

*DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN*

# **PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL**

## **SECTOR INDUSTRIAL SUI “LAS MANGADAS”**

**ABADES (SEGOVIA)**

Promotor del Plan Regional



Equipo redactor



<b>ENCUADRE DEL PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SUI “LAS MANGADAS”, EN ABADES (SEGOVIA)</b>	<b>4</b>
<b>1. ANTECEDENTES</b>	<b>4</b>
<b>2. OBJETO Y OBJETIVOS DEL PLAN REGIONAL</b>	<b>6</b>
2.a. Objetivos generales y específicos	6
2.b. Ámbito del Plan Regional	6
2.c. Situación catastral y estructura de propiedad del ámbito	9
<b>3. PROMOTOR</b>	<b>11</b>
<b>4. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN</b>	<b>12</b>
<b>5. PROCEDIMIENTO E HITOS DE TRAMITACIÓN</b>	<b>14</b>
5.a. Procedimiento de tramitación del Plan Regional	14
5.b. Documento de Avance	14
5.c. Tramitación ambiental	14
<b>MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>16</b>
<b>1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTES</b>	<b>16</b>
1.a. Normas Urbanísticas Municipales de Abades (2008)	16
1.b. Instrumentos de Ordenación del Territorio	21
<b>2. CONTEXTO URBANO Y TERRITORIAL</b>	<b>23</b>
2.a. Medio socioeconómico	23
2.b. Condicionantes físicos. Preexistencias del ámbito	23
<b>3. CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES</b>	<b>25</b>
3.a. Síntesis de condicionantes medioambientales	25
3.b. Medio abiótico	27
3.c. Medio biótico	28
3.d. Figuras de Especial Protección	30
3.e. Valores patrimoniales y culturales	31
<b>4. RIESGOS</b>	<b>33</b>
4.a. Análisis general de riesgos	33
4.b. Cursos hídricos y condiciones de inundabilidad	33
<b>5. OTROS CONDICIONANTES SECTORIALES</b>	<b>36</b>
<b>6. REDES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES</b>	<b>37</b>
<b>7. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS</b>	<b>39</b>
<b>8. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD</b>	<b>45</b>
8.a. Condiciones de accesibilidad actual y prevista	45
<b>MEMORIA VINCULANTE</b>	<b>47</b>
<b>1. CONDICIONES DEL PLAN REGIONAL: OBJETO Y OBJETIVOS</b>	<b>47</b>
1.a. Alcance y objetivos del Plan Regional	47
1.b. Interés para la Comunidad	48
<b>2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	<b>49</b>
2.a. Determinaciones del Plan Regional	49
2.b. Descripción general de la ordenación propuesta	49
2.c. Determinaciones urbanísticas	51
<b>3. PREVISIÓN DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>61</b>
3.a. Abastecimiento de agua	61
3.b. Depuración de aguas residuales	64
3.c. Red de energía eléctrica	65
3.d. Alumbrado público	66
3.e. Red pública de comunicaciones electrónicas	66
3.f. Red viaria y accesibilidad	66
<b>4. ALCANCE Y EFECTOS ECONÓMICOS DE LAS ACTUACIONES</b>	<b>68</b>
4.a. Inversiones asociadas al desarrollo del Plan Regional	68
4.b. Informe de sostenibilidad económica	69
<b>5. IMPACTO SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y EL CAMBIO CLIMÁTICO</b>	<b>72</b>
<b>6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE OTROS COLECTIVOS SOCIALES</b>	<b>73</b>
<b>7. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA</b>	<b>77</b>

<b>8. REPORTAJE FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>78</b>
<b>NORMATIVA .....</b>	<b>80</b>
<b>1. DETERMINACIONES GENERALES (P) .....</b>	<b>80</b>
<b>2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (P).....</b>	<b>82</b>
<b>3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (P) .....</b>	<b>83</b>
3.a. Condiciones generales de los usos.....	83
3.b. Ordenanzas de edificación.....	84
3.c. Calificación urbanística pormenorizada .....	88
3.d. Condiciones formales .....	89
3.e. Otras determinaciones de ordenación detallada .....	92
<b>4. CONDICIONES PARTICULARES DE ACTUACIÓN Y URBANIZACIÓN (B).....</b>	<b>93</b>
<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....</b>	<b>94</b>
<b>ANEXOS     95</b>	
<b>1. PARCELAS AFECTADAS.....</b>	<b>95</b>
1.a. Terrenos afectados titularidad de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	95
1.b. Terrenos de uso y dominio público .....	95
1.c. Terrenos afectados titularidad de terceros .....	95
<b>ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....</b>	<b>96</b>
<b>EQUIPO REDACTOR.....</b>	<b>97</b>

## ENCUADRE DEL PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SUI “LAS MANGADAS”, EN ABADES (SEGOVIA)

### 1. ANTECEDENTES

El municipio segoviano de Abades fue objeto de ordenación urbanística a través de unas Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente en el año 2008 (BOCyL de 29 de enero de 2008) que preveían entre sus determinaciones la delimitación de 8 sectores de suelo urbanizable, seis de ellos de uso predominante residencial y otros dos de uso predominante industrial, ninguno de ellos con ordenación detallada.

Dentro de los sectores de uso predominante industrial se incluía el denominado S.U.I. Sector 1 “Las Mangadas”, situado en la zona norte del término municipal, en dirección al municipio de Garcillán colindante por el oeste con la carretera provincial SG-313, infraestructura que define asimismo el límite este del otro sector urbanizable industrial delimitado por las NUM. El sector “Las Mangadas” se encuentra separado del núcleo urbano cabecera del municipio por terrenos de carácter rústico entre los que se intercala un sector de suelo urbanizable residencial Sector 4 “El Gay”, no desarrollado urbanísticamente.

Gran parte de los terrenos del sector SUI “Las Mangadas” pertenecían al Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (ICE), quien adquirió estos con el objeto de desarrollar una actuación de promoción de suelo industrial de carácter público en esta localización. Con el objeto de llevar a cabo dicha actuación, el ICE ha transmitido los terrenos de su propiedad a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL) y la encomienda del desarrollo del sector, atendiendo al objeto social de la entidad, dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, que tiene encomendado “adquirir y gestionar suelo, redactar instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanística, así como gestionar las correspondientes actuaciones hasta la enajenación de los solares resultantes”, así como “realizar la actuación urbanizadora en suelo residencial, industrial, logístico y dotacional, y la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación”.

Analizada la situación de los terrenos y sus condiciones de ordenación vigentes, se verifica que aunque su desarrollo podría abordarse a través de los instrumentos habituales de planeamiento parcial e instrumentos de gestión urbanística, resulta recomendable abordar también puntuales intervenciones orientadas a clarificar el encaje de la actuación en el marco legal y reglamentario vigente o a resolver algunos condicionantes del sector delimitado por las NUM tales como las afecciones de contorno generadas por la presencia de cursos hidrográficos y la carretera provincial y sus enlaces. Al mismo tiempo, resulta de interés para la comunidad autónoma que el desarrollo de la actuación urbanizadora se pueda llevar a cabo de modo rápido y eficiente, permitiendo que los suelos finalistas puedan ser puestos a disposición de las actividades que los demanden en el menor plazo posible.

La Sociedad Pública de Infraestructuras de Castilla y León cuenta con una amplia experiencia reciente en el desarrollo de este tipo de iniciativas de desarrollo de suelo industrial, con actuaciones en curso en las provincias de Ávila, Burgos, Salamanca o Segovia, articuladas a través de la figura de Planes y Proyectos Regionales, instrumentos de ordenación del territorio que permiten integrar en un único instrumento y procedimiento de tramitación, las determinaciones de ordenación urbanística (general y detallada), de gestión e incluso las modificaciones necesarias del instrumento de planificación general vigente.

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio de Castilla y León, la figura de los Planes Regionales de Ámbito Territorial es un instrumento orientado a planificar la ejecución de actuaciones industriales que se consideren de interés para la Comunidad, justificándose la actuación de acuerdo con el interés general del sector afectado o de las actuaciones previstas, así como

por la influencia supralocal de estas. Se promueve por ello este Plan Regional, que tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación detallada completas del ámbito de suelo urbanizable industrial “Las Mangadas”, así como algunos principios básicos para la gestión y urbanización del sector, que deberán ser desarrolladas por posteriores proyectos de actuación y urbanización, que podrán tramitarse simultáneamente.

Promueve la redacción de este Plan Regional la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), en virtud de las competencias otorgadas por el artículo 2 de la *Ley 12/2006, de 26 de octubre, de creación de la empresa pública «Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León»*, modificada por el artículo 6 del *Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica*.

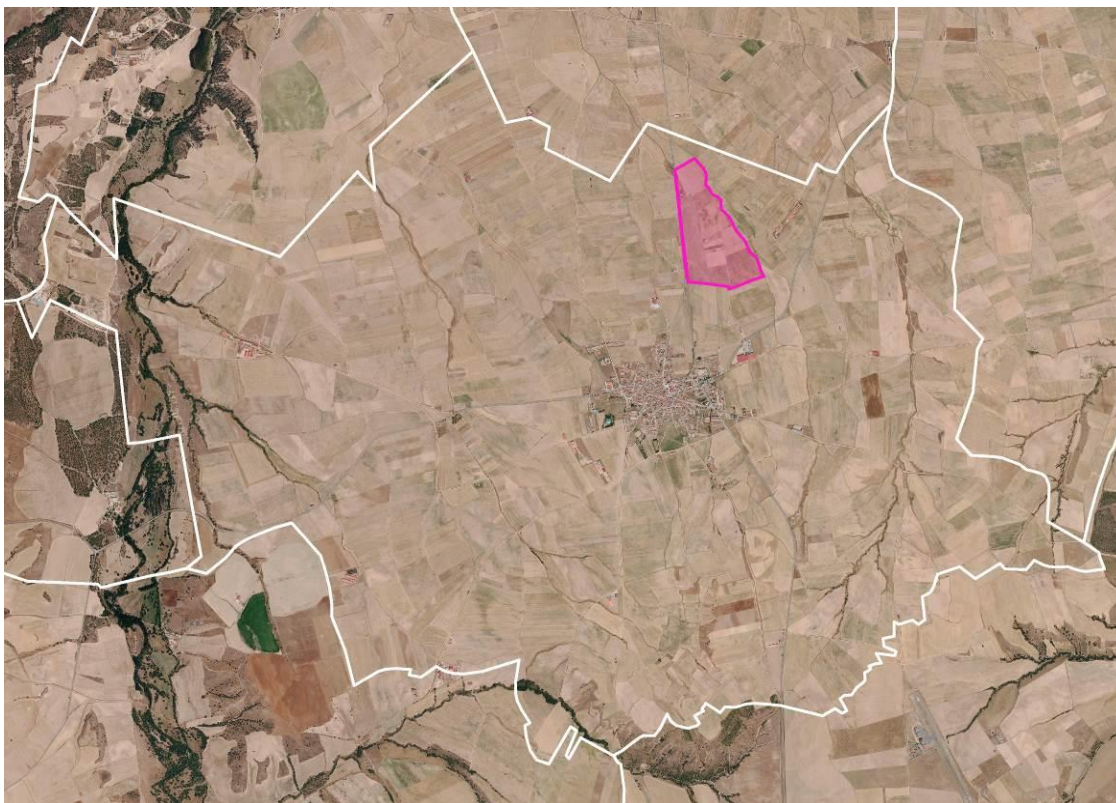


Ilustración 1. Localización y ámbito del Plan Regional

## 2. OBJETO Y OBJETIVOS DEL PLAN REGIONAL

---

### 2.a. Objetivos generales y específicos

El objeto del Plan Regional es el establecimiento de las condiciones de ordenación detallada completas del sector de suelo urbanizable industrial Sector 1 “Las Mangadas”, delimitado por las Normas Urbanísticas Municipales de Abades (Segovia), de acuerdo con los principios, objetivos y determinaciones fijados y definidos por el referido instrumento de planificación general y la legislación urbanística vigente.

Como objetivos específicos de la ordenación se plantean los siguientes:

- Habilitar la implantación de actividades industriales en tipología predominante de industria y almacenes, con posibles compatibilidades con otros tipos de actividades productivas.
- Dotar de soporte urbanístico dentro del sector a las infraestructuras de servicios preexistentes, y en particular a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) localizada al noroeste del sector, previendo su ampliación.
- Procurar una ordenación con una estructura viaria sencilla, optimizada para los usos productivos previstos, que permita maximizar la disponibilidad de superficie de parcelas industriales con unos costes de urbanización acotados.
- Resolver adecuadamente las conexiones y accesos desde la carretera provincial SG-313, mediante la previsión de una nueva glorieta que permitiría asimismo el acceso al sector 2 localizado al otro lado de la vía rodada.
- Localización de una banda de espacios libres públicos a lo largo del perímetro sur, este y oeste del sector, de anchura variable como elemento de transición con el medio rural y protector del Arroyo de la Cuartera y del arroyo innominado.

### 2.b. Ámbito del Plan Regional

Comprende el ámbito de este Plan Regional el sector de suelo urbanizable SUI 1 “Las Mangadas”, delimitado por las Normas Urbanísticas Municipales de Abades de 2008. Dicho sector es definido en los planos P.9 “Clasificación del Suelo” (escala 1:10.000) y P.15.3 “Delimitación y Zonificación del Suelo Urbanizable” (escala 1:2.500), así como en la ficha particularizada incluida en la normativa urbanística.

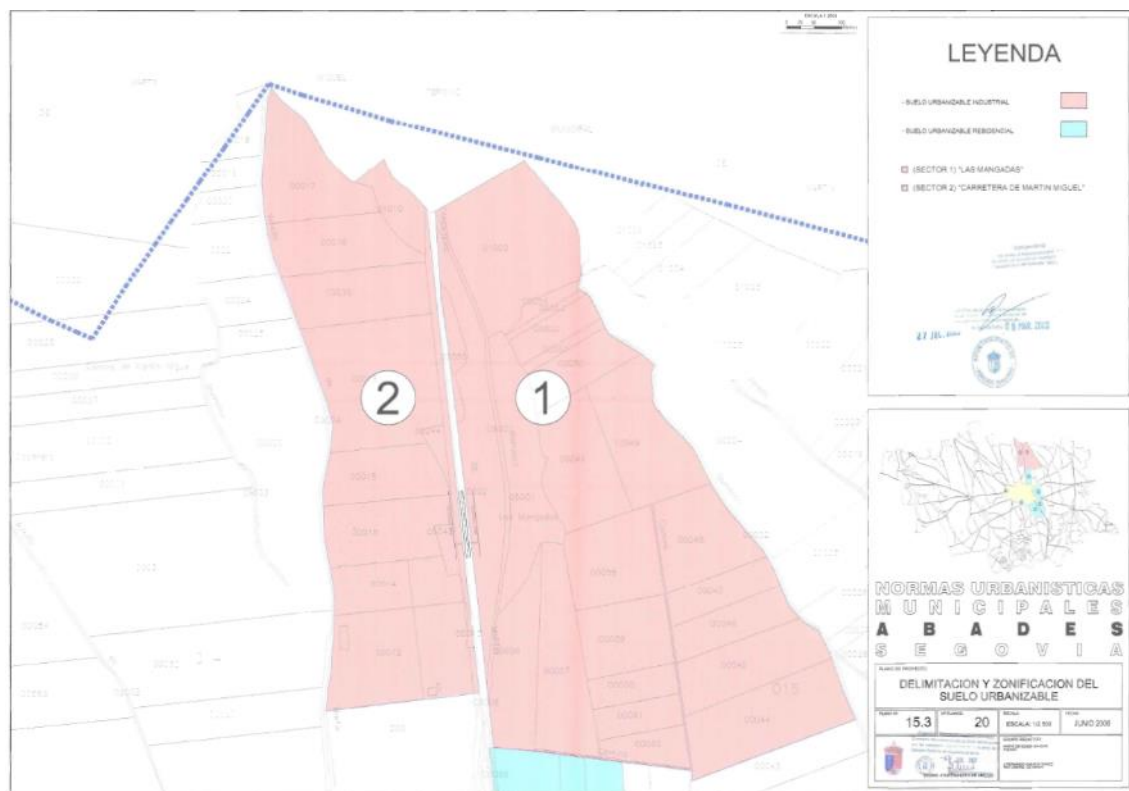


Ilustración 2. Plano 15.3 NUM de Abades: delimitación de los suelos urbanizables de uso industrial

La delimitación del sector propuesta por las Normas Urbanísticas Municipales incluye, de acuerdo con la base cartográfica utilizada, parcelas catastrales completas con las únicas excepciones del límite norte, en el que se incluye una parte de una parcela de propiedad privada catastrada erróneamente en el término de Martín Miguel, y del límite oeste, lindero con la carretera provincial SG-313, en el que se excluye expresamente la zona de dominio público de esta infraestructura. En el caso del límite este del sector, este queda definido por los recintos de las respectivas parcelas catastrales, que seguirían aproximadamente, aunque no con total precisión, el curso del denominado arroyo de la cuartera.

En esta zona se ha detectado, a través del levantamiento topográfico de los terrenos, la existencia de discrepancias entre la delimitación física de los terrenos, la realidad física del curso hidrográfico y la cartografía catastral, que hace que esta última no constituya la referencia más adecuada para la definición del límite del sector, particularmente en tanto supondría la invasión de terrenos que formarían parte del dominio público hidráulico. Este Plan Regional aborda, como una de sus determinaciones de partida, la definición más precisa de este límite del sector proponiendo, en coherencia con la propuesta para el borde oeste en el que se excluye la zona de dominio público de la infraestructura viaria, ajustando el mismo al dominio público hidráulico (determinado a partir de levantamiento topográfico actualizado), que quedaría excluido del ámbito urbanizable.

Procede asimismo realizar una aclaración en relación con el límite norte del sector. El documento de las Normas Urbanísticas Municipales de Abades recoge en su documentación gráfica (línea azul del plano de delimitación del suelo urbanizable) el límite oficial del municipio que consta en la cartografía Instituto Geográfico Nacional, límite que, aun en su acotada precisión (aproximadamente 1:50.000) ha sido verificado y contrastado con información actualizada. Como tal consta asimismo en la Hoja Registral de la línea límite jurisdiccional municipal entre Martín Miguel (40119) y Abades (40001), encontrándose avalada jurídicamente mediante acta de deslinde de 1907-1908.



Instituto Geográfico y Estadístico  
Division Geográfica

Plano geográfico según Ley 26 de marzo de 1906.

Provincia de Segovia  
Municipio de Abades  
1ª Brigada

Colección de la Luisa cuenta con los tres municipios de Abades y Martín Miguel.

Escala de 1:25,000

Término de Juarros de Riomoros

Término de Martín Miguel

Pocapena

Charca

Abades

Término de Valverde del Majano

Segovia 8 de febrero de 1908

Comisario

El jefe de la brigada

Juan Manuel Villaverde

Segovia 2 de febrero de 1908

El topógrafo auxiliar Sr. de geografía

Rodrigo Salvador y Mera - Joven

Camilo Salas

8



Este límite está avalado jurídicamente y recogido tanto en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Nacional como en la de las Normas Urbanísticas Municipales de Abades y las más recientes de Martín Miguel (2011). Sin embargo, no coincide con el recogido en la cartografía catastral actualizada, en la que parte de los terrenos del sector se encuentran cartografiados como parcelas pertenecientes al municipio de Martín Miguel. Este Plan Regional mantiene, con los ajustes propios derivados de precisiones cartográficas y de escala, el límite norte del sector establecido por las Normas Urbanísticas Municipales de Abades, incluyendo como parte del sector aquellos terrenos catastrados erróneamente en el vecino municipio de Martín Miguel.

### 2.c. Situación catastral y estructura de propiedad del ámbito

Como se ha señalado en el epígrafe anterior, aunque la delimitación del sector por parte de las Normas Urbanísticas Municipales de Abades incluía parcelas completas de la cartografía catastral, este Plan Regional realiza un ajuste más preciso de los límites al objeto de excluir, de acuerdo con los datos aportados por el levantamiento topográfico realizado, aquellos terrenos que pertenecerían al dominio público de la carretera SG-313 y el arroyo de la cuartera. Ello supone realizar ajustes sobre el ámbito del sector, de alcance urbanístico, pero también el reconocimiento de una situación demanial y dominical no adecuadamente reflejada en la cartografía catastral y que procede subsanar en el marco de los procedimientos de actuación incluidos en este instrumento.

El Plan Regional afecta a las parcelas catastrales referidas en el siguiente cuadro. En el mismo se recogen la superficies de los terrenos de acuerdo con la cartografía catastral actual, así como la superficie real de estas parcelas una vez abordada la subsanación de sus límites derivada del ajuste a la realidad física de los terrenos.

REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO CATASTRAL	MASA	PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE EN PRAT	% DEL PRAT	NOTAS
40001A01500024	Abades	015	00024	74.137	42,87	0,009%	Ajuste a realidad física
40001A01500044	Abades	015	00044	35.585	35.585,50	7,590%	
40001A01500045	Abades	015	00045	26.441	26.427,30	5,637%	Excluido es DPH
40001A01500046	Abades	015	00046	14.873	14.873,04	3,172%	
40001A01500047	Abades	015	00047	12.198	12.198,25	2,602%	
40001A01500048	Abades	015	00048	24.460	24.455,96	5,217%	Excluido es DPH
40001A01500049	Abades	015	00049	30.532	30.531,69	6,513%	
40001A01500050	Abades	015	00050	14.497	14.489,09	3,090%	Excluido es DPH
40001A01500051	Abades	015	00051	3.007	3.006,90	0,641%	
40001A01500052	Abades	015	00052	8.664	8.663,53	1,848%	
40001A01500055	Abades	015	00055	6.514	5.199,19	1,109%	Excluido es DP Carreteras
40001A01500056	Abades	015	00056	25.484	25.252,16	5,386%	Excluido es DP Carreteras
40001A01500057	Abades	015	00057	30.233	30.233,00	6,449%	
40001A01500058	Abades	015	00058	25.122	25.122,09	5,359%	
40001A01500059	Abades	015	00059	21.040	21.039,86	4,488%	
40001A01500060	Abades	015	00060	9.786	9.786,11	2,087%	
40001A01500061	Abades	015	00061	9.178	9.177,70	1,958%	
40001A01500062	Abades	015	00062	8.465	8.464,79	1,806%	
40001A01500089	Abades	015	00089	38.487	37.029,46	7,899%	Excluido es DPH
40001A01505001	Abades	015	05001	31.480	31.479,83	6,715%	
40001A01505002	Abades	015	05002	36.893	33.381,25	7,120%	Excluido es DP Carreteras
40001A01509001	Abades	015	09001	6.299	6.020,66	1,284%	Excluido es DP Carreteras
40001A01509002	Abades	015	09002	12.669	1.782,67	0,380%	
40001A01509006	Abades	015	09006	7.221	3.444,53	0,735%	
40001A01510049	Abades	015	10049	33.567	33.391,03	7,122%	Excluido es DPH
40139A00600075	Martín Miguel	006	00075	42.532	17.737,20	3,783%	
<b>TOTAL</b>				<b>468.815,66</b>			



Ilustración 1. Parcelas catastrales afectadas por el Sector “Las Mangadas”

En el caso de las parcelas 00055, 00056, 05002 y 09001 (camino público), los terrenos excluidos del sector formarían parte del dominio público de la carretera SG-313, con una superficie agregada de 5.337,08 m<sup>2</sup>. Estos terrenos serán objeto de segregación y agrupación en el marco de las operaciones de gestión de este Plan Regional, para su cesión a la administración titular de la carretera. Por otra parte, la delimitación de las parcelas 45, 48, 50, 89 y 10049 incluirían terrenos que formarían parte del dominio público hidráulico, siendo excluidas del sector. Este Plan Regional las tiene en consideración en las operaciones de gestión a los efectos de su segregación y cesión a la administración competente, de forma análoga a lo referido en relación con el dominio público de la carretera provincial.

En el caso del arroyo de la cuartera se produce sin embargo también el fenómeno inverso en relación con la delimitación de la parcela, con referencia 40001A01509002, que engloba su dominio público. Parte de los terrenos de esta finca pertenecerían realmente a las parcelas privadas colindantes. Algo similar sucede asimismo con la parcela con referencia 40001A01500024, parte de cuyos terrenos pertenecerían al dominio público del arroyo de la cuartera y, en una pequeña parte, a otras parcelas de la ribera oeste del arroyo y, por tanto, integrantes del sector ordenado por este Plan Regional. Procede por ello abordar la subsanación de estas discrepancias catastrales, de acuerdo con el siguiente esquema.

PARCELA ACTUAL	SUPERFICIE DE LOS TERRENOS	PARCELA REAL
40001A01509002	310,47	40001A01500044
40001A01509002	155,11	40001A01500045
40001A01509002	216,70	40001A01500046
40001A01509002	182,89	40001A01500047
40001A01509002	309,86	40001A01500048
40001A01509002	214,02	40001A01510049
40001A01509002	56,81	40001A01500050
40001A01509002	29,94	40001A01500051
40001A01509002	147,56	40001A01500052
40001A01500024	14,21	40001A01500089
40001A01509002	149,31	
40001A01500024	28,66	

Estas subsanaciones de la cartografía catastral son tenidas en consideración a los efectos del establecimiento de las determinaciones de actuación de este Plan Regional, procediéndose en el marco del mismo a las operaciones catastrales que procedan. Como resultado de ello, las parcelas 40001A01509002 y 40001A01500024 no participan de la ordenación del sector "Las Mangadas" objeto de este instrumento, siendo la superficie incluida de cada una de las parcelas restantes, una vez ajustada su delimitación, la reflejada en el siguiente cuadro:

REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO CATASTRAL	MASA	PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE EN PRAT	% DEL PRAT
40001A01500044	Abades	015	00044	35.585	35.895,97	7,65673%
40001A01500045	Abades	015	00045	26.441	26.582,41	5,67012%
40001A01500046	Abades	015	00046	14.873	15.089,74	3,21869%
40001A01500047	Abades	015	00047	12.198	12.381,14	2,64094%
40001A01500048	Abades	015	00048	24.460	24.765,82	5,28263%
40001A01500049	Abades	015	00049	30.532	30.745,71	6,55817%
40001A01500050	Abades	015	00050	14.497	14.545,90	3,10269%
40001A01500051	Abades	015	00051	3.007	3.046,84	0,64990%
40001A01500052	Abades	015	00052	8.664	8.825,30	1,88247%
40001A01500055	Abades	015	00055	6.514	5.199,19	1,10901%
40001A01500056	Abades	015	00056	25.484	25.252,16	5,38637%
40001A01500057	Abades	015	00057	30.233	30.233,00	6,44880%
40001A01500058	Abades	015	00058	25.122	25.122,09	5,35863%
40001A01500059	Abades	015	00059	21.040	21.039,86	4,48787%
40001A01500060	Abades	015	00060	9.786	9.786,11	2,08741%
40001A01500061	Abades	015	00061	9.178	9.177,70	1,95764%
40001A01500062	Abades	015	00062	8.465	8.464,79	1,80557%
40001A01500089	Abades	015	00089	38.487	37.207,43	7,93647%
40001A01505001	Abades	015	05001	31.480	31.479,83	6,71476%
40001A01505002	Abades	015	05002	36.893	33.381,25	7,12034%
40001A01509001	Abades	015	09001	6.299	6.020,66	1,28423%
40001A01509006	Abades	015	09006	7.221	3.444,53	0,73473%
40001A01510049	Abades	015	10049	33.567	33.391,03	7,12242%
40139A00600075	Martín Miguel	006	00075	42.532	17.737,20	3,78341%
<b>TOTAL</b>					<b>468.815,66</b>	

Los terrenos del sector pertenecen en la actualidad mayoritariamente a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente, tras la transmisión a la misma de la totalidad de los terrenos en el ámbito que pertenecían al Instituto para la Competitividad Empresarial (ICE), organismo dependiente de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Castilla y León. El Ayuntamiento de Abades y otras administraciones públicas (Confederación Hidrográfica del Duero) cuentan también con suelo en el sector vinculado fundamentalmente a caminos e infraestructuras públicas. Asimismo se mantienen en el ámbito algunos terrenos de titularidad privada, siendo el objetivo de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente alcanzar acuerdos con sus titulares bien para la adquisición de los terrenos o para su colaboración en el desarrollo del sector, pudiendo en función de los acuerdos alcanzados optarse por diferentes sistemas de gestión, que serán definidos en por el futuro Proyecto de Actuación.

### 3. PROMOTOR

El promotor del Plan Regional de Ámbito Territorial del sector industrial SUI 1 "Las Mangadas", en Abades (Segovia) es la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), sociedad pública perteneciente a la Junta de Castilla y León.

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio asume las competencias para la tramitación y aprobación del instrumento de ordenación del territorio.

#### 4. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

La estructura y contenidos del Plan Regional de Ámbito Territorial responde a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León. En particular, este instrumento incluye los documentos necesarios para reflejar adecuadamente:

- Promotor del Plan Regional.
- Descripción de los objetivos y características funcionales, espaciales, temporales y económicas del Plan Regional.
- Justificación de su utilidad pública o interés social y de su incidencia supramunicipal.
- Adecuación del Plan Regional a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, así como a otros planes, programas de actuación y proyectos que les afecten.
- Relación de determinaciones u otros aspectos de los instrumentos vigentes que se modifiquen directamente para permitir la ejecución del Plan Regional.
- Documentación necesaria para la realización del trámite ambiental aplicable.
- Descripción del emplazamiento propuesto.
- Evaluación de la incidencia económica y ambiental del Plan Regional.
- Ordenación del ámbito del Plan Regional, incluyendo las determinaciones de ordenación general y detallada reguladas en la legislación urbanística.

Este Plan Regional de Ámbito Territorial se concibe como un instrumento que establece las condiciones de ordenación urbanística completas, tanto de ordenación general como de ordenación detallada, del conjunto de su ámbito de actuación, correspondiente al sector de suelo urbanizable industrial "Las Mangadas", con el alcance análogo al de un Plan Parcial en suelo urbanizable. Adicionalmente, el Plan Regional incorpora algunas determinaciones de gestión y urbanización, como pautas o determinaciones que deberán ser objeto de desarrollo por posteriores instrumentos de actuación y urbanización, cuya tramitación será independiente a la de este instrumento de ordenación del territorio.

Desde el punto de vista de la ordenación urbanística general, el Plan Regional precisa, de acuerdo con la más reciente información disponible, los límites del sector "Las Mangadas" ya delimitado por las Normas Urbanísticas vigentes. Estos ajustes se orientan fundamentalmente a la exclusión de las zonas de dominio público (hidráulico, carreteras) lo que supone un pequeño reajuste superficial y, con ello, del resto de parámetros urbanísticos dependientes. Se trata este de un ajuste de carácter menor, que pueden encuadrarse dentro de la posibilidad de adecuación de las determinaciones urbanísticas a la realidad física de los terrenos recogida en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. También se adecúan los parámetros de ordenación del sector al marco legal y reglamentario vigente, generando una nueva ficha de condiciones para el sector que reemplaza a la definida por el instrumento de planificación general vigente.

El Plan Regional sí establece de forma completa las determinaciones de ordenación detallada del sector de suelo urbanizable industrial, con el alcance previsto en el artículo 140 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y definiendo en particular

- Calificación urbanística de los terrenos
- Definición de los sistemas locales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos públicos
- Justificación del cálculo del aprovechamiento medio del sector
- Delimitación de Unidades de Actuación
- Identificación de usos fuera de ordenación
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Los referidos contenidos se organizan de acuerdo a la siguiente estructura documental:

- Memorias, informativa y vinculante, que describen la actuación y sus aspectos justificativos (interés público, encuadre en instrumentos vigentes...).

- Normativa, que incluye las determinaciones urbanísticas particulares necesarias para el desarrollo del Plan Regional.
- Documentación gráfica, tanto informativa como de ordenación, necesaria para la adecuada definición espacial de los contenidos del Plan Regional.

## 5. PROCEDIMIENTO E HITOS DE TRAMITACIÓN

### 5.a. Procedimiento de tramitación del Plan Regional

La tramitación del Plan Regional sigue el procedimiento reglado en el artículo 24 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, incluyendo los procesos de información, participación pública y aprobación. El procedimiento de aprobación es iniciado a solicitud del promotor (SOMACyL) por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Incorpora además la documentación necesaria para abordar la tramitación ambiental del instrumento, que se acomete mediante el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en su condición de modificación menor de instrumentos sujetos a evaluación ambiental estratégica ordinaria<sup>1</sup> e instrumento que establecen el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

El procedimiento de aprobación es iniciado a solicitud del promotor, la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

De forma sintética, el procedimiento de tramitación incluye los siguientes hitos:

- Documento de Avance, que sirve como base para el inicio de la tramitación ambiental del instrumento
- Documento de tramitación del Plan Regional, que es iniciada por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio;
- Exposición Pública y audiencia a las administraciones públicas, incluyendo solicitud de informe específico al municipio afectado (Abades);
- Resolución del Trámite Ambiental;
- Modificaciones derivadas de la exposición pública, atendiendo a los informes, alegaciones y sugerencias presentados;
- Dictamen del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León;
- Aprobación del Plan Regional, mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, que se notificará a las administraciones públicas afectadas.

