Introducción y datos generales .....</b>	<b>3</b>
1. Objeto .....	3
2. Promotor de la Iniciativa .....	3
3. Redactores de la propuesta .....	3
4. Antecedentes y Justificación .....	3
5. Conveniencia y utilidad del cambio solicitado .....	4
6. Descripción e idoneidad del nuevo trazado .....	4
7. Conservación de la integridad territorial .....	5
8. Continuidad transito ganadero y usos compatibles y complementarios.....	5
<b>Anexo 1.- Documentación acreditativa de la propiedad de los terrenos .....</b>	<b>6</b>
<b>Anexo 2.- Copia simple del registro de la propiedad .....</b>	<b>7</b>
<b>Anexo 3.- Declaración responsable .....</b>	<b>8</b>
<b>Anexo 4.- Solicitud de desvío de vía pecuaria. ....</b>	<b>9</b>

## Introducción y datos generales

### 1. Objeto

El objeto de la presente documentación es modificar el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Merinas a su paso por Navaleno, desviando su actual trazado para no interferir con la necesaria ampliación del polígono industrial de Navaleno.

Para la desviación de la vía pecuaria no es necesario realizar ningún documento adicional a la modificación puntual ya planteada para ampliar el polígono ya que la desviación se incluirá en el propio documento y de esta manera quedará recogida en los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas de Navaleno.

El motivo de la modificación de la ordenación es permitir aumentar la superficie industrial del polígono dotando al mismo de una serie de parcelas de superficie suficiente que permitan la instalación de una industria de biomasa.

Por el motivo expuesto anteriormente es necesario realizar un expediente de modificación del trazado de la vía pecuaria ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio que cumpla con los siguientes requisitos:

Que asegure la integridad de la superficie de la vía pecuaria

Que asegure el mantenimiento del tránsito ganadero y demás usos compatibles y complementarios.

Se adjunta como anexo I una copia del avance de modificación puntual presentado ante el Ayuntamiento que modifica la delimitación del suelo urbanizable industrial para permitir la implantación de industrias que requieren de una gran superficie de parcela para su desarrollo.

### 2. Promotor de la Iniciativa

El promotor del desarrollo urbanístico es el Excmo. Ayuntamiento de Navaleno, con CIF P4220900G y domicilio en la Calle Real nº29, 42149, Navaleno, Soria, actuando en su representación D. Paulino Herrero Amat, en calidad de Alcalde-presidente.

### 3. Redactores de la propuesta

La empresa GL 99 Arquitectura, Urbanismo y Gestión SLP con CIF B-09353137 y domicilio en calle Madrid Nº 15, 4ºB 09002, Burgos.

El Equipo Redactor está formado por los arquitectos José Carlos Garabito López arquitecto por el COACyLE nº 2352 y D. Daniel Garabito López arquitecto colegiado nº 15.552 del COAM.

### 4. Antecedentes y Justificación

Las Normas Urbanísticas de Navaleno, aprobadas definitivamente con fecha de 1 de septiembre de 1997 establecieron un sector de suelo urbanizable industrial junto a la carretera N234 a aproximadamente un kilómetro de distancia del casco urbano en dirección a Soria.

El sector de suelo urbanizable industrial fue desarrollado aprobando en primer lugar un plan parcial y posteriormente los proyectos de urbanización y reparcelación, habiéndose instalado hasta la fecha varias empresas.

Se ha detectado sin embargo que existe demanda para un tipo de empresas que demandan de una superficie muy superior de terreno para poder desarrollar su actividad, por tal motivo el Ayuntamiento de Navaleno ha iniciado un proceso para aumentar la oferta de suelo industrial existente ampliando el

polígono industrial hacia el este, el único sitio posible dadas las características del entorno del polígono, rodeado de zona de bosque en sus lados Sur y Oeste y limitado al Norte por la presencia de la carretera N 234. La zona en la que se prevé ampliar presenta una topografía sensiblemente llana, lo cual constituye una excepción en la zona.

Se propone por lo tanto crear una bolsa de suelo urbanizable colindante con el vial de acceso al actual polígono, pero para ello es necesario desviar la vía pecuaria que discurre por los terrenos en los que está prevista la ampliación.

Cabe decir que la vía pecuaria no se encuentra definida sobre el terreno, no existiendo en estos momentos la posibilidad de transitar por el trazado de la misma. En las inmediaciones del polígono industrial la vía pecuaria discurre primero atravesando una zona boscosa para cruzar la carretera en un punto en el que existe un fuerte talud.

Se propone el desvío de la vía pecuaria para que discurra por una zona limítrofe entre los municipios de Navaleno y Vadillo subiendo hacia el Norte de manera paralela a un camino existente. De esta manera la vía pecuaria es transitable, asegurando la integridad territorial, ya que su superficie o anchura no se verían disminuidas en ningún momento.

## **5. Conveniencia y utilidad del cambio solicitado**

La presente documentación se redacta por la necesidad de aumentar la superficie del polígono industrial, debiendo desviar la Cañada Real Merinas, para poder aprovechar la superficie de suelo con topografía sensiblemente llana existente junto al polígono existente y así aprovecha la única posibilidad existente de aumentar el suelo urbanizable industrial.

El presente documento se redacta por lo tanto para posibilitar la ampliación del polígono industrial creando unas parcelas de superficie muy superior a las existentes, posibilitando de esta manera la implantación de una industria de biomasa. Esta instalación supone un gran proyecto empresarial e industrial que dinamizará el polígono industrial, supondrá una notable inversión en la zona y creará numerosos puestos de trabajo. La realización de este proyecto está vinculada a la aprobación definitiva del presente documento, ya que de no poder desviar la vía pecuaria no es viable la ampliación del polígono por no existir suelo adecuado para el mismo en el entorno próximo.

La inversión en el proyecto industrial a realizar alcanza una mayor relevancia por la coyuntura económica actual, en la cual las empresas no están realizando inversiones que garanticen su futuro y el mantenimiento y en este caso ampliación de los puestos de trabajo. La aprobación de la modificación puntual para aumentar el suelo urbanizable industrial tiene por tanto una gran importancia para el desarrollo económico de Navaleno.

El trazado alternativo propuesto asegura la integridad de la superficie de la vía pecuaria y el mantenimiento del tránsito ganadero y demás usos compatibles y complementarios. El uso y funcionalidad de la vía pecuaria no quedará menoscabado por la aprobación del trazado alternativo propuesto.

## **6. Descripción e idoneidad del nuevo trazado**

Se propone desviar el trazado actual de la Cañada Real Merinas que discurre por un cortafuegos coincidiendo con el límite entre los municipios de Navaleno y Vadillo a la altura de la finca catastral 70256 del polígono 1, de tal manera que en vez de girar hacia el Noreste por el lindero de la finca, continúe por el trazado del cortafuego hasta el cruce con el camino con denominación catastral camino 9033 del polígono 1 que discurre aproximadamente paralelo al Barranco Vueltas Bajeras, hasta llegar al cruce con la carretera N 234 dejando espacio suficiente para la ampliación del polígono.

Con este nuevo trazado se asegura que la vía pecuaria es transitable, no siendo necesario realizar grandes labores de tala de árboles para poder abrir un paso por la vía pecuaria, como sucede con el trazado actual.

## **7. Conservación de la integridad territorial**

El trazado alternativo propuesto asegura la continuidad de la vía pecuaria en las mismas condiciones de anchura que el trazado existente. El paso a través de suelo actual de 249.399,42 m<sup>2</sup> queda sustituido por el paso propuesto en la modificación puntual en la misma parcela 30255, del polígono 1 (MUP 84), con una superficie total de 275.650,58 m<sup>2</sup>.

## **8. Continuidad transito ganadero y usos compatibles y complementarios**

El trazado alternativo propuesto no menoscaba la capacidad de la vía pecuaria para el tránsito ganadero al mantener la anchura del trazado sustituido en todo momento.

Sucedde de igual manera con los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias.

## **Anexo 1.- Documentación acreditativa de la propiedad de los terrenos**

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL BURGO DE OSMA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS de la FINCA DE NAVALENO Nº: 321 IDUFIR: 42003000451250

RUSTICA: MONTE PINAR Nº 84 del Catálogo de Utilidad Pública, en término de NAVALENO en el paraje SAN ROQUE. Linda: norte, Con el Término municipal de Canicosa de la Sierra y término municipal de Soria y su tierra; sur, Término municipal de Vadillo; este, Términos municipales de Vadillo, Casarejos y Comunidad de Canicosa de la Sierra y Casarejos; oeste, Pinar de Arriba de Casarejos. Tiene una Superficie total: 2.502 hectáreas,84 áreas, 82 centiáreas. Superficie enclavados: 93 hectáreas,94 áreas 05 centiáreas. Superficie pública: 2.408 hectáreas,90 áreas 77 centiáreas.

TITULARIDADES	
NOMBRE TITULAR	N.I.F.
AYUNTAMIENTO DE NAVALENO	P42209005
TOTALIDAD del pleno dominio por título de derecho superficie.	
Inscripción: 6ª Tomo: 1.046 Libro: 6 Folio: 72 Fecha:22/04/1991	

CARGAS

Inscripción 3ª de fecha 09/10/1969. Derecho de ocupación a favor del Ayuntamiento de Navaleño en cuanto a 10 hectáreas, 28 centiáreas, sobre la parcela deslindada, según el artículo 20 de la Ley de Montes, para la construcción de viviendas y chalets.  
Inscripción: 3ª Tomo: 1.046 Libro: 6 Folio: 72 Fecha:09/10/1969

Inscripción 4ª de fecha 15/10/1969. Derecho de ocupación a favor de Juan Jose Pelaez Soto casado con María Soledad Diez Martín, en cuanto a 988 metros cuadrados, ubicados en la parcela situada al Sur de la Carretera de Sagunto a Burgos. CONDICIONES: A). El Terreno se otorga únicamente con la finalidad de construir viviendas o chalets. B) El Concesionario observará en todo momento las disposiciones generales de policía del Monte y todas aquellas que dimanen de la administración forestal en defensa del mismo y será responsable de cuantos daños y perjuicios por incendios u otras causas se ocasionen con motivo de la ocupación. C). El señor Pelaez Soto no podrá disponer del arbolado existente en la parcela cuya ocupación se le concede o del que en su día pueda crearse, ni causarle daños, toda vez que la concesión se refiere exclusivamente a la ocupación del suelo, caso de que por cualquier circunstancia conviniera cortar alguno, se practicará previa autorización de la Jefatura del Distrito Forestal. D) El plazo de ocupación termina el 8 de Abril del año 2057.  
Inscripción: 4ª Tomo: 1.046 Libro: 6 Folio: 72 Fecha:15/10/1969

Inscripción 5ª de fecha 16/10/1969. DERECHO DE OCUPACION que termina el 8 de abril de 2057. En ejercicio del citado Derecho de Ocupación de la inscripción 4ª, se ha construido un EDIFICIO del que forman parte en régimen de Propiedad Horizontal las registrales 539 a 569 de Navaleño.  
Inscripción: 5ª Tomo: 1.046 Libro: 6 Folio: 72 Fecha:16/10/1969

DOCUMENTOS PENDIENTES

Número 580 del Diario 53 de fecha 10/06/2015, DESAFECTACION AYUNTAMIENTO NAVALENO.  
Clase de Incidencia Retirado de fecha 11/08/2015  
Clase de Incidencia Devuelto de fecha 04/09/2015

El Burgo de Osma a 4 de Septiembre de 2015.

**AVISO:** Los datos consignados se refieren al día de emisión, antes de la apertura del diario. **MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



## **Anexo 3.- Declaración responsable finca libre de gravámenes**



# AYUNTAMIENTO DE NAVALENO

**JOSE MARÍA PERLADO ABAD, SECRETARIO- INTERVENTOR DEL  
AYUNTAMIENTO DE NAVALENO ( SORIA ),**

## **CERTIFICO**

De la documentación obrante en esta Secretaría en relación con el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Navaleño se desprende que con el número 37 figura el Monte Pinar M.U.P. 84, inscrito en el Tomo 521, Libro 4ª, Finca 321, Inscripción 2ª, Folio 106.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE Y SURTA LOS EFECTOS OPORTUNOS,  
SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN DE ORDEN Y CON EL VISTO  
BUENO DEL SEÑOR ALCALDE, EN NAVALENO ( SORIA ), A CUATRO DE  
SEPTIEMBRE DE 2.015.**

Vº Bº

EL ALCALDE

Fdo.: Paulino Eduardo Herrero Amat

EL SECRETARIO.