En los siguientes epígrafes se detallan los contenidos de cada una de las fase de tramitación ya abordadas.

### 5.b. Documento de Avance

Previamente al documento de tramitación se redactó un Documento de Avance con el objeto de exponer los criterios y planteamientos de partida y las propuestas de ordenación a las administraciones promotoras del Plan. El documento de Avance constituyó además el borrador del plan exigido por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para, junto con el documento ambiental estratégico, proceder al inicio de la tramitación ambiental del instrumento de ordenación del territorio.

### 5.c. Tramitación ambiental

El Plan Regional de Ámbito Territorial es un instrumento que se encuentra sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Atendiendo al alcance de sus contenidos, el procedimiento aplicable será el de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al tratarse de una modificación menor de instrumentos sujetos a

<sup>1</sup> A este respecto, el Plan Regional tiene, de acuerdo con lo establecido en el art. 22.3 de la Ley de Ordenación del Territorio (en su redacción dada por la Ley 4/2024, de 9 de mayo, de medidas tributarias, financieras y administrativas), la condición de "revisión del planeamiento urbanístico que en su caso estuviera vigente".



evaluación ambiental estratégica ordinaria (por modificar el instrumento de planificación general municipal vigente) y establecer el uso, a nivel municipal, de una zona de reducida extensión.

Teniendo lo anterior en consideración, junto con el Documento de Avance del Plan Regional, y basándose en sus contenidos, fue elaborado el Documento Ambiental Estratégico previsto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, remitiéndose toda la documentación al órgano ambiental junto con la solicitud del inicio del procedimiento de tramitación correspondiente.

Durante la fase de consultas a administraciones públicas y personas interesadas fueron recibidos informes de los siguientes organismos:

- Confederación Hidrográfica del Duero
- Subdelegación del Gobierno en Segovia
- Agencia de Protección Civil y Emergencias
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras
- Servicio de Residuos y Suelos Contaminados
- Servicio territorial de Industria, Comercio y Economía de Segovia
- Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Segovia



Como se ha señalado, el instrumento de planificación general, aun encontrándose adaptado al RUCyL, mantiene algunas referencias, fundamentalmente terminológicas, que no se corresponden con el marco actual, como la definición en la ficha de condiciones del “aprovechamiento medio”, que debe entenderse, por el modo en el que se encuentra evaluada, como realizada a la “edificabilidad máxima” referida en el artículo 122 del RUCyL. Las cuantías de dotaciones de cesión se encuentran asimismo calculadas con un estándar de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en lugar de los 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, con mínimos adicionales dependientes de la superficie del sector, que establece la redacción reglamentaria actual<sup>2</sup> de acuerdo con la modificación introducida por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

En relación con el resto de condiciones fijadas en la ficha de ordenación del sector, se establece un uso predominante industrial, definido con carácter genérico al objeto de un adecuado encuadre en el marco legal vigente, sin perjuicio de la posible ordenación detallada a través de las ordenanzas tipológicas establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales (Tipo 1, 2 y 3).

En relación con las cesiones dotacionales mínimas, las previstas por la actual legislación vigente resultan cuantitativamente más reducidas, por tratarse de unas Normas Urbanísticas Municipales, que las establecidas en la ficha de condiciones particulares, con la salvedad de que en el caso de la cesión de equipamientos, esta debe materializarse exclusivamente en forma de cesión de suelo con destino a dotaciones públicas, frente a la posibilidad de cómputo de las dotaciones privadas vigente en el momento de redacción de las NUM de Abades. La ficha del sector establece adicionalmente como condición de ordenación la definición de una “vía de servicio paralela a la carretera de Garcillán”.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Abades recogen también en su cuerpo normativo un conjunto de “Normas Particulares para el Suelo Urbanizable” (Capítulo X), que incluyen condiciones para el desarrollo de los sectores. Entre esas normas cabe destacar la predefinición de unas ordenanzas de edificación (tipologías) para la ordenación de los sectores, a las que remiten la ficha de condiciones de cada ámbito, e incluso una serie de coeficientes de ponderación aplicables al cálculo del aprovechamiento medio (art. 10.1.3). Estas condiciones son consideradas a los efectos de este Plan Regional como determinaciones de ordenación detallada que pueden ser adaptadas y/o modificadas en el establecimiento de la ordenación detallada o, en el caso de los coeficientes de ponderación, incluso por los posteriores instrumentos de gestión. Se reproducen a continuación las “Normas Particulares para el Suelo Industrial”.

#### **NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO INDUSTRIAL**

*Objetivos: Facilitar la implantación de industrias no contaminantes ni peligrosas.*

*- Considerar como tipología básica: los pequeños talleres almacenes e industrias admitiendo otras tipologías (industrias y almacenes; industria escarapate y servicios).*

##### *a) Usos permitidos:*

*Industrias de tamaño medio y grande no contaminante.*

*Grandes almacenes y superficies comerciales.*

*Talleres.*

*Pequeñas industrias que no manipulen productos nocivos.*

*Pequeños almacenes que ya no manejan productos nocivos o insalubres.*

*Industrias de alta tecnología.*

*Locales de exposición y venta.*

*Oficinas.*

*Servicios, ligados o no a la propia demanda industrial.*

##### *b) Usos prohibidos:*

*Uso agropecuario.*

*Usos que deban ser clasificados como nocivos.*

*Cualquier otro uso no expresamente autorizado.*

<sup>2</sup> Cabe señalar que, en relación con la reservas de equipamiento, la redacción inicial permitiría que dicha reserva fuese resuelta con equipamientos públicos o privados, mientras que la redacción actualmente vigente obliga a que la reserva sea destinada a equipamientos públicos.

*c) Tipologías:*

*Se permitirán todas o algunas de las tipologías que a continuación se recogen, de acuerdo con la ordenación establecida en la ficha correspondiente a cada sector.*

- *Tipo 1º. Industrias y almacenes.*
- *Tipo 2º. Pequeños talleres, almacenes e industrias.*
- *Tipo 3º. Industria escaparate y servicios.*

**Condiciones específicas de cada tipología**

**TIPO 1º.- INDUSTRIAS Y ALMACENES**

*I.- Definición.*

*Recoge las industrias aisladas de tamaño medio y grande, así como los grandes almacenes; ambas dirigidas a la producción, almacenaje y distribución de materias limpias, por procesos de manipulación no contaminantes, ni peligrosos.*

*II.- Características.*

*Superficie parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>*

*Frente mínimo: 40 m/l*

*Diámetro círculo inscribible: 30 m.*

*Ocupación máxima: 40%*

*Retranqueos:*

- *Frente 10 m.*
- *Lateral 5,5 m.*
- *Fondo 6 m.*

*Altura máxima: 2 plantas. 10 metros medida a la cornisa del edificio.*

*\*.- Se exceptúa de la altura máxima, aquellas industrias que por sus características productivas, tengan que instalar chimeneas o silos, o cualquier otro elemento constructivo necesario para la fabricación y que por sus características tengan que sobresalir de la altura máxima, dichas excepciones*

*deberán ser justificadas y aprobadas por el Ayuntamiento de Abades, previa la aportación por parte de la empresa del impacto ambiental de dicha construcción.*

*Separación entre edificios: Los edificios al interior de la parcela mantendrán entre sí una separación igual a la mitad de la altura de la cornisa del mayor, y en todo caso no menor de cinco metros (5 m). Dicha separación se mantendrá expedita para el paso de vehículos de protección ciudadana. (Incendios, etc.)*

*Aparcamientos obligatorios en interior de parcela:*

- *Pesados 1/ 500 m<sup>2</sup>*
- *Ligeros 1/ 100 m<sup>2</sup>*

*Ajardinamiento interior de parcela: 1 árbol cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.*

*Vallado de parcela: Los vallados de parcela deberán estar compuestos:*

- *De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 X 0,50 en hormigón armado.*
- *Fábrica de ladrillo, o piedra natural, de un mínimo de 0,25 m de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máximo de 1,20 m.*
- *Cerrajería, pintada de tonos oscuros, hasta una altura máxima de 2,50 m.*

*Oficinas propias de la actividad: Las empresas podrán destinar hasta un 20 % de su superficie construida, en primera o segunda planta, a oficinas adscritas a la actividad industrial principal.*

*III.- Usos permitidos:*

*Industrias*

*Almacenes*

*Oficinas anexas en la proporción indicada*

*IV.- Mantenimiento de la urbanización interior de parcela:*

*La solicitud de edificación deberá ir acompañada de los estatutos de la Junta de Compensación, donde se hará constar el procedimiento adoptado para el mantenimiento de la urbanización interior.*

*Las instalaciones de toma de energía eléctrica deberán disponerse adosadas a la fachada del edificio, y nunca sobre la alineación exterior.*

## **TIPO 2 ° . - PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS**

### **I.- Definición.**

*Recoge la implantación de talleres, almacenes y pequeñas industrias de producción o transformación de reducido tamaño, compatibles con nulas o ligeras medidas correctoras, excluidas todas las que manipulen en cualquier forma productos nocivos o peligrosos.*

### **II.- Características.**

*Superficie parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>*

*Frente mínimo: 12 m/l*

*Diámetro círculo inscribible: 10 m.*

*Ocupación máxima: 40 %*

*Longitud máximo de la edificación: 100 m.*

*Retranqueos:*

- *frente 5 m.*
- *fondo 3 m.*

*Altura máxima: 2 plantas 10 metros medida a la cornisa del edificio*

*Aparcamientos obligatorios en interior de parcela:*

- *Pesados 1/500 m<sup>2</sup>*
- *Ligeros 1/100 m<sup>2</sup>*

*Ajardinamiento interior de parcela: 1 árbol cada 100 m<sup>2</sup> de parcela. El ajardinamiento deberá disponerse en el frente al viario público, junto a la alineación, de tal manera que proteja las aceras públicas.*

*Vallado de parcela: Los vallados de parcela deberán estar compuestos:*

- *De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 X 0,50 en hormigón armado.*
- *Fábrica de ladrillo, o piedra natural, de un mínimo de 0,25 m de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máximo de 1,20 m.*
- *Cerrajería, pintada de tonos oscuros, hasta una altura máxima de 2,50 m.*

*Oficinas propias de la actividad: Las empresas podrán destinar hasta un 30 % de su superficie construida, en primera o segunda planta, a oficinas adscritas a la actividad industrial principal.*

### **III.- Usos permitidos:**

*Industrias*

*Almacenes*

*Oficinas anexas en la proporción indicada*

### **IV.- Mantenimiento de la urbanización interior de parcela:**

*La solicitud de edificación deberá ir acompañada de los Estatutos de la Junta de propietarios, donde se hará constar el procedimiento adoptado para el mantenimiento de la urbanización interior.*

*Las instalaciones de toma de energía eléctrica deberán disponerse adosadas a la fachada del edificio, y nunca sobre la alineación exterior.*

## **TIPO 3 °.- INDUSTRIA ESCAPARATE Y SERVICIOS**

### **I.- Definición.**

*Puede acoger actividades industriales limpias, de alta tecnología, talleres locales de exposición y venta, oficinas y servicios ligados o no a la propia demanda industrial. Su tipología será la de edificación aislada en parcela independiente ajardinada.*

### **II.- Características.**

*Superficie parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>*

*Superficie parcela máxima: 3.000 m<sup>2</sup>*

*Frente mínimo: 12 m/l*

*Diámetro círculo inscribible: 12 m.*

*Ocupación máxima: 40 %*

*Frente máximo: 150 m*

*Retranqueos:*

- *frente 5 m.*
- *lateral 5,5 m.*
- *fondo 5 m.*

*Altura máxima: 2 plantas 10 metros medida a la cornisa del edificio.*

*Aparcamientos obligatorios en interior de parcela:*

- *Ligeros 1/100 m<sup>2</sup>*

*Ajardinamiento interior de parcela: 1 árbol cada 100 m<sup>2</sup> de parcela. El ajardinamiento deberá disponerse en el frente al viario público, junto a la alineación, de tal manera que proteja las aceras públicas.*

*Vallado de parcela: Los vallados de parcela deberán estar compuestos :*

- *De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 X 0,50 en hormigón armado.*
- *Fábrica de ladrillo, o piedra natural, de un mínimo de 0,25 m de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máximo de 1,20 m.*
- *Cerrajería, pintada de tonos oscuros, hasta una altura máxima de 2,50 m.*

### *III.-Mantenimiento de la urbanización interior de parcela:*

*La solicitud de edificación deberá ir acompañada de los Estatutos de la Junta de propietarios, donde se hará constar el procedimiento adoptado para el mantenimiento de la urbanización interior.*

*Las instalaciones de toma de energía eléctrica deberán disponerse adosadas a la fachada del edificio, y nunca sobre la alineación exterior.*

## **USO: Dotacional**

### **Clases**

#### **- Suelo libre de uso público.**

*a) Definición y carácter.- comprende los espacios libres, jardines, zonas verdes, viales y aparcamientos que se obtengan como suelos de cesión obligatoria y gratuita. En el suelo destinado a esparcimiento predominará la plantación de especies vegetales. Estos espacios tendrán carácter de dominio y uso público.*

*b) Condiciones de uso.- Esparcimiento y Deportivo.*

*c) Condiciones de volumen.- No se admitirá en los mismos ningún tipo de edificación que no sea un quiosco por cada zona verde o espacio libre*

#### **Equipamientos: Sociales, Educativos, Sanitarios, Administrativos, Deportivos, comerciales etc .. ; e Infraestructuras básicas.**

*a) Definición y carácter. - Comprende los terrenos destinados a la ubicación de edificios de los distintos equipamientos comunitarios. Estos espacios tendrán el carácter de dominio y uso público o privado según los casos.*

*b) Condiciones de la Edificación.- Además de las condiciones que le sean de aplicación por la legislación sectorial vigente correspondiente deberán cumplir:*

*1º.- Condiciones de volumen: La superficie máxima edificable se fija en 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una altura máxima de dos plantas, equivalente a 7 metros. Excepto los deportivos, que previa justificación podrán alcanzar una altura máxima de 10 metros.*

*2º.- Condiciones de uso: El uso predominante será el de equipamiento público o privado. Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la custodia y conservación del equipamiento. Igualmente se autorizará, en general, la construcción de los aparcamientos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del equipamiento.*



Si bien las zonas de ordenanza/tipologías de edificación resultan con carácter general correctas en su definición, algunas de las determinaciones específicas en ellas incluidas, definidas hace más de una década, no se adecúan bien a los requerimientos, en algunos casos derivados de la cada vez más exigente legislación sectorial, de las potenciales actividades industriales que se podrían localizar en este sector. Resulta así reseñable la baja ocupación máxima permitida de las parcelas, incluso en algunas tipologías que habilitan tamaños reducidos de parcela (250 m<sup>2</sup>), lo que sumado a los retranqueos exigibles podría dar lugar a parcelas de escasa funcionalidad; o la limitación de la altura máxima a 10 metros, en algunas tipologías sin excepciones expresas, que condiciona el tipo de actividades productivas que podrían implantarse en el sector.

#### **1.b. Instrumentos de Ordenación del Territorio**

Dentro del ámbito de este Plan Regional no resulta de aplicación ningún instrumento de ordenación del territorio con determinaciones urbanísticas y/o espaciales concretas tales como otros Proyecto o Planes Regionales de Ámbito Territorial o Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional. Sí serían de aplicación, como en el conjunto de la comunidad autónoma, las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCyL, Ley 3/2008, de 17 de junio).

Las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León son un instrumento de carácter eminentemente estratégico, que define el modelo territorial para el conjunto de la comunidad autónoma. Dentro de su cuerpo normativo, las DESENCyL recogen algunas directrices que sustentan la actuación objeto de este Plan Regional, entre las cuales cabe señalar las establecidas en el Capítulo 4 "Hacia una comunidad de bienestar", que desarrolla un epígrafe específico orientado a la generación de "Estructuras al servicio de la actividad económica" en el que se señala:

**4.11. Áreas de actividad económica. La acción pública debe facilitar el despliegue de las infraestructuras más directamente relacionadas con la actividad económica, conforme a los siguientes criterios:**

- a) La dotación de suelo industrial es un objetivo prioritario: debe introducir flexibilidad en los usos, para facilitar su adaptación a las transformaciones del sistema productivo, pues la empresa exige estructuras más versátiles y valora la calidad de los equipamientos y las condiciones ambientales de su emplazamiento.*
- b) Los centros tecnológicos deben fomentar una interacción en red, que incorpore las incubadoras de empresas, los centros de investigación universitarios y las empresas que demanden servicios especializados, facilitando el desarrollo de un medio innovador regional al servicio del avance científico y tecnológico.*
- c) El desarrollo económico exige agilidad en la respuesta a las demandas de localización industrial. Los instrumentos de planificación deben facilitar el desarrollo de industrias que puedan ser declaradas de interés público y utilidad social por su repercusión positiva en el entorno.**

Si bien las Directrices Complementarias de las DOTCyL, contempladas en el artículo 11.3.b de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León no llegaron a completar su tramitación, sí fue elaborado un conjunto de principios y propuestas que, aun en su condición de documentos de trabajo, merece ser considerado con el objeto de situar el ámbito de la actuación en el marco estratégico autonómico. Dentro de estos documentos cabe destacar la publicación sobre la estructura de las directrices autonómicas realizada por la Junta de Castilla y León en el año 2000, en el que se sintetizaba no solo el alcance proyectado para las Directrices Complementarias, estructurado en 18 capítulos, sino también propuestas concretas para los ámbitos subregionales (entonces denominadas Áreas Funcionales) con las que el documento trabajaba en su ordenación más pormenorizada. En relación con ello, Abades es un pequeño municipio que mantiene una vinculación funcional con la capital provincial, Segovia, aunque este no fuera incorporado dentro del ámbito de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno. Comparte por ello con la capital provincial líneas estratégicas de escala territorial, si bien desde su condición de núcleo perteneciente al sistema rural autonómico.

En el capítulo 17 del documento, "La Escala Intermedia", y sus Anexos, se definen unas Directrices particulares para las Áreas Funcionales identificadas en el territorio, que tendrían la consideración de determinaciones de aplicación orientativa. Así, el Área Funcional de Segovia, una de las de mayor superficie de Castilla y León, pese al acusado proceso de despoblamiento de su entorno, se ve como un centro con alto potencial debido a su posición subsidiaria con respecto a Madrid y a las mejoras que podría suponer la entonces futura implantación de nuevas infraestructuras de transporte de alta capacidad (el ferrocarril de alta velocidad y las autovías y autopistas de enlace con Valladolid y con Ávila).

- *A medio plazo infraestructuras ferroviarias y de carreteras de gran capacidad van a propiciar un mayor acercamiento de Segovia a otros ámbitos territoriales de dentro y fuera de la comunidad, particularmente al Área Metropolitana de Madrid (...) Segovia debe aprovechar estas **circunstancias para captar un volumen creciente de población y actividades, particularmente servicios terciarios y trabajadores cualificados**, que solo tendrá éxito si los procesos de crecimiento se dan en condiciones de mantenimiento del atractivo urbano y de la mejora de la calidad de vida de la ciudad.*
- *El Área Funcional de Segovia es clave en las estrategias de dinamización regional basadas en una captación creciente de las dinámicas generadas por el Área Metropolitana de Madrid. La **potenciación de la capital provincial como centro de servicios, actividad y residencia**, aprovechando el desarrollo de las infraestructuras de transporte, y la puesta en valor de las oportunidades específicas existentes en diversos ámbitos del Área constituyen las orientaciones básicas a seguir.*

Las propuestas inciden no obstante no solo en el municipio de Segovia y su entorno más inmediato, sino también en el contexto rural, al que hace extensivas algunas de estas estrategias. Así:

- *En el resto del territorio las dinámicas de captación de nuevas actividades y residentes deben apoyarse en bases similares pero de forma menos intensiva. Para ello debe realizarse una profunda transformación de la gestión de los espacios rurales, haciendo de la oferta de territorio el elemento básico para el futuro de este ámbito. La implantación de un programa que permita consorciar los usos del suelo, poniendo a disposición de nuevos inversores y usuarios los espacios menos densos y con menor valor natural del Área Funcional constituye una clave para organizar una oferta territorial que supere las limitaciones ahora impuestas por la fragmentación de la propiedad y la falta de mercado de la tierra.*

## 2. CONTEXTO URBANO Y TERRITORIAL

### 2.a. Medio socioeconómico

Abades es un municipio segoviano, localizado a aproximadamente 18 kilómetros al oeste de la capital provincial, con la que se conecta a través de la carretera autonómica CL-605, desviándose a la altura de Garcillán-Martín Miguel hacia el sur por la SG-313. Asimismo resulta posible el desvío previo a la altura de Valverde de Majano, por la SG-V-3181. Cuenta con un único núcleo de población, relativamente compacto, con una población de 859 habitantes (padrón 2023) que se ha mantenido bastante estable a lo largo de las últimas dos décadas (horquilla de 845-916). La distribución entre sexos se puede considerar equilibrada (50,8% hombres-49,2 % mujeres), si bien se aprecia un mayor grado de envejecimiento entre la población femenina (29 % mayor de 65 años) frente a la masculina, que en los grupos de edad de 25-50 años son predominantes. A este respecto, un factor demográfico relevante en el municipio es la baja tasa de reposición de la población en los grupos de menor edad, lo que trae como consecuencia un progresivo incremento de la edad media de la población.

La tasa de paro actual en el municipio se sitúa en torno al 6,5 % (datos de septiembre de 2022), cifra más baja desde el año 2007, lo que supone en torno a 25 demandantes de empleo para una población en edad de trabajar que supera las 500 personas (489 en el grupo de edad de 20 a 65 años), si bien afecta fundamentalmente a la población femenina vinculada al sector servicios (50% del paro registrado). Los principales sectores de actividad en el municipio son el de la construcción y las industrias cárnicas (cerdo y, en menor medida, bovino), aunque las actividades agrícolas y ganaderas mantienen también un peso relevante (casi el 50% de la ocupación laboral del municipio). Asimismo la localidad cuenta con una actividad hostelera destacada. Cabe señalar que por la proximidad con la capital segoviana, existe un importante número de habitantes del municipio de Abades que desarrollan su actividad laboral en la capital provincial.

### 2.b. Condicionantes físicos. Preexistencias del ámbito

El ámbito del sector SUI 1 “Las Mangadas” está conformado por terrenos de naturaleza rústica, delimitados por la carretera provincial SG-313 y el arroyo de la Cuartera, destinados a cultivos de secano aunque sin aprovechamientos actuales relevantes. El ámbito se encuentra asimismo atravesado por su zona oeste por un curso de agua tributario, parcialmente artificializado (canal o colector).

Por la zona central del sector discurre un camino rural, en dirección sur-norte, que conecta con la carretera SG-V-3131 y el núcleo urbano de Abades. Este camino rural permite hoy el acceso a una parcela central del sector en la que se implanta una pequeña edificación destinada a almacenamiento agrícola. La parcela, que cuenta con algunos elementos de arbolado disperso, es utilizada localmente como depósito de materiales de construcción y agrícolas.

La topografía del ámbito, sin grandes accidentes de relieve, ha sido considerada en su detalle para la propuesta -alomamientos del terreno, arroyos y bordes-, a partir de un levantamiento específicamente realizado para el Plan Regional. El levantamiento topográfico ha permitido, entre otros aspectos, reconocer la posición precisa del cauce del referido arroyo de la cuartera que define el límite este del ámbito de suelo urbanizable, y que no se ajusta a la parcela reflejada en la cartografía catastral.

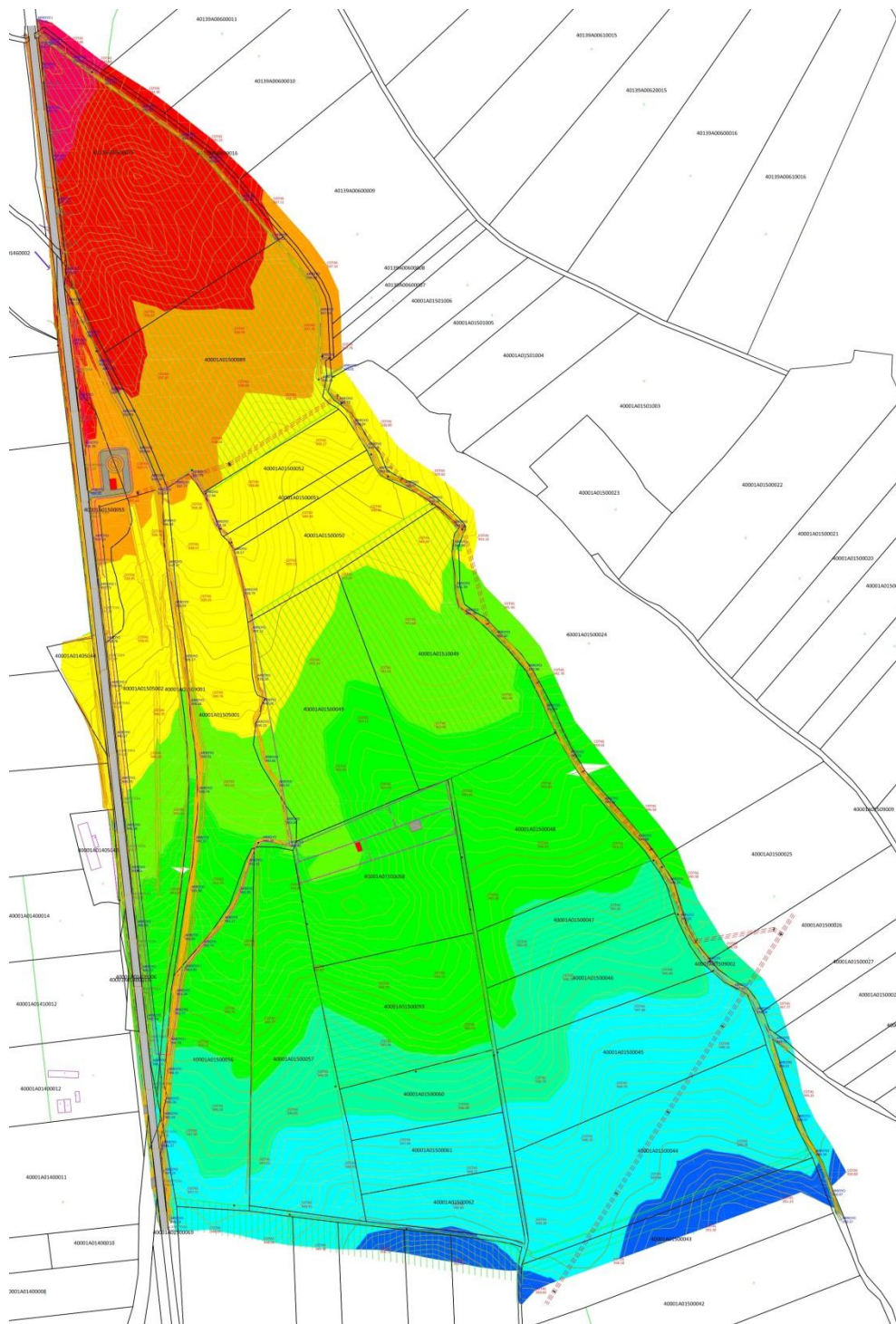


Ilustración 3. Imagen del levantamiento topográfico con altimetría destacada (Hipsométrico).

Existe una segunda construcción en el ámbito del sector, correspondiente a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) municipal, que cuenta con un tanque de tratamiento y una edificación auxiliar, dentro de un recinto cercado al que se accede directamente desde la carretera provincial SG-313. Esta instalación cuenta con conexiones a las redes de servicios, incluyendo electricidad y alumbrado (cuenta con varias columnas de alumbrado), recibiendo la alimentación eléctrica mediante una línea aérea de media tensión que atraviesa el sector de este a oeste. Dicha línea continúa su recorrido en paralelo al arroyo de la cuartera. Una segunda línea eléctrica aérea de alta tensión atraviesa el sector en diagonal en su extremo sureste.

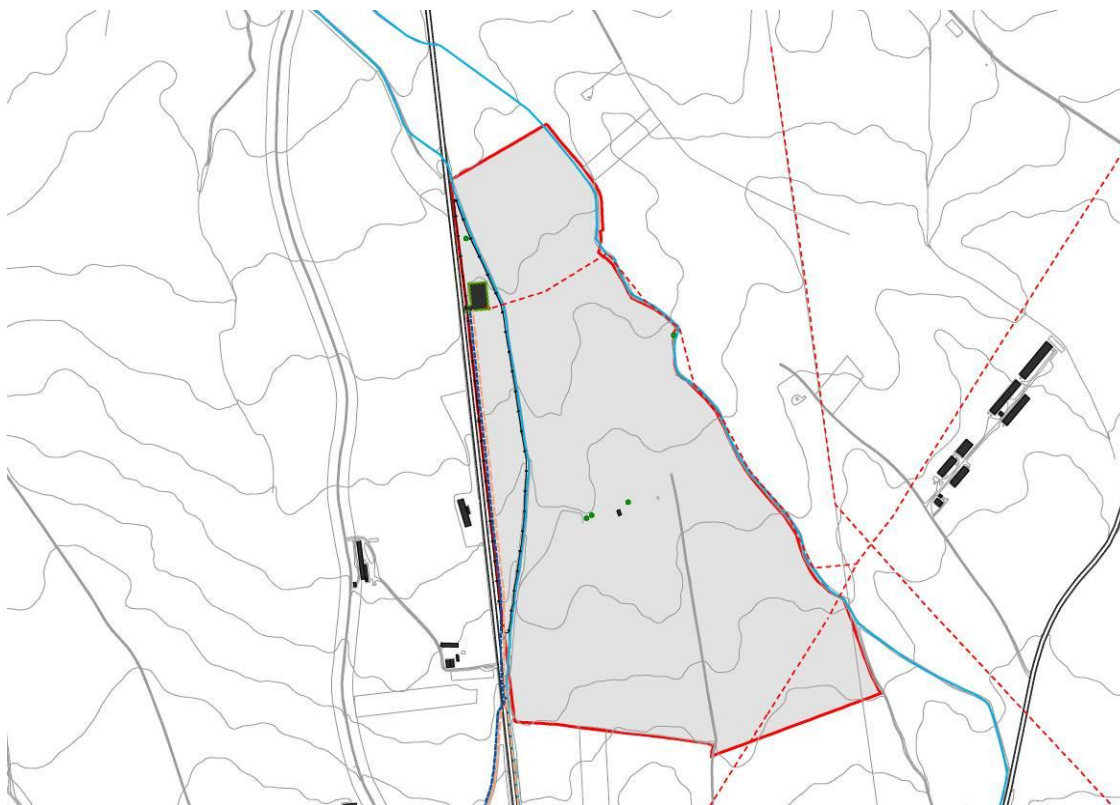


Ilustración 4. Preexistencias en el ámbito del sector “Las Mangadas”

### 3. CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

#### 3.a. Síntesis de condicionantes medioambientales

El ámbito objeto de este Plan Regional se corresponde con un sector urbanizable clasificado y delimitado por las Normas Urbanísticas Municipales de Abades, instrumento que ya realizó su propio análisis de las condiciones ambientales y afecciones que acreditaron la idoneidad de clasificación de los terrenos, y que fue recogido en su Evaluación Estratégica Previa (Dictamen Medioambiental de 2 de marzo de 2007 de la Secretaría General de la Consejería de Medio Ambiente; BOCyL de 15 de marzo de 2007). A este respecto, los terrenos no se encuentran incluidos dentro de ninguna figura de protección de rango autonómico, estatal o europeo tales como la Red de Espacios Naturales, la Red Natura 2000, Montes de Utilidad Pública... ni se reconocen en la zona elementos de flora o fauna sujetos a protección específica. Tampoco existe superposición de los terrenos con ninguna de las teselas de Hábitats de Interés Comunitario sujetos a protección en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Los únicos elementos ambientalmente relevantes en el entorno del sector son dos cursos hidrográficos. Por una parte, el arroyo de la cuartera que define el límite este del sector (denominado también Colector del Gay en su continuidad en el municipio de Martín Miguel), localizándose externo al mismo. A este respecto, y como se ha señalado, el Plan Regional incorpora como una de sus determinaciones la definición precisa de este límite del sector al objeto de excluir del ámbito objeto de desarrollo urbanístico los terrenos correspondientes al dominio público de dicho arroyo, cuyo cauce ha sido determinado con precisión a partir del levantamiento topográfico realizado. Por otro, existe un arroyo tributario sin denominación (algunas cartografías se refieren a él como Colector de las Mangadas) que atraviesa internamente el sector formando un arco próximo a la carretera provincial. Se trata en ambos casos de cursos sin presencia permanente de agua pero que mantienen su condición de elementos de la



red hidrográfica y su sujeción, en terminos de afecciones y titularidad, derivadas de la legislación en materia de aguas. Ambos cuentan con parcela catastral propia (no ajustada con precisión a la posición del cauce, aspecto que debe ser tenida en consideración en la ordenación), habiendose excluido el primero de la delimitación del sector y debiendo el segundo integrarse en la ordenación. A este respecto, los trabajos de levantamiento topográfico de los terrenos y la consulta de las bases cartográficas del organismo de cuenca han permitido definir con precisión los límites del dominio público hidráulico de ambos arroyos y su adecuada consideración al establecer las condiciones de ordenación detallada del sector.