Fdo.: José Mª Perlado Abad.

## **Anexo 4.- Fotocopia documento de identidad**

TARJETA DE PERSONAS JURIDICAS  
Y ENTIDADES EN GENERAL

Código de Identificación:

P4220900G

NOMBRE, DENOMINACION o RAZON SOCIAL

AYUNTAMIENTO DE NAVALENO

ANAGRAMA

DOMICILIO SOCIAL ....	}	SG	NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	NUMERO
			MUNICIPIO DP PROVINCIA	
DOMICILIO FISCAL ....	}	PZ	MAYOR	0000
		SG	NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	NUMERO
ACTIVIDAD PRINCIPAL .....	}	NAVALENO	SORIA	
			MUNICIPIO DP PROVINCIA	
		ORGANO DE LA ADMINISTRACION LOCAL		

El Subdirector General de Informática Fiscal,

FECHA EXP.-07-02-1.985

Epigrafe  Apdo.  Núm.



Mod. TCI

## Anexo 5.- Solicitud de desvío de vía pecuaria.

D. Paulino Herrero Amat, actuando en representación del Excmo. Ayuntamiento de Navaleno, con CIF P4220900G y domicilio en la Calle Real nº29, 42149, Navaleno.

### EXPONE:

Que ha presentado ante el pleno del Ayuntamiento de Navaleno (Soria) una Modificación Puntual con ordenación detallada para la ampliación del Polígono Industrial de Navaleno, Soria

Que dicha modificación conlleva el desvío de la vía pecuaria Cañada de Merinas a su paso por el municipio de Navaleno.

Que dentro del documento se encuentra incluida la documentación necesaria para desviar la vía pecuaria

Que el Ayuntamiento de Navaleno ha aprobado inicialmente la modificación puntual, solicitando a la Consejería de Medio Ambiente con carácter previo a dicha aprobación el correspondiente informe técnico

### SOLICITA:

Que se autorice el desvío de la vía pecuaria Cañada Real de Merinas a su paso por el municipio de Navaleno.

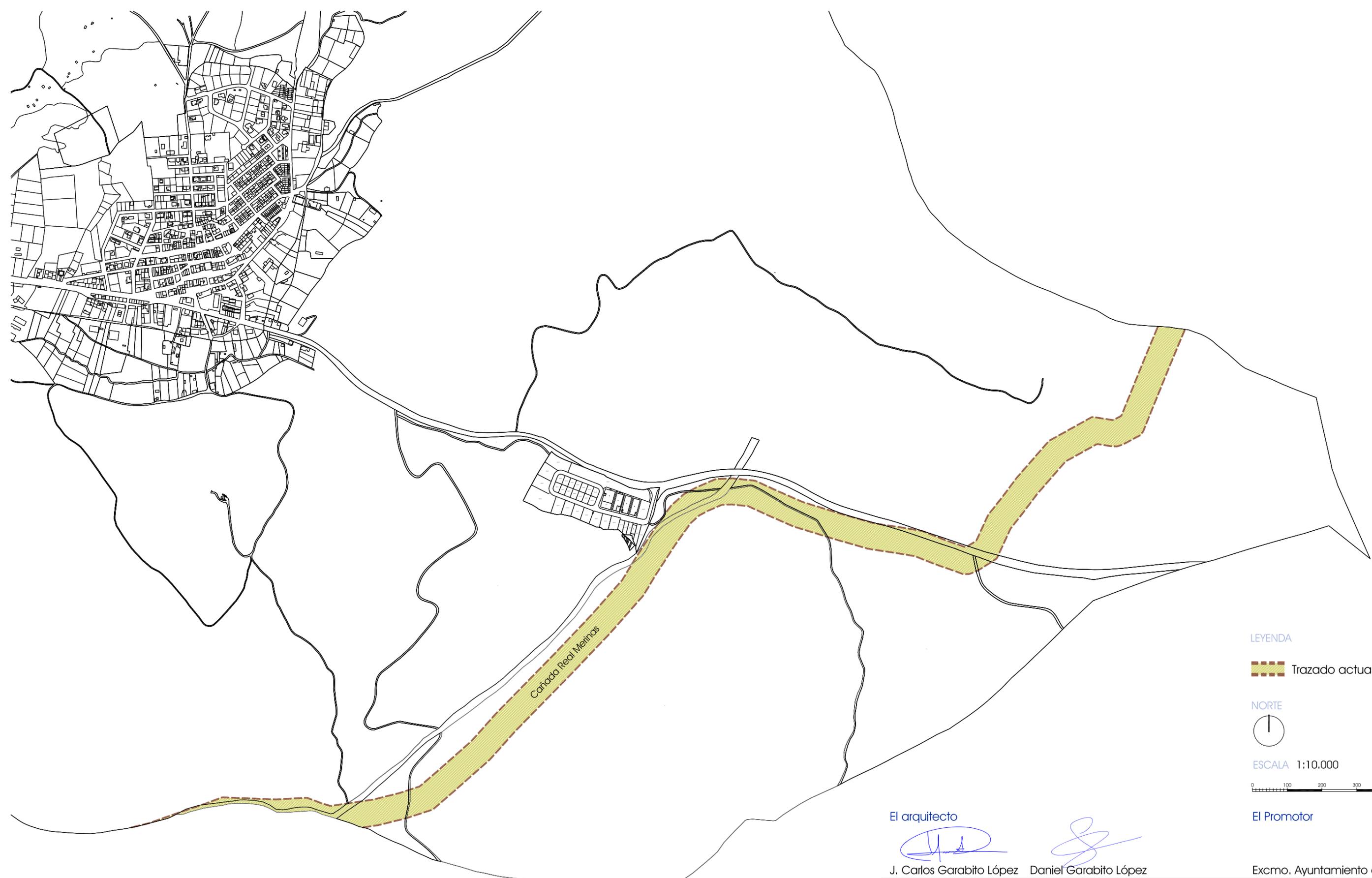
Navaleno a Septiembre de 2015



Fdo. Paulino Herrero Amat

Alcalde-presidente del Ayuntamiento de Navaleno

**SR. CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON**



Cañada Real Merinos

LEYENDA

 Trazado actual cañada

NORTE



ESCALA 1:10.000



El arquitecto

J. Carlos Garabito López

Daniel Garabito López

El Promotor

Excmo. Ayuntamiento de Navaleno

PROYECTO ANEXO  
MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS

**1** Desvío de Vía Pecuaria  
TRAZADO VÍA PECUARIA ACTUAL

FECHA  
Septiembre 2015

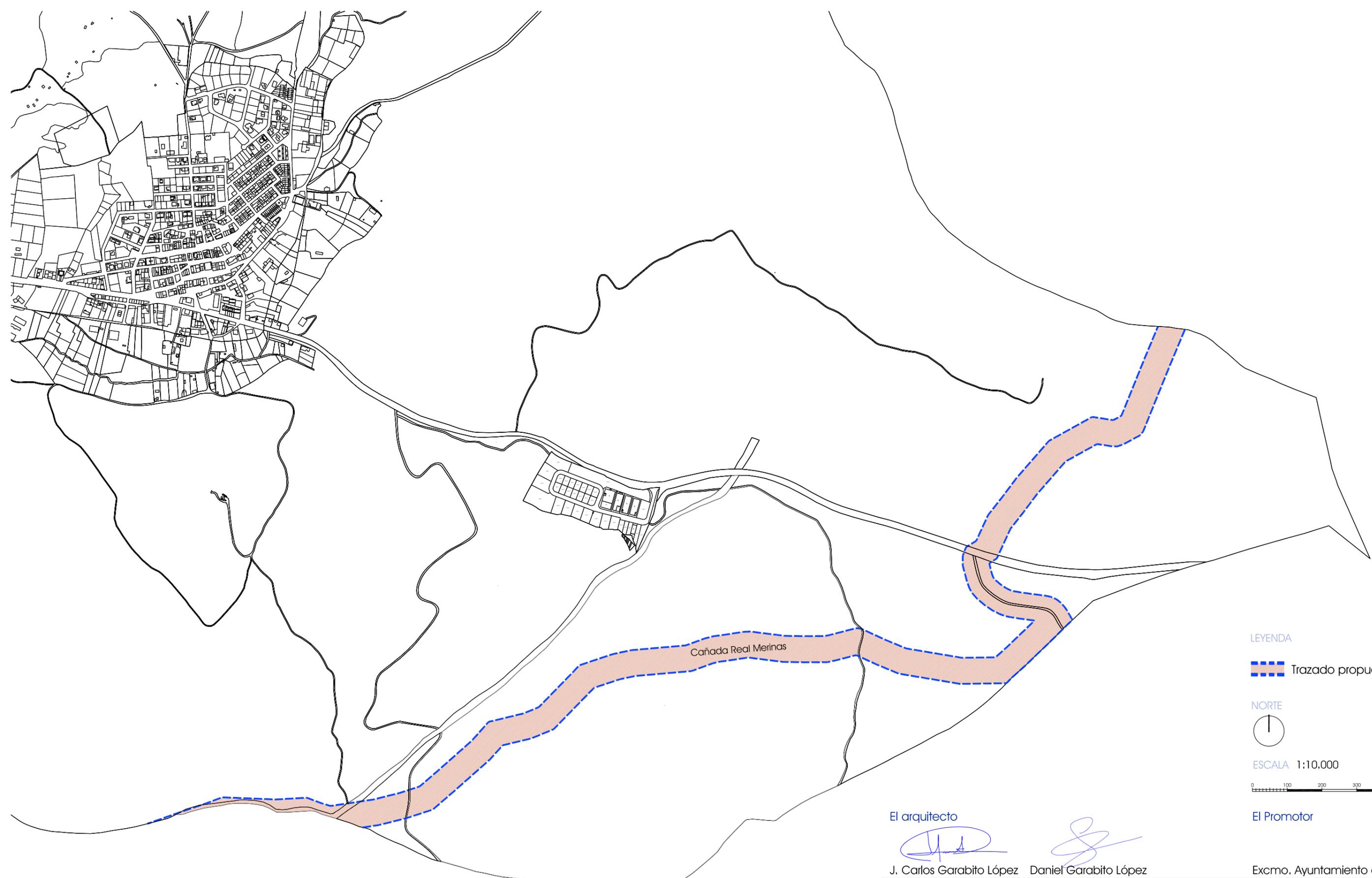
LOCALIZACIÓN  
Navaleno  
SORIA  
CASTILLA Y LEÓN



M.P. AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL "EL ARRÉN"



Excmo. Ayuntamiento de NAVALENO (Soria)



Cañada Real Merinas

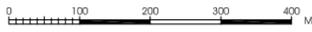
LEYENDA

 Trazado propuesto cañada

NORTE



ESCALA 1:10.000



El arquitecto



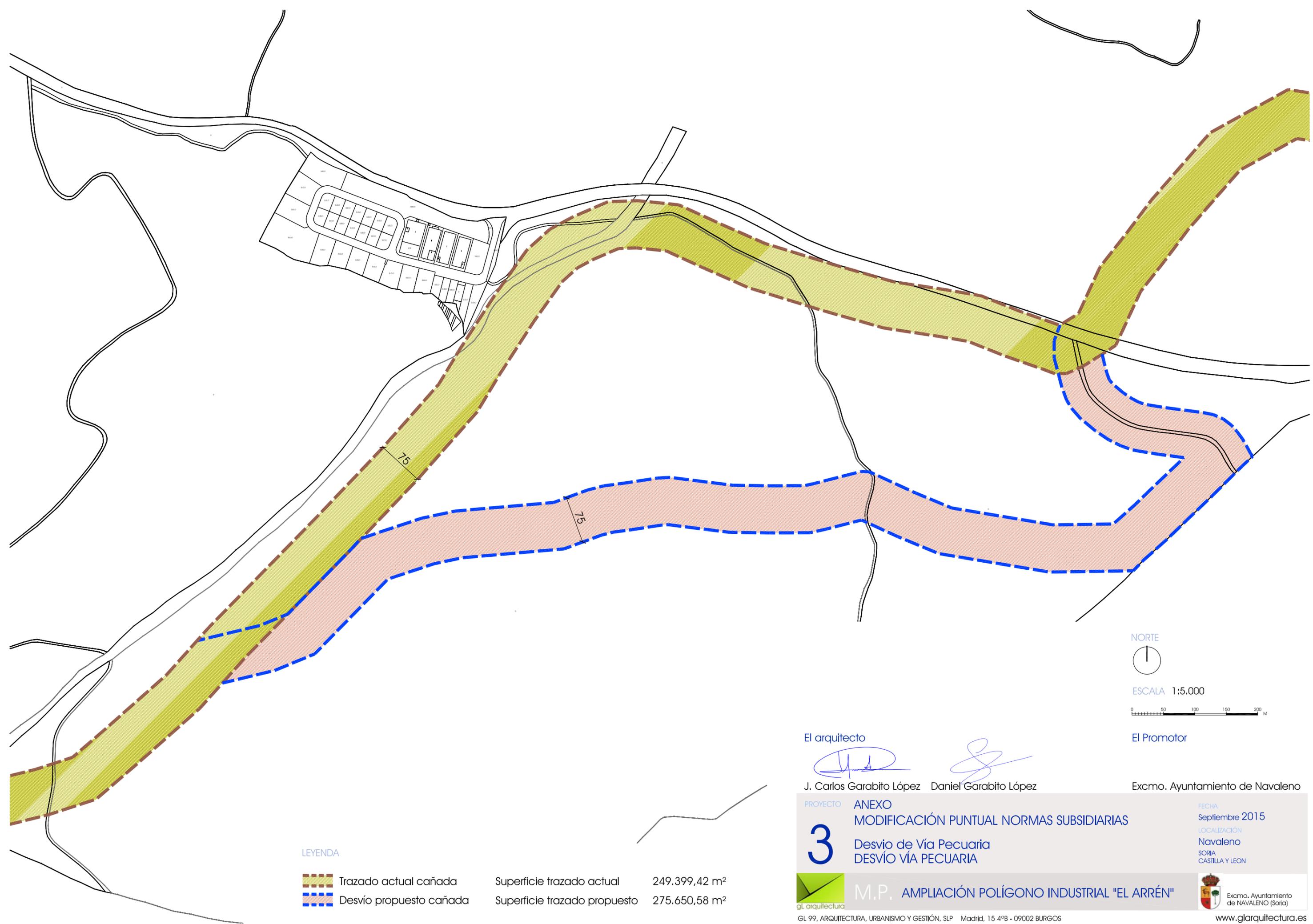

J. Carlos Garabito López Daniel Garabito López

El Promotor

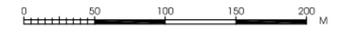
Excmo. Ayuntamiento de Navaleno

PROYECTO	ANEXO MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS	FECHA	Septiembre 2015
2	Desvío de Vía Pecuaria TRAZADO VÍA PECUARIA PROPUESTO	LOCALIZACIÓN	Navaleno SORIA CASTILLA Y LEÓN

 M.P. AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL "EL ARRÉN"  Excmo. Ayuntamiento de NAVALENO (Soria)



ESCALA 1:5.000



LEYENDA

- Trazado actual cañada
- Desvío propuesto cañada

Superficie trazado actual	249.399,42 m <sup>2</sup>
Superficie trazado propuesto	275.650,58 m <sup>2</sup>

El arquitecto

J. Carlos Garabito López Daniel Garabito López

El Promotor

Excmo. Ayuntamiento de Navaleno

PROYECTO ANEXO  
MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS

**3** Desvío de Vía Pecuaria  
DESVÍO VÍA PECUARIA

FECHA  
Septiembre 2015  
LOCALIZACIÓN  
Navaleno  
SORIA  
CASTILLA Y LEON



M.P. AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL "EL ARRÉN"





## ANEXO III ESTUDIO ARQUEOLÓGICO





**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DE  
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NAVALENO.  
PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO**



**POLÍGONO INDUSTRIAL EL ARRÉN**

**NAVALENO**

**SORIA**



PROSPECCION ARQUEOLÓGICA.-  
ESTUDIO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO

REDACCIÓN DE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
NAVALENO. POLÍGONO INDUSTRIAL EL ARRÉN

---

Expte. 104/2015

ARQUETIPO S.C.L.  
Junio 2015

## ÍNDICE

---

- FICHA TÉCNICA
- 1. INTRODUCCIÓN
  - 1.1. SITUACIÓN
  - 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN
- 2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
  - 2.1. DEFINICIÓN
  - 2.2. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO
- 3. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA
  - 3.1. OBJETIVOS
  - 3.2. METODOLOGÍA
    - 3.2.1. Planteamiento General
    - 3.2.2. Diagnóstico del Impacto
    - 3.2.3. Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias
- 4. DIAGNÓSTICO PRELIMINAR. DATOS PREVIOS
  - 4.1. PLANEAMIENTO MUNICIPAL
  - 4.2. LISTADO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL
  - 4.3. INVENTARIO ARQUEOLÓGICO PROVINCIAL
- 5. DIAGNÓSTICO EN PROFUNDIDAD. RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN
- 6. EVALUACIÓN DE LOS RESULTADOS. PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS

ANEXO 1.- DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA

ANEXO 2.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

## FICHA TÉCNICA

1- PROYECTO	<b>ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS CON ORDENACIÓN DETALLADA PARA AMPLIACIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL DE NAVALENO (SORIA)</b>
2- MUNICIPIO	NAVALENO
3- LOCALIDAD	NAVALENO

4- DATOS DEL PROMOTOR	NOMBRE:	EXCMO AYUNTAMIENTO DE NAVALENO
	DIRECCION	CALLE DE SAN ROQUE, Teléfono Contacto: 975 37 40 02
	MUNICIPIO:	42149 NAVALENO SORIA
4.- ESTUDIO DE IMPACTO	REDACTOR	EMEA INGENIERÍA
	DIRECCIÓN	Pol Industrias Las Casas Calle B, Parcela R-75 42005 Soria
	Teléfono Contacto	975 21 21 71
	Contacto	Olga Vallejo

5- DATOS DIRECTORES:	NOMBRE:	Agustín RUIZ DE MARCO Oscar Luis ARELLANO HERNÁNDEZ
	TITULACION:	Licenciados en Prehistoria, Arqueología y Etnología
	EMPRESA:	ARQUETIPO S.C.L.
	DIRECCION :	Carretera de Logroño, 1 Bajo
	MUNICIPIO:	42004 - Soria
	TELEFONO/FAX:	975230861
	E.MAIL:	<a href="mailto:arquetipo.scl@telefonica.net">arquetipo.scl@telefonica.net</a>
	EQUIPO DE TRABAJO:	Raquel BARRIO ONRUBIA M <sup>a</sup> Jesús TARANCÓN GÓMEZ Montserrat LERÍN SANZ Licenciados en Prehistoria, Arqueología y Etnología
	FECHA REDACCIÓN:	Junio de 2015

6- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN ARQUEOLÓGICA:	Elena Heras Fernández Servicio Territorial de Cultura de Soria
---	---

7- TIPO DE INTERVENCIÓN:	<b>PROSPECCION ARQUEOLÓGICA INTENSIVA DE LA PARCELA IMPLICADA EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>
--------------------------	--

## 1.- INTRODUCCIÓN

Con motivo de la realización del Estudio de Impacto Ambiental de la **Modificación Puntual de Normas Subsidiarias con ordenación detallada para ampliación de Polígono Industrial**, situada en el término municipal de Navaleno, provincia de Soria, es necesaria la realización de un Estudio sobre el posible impacto de las obras sobre el Patrimonio Histórico, Arqueológico y Etnológico.

De acuerdo con el documento redactado para dicha modificación urbanística, la actuación tiene por objeto el cambio en la clasificación de un nuevo sector, denominado sector SAU-6, para su recalificación en suelo urbano consolidado industrial, con el objeto de poder ampliar el polígono industrial "El Arrén", realizando la ordenación detallada en el mismo documento con la finalidad de no tener que tramitar un plan parcial posteriormente.

Teniendo en cuenta estos requerimientos, desde la empresa encargada de la redacción del estudio de impacto ambiental (EMEA Ingeniería) se nos solicita la ejecución del apartado correspondiente a la evaluación sobre el posible impacto al Patrimonio Cultural para su inclusión en el documento de evaluación.

### 1.1.- SITUACIÓN

El presente informe recoge los resultados obtenidos tras el análisis patrimonial realizado en las parcelas 20255, 30255, 50255 y 9032 del polígono 1 MUP 84 del catastro de rústica de Navaleno.

El área objeto de estudio se sitúa al este del casco urbano de la localidad, a aproximadamente 1 km de distancia, en una zona colindante por su lado oriental del polígono industrial existente, ocupando un polígono delimitado de acuerdo a las siguientes coordenadas UTM (Etrs89):

COORDENADA UTM X	COORDENADA UTM Y
501102	4631139
501099	4630919
500859	4630948
500920	4631071

El total de esta superficie es de aproximadamente 3.7 ha, lindando,

- al norte, por la carretera nacional 234, entre los P.K 396 y 397
- al oeste, por el vial de acceso al polígono actualmente en servicio
- al este y sur, por líneas de delimitación incluidas en la parcela 50255, del Pol. 1

### 1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

El Excmo. Ayuntamiento de Navaleno, como promotor de la citada modificación urbanística, presenta ante la Consejería de Agricultura y Ganadería, Consejería de Fomento y Medio Ambiente escrito solicitando el trámite ambiental por parte del Servicio de Evaluación Ambiental.

Consiste en la ampliación del polígono industrial por una zona colindante que se encuentra actualmente clasificada como Suelo Urbanizable con Protección Natural. El día 7 de mayo de 2015, el jefe de Servicio de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales remite escrito al Ayuntamiento indicando que dicho procedimiento debe someterse a trámite de evaluación ambiental, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, así como la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla

y León (modificada por la Ley 8/2014, de 14 de octubre) dado que se encuentra englobada en el supuesto c) del anexo III de la citada Ley 11/2003. Por todo ello se señala que el trámite ambiental para la dicha modificación puntual es el establecido en el Título III, Capítulo II, Sección 2ª, evaluación de impacto ambiental simplificada de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Por tanto, la necesidad de realizar este tipo de documentos viene determinada por la distinta legislación en materia de Prevención Ambiental, tanto nacional como autonómica, y en el caso del ámbito del Patrimonio Histórico a nivel general por la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, y específicamente por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, que, en su Art. 30 establece cómo debe actuarse en relación a los instrumentos de ordenación del territorio y evaluación de impacto ambiental, determinando que:

*“En la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio, cuando las actuaciones a que se refieran puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los mismos. Tal estimación deberá ser realizada por un técnico con competencia profesional en la materia y someterse a informe de la Consejería competente en materia de cultura, cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.”*

El Decreto 37/2007, de 25 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, en su Capítulo IV dedicado a la Evaluación de Impacto Ambiental y Ordenación del Territorio y, en concreto, en el Art. 80, se indican las siguientes disposiciones:

*“1.- Cuando las actuaciones sometidas a evaluaciones establecidas por la legislación en materia de Impacto Ambiental o sujetas a planes y proyectos regionales, regulados en la legislación sobre Ordenación del Territorio, puedan afectar a los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico o Etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre el mismo.*

*“2.- La estimación se extenderá al ámbito de afección del proyecto, obra o actividad, entendiéndose por tal el sector principal de la obra, la zona de obras colaterales o auxiliares a la misma, la zona de expropiación temporal y de movimiento de maquinaria u otras y además un área como mínimo de 100 m que permita analizar de una manera integral el patrimonio arqueológico y etnológico. Si las obras hallasen dispersas esta referencia espacial se tomará desde el límite externo de cada una de las actuaciones previstas.”*

Para ajustarse a dichas especificaciones, el **EXCMO AYUNTAMIENTO DE NAVALENO**, como promotor de dicho proyecto, a través de la EMEA INGENIERÍA (redactora del documento medioambiental) contrata a **ARQUETIPO S.C.L.** que, en cumplimiento del Art. 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León que determina que: *“para la realización de las actividades arqueológicas que se definen en el artículo 51 de esta Ley /.../ será siempre necesaria autorización previa y expresa de la Consejería competente en materia de Cultura”*, realizó la propuesta de actuación necesaria para la obtención del permiso de prospección arqueológica.