El criterio de ordenación, excluyendo el dominio público del arroyo y su zona de servidumbre (5 metros) ha sido refrendado por el organismo de cuenca en informe previo de 18 de julio de 2024, en el que se indica que “dada la entidad de los arroyos y la topografía de la zona, la zona de flujo preferente discurriría por los propios cauces, o como mucho por la zona de servidumbre (5 m), las cuales deben quedar exentas de cualquier tipo de actuación urbanizadora”.

En relación con los posibles riesgos de inundación, en el año 2007 los terrenos fueron objeto de un Estudio Hidrológico Hidráulico realizado en el marco de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales, y cuyos resultados son analizados en epígrafe específico.

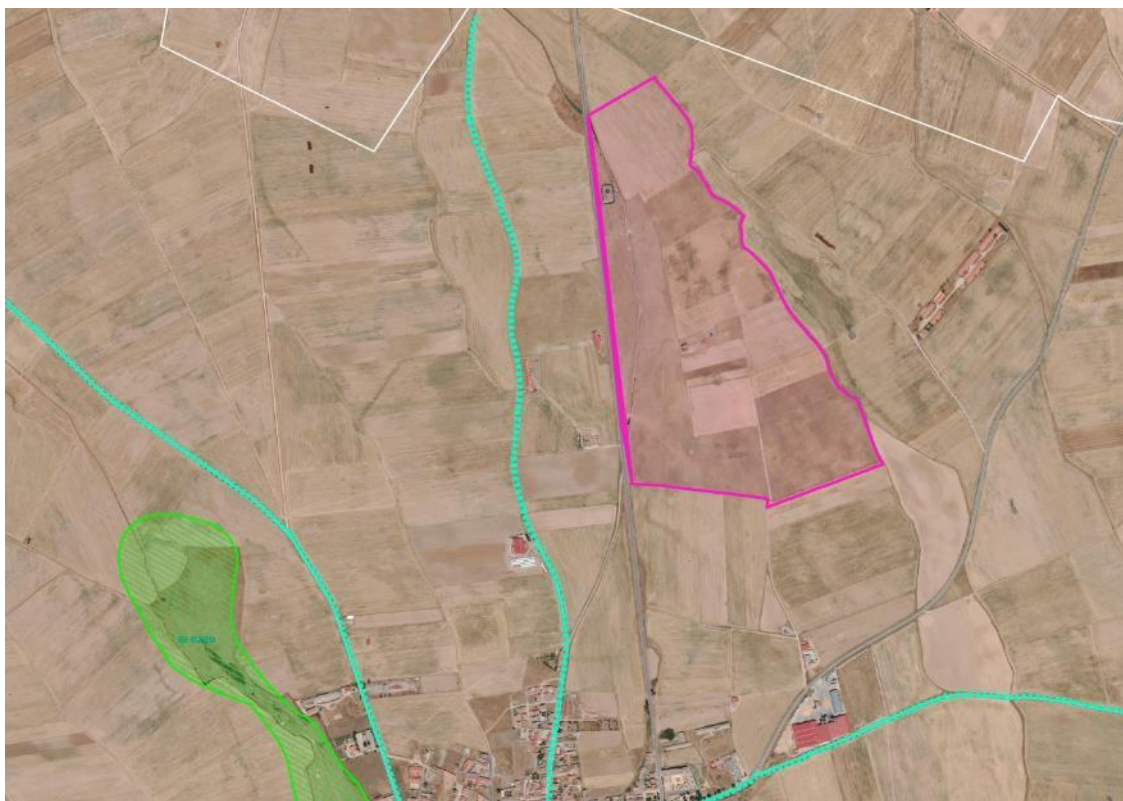


Ilustración 5. Principales afecciones medioambientales en el entorno del sector SUI 1

En cuanto al uso actual de los terrenos, se trata de suelos de vocación agrícola destinados a cultivos de secano, sin valores ni preexistencias reseñables. Los usos detallados del suelo pueden consultarse a través de la cartografía detallada del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.



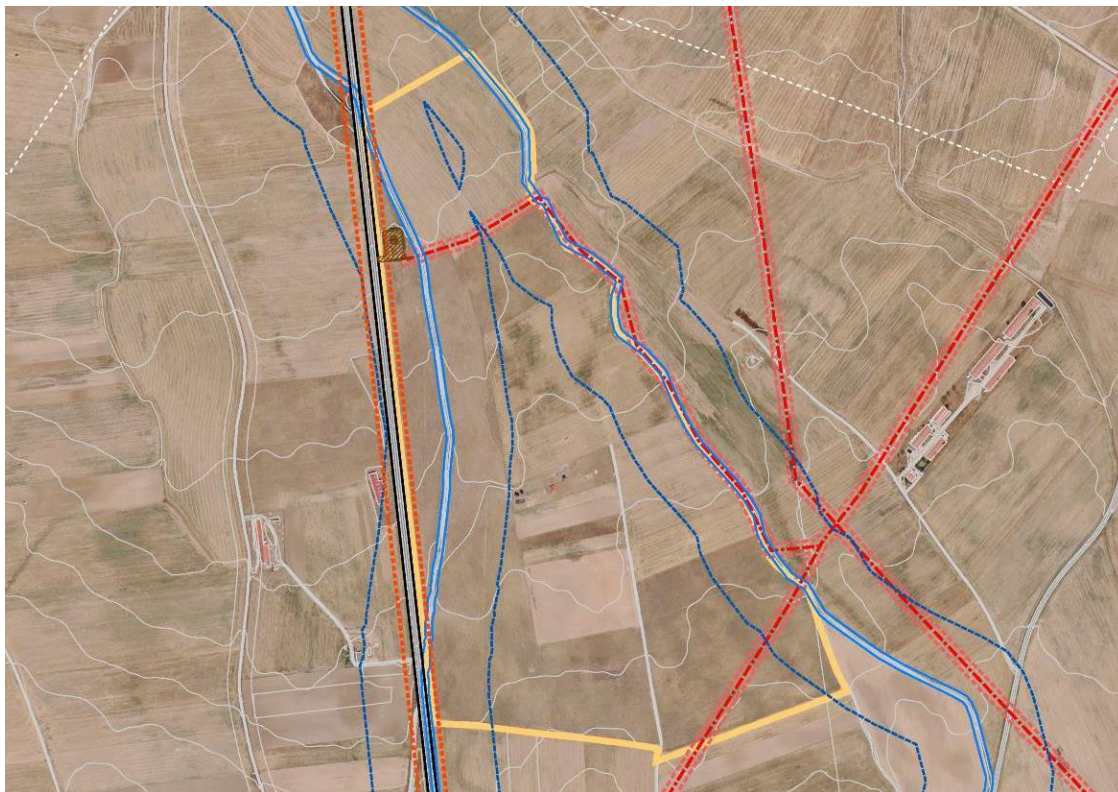


Ilustración 6. Síntesis de afecciones en el ámbito del Plan Regional

En los siguientes subepígrafes se desarrolla como mayor nivel de detalle las condiciones del medio físico y ambientales que inciden sobre los terrenos en los que se desarrolla este Plan Regional, remitiéndose a los documentos del trámite ambiental (Documento Ambiental Estratégico) para su exposición detallada.

### **3.b. Medio abiótico**

#### **3.b.i. Climatología**

El término municipal de Abades se encuentra en la región mediterránea, dentro del piso bioclimático supramediterráneo. La estación meteorológica más cercana es la del municipio de Segovia. El clima del municipio se puede calificar como frío en invierno, con un promedio de 72 días de heladas al año, entre finales de octubre y finales de abril; con veranos agradables, caracterizados por una gran oscilación térmica diaria que puede llegar a alcanzar los 20°C de diferencia entre el día y noche. Respecto a las primaveras y otoños suelen tener temperaturas suaves, pero de periodo corto. La temperatura media anual es de 11,9 °C. La precipitación es moderada, con una media anual de 424 mm, concentrada en el periodo de primavera. Respecto a los vientos, son en general poco fuertes y soplan preferentemente del SW, del SE y del NW.

#### **3.b.ii. Cambio climático**

El IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) ha definido una serie de escenarios de emisión, las denominadas Trayectorias de Concentración Representativas (RCP, por sus siglas en inglés). Estas se caracterizan por su Forzamiento Radiativo (FR) total para el año 2100 que oscila entre 2,6 y 8,5 W/m<sup>2</sup>. En la provincia de Segovia se prevén para los distintos escenarios aumentos de temperatura máxima hasta el año 2100 de entre 3,48 °C (RPC 4,5) y 7,81 °C (RPC 8,5).

**3.b.iii. Calidad atmosférica y sonora**

En las inmediaciones del ámbito del Plan Regional no existe ninguna estación de medida de la calidad del aire, tomándose como referencia para evaluar la calidad del aire el estudio de zonificación de Castilla y León vigente, de acuerdo al cual el municipio de Abades pertenecería a la zona “S10 Meseta Central de Castilla y León”, que cuenta con 6 estaciones de medida, siendo la más próxima la de Medina de Campo. Según los datos de esta estación, no se superan los valores límite para la protección de la salud humana recogidos en el RD 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, considerándose que la calidad del aire es buena, no identificándose en las proximidades grandes focos de contaminación.

Por otra parte, la contaminación lumínica es muy baja, debido a que no existen focos lumínicos próximos asociados núcleos de población, zonas industriales u otras zonas urbanizadas. En relación con el ruido, el municipio de Abades no cuenta con Mapa Estratégico de Ruido propio, siendo el único elemento próximo potencialmente generador de ruido la carretera SG-313, cuya intensidad de tráfico (IMD) es reducida, no siendo por ello susceptible de generar afecciones significativas.

**3.b.iv. Hidrología e hidrogeología**

El municipio de Abades está integrado en la cuenca del río Eresma, dentro de la cuenca hidrográfica del Duero. El principal cauce del municipio es el río Moros, afluente del Eresma, que atraviesa el municipio por el oeste, a unos 4,6 km del ámbito del Plan Regional. En el ámbito concreto del instrumento de ordenación del territorio hay dos cauces de entidad menor: el arroyo de la cuartera, y otro arroyo innominado. Ninguno de los dos cauces presentan agua de forma permanente, limitándose la presencia de esta a episodios de lluvia.

En cuanto a la hidrogeología, la zona se sitúa en la unidad hidrogeológica de 4000015 “Segovia”, sobre las masas de agua subterránea 400054 “Guadarrama-Somosierra” la cual se encuentra en buen estado (2016). La zona se ubica en una zona de permeabilidad media de acuerdo con el mapa de permeabilidad del IGME (1/200.000).

**3.b.v. Geología, litología y geomorfología**

En base al Mapa Geológico Continuo del Nacional del Instituto Geológico y Minero Español (IGME) escala 1:50.000, hoja nº 483 “Segovia” la zona de actuación se sitúa en la Unidad Geológica 25: compuesta por Gravas, cantos, arenas, limos, arcillas (Coluviones) pertenecientes al cenozoico.

Geomorfológicamente, el término municipal de Abades se ubica en la comarca natural de las campiñas micénicas o llanuras onduladas, con una altitud media de 950 m, y sin grandes oscilaciones ni relieves. En particular, el ámbito del Plan Regional se localiza en una zona llana, con pequeños relieve asociados a cursos de agua de escasa entidad.

**3.b.vi. Edafología**

Los suelos sobre los que se asienta el ámbito del Plan Regional corresponden con Luvisoles, principalmente háplicos. El perfil es de tipo ABtC. Sobre el horizonte árgico puede aparecer un albico, en este caso son intergrados hacia los albeluvisoles. El amplio rango de materiales originales y condiciones ambientales, otorgan una gran diversidad a este Grupo. Cuando el drenaje interno es adecuado, presentan una gran potencialidad para un gran número de cultivos a causa de su moderado estado de alteración y su, generalmente, alto grado de saturación.

**3.c. Medio biótico****3.c.i. Vegetación**

El municipio de Abades se encuadra en la bioclimáticamente en el piso bioclimático Supramediterráneo medio y presenta la siguiente caracterización biogeográfica: Región Mediterránea, Superprovincia

Mediterráneo-Iberoatlántica; Provincia Mediterránea – Ibérica – Central; Subprovincia castellana; Sector Sector Celtibérico Alcarreño.

En cuanto a la vegetación potencial, todo el municipio de Abades corresponde con la Serie supra-mesomediterránea guadarrámica, ibérico-soriana, celtibérico-alcarrena y leonesa silicícola de *Quercus rotundifolia* o encina (*Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae sigmetum*). VP, encinares.

La vegetación actual del municipio, y particularmente del ámbito del Plan Regional, ha quedado sin embargo relegada a cultivos agrícolas en la gran mayoría del territorio. Así, en el ámbito del instrumento se aprecian cultivos agrícolas junto con zonas de pastizales, que son aprovechadas por ganado en extensivo, junto con algunas especies asociadas de forma localizada a los arroyos, de carácter más freatófito como *Rubus sp.* Por otra parte, el valor florístico de los terrenos incluidos directamente en el área de actuación es nulo.

La única presencia de especies arboladas en el ámbito corresponde con el seto perimetral que se ha creado de forma artificial alrededor de la EDAR, cuya especie empleada es *Cupressus sempervirens*. Además existen dos ejemplares de almendro en el centro del ámbito, junto a una caseta ganadera de la explotación actualmente existente.

En el ámbito de actuación no se localiza ningún ejemplar de especies vegetales protegidas afectadas por Decreto 63/2003, de 22 de mayo ni en la Orden MAM/1156/2006, de 6 de junio, se publica el listado de ejemplares incluidos en el «Catálogo de especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León».

### 3.c.ii. Hábitats de interés

El ámbito del Plan Regional no se superpone con ninguna tesela correspondiente a hábitat de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE, encontrándose la tesela más próxima a 1.100 m al suroeste, correspondientes con al hábitat prioritario Cod 6220 "Festuco amplae-Poetum bulbosae Rivas-Martínez & Fernández-González in Rivas-Martínez, Fernández-González & Sánchez-Mata 1986"

### 3.c.iii. Fauna

El ámbito del Plan Regional se encuentra en una zona con una alta influencia antrópica, en la que el biotopo principal lo constituyen campos agrícolas y algunas zonas de pastizal-herbazal, sin formaciones arboladas en el entorno del sector, condicionan la presencia de la fauna en la zona, haciéndola poco adecuada para la presencia de especies de fauna de importancia.

Las zonas ocupadas por los cultivos y eriales, así como los prados y sebes, sí son el lugar idóneo para aves y pequeños mamíferos, además de ser territorio de campeo y alimentación de otras especies que habitan los biotopos circundantes. Es el caso de aves como la ortega (*Pterocles orientalis*), la calandria (*Melanocorypha calandra*), la terrera común (*Calandrella branchydactyla*), la cogujada común (*Galerita cristata*) o la collalba gris (*Oenanthe oenanthe*), entre otros; o especies de mamíferos generalistas tales como liebre, conejo, ratones, zorros, etc.

Puede destacarse, entre las especies potencialmente presentes en el entorno, la potencial presencia en este grupo de los taxones amenazados, correspondientes con el aguilucho cenizo (*Circus pygargus*), la ortega (*Pterocles orientalis*), y el buitre negro catalogados como "Vulnerable" y el milano real (*Milvus milvus*) catalogados como "en peligro de extinción" en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazada.

### 3.d. Figuras de Especial Protección

Respecto a la posible coincidencia territorial del ámbito de actuación con alguna de las figuras de protección ambiental establecidas por la normativa sectorial, nacional o autonómica, en la siguiente tabla se relaciona su posible coincidencia territorial.

FIGURA	NORMATIVA DE APLICACIÓN	COINCIDENCIA TERRITORIAL
<b>Red de Espacios Protegidos</b>	Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León	No existe coincidencia territorial del ámbito de actuación con ningún espacio natural protegido.
<b>Zonas húmedas de Interés Especial</b>	Decreto 194/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Catálogo de Zonas Húmedas y se establece su régimen de protección y su posterior ampliación, Decreto 125/2001, de 19 de abril.	No existe coincidencia territorial.
<b>Micro-reservas de flora</b>	Decreto 63/2007, de 14 de junio	No existe coincidencia territorial.
<b>Reservas de la Biosfera y otras figuras</b>	Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (Título IV)	No existe coincidencia territorial.
<b>Red Natura 2000</b>	Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad	No afecta su delimitación al ámbito de actuación.
<b>Catálogo Español de Especies Amenazadas</b>	Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad	No afecta su delimitación al ámbito de actuación.
<b>Regulación vigente en materia de pesca</b>		No afecta su delimitación al ámbito de actuación.
<b>Árboles singulares y formaciones arbóreas catalogados</b>		No existe coincidencia territorial.
<b>Área Importante para las Aves</b>		No existe coincidencia territorial.
<b>Zona Importancia Recuperación especies protegidas</b>		Existe coincidencia territorial con el área del plan de recuperación de la cigüeña negra.

En relación con lo señalado en el cuadro, en el municipio de Abades no consta la existencia de ningún espacio incluido en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León tales como parques, reservas naturales, monumentos naturales o paisajes protegidos. Tampoco se localiza en el municipio ningún elemento de la Red Natura 2000, situándose el más cercano a 3,8 km del ámbito del Plan Regional. En relación con elementos de la Red de Zonas Naturales de Interés Especial, no existe afección a montes de utilidad pública ni montes protectores, zonas húmedas, microrreservas de flora, árboles notables o lugares geológicos de interés. Tampoco existe superposición con Reservas de la Biosfera. En relación con las vías pecuarias, el municipio de Abades se encuentra atravesado por varios itinerarios, siendo el más próximo la Vereda de Martín Miguel, a 275 metros al oeste límite del Plan Regional.

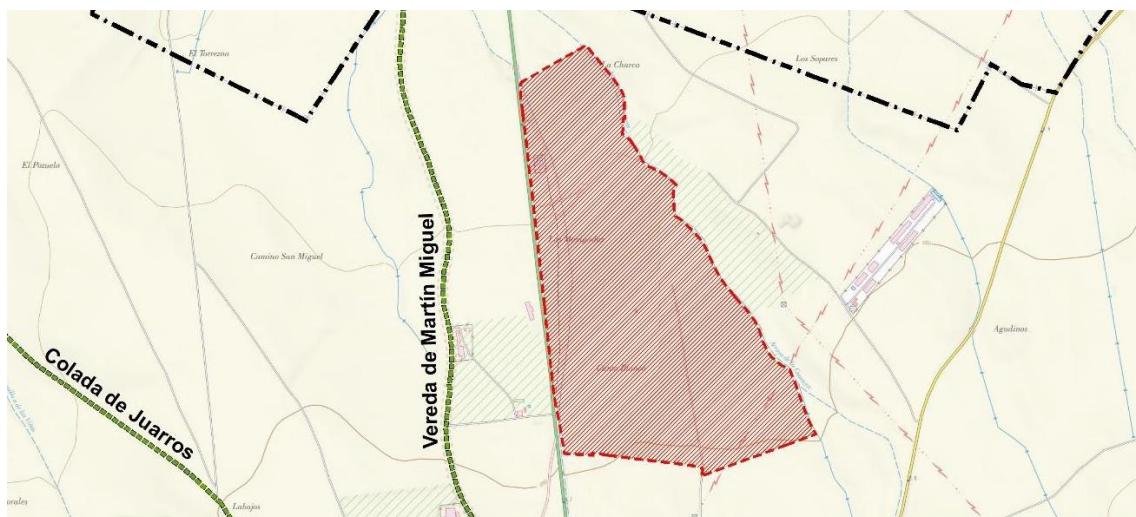


Ilustración 7. Trazado de la Vereda de Martín Miguel

Una parte del término municipal de Abades sí se encuentra incluida en las denominadas zonas de importancia para la Cigüeña Negra en Castilla y León, en concreto en el área del río Voltoya, según el DECRETO 83/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León, localizándose el ámbito de este Plan Regional en el límite noreste de esta zona.

### 3.e. Valores patrimoniales y culturales

En el ámbito del Plan Regional no se identifican valores históricos, culturales o patrimoniales reseñables. En particular, no existen dentro del ámbito del sector bienes de interés cultural, catalogados o inventariados, así como tampoco yacimientos incluidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León (8 en el municipio de Abades).

En el marco de la redacción de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Abades fue realizada una prospección arqueológica intensiva de los terrenos pertenecientes al sector SUI 1 “Las Mangadas”, dirigida por la arqueóloga Isabel Marqués Martín (Estudio de Arqueología y Patrimonio) y llevada a cabo entre el 17 y el 21 de octubre de 2006. El Informe de la Prospección Arqueológica Intensiva vinculado a los sectores de suelo urbanizable de las NUM de Abades fue registrado con número de expediente JCyl: OT-221/2006-11.

En relación al sector objeto de este Plan Regional, el informe de la prospección señala lo siguiente:

#### *Sector 1, “Las Mangadas”*

*VISIBILIDAD: la visibilidad ha sido desigual, según el estado de las parcelas (Ver plano nº. 3). Visibilidad mala en la parcela usada como prado/pastizal, regular/buena en las parcelas con el cultivo de cereal cosechado y muy buena en las que ya se encontraban aradas.*

*TERRENO: arenas.*

*TOPOGRAFÍA: páramo mesetario recorrido por diferentes arroyos formando barrancos.*

*USOS DEL TERRENO: agrícola con cultivo de cereal y prado/pastizal.*

*HALLAZGOS: no se visualizan indicios arqueológicos*

*COMENTARIOS: las Parcelas 55, 5001 y 5002 se encontraban valladas, con uso de pastizal, no pudiendo acceder a ellas. Por este razón, no se han podido prospectar.*

*Las Parcelas 53 y 54 también se encontraban cercadas y usadas como lugar de acopio de materiales constructivos. No se han prospectado.*

*Sin embargo, dado el contexto que las rodea y su reducida extensión, se obvia cualquier medida al respecto. Del mismo modo, se han contrastado diferentes fotografías aéreas sin observarse indicios arqueológicos en ellas.*

*MEDIDAS CORRECTORAS: ninguna desde el punto de vista arqueológico.*

De acuerdo por tanto a los referidos trabajos arqueológicos, no se constata la presencia de bienes con valor arqueológico en los terrenos objeto de este Plan Regional, no resultando por ello preciso desarrollar medidas específicas para evitar posibles afecciones a bienes del patrimonio cultural



## 4. RIESGOS

### 4.a. Análisis general de riesgos

De acuerdo con la información proporcionada por el Portal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de Abades está sujeto a los siguientes niveles de riesgo:

- Riesgo de inundación: El portal de Protección Civil no aporta datos en relación con los riesgos de inundación para el municipio de Abades, aunque en el ámbito del Plan Regional se identifican dos cursos de agua (arroyo de la cuartera y arroyo innominado), cuyas condiciones de inundabilidad fueron analizadas mediante un estudio específico realizado en el año 2007, y cuyos contenidos se desarrollan en epígrafe específico.
- Riesgo de Incendios forestales: Peligrosidad de incendios forestales bajo / Riesgo local de incendios forestales muy bajo. El municipio de Abades no se encuentra incluido en la Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León
- Riesgos geológicos: Susceptibilidad de deslizamiento de laderas medio; riesgo de erosión potencial baja.
- Riesgo sísmico: el municipio de Abades se encuentra en zona de riesgo sísmico inferior a IV, considerado como muy leve.
- Riesgos meteorológicos: riesgo asociada a nevadas medio.
- Riesgos tecnológicos: En el municipio de Abades no existen industrias incluidas en el catálogo SEVESO.
- Riesgos en el transporte: No constan riesgos asociados al transporte de mercancías en las infraestructuras del entorno del sector.

### 4.b. Cursos hídricos y condiciones de inundabilidad

En el marco de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Abades fue realizado sobre los terrenos del sector SUI 1 “Las Mangadas”, y en relación con el Arroyo de la Cuartera y el segundo curso de agua tributario, un estudio Hidrológico Hidráulico específico, fechado en agosto de 2007, a través del cual se identificaron las zonas en las que se puede producir un potencial desbordamiento de su cauce, y proponiendo un conjunto de medidas correctoras. Dicho estudio fue solicitado por la Confederación Hidrográfica del Duero durante el proceso de tramitación del instrumento de planificación general de las NUM, y sus resultados y propuestas validados mediante informe de 15 de noviembre de 2007 del organismo de cuenca.

En el estudio reseñado se determinaron las avenidas para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años y las condiciones de drenaje de los terrenos, concluyéndose que ambos arroyos, en el estado y con las condiciones de evaluación utilizadas, presentaban desbordamiento de su cauce en los tres periodos de retorno considerados. En el caso del arroyo tributario este desbordamiento era muy acotado, apenas superando el cauce ordinario, salvo en una pequeña zona al suroeste del sector. En el caso del arroyo de la cuartera el desbordamiento es más extenso, siguiendo mayoritariamente una banda paralela al curso pero adentrándose más profundamente en determinados puntos del sur del sector.

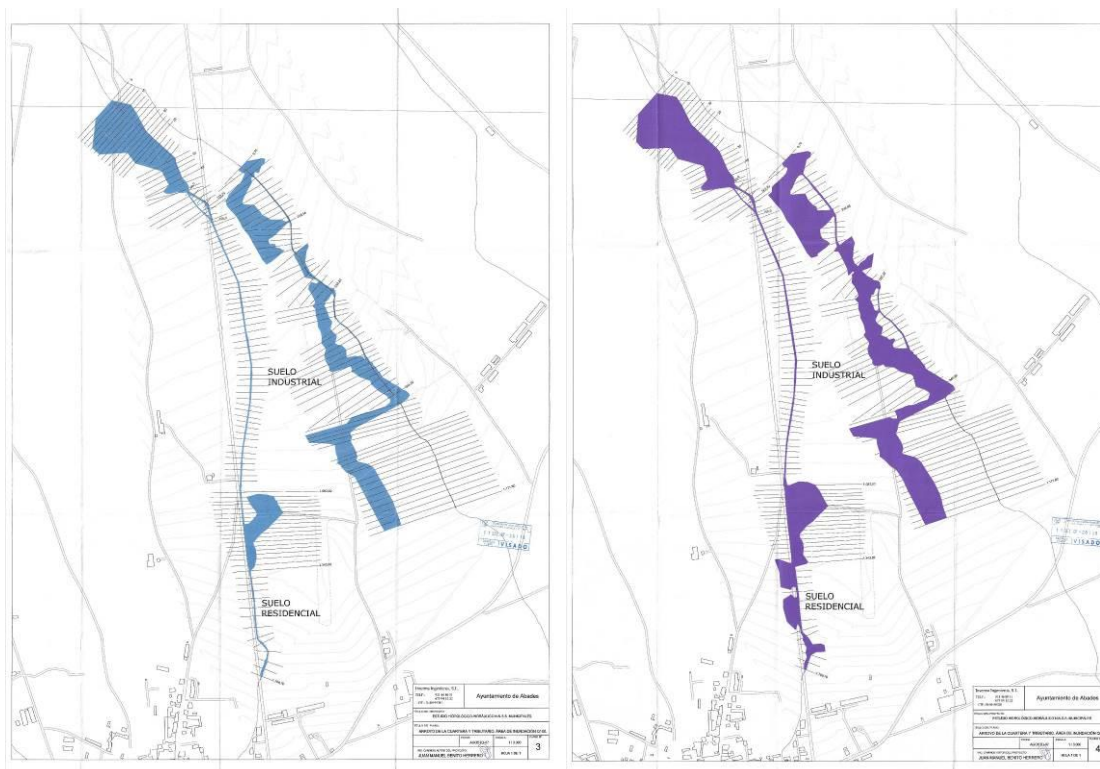


Ilustración 8. Llanuras de inundación para los periodos de retorno 100 y 500 años (Estudio Hidrológico realizado, sin medidas de atenuación).

Atendiendo a estas condiciones, el Estudio Hidrológico propuso una serie de medidas de atenuación orientadas por un lado a reducir la extensión de estas llanuras de inundación, acotándolas en la medida de lo posible al cauce; y por otro a atenuar los posibles riesgos para los usos a implantar en los terrenos. Para la zona próxima al arroyo de la cuartera, el estudio propuso elevar la cota de urbanización de los terrenos 1,5 metros respecto a la cota del cauce. Para el caso del arroyo tributario se adoptan diferentes medidas en función de la zona afectada, que comprenden la apertura del cauce (mayor anchura), canalización del arroyo, y la elevación de la cota de urbanización<sup>3</sup>. Dichas obras son propuestas, aunque no desarrolladas técnicamente en el estudio. Asimismo se establecen un conjunto de medidas preventivas de carácter general, que responden a buenas prácticas o recomendaciones en la gestión de riesgos de inundación tales como la elevación de las edificaciones, su disposición y diseño formal que faciliten el movimiento del agua, evitación de riesgos por almacenaje de productos, instalaciones... o la limpieza de los propios arroyos.

A la vista del estudio referido, la Confederación Hidrográfica del Duero aceptó los contenidos del mismo aunque con observaciones relativas al grado de compleción de la información y la veracidad de los datos contenidos en el estudio. En particular, y en relación con las soluciones propuestas, se indica que las estructuras previstas (canalización, ensanchamiento) tendrían capacidad para desaguar los caudales calculados (aunque las mismas no suponen beneficio para el Dominio Público Hidráulico) pero que el detalle aportado sobre estas no resulta suficiente para su evaluación completa, por lo que estas deberían ser objeto de ulterior autorización por parte del organismo de cuenca con carácter previo a la urbanización.

<sup>3</sup> En las conclusiones del Estudio Hidrológico las denominaciones de los arroyos se encuentran intercambiadas, tal y como se puede desprender de la descripción de las acciones recomendadas.

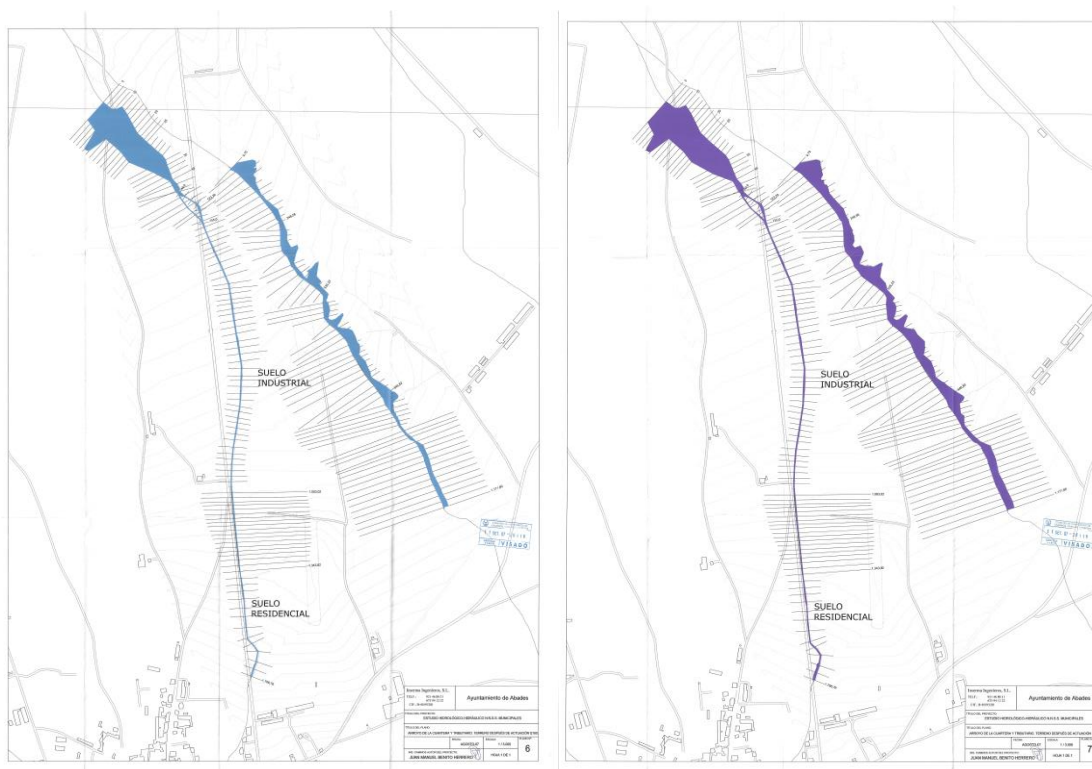


Ilustración 9. Llanuras de inundación para los periodos de retorno 100 y 500 años, de acuerdo con las prescripciones del Estudio Hidrológico realizado, una vez acometidas las obras de control de avenidas propuestas.

Atendiendo a los resultados del estudio y los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Duero en 2007, que avalaron la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable industrial, y a tenor de las medidas preventivas señaladas y su posible integración en el proyecto de urbanización del sector, en el marco del cual se podrán definir con precisión las estructuras, rasantes, rellenos, cotas de urbanización, etc. que garanticen el control de los riesgos de inundabilidad, se ha procedido a realizar una consulta específica al organismo de cuenca con el objeto de contrastar la información disponible y su adecuación a los criterios y marco legal de aplicación actuales.