Una vez solicitado el correspondiente permiso el 3 de junio de 2015, acompañado de una propuesta de actuación arqueológica detallada, ésta fue valorada favorablemente por el Servicio Territorial de Cultura de Soria concediéndose el pertinente permiso de prospección, con el número de Expediente 104/2015, por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de junio de 2015. Los trabajos de campo fueron desarrollados el día 23 de junio de 2015.

La intervención arqueológica se ha centrado, de acuerdo con las estimaciones aportadas por la administración autonómica competente, en la **Prospección Intensiva de Cobertura Total** del ámbito de afección del futuro polígono, que se circunscribe parcialmente a las parcelas 20255, 30255, 50255 y 9032 del polígono 1 MUP 84, de Navaleno, que abarcan una superficie total de 3.7 ha.

## 2.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El municipio de Navaleno tiene sus Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 1 de septiembre de 1997; fueron posteriormente publicadas en el BOCYL con fecha de 6 de noviembre de 1997.

La presente modificación de las NNSS está destinada a cambiar la clasificación de un área de suelo rústico colindante por el este con el actual polígono industrial con el objeto de poder proceder a su ampliación a la vez que se pretende realizar la ordenación detallada para no tener que tramitar posteriormente un plan parcial.

### 2.1. DEFINICIÓN

El Ayuntamiento de Navaleno, como principal propietario del sector, quiere ampliar el polígono industrial "El Arrén" con el fin de permitir el asentamiento de una nueva empresa de explotación de recursos forestales para la producción de biomasa.

La modificación de las NNSS tiene por objeto el cambio en la clasificación de un nuevo sector, denominado sector SAU-6, para que su recalificación en suelo urbano consolidado industrial, con el objeto de poder ampliar el polígono industrial "El Arrén", realizando la ordenación detallada en el mismo documento con la finalidad de no tener que tramitar un plan parcial posteriormente.

Este nuevo sector comprende las siguientes parcelas: Parcelas 20255, 30255, 50255 y 9032 del polígono 1 MUP 84 del catastro de rústica de Navaleno, Cañada de Merinas, polígono 1 Parcela 9031 del catastro de rústica de Navaleno La presente modificación afecta al área definida en los planos de información y ordenación de 3,69 Ha situada al Este del actual polígono industrial. La ordenación propuesta es la siguiente:

Ordenación propuesta	
Suelo Urbano	
Industrial	29.302,55 m <sup>2</sup>
Viarío	515,25 m <sup>2</sup>
Espacios Libres	5.139,60 m <sup>2</sup>
Equipamientos	1.967,49 m <sup>2</sup>

El suelo está actualmente clasificado como Suelo No urbanizable Protegido por constituir Montes de Utilidad Pública y existe también una vía pecuaria.

### 2.2.- DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

El sector, que actualmente tiene clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP), tiene una superficie de 3,69 Ha, se plantea cambiar la clasificación por la de Suelo Urbano Consolidado, de los cuales, 2,93 Ha se destinarán al uso industrial.

También se disponen espacios libres rodeando el sector para minimizar impacto visual desde el exterior y una parcela de equipamientos con buen acceso desde cualquier punto del sector y desde carretera general.

Superficie total sector	36.924,89 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	3.500 m <sup>2</sup> /Ha

El sector, linda actualmente por el este con vía pública, pavimentada, de acceso al polígono industrial "El Arrén". Dicho polígono cuenta actualmente con acceso rodado desde la carretera nacional N-234, a través de una calle con una calzada de 12 metros de ancho con una franja para aparcamiento de vehículos y doble acera. Así mismo se dispone de red de abastecimiento de agua potable, con una presión tórica, según su proyecto de ejecución, de 6 atmósferas. También dispone de red de saneamiento separativo que discurre a lo largo de las calles de polígono. La red de pluviales tiene su punto de vertido es el río Navaleno y la de fecales a la estación depuradora. También dispone de red de media y baja tensión, canalizada bajo tubo enterrado, alumbrado público y de red de telefonía.

El presente sector no requiere ningún tipo de nueva infraestructura, ya que las existentes en el polígono industrial permiten la conexión sin necesidad de acometer ninguna obra de ampliación.

### 3.- OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

---

#### 3.1.- OBJETIVOS

El objetivo general de la intervención es la localización de la totalidad de los enclaves arqueológicos, elementos etnológicos e históricos existentes en el ámbito de la futura ampliación del polígono industrial El Arrén, susceptibles de verse alterados durante el transcurso de las obras, mediante varias acciones concretas:

- Posicionar sobre el terreno las noticias arqueológico-históricas conocidas tras la documentación previa realizada, para descartar o no la afección del proyecto sobre los yacimientos arqueológicos, catalogados en el Inventario Arqueológico y/o cualquier otro elemento de interés patrimonial situado en el ámbito de la cantera de arcilla analizada.

- Prospeccionar intensivamente todas las fincas que constituyen el ámbito de afección de la explotación de la ampliación del Polígono El Arrén, sobre las parcelas 20255, 30255, 50255 y 9032 del polígono 1 MUP 84.

- Definir la viabilidad del proyecto y aportar las medidas correctoras más oportunas para la protección y salvamento de los enclaves documentados.

#### 3.2.- METODOLOGÍA

Para conseguir dichos objetivos se realizó una **Prospección Intensiva y de Cobertura Total** que consiste, según Fernández<sup>1</sup>, en:

*"la inspección directa y exhaustiva de la superficie del terreno /.../ realizada por observadores separados a intervalos regulares y utilizando cuadrículas artificiales hasta llegar a controlar parte o la totalidad del territorio de interés".*

##### 3.2.1.- PLANTEAMIENTO GENERAL

La prospección intensiva y de cobertura total consiste en un sistema de alta densidad con el que se llega al máximo alcance posible en una inspección visual, que permitirá evaluar la realidad arqueológica de la zona afectada por el proyecto fijada en una superficie de unas 3.7 ha, sobre las parcelas 20255, 30255, 50255 y 9032 del polígono 1 MUP 84, junto al actual Polígono Industrial El Arrén.

El ámbito prospectado se ha centrado en el conjunto de parcelas implicadas en el proyecto de explotación, ya que sus límites están perfectamente delimitados, tanto por elementos físicos claramente visibles sobre el terreno (viales, polígono actual) como por líneas imaginarias que se referenciaron mediante GPS para su perfecta situación topográfica sobre el terreno.

Así, se cumple con lo establecido en el decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León en cuyo Art. 80 desarrolla las actuaciones a realizar vinculadas con los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental y Ordenación del Territorio, con la estimación de la incidencia sobre el patrimonio que:

*"/.../ se extenderá al ámbito de afección del proyecto, obra o actividad, entendiéndose por tal el sector principal de la obra, la zona de obras colaterales o auxiliares de la misma, la zona de expropiación temporal y de movimientos de maquinaria y otras /.../ que permita analizar de una manera integral el patrimonio arqueológico y tecnológico."*

---

<sup>1</sup> FERNÁNDEZ, V. (1989): Teoría y método de la arqueología, Síntesis, Madrid.

Así, ese polígono fue recorrido de forma sistemática hasta abarcar la totalidad de la superficie propuesta. El equipo básico estuvo compuesto por dos arqueólogos que, a una separación equidistante de unos 20-30 m, recorrieron toda la superficie mediante las pasadas que fueron necesarias hasta completar la anchura prevista con este tipo de planteamiento señalado por Amado / Barreiro<sup>2</sup>:

*".../ el intervalo es restringido ya que es imprescindible la intervisibilidad entre los integrantes del equipo o, por lo menos, el contacto permanente .../. La trayectoria, en este caso, deberá ser sistémica (no dirigida ni orientada a elementos perceptibles sino regular) para abarcar visualmente la totalidad de la superficie prospectada".*

Con carácter previo se efectuó una primera fase -**Diagnóstico Preliminar**- en la que se evaluó el estado actual de conocimiento existente sobre la zona delimitada en el proyecto, solicitando a la administración competente el listado de los Bienes de Interés Cultural -declarados o incoados-, y el de los yacimientos catalogados en el Inventario Arqueológico Provincial correspondientes al municipio de Navaleno. Así mismo se ha consultado la normativa urbanística vigente. El resultado de estas consultas permitió descartar la existencia de bienes patrimoniales catalogados: yacimientos arqueológicos, bienes etnológicos, o bienes de interés cultural, previamente conocidos, en el ámbito de estudio las posibles afecciones existentes.

Cartográficamente se ha optado por el empleo de planos a escala 1:25.000 y, en concreto, la Hoja 348-II (Talveila) del Mapa Topográfico Nacional, así como la ortofotografía del PNOA. Con el fin de dotar a nuestro proyecto de la misma referencia cartográfica se ha unificado toda la planimetría al sistema de referencia Datum ETRS89/Huso 30. La elección de este sistema viene justificada por la propia coherencia de mantener una visión de conjunto en este estudio, en el que es primordial contar con un panorama unitario, a idéntica escala, de los elementos del proyecto. Los planos a menor escala aportados por la promotora -en formato dxf y conveniente georeferenciados- fueron utilizados, fundamentalmente, durante el trabajo de campo y al valorar las medidas correctoras y de protección en el caso de que se localicen elementos de interés patrimonial.

Con esa información se procedió al trabajo de campo propiamente dicho, cuyos resultados son los que nos han permitido definir un **Diagnóstico en Profundidad**. En él se analizan y valoran cada uno de los enclaves documentados estableciéndose las Medidas Correctoras necesarias para su protección y salvaguarda.

En ese sentido y como criterio general para valorar el grado de incidencia del proyecto sobre los *bienes culturales* documentados, metodológicamente se ha considerado conveniente establecer un perímetro de seguridad y protección de 25 m de entorno a cada uno de los enclaves.

Esta circunstancia se debe al hecho obvio de que el material en superficie no tiene por qué representar de manera precisa los límites del yacimiento y, de esta manera, se establece un margen que redundará en una mayor protección patrimonial. Desde este punto de partida, entendemos que existirá impacto cuando se dé algún tipo de obra que implique una modificación del medio dentro del entorno de protección de cualquier entidad.

En el caso de las *construcciones y/o elementos etnológicos*, y dado que constituyen una entidad en sí mismas y son fácilmente identificables sobre el terreno, el perímetro de protección establecido es de 5 m.

---

<sup>2</sup> AMADO, X. / BARREIRO, D. (2004): "La gestión del impacto y la prospección arqueológica." *Arqueología Espacial* 24-25, Revista S.A.E.T., Teruel

### 3.2.2.- DIAGNOSIS DEL IMPACTO

A la hora de hacer el diagnóstico de impacto se aplicarán los siguientes Criterios de Evaluación del Impacto:

- **Extensión / Magnitud.**- Por *extensión* se entenderá la superficie afectada por el proyecto en relación con la superficie abarcada por el entorno de protección de la entidad y por *magnitud* la relación proporcional entre la extensión de la afección y la de la entidad patrimonial en sí. Los parámetros guía serán los siguientes:
  - **Extensión puntual.**- Cuando la superficie afectada representa una mínima parte de la superficie englobada en el entorno de protección (inferior al 2%).
  - **Extensión parcial.**- Cuando el impacto afecta a una superficie de entre el 2% y el 10% del entorno de protección.
  - **Extensión Amplia.**- El impacto afectaría de un modo extensivo a un área de entre el 10 y el 50% del entorno de protección.
  - **Extensión Total.**- El impacto afectaría a más del 50%.
  