Así, con fecha de 19 de julio de 2024 se recibe Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero en relación con el desarrollo del sector “Las Mangadas”, objeto de este Plan Regional. En este informe se indica que los arroyos que atraviesan o delimitan el ámbito son de escasa entidad, y su zona de flujo preferente discurriría por los propios cauces o, como mucho, su zona de servidumbre, zonas que deben quedar exentas de la actuación urbanizadora. En relación con los riesgos de inundabilidad, se confirma la afección (periodo de retorno de 500 años), pero se considera que la actuación urbanizadora es compatible con los mismos “siempre y cuando el mismo se diseñe teniendo en cuenta el riesgo al que pudieran estar sometido y esté asegurada su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones”. A este respecto, el informe del organismo de cuenca considera que para garantizar esta protección puede ser suficiente la “elevación de la cota de urbanización unos 50 cm”, el establecimiento de “una franja de protección de 5 - 10 m a los arroyos”, y la suscripción por parte del promotor de la actuación de una “declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso”, condición que debe recogerse en la inscripción registral de las fincas resultantes de la actuación.

## 5. OTROS CONDICIONANTES SECTORIALES

El sector SUI 1 "Las Mangadas" es colindante con la carretera provincial SG-313, a través de la cual se ha planificado el acceso al área industrial. Esta vía rodada se encuentra sujeta al régimen de limitaciones establecido por la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León y al Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León. La delimitación del sector establecida por las Normas Urbanísticas Municipales de Abades suprimió de la delimitación del sector la zona de dominio público de la carretera (3 metros desde la arista de la explanación), tal como consta en la documentación gráfica del instrumento de planificación general, manteniéndose algunos terrenos del sector dentro de su zona de servidumbre (25 metros), zona de afección (30 metros), y límite de edificación (18 metros).

A fin de garantizar el cumplimiento de las limitaciones de la legislación en materia de carreteras, y sin perjuicio del régimen de autorizaciones administrativas que procedan, las Normas Urbanísticas Municipales establecían como condición orientativa para la ordenación la definición de una banda de espacio libre paralela a la infraestructura y la ejecución de una vía de servicio, recomendaciones que este Plan Regional recoge mediante la definición de una banda dotacional (equipamientos y espacios libres públicos) recayente a la infraestructura y que actúa de elemento de amortiguación con las parcelas productivas.

Al borde de la carretera y dentro de los terrenos del sector se localiza una pequeña Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), que será preciso modernizar y ampliar para atender a las necesidades del desarrollo industrial previsto.

El sector se encuentra atravesado asimismo por dos líneas aéreas de media y alta tensión. Por una parte existe una línea aérea de media tensión que llega hasta la referida EDAR para su alimentación (y de su sistema de alumbrado). Esta línea discurre a lo largo del cauce del arroyo de la Cuartera, por su ribera este, cruzando el curso fluvial a la altura de la EDAR para atravesar todo el sector de este a oeste hasta alcanzar esta. El extremo sureste del sector se encuentra atravesado en diagonal (NE-SW) una segunda línea aérea de alta tensión.

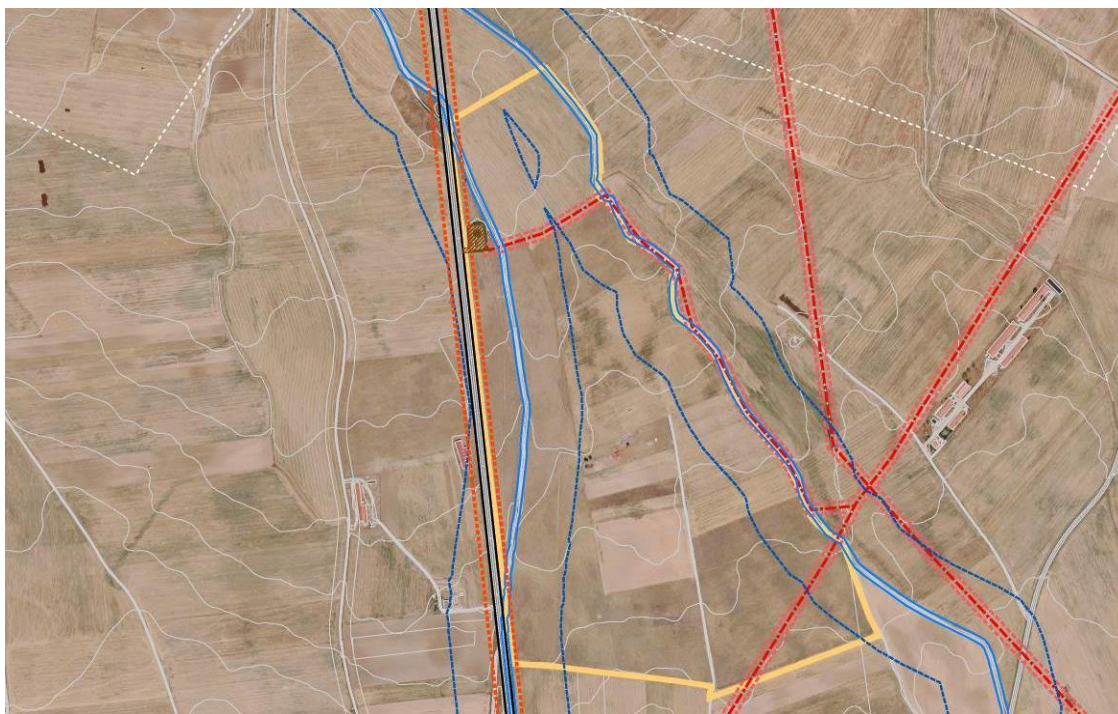


Ilustración 10. Infraestructuras preexistentes y afecciones sobre el ámbito del Plan Regional



## 6. REDES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Si bien los terrenos objeto de este Plan Regional mantienen su condición rústica, no disponiendo de servicios urbanos e infraestructuras propias, la localización en los terrenos afectados de una preexistencia como la Estación Depuradora de Aguas Residuales permite a estos disponer de acceso directo y posibles conexiones a algunas redes de servicios.

Así, en paralelo a la carretera provincial SG-313, que define el límite oeste del sector, discurren tanto una línea de abastecimiento de agua como un colector de aguas residuales, ambos conectados a la EDAR. En relación con el abastecimiento, el núcleo de Abades se abastece a partir de 2 captaciones, ambas de tipología pozos de sondeo entubado y con sistemas de cloración en sus bombas de impulsión, una de las cuales resuelve las demandas de uso continuo diario y la segunda se usa de forma extraordinaria, como apoyo a la primera. Existe una tercera captación sin uso desde hace años con pozo entubado, sin sistema de cloración. La red de impulsión de los pozos de sondeo al depósito de distribución (polígono 8, parcela 5016) se une en una sola tubería cerca de los sondeos, de PVC de 160 mm de diámetro y con una longitud de 2200 metros. El depósito es de hormigón, semienterrado, y con una capacidad de 500 m<sup>3</sup>.

El Ayuntamiento de Abades tiene inscrito en el Registro de Aguas del organismo de cuenca un aprovechamiento de aguas subterráneas (expedientes de referencia CP-569/2014-SG), concesión que otorga un volumen máximo anual de 311.064,2 m<sup>3</sup> y un caudal medio equivalente de 9,86 l/s con destino al abastecimiento de la población y uso industrial. Los consumos actuales estimados del municipio son de 2,33 l/s, cifra considerablemente inferior al caudal concesional otorgado.

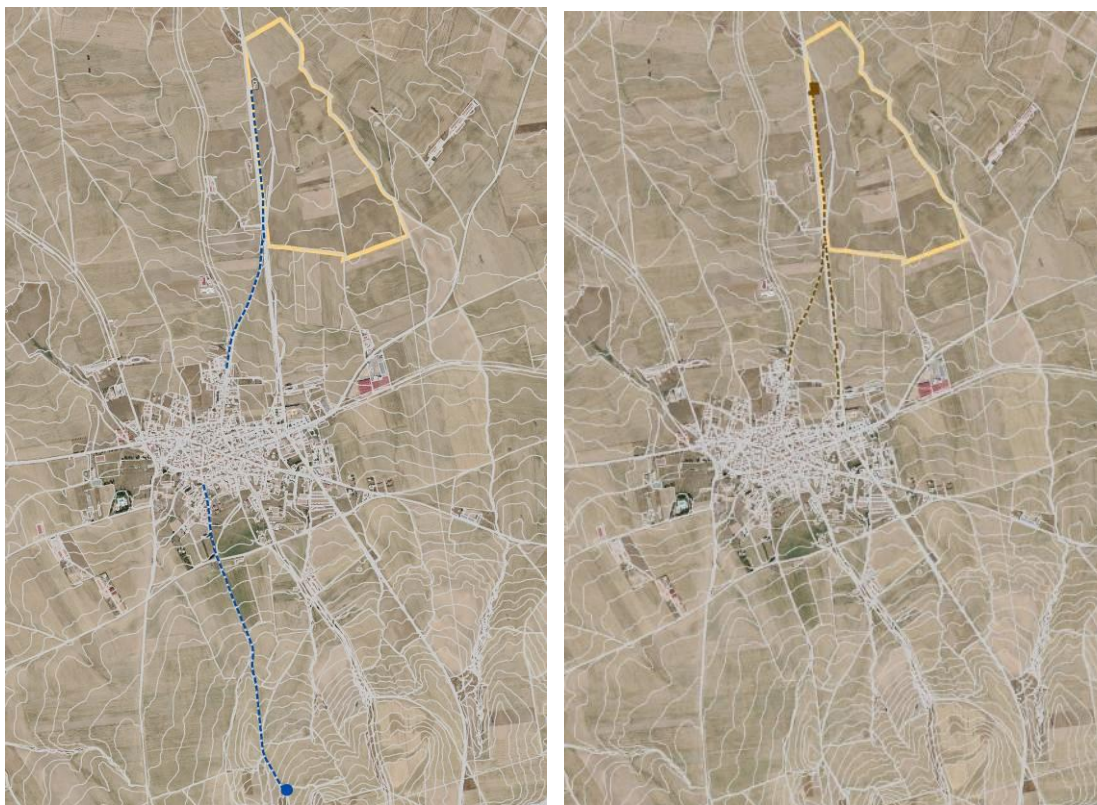


Ilustración 11. Redes de abastecimiento y saneamiento con conexión al sector, según Normas Urbanísticas Municipales

En relación con la Estación Depuradora de Aguas Residuales y el sistema de tratamiento de vertidos, esta resulta suficiente y adecuada para la población actual del municipio, contando con un tratamiento de fangos activados (expediente V-0205.-SG), y vertiendo las aguas depuradas al arroyo innominado que atraviesa el sector. Esta planta de tratamiento no sería suficiente para absorber las demandas del área

industrial planificada, por lo que será preciso modernizar y ampliar las instalaciones para asumir las futuras demandas.

La EDAR cuenta con acceso a alimentación eléctrica, a través de una línea aérea de media tensión con transformador en torre. Esta línea discurre a lo largo del cauce del arroyo de la cuartera, por su ribera este, cruzando el curso fluvial a la altura de la EDAR para atravesar todo el sector de este a oeste hasta alcanzar esta. Existe además una segunda línea eléctrica aérea de alta tensión en el extremo sureste del sector, lo que permitiría garantizar el acceso próximo a dicho servicio del área industrial prevista.

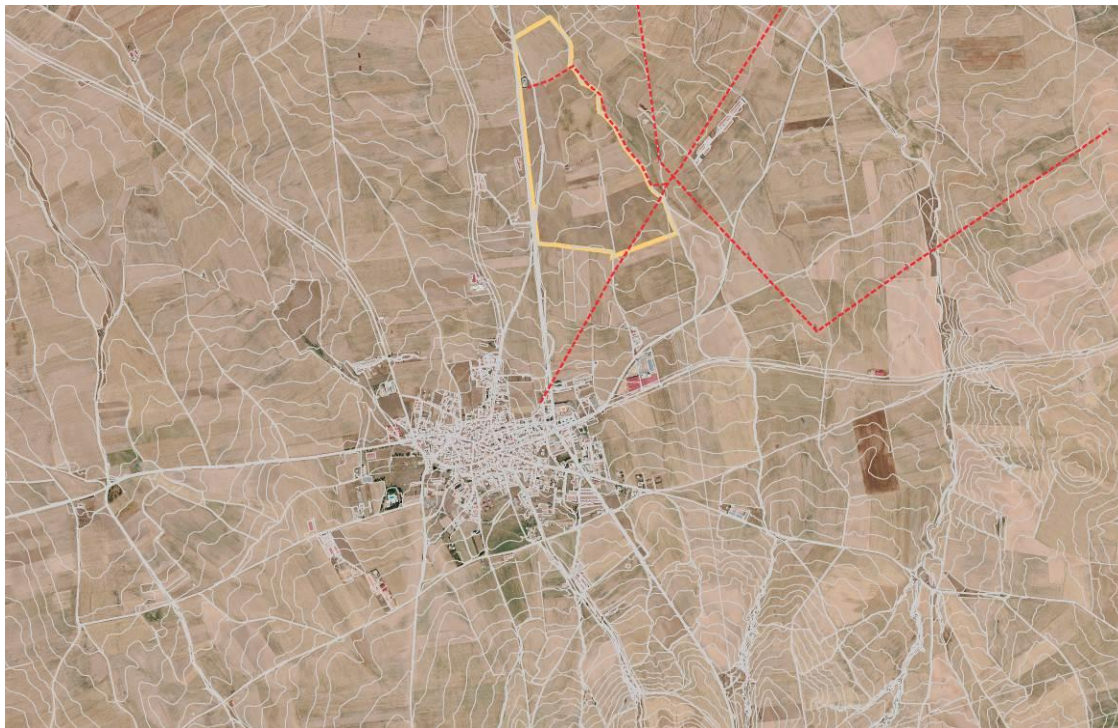


Ilustración 12. Tendidos eléctricos de media y alta tensión en el entorno del sector SUI 1 “Las Mangadas”

## 7. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Este Plan Regional aborda la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable industrial ya delimitado por las Normas Urbanísticas Municipales vigentes. Constituye a este respecto un derecho de los titulares del suelo promover el desarrollo urbanístico de dichos suelos, estableciendo su ordenación detallada completa y abordando con posterioridad los correspondientes instrumentos de actuación y gestión, tal como establece el artículo 46 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. A tal efecto, el instrumento de planificación general definió unos plazos máximos para el establecimiento de la ordenación detallada (8 años), ya ampliamente superados, aunque ello no supone efectos directos sobre la condición urbanizable de los terrenos.

En esta situación, cabría plantarse como una primera opción, que puede considerarse la **Alternativa 0**, la que supondría mantener la situación actual sin cambios, no promoviendo un Plan para establecer la ordenación detallada del sector que permitiría su desarrollo urbanístico y, con ello, la implantación en el municipio de actividades económicas. Si bien se trata de una opción posible, no lo es menos que supondría prorrogar el incumplimiento de los ya referidos plazos máximos para establecer la ordenación detallada que fijaron las Normas Urbanísticas Municipales y con ello el incumplimiento de sus previsiones de desarrollo y, lo que es más relevante, la renuncia a disponer de suelo apto para la implantación de actividades económicas en el municipio, con el consiguiente impacto socioeconómico. Por estos motivos, principalmente socioeconómicos, se descarta esta alternativa..

En la situación actual, con más de la mitad de los terrenos pertenecientes a la administración pública, ofrece una positiva oportunidad para abordar un desarrollo del sector orientado a la creación de una oferta de suelo productivo que se integre en los programas de promoción industrial autonómicos, motivo por el cual la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, en ejercicio de sus competencias para “adquirir y gestionar suelo, redactar instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanística, así como gestionar las correspondientes actuaciones hasta la enajenación de los solares resultantes” y “realizar la actuación urbanizadora en suelo residencial, industrial, logístico y dotacional, y la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación”, promueve el desarrollo urbanístico del ámbito.

Atendiendo a ello, y en tanto sector de suelo urbanizable definido por las Normas Urbanísticas Municipales de Abades vigentes, el desarrollo del sector podría realizarse mediante la previa redacción de un Plan Parcial, que establezca la ordenación detallada completa de los terrenos. A este respecto debe tenerse en cuenta que las NUM vigentes fueron aprobadas en el año 2008 (y redactadas previamente) por lo que, aun encontrándose formalmente adaptadas a la Ley (5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto 22/2004, de 29 de enero, publicado en el BOCyL de 2 de febrero de 2004) no incorporan muchas de las modificaciones, precisiones y aclaraciones del marco actualmente vigente. Como se refiere en el epígrafe dedicado al planeamiento urbanístico vigente, esto afecta a parámetros como la cuantía y tipo de las cesiones dotacionales o la interpretación de los conceptos edificabilidad/aprovechamiento. La ficha del sector incluye asimismo otros parámetros y condiciones que, aunque alineados con el marco legal y reglamentario vigente, no los estarían con un programa moderno de promoción de suelo industrial.

Surgen de ello dos posibles alternativas para el desarrollo del sector y el establecimiento de la ordenación detallada. Por una parte, una **Alternativa 1** que, reconociendo la existencia de desajustes entre las determinaciones establecidas por las NUM y el marco legal actual, opte por abordar la modificación del instrumento de planificación general con carácter previo o simultáneo al establecimiento de la ordenación detallada del sector SUI 1 “Las Mangadas”. Por otra, la **Alternativa 2**, que supone abordar la ordenación a través del mecanismo de un Plan Parcial, desarrollando por tanto exclusivamente las determinaciones de ordenación detallada de las NUM, o la **Alternativa 3**, que supone hacerlo mediante un Plan Regional, que permitiría de forma directa y simultánea establecer las



condiciones de ordenación detallada, introducir los ajustes necesarios sobre las determinaciones generales de las NUM e incluso integrar los mecanismos de gestión y actuación.

Si bien es cierto que la Alternativa 1 sería la que, desde el punto de vista de la solidez y coherencia del instrumental urbanístico, ofrece unas mayores garantías y ofrecería la oportunidad de ajustar un gran número de parámetros adicionales de la ordenación general vigente (densidades, tipologías...) no lo es menos que supone una complicación y dilatación innecesaria de los plazos para el desarrollo de un sector cuya definición actual resultaría suficiente. Más aún, la promoción de una modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Abades acotada exclusivamente al sector de suelo urbanizable SUI 1 “Las Mangadas” no tendría sentido urbanístico si no es en el marco de una modificación más amplia de la totalidad de los suelos urbanizables del municipio, afectados por desajustes análogos con el marco legal actualizado. No parece por tanto procedente abordar un reajuste de los parámetros de un sector urbanizable si no es en el contexto de una revisión más general del suelo urbanizable municipal, es decir, en suma del modelo urbano planificado vigente, tipo de actuación que supera ampliamente el objeto de esta iniciativa.

Procedería por tanto analizar si a través de la **Alternativa 2**, la simple redacción de un Plan Parcial, sería posible acometer no solo la ordenación detallada del ámbito sino también los ajustes requeridos para su alineación con el vigente marco legal. Aunque pueda resultar posible, aun en la limitada capacidad de los Planes Parciales para establecer determinaciones que vayan más allá de la ordenación detallada, reconocer las soluciones adoptadas como meras interpretaciones, ajustadas al marco legal vigente, de algunos parámetros de la ficha de ordenación de las NUM, otras determinaciones o parámetros definidos por las NUM pueden suponer condicionantes notorios para un desarrollo viable y acorde a las necesidades para las actividades productivas hoy requeridas. En este sentido, los ajustes precisos del ámbito, precisando el límite con el arroyo de la cuartera, podrían considerarse meras adaptaciones a la realidad física de los terrenos pero tienen un innegable efecto sobre las densidades finales del ámbito urbanizable que sería necesario consignar de modo claro. De igual modo procedería una clarificación de la cuantía de cesiones, que difiere entre la ficha del sector y el marco reglamentario vigente; o la fijación de una superficie máxima de parcelas industriales finalistas. O, más importante aún, la interpretación de los usos y tipologías admisibles, industriales de acuerdo a la ficha detallada pero que no responden de modo adecuado a las demandas actuales del sector y a las iniciativas que promueve la administración autonómica. A este respecto, la posibilidad de un desarrollo del sector mediante el mecanismo reglado del Plan Parcial sería plenamente viable pero, al mismo tiempo, limitada en su capacidad operativa (por ejemplo, en su posibilidad de adecuación a demandas presentes y futuras) e ineficaz desde el punto de vista de la tramitación y ejecución al exigir instrumentos posteriores de desarrollo. Ello hace que, desde el punto de vista de una iniciativa de carácter público, encuadrada en las estrategias y programas de promoción de suelo industrial autonómicas, no constituya una alternativa preferente.

Se plantea por ello una **Alternativa 3**, consistente en abordar la planificación urbanística mediante la elaboración de un instrumento de ordenación del territorio como un Plan Regional, mecanismo análogo al desarrollado por el promotor en otras actuaciones similares, instrumento que permite integrar en un único procedimiento coordinado el establecimiento de la ordenación detallada, la definición de las condiciones de actuación y, en su caso, la subsanación o clarificación de las determinaciones de ordenación general que fuera preciso modificar de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes. La tramitación mediante Plan Regional, que requiere la manifestación del interés para la comunidad de la actuación, supone adicionalmente la declaración de su utilidad pública, habilitando mecanismos adicionales para la obtención de terrenos o para la autorización de actuaciones posteriores, lo cual redundaría en el interés de la comunidad autónoma en promover un desarrollo de suelo industrial público en el entorno oeste de Segovia. Por sus ventajas desde el punto de vista procedimental, aportando además mayor flexibilidad y coherencia a la futura ordenación del ámbito, se opta por esta alternativa para el desarrollo del sector.

Dentro de esta **Alternativa 3**, que supone el desarrollo urbanístico de un ámbito de suelo industrial, cabría plantearse que las propias NUM ofrecen dos posibles soluciones: por una parte la del desarrollo del SUI 1 “Las Majadas” (**Alternativa 3.a**) y por otro la del colindante SUI 2 “Carretera de Martín Miguel” (**Alternativa 3b**). Ambos ámbitos serían, en principio, igualmente viables en tanto ofrecen condiciones de posición, urbanísticas y de desarrollo análogas. Incluso podría plantearse la posibilidad del desarrollo de ambos sectores para generar una gran promoción de suelo productivo (**Alternativa 3.c**). Esta última posibilidad debe, a corto plazo, ser descartada primeramente por factores coyunturales de oportunidad y viabilidad, aunque no puede ser desechada a medio plazo, en función de la demanda y necesidades que se vayan generando, pudiendo abordarse esta alternativa bien mediante dos Planes Regionales de tramitación y aprobación diferida o bien través de la modificación con ampliación del primero.

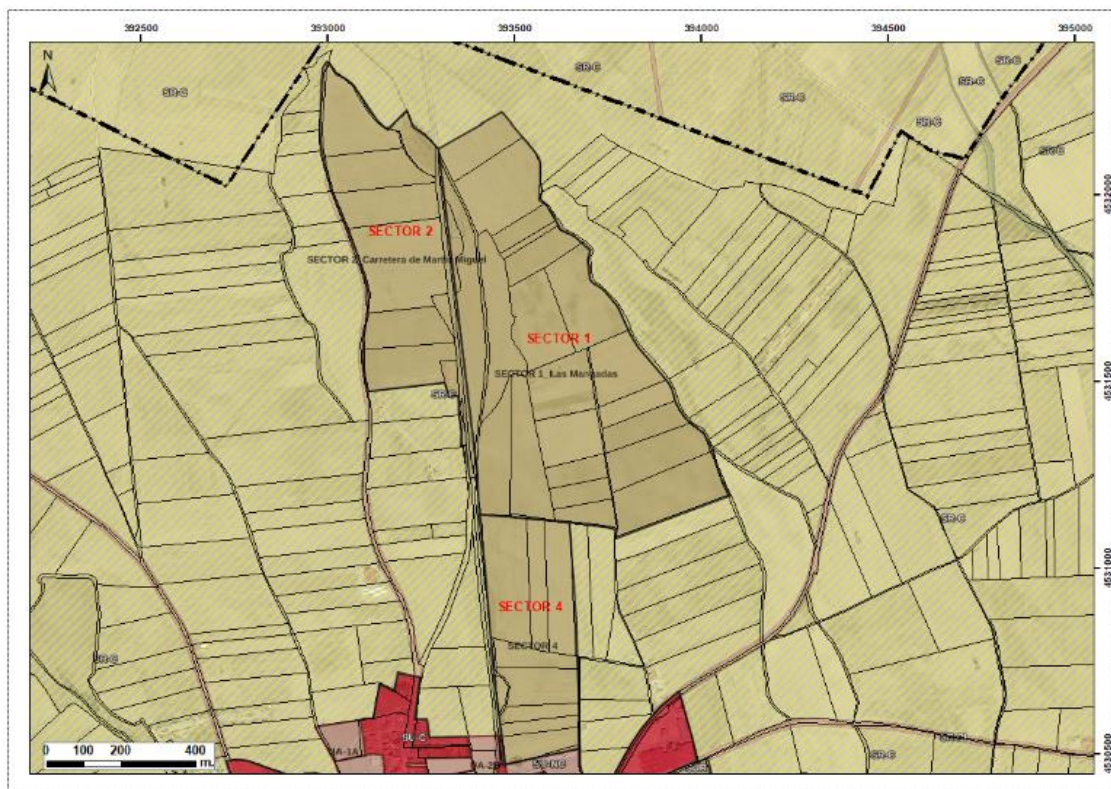


Ilustración 13. Sectores 1 y 2 del Suelo Urbanizable industrial y Sector 4 del Suelo Urbanizable Residencial de las NUM

Optando por la opción de desarrollo, en el momento actual, de uno solo de los sectores industriales, la **Alternativa 3.a de desarrollo del sector “Las Mangadas”** ofrece algunas ventajas relevantes respecto al sector “Carretera de Martín Miguel”. Por una parte, cuenta con una mayor superficie total, lo que permite una ordenación más flexible, particularmente para la implantación de industrias de tamaño medio, y una optimización de los costes y repercusiones de la urbanización. En el ámbito del sector “Las Mangadas” se localiza además la Estación de Depuradora de Aguas Residuales, cuya ampliación resulta necesaria para el funcionamiento del suelo, por lo que el desarrollo de este sector permite abordar simultáneamente la obtención del suelo y obras requeridas para dicho refuerzo de los servicios urbanos. Adicionalmente, son suelos de titularidad mayoritariamente pública, lo que no solo refuerza el interés público de su promoción sino que también permitiría facilitar la promoción y simplificar los procedimientos de gestión posteriores.

Por su tamaño y disposición respecto al núcleo de población y la carretera provincial SG-313, el sector ofrece diferentes posibilidades de ordenación, que deben buscar en todo caso la adecuada resolución de los accesos y una disposición de dotaciones y sistema estructurante optimizado en términos

funcionales y económicos. Desde el punto de vista de la estructura, las NUM ya apuntan a una solución de acceso mediante vía de servicio paralela a la SG-313, a partir de la cual se organizaría el sector. Dicha solución (**Alternativa 3.a.1**), aunque sencilla desde el punto de vista de la urbanización no resulta eficiente desde una planificación global en tanto obligaría a definir una segunda vía de servicio en el sector colindante en el momento de su desarrollo, obligando a la creación de dos glorietas de accesos en ambos extremos de los sectores industriales y que con las vías de aceleración y desaceleración de las rotondas, sobrepasarían los ámbitos de los sectores, e incluso del propio término municipal de Abades por el norte. Teniendo en consideración la posible futura vinculación de ambos sectores, una fórmula de acceso a través de una sola glorieta, que podría ser compartida por ambos sectores, parece una solución más adecuada (**Alternativa 3.a.2**), habilitando además una conexión transversal más directa entre ambas zonas productivas. La solución de “vía de servicio” paralela a la SG-313 podría en esta alternativa transformarse en una vía de circulación y distribución interior a la que pudiesen recaer las parcelas industriales finalistas.

Un elemento fundamental de la ordenación lo constituyen las dotaciones públicas, equipamientos y espacios libres, que permiten no solo proveer de servicios al ámbito sino también actuar como elementos de atenuación y transición con el entorno. A este respecto, parece clara la necesidad de habilitar una banda de espacio libre en el borde este del sector que articule la transición con el medio rural y la protección del arroyo de cuartera. Las NUM proponían asimismo, de forma orientativa, una segunda banda de espacio libre paralela a la carretera SG-313, separando las industrias de esta. El borde sur, colindante con suelo rústico pero también con un sector de suelo urbanizable residencial, resulta de más compleja resolución. Cabe indicar además en relación con las dotaciones públicas que el desarrollo del ámbito mediante un Plan Regional supone un cambio sustancial respecto a su desarrollo directo a través de Plan Parcial, habilitando una reducción de las superficies destinadas a cesiones de equipamiento y estacionamiento de vehículos (no las de espacio libre) que permite un incremento sustancial de las superficies aptas para la ocupación por usos productivos.

Se barajan a este respecto dos hipótesis o soluciones generales. Una posible alternativa supondría la concentración de dotaciones en este borde sur, colindantes al actual sector residencial, entendiendo que las mismas pueden servir como equipamientos compartidos de las zonas residenciales e industriales (**Alternativa 3.a.2.a**); la otra, reforzar la condición de paralelismo del sector con la SG-313, situando las dotaciones en una banda paralela a la infraestructura (**Alternativa 3.a.2.b**), definiendo su fachada a la vía rodada y favoreciendo una mayor vinculación con el otro sector industrial. La incertidumbre existente respecto al potencial desarrollo del sector residencial SUI 4 “El Gay”, uno de los seis sectores residenciales de Abades, decantan la ordenación por la segunda de las alternativas (**Alternativa 3.a.2.b**), generando una banda continua de dotaciones frente a la SG-313 que conectarían con las parcela de la EDAR y su ampliación, y reforzaría el sistema de accesos y la vía de servicio convertida en esta opción en vial interior. Se liberaría además todo el interior del sector para la localización de parcelas industriales, con una alta flexibilidad para acoger diferentes tipologías de parcelas e intensidades de uso.

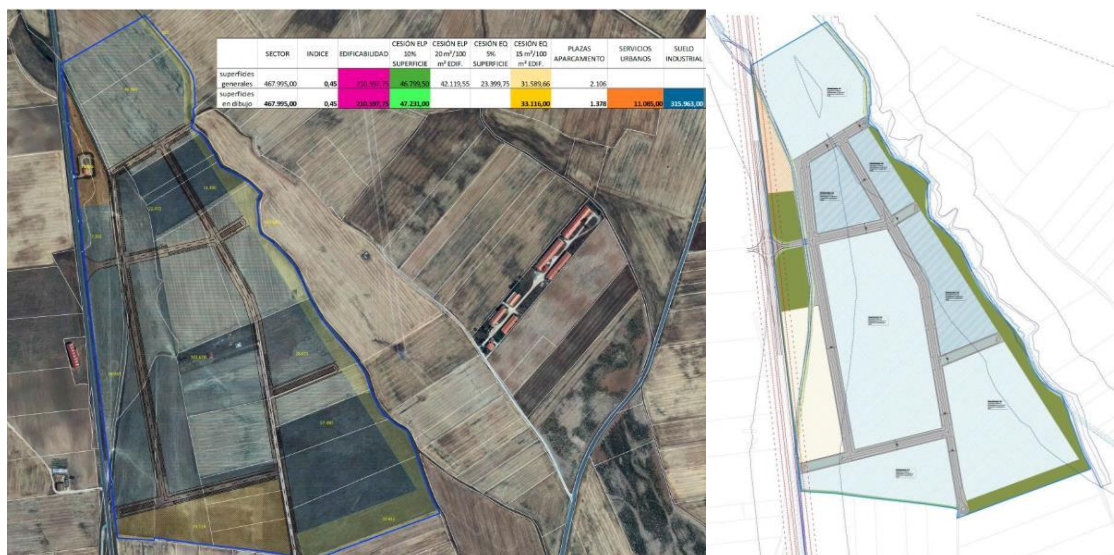


Ilustración 14. A la izquierda, esquema de la Alternativa 3.a.2.a, con las dotaciones concentradas en la zona sur; a la derecha, esquema de la Alternativa 3.a.2.b, con las dotaciones localizadas en una banda paralela a la carretera SG-313

Un último aspecto a considerar en relación con las alternativas de ordenación es el vinculado a las tipologías de actividades industriales previstas. Como se ha indicado, la ficha de condiciones de ordenación actual del sector, definida por las Normas Urbanísticas Municipales, establecía algunos parámetros limitantes en relación con los tipos de actividades industriales o la superficie máxima de parcela para este destino, condiciones concebidas en un marco de necesidades más vinculado al desarrollo de un polígono industrial local que a una iniciativa de interés autonómico. El desarrollo de la actuación mediante Plan Parcial (Alternativa 2, descartada) hubiese obligado a mantener esta vocación para el sector, pero el desarrollo a través de Plan Regional permite su reorientación. Se plantean así otras dos posibilidades desde el punto de vista de la ordenación espacial del ámbito, una que mantenga una lógica de parcelas de tamaño mediano-pequeño (**Alternativa 3.a.2.b.1**) o una que reoriente el destino del sector fundamentalmente hacia un menor número de grandes instalaciones, con altas demandas de superficie. Esta última posibilidad (**Alternativa 3.a.2.b.2**) se encuentra más claramente alineada no solo con las estrategias autonómicas de desarrollo industrial, sino también con demandas emergentes, asociadas a parcelas de más de 50.000 m<sup>2</sup> (e incluso superiores).

En conclusión, se **opta por esta última alternativa citada, la 3.a.2.b.2**, vinculada al desarrollo del área productiva mediante un Plan Regional único (derivando a un segundo instrumento la posible extensión al sector 2), que redefine el acceso mediante una glorieta sobre la carretera provincial SG-313 y concentra en una banda continua ligada a esta infraestructura el conjunto de dotaciones públicas previstas en el sector, y con una previsión de grandes parcelas orientadas a la implantación de grandes complejos industriales. Esta opción es la que resulta más adecuada desde el punto de vista de la optimización de los recursos públicos y flexibilización de las actividades productivas, garantizando asimismo una afectación mínima a infraestructuras existentes y a elementos naturales como los arroyos próximos.





Ilustración 15. Propuesta de la Alternativa 3.a.2.b.2, conformada por grandes parcelas industriales, formulada en el avance del Plan Regional

## 8. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

### 8.a. Condiciones de accesibilidad actual y prevista

El sector SUI 1 “Las Mangadas” se encuentra directamente vinculado a la carretera provincial SG-313, cuya zona de dominio público define su límite oeste. Se trata de una infraestructura que conecta la carretera autonómica CL-605 (Segovia-Zamora) y la carretera nacional N-110 (Soria-Segovia-Avila-Plasencia), y que en la actualidad sirve de acceso a los municipios y núcleos de Garcillán, Martín Miguel y Abades.

Se trata de una carretera convencional, con dos carriles (uno por sentido), que se convierte en travesía urbana al cruzar los núcleos citados, que cuenta con una estación aforadora (SG-4235) en la que se ha registrado una IMD de en torno a 1.000 vehículos, con picos de 1.185 (año 2011) y valles de 724 (2014). La IMD en el último año con registros (2021) es de 897, de los cuales un 84,28 % corresponde a vehículos ligeros. Esta última cifra sí experimenta fluctuaciones importantes a lo largo del tiempo, habiendo llegado a niveles de tráfico pesado por encima del 23% en años puntuales. Cabe señalar que la tipología de vehículos que utilizan habitualmente la carretera incluye un número relevante de furgonetas (14,23%, en torno a 128 vehículos diarios, que computan como ligeros) y camiones articulados (10,93 %, aproximadamente 98 vehículos diarios). El uso por autobuses y motocicletas no es relevante cuantitativamente, aunque sí se mantiene un cierto flujo de tractores y vehículos agrícolas al servicios de las explotaciones próximas (alrededor de 16 vehículos diarios aforados). La velocidad media en la infraestructura se sitúa en torno a los 80 km/h, con leves fluctuaciones interanuales.

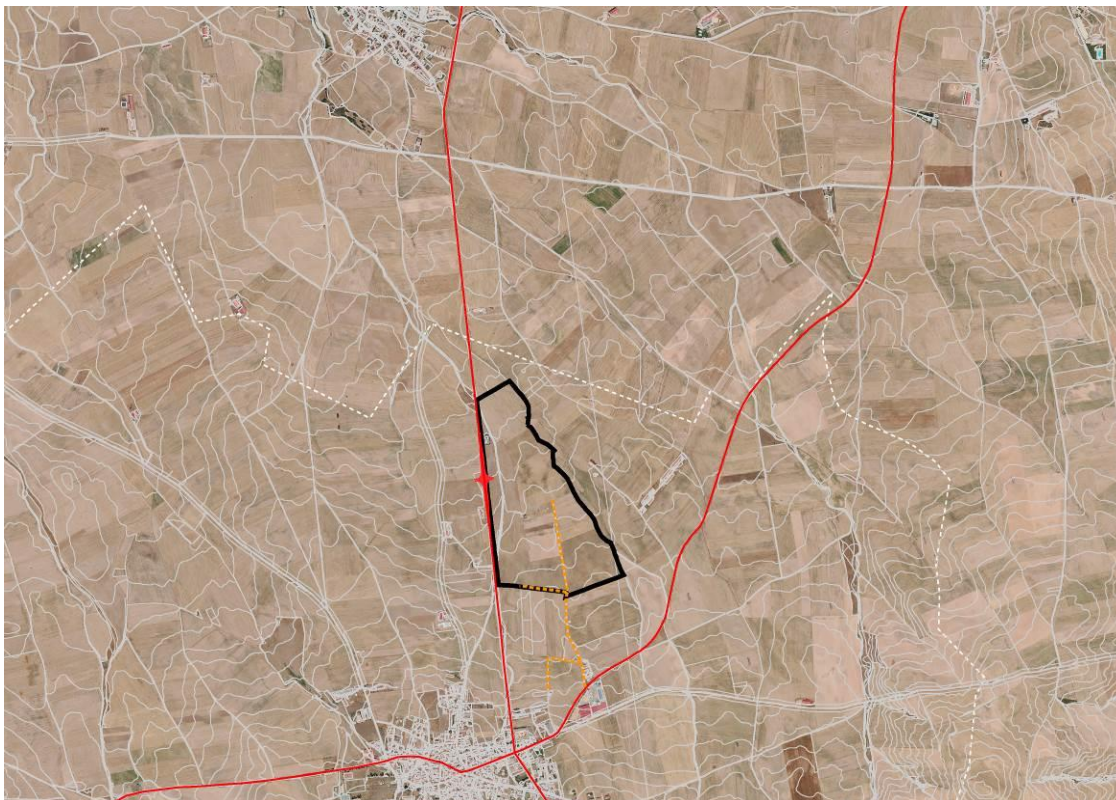


Ilustración 16. Principales vías de acceso al ámbito del Plan Regional



La presente propuesta de Plan Regional para el sector SUI 1 “Las Mangadas” contempla la ejecución de una nueva glorieta sobre la carretera CL-313, que habilite no solo el acceso al ámbito objeto de este documento de planeamiento sino también la futura accesibilidad al colindante SUI 2, en la margen oeste de la carretera, optimizando de este modo los sistemas de acceso y movilidad. Dicha glorieta cuenta ya con un proyecto de ejecución redactado, que se integra en la propuesta de ordenación del Plan Regional como actuación parcialmente externa al ámbito del sector “Las Mangadas”.

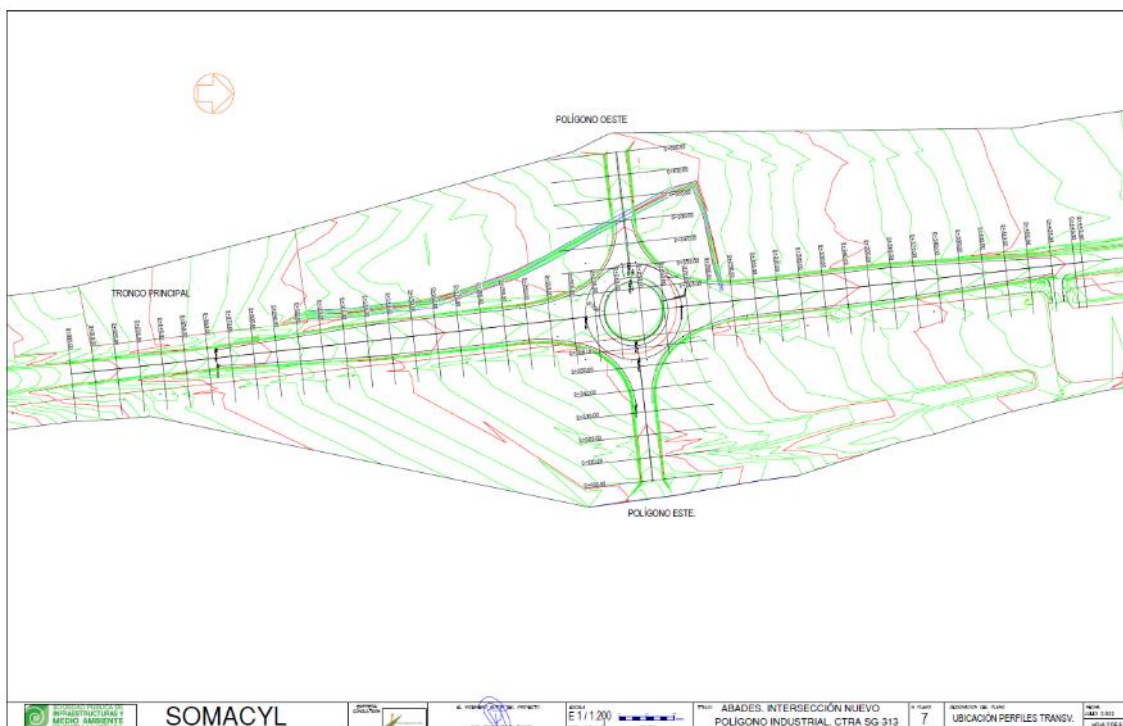


Ilustración 17. Solución de glorieta proyectada



Ilustración 18. Accesibilidad al sector SUI 1 “Las Mangadas”



## MEMORIA VINCULANTE

### 1. CONDICIONES DEL PLAN REGIONAL: OBJETO Y OBJETIVOS

#### 1.a. Alcance y objetivos del Plan Regional

El objeto de este Plan Regional es el establecimiento de la ordenación urbanística completa del sector de suelo urbanizable industrial SUI 1 “Las Mangadas”, en el municipio de Abades (Segovia) de acuerdo con las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales y la legislación vigente en materia de urbanismo, orientando los terrenos al desarrollo de una iniciativa de suelo productivo de carácter mayoritariamente público.

Los contenidos del Plan Regional incluyen la calificación urbanística completa de los terrenos (asignando sus condiciones de uso, tipología, intensidad edificatoria...), la definición de las reservas dotacionales públicas reglamentariamente exigibles, la determinación del aprovechamiento medio, así como algunas condiciones básicas para la posterior gestión y urbanización del ámbito, que deberán ser objeto de desarrollo completo en instrumentos posteriores. Complementariamente, el Plan Regional introduce sobre las condiciones de ordenación general vigentes, y en particular sobre las determinaciones recogidas en la ficha de condiciones particulares del sector, ajustes y precisiones orientadas a un mejor encuadre de la ordenación con el marco legal y reglamentario vigente, incluyendo las excepciones derivadas de su condición de ámbito de uso industrial ordenado mediante Plan Regional.

El desarrollo del sector es una iniciativa de carácter público, sustentada en la titularidad mayoritaria de los terrenos del ámbito por parte de SOMACyL (tras la transmisión de su titularidad por parte del Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León, ente público de derecho privado adscrito a la Consejería de Economía y Hacienda). La promoción del Plan Regional es realizada por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León en virtud de las competencias que legalmente le son atribuidas.



Ilustración 19. Fotos desde Abades hacia el límite sur del polígono y desde ese punto hacia el núcleo de población

### **1.b. Interés para la Comunidad**

En la política económica y de suelo industrial que mantiene la Junta de Castilla y León existen múltiples estrategias y propuestas para fomentar la consolidación y desarrollo de las empresas existentes y para procurar la radicación de nuevas instalaciones en la Comunidad, con programas de apoyo a nuevas iniciativas y emprendedores, internacionalización, transferencia tecnológica e I+D+i, y específicamente de suelo industrial y tecnológico.

A partir del marco legal establecido por la Ley 6/2014, de 12 de septiembre de Industria de Castilla y León, la Ley 10/2013, de 19 de junio, de Estímulo a la Creación de Empresas en Castilla y León, o el II Plan Director de Promoción Industrial de Castilla y León 2021-2025 (ACUERDO 148/2021), y como ejemplos del máximo compromiso político de la administración de la Comunidad Autónoma, cabe destacar los Planes sectoriales desarrollados a partir del marco del II Plan Director de Promoción Industrial de Castilla y León 2021-2025, los Programas Territorial de Fomento, las declaraciones de Proyectos Industriales Prioritarios, o los Planes de Dinamización –provinciales o sectoriales-, líneas de actuación que se van complementando con diversas acciones económicas y medidas de estímulo en materia de suelo y espacios tecnológicos.

Entre las más recientes cabe señalar las Medidas Adoptadas para la Reactivación del Suelo Industrial de Castilla y León, a través del Instituto para la Competitividad Empresarial (ICE). Así, con fecha 29 de diciembre de 2021 la Comisión Ejecutiva del ICE aprobó la tasación realizada de todo el inventario de suelo comercializable y disponible así como la determinación de precios individuales por parcelas en venta titularidad para el periodo 2022 – 2023. Esta nueva determinación de precios ha supuesto una rebaja media del 14,28% en Castilla y León, una vez aplicadas las bonificaciones vigentes. Estas bonificaciones en el suelo industrial son consecuencia de lo exigido en los Planes o programas de Fomento Territorial en los que se establece una bonificación del 50% sobre el precio fijado para los polígonos industriales de Arévalo y Vicolozano en Ávila, Cubillos del Sil y Villadangos del Páramo en León, Medina del Campo y Olmedo, en Valladolid y Villabrázaro en Zamora.

Los objetivos y el interés para la Comunidad del Plan Regional de Ámbito Territorial del sector de Suelo Industrial “Las Mangadas” se inscriben directamente en estas políticas autonómicas de suelo industrial. Generar y comercializar a precios atractivos nuevos suelos finalistas para usos productivos, principalmente en parcelas de gran superficie para industria extensiva, en un polígono con buena accesibilidad y comunicaciones territoriales, supondrá una actuación estratégica de amplio calado en el área funcional de Segovia, dentro del marco encuadrado por la referida política de la Comunidad de Castilla y León.

## 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

### 2.a. Determinaciones del Plan Regional

Considerando los objetivos planteados por el Plan Regional de Ámbito Territorial, los contenidos fundamentales del instrumento de ordenación del territorio comprenden la definición de las condiciones de ordenación urbanística general y detallada completas de su ámbito de actuación. Ello incluye las siguientes determinaciones:

- Determinaciones urbanísticas de ordenación general. El Plan Regional establece unas nuevas determinaciones de ordenación general para el sector “Las Mangadas”. Manteniendo la delimitación del sector, ajustada a la realidad física y dominical de los terrenos, el resto de parámetros de adecuado al actual marco legal y reglamentario, incluyendo determinaciones como la edificabilidad máxima o la cuantía de cesiones dotacionales.
- Determinaciones urbanísticas completas de ordenación detallada, que comprenden el establecimiento de la ordenación pormenorizada del sector, definiendo un conjunto de ámbitos aptos cuyas condiciones particulares sean aptas para la implantación de las actividades productivas previstas (superficie, volumetría, edificabilidad...)

El Plan Regional recoge también, de forma complementaria, algunas pautas y condiciones tanto para la gestión de la actuación como para su urbanización, que deberán ser objeto de desarrollo completo a través de instrumentos posteriores (Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización) que podrán ser objeto de tramitación simultánea.

En los siguientes epígrafes se desarrolla con mayor detalle el alcance de las distintas determinaciones que se incluyen en el Plan Regional.

### 2.b. Descripción general de la ordenación propuesta

Este Plan Regional desarrolla las condiciones de ordenación completas para el sector SUI 1 “Las Mangadas” de las Normas Urbanísticas Municipales de Abades. La ordenación se orienta a la consecución de un ámbito destinado a la implantación de actividades productivas, predominantemente aquellas con altas demandas de superficie aunque con posibilidades de implantaciones de tamaño medio, en conexión directa con la carretera provincial SG-313, vía en torno a la cual se concentran las dotaciones urbanísticas previstas. Internamente, los usos productivos son organizados a través de grandes áreas de ordenación (manzanas), con posibilidades de segregación en unidades parcelarias menores de acuerdo a las condiciones de ordenanza, si bien originariamente se conciben como zonas de ordenación y parcelación únicas. Esta concentración del suelo neto resultante en grandes unidades permite optimizar los recursos de la urbanización (mejor relación superficie neta/viario) y habilitar la implantación de grandes complejos productivos, pero sin imposibilitar, en caso de existencia de demanda, una subdivisión de los terrenos en parcelas de menor dimensión que se adapten a necesidades diversas, condición que será concretada por el futuro Proyecto de Actuación que establezca las completas de reparcelación del sector.

Se plantea un acceso único al sector por la SG-313, en una posición central, a través de una glorieta de nueva ejecución (proyecto ya redactado, que se integra en la propuesta) a partir de la cual se produce una distribución del sector con un viario regular en anillo. Las parcelas de uso industrial proyectadas, en dos tipologías, se separan de los bordes del sector (carretera por el oeste; arroyo por el este) a través de la previsión de un perímetro dotacional, de espacios libres públicos y, en el caso del borde oeste, también de equipamientos.

Los espacios libres del borde este permiten generar un espacio intermedio que atenúe el contacto con el medio rústico al mismo tiempo que, a través de la definición de la urbanización (cotas, permeabilidad...)

contribuya a regular el régimen de aguas del arroyo la cuartera, evitando posibles riesgos de inundación. La banda oeste, por otra parte, presenta una organización más compleja, integrando, además del acceso, zonas de espacios libres, equipamientos públicos y servicios urbanos (EDAR y su ampliación). Esta banda sirve de elemento de atenuación respecto a la carretera, pero también como zona que permitiría integrar dentro de la urbanización el pequeño curso de agua tributario existente, mediante su canalización o integración en el sistema de espacios públicos. Globalmente, la disposición perimetral de zonas verdes y espacios dotacionales procura la adecuación paisajística del enclave.

El marco de desarrollo de esta ordenación es definido por el Plan Regional a partir de la delimitación del sector “Las Mangadas” establecida por las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Abades, definiendo para este ámbito unas nuevas condiciones de ordenación general completas, adaptadas al marco legal y reglamentario vigente pero también a la realidad física y dominical de los terrenos. Así, se precisan los límites del sector (y con ello su superficie) y se ajusta el parámetro de edificabilidad a la máxima habilitada por el marco reglamentario (lo que supone un pequeño incremento sobre la actualmente prevista). Asimismo se precisan aspectos como los usos autorizables y la cuantía de cesiones, en coherencia con el marco legal y reglamentario actualizado.

Para el establecimiento de las condiciones pormenorizadas de estas zonas industriales se parte del esquema de zonas/ordenanzas establecido por las Normas Urbanísticas Municipales (Industriales Tipo 1 y Tipo 2), si bien introduciendo a través de la normativa del Plan Regional especificidades en las condiciones de edificación para una mejor adecuación a la estructura de la ordenación y a las demandas de las actividades productivas previstas. Para ello se definen unas nuevas ordenanzas de uso predominante industrial, de uso exclusivo en el ámbito de este instrumento de ordenación del territorio.



Ilustración 20. Ordenación establecida por el Plan Regional

## 2.c. Determinaciones urbanísticas

### 2.c.i. Determinaciones de Ordenación General

#### .2.c.i.1 Clasificación del suelo

El Plan Regional no incorpora modificaciones sobre la clasificación del suelo de los terrenos incluidos dentro de su ámbito, que incide sobre los suelos urbanizables correspondientes al sector denominado "Las Mangadas" de las Normas Urbanísticas Municipales de Abades.

Del análisis de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales, con un grado de definición máximo a escala 1:10.000, en relación con la realidad física y dominical de los terrenos reconocida mediante levantamiento topográfico, se han reconocido la existencia de disfunciones en los límites del sector, particularmente en el límite este definido por el arroyo de la cuartera, cuyo cauce físico no se corresponde con precisión con el parcelario recogido en la cartografía catastral. Teniendo en consideración la necesidad de excluir de la actuación urbanizadora los terrenos correspondientes a dicho cauce hídrico, de acuerdo con las prescripciones del organismo de cuenca, el Plan Regional reconsidera dicho límite a la escala más precisa de trabajo de este instrumento.

Este ajuste que afecta al límite entre el suelo urbanizable y el suelo rústico grafados por las Normas Urbanísticas Municipales, mera adecuación de las determinaciones urbanísticas vigentes a la realidad física de los terrenos, supone en cualquier caso, desde el punto de vista cuantitativo, un pequeño ajuste de las superficies de suelo urbanizable, de acuerdo con el siguiente cuadro:

AMBITO	SUPERFICIE NUM	SUPERFICIE PLAN REGIONAL	DIFERENCIA
SECTO SUI 1 LAS MANGADAS	464.488,89	468.815,66	+0,93 %

#### .2.c.i.2 Sistemas Generales

La ficha de condiciones de ordenación del sector SUI 1 "Las Mangadas" no imputa carga de Sistemas Generales al sector, manteniendo el Plan Regional la referida condición. El Plan Regional no crea, por tanto, nuevos sistemas generales para su adscripción al sector "Las Mangadas".

#### .2.c.i.3 Revisión de las condiciones de ordenación del sector SUI 1 "Las Mangadas"

Se sustituye la ficha de determinaciones de ordenación general del sector SUI1 "Las Mangadas" incluida en las Normas Urbanísticas Municipales de Abades. En particular, se revisan de acuerdo a medición actualizada de los terrenos, la superficie del sector, las cargas dotacionales y la edificabilidad máxima (que son adaptadas al actual marco legal y reglamentario vigente), y se simplifican las referencias a usos y tipologías admisibles, limitando dichas referencias a las exigidas reglamentariamente (uso predominante), y condiciones de ordenación complementarias (vía de servicio, posición de espacios libres públicos) en tanto estas son definidas ya por este instrumento al establecer la ordenación detallada completa.

Los parámetros actualizados de referencia son los siguientes:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL SUI1 "LAS MANGADAS"	
Uso predominante	Industrial
Superficie del Sector	468.815,66 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales	0,00 m <sup>2</sup>
Índice de Edificabilidad máximo	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	234.307,83 m <sup>2</sup>
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Cesión de Espacio Libre Público	Según RUCyL

Cesión de Equipamiento Público	Según RUCyL/LOT
Reserva de aparcamiento	Según RUCyL/LOT

Las nuevas condiciones de ordenación general sustituyen íntegramente a las definidas por las Normas Urbanísticas Municipales para el sector.

#### **.2.c.i.4 Justificación del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**

El ajuste de las determinaciones de ordenación general del sector SUI 1 “Las Mangadas” en relación con las vigentes establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales de Abades implican un incremento del volumen edificable (edificabilidad materializable), que pasa de un máximo de 209.020 m<sup>2</sup> (0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) a 234.307,83 m<sup>2</sup> (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), que de acuerdo con lo previsto en el artículo 173 del RUCyL implica la necesidad de hacer constar en el expediente del Plan Regional “la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación”. En cumplimiento de esta disposición, se hace constar en el siguiente cuadro la identidad de los titulares de las fincas afectadas:

REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	TITULAR ACTUAL	TITULARES PREVIOS
40001A01500044	Abades	4815	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500045	Abades	4816	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500046	Abades	4817	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500047	Abades	-	Fernando de María Gómez	
40001A01500048	Abades	4819	Aurelio Herrero Luengo María Carmen Herrero Luengo Moisés Herrero Álvarez Rubén Herrero Álvarez	
40001A01500049	Abades	5070	Lope Aragoneses Pozo (Herederos de)	Lope Aragoneses Pozo
40001A01500050	Abades	4821	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500051	Abades	4822	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500052	Abades	4823	Josefa Yague Yague	Rafael Yague Casado
40001A01500055	Abades	-	Ayuntamiento de Abades	
40001A01500056	Abades	4826	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500057	Abades	4827	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500058	Abades	4828	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500059	Abades	4829	Altamev SL	
40001A01500060	Abades	4830	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500061	Abades	4831	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500062	Abades	4832	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01500089	Abades	-	María de la Cruz García Domingo	Francisca Domingo Garcimartín
40001A01505001	Abades	6068	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL



REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	TITULAR ACTUAL	TITULARES PREVIOS
			Ambiente de Castilla y León	Competitividad Empresarial de CyL
40001A01505002	Abades	6069	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León	Instituto para la Competitividad Empresarial de CyL
40001A01509001	Abades	-	Confederación Hidrográfica del Duero	
40001A01509006	Abades	-	Ayuntamiento de Abades	
40001A01510049	Abades	-	Benedicto Aragonese Pozo	
40139A00600075	Martín Miguel	-	Perpetua Domingo Garcimartín-	

## **2.c.ii. Determinaciones de ordenación detallada**

### **.2.c.ii.1      *Encuadre general***

El Plan Regional establece las condiciones de ordenación detallada completas del sector de suelo urbanizable SUI 1 “Las Mangadas”, de acuerdo con las determinaciones de ordenación general revisadas. La ordenación detallada se establece con el alcance previsto en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definiendo a tal efecto:

- Calificación urbanística.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos, garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas legales.
- Determinación del Aprovechamiento Medio
- Delimitación de Unidades de Actuación

En cuanto a los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, el Plan Regional incorpora una determinación específica relativa a los plazos aplicables.

### **.2.c.ii.2      *Régimen de usos***

Si bien las Normas Urbanísticas Municipales de Abades incluyen una definición y regulación básica de usos que permite un encuadre suficiente de las actividades previstas en el ámbito del Plan Regional, resulta necesario introducir algunas precisiones que permitan clarificar el modo de aplicación de cada una de sus clasificaciones o una adecuada coordinación entre la estructura de usos y de tipologías propuestas por el instrumento.

En el caso del uso industrial las actividades previstas como predominantes responden de modo adecuado a una Categoría 3ª que comprende “establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas” en situaciones “incompatibles con el uso residencial bien por las molestias propias o por las derivada de su implantación”. No obstante, esta definición de usos no se encuentra coordinada con la estructura de tipologías que definen las NUM para los suelos urbanizables, en la que refiere a conceptos como “industriales de tamaño medio y grande no contaminante” o “industrias de alta tecnología”. El Plan Regional establece por ello una precisión normativa en relación con esta referencia tipológica, que debe entenderse con carácter enunciativo pero no limitativo.

En relación con el uso de Almacenes, si bien la definición general del mismo es adecuada, la categorización se limita a tipologías de almacenaje de pequeña escala y en régimen de compatibilidad con los usos residenciales, lo que deja sin un encuadre claro a actividades de almacenaje de tipo industrial como los centros logísticos, o actividades industriales con importantes demandas de espacio para acopio de materias primas y productos. Se introduce por ello una precisión que establece la equivalencia de estos usos de almacenaje no compatibles con lo residencial con el uso industrial.

En relación con el uso Dotacional, este incluye con carácter genérico todos los usos de equipamientos, viario, espacios libres públicos y servicios urbanos. Estos últimos no son definidos en de forma expresa en la normativa urbanística, por lo que se incorpora una precisión en la normativa de este Plan Regional a los efectos de habilitar su compatibilidad en las distintas situaciones de ordenación.

### **.2.c.ii.3      *Calificación urbanística***

El Plan Regional establece las condiciones de uso, intensidad edificatoria, régimen de compatibilidades, volumetría (altura, volumen, fondo, retranqueos...), tipología, etc. a través de la asignación a cada una de las zonas de ordenación previstas en el sector de una o varias ordenanzas de edificación, orientadas a habilitar la implantación de actividades de carácter productivo.

El marco de la ordenación de las vigente Normas Urbanísticas Municipales remite a una ordenanzas de edificación industrial en tres categorías (Tipo 1. Industrias y Almacenes; Tipo 2. Pequeños talleres,

almacenes e industrias; Tipo 3. Industria escaparate y servicios), que resultan generalmente adecuadas para la ordenación de un área industrial de escala local, con parcelas de tamaño pequeño/mediano, pero poco apropiadas para grandes implantaciones productivas con grandes demandas superficiales y volumétricas. Teniendo ello en consideración, el Plan Regional toma como referencia la estructuras general de usos de las Normas Urbanísticas Municipales, pero define a partir de ello unas nuevas ordenanzas de edificación de uso predominante industrial y de uso específico en el ámbito de este Plan Regional, precisando a través de ellas condiciones como la compatibilidad de algunos usos, la altura de las edificaciones o la ocupación de parcela, en conjunción con la estructura parcelaria propuesta. Procede además incorporar condiciones particulares de adecuación en el entorno, garantizando la integración y compatibilidad de los elementos hidrográficos próximos, o perfilar el destino de algunas de las dotaciones públicas previstas, aunque para estas pueda mantenerse el régimen general de las dotaciones establecidas por las NUM.

Se plantea la ordenación del sector mediante dos ordenanzas con destino predominante industrial:

- **Industrial Extensiva**, orientada a la implantación de actividades industriales, en tipología aislada, de tamaño mediano y grande.
- **Industrial General**, orientada a la implantación genérica de actividades industriales, en cualquier forma de agrupamiento (aisladas, hilera)

Complementariamente se definen las condiciones requeridas para la ejecución de las dotaciones públicas previstas, incluyendo equipamientos, espacios libres y servicios urbanos (EDAR), para las que se remite a las ordenanzas de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Abades, con puntuales precisiones en su aplicación sobre el ámbito de este instrumento de ordenación del territorio.

El siguiente cuadro sintetiza los principales parámetros de la ordenación detallada establecida por el Plan Regional a cada una de las zonas de ordenación definidas.

AMBITO	ORDENANZA	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>
ZONA 01	Industrial Extensiva	Industrial	48.385,36	24.379,50
ZONA 02	Industrial General	Industrial	33.908,37	23.735,86
ZONA 03	Industrial General	Industrial	127.326,86	95.495,15
ZONA 04	Industrial General	Industrial	53.947,70	35.161,17
ZONA 05	Industrial General	Industrial	79.480,22	55.636,15
<b>TOTAL USO INDUSTRIAL</b>			<b>343.048,51</b>	<b>234.407,83</b>
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>			<b>343.048,51</b>	<b>234.407,83</b>
SL-ELP 1	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	22.612,73	-
SL-ELP 2	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	3.794,81	-
SL-ELP 3	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	3.214,50	-
SL-ELP 4	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	387,49	-
SL-ELP 5	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	2.294,01	-
SL-ELP 6	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	5.474,12	-
SL-ELP 7	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	4.111,45	-
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			<b>41.889,11</b>	-
SL-EQ 1	Equipamientos	Equipamientos	12.794,02	-
SL-EQ 2	Equipamientos	Equipamientos	5.179,06	-
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>17.973,08</b>	-
SL-SU	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	11.789,61	-
<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS</b>			<b>11.789,61</b>	-
SL-VI	Viario Público	Viario Público	51.954,13	-
<b>TOTAL VIARIO PÚBLICO</b>			<b>51.954,13</b>	-
<b>TOTAL DOTACIONES URBANÍSTICAS</b>			<b>123.605,93</b>	-
<b>DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO</b>			<b>2.161,22</b>	-
<b>DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO (DOTACION EXISTENTE)</b>			<b>2.161,22</b>	-



Ilustración 21. Modelización de la ordenación propuesta





Ilustración 22. Vista aérea recreación virtual del desarrollo

#### **.2.c.ii.4      *Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos***

Dentro de las condiciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Regional, se definen y localizan las reservas de espacios libres públicos, equipamientos y viario público requeridos para garantizar la funcionalidad del sector, garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas exigidas por el marco legal vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. A este respecto se tiene en consideración que el artículo 22.3 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León habilita que los planes regionales que no incluyan usos de carácter residencial reduzcan las reservas reglamentarias de equipamientos y plazas de aparcamiento a la mitad, manteniéndose inalterado el estándar correspondiente a espacios libres públicos.

De este modo, las reservas establecidas deben satisfacer un estandar mínimo de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles (o 5 por ciento de la superficie del sector) para su destino a espacios libres públicos; y de 15 metros cuadrados de suelo por cada 200 metros cuadrados construibles (o 2,5 por ciento de la superficie del sector) para equipamientos públicos. La ordenación del sector “Las Mangadas” propuesta por este Plan Regional prevé las siguientes superficies dotacionales, que garantizan el cumplimiento de los referidos estándares.

TIPO DE DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEGAL	SUPERFICIE MÍNIMA	SUPERFICIE ORDENACIÓN	ESTÁNDAR ORDENACIÓN
Espacios Libres Públicos	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> o edif/5% sup	35.161,17	41.889,11 m <sup>2</sup>	17,87 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edif.
Equipamientos públicos	50% * 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> o edif./5 % sup	17.580,59	11.789,61 m <sup>2</sup>	7,67 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edif.



Ilustración 23. Localización de cesiones dotacionales en el ámbito del Plan Regional

Adicionalmente, se contempla como dotación, si bien no computada a efectos de cumplimiento del estándar de cesiones urbanísticas, una parcela de servicios urbanos, que integra los terrenos actualmente ocupados por la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) existente, y los espacios necesarios para su futura ampliación y/o implantación de otros servicios requeridos para la funcionalidad del área industrial. Los terrenos ocupados por la actual EDAR son considerados a efectos de este Plan Regional como terrenos dotacionales ya afectos a su función (dotaciones existentes).

La localización de los espacios dotacionales se realiza en los terrenos más próximos a los arroyos, principalmente de espacios libres públicos, cuya urbanización habilita la adopción de soluciones topográficas sencillas que eleven la cota de los terrenos (cota de urbanización) y el control del drenaje. En el caso del arroyo tributario, para el que el estudio hidrológico propone diferentes soluciones de canalización y entubamiento, el futuro proyecto de urbanización deberá estudiar y definir alternativas orientadas a la integración del curso de agua en la propia urbanización. Para el arroyo de la Cuartera, además de excluir del ámbito del sector el cauce –la banda del Dominio Público Hidráulico, delimitada a partir de la traza del cauce confirmada por el topográfico-, se plantea una banda lateral continua de espacios libres públicos que incluye generosamente la zona de servidumbre del arroyo en el margen colindante, garantizando mediante un tratamiento natural y protección de los taludes la resolución de los eventuales episodios de inundabilidad.