- **.- Incidencia (intensidad).**- Hará referencia a la intensidad de la alteración producida en el ámbito físico. Los parámetros serán los siguientes:
  - **Incidencia física nula.**- Cuando la entidad no será alterada porque no hay acciones susceptibles de una afección física en el entorno de protección.
  - **Incidencia física baja.**- Cuando la acción no implica factor de destrucción.
  - **Incidencia física media.**- Cuando se produce una alteración superficial del medio caracterizable como remoción de tierras no profunda (alteración de la capa vegetal) o por las acciones provocadas por el tránsito de la maquinaria.
  - **Incidencia física alta.**- Cuando se producen acciones que implican una remoción de tierras profunda, que puedan alcanzar el nivel de transición al estrato geológico.
  - **Incidencia física total.**- Cuando tiene lugar la destrucción profunda del medio que alcanza y puede rebajar el nivel de base constituido por la roca madre.
  
- **.- Certidumbre (fiabilidad).**- Consiste en la estimación del riesgo de afección que presentan los agentes concretos del proyecto sobre la superficie ocupada por la propia entidad patrimonial -atendiendo a su valor patrimonial, condiciones de emplazamiento, envergadura, situación patrimonial (física y/o legal) y estado de conservación- y su entorno inmediato. Posteriormente se establece una jerarquía de riesgos con el siguiente baremo:
  - **Muy alto.**- Cuando la afección tiene lugar dentro de la superficie delimitada para la entidad, independientemente del tipo de acciones.
  - **Alto.**- Cuando la afección se produce a una distancia de entre 5 y 10 m de la entidad.
  - **Medio.**- Cuando la distancia a la que se desarrollan las obras supera los 10 m para las entidades de valor patrimonial medio o bajo y los 20 m en las de alto valor patrimonial.
  - **Bajo.**- Su diferencia respecto al riesgo medio se establece en relación a la mayor o menor monumentalidad de la entidad.
  - **Nulo.**- Para la acción que tiene lugar fuera del entorno de protección de la entidad.

Una vez analizados estos aspectos se podrá cuantificar el grado de incidencia mediante el establecimiento de las categorías de impacto que serán adaptadas específicamente a las entidades que integran el Patrimonio Cultural, dado que sus efectos no son comparables a los que tienen lugar sobre los diferentes factores que integran el Medio Ambiente.

Posteriormente se definirán las correspondientes medidas correctoras con las siguientes **CATEGORÍAS DE IMPACTO:**

- **No Afecta.-**
- **Impacto Compatible.-** Implica la inexistencia de riesgo de afección física pero una relativa afección sobre el entorno de una entidad de cualquier tipo. Su recuperación es inmediata tras el cese de la actividad.
- **Impacto Moderado.-** Supone la inexistencia de riesgo de afección física pero una relativa afección sobre el entorno de una entidad patrimonial que será analizada en las diferentes fases de proyecto, en función del valor que adquiera el bien una vez que pueda ser documentado con mayor precisión. No precisa de medidas correctoras o protectoras intensivas.
- **Impacto Severo.-** Supone un riesgo de afección física directa sobre un bien patrimonial. En fase de ejecución supone la detección de un impacto que puede ser mitigado a través de medidas paliativas. En general, es aquel que, para la recuperación del medio afectado, precisa de medidas correctoras o protectoras y de un tiempo de recuperación más dilatado para que éstas se hagan efectivas.
- **Impacto Crítico.-** Supone la afección más grave que se puede producir sobre una entidad arqueológica. Es aquel cuya magnitud supera el umbral aceptable, y sin posibilidad de recuperación, aun adoptando medidas protectoras o correctoras.

Teniendo en cuenta los criterios analizados: extensión / magnitud, incidencia (intensidad) y certidumbre (fiabilidad) se conjugarán las conclusiones obtenidas con la valoración de la entidad patrimonial afectada, aportando un valor numérico a cada uno de los parámetros y efectuando una simple adición. El valor resultante se adscribirá al tipo de impacto que le corresponda.

En la siguiente tabla se recogen los datos expresados y la valoración numérica:

CRITERIO	VALOR DEL CRITERIO				
EXTENSIÓN / MAGNITUD	NULA (0)	PUNTUAL (1)	PARCIAL (2)	AMPLIA (4)	TOTAL (8)
INCIDENCIA	NULA (0)	BAJA (1)	MEDIA (2)	ALTA (4)	TOTAL (8)
CERTIDUMBRE	NULA (0)	BAJA (2)	MEDIA (4)	ALTA (8)	MUY ALTA (16)
VALOR PATRIMONIAL	NULO (0)	BAJO (1-2)	MEDIO (3-4)	ALTO (5-6)	MUY ALTO (7-8)
INCREMENTO	0	+ 6	+ 12	+ 22	+ 40
IMPACTO	NO AFECTA	COMPATIBLE	MODERADO	SEVERO	CRITICO

Figura 1.- Valoración numérica de las categorías de impacto.

### 3.2.3.- MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

Respecto a los criterios para el diseño de las Medidas Correctoras –definidas como todas aquellas propuestas o intervenciones activas que se consideran necesarias para evitar, prevenir, mitigar, compensar o restituir los efectos negativos de un impacto-, el problema fundamental que plantea la corrección del Impacto Arqueológico es que los efectos de la remoción de tierras sobre el Patrimonio son, en la mayoría de los casos, de carácter irreversible ya que el registro arqueológico no es reconstruible. Por ese motivo, dependiendo de las medidas a adoptar se ha establecido la siguiente clasificación:

- **Medidas Preventivas o Protectoras.-** Son aquellas que intentan evitar la aparición de un impacto mediante la modificación de los elementos o procesos definitorios de la actividad proyectada. Las principales son:

- **Áreas de exclusión**, establecidas alrededor de los yacimientos arqueológicos e implican la exclusión permanente de cualquier acción de proyecto sobre ellas.
- **Cautelas efectivas** que implican la exclusión temporal de cualquier acción de proyecto hasta que no se lleven a cabo las actuaciones arqueológicas oportunas.
- **Cautelas preventivas** que suponen el sometimiento a un Seguimiento y Control arqueológico de cualquier tipo de remoción de tierras que vaya a tener lugar.
- 

En la mayoría de los casos es conveniente proceder a la señalización de las entidades patrimoniales, mediante el balizado y estaquillado de su superficie en previsión de cualquier tipo de alteración.

- **Medidas Paliativas.**- Están dirigidas a atenuar, corregir y modificar las acciones y efectos de la ejecución del proyecto sobre los elementos patrimoniales sobre los que se han detectado impactos con cierto grado de recuperabilidad. Son aquellas que, si bien no evitan que el impacto se produzca, pueden disminuir su intensidad y grado de afección. Las principales medidas paliativas son:
  - **Seguimiento Arqueológico** de las labores de remoción del terreno, mediante la inspección de los terrenos desbrozados y perfiles generados a fin de documentar la aparición de evidencias.
  - **Sondeos y Excavaciones Arqueológicas** realizadas con medios manuales.
- **Medidas Compensatorias.**- Son las que se proponen y ejecutan sobre aquellos elementos a los que se han diagnosticado impactos irrecuperables e inevitables (severos y críticos). No evitan la aparición de posibles impactos ni los minimizan pero intentan contrapesarlos de alguna manera.

El objetivo es obtener la documentación necesaria para sustituir la destrucción del patrimonio por un superávit de conocimiento que permite reconstruirlo idealmente. De este modo, las medidas compensatorias pueden ser clasificadas dentro de dos grandes grupos:

- **Actuaciones en superficie** tales como la Documentación Gráfica de los elementos localizados (croquis, calcos, fotografías y plasmación cartográfica); Prospecciones que completen la información existente y Recogida de Materiales.
- **Intervenciones** de mayor envergadura como son la limpieza de perfiles, toma de muestras, apertura de zanjas de evaluación o sondeos comprobatorios de carácter mecánico a fin de delimitar el yacimiento, sondeos manuales o excavaciones arqueológicas en gran área de la parte del enclave directamente afectada.

Si el enclave está incoado / declarado **Bien de Interés Cultural** es preceptiva la autorización de la Comisión Territorial de Cultura o de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, tal como se establece en el Art. 83 del Decreto 37/2007 por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

## 4.- DIAGNÓSTICO PRELIMINAR. DATOS PREVIOS

---

Con anterioridad a la ejecución material de la prospección arqueológica propiamente dicha se revisó toda la documentación arqueológica catalogada hasta la fecha el momento (*Diagnóstico Preliminar*), centrada en el municipio de Navaleno, a fin de obtener una primera aproximación sobre el posible riesgo existente y una evaluación inicial acerca de la potencialidad arqueológica del área de estudio. Dicha información se compila en diferentes catálogos cuya consulta ha deparado los siguientes resultados:

### 4.1.- PLANAMIENTO MUNICIPAL

El Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León es una documentación organizada y estructurada de expedientes que se corresponden con instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados y que han sido sometidos a un tratamiento de digitalización y conversión a PDF, con la creación de enlaces a través de documentos guía que facilitan el acceso y navegación entre ellos. En cada municipio aparece el listado del planeamiento catalogado con la indicación disponible si existe el expediente digitalizado.

Respecto a la *Normativa Urbanística* vigente hay que destacar que, en la actualidad, en Navaleno están vigentes las Normas Subsidiarias Municipales publicadas en el BOCyL de 06 de noviembre de 1997 que no cuentan con estudio específico sobre el patrimonio arqueológico<sup>3</sup>.

### 4.2.- LISTADO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Se revisó el Listado de los Bienes de Interés Cultural -inventariados o declarados- de la Junta de Castilla y León<sup>4</sup>, donde se pone de manifiesto que no existe ningún Bien de Interés Cultural ni en el municipio ni afectado indirectamente por el proyecto.

### 4.3.- INVENTARIO ARQUEOLÓGICO PROVINCIAL

También se consultó el Inventario Arqueológico Provincial, depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Soria, donde aparecen los yacimientos catalogados hasta la fecha. Están distribuidos por términos municipales, describiéndose en fichas individualizadas e informatizadas sus características principales: coordenadas, descripción general, materiales arqueológicos, etc.

En dicho catálogo únicamente se tiene constancia de la existencia de un único enclave, lo que sin duda está condicionado por las propias condiciones geográficas de este municipio, casi por completo colonizado por un extenso monte de pinos que prácticamente hace imposible su prospección. El yacimiento documentado corresponde con la Ermita de San Roque, conocida por encuesta oral y localizada en el propio casco urbano, sin afección por tanto por las obras.

La metodología empleada se basó en una prospección selectiva donde se revisa únicamente un número determinado de parajes, elegidos a partir de distintos criterios: recopilación documental, vaciado bibliográfico, encuesta oral, análisis toponímico o idoneidad visual. Este hecho implica que existe un vacío de información evidente al no haberse recorrido la totalidad del territorio sino áreas puntuales.

---

<sup>3</sup> Dato procedente del Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Puede consultarse en el enlace:

<http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/searchVPubDocMuniPlau.do?bInfoPublica=N&provincia=42&municipio=144#> .

<sup>4</sup> Esta base de datos se puede consultar en la página Web <http://www.jcyl.es> actualizada por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Junta de Castilla y León.

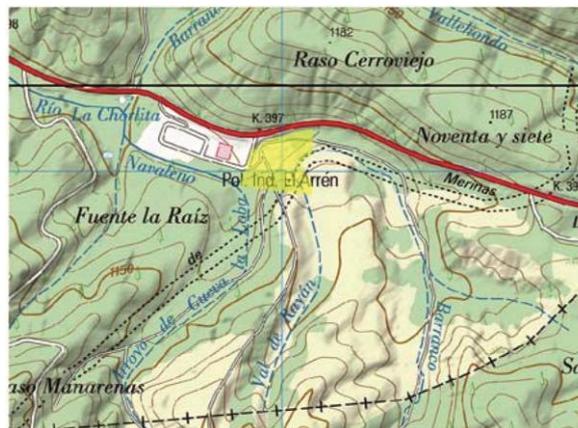
## 5.- DIAGNÓSTICO EN PROFUNDIDAD. RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN

Una vez recopilada y analizada toda la información documental existente sobre el ámbito de afección previsto para la ampliación del polígono, se efectuó la **Prospección Intensiva de Cobertura Total** del polígono, en concreto de las parcelas 20255, 30255, 50255 y 9032 del polígono 1 MUP 84.