Asimismo, en el sistema viario se establece una reserva de plazas de aparcamiento que garantiza el cumplimiento de los estándares requeridos en el artículo 104 del RUCyL (por remisión desde el 128) con las excepciones establecidas para sectores de uso predominante no residencial, y la posibilidad de reducción de dichas previsiones al 50% atendiendo a su ordenación mediante Plan Regional.

De acuerdo con el estándar legal establecido en el artículo 128 del RUCyL, con la posibilidad planteada por el artículo 22 de la Ley de Ordenación del Territorio, en suelo urbanizable es preciso reservar espacio para una plaza de aparcamiento de uso público por cada 200 metros cuadrados construibles.



Ello supone la previsión de 1.172 plazas de aparcamiento en viario público, estándar que se resuelve íntegramente mediante plazas ordinarias en el sistema viario previsto. En cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, el Plan Regional prevé el destino de una de cada cuarenta plazas de aparcamiento en viario público a personas con movilidad reducida. Atendiendo a ello, en la ordenación propuesta se han localizado 30 plazas adaptadas.

#### **.2.c.ii.5 Determinación del aprovechamiento medio**

El Plan Regional incorpora la evaluación del aprovechamiento medio del nuevo sector, calculado de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 107 del RUCyL (por remisión desde el art. 128). A tales efectos, se considera, en tanto sector de uso predominante industrial, como uso predominante aquella tipología de implantación de actividades productivas cuantitativamente más presente en la ordenación, estimada de acuerdo con la edificabilidad asignada. Atendiendo a lo anterior, constituye el uso predominante el Industrial General que se asigna el coeficiente unidad.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Abades recogen en su artículo 10.1.3 una propuesta de coeficientes de ponderación aplicables al cálculo del aprovechamiento medio, que considera como uso predominante el industrial de Tipo 2 definido por el cuerpo normativo del instrumento de planificación general, y que podría asimilarse, aunque no con una correspondencia total, con la ordenanza Industrial General propuesta por este instrumento. La ordenanza y tipología Industrial Extensiva no tiene, sin embargo, equivalente en el esquema de las NUM, dada la orientación del resto de ordenanzas industriales a implantaciones de pequeña escala.

En atención a lo establecido en el artículo 107, el Plan Regional puede, a los efectos de cálculo del aprovechamiento medio, definir coeficientes de ponderación que expresen la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, y que podrán ser asimismo modificados o ajustados por los posteriores proyectos de actuación (art 240). A estos efectos, el Plan Regional no plantea establecer diferencia a los efectos de valoración entre las tipologías general y extensiva, aplicándose a ambas el coeficiente unidad.

Por otra parte, a efectos de cuantificación de la superficie del sector, se excluyen del cómputo aquellas dotaciones existentes ya adscritas a su uso y para las que no se plantean cambios en la ordenación. A este respecto, procede excluir de la superficie computable a los efectos del aprovechamiento medio los terrenos correspondientes al dominio público hidráulico del arroyo tributario que atraviesa el sector, y que se mantiene como espacio libre público dentro del ámbito (no computables a efectos de cesión). Atendiendo a ello, la superficie computable a efectos de determinación del aprovechamiento medio es la siguiente.

SUPERFICIE DEL SECTOR	468.815,66
DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO (Dotación Existente)	2.161,22
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>466.654,44</b>

Aplicando los criterios anteriores, se establece el siguiente cálculo del aprovechamiento medio:

Determinación del aprovechamiento medio:

$$AP_{\text{medio}} = \text{Aprovechamiento total} / \text{Superficie}$$

$$AP_{\text{medio}} = 234.407,83 / 466.654,44$$

$$AP_{\text{medio}} = 0,502316 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

El aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios es del 85 % del aprovechamiento total, correspondiendo el 15 % restante, como cesión, a la administración actuante, que por tratarse de un ámbito ordenado por un instrumento de ordenación del territorio corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

#### **.2.c.ii.6 Delimitación de unidades de actuación**

A efectos del desarrollo del sector se plantea una única Unidad de Actuación, coincidente con la delimitación del sector.

#### **.2.c.ii.7 Sistema de Gestión**

La gestión del Plan Regional se propone sea realizada mediante el Sistema de Cooperación, considerando la titularidad mayoritariamente pública de los terrenos que integran el sector SUI 1 “Las Mangadas”, correspondiente a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente tras la transmisión de los mismos por parte del Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León. La Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente, como entidad dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, promoverá la actuación y asumirá la condición de urbanizador. El resto de propietarios con derechos en el ámbito participarán en la actuación constituyéndose en una Asociación de Propietarios, colaborando con el urbanizador en los términos previstos en el artículo 266 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con independencia de lo anterior, el sistema de actuación propuesto podrá ser modificado en el correspondiente Proyecto de Actuación, adaptándolo en su caso a la situación de la titularidad del suelo existente en el momento de su redacción. En particular, la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente podrá incrementar su participación en la actuación mediante la adquisición adicional de suelos en el ámbito y, en su caso, hasta alcanzar la condición de titular único que habilitaría el desarrollo de la actuación por el sistema de Concierto.



Ilustración 24. Vista desde el norte, recreación virtual del desarrollo del sector.

### 3. PREVISIÓN DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

#### 3.a. Abastecimiento de agua

##### 3.a.i. Estado actual de la red de abastecimiento del núcleo urbano

Para el estudio del abastecimiento para el sector "Las Mangadas", se parte del Protocolo de Autoconsumo y Gestión del Abastecimiento del año 2013, basado en el apartado 10 del Programa de Vigilancia Sanitario del Agua de Consumo Humano de Castilla y León, y del que se obtienen los datos que a continuación se detallan:

- Abades dispone en la actualidad de 880 habitantes.
- El consumo medio anual de agua se estima en 250 m<sup>3</sup>/día.
- El núcleo urbano de Abades se abastece de agua a partir de 2 captaciones.
- La captación 2, pozo de sondeo entubado a una profundidad de 125 metros, tiene montada una bomba de 50 cv a una profundidad de 84 metros.
- La captación 1, pozo de sondeo entubado a 200 metros de profundidad con la colocación de una bomba de 50 cv a una profundidad de 150 metros.
- La captación 2 tiene un uso continuo diario, mientras que la captación 1 tiene un uso extraordinario, nocturno, como apoyo a la captación 2.
- Ambas captaciones disponen de sistema de cloración en sus bombas de impulsión.
- Existe una tercera captación sin uso desde hace años con pozo entubado hasta 100 metros de profundidad y con una bomba de impulsión de 20 C.V. a una profundidad de 65 metros, careciendo esta captación de sistema de cloración.
- La red de impulsión de los pozos de sondeo al depósito de distribución se une en una sola tubería cerca de los sondeos. La tubería es de PVC de 160 mm de diámetro y tiene una longitud de 2.200 metros.
- El depósito de distribución de agua al municipio de Abades es un depósito circular prefabricado de hormigón, semienterrado. La capacidad del depósito es de 500 m<sup>3</sup>.
- El depósito de distribución está situado en el camino del Hoyo polígono 8, parcela 5016.

Con posterioridad a este estudio del año 2013 se han venido construyendo una media de 4 viviendas nuevas anuales y lo que es más significativo, una nueva residencia para personas mayores con una capacidad de 70 plazas. También se han abierto dos nuevos mesones, un hostel, una casa de turismo rural y se han rehabilitado innumerables viviendas, unas dadas de alta como domicilio habitual, otras como segunda residencia.

Recientemente se ha realizado un Proyecto de "RENOVACIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE ABADES, (SEGOVIA), redactado por GOA SL, Ingeniería y consultoría, firmado por el Ingeniero de Caminos Javier Muñoz Álvarez y visado en el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla y León, con fecha de Visado 3 de abril de 2020.

En este proyecto se incluye un apartado titulado: *Modelado situación futura con actuaciones proyectadas*, en el que recoge la posibilidad del desarrollo del núcleo de Abades mediante 2 sectores de suelo urbanizable industrial y 6 sectores de suelo urbanizable residencial, según las Normas Urbanísticas Municipales de Abades en vigor, con la siguiente redacción:

*Teniendo en cuenta el número de viviendas considerado en cada sector residencial y la ubicación de las mismas se considera que la ejecución de cualquiera de los sectores residenciales 1, 2, 3, 4, 5 y 6, así como los dos sectores industriales tendrían entidad suficiente como para la ejecución de una red independiente desde el depósito de distribución con un anillo perimetral que rodeando la parte este de la localidad abastezca a los mismos. Así mismo sería necesario para estos desarrollos el aumento de la capacidad del depósito de distribución.*

A la vista de las indicaciones del reciente proyecto de “RENOVACIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE ABADES” se hace necesario atender desde el Plan Regional e incluir entre sus previsiones, así como en el Proyecto de Urbanización, una partida para la ejecución de una línea de conexión de abastecimiento desde el depósito referido, que ha sido recientemente objeto de obras de modernización y ampliación. Esta previsión se incluye como partida económica imputable a la ejecución del sector como refuerzo externo y conexión a redes de servicios.

### **3.a.ii. Normativo de obligado cumplimiento**

La calidad del agua de la instalación de abastecimiento debe cumplir lo establecido en la legislación vigente sobre el agua para consumo humano. En concreto debe de cumplir con el *Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano*. Como el fin último del desarrollo del presente sector urbanizable industrial es la implantación de pequeñas, medianas y grandes industrias, estas industrias deben cumplir con el *Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo* y en concreto el *anexo V de Servicios Higiénicos y locales de descanso*.

También se debe garantizar que las industrias que se implanten en el polígono industrial puedan cumplir con el *Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales*, en lo referente a los sistemas de abastecimiento de agua contra incendios, cuando sea necesario para dar servicio, en las condiciones de caudal, presión y reserva calculados, a uno o varios sistemas de lucha contra incendios, tales como:

- Red de bocas de incendios equipadas
- Red de hidrantes exteriores
- Rociadores automáticos
- Agua pulverizada
- Espuma

Si mediante el abastecimiento directo de la red de agua, por el tamaño o tipo de la industria, no se consiguen caudales o presiones que cumplan con el reglamento de seguridad contra incendios de los establecimientos industriales, cada nuevo establecimiento industrial deberá dotarse de los medios necesarios para su cumplimiento, ya sea mediante aljibes y/o bombas de presión con grupos electrógenos que garanticen su funcionamiento por falta de suministro eléctrico.

Es importante que la urbanización del Plan Regional y la urbanización interior de cada una de las industrias que se implanten, cumplan con las condiciones de aproximación que indica el Documento Básico Seguridad en caso de incendio, *SI.5 Intervención de los Bomberos*, y sobre todo el *SI.4 Instalaciones de protección contra incendios* en los usos complementarios al industrial, y que sea de aplicación para cumplir con las dotaciones de hidrantes exteriores, bocas de incendios equipadas, columnas secas, etc.

### **3.a.iii. Bases de la red de abastecimiento**

Los criterios básicos de partida para aplicar en la red de abastecimiento de agua al Plan Regional son:

- Garantizar una dotación suficiente para las necesidades previstas.
- Fijar y establecer la calidad del agua en cuanto a potabilidad
- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados
- Establecer una red de hidrantes en relación con el servicio de extinción de incendios
- Respetar los principios de economía hidráulica mediante la imposición de unos diámetros mínimos de tuberías a instalar.
- Primar la total seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento, no solo en el diseño de la red con establecimiento de velocidades adecuadas, sino en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en un futuro.

### 3.a.iv. Características de la red

La red de abastecimiento de agua partirá del nuevo depósito de agua situado junto al existente, al sur del núcleo urbano. De ese depósito se realizará la traída de agua por gravedad, mediante conducción de tubería enterrada, atravesando el núcleo urbano y entrando al sector por su lado sur. Por la diferencia de altura del depósito a los puntos de suministro será necesaria la colocación de válvulas de reducción de presión para garantizar una presión de suministro ajustada de entre 2 - 4 kg/cm<sup>2</sup>.

### 3.a.v. Precálculos de los caudales y suministro

Se estima que la dotación de agua adecuada puede ser un caudal mínimo de 0,30 l/seg por hectárea, salvo en el caso de industrias específicas, donde se deberá estudiar de forma particular. Para el cálculo (con superficies en ha) se incluyen las superficies de parcela para la implantación de industrias (343.080 m<sup>2</sup>), la superficie de los equipamientos (17.973 m<sup>2</sup>), y la superficie de los servicios públicos (11.790 m<sup>2</sup>).

$$Q = 0,30 \text{ l/seg} \times \text{Ha}$$

$$Q = 0,30 \text{ l/seg} \times (\text{Usos Industrial} + \text{Equipamientos} + \text{Servicios Públicos}) (\text{Ha})$$

$$Q = 0,30 \text{ l/seg} \times (34,30 + 1,80 + 1,18) = 11,18 \text{ l/sg}$$

Esto equivale a un Caudal Medio diario de:

$$Q_{md} = 11,18 \times 60 \times 60 \times 24 / 1000$$

$$Q_{md} = 965,95 \text{ m}^3/\text{dia}.$$

Para este cálculo se ha tenido en cuenta que habitualmente en usos industriales existe un turno de trabajo de horario partido, o dos turnos de horario continuo como mucho para determinadas actividades industriales. No se ha considerado la existencia de turnos nocturnos. Tampoco se ha considerado el horario de trabajo en fines de semana.

Se considera que el riego de zonas verdes y espacios libres públicos se realiza mediante el aprovechamiento del agua de lluvia que recoge la red de saneamiento de pluviales hasta unos tanques de tormentas, y que la limpieza de calles se hace habitualmente mediante máquinas autónomas de limpieza.

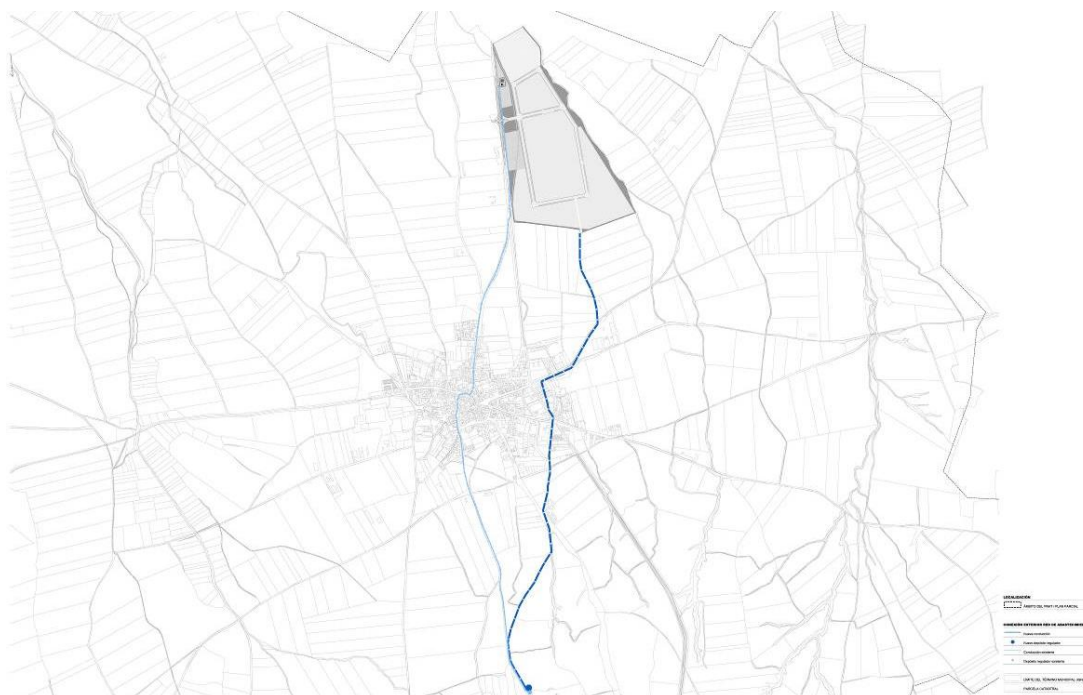


Ilustración 25. Nueva conexión exterior propuesta para el abastecimiento del sector (línea azul derecha)



### 3.b. Depuración de aguas residuales

#### 3.b.i. Situación actual de la depuración de aguas residuales

El municipio de Abades dispone de una EDAR, que se realizó mediante proyecto redactado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos Juan Barcenilla Mínguez, encargado por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, terminándose las obras el año 2002. La EDAR está situada dentro del ámbito del Plan Regional, al norte del sector.

Cabe señalar que la EDAR Ejecutada se sitúa aproximadamente 300 metros más al norte de la localización inicialmente prevista en el proyecto, aguas abajo del arroyo tributario.

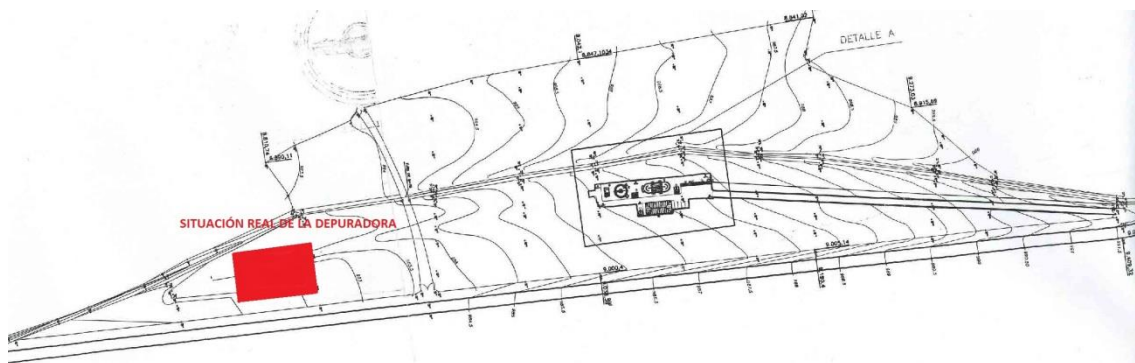


Ilustración 26. Plano comparativo de la situación de la EDAR en el proyecto Inicial y en la Ejecución Final

#### 3.b.ii. Datos de partida del diseño de la EDAR existente.

Para el diseño y cálculo de la EDAR se partió de los datos, suministrados por el ayuntamiento, del censo de 1991, en el que constan 917 habitantes y 404 viviendas de las que 295 son viviendas principales y las 109 restantes son viviendas de fin de semana o desocupadas. También de los datos recogidos de las Normas Subsidiarias del municipio del año 1998, en las que no varían apenas los datos de viviendas familiares, 410, de las que 295 son principales, 80 secundarias, y abandonadas o desocupadas 35.

El tipo de población arraigada y vinculada con el municipio de origen, y que tiende a regresar en determinadas épocas (vacaciones veraniegas, fiestas patronales), hace que aumente notoriamente la población de forma temporal. Con objeto de disponer de un cierto margen, el estudio propuso adoptar unas cifras algo superiores a las resultantes de la información recogida, para lo cual se fijaron los siguientes parámetros:

- Población Fija: 852 hab.
- Población de diseño: 1.600 hab.

Según la información suministrada por el ayuntamiento el consumo medio de agua por día era aproximadamente de 240,5 m<sup>3</sup>/día durante el año 1999.

Hay que indicar que Abades dispone de una red de saneamiento de tipo unitario, recogiendo en ella las aguas residuales de viviendas, dotaciones e industrias y las aguas pluviales de la parte del núcleo urbano que cuenta con sumideros para la incorporación de dichas aguas a la red. La estructura urbanística del núcleo y la topografía del área en el que se asienta han determinado que el núcleo urbano tuviera dos puntos de vertido.

Al ser la red urbana de tipo unitario, en periodo de lluvia se aporta un caudal muy superior al caudal punta de aguas residuales, lo que hizo necesario establecer una limitación del caudal a conducir a la Estación Depuradora. Así se propuso que este caudal fuese cinco veces el caudal punta de aguas residuales, una dilución de 5:1, es decir una parte de agua residual en cinco partes. Al pretratamiento de

la EDAR llega el caudal máximo que puede aportar el emisario ( $5 \times Q_{med}$ ), vertiéndose al arroyo tributario la diferencia entre ese caudal y el punta ( $2,0 \times Q_{med}$ ) o máximo a tratar en el proceso biológico de la EDAR, el cual se diluye en el caudal que ese periodo de tormenta lleve el cauce tributario.

### 3.b.iii. Datos básicos de partida

Los caudales de cálculo son los siguientes:

- Caudal diario:  $320 \text{ m}^3/\text{día}$
- Caudal punta:  $640 \text{ m}^3/\text{día}$

En el proyecto se determinaron los niveles que se producirían en el arroyo que atraviesa la parcela en la que se ubica la EDAR con el paso de una avenida de periodo de retorno de 100 años, para comprobar si la parcela se inunda, y en ese caso adoptar medidas que lo eviten.

En las conclusiones de proyecto de la EDAR se indica que las secciones del arroyo próximas a la misma los niveles de agua resultantes de la simulación no superan la cota superior del arroyo. Sin embargo, aguas abajo existe riesgo de inundación debido a que la obra de drenaje reduce la capacidad hidráulica del arroyo creando un remanso que puede afectar aguas arriba de la obra.

Por tanto, para evitar que la EDAR pudiera quedar inundada frente a una avenida se propusieron las siguientes actuaciones:

- Situar la EDAR a una cota superior a la del nivel de agua en los perfiles 5 y 6.
- Realizar una limpieza en el cauce que permita aumentar la capacidad hidráulica del arroyo y así discurrir el agua sin peligro de quedar remansada, lo que provocaría un incremento en los niveles.
- Elevar la margen izquierda del arroyo para que en caso de desbordamiento el agua se desplace hacia la margen derecha.

Además de los datos básicos de partida para la construcción de la EDAR del año 2000, hay que tener en cuenta que desde ese año hasta hoy ha habido un aumento constante de construcciones y rehabilitaciones, aumentado el parque de viviendas, aunque su uso sea para segunda residencia. También es importante la entrada en funcionamiento de la residencia para personas mayores con 70 plazas previstas.

### 3.b.iv. Previsiones planificadas

Estudiados los caudales de cálculo de la EDAR, el incremento de nuevas edificaciones y rehabilitación de otras, y los caudales de suministro de abastecimiento derivados del desarrollo del Plan Regional, se hace necesaria la ampliación de la EDAR existente, al servicio del polígono y sus futuras actividades a implantar. Esta actuación se incorpora como partida económica propia en los gastos imputables al desarrollo del Plan Regional.

### 3.c. Red de energía eléctrica

Para el suministro eléctrico en Alta Tensión del Sector a desarrollar se debe firmar un convenio de suministro entre el promotor del Plan Regional y Unión Fenosa Distribución. Actualmente a los terrenos llega una línea eléctrica de alta tensión que atraviesa por el extremo sureste del sector. Esta línea eléctrica, para evitar la creación de servidumbres a las parcelas resultantes del proyecto de parcelación, se debe de enterrar bajo terrenos de uso y dominio público. Desde los puntos de conexión en que cambia la línea eléctrica de aérea a subterránea se podrá dar servicio a la nueva área industrial. Los costes necesarios para ejecutar el soterramiento de esta línea son imputados al desarrollo del Plan Regional. Interiormente se colocarán 10 transformadores conectados en malla que darán suministro eléctrico a las parcelas finales.

De forma complementaria al abastecimiento eléctrico requerido para el funcionamiento del área industrial, algunas de las actividades a implantar en el mismo podrían requerir, por las específicas demandas energéticas de la actividad, requerir de conexiones propias a la red de suministro eléctrico de alta tensión. En particular se prevé que las actividades a implantar en la Zona 3 requerirá una conexión propia –autoconsumo– a la línea de alta tensión de 400 kV existente. Estas conexiones al servicio exclusivo de las actividades productivas serán objeto de proyecto específico y costeadas con cargo a estas actividades productivas, incorporándose a este Plan Regional a los efectos exclusivos de su encuadre dentro de la actuación y habilitar su futura ejecución.

### 3.d. Alumbrado público

Para el alumbrado público se propone la colocación de luminarias LED con alimentación de placas fotovoltaicas, batería y regulación automática mediante sensores. Con esta propuesta se abaratan los costes de consumos eléctricos, consiguiendo una energía limpia y ecológica para el alumbrado público del sector.

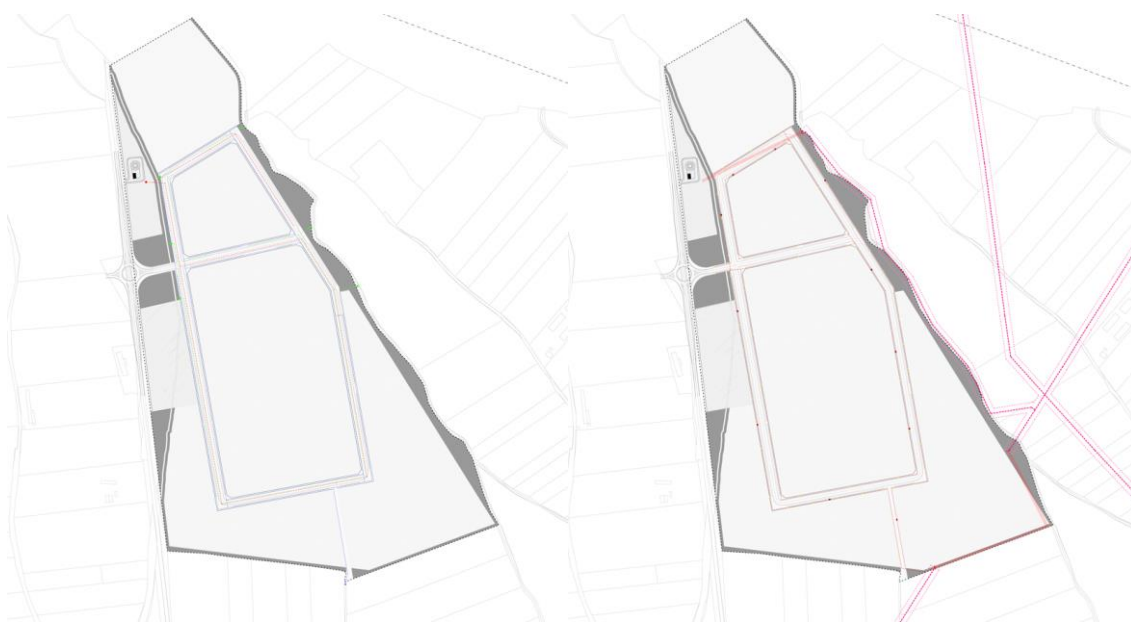


Ilustración 27. Redes de abastecimiento y saneamiento (izquierda) y de electricidad y alumbrado público (derecha)

### 3.e. Red pública de comunicaciones electrónicas

El sector contará con una red pública de comunicaciones electrónicas, que garantizará la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, siendo apta para que distintos operadores puedan ofrecer sus servicios en el área industrial. Las características de la infraestructura se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y a las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones.

### 3.f. Red viaria y accesibilidad

Para garantizar la accesibilidad al área industrial se prevé la ejecución de una nueva glorieta, sobre la carretera SG-313, con conexión directa con el sector SUI 1 “Las Mangadas” objeto de este Plan Regional y que permitirá asimismo en el futuro el acceso al segundo sector industrial previsto en las Normas Urbanísticas Municipales de Abades. El enlace será de tipología de glorieta partida, con sendos accesos a cada lado de la carretera provincial.

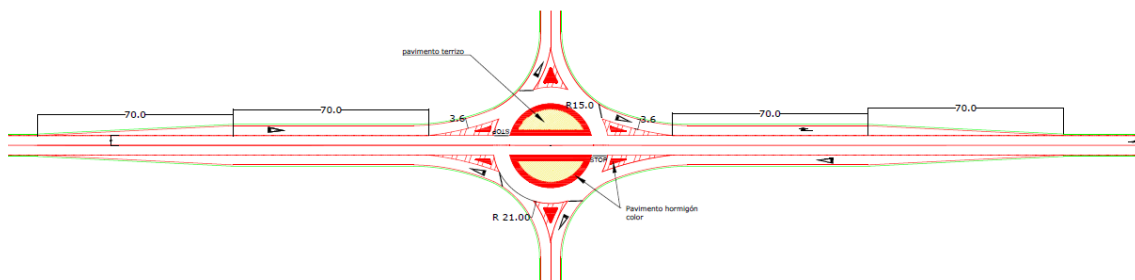


Ilustración 28. Geometría básica de la intersección

El enlace previsto ha sido objeto de proyecto técnico independiente, elaborado en julio de 2022, que incluye tanto las condiciones técnicas y materiales como las necesidades de obtención de terrenos (anexo expropiatorio), y que ha sido objeto de procedimiento de autorización propio. Este Plan Regional recoge la traza de esta glorieta en su documentación gráfica y su ejecución como actuación requerida para el funcionamiento del área industrial, pudiendo las obras ser ejecutadas de modo simultáneo a la urbanización del sector.

## 4. ALCANCE Y EFECTOS ECONÓMICOS DE LAS ACTUACIONES

### 4.a. Inversiones asociadas al desarrollo del Plan Regional

Este Plan Regional parte, dada las condiciones de titularidad del suelo, de una iniciativa pública, encabezada por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL) de promoción de la creación de una oferta de suelo industrial cualificado y de carácter mayoritariamente público en el entorno de la capital segoviana, asumiendo la condición de promotor de este instrumento urbanístico así como la de urbanizador en los procedimientos posteriores de ejecución.

El Plan Regional incluye una estimación inicial de los costes e inversiones derivadas del desarrollo del sector de suelo urbanizable, así como de los compromisos de inversión asumidos por las administraciones públicas intervinientes. A efectos de realizar una estimación inicial de los costes de urbanización asociados al desarrollo del sector, se han definido unos módulos de coste unitario para espacios libres públicos y viarios que permiten una evaluación del presupuesto de ejecución material.

A este importe se añade una cuantía de gastos generales y beneficio industrial (13+6%) así como un monto alzado asociado al refuerzo de infraestructuras externas, que contempla el refuerzo de la estación depuradora (para el servicio del polígono), la conexión de abastecimiento y las actuaciones sobre las líneas eléctricas existentes (soterramiento o desvío), que se ha cifrado en 1,7 millones de euros; asimismo se recoge una partida de gastos complementarios que engloba los costes de los proyectos técnicos, operaciones jurídicas y otros costes asociados a la urbanización, estimados de forma alzada como un 5% del PEM. Atendiendo a ello se establece la siguiente previsión de costes:

PARTIDA	COSTE UNITARIO	SUPERFICIE	COSTE TOTAL
Espacios Libres Públicos	10 €/m <sup>2</sup>	41.889,11	418.891,10
Viario Público	95 €/m <sup>2</sup>	51.954,13	4.935.642,35
			<b>5.354.533,45</b>
Gastos generales + BI			1.017.361,36
Proyectos Técnicos			267.726,67
Refuerzos infraestructuras			1.700.000,00
			<b>8.339.621,48</b>

En los gastos de urbanización contemplados en el cuadro anterior no se incluyen costes asociados a la obtención de terrenos por parte de la administración. Tal como se ha señalado en la memoria, la titularidad mayoritaria de terrenos en el sector corresponde ya a la administración autonómica a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, como resultado de la transmisión de terrenos a la misma por parte del Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León con el objeto de que la primera promueva la actuación urbanizadora. Se mantienen en el ámbito en torno a un 36,87 % que pertenecen a titulares privados. El planteamiento de gestión, por el procedimiento de Cooperación, permite que estos propietarios privados mantengan la titularidad de los terrenos, con los derechos y obligaciones derivados del desarrollo de la actuación, sin perjuicio de los acuerdos que puedan alcanzarse con el promotor y urbanizador.

Los costes estimados para la urbanización del sector suponen una repercusión aproximada por unidad de suelo aportado de 17,87 €/m<sup>2</sup>. En relación con la repercusión por unidad de aprovechamiento lucrativo, de 35,58 €/m<sup>2</sup> (41,86 €/m<sup>2</sup> en relación con el aprovechamiento correspondiente a los titulares de suelo). La repercusión por unidad de suelo neto finalista se situaría en torno a los 24,31 €/m<sup>2</sup> (valor medio, incluyendo parcelas finalistas que deben ser objeto de cesión a la administración actuante). Estas repercusiones se encuentran sujetas a ajuste vinculado a la ordenación definitiva, y a la estimación final de los costes de las actuaciones.