El área analizada corresponde con un único espacio de forma poligonal, cuyos límites están claramente definidos a norte (nacional 234) y este (acceso al actual polígono), mientras que a este y oeste corresponde con líneas teóricas definidas de acuerdo a criterios técnicos. En el caso del lateral sur se identifica con un trazado que conecta las coordenadas UTM y 500859-4630948 y 501099-4630919, a lo largo de unos 240 m; su lado oeste se limita entre las coordenadas UTM 501099-4630919 y 501102-4631139 con una longitud de unos 250 m, que se acomoda al terreno sobre el que se extiende.



El ámbito de estudio se inscribe en un tipo de relieve de fondo de valle, con un espacio central prácticamente plano, al que confluyen varios barrancos (de la Cueva la Loba, de Rayán, de Vueltas Bajas) que se unen un poco más al oeste, limitados por varias lomas cuyas cotas van aumentando poco a poco en dirección sur hasta alcanzar los 1258 (Cabeza Alta).



El trabajo de campo se centró en la revisión de todo el espacio mediante la disposición de bandas de prospección planteadas desde el límite occidental, en dirección este-oeste, hasta completar toda la superficie.

Hay que advertir que las condiciones de visibilidad del suelo durante las labores de prospección fueron muy bajas en la práctica totalidad de los sectores, llegando a ser prácticamente nulas en sus extremos noreste y suroeste, ocupados por una mancha de pinos donde prácticamente se hace inviable la revisión de la superficie. Todo el terreno llano se encuentra colonizado por una capa de herbáceas que cubren la zona por la que discurren los barrancos, con manchas aisladas de arbolado poco espeso. Las derivaciones están ocupadas por un monte no muy denso de pinos -repoblados hace algunos años-, menos desarrollados en las derivaciones que delimitan el polígono al sur que las que lo hacen al este, entremezclados con especies arbustivas y herbáceas. Ésta circunstancia impide visualizar con nitidez el suelo y por ende la percepción de posibles evidencias de índole arqueológica (restos de cultura material y/o constructivos, cambios de coloración del terreno, etc.) que denoten la presencia de yacimientos / hallazgos.



*Mancha de pinos en el extremo sureste*



*Panorámica del extremo noreste*



*Detalles de la zona llana del polígono*





*Panorámica del inicio de la derivación sur*



*Vista general del extremo este del polígono*

Teniendo en cuenta estos condicionantes, el trabajo prestó especial atención a las zonas con mejores condiciones de visibilidad, como son los caminos, arroyadas, sectores repoblados, taludes, zonas de extracción de tierras, etc., a fin de analizar la secuencia estratigráfica visible en ellos con claridad.



Como hemos comentado anteriormente, la inspección se inició en el extremo sureste del polígono, en la zona de contacto con el desarrollo industrial ya diseñado y coincidiendo con la mancha de pinos que extiende en este sector, para avanzar hacia el este, ascendiendo al extremo de la derivación que permite la diferenciación entre los barrancos. Esta derivación es la que presenta las mejores condiciones de visibilidad de todo el polígono, por un lado porque el monte no está demasiado desarrollado y por otro porque los caminos permiten la visión de la superficie. Todo este terreno está conformado por una capa de cantos cuarcíticos de pequeño tamaño entremezclados con tierra arenosa, sobre la que se dispone una capa vegetal escasamente desarrollada. El extremo sureste lo constituye un fondo de valle oculto por una capa de herbáceas muy desarrollada.



*Inicio de la intervención junto al polígono existente*



*Base de la derivación que se extiende al sur*



*Detalle de la derivación que permite la diferenciación de los barrancos*



*Panorámica del fondo de valle que se extiende por el extremo suroeste, con detalle de la vegetación que lo coloniza*



La revisión continuó por la zona central y septentrional del polígono, conformada por una superficie eminentemente llana y cargada de humedad, surcada por los barrancos antes señalados, y delimitada al oeste por el inicio de una derivación por cuya base se acomoda el límite definido para la futura instalación industrial. Las condiciones de visibilidad en todo este sector, dado que por él discurren los barrancos, son muy bajas con una densa capa vegetal por toda la superficie, impidiendo la visión general del terreno. Por ella discurren dos caminos que, desde el vial principal avanzan uno hacia el sur, y otro bordeándola por el norte; el límite septentrional está constituido por la base del talud de la carretera nacional, generada por aportes de tierras que la sobreelevan respecto a la base del espacio ahora analizado. En la zona central se aprecian varios amontonamientos de tierras que consideramos corresponden con aportes de época contemporánea. La mayor parte del terreno presenta malas condiciones de visibilidad, que son algo mejores en la base de la derivación y en los viales que lo atraviesan.



*Panorámica del sector central y su límite septentrional*



*Vista general de la derivación que delimita el polígono al este por el que asciende un camino que permite su revisión*



*Detalle del sector central del polígono*



*Vista general de los montones diseminados*



*Camino de acceso desde el vial principal*



*Detalle del extremo noroeste del polígono con el detalle de la base del talud de la carretera nacional*

En resumen debemos señalar que la inspección exhaustiva de toda la superficie sobre la que se pretende desarrollar la nueva instalación industrial no ha aportado ningún tipo de evidencia arqueológica y/o etnológica. En general toda la parcela ofrece unas bajas condiciones de visibilidad, por lo que se prestó una especial atención e intensidad en la revisión de aquellos sectores que permitían la visión general del suelo (taludes, caminos, viales, roderas, arroyadas, etc) en los que se ha observado la existencia de una exigua capa vegetal, sobre los estratos geológicos, con cantos de río y arenas, con algo más de tierras arcillosas en las zonas más llanas

Los resultados obtenidos son negativos en lo que a localización de evidencias de interés patrimonial (arqueológico o etnológico) se refiere. Hay que tener en cuenta, además, que la mayor parte del polígono se corresponde con un sector llano por el que discurren varios barrancos. Las derivaciones revisadas, donde la visibilidad del suelo es mayor, tampoco han aportado elementos de interés arqueológico.

## 6.- EVALUACIÓN DE LOS RESULTADOS. PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS

---

El análisis de los resultados obtenidos tras la prospección arqueológica efectuada en el área de estudio establecida para el *Proyecto de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias con ordenación detallada para ampliación de Polígono Industrial* en Navaleno, permite descartar la existencia de cualquier tipo de impacto sobre el patrimonio cultural, arqueológico, etnológico o histórico.

A la hora de definir las medidas correctoras, nos hemos basado en distintos criterios como son el grado de certeza que presentan las evidencias, las condiciones de visibilidad en las que se han detectado, la presumible entidad de los restos subyacentes, su valor informativo para la actividad histórico-arqueológica, etc.

La intervención efectuada no ha localizado evidencias que confirmen la presencia de enclaves de naturaleza arqueológica o etnológica, por lo que podemos descartar que las futuras obras conlleven afección patrimonial. Por tanto consideramos que la ejecución del proyecto resulta COMPATIBLE con la protección del Patrimonio Cultural.

No obstante, dadas las bajas, e incluso nulas, condiciones generales del terreno inspeccionado, consideramos que el proyecto debe recoger una Medida Preventiva que permita la documentación de algún posible elemento de interés histórico que no se ha visto reflejado a nivel superficial. Teniendo en cuenta estos condicionantes, y a fin de garantizar la correcta protección del posible patrimonio cultural no catalogado, se propone la realización de un **Control Arqueológico Periódico y Puntal de las acciones de proyecto** que impliquen movimientos y desmontes del terreno (desbroce superficial, nivelaciones de terreno, apertura de zanjas, etc.), necesarias para la correcta ejecución de la obra.

Estas visitas de control se efectuarán por parte de un arqueólogo titulado, con una periodicidad que dependerá del proceso de la obra, del ritmo de trabajo y de la intensidad de los movimientos de tierra, y siempre coordinadas con la empresa ejecutora de las mismas, la dirección facultativa y la administración competente en materia de patrimonio. En ellas se recorrerán las áreas y zonas donde se hayan producido movimientos de tierra (preparación del terreno, desbroces, apertura de zanja, apertura de pozos de cimentación, accesos, etc.) a fin de revisar el terreno y visualizar la existencia, o no, de elementos de interés patrimonial, constructivos o de cultura material, no documentados durante la fase de prospección efectuada con anterioridad. Esta actuación permitirá la confirmación final de la ausencia de restos en las zonas donde la prospección ha deparado resultados negativos o en aquellas de baja/nula visibilidad.

Si durante dicho control se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, etnológico o histórico, se suspenderán preventivamente los trabajos y se informará a la Dirección de Proyecto y al Servicio de Cultura de la Junta de Castilla y León de Soria, organismo quien ostenta las competencias en este caso, para determinar las medidas a adoptar.

Esta intervención arqueológica deberá contar con los permisos pertinentes, en cumplimiento del Art. 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León que determina que: *"para la realización de las actividades arqueológicas que se definen en el artículo 51 de esta Ley /.../ será siempre necesaria autorización previa y expresa de la Consejería competente en materia de Cultura"*, para lo que se redactará la propuesta de actuación necesaria para su obtención.

Finalizado el control se desarrollará el pertinente Informe Técnico donde se recogerán, al menos, los siguientes aspectos: Ficha técnica; introducción; texto del proyecto; metodología y objetivos; diagnóstico preliminar (Estudio arqueológico previo), resultados del control arqueológico, con la incorporación –en su caso– de los elementos patrimoniales identificados durante el trabajo, valoración de los resultados, etc. El documento se completará con la información planimétrica y fotográfica necesaria. En el caso de localizarse evidencias de un nuevo yacimiento arqueológico se realizarán la ficha individualizada del enclave, siguiendo el modelo informatizado del Inventario Arqueológico de Castilla y León, acompañado de una completa documentación fotográfica y planimétrica. Los restos de cultura material recogidos serán lavados, siglados, e inventariados, para su posterior depósito en el Museo Provincial.