A los anteriores costes debe añadirse el de conexión del nuevo desarrollo urbanístico con la carretera SG-313, a través de una rotonda de acceso. La glorieta partida sobre esta infraestructura está promovida también por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, según proyecto ya elaborado y tramitado que podrá ejecutarse previa o simultáneamente a la urbanización del área industrial. Los costes estimados de esta actuación, de acuerdo con el proyecto redactado en julio de 2022, son los siguientes:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	264.856,60 €
Gastos Generales (16 %)	42.377,06 €
Beneficio Industrial (6%)	15.891,40 €
<b>TOTAL</b>	<b>323.125,06 €</b>
A añadir Expropiaciones- Reposiciones – Patrimonio	3.137,08 €

#### 4.b. Informe de sostenibilidad económica

En este epígrafe se aborda específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas. A este respecto, las actuaciones previstas por el Plan Regional afectan fundamentalmente a dos administraciones públicas: por una parte la administración autonómica que, a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, asume la condición de promotor de la actuación, beneficiario de la expropiación de los terrenos en su caso, y urbanizador del sector; por otra, el Ayuntamiento de Abades como administración local que, en el marco del desarrollo urbanístico previsto para el ámbito, será receptor de las nuevas cesiones dotacionales derivadas del desarrollo del sector de suelos urbanizable.

Por otra parte, la Diputación de Segovia es asimismo interesada como titular de la carretera SG-313 desde la que se accede al área industrial y que será objeto de actuaciones de mejora con la ejecución de la glorieta prevista, así como con la formalización de los límites de su dominio público en el marco de las actuaciones de gestión del sector. Finalmente, es también interesado el organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Duero) en tanto titular de los cauces públicos que discurren en el límite del sector y su interior, que mantienen su condición demanial y que no se ven afectados por actuaciones de urbanización. Las actuaciones sobre estos dominios públicos se limitan a su definición espacial precisa y, en su caso, al reconocimiento formal de su titularidad, no participando en la gestión de la actuación. Las actuaciones previstas no tienen por tanto impacto económico sobre estas administraciones.

Para evaluar la incidencia de las actuaciones sobre las haciendas públicas, objetivo esencial de este capítulo, procede considerar todos los efectos positivos y negativos, ingresos y cargas, que supondrán de forma directa para las administraciones implicadas en el Plan Regional y sus actuaciones proyectadas.

En primer lugar, será la administración autonómica, a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente (SOMACyL), como promotora del Plan Regional y urbanizador, asumirá las cargas y compromisos de la actuación urbanística, que comprende la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la elaboración de los proyectos técnicos y estudios que se requieran, y, en su caso, los costes asociados a la obtención de terrenos. La estimación económica de dichas actuaciones ha sido referida en el epígrafe precedente relativo a la evaluación económica, cifrándose en torno a los 8,3 millones de euros los costes vinculados a la urbanización material de los terrenos, cuantía a la que habría que sumar otros costes vinculados, en su caso, a la adquisición de terrenos y obras complementarias... A este respecto ya se ha señalado la existencia de una actuación, la ejecución de la glorieta sobre la SG-313, que se realiza de modo previo al desarrollo urbanístico del Plan Regional, y que cuenta con su desarrollo técnico y presupuestario propio. El volumen de activos de SOMACyL así como las actividades e inversiones realizadas por la sociedad, que incluyó para el último ejercicio compromisos de inversión por encima de los 25 millones de euros, permiten asumir los costes económicos asociados a la actuación.

Estos costes son inicialmente asumidos por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente como promotor y urbanizador de la actuación, prevista inicialmente por el procedimiento de Cooperación, y repercutidos a los propietarios de suelo con derechos en la actuación con carácter previo a la adjudicación de las parcelas finalistas que les correspondan, de forma proporcional al aprovechamiento que les corresponda. En el marco de la gestión de la actuación, los propietarios privados que participen en la actuación, constituidos en una Asociación de Propietarios, podrán establecer acuerdos con el urbanizador para la colaboración en el desarrollo de la actuación, e incluso solicitar la expropiación de sus bienes y derechos. Asimismo, el urbanizador podrá iniciar el expediente expropiatorio en el caso de que los propietarios incumplan las obligaciones que les correspondan en el desarrollo de la actuación. Estas posibilidades, que se concretarán en el momento de gestión efectiva de la actuación, pueden modificar la imputación económica efectiva final de la actuación a la administración autonómica, que puede oscilar entre su participación exclusiva en el porcentaje que le corresponde como titular de suelo (en torno al 61,7 %) hasta la asunción de la totalidad de las obligaciones correspondientes a la actuación urbanística.

Como resultado del desarrollo de la actuación, los titulares de suelo, entre los que se incluye la administración autonómica a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente, recibirán el 85 % del aprovechamiento total del sector. El 15 % del aprovechamiento restante corresponderá a la administración actuante, que por tratarse de una actuación articulada mediante un Plan Regional será la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Esta transmitirá a su vez los derechos sobre estos aprovechamientos de cesión a SOMACyL, como sociedad dependiente de la consejería, para su gestión y destinos a los fines previstos en este instrumento de ordenación del territorio.

En el procedimiento de actuación, en caso de realizarse por el procedimiento de Cooperación previsto, se adjudicará a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de forma directa el aprovechamiento que le corresponda en su condición de titular de suelo (en torno al 52,5 % del aprovechamiento del sector) así como el 15% correspondiente a la administración actuante, suscribiéndose a estos efectos el correspondiente acuerdo con la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

El resto de los aprovechamientos, correspondientes a titulares privados, podrán constituirse total o parcialmente como una reserva de parcelas edificables que será adjudicada a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente en calidad de urbanizador del sector, y utilizada para la financiación de la actuación en los términos previstos reglamentariamente. Los aprovechamientos restantes, una vez ejecutada la actuación, será adjudicada al resto de propietarios una vez abonados los gastos de urbanización que les correspondan.

Por su parte, la administración local interviene en la actuación como receptora de los terrenos destinados a cesiones (equipamientos, espacios libres y viario). El saldo final para el municipio resulta netamente positivo, con un incremento de sus dotaciones públicas, que se reciben sin cargas y urbanizadas, de 111.816,32 m<sup>2</sup>, que comprende 17.973,08 m<sup>2</sup> de equipamiento público, 41.889,11 m<sup>2</sup> de espacio libre público y 51.954,13 m<sup>2</sup> de viario público. La formalización de estas cesiones se realizará a través de la suscripción de un Convenio Urbanístico de Gestión con SOMACyL en el que se articularán asimismo los compromisos para el mantenimiento y conservación de la urbanización.

La aprobación del Plan Regional habilita la implantación en el sector de suelo urbanizable de hasta 234.407,83 m<sup>2</sup> de usos industriales, que estarán sujetos a los tributos y tasas definidos por las ordenanzas fiscales correspondientes (Impuesto de Bienes Inmuebles; Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras...), ingresos que compensarán de modo suficiente las posibles repercusiones sobre las arcas municipales del incremento de demanda de servicios derivado de la puesta en funcionamiento

del sector industrial. Ello garantiza, en su traducción económica, un efecto positivo directo en la hacienda municipal, a lo que habría que añadir otros efectos inducidos, no directamente cuantificables, vinculados al incremento local de las inversiones y el empleo en el contexto municipal.

Por otra parte, reconociendo la importancia y positivos efectos para el empleo y la inversión, en suma para la mejora local de la calidad de vida de los habitantes del municipio y su entorno, y las notables inversiones públicas asociadas al desarrollo de la actuación, se tendrá en cuenta el Acuerdo 82/2020, de 12 de noviembre, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueban directrices vinculantes para el impulso de la responsabilidad social en el gasto público de la Administración General e Institucional de la Comunidad de Castilla y León. Se considerarán de esta manera los objetivos presentes en materia de contratación para implementar políticas en material social, medioambiental, de innovación y desarrollo, de promoción de PYMES, y de defensa de la competencia, incluyendo las que atienden a la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

## 5. IMPACTO SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

---

El Acuerdo 64/2016, de 13 de octubre, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueban medidas en materia de desarrollo sostenible en la Comunidad de Castilla y León, publicado en el BOCyL nº 200, de 17 de octubre de 2016, establece en su Anexo II un Programa de Medidas Prioritarias de integración de la sostenibilidad en las políticas públicas. Entre ellas, con el objetivo de integrar la sostenibilidad y el cambio climático en los procesos de toma de decisiones, figura la de que las memorias y documentos del Plan incorporarán un análisis de su contribución a la sostenibilidad y a la lucha/adaptación contra el cambio climático.

El análisis que cabe hacer respecto de la contribución de esta iniciativa de planificación a los mencionados aspectos de sostenibilidad y cambio climático es que resulta potencialmente positiva. La ordenación territorial y la planificación de usos y actividades productivas y sus infraestructuras asociadas colabora contribuyendo a un desarrollo económico más sostenible racionalizando los recursos, compactando y haciendo eficientes funcionalmente –movilidad, accesos, servicios, telecomunicaciones, empleo- las implantaciones productivas y garantizando condiciones de calidad espacial y protección ambiental de los lugares de trabajo. Todas las cuestiones referentes a la sostenibilidad han sido abordadas desde los procesos decisionales y son expuestas en la Memoria Vinculante del Plan Regional y en la documentación correspondiente al trámite ambiental.

## 6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE OTROS COLECTIVOS SOCIALES

Atendiendo a lo dispuesto en la legislación vigente, este Plan Regional de Ámbito Territorial debe incorporar en su memoria la evaluación de los potenciales impactos que, derivados de su planificación y sus determinaciones, puedan producirse sobre diferentes colectivos sociales, entre los que se incluye la infancia, la adolescencia, las familias numerosas, las personas con discapacidad y los posibles impactos de género. Así, dando respuesta a lo anterior:

- En relación con lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, no se aprecian posibles impactos del Plan Regional sobre la infancia y o la adolescencia;
- En relación con lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, no se aprecian posibles impactos del Plan Regional sobre dicho colectivo;
- En relación con lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, el impacto se prevé positivo en tanto incrementa la dotación de viarios, plazas de aparcamiento y espacios libres adaptados para personas con discapacidad, mejorando las condiciones de acceso y seguridad existentes.

Por otra parte, la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de Evaluación del Impacto de Género en Castilla y León establece la obligación de incluir en este documento del Plan Regional un Informe de Evaluación de Impacto de Género. La Ley 1/2003, de 3 de marzo, de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres en Castilla y León, y la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, establecen que los poderes públicos de la comunidad garantizarán la aplicación de la perspectiva de género en las fases de planificación, ejecución y evaluación de las políticas llevadas a cabo por las distintas Administraciones Públicas. La Ley 1/2011, de 1 de marzo, de Evaluación del Impacto de Género en Castilla y León, establece que debe evaluarse el impacto de género de todos los anteproyectos de Ley, disposiciones administrativas de carácter general, así como planes que, por su especial relevancia económica y social, se sometan a informe del Consejo Económico y Social y cuya aprobación corresponda a la Junta de Castilla y León, concretándose dicha evaluación en la realización de un informe, dando así desarrollo a la Orden ADM/1835/2010, de 15 de diciembre, por la que se aprueba la Guía metodológica de mejora de la calidad normativa, que especifica que todos los proyectos normativos deben acompañarse de una memoria en la que se plasme, entre otras cosas, el impacto de género que la misma pudiera causar. Todo ello de acuerdo con la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, respecto a la consideración de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres como un principio informador del ordenamiento jurídico.

Así, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 1/2011, de 1 de marzo, la evaluación del impacto de género consistirá en el análisis y descripción de los siguientes puntos:

- Diagnóstico de la situación inicial de las mujeres y los hombres en el ámbito específico del Plan Regional, incluyendo datos desagregados por sexos.
- Medidas que la norma o plan propuesto incorpora en su articulado o contenido, que tienden a neutralizar las posibles desigualdades detectadas, con la finalidad de alcanzar la igualdad de oportunidades.
- Impacto o consecuencias de la aplicación de la norma o plan propuesto en relación con la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

El Informe de evaluación del impacto de género se realiza conforme a las pautas metodológicas establecidas por la Junta de Castilla y León en virtud de su potestad reglamentaria, que establecen los indicadores que deben tenerse en cuenta para la elaboración de dicho informe. Por ello, a efectos de su confección se ha tomado como referencia el Protocolo para la evaluación del impacto de género de Castilla y León.



El objeto del Plan Regional de Ámbito Territorial del sector industrial SUI “Las Mangadas”, en Abades (Segovia) es el establecimiento de las condiciones de ordenación urbanística completas de un ámbito de suelo urbanizable ya previsto por el instrumento de planificación general municipal, generando una nueva área con parcelas finalistas mayoritariamente de titularidad pública aptas para la implantación de actividades productivas con grandes demandas de superficie, vinculadas fundamentalmente a sectores estratégicos para la comunidad. El Plan Regional parte de la delimitación del sector ya establecida por los instrumentos vigentes, ajustando sus determinaciones de ordenación general y estableciendo las determinaciones de ordenación detallada completas.

Por ello, atendiendo al *grupo destinatario*, el plan no presenta una incidencia directa sobre las personas, orientándose hacia la regulación de usos del suelo, aunque sí indirecta por su capacidad de convertirse, tras su desarrollo, en un ámbito con capacidad para la generación de empleo, impulsando la atracción de actividades empresariales.

Si bien la actuación propuesta se localiza espacialmente en el municipio de Abades, una pequeña localidad localizada unos 20 km al oeste de la capital segoviana, presenta una incidencia supramunicipal tanto por su capacidad para convertirse en un área productiva en el área funcional de Segovia como por el tipo de actividades a las que se orienta la propuesta, y cuyo interés para la comunidad justifica la planificación a través de un instrumento de ordenación del territorio. Es por ello que el análisis socioeconómico del grupo destinatario debe realizarse desde una perspectiva más amplia que la estrictamente local, ámbito sobre el que además los datos existentes, por su escasa entidad relativa son susceptibles de generar distorsiones significativas.

La provincia de Segovia cuenta en la actualidad (Padrón 2023) con una población de 155.258 habitantes, con una distribución por sexos globamente muy equilibrada, con una diferencia entre la población de hombres y mujeres de apenas 288 habitantes (0,2 %), aunque con notables heterogeneidades a nivel local. Así, la capital provincial, en la que reside casi el 33% de los habitantes provinciales (51.011 habitantes), presenta un predominio de población femenina (27.220 mujeres, un 53,4%), mientras que en muchos municipios del alfoz o pequeñas entidades de población esta relación se invierte. En el caso concreto de Abades, la estructura poblacional mantiene un equilibrio similar a la media provincial, sin apenas diferencias entre la población de hombres y mujeres (421 frente a 438). Se trata en cualquier caso de variaciones pequeñas que permiten hablar de un territorio equilibrado en términos de poblamiento por hombres y mujeres. Sí se observan no obstante diferencias notables si estos mismos datos son combinados con grupos de edad, siendo la población femenina dominante entre la población de edad avanzada (mayores de 60 años, y con claridad a partir de los 70), mientras que entre la población en edad de trabajar hay un mayor número relativo de hombres que de mujeres, aunque en términos absolutos estas diferencias se compensan.

En términos de empleo resulta procedente abordar el análisis desde una perspectiva provincial, que permite además la obtención de series oficiales amplias relativas a tasas de empleo y actividad. Es en estos factores en los que se aprecia aún una notable desigualdad entre hombres y mujeres. Así, de acuerdo con los datos ofrecidos por el INE en el tercer trimestre de 2024, la tasa de paro a nivel provincial en Segovia es de un 8,01 %, pero afecta de manera significativamente más intensa a mujeres, con un 11,10 %, que a hombres (5,30 %), y presenta además una evolución menos estable que la tasa masculina. Diferencias similares son observadas en las tasas de actividad, que alcanzan en la actualidad el 62,66 % para hombres y un 55,66 % para mujeres, o en la tasa de empleo.

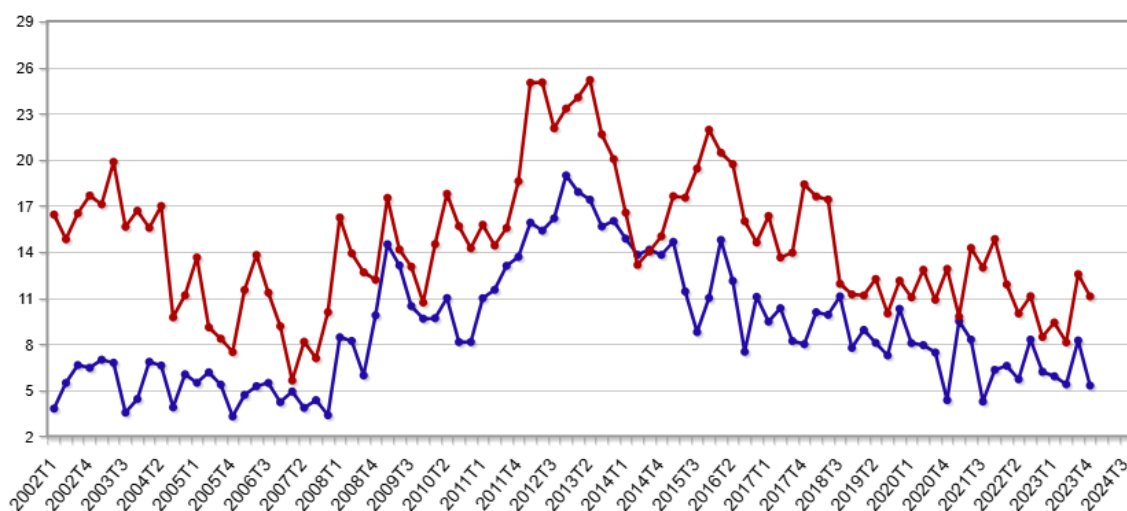


Ilustración 29. Evolución histórica de la tasa de paro de hombres (azul) y mujeres (rojo)

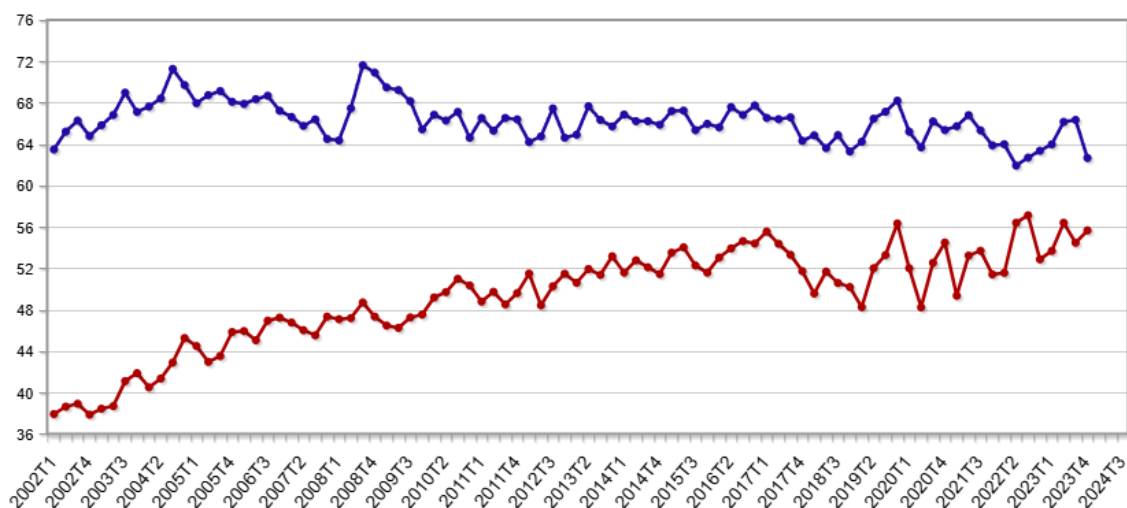


Ilustración 30. Evolución histórica de la tasa de actividad de hombres (azul) y mujeres (rojo)

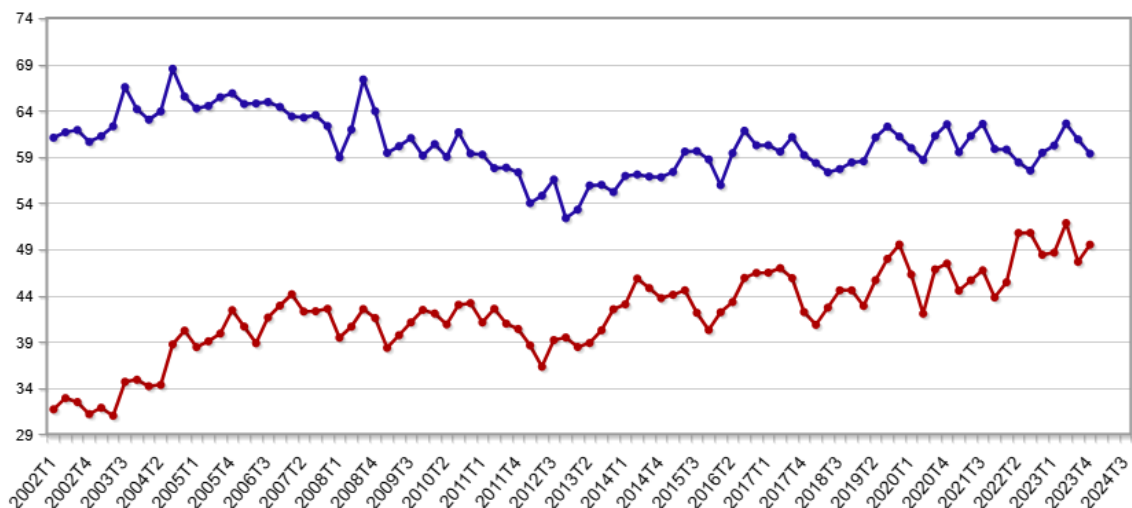


Ilustración 31. Evolución histórica de la tasa de empleo de hombres (azul) y mujeres (rojo)

Estas diferencias en términos de empleo son si cabe más acusadas en el sector industrial, en el que el número de hombres trabajadores duplica al de mujeres, situación que solo se invierte en algunos

subsectores particulares como el de la industria textil o la farmaceutica, y sin que se aprecie una clara tendencia hacia la reducción de las desigualdades de acceso al sector, que se han mantenido en la constantes durante la última década. Se trata no obstante de datos a nivel nacional, no ofreciendo las estadísticas oficiales datos más precisos a escala local o autonómica. Resulta en este sentido procedente impulsar actuaciones para impulsar la incorporación de mujeres al sector a través de su cualificación y el impulso de la contratación, si bien este tipo de medidas quedarían fuera del alcance de las determinaciones de un Plan Regional como el presente.

En cuanto a la *influencia en el acceso/control recursos*, el Plan Regional no tiene una influencia directa en el acceso o control de recursos, estableciendo únicamente determinaciones urbanísticas que permiten el desarrollo de un ámbito para la implantación de actividades industriales y productivas.

Sobre la *Influencia en la modificación del rol de género*, el Plan Regional no tiene ninguna incidencia en la modificación de los estereotipos de género ni es susceptible de modificar de forma diferencial la situación de mujeres y hombres. El instrumento únicamente incide en condiciones genéricas de regulación del uso del suelo y calificación, a escala local, sin condicionar en modo alguno el perfil social de sus potenciales usuarios y/o beneficiarios.

Por todo lo anterior, con carácter general, el instrumento de ordenación del territorio objeto de evaluación no es pertinente al género, debiendo declararse que el mismo presenta un impacto neutro respecto al género por no ser esta categoría relevante para el desarrollo y aplicación del plan. No procede, por tanto, la valoración detallada del impacto de género en el instrumento. Asimismo, se verifica que la redacción del texto normativo atiende a la legislación vigente en materia de uso de lenguaje no sexista en las administraciones públicas.

## 7. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

En atención a lo previsto en el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, el Plan Regional debe incorporar una zonificación acústica del área afectada. No se considera necesario, dado el objeto del instrumento y su localización territorial, la delimitación de zonas de servidumbre acústica ni de reservas de sonido de origen natural.

A tal efecto, el Plan Regional realiza la caracterización de los terrenos afectados atendiendo a las condiciones del uso predominante previsto en el ámbito, de tipo industrial, y que se corresponde globalmente con la zona acústica de Tipo 4. Área ruidosa, definida como "zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido". La definición de la señalada zona acústica implica la obligatoriedad del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que para tales zonas establece la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León en su Anexo II. En particular, los valores objetivo de ruido ambiental en el ámbito del Plan Regional serán los siguientes:

Área Receptora	Índices de ruido dB(A)			
	$L_d$	$L_e$	$L_n$	$L_{den}$
Tipo 4 "Área ruidosa"	70	70	60	71



Ilustración 32. Zonificación acústica de los terrenos. En azul, zona Tipo 4



## 8. REPORTAJE FOTOGRÁFICO







## NORMATIVA

### 1. DETERMINACIONES GENERALES (P)

#### Artículo 1.- Ámbito del Plan Regional

Constituye el ámbito de este Plan Regional el así delimitado en el plano PI-01 “Localización territorial y situación urbana”.

#### Artículo 2.- Coordinación con otros instrumentos urbanísticos

Las determinaciones de este Plan Regional de Ámbito Territorial del sector industrial SUI “Las Mangadas”, en Abades (Segovia), son vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas y proyectos concurrentes.

Aquellas determinaciones de este Plan Regional de Ámbito Territorial que se señalan como de aplicación plena modifican directamente las de los planes, programas y proyectos a los que resulten contrarias, y en particular las determinaciones de ordenación general que para el ámbito del sector SUI 1 “Las Mangadas” establecieron las Normas Urbanísticas Municipales de Abades (A.D. de 18 de enero de 2008; BOCyL de 29 de enero de 2008).

Para todos aquellos aspectos no expresamente definidos por este Plan Regional y que sean compatibles con la ordenación de este, las determinaciones de los planes, programas y proyectos concurrentes mantendrán su vigencia. En particular, seguirán siendo de aplicación sobre el ámbito del Plan Regional las determinaciones de carácter general establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales de Abades y, en su caso, del instrumento de planificación general que las sustituyan.

#### Artículo 3.- Enlaces y conexiones con infraestructura necesarios para la ejecución del Plan Regional

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 22.2 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, la aprobación del Plan Regional habilita la ejecución de aquellos enlaces y conexiones a redes de infraestructuras necesarios para la ejecución de las determinaciones del instrumento de ordenación del territorio.

2. Este Plan Regional contempla las siguientes actuaciones sobre infraestructuras y enlaces externos a redes de servicios públicos, con cargo a las actuaciones de urbanización de sector SUI 1 “Las Mangadas”

- Actuaciones sobre redes de servicios
  1. Refuerzo de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) existente
  2. Ejecución del ramal de abastecimiento desde nuevos depósitos municipales
  3. Soterramiento y/o desvío de líneas eléctricas a su paso por el sector
- Actuaciones sobre infraestructuras
  1. Ejecución de glorieta en la carretera SG-313

Estas actuaciones son objeto de los correspondientes proyectos técnicos, independientes a este Plan Regional. La consideración de las mismas en este instrumento de ordenación del territorio, como actuaciones vinculadas para el desarrollo de sus objetivos y determinaciones, comportará tras la aprobación del instrumento su declaración de utilidad pública e interés social y, con ello, habilitará la obtención de los terrenos por cualesquiera de los procedimientos legalmente establecidos.

3. Tiene asimismo la condición de conexiones externas aquellas infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades productivas previstas en el área industrial. En tanto infraestructuras al servicio de actividades particulares y no del conjunto del sector, estas infraestructuras deberán ser ejecutadas con cargo a las actividades directamente demandantes de las mismas, incorporándose a este



Plan Regional a los solos efectos de la declaración de la utilidad pública de su ejecución como elementos requeridos para la ejecución del Plan Regional. Se contemplan como tales las siguientes

1. Infraestructura eléctrica de suministro directo (línea de alta tensión 400 kV) desde la subestación Otero hasta el sector "Las Mangadas" (ST Autoconsumo Otero 400kV-ICE Otero 400 kV)

**Artículo 4.- Condicionantes de carácter sectorial**

1. Los terrenos próximos a la carretera autonómica SG-313 se encuentran sujetos a las limitaciones derivadas de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, y en particular a sus zonas de dominio público, servidumbre, afección y límite de edificación.

2. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía deberá contar con la correspondiente autorización administrativa previa o declaración responsable ante el organismo de cuenca.

El desarrollo de actividades en parcelas del Plan Regional que se localicen dentro del zona afectada por riesgos de inundación para el periodo de retorno de 500 años estarán sujetas a la suscripción ante el organismo de cuenca de declaración responsable en la que exprese claramente que se conoce y asumen el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables. Esta condición se recogerá formalmente en la inscripción registral de las fincas resultantes de la actuación.

3. Aquellas actividades que pudieran implantarse en las áreas industriales previstas por este Plan Regional y que se encuentren comprendidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán remitir al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia el informe de situación del suelo previsto en el artículo 3 del referido Real Decreto.

4. Las actividades industriales que se implanten en el área industrial deberán asegurar el cumplimiento del conjunto de la normativa, general y específica, que les sea de aplicación en función de su actividad. En particular, se atenderá al cumplimiento del Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

## 2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (P)

### Artículo 5.- Clasificación del suelo

El Plan Regional de Ámbito Territorial mantiene la clasificación de los terrenos incluidos dentro de su ámbito de actuación, de acuerdo con las categorías recogidas en el Plano PI 02 “Planeamiento vigente”. En particular, los terrenos incluidos dentro del ámbito de este Plan Regional se clasifican como suelo urbanizable.

### Artículo 6.- Delimitación de sectores y determinaciones de ordenación general en suelo urbanizable

1. Este Plan Regional de Ámbito Territorial mantiene la agrupación de los terrenos clasificados como suelo urbanizable dentro de su ámbito en un único sector denominado SUI 1 “Las Mangadas”.

2. Para el sector SUI 1 “Las Mangadas”, este instrumento de ordenación del territorio establece unas nuevas determinaciones de ordenación general completas, que se sintetizan en el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL SECTOR SUI 1 “LAS MANGADAS”	
<b>USOS</b>	
USO PREDOMINANTE	Industrial
DISCONTINUO	NO
<b>SUPERFICIES</b>	
SUPERFICIE	468.815,66 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES	0,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA	468.815,66 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	
Índice de edificabilidad máxima	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima total	234.307,83 m <sup>2</sup>
<b>RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO</b>	
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Según art. 128 del RUCyL
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Según art. 128 del RUCyL/art. 22 LOT
APARCAMIENTOS	Según art. 128 del RUCyL/art. 22 LOT
<b>PLAZOS</b>	
	Según LUCyL/ RUCyL

### 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (P)

#### 3.a. Condiciones generales de los usos

##### Artículo 7.- Mecanismos de establecimiento de la ordenación detallada

El Plan Regional establece la Ordenación Detallada completa de la totalidad de los terrenos dentro de su ámbito asignando a cada parcela o agrupación de parcelas una de las ordenanzas de uso y edificación, entendidas como marco normativo comprensivo de las condiciones funcionales, tipológicas y de intensidad edificatoria. Estas ordenanzas se encuentran definidas específicamente por este Plan Regional, para su aplicación exclusiva al ámbito del sector SUI 1 "Las Mangadas", a partir de la estructura de usos y condiciones generales del instrumento de planificación general municipal.

La asignación a cada parcela de su ordenanza de aplicación queda fijada en el plano de ordenación PO-02 "Ordenación General y Detallada", con remisión a la regulación específica incluida en esta normativa.

El Plan Regional establece asimismo como condiciones de ordenación detallada las siguientes determinaciones:

- Usos fuera de ordenación.
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
- Áreas de tanteo y retracto.

##### Artículo 8.- Definición de usos

1. En el ámbito del Plan Regional de Ámbito Territorial será de aplicación la estructura básica de usos establecida por las Normas Urbanísticas Municipales de Abades, o normativa que lo sustituya, con las siguientes precisiones.

2. Uso Industrial. Comprende aquellos espacios destinados a la obtención y transformación de materias primas, contemplando como tales aquellos espacios productivos cuya actividad no se circunscribe al estricto almacenamiento. Dentro del ámbito del Plan Regional, se establece la Categoría 3ª como predominante, en la que se inscriben todas aquellas actividades industriales incompatibles con el uso residencia, bien por el tipo de actividad a desarrollar o por sus requerimientos de superficie, volumen, demandas de servicios...que requieran su implantación en un ámbito específico adaptado a dichos requerimientos. Dentro de esta categoría se incluyen actividades como industrias de tamaño medio y grande, industrias de alta tecnología, industrias energéticas, centros de procesamiento de datos...

3. Uso Almacenes: Comprende espacios y locales destinados a la preparación para la transformación de materias primas o semielaboradas así como su conservación, almacenamiento, guarda y distribución. Aquellos usos de almacenaje que por motivos de superficie o potencial generación de molestias no sean compatibles con usos residenciales, se asimilarán al uso Industrial en su Categoría 3ª, debiendo cumplir sus mismas condiciones. En particular, se asimilan a usos Industriales todos aquellos espacios de almacenaje de superficie superior a 360 m<sup>2</sup>, espacios de almacenaje vinculados a actividades industriales y actividades logísticas.

4. Uso Dotacional: comprende con carácter general los uso de vías públicas, espacios libres públicos y servicios urbanos, con el alcance establecido por la Disposición Adicional Única, epígrafe f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El usos de servicios urbanos es, con carácter general, compatible en todas las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Plan Regional, con los límites que se establezcan en cada ordenanza. Los elementos asociados a servicios urbanos no serán computables a los efectos de consumo de edificabilidad.



### 3.b. Ordenanzas de edificación

#### Artículo 9.- Ordenanza "Industria Extensiva" (I-E)

Corresponde a los ámbitos grafiados en los planos de ordenación con la sigla I-E, siendo las condiciones de uso y edificación aplicables a las parcelas así calificadas las definidas en este artículo. La ordenanza Industria Extensiva (I-E) está orientada a la implantación de actividades productivas o complejos industriales en situación exenta dentro de parcelas de gran dimensión pero con unas demandas de edificabilidad limitadas que permite su implantación con amplios espacios no edificadas, que pueden sin embargo ser ocupados por instalaciones, zonas de almacenaje o espacios no edificadas asociados al proceso productivo.

- A) Tipología de edificación.

La tipología de edificación será aislada, respetando los retranqueos definidos por la ordenanza.

- B) Condiciones de uso.

Uso predominante:

- Industrial, en su Categoría 3ª

Usos compatibles:

- Industrial, en todas las categorías
- Almacenes, en todas las categorías
- Oficinas y comercios, vinculadas a la actividad principal, con un límite del 20 % de la edificabilidad de la parcela
- Dotacional
- Equipamiento, con un límite del 20 % de la edificabilidad de la parcela
- Espacios libres y zonas verdes
- Viario y aparcamiento

Usos prohibidos:

- Todos los no citados como predominantes o compatibles, y en particular el uso residencial, con la excepción de la posible autorización de una vivienda por parcela, que no supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida, destinada exclusivamente a la guarda, control y vigilancia de la actividad principal.
- C) Condiciones generales de edificabilidad y edificación:
  - Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.
  - Frente mínimo de la parcela: 50 m.
  - Diámetro círculo inscribible: 50 m.
  - Ocupación máxima: 50 %
  - Retranqueos mínimos: 10 metros en todos sus linderos
  - Edificabilidad máxima sobre parcela: la indicada en el cuadro de calificación urbanística pormenorizada de esta normativa, con un máximo de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se exime de cómputo la edificación situada bajo rasante, siempre que no esté destinada a presencia permanente de personas.
  - Número máximo de plantas: 2 plantas sobre rasante (B+I); se permite asimismo 1 sótano o semisótano.
  - Altura máxima de la edificación: 20 metros medidos a la cornisa del edificio.  
Se exceptúa de la altura máxima aquellas industrias que por sus características productivas, tengan que instalar chimeneas o silos, o cualquier otro elemento constructivo necesario para la actividad y que por sus requerimientos tengan que

sobresalir de la altura máxima. Dichas excepciones deberán ser justificadas en la documentación aportada para la obtención de licencia.

Con carácter general, por encima de la altura máxima genérica se autoriza con la construcción de instalaciones de climatización, caja de escaleras, chimeneas y cualquier otro servicio, así como instalaciones especiales vinculadas a los procesos productivos tales como depósitos, silos, antenas... requeridos para el desarrollo de la actividad, así como los elementos constructivos necesarios para su sustentación, funcionamiento o atenuamiento acústico, siempre que no constituyan lugares habituales de trabajo ni espacios destinados a la permanencia de personas.

- Separación entre edificios: Los edificios al interior de la parcela mantendrán entre sí una separación no menor de cinco metros (5 m). Dicha separación se mantendrá expedita para el paso de vehículos de protección ciudadana. (p.e. incendios...)
- Aparcamientos obligatorios: se preverá en el interior de parcela o edificio plazas de aparcamiento que garanticen el cumplimiento del siguiente estándar:
  - 1 plaza por cada 500 m<sup>2</sup> edificadas en uso industrial o almacenaje
  - 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificadas en otros usos

A efectos de cómputo, podrá ponderarse la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías. A tales efectos, se podrá considerar que cada plaza destinada a vehículos pesados equivale a 10 plazas ordinarias

- Uso de los espacios no ocupados por la edificación: deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas y a aparcamiento, en su caso, preferiblemente con pavimentos drenantes. Se deberá destinar al menos un 20 % de la superficie no ocupada de la edificación a zona verde o ajardinada.
- Vallado de la parcela: se situará sobre la alineación de la parcela, y tendrá una altura máxima de 2,50 metros, siendo de carácter diáfano. Podrá contar con una base maciza, de fábrica, hormigón o similares, con una altura mínima de 0,60 m y máxima de 1,20 m.

Estas condiciones podrán ser excepcionadas en el caso de actividades que requieran del cumplimiento de condiciones particulares de seguridad, accesibilidad, protección visual o sonora, etc., condición que deberá ser justificada en la documentación aportada para la obtención de licencia.

#### **Artículo 10.- Ordenanza "Industria General" (I-G)**

Corresponde a los ámbitos grafiados en los planos de ordenación con la sigla I-G, siendo las condiciones de uso y edificación aplicables a las parcelas así calificadas las definidas en este artículo. La ordenanza Industria General (I-G) está orientada a la implantación de actividades productivas en general, incluidas actividades logísticas, con una alta flexibilidad tanto en las condiciones de implantación como en las condiciones de compatibilidad de usos.

- A) Tipología de edificación.

La tipología de edificación podrá ser aislada, en hilera o escaparate.

En el caso de adosamiento a lindero, tanto en situación adosada como en pareada, se requerirá previa autorización del titular del predio colindante y el compromiso de edificación de forma adosada al mismo lindero, evitando la formación de medianeras visibles.

- B) Condiciones de uso.

Uso predominante:

- Industrial, en su Categoría 3ª

Usos compatibles:

- Industrial, en todas las categorías
- Almacenes, en todas las categorías
- Oficinas y comercios, vinculadas a la actividad principal, con un límite del 30 % de la edificabilidad de la parcela
- Dotacional
- Equipamiento, con un límite del 30 % de la edificabilidad de la parcela
- Espacios libres y zonas verdes
- Viario y aparcamiento

Usos prohibidos:

- Todos los no citados como predominantes o compatibles, y en particular el uso residencial, con la excepción de la posible autorización de una vivienda por parcela, que no supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida, destinada exclusivamente a la guarda, control y vigilancia de la actividad principal.

• C) Condiciones generales de edificabilidad y edificación:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de la parcela: 40 m.
- Diámetro círculo inscribible: 30 m.
- Ocupación máxima: 75 %
- Retranqueos mínimos:
  - Frente: 10 m.
  - Lateral: 5,5 m.
  - Fondo: 6 m.

Se podrá autorizar la disposición adosada o en hilera de varias parcelas, siempre que exista acuerdo expreso con los titulares de las parcelas colindantes implicadas. En este caso, no será exigible el retranqueo lateral mínimo en el lindero o linderos en los que se produzca el adosamiento. Se mantendrán en todo caso los retranqueos a viario y al resto de linderos.

En el caso de parcelas con varios frentes, solo se exigirá el retranqueo a frente en el principal de ellos, pudiendo en el resto aplicarse los retranqueos correspondientes a fondo. Se podrán excepcionar del retranqueo frontal edificios de control de accesos.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: la indicada en el cuadro de calificación urbanística pormenorizada de esta normativa, con un máximo de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se exime de cómputo la edificación situada bajo rasante, siempre que no esté destinada a presencia permanente de personas.
- Número máximo de plantas: 2 plantas sobre rasante (B+I); se permite asimismo 1 sótano o semisótano.
- Altura máxima de la edificación: 24 metros medidos a la cornisa del edificio.

Se exceptúa de la altura máxima aquellas industrias que por sus características productivas, tengan que instalar chimeneas o silos, o cualquier otro elemento constructivo necesario para la actividad y que por sus requerimientos tengan que sobresalir de la altura máxima. Dichas excepciones deberán ser justificadas en la documentación aportada para la obtención de licencia.

Con carácter general, por encima de la altura máxima genérica se autoriza con la construcción de instalaciones de climatización, caja de escaleras, chimeneas y cualquier otro servicio, así como instalaciones especiales vinculadas a los procesos productivos tales como depósitos, silos, antenas... requeridos para el desarrollo de la actividad, así como los elementos constructivos necesarios para su sustentación, funcionamiento o atenuamiento acústico, siempre que no constituyan lugares habituales de trabajo ni espacios destinados a la permanencia de personas.

- Separación entre edificios: Los edificios al interior de la parcela mantendrán entre sí una separación no menor de cinco metros (5 m). Dicha separación se mantendrá expedita para el paso de vehículos de protección ciudadana. (p.e. incendios...)
- Aparcamientos obligatorios: se preverá en el interior de parcela o edificio plazas de aparcamiento que garanticen el cumplimiento del siguiente estándar:
  - 1 plaza por cada 500 m<sup>2</sup> edificados en uso industrial o almacenaje
  - 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificados en otros usos

A efectos de cómputo, podrá ponderarse la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías. A tales efectos, se podrá considerar que cada plaza destinada a vehículos pesados equivale a 10 plazas ordinarias

- Uso de los espacios no ocupados por la edificación: deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas y a aparcamiento, en su caso, preferiblemente con pavimentos drenantes. Se deberá destinar al menos un 5 % de la superficie no ocupada de la edificación a zona verde o ajardinada.
- Vallado de la parcela: se situará sobre la alineación de la parcela, y tendrá una altura máxima de 2,50 metros, siendo de carácter diáfano. Podrá contar con una base maciza, de fábrica, hormigón o similares, con una altura mínima de 0,60 m y máxima de 1,20 m.

Estas condiciones podrán ser excepcionadas en el caso de actividades que requieran del cumplimiento de condiciones particulares de seguridad, accesibilidad, protección visual o sonora, etc., condición que deberá ser justificada en la documentación aportada para la obtención de licencia.

#### **Artículo 11.- Ordenanza "Equipamiento"**

1. Sobre las parcelas de cesión de equipamiento definidas por el Plan Regional, e indicadas en los planos de ordenación con las siglas EQ, serán de aplicación las condiciones del uso "Dotacional – Equipamientos", establecido por las Normas Urbanísticas Municipales de Abades, o normativa que la sustituya, con las siguientes particularidades:

- Se permiten como usos compatibles con el predominante, equipamiento público, además de los establecidos por las Normas Urbanísticas Municipales, los siguientes
  - Dotacional, en cualquiera de sus tipos (servicios urbanos, espacios libres...)
  - Espacios libres y zonas verdes
  - Viario y aparcamiento. Este uso podrá ser predominante para el destino de la parcela dotacional a la implantación de zonas de estacionamientos y servicios del tipo "Aparcamiento Seguro y Protegido".
- Edificabilidad máxima: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima de la edificación: 2 plantas, con un máximo de 9 m a cornisa. Excepcionalmente, por razones técnicas y siempre que se justifique, podrá sobrepasarse dicha altura si el equipamiento previsto así lo requiere.

#### **Artículo 12.- Ordenanza "Servicios Urbanos"**

1. Corresponde a los ámbitos grafiados en los planos de ordenación con la sigla SU, pudiendo destinarse a cualesquiera de las actividades encuadradas como servicios urbanos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general, así como sistemas colectivos de calefacción y agua caliente.

2. Con carácter general, los elementos asociados a servicios urbanos no son computables a los efectos de consumo de edificabilidad.

3. Son usos compatibles en parcelas de Servicios Urbanos los de Dotacionales, Equipamientos, Espacios libres y zonas verdes y Viario y aparcamiento.

4. Para elementos constructivos, las condiciones aplicables volumétricas y formales serán las correspondientes a la ordenanza de Equipamientos.

#### Artículo 13.- Ordenanza "Espacios libres públicos"

1. Sobre las parcelas de cesión de espacios libres públicos definidas por el Plan Regional e indicadas en los planos de ordenación con las siglas ELP, serán de aplicación las condiciones del uso "Suelo libre de uso público" de las Normas Urbanísticas Municipales de Abades, o normativa que la sustituya, con las siguientes particularidades:

- Se permiten como usos compatibles con el predominante, espacios libres, además de los indicados en la normativa de las Normas Urbanísticas Municipales de Abades, el uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales, con una ocupación máxima de 10 % de la superficie.

#### 3.c. Calificación urbanística pormenorizada

#### Artículo 14.- Zonas de Ordenanza del sector "Las Mangadas"

Se recoge en el siguiente cuadro resumen la identificación de cada una de las "Zonas de Ordenanza" definidas en la ordenación espacial del Sector "Las mangadas", indicando su calificación urbanística, superficie y edificabilidad. Sobre estas condiciones, el documento que desarrolla las Determinaciones de Actuación puede establecer ajustes pormenorizados al definir la parcelación final de los terrenos.

AMBITO	ORDENANZA	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>
ZONA 01	Industrial Extensiva	Industrial	48.385,36	24.379,50
ZONA 02	Industrial General	Industrial	33.908,37	23.735,86
ZONA 03	Industrial General	Industrial	127.326,86	95.495,15
ZONA 04	Industrial General	Industrial	53.947,70	35.161,17
ZONA 05	Industrial General	Industrial	79.480,22	55.636,15
<b>TOTAL USO INDUSTRIAL</b>			<b>343.048,51</b>	<b>234.407,83</b>
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>			<b>343.048,51</b>	<b>234.407,83</b>
SL-ELP 1	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	22.612,73	-
SL-ELP 2	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	3.794,81	-
SL-ELP 3	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	3.214,50	-
SL-ELP 4	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	387,49	-
SL-ELP 5	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	2.294,01	-
SL-ELP 6	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	5.474,12	-
SL-ELP 7	Espacios libres, zonas verdes	Espacios Libres Públicos	4.111,45	-
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			<b>41.889,11</b>	<b>-</b>
SL-EQ 1	Equipamientos	Equipamientos	12.794,02	-
SL-EQ 2	Equipamientos	Equipamientos	5.179,06	-
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>17.973,08</b>	<b>-</b>
SL-SU	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	11.789,61	-
<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS</b>			<b>11.789,61</b>	<b>-</b>
SL-VI	Viario Público	Viario Público	51.954,13	-
<b>TOTAL VIARIO PÚBLICO</b>			<b>51.954,13</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DOTACIONES URBANÍSTICAS</b>			<b>123.605,93</b>	<b>-</b>
<b>DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO</b>			<b>2.161,22</b>	<b>-</b>
<b>DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO (DOTACION EXISTENTE)</b>			<b>2.161,22</b>	<b>-</b>



### 3.d. Condiciones formales

#### **Artículo 15.- Condiciones formales generales para la edificación**

Las fachadas de la edificación deberán resolverse con una composición unitaria respecto a materiales, color, textura y tratamiento general. Las paredes medianeras o ciegas, así como los paramentos susceptibles de posteriores ampliaciones, deberán tratarse como las fachadas, debiendo ofrecer calidad de obra acabada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias a los edificios principales deberán ofrecer un nivel de acabado adecuado, coherente dentro del conjunto, tratándose con el mismo nivel de calidad que el resto de la edificación. Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, estos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la mitad de la altura ( $h/2$ ) de cornisa del edificio más alto.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado, entendiéndose por paramentos de fachada los que den frente a cualquier vía pública.

Podrán colocarse sobre los cerramientos de la edificación o directamente pintados sobre los paramentos exteriores, carteles publicitarios o rótulos, realizados con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

La utilización de elementos estéticos deberá justificarse en proyecto, garantizando su adecuada integración en el entorno. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Podrán admitirse cubiertas planas, inclinadas o en diente de sierra, procurando que el material de cubierta entone armoniosamente con el entorno y con la solución de fachada de la edificación.

En los lugares de acceso se dispondrán puertas practicables, diáfanas y de altura libre. No obstante a lo anterior, se admite la no utilización de cierres, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que se disponga algún elemento que permita la distinción de los límites entre el dominio público y el privado.

Cuando las condiciones de rasante del terreno requieran soluciones de ejecución de muros de contención sobre el nivel de rasante de la calle, su tratamiento será en hormigón visto o materiales pétreos, con acabados y coloraciones que garanticen la integración con el entorno. Estos muros no serán escalables y podrán integrar o tratarse con vegetación autóctona, siempre que posibiliten su adecuado mantenimiento.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas será sufragado por el propietario que se establezca primero, debiendo abonar la segunda en establecerse el gasto proporcional antes de proceder a la construcción. La misma norma se seguirá en el caso de ser necesaria la construcción de muros de contención medianeros.

Las plantas bajo rasante podrán destinarse a almacén, cuartos de servicio de las instalaciones de la edificación o aparcamiento. No se permiten bajo rasante locales de trabajo, ni ningún uso que suponga la estancia prolongada de personas.

Las zonas de la parcela no ocupadas por la edificación deberán tratarse en todo su conjunto, en sus diferentes partes, aparcamiento, áreas pavimentadas y jardines...

No se admiten vuelos de la edificación ni elementos salientes que invadan las zonas de retranqueo obligatorio, salvo los elementos necesarios de acceso y control (caseta y/o cámaras) y las marquesinas

correspondientes a los aparcamientos, debiendo estas últimas separarse al menos 0,5 metros respecto del lindero.

No se permite la ocupación de los espacios resultantes de la separación a los linderos fijada, con ninguna clase de edificación, ni el almacenamiento, aunque sea con carácter temporal salvo lo regulado en las Ordenanzas, salvo las construcciones destinadas a albergar usos vinculados a la prestación de servicios básicos o infraestructuras.

Aquellos aparcamientos que se resuelvan en el interior de las parcelas por las necesidades propias de la industria que se establezca, lo harán preferentemente bajo rasante o bien en superficie. Estos últimos espacios podrán ser cubiertos con elementos de protección del tipo pérgola, marquesina o similar.

Las zonas especiales para realizar trabajos de carga y descarga o de mantenimiento de equipos y maquinaria donde exista riesgo de vertido de sustancias peligrosas deberán disponer de depósitos estancos, cuyas aguas deberán ser recogidas periódicamente por un gestor autorizado.

#### **Artículo 16.- Condiciones para el control de vertidos**

Con carácter general, la gestión de las aguas residuales y pluviales atenderá a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, el Plan Hidrológico del Duero así como el resto de normativa sectorial.

En particular, para los vertidos no biodegradables procedentes de actividades ubicadas en el ámbito de este Plan Regional únicamente serán admisibles, previo informe del Organismo de cuenca (art. 245.4 del RDPH), si reciben un tratamiento de depuración previo antes de su vertido a colector que les confiera biodegradabilidad.

En cuanto a los vertidos indirectos de aguas residuales procedentes del áreas industrial, estarán condicionados a lo siguiente:

- La prohibición de realizar vertidos en tiempo seco por los aliviaderos (artículo 259 ter.1.c del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).
- La prohibición de realizar vertidos de aguas con sustancias peligrosas y de proceso industrial en los aliviaderos actualmente existentes en la depuradora (artículo 259 ter.2.c del RDPH).
- El cumplimiento de los valores límite de emisión no podrá alcanzarse mediante técnicas de dilución (artículo 245.5.b) del RDPH).

#### **Artículo 17.- Condiciones para la integración paisajística y eficiencia energética de la edificación**

Las construcciones que se proyecten dentro del ámbito del Plan Regional deberán integrarse en el paisaje y el entorno utilizando los recursos arquitectónicos y procurando una elección cuidada de materiales, prohibiéndose dejar sin tratamiento cualquiera de sus fachadas. En particular, se atenderá a la integración de las nuevas edificaciones a través de la utilización adecuada de materiales, configuración volumétrica, disposición de arbolado...

Las edificaciones de los ámbitos de actuación procurarán diseñarse y ejecutarse con criterios de eficacia energética, como el fomento de energías renovables, gestión inteligente de las infraestructuras de energía (captación solar, gestión de calefacciones, sistemas pasivos de acondicionamiento) asociadas al ciclo del agua, con gestión del agua de lluvia y de riego, corrección en los sistemas de recogida de residuos y, sobre todo, criterios de sostenibilidad en las edificaciones, desarrollando los principios ya establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE). A tal efecto, se tendrán en consideración en el diseño de la edificación al menos los siguientes factores:

- Se estudiará la posición y orientación de la edificación, garantizando un adecuado soleamiento que permita la captación de radiación solar (calor e iluminación) así como la protección respecto al viento.

- Se primará que la edificación se resuelva mediante formas compactas que ofrezcan un elevado grado de eficiencia energética.
- En la organización interna de la edificación se procurará disponer los espacios con mayores necesidades de luz y calor orientados a la fachada sur, y a fachada norte los que tengan mayores ganancias internas.
- Se incorporarán soluciones de edificación pasiva que aprovechen las condiciones de forma, materiales... para procurar un elevado confort térmico y el ahorro en el consumo de energía. Ello puede incluir elementos acristalados para la captación solar (luz y calor), fachadas ventiladas que ayuden a la disipación del exceso de calor, elementos que contribuyan a la acumulación de calor (inercia térmica), mecanismos que potencien la ventilación natural y cruzada, elementos de protección y regulación de la radiación solar...
- Se garantizarán unos niveles elevados de aislamiento térmico de la edificación, cuidando particularmente la resolución y reducción de los posibles puentes térmicos asociados a huecos, puntos de contacto cerramiento-estructura... Se procurarán materiales más duraderos y menos contaminantes en relación con la energía intrínseca de su coste de producción, coste ambiental de producción, durabilidad, capacidad de reciclaje, origen de materias primas, impacto ambiental de origen...
- Se estudiará la implantación en la edificación de sistemas para la producción de energía térmica y eléctrica, fomentando el autoconsumo. Ello incluye fundamentalmente la instalación de sistemas de captación solar activa (placas solares) en cubiertas y/o fachadas.
- Adicionalmente a las soluciones de diseño aplicadas para garantizar el adecuado comportamiento térmico de las edificaciones, los sistemas de climatización que se implanten en los edificios serán de alta eficiencia y mínimo impacto ambiental, siendo preferente el uso de soluciones como calderas de biomasa, aerotermia... Se incorporarán sistemas inteligentes de gestión energética centralizada.

### **3.e. Otras determinaciones de ordenación detallada**

#### **Artículo 18.- Delimitación de unidades de actuación**

Se establece una única Unidad de Actuación, coincidente con la delimitación del sector SUI 1 “Las Mangadas”

#### **Artículo 19.- Usos Fuera de Ordenación**

Son declarados expresamente fuera de ordenación los usos del suelo emplazados en los terrenos calificados por este Plan Regional que deben ser objeto de cesión.

#### **Artículo 20.- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos**

Se considera el plazo máximo legal de 8 años para ultimar los deberes urbanísticos completos del sector.

#### **Artículo 21.- Áreas de tanteo y retracto**

No se establecen áreas de tanteo y retracto.

## 4. CONDICIONES PARTICULARES DE ACTUACIÓN Y URBANIZACIÓN (B)

---

### **Artículo 22.- Sistema de actuación**

Se propone el sistema Cooperación, definido en los artículos 264 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A tal efecto, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, como administración actuante en el instrumento de ordenación del territorio, procederá a la elaboración y tramitación del correspondientes Proyecto de Actuación, encomendando la gestión de la actuación a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León como entidad dependiente de esta.

### **Artículo 23.- Agente Urbanizador**

El urbanizador de la actuación será la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), en su condición de organismo dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio que interviene como administración actuante en el Plan Regional.

### **Artículo 24.- Plazos para la ejecución de la actuación**

El plazo para la elaboración de los Proyectos de Actuación y Urbanización será de 12 meses desde la entrada en vigor del Plan Regional, pudiendo tramitarse de forma simultánea. Los instrumentos serán únicos para el conjunto del sector pudiendo, en el caso de la urbanización, definirse etapas o fases de ejecución y desarrollarse mediante separatas o documentos complementarios aspectos específicos de infraestructuras, enlaces o refuerzos externos, que conlleven procesos y condiciones particulares en sus procedimientos de tramitación y aprobación.

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse, con carácter general, al conjunto de las determinaciones señaladas a este respecto por el instrumento de planificación general de Abades, la legislación urbanística vigente y cuanta normativa sectorial resulte de aplicación. Asimismo atenderá a las determinaciones, normas y criterios particulares establecidos en este Plan Regional.

El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y la ejecución de la actuación será el máximo genérico permitido en la legislación urbanística, de ocho años desde la aprobación de este Plan Regional.

### **Artículo 25.- Desarrollo de las condiciones de actuación**

El desarrollo de las determinaciones de actuación requeridas para la ejecución de la actuación deberá ser objeto de un Proyecto de Actuación, que será único para el conjunto del sector SUI 1 "Las Mangadas", y que podrá tramitarse de forma simultánea al instrumento que establezca las condiciones de urbanización completas del ámbito.

### **Artículo 26.- Condiciones particulares para la urbanización**

Para garantizar la protección frente a los posibles riesgos de inundación, el proyecto de urbanización deberá prever la elevación de la cota de urbanización unos 50 cm y el establecimiento de una franja de protección de 5 - 10 m a ambos lados de los arroyos.



## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### Planos de Información

	Nombre		escala
PI 01	Localización territorial y situación urbana	A0	1:3.000 1:70.000
PI 02	Planeamiento vigente	A0	1:10.000
PI 03 a	Afecciones sectoriales: carreteras, lat, cauces.	A0	1:1.500
PI 03 b	Afecciones sectoriales. Estudio de inundabilidad.	A0	1:1.500
PI 04	Preexistencias y topografía	A0	1:1.500
PI 05	Estructura de la propiedad	A0	1:2.500
PI 06	Redes existentes en el municipio.	A0	1:5.000

### Planos de ordenación

	Nombre		escala
PO 01	Ordenación general y detallada	A0	1:1.000
PO 02	Cesiones sistema local: eq, su, vi	A0	1:1.000
PO 03	Unidad de actuación y parcelación indicativa	A0	1:1.000
PO 04 a	Redes de servicio: saneamiento, abastecimiento	A0	1:1.500
PO 04 b	Redes de servicio: conexión exterior red de abastecimiento	A0	1:1.500
PO 05 a	Redes de servicio: electricidad y alumbrado público	A0	1:1.500
PO 05 b	Red eléctrica: conexión red eléctrica autoconsumo (exterior)	A0	1:3.000

### Planos de modelización

	Nombre		escala
M 01	Modelización indicativa de la ordenación.	A0	1:1.500

## ANEXOS

### 1. PARCELAS AFECTADAS

A efectos de la identificación de los bienes y derechos afectados por el desarrollo de este Plan Regional de Ámbito Territorial se diferencian las siguientes situaciones

- Terrenos titularidad de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente, que han sido transmitidos a esta por el Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León para el desarrollo de la actuación.
- Terrenos de uso y dominio público, que se encuentran afectados por el Plan Regional en los términos previstos en el artículo 238 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, correspondientes a caminos, arroyos...
- Terrenos de titularidad privada, para los que se hace constar su identificación y titularidad a los efectos de lo previsto en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, habilitando además, en su caso, la urgente ocupación de los bienes y derechos necesarios para el desarrollo de las determinaciones del Plan Regional.

#### 1.a. Terrenos afectados titularidad de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente

FINCA	PARCELA CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA SECTOR
4815	40001A01500044	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	35.585	35.896
4816	40001A01500045	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	26.441	26.582
4817	40001A01500046	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	14.873	15.090
4821	40001A01500050	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	14.497	14.546
4822	40001A01500051	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	3.007	3.047
4826	40001A01500056	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	25.484	25.252
4827	40001A01500057	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	30.233	30.233
4828	40001A01500058	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	25.122	25.122
4830	40001A01500060	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	9.786	9.786
4831	40001A01500061	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	9.178	9.178
4832	40001A01500062	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	8.465	8.465
6068	40001A01505001	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	31.480	31.480
6069	40001A01505002	Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	36.893	33.381

#### 1.b. Terrenos de uso y dominio público

FINCA	PARCELA CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA SECTOR	SITUACION
No inmatriculada	40001A01509001	Confederación Hidrográfica del Duero	6.299	6.021	Arroyo
No inmatriculada	40001A01509006	Ayuntamiento de Abades	7.221	3.445	Camino

#### 1.c. Terrenos afectados titularidad de terceros

FINCA	PARCELA CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA SECTOR
-	40001A01500047	Fernando de María Gómez	12.198	12.381
4819	40001A01500048	Aurelio Herrero Luengo María Carmen Herrero Luengo Moisés Herrero Álvarez Rubén Herrero Álvarez	24.460	24.766
5070	40001A01500049	Lope Aragoneses Pozo (Herederos de)	30.532	30.746
4823	40001A01500052	Josefa Yague Yague	8.664	8.825
-	40001A01500055	Ayuntamiento de Abades	6.514	5.199
4829	40001A01500059	Altamev SL	21.040	21.040
-	40001A01500089	María de la Cruz García Domingo	38.487	37.207
-	40001A01510049	Benedicto Aragoneses Pozo	33.567	33.392
-	40139A00600075	Perpetua Domingo Garcimartín-	42.532	17.737

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1.	Localización y ámbito del Plan Regional .....	5
Ilustración 2.	Plano 15.3 NUM de Abades: delimitación de los suelos urbanizables de uso industrial.....	7
Ilustración 3.	Límite del término municipal de Abades en 25.000 -IGN- y Hoja Registral correspondiente .....	8
Ilustración 4.	Página del Cuaderno de Campo nº 23588 con el límite entre los municipios de Abades y Martín Miguel .....	8
Ilustración 1.	Parcelas catastrales afectadas por el Sector “Las Mangadas” .....	10
Ilustración 2.	Ficha de condiciones particulares del sector SUI 1 “Las Mangadas” .....	16
Ilustración 3.	Imagen del levantamiento topográfico con altimetría destacada (Hipsométrico).....	24
Ilustración 4.	Preexistencias en el ámbito del sector “Las Mangadas” .....	25
Ilustración 5.	Principales afecciones medioambientales en el entorno del sector SUI 1 .....	26
Ilustración 6.	Síntesis de afecciones en el ámbito del Plan Regional.....	27
Ilustración 7.	Trazado de la Vereda de Martín Miguel .....	31
Ilustración 8.	Llanuras de inundación para los periodos de retorno 100 y 500 años (Estudio Hidrológico realizado, sin medidas de atenuación). 34	
Ilustración 9.	Llanuras de inundación para los periodos de retorno 100 y 500 años, de acuerdo con las prescripciones del Estudio Hidrológico realizado, una vez acometidas las obras de control de avenidas propuestas. ....	35
Ilustración 10.	Infraestructuras preexistentes y afecciones sobre el ámbito del Plan Regional .....	36
Ilustración 11.	Redes de abastecimiento y saneamiento con conexión al sector, según Normas Urbanísticas Municipales .....	37
Ilustración 12.	Tendidos eléctricos de media y alta tensión en el entorno del sector SUI 1 “Las Mangadas” .....	38
Ilustración 13.	Sectores 1 y 2 del Suelo Urbanizable industrial y Sector 4 del Suelo Urbanizable Residencial de las NUM.....	41
Ilustración 14.	A la izquierda, esquema de la Alternativa 3.a.2.a, con las dotaciones concentradas en la zona sur; a la derecha, esquema de la Alternativa 3.a.2.b, con las dotaciones localizadas en una banda paralela a la carretera SG-313 .....	43
Ilustración 15.	Propuesta de la Alternativa 3.a.2.b.2, conformada por grandes parcelas industriales, formulada en el avance del Plan Regional 44	
Ilustración 16.	Principales vías de acceso al ámbito del Plan Regional.....	45
Ilustración 17.	Solución de glorieta proyectada .....	46
Ilustración 18.	Accesibilidad al sector SUI 1 “Las Mangadas” .....	46
Ilustración 19.	Fotos desde Abades hacia el límite sur del polígono y desde ese punto hacia el núcleo de población .....	47
Ilustración 20.	Ordenación establecida por el Plan Regional .....	50
Ilustración 21.	Modelización de la ordenación propuesta .....	56
Ilustración 22.	Vista aérea recreación virtual del desarrollo .....	57
Ilustración 23.	Localización de cesiones dotacionales en el ámbito del Plan Regional.....	58
Ilustración 24.	Vista desde el norte, recreación virtual del desarrollo del sector.....	60
Ilustración 25.	Nueva conexión exterior propuesta para el abastecimiento del sector (línea azul derecha) .....	63
Ilustración 26.	Plano comparativo de la situación de la EDAR en el proyecto Inicial y en la Ejecución Final .....	64
Ilustración 27.	Redes de abastecimiento y saneamiento (izquierda) y de electricidad y alumbrado público (derecha) .....	66
Ilustración 28.	Geometría básica de la intersección.....	67
Ilustración 29.	Evolución histórica de la tasa de paro de hombres (azul) y mujeres (rojo) .....	75
Ilustración 30.	Evolución histórica de la tasa de actividad de hombres (azul) y mujeres (rojo) .....	75
Ilustración 31.	Evolución histórica de la tasa de empleo de hombres (azul) y mujeres (rojo).....	75
Ilustración 32.	Zonificación acústica de los terrenos. En azul, zona Tipo 4 .....	77

## EQUIPO REDACTOR

---

Este Plan Regional de Ámbito Territorial del Sector Industrial SUI “Las Mangadas” ha sido redactado por encargo de SOMACyL al equipo técnico de PLANZ Planeamiento Urbanístico SLP, bajo la dirección de Gregorio Vázquez Justel, arquitecto urbanista, y en el que han participado como redactores Andrea Roderá Culhane, arquitecto, Carlos Santamarina Macho, doctor arquitecto, y David Lamoca Rebollo, arquitecto.

La asesoría y la documentación ambiental los ha desarrollado AMBINOR Consultoría y Proyectos SL.

Fdo.: Gregorio Vázquez Justel.

En Valladolid, diciembre de 2024.