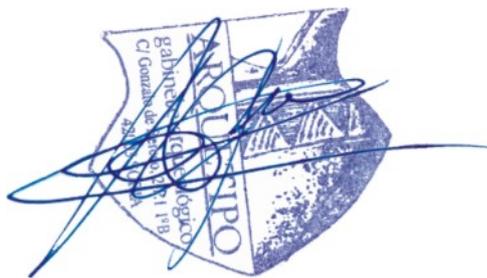
Es de aplicación, así mismo, lo recogido en la legislación autonómica en lo relativo a hallazgos casuales con valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León. En este caso se deberá proceder según lo descrito en el artículo 60 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León que dispone:

*“Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.*

*Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Conserjería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.*

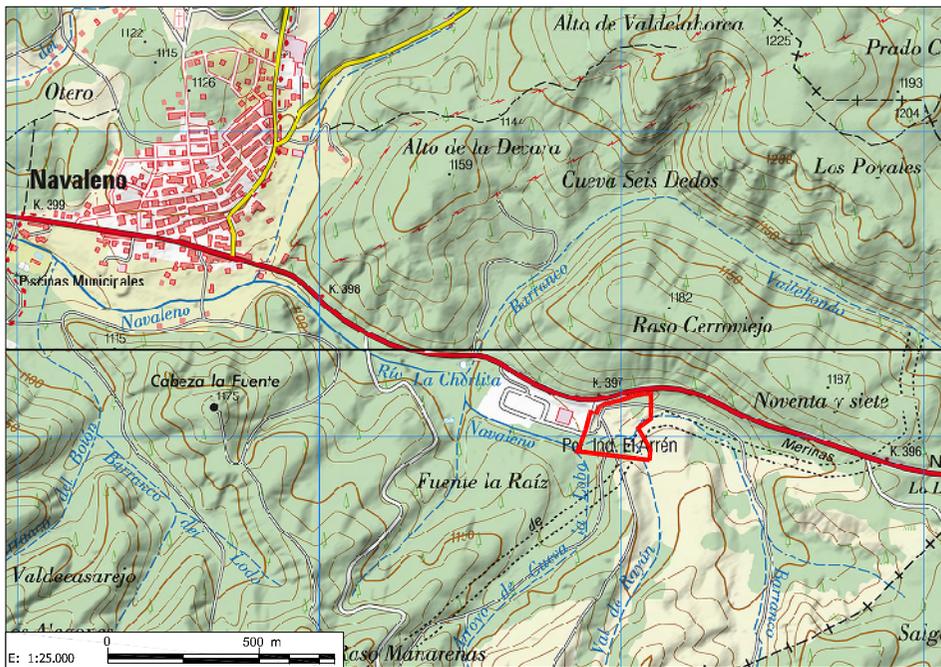
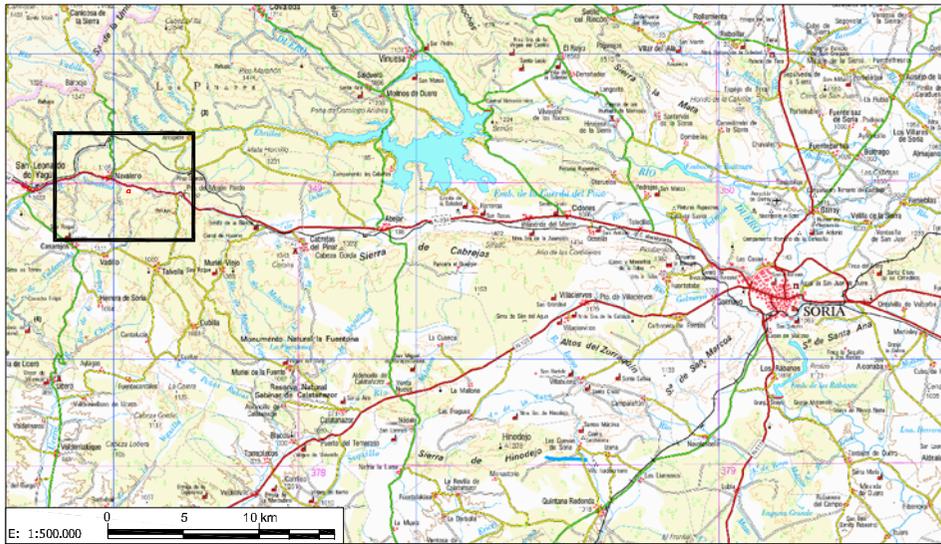
*Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido la causas del hallazgo casual, y comunicaran éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.”.*

Así mismo es aplicable lo recogido en el Capítulo V -régimen de Hallazgos Casuales- del Decreto 37/2007 por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

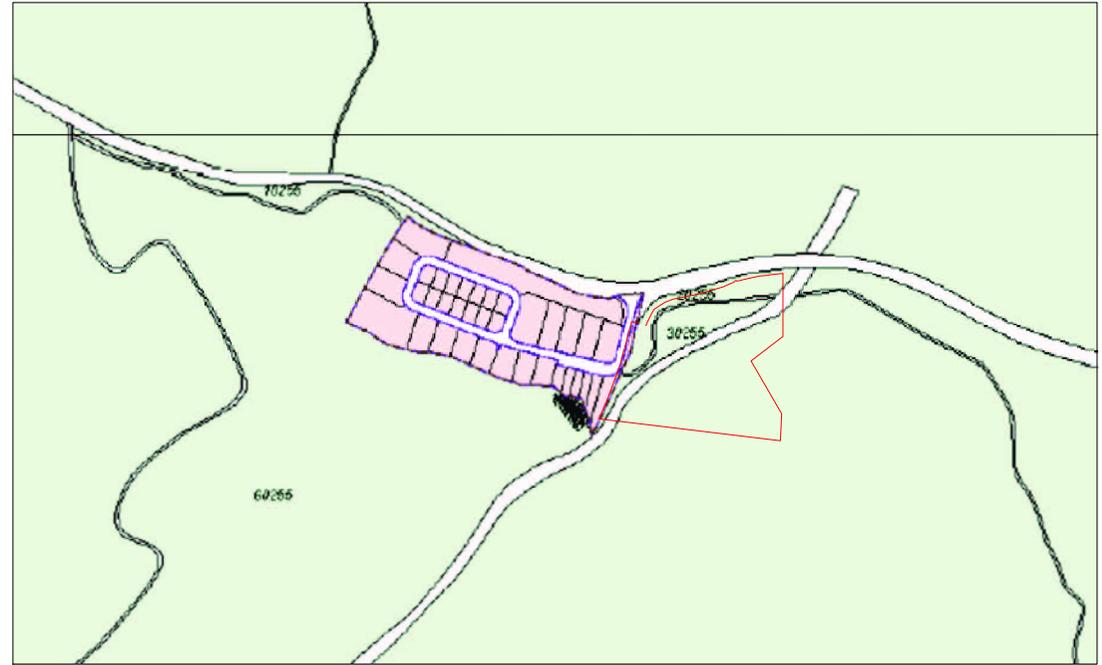


AGUSTÍN RUIZ DE MARCO  
MONTSERRAT LERÍN SANZ  
M<sup>a</sup> JESÚS TARANCÓN GÓMEZ  
OSCAR L. ARELLANO HERNÁNDEZ  
RAQUEL BARRIO ONRUBIA  
**ARQUETIPO S.C.L.**

DOCUMENTACIÓN  
PLANIMÉTRICA



<p>LEYENDA</p>  <p>Parcela objeto de estudio</p>	<p>PROMUEVE</p> 	<p>INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA</p> <p>MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS</p> <p>POLÍGONO INDUSTRIAL EL ARRÉN</p> <p>NAVALENO (SORIA)</p>	<p>TÍTULO:</p> <p>SITUACIÓN</p>		 <p>Nº PLANO</p> <p>1</p>	<p>HOJA</p> <p>1</p>
			<p>FORMATO IMPRESIÓN:</p> <p>DIN A4</p>	<p>PROYECCIÓN: UTM</p> <p>DATUM: ETRS 89</p> <p>HUSO: 30 N</p>		



<b>LEYENDA</b>  Parcela objeto de estudio  Bandas teóricas prospección	<b>PROMUEVE</b>   	<b>INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA</b> MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS POLÍGONO INDUSTRIAL EL ARRÉN NAVALENO (SORIA)	<b>TÍTULO:</b> METODOLOGÍA			<b>Nº PLANO</b> 2	<b>HOJA</b> 1
			<b>FORMATO IMPRESIÓN:</b> DIN A4	<b>PROYECCIÓN:</b> UTM <b>DATUM:</b> ETRS 89 <b>HUSO:</b> 30 N			



Panorámica de 360° tomada desde la zona central del polígono

<b>LEYENDA</b>  Parcela objeto de estudio Panorámica del polígono analizado	<b>PROMUEVE</b>   	<b>INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA</b> MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS POLÍGONO INDUSTRIAL EL ARRÉN NAVALENO (SORIA)	<b>TÍTULO:</b> RESULTADOS			Nº PLANO <b>3</b>	HOJA <b>1</b>
			<b>FORMATO IMPRESIÓN:</b> DIN A4	<b>PROYECCIÓN:</b> UTM <b>DATUM:</b> ETRS 89 <b>HUSO:</b> 30 N			

DOCUMENTACIÓN  
ADMINISTRATIVA



JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA  
C/ Campo, nº 5  
42002 SORIA

Don Alfredo Gazo Martínez, actuando en representación de Emea Ingeniería S.L, con C.I.F.- B 42109173 y domicilio en Parcela R75 polígono industrial Las Casas, Soria, como **PROMOTOR-REDACTOR**-del Estudio de Impacto Ambiental de la modificación puntual de las normas subsidiarias de Navaleno (Soria).

**SOLICITA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA DE:**

PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA de dicho proyecto, cuyos trabajos se desarrollarán bajo la Dirección Técnica y Científica de Don Agustín RUIZ DE MARCO y Don Oscar L. ARELLANO HERNÁNDEZ, en representación del gabinete arqueológico ARQUETIPO, S.C.L.

A tal efecto remito la documentación requerida en el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León

En Soria, a 1 de junio de 2015

Fdo. Alfredo Gazo Martínez

ILMO SR. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE SORIA



# Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL  
Servicio Territorial de Cultura  
SORIA

Soria, 19 de junio de 2015

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
DELEGACIÓN T. EN SORIA  
REGISTRO ÚNICO INDUSTRIA C Y  
T, CULTURA, FAMILIA

Salida Nº. 20151090002265  
19/06/2015 10:53:53

Sr. D. Agustín Ruíz de Marco  
Sr. D. Oscar L. Arellano Hernández  
**GABINETE ARQUEOLÓGICO**  
**ARQUETIPO, S.C.L**  
Ctra. de Logroño, 1  
42004.- SORIA

Adjunto remito permiso nº de expediente **104/2015**, concedido a **D. Agustín Ruíz de Marco** y **D. Oscar L. Arellano Hernández (ARQUETIPO, S.C.L)**, para realizar los trabajos de **prospección arqueológica vinculada al estudio de Impacto Ambiental con motivo de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, en la localidad de Navaleno (Soria)**.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL  
DE CULTURA DE SORIA



Edo.: Carlos de la Casa Martínez



# Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL  
Comisión Territorial de Patrimonio Cultural  
SORIA

Nº de Expediente: 104 /2015

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria, en sesión ordinaria celebrada el jueves 18 de junio de 2015, en relación con los trabajos de **prospección arqueológica vinculada al estudio de Impacto Ambiental con motivo de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, en la localidad de Navaleno (Soria), promovidos por su Ayuntamiento, (Empresa adjudicataria: Emea Ingeniería S.L)** en virtud de las competencias atribuidas a este órgano por el artículo 14.1.i) del *Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León*, y teniendo en cuenta que cumple con los requisitos contemplados en los artículos 111 y 118 del citado reglamento, ha adoptado el siguiente acuerdo por mayoría de los votos de los miembros presentes sin ningún voto en contra:

## A U T O R I Z A R

La intervención arqueológica se realizará bajo la responsabilidad técnica y científica de **D. Agustín Ruíz de Marco y D. Oscar L. Arellano Hernández (ARQUETIPO, S.C.C)**, y bajo la supervisión del Arqueólogo del Servicio Territorial de Cultura de Soria. Tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre del año en curso.

El material arqueológico se depositará en el Museo Numantino de Soria, dónde se facilitará el número de siglado de material.

El director técnico de la intervención se compromete a cumplir con lo establecido en el Título IV del *Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León*. Si los trabajos exigieran una modificación y actualización de los datos existentes en PACU, se solicitará la habilitación de una tarea (PEME).

En todo caso, la autorización se entenderá concedida sin perjuicio del derecho de propiedad y de terceros. La obtención de cualquier otra autorización que se precise respecto a los trabajos objeto de la presente autorización será responsabilidad de los titulares de ésta.

Contra este acuerdo cabe interponer recurso de alzada ante el Director General de Patrimonio Cultural en el plazo de un mes, a partir del día siguiente a la fecha de notificación.

El presente acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 del *Decreto 37/2007, de 19 de abril*.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE

Fdo.: Manuel López Represa



SECRETARIA

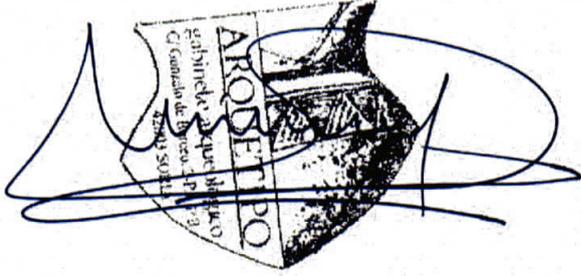
Fdo.: Josefa Pascual Antón



### COMUNICACIÓN



FECHA: 23 - 06 - 2015      HOJAS: 1

<b>ENTIDAD:</b> Delegación Territorial Servicio Territorial de Cultura de Soria	<b>A LA ATENCIÓN DE:</b> Jefe del Servicio Territorial de Cultura
<b>ASUNTO:</b> Inicio de trabajos arqueológicos	
<b>MENSAJE:</b>  Ponemos en su conocimiento que a partir del día 23 de junio se tiene previsto iniciar los trabajos de campo referentes a la <b>Prospección Arqueológica con motivo del Estudio del Patrimonio Histórico, arqueológico y etnológico de la redacción del documento de Modificación de Normas Subsidiarias de Navaleno, Polígono Industrial El Arrén (Soria).</b> <b>Expediente Núm.: 104/2015.</b>  Lo que le comunico a los efectos oportunos.  	
Mª JESÚS TARANCÓN GÓMEZ SECRETARIA ARQUETIPO, S.C.L.	



ARQUETIPO  
gabinete arqueológico





## Anexo IV Datos depuradora

1.

EDAR	PUNTO MUESTREO		fecha	T° °C	pH Ud pH	cond. uS/cm	SST mg/l	DQO mg/l	DBO5 mg/l	PO <sub>4</sub> <sup>3-</sup> mg/l	NH <sub>4</sub> <sup>+</sup> mg/l	ratio depur.			SS/DBO <sub>5</sub>	DQO/DBO <sub>5</sub>
	% SST	% DQO										% DBO <sub>5</sub>				
NAVALENO	Entrada	28-ene.-14	5,5	6,8	569	100	127	47	1,0	40,1	76	80	87	2,1	2,7	
	Salida	28-ene.-14	5,4	7,8	417	24	25	6	0,1	0,3				4,0	4,2	
	Entrada	5-feb.-14	8,2	6,8	738	96	126	41	1,6	1,2	94	90	85	2,3	3,1	
	Salida	5-feb.-14	8,3	7,7	738	6	13	6	0,7	0,5				1,0	2,2	
	Entrada	5-mar.-14	7,2	6,9	590	100	124	41	1,6	2,7	92	76	73	2,4	3,0	
	Salida	5-mar.-14	7,3	7,3	423	8	30	11	0,5	0,2				0,7	2,7	
	Entrada	8-abr.-14	8,2	7,6	602	232	176	68	2,1	1,3	93	93	91	3,4	2,6	
	Salida	8-abr.-14	8,1	7,4	421	17	13	6	0,8	0,8				2,8	2,2	
	Entrada	6-may.-14	12,50	7,5	524	118	199	61	1,1	14,2	83	81	82	1,9	3,3	
	Salida	6-may.-14	12,40	7,4	531	20	38	11	0,9	3,7				1,8	3,4	
	Entrada	2-jun.-14	15,10	6,7	320	94	114	34	1,5	6,8	81	80	82	2,8	3,4	
	Salida	2-jun.-14	15,20	6,8	114	18	23	6	0,6	2,8				3,0	3,8	
	Entrada	17-jul.-14	21,2	6,7	470	144	415	112	4,6	35,3	94	93	92	1,3	3,7	
	Salida	17-jul.-14	21,3	6,9	400	8	28	9	1,6	0,8				0,9	3,2	
	Entrada	6-ago.-14	22,7	7,1	394	252	278	91	2,7	9,1	95	92	95	2,8	3,1	
	Salida	6-ago.-14	22,8	7,2	431	12	23	5	2,1	0,6				2,4	4,7	
	Entrada	4-sep.-14	13,2	7,2	325	260	92	36	1,7	1,9	94	70	79	7,2	2,6	
	Salida	4-sep.-14	13,1	7,0	372	16	28	8	0,3	0,2				2,1	3,7	
	Entrada	8-oct.-14	14,7	7,9	399	220	216	75	2,5	3,0	89	64	67	2,9	2,9	
	Salida	8-oct.-14	14,6	6,9	315	24	79	25	1,5	0,1				1,0	3,2	
Entrada	19-nov.-14	13,5	7,6	404	312	265	81	2,3	3,0	94	79	74	3,9	3,3		
Salida	19-nov.-14	13,4	6,9	321	19	55	21	0,9	0,2				0,9	2,6		
Entrada	10-dic.-14	8,5	7,0	612	84	116	53	1,5	2,0	89	79	83	1,6	2,2		
Salida	10-dic.-14	8,6	7,1	421	9	24	9	0,5	0,2				1,0	2,7		



## Anexo V. Plan de etapas

Para la gestión del Sector Urbanizable SAU 6, se establece una única unidad de actuación que engloba todo en ámbito delimitado.

En cuanto a la urbanización y edificación se realizará en una única etapa con el objeto de facilitar el desarrollo la intervención teniendo en cuenta la escasa entidad de la misma.

A continuación se fijan los plazos previstos para el desarrollo de la actuación, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de la presente modificación puntual con ordenación detallada:

<u>REDACCION PROYECTO DE ACTUACIÓN</u>	1 MES
<u>PROTOCOLIZACIÓN, REPARCELACIÓN</u> y otorgamiento de nuevos títulos de propiedad y cesión de los terrenos de uso y dominio público	2 MESES
<u>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</u>	1 MES

Estas tareas pueden simultanearse, habiendo de añadir a los citados plazos, el tiempo de tramitación hasta las aprobaciones definitivas.

<u>TERMINACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN</u>	6 MESES
---	---------

a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.



## Anexo VI. Memoria fotográfica





## Anexo VII: Fichas catastrales

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**

**Municipio de NAVALENO Provincia de SORIA**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 25 de Noviembre de 2014

501,100    Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**42209A001302550000ZT**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 1 Parcela 30255  
MUP 84. NAVALENO [SORIA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Agrario [Pinar maderable 00]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
Polígono 1 Parcela 30255  
MUP 84. NAVALENO [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
--

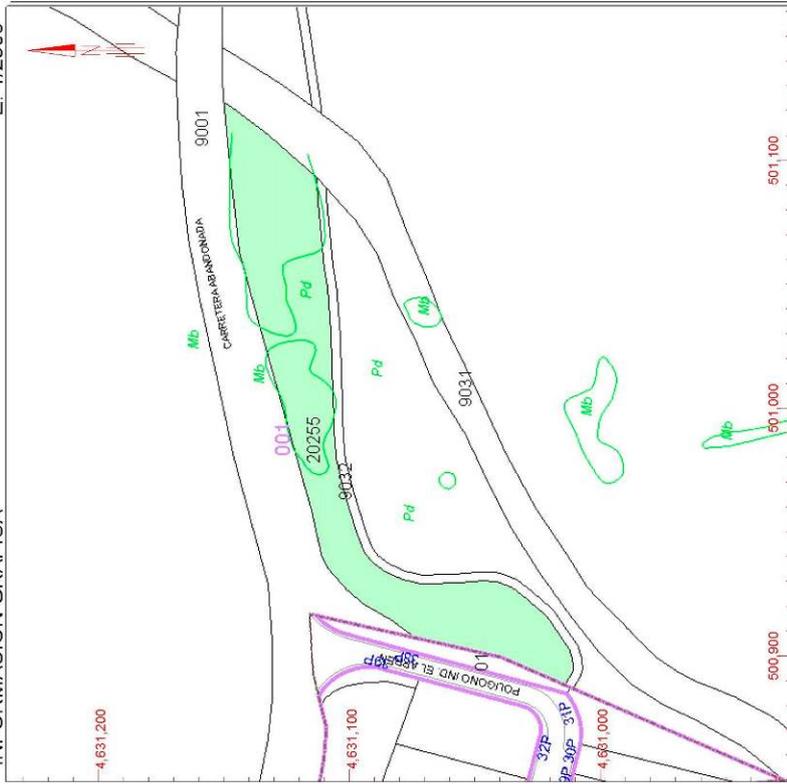
SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
6.651

TIPO DE FINCA  
--

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de **NAVALENO** Provincia de **SORIA**

E: 1/2500

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 25 de Noviembre de 2014

- 501,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**42209A001202550000ZH**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 1 Parcela 20255  
MUP 84. NAVALENO [SORIA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Agrario [Pinar maderable 00]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
---

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
---

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
Polígono 1 Parcela 20255  
MUP 84. NAVALENO [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
---

SUPERFICIE SUELO [m²]  
6,441

TIPO DE FINCA  
---

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

**MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

Sede Electrónica del Catastro

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

### Municipio de NAVALENO Provincia de SORIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/15000

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
42209A001502550000ZY

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 1 Parcela 50255  
MUP 84. NAVALENO [SORIA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Agrario [Pinar maderable 00]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
---

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
---

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
Polígono 1 Parcela 50255  
MUP 84. NAVALENO [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
---

SUPERFICIE SUELO [m²]  
962.668

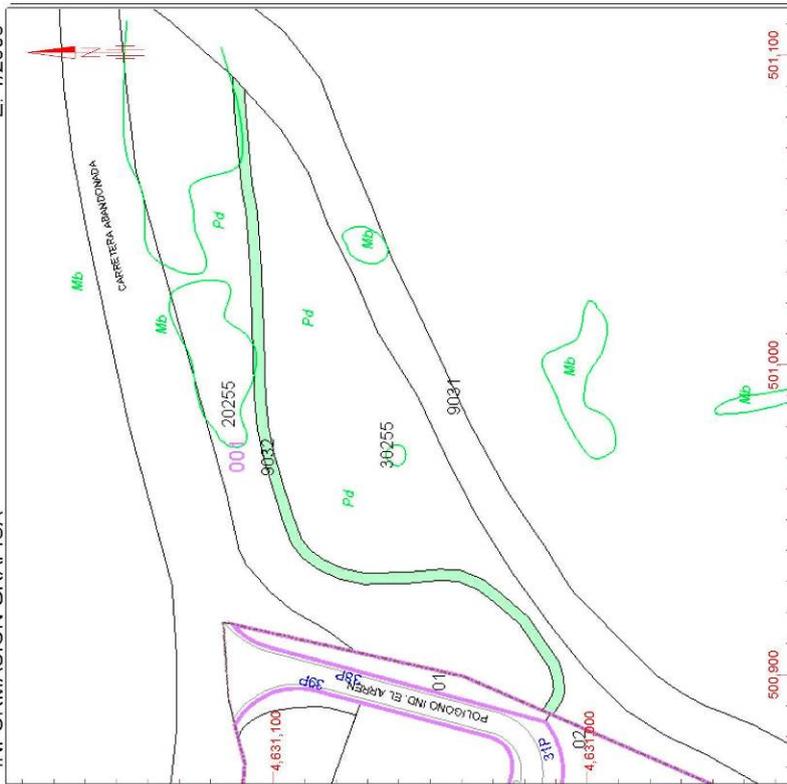
TIPO DE FINCA  
---

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 25 de Noviembre de 2014

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de **NAVALENO** Provincia de **SORIA**

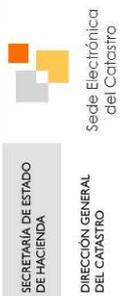
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 25 de Noviembre de 2014

- 501,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

Sede Electrónica  
del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**42209A00109032000ZF**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**Polígono 1 Parcela 9032**  
**CAMINO 26. NAVALENO [SORIA]**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Agrario [Vía de comunicación de dominio público 00]**

AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
**Polígono 1 Parcela 9032**  
**CAMINO 26. NAVALENO [SORIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

SUPERFICIE SUELO (m²):

TIPO DE FINCA:

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de **NAVALENO** Provincia de **SORIA**

E: 1/20000

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**42209A001090310000ZT**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 1 Parcela 9031  
**CAÑADA MERINAS. NAVALENO [SORIA]**

USO LOCAL PRINCIPAL  
Agrario [Vía de comunicación de dominio público 00]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
Polígono 1 Parcela 9031  
**CAÑADA MERINAS. NAVALENO [SORIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
--

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
29.189

TIPO DE FINCA  
--

**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.**

501,000 **Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89**

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 25 de Noviembre de 2014

1.1.