

**EXPEDIENTE PARA EL CONSEJO DE GOBIERNO**

Consejería, Nº. y año de expediente  
MAV- /2024

Se propone a la Junta de Castilla y León, la aprobación de la siguiente disposición:

**DECRETO /2024, DE , POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO “LOS HITALES” EN BERNUY DE PORREROS (SEGOVIA).**

La actividad de la Junta de Castilla y León en materia de ordenación del territorio se ejerce, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, entre otros instrumentos, a través de los Planes Regionales que, tal y como señala el artículo 20.1 letra b) de la citada Ley, tienen por objeto planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales, de implantación de infraestructuras o de regeneración o renovación urbana, que se consideren de interés para la Comunidad.

El objeto principal del Plan Regional de ámbito territorial atiende al interés general de incrementar la disponibilidad de suelo público para su destino a actividades productivas (industriales logísticas...) y empresariales en el área funcional de la ciudad de Segovia, concretamente en su zona norte y, por extensión, todo su ámbito provincial, es la ampliación y gestión del suelo urbanizable industrial del municipio de Bernuy de Porreros, colindante a la capital provincial. Para ello, el Plan Regional de ámbito territorial integra el sector urbanizable industrial ya existente pero cuya ejecución material no se encuentra plenamente culminada, y amplía la superficie urbanizable de uso industrial disponible proponiendo la delimitación de un nuevo sector sobre los terrenos rústicos adyacentes al mencionado, modificando para ello la clasificación actual de esos terrenos.

Elévese a Consejo de Gobierno. Valladolid,	Informado por la Comisión de Secretarios Generales El día	La Junta de Castilla y León aprobó la Propuesta en su reunión de
EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN	EL CONSEJERO SECRETARIO

Además, incorpora unas condiciones de ordenación general y detallada que responden a las actuales demandas de los usos industriales previstos, al mismo tiempo que al marco legal y reglamentario vigente. Estas necesidades se cifran en nuevas condiciones urbanísticas para implantaciones productivas ya previstas en el polígono actual de Los Hitaes, así como en una reserva cualificada de suelo industrial en continuidad al mismo, destinada a empresas subsidiarias - actividades productivas y de logística - de empresas ya radicadas o en proceso de expansión en el ámbito del área funcional de la capital segoviana.

La aprobación de este Plan Regional de ámbito territorial comportará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para su ejecución.

El Decreto 9/2022, de 5 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio incluye entre sus competencias en el artículo 8.2 b), la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio de ámbito territorial, independientemente de la materia que los motive, hasta su aprobación definitiva, así como su seguimiento, revisión y, en su caso, modificación.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de

#### DISPONE

*Artículo único.- Aprobación del Plan Regional de ámbito territorial para la ampliación del polígono “Los Hitaes” en Bernuy de Porreros (Segovia).*

1. Se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para la ampliación del polígono “Los Hitaes” en Bernuy de Porreros (Segovia) promovido por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACYL), con la siguiente documentación:

ENCUADRE DEL PRAT PARA LA AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO “LOS HITALES”, EN BERNUY DE PORREROS (SEGOVIA):

1. Antecedentes.
2. Objeto y objetivos del Plan Regional.
3. Alcance del Plan Regional.
4. Promotor.
5. Contenido y documentación.
6. Procedimiento e hitos de tramitación.

MEMORIA INFORMATIVA:

1. Condiciones de ordenación vigentes.
2. Contexto urbano y territorial.
3. Condiciones e implicaciones medioambientales.
4. Movilidad y accesibilidad al ámbito del Plan Regional.

MEMORIA VINCULANTE:

1. Condiciones del Plan Regional: objeto y objetivos.
2. Determinaciones reguladoras.
3. Alcance y efectos económicos de las actuaciones.
4. Síntesis de la Evaluación Ambiental Estratégica. Integración de prescripciones y medidas ambientales.
5. Impacto sobre la sostenibilidad y el cambio climático.
6. Evaluación del impacto de género y sobre otros colectivos sociales.
7. Zonificación acústica de los terrenos.
8. Resumen de parámetros generales del Plan Regional.

NORMATIVA:

1. Determinaciones generales.
2. Determinaciones de Ordenación General.
3. Determinaciones de Ordenación Detallada.
4. Condiciones particulares de actuación.

**ANEXOS:**

1. Determinaciones Completas de Actuación y Reparcelación.
2. Estudio Ambiental Estratégico.
3. Pautas para la Urbanización.
4. Proyecto de expropiación.

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

2. La documentación que conforma el Plan Regional estará disponible íntegramente en la página web de la Junta de Castilla y León [www.jcyl.es/plau](http://www.jcyl.es/plau), publicándose como anexo a este Decreto la Memoria Vinculante.

**DISPOSICIONES ADICIONALES****Primera.- *Grado de aplicación.***

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de Ordenación del Territorio, para cada una de las determinaciones del Plan Regional se indica su carácter pleno, básico u orientativo, condición que determinarán la forma de vinculación de sus determinaciones sobre los planes, programas y proyectos concurrentes. A este respecto, y en relación con los grupos de determinaciones señaladas, se establecen los siguientes grados de aplicación:

- Las determinaciones urbanísticas son de aplicación plena.
- Las determinaciones de actuación son de aplicación básica.
- Las determinaciones de reparcelación son de aplicación plena.
- Las determinaciones de urbanización son de aplicación orientativa.

**Segunda.- *Modificación del planeamiento vigente.***

La aprobación del Plan Regional implica la directa modificación de aquellas determinaciones de los planes, programas de actuación y proyectos vigentes sobre su ámbito que resultan contrarias a las determinaciones establecidas con carácter pleno por el instrumento de ordenación del territorio. En el caso de aquellas otras determinaciones para las que se defina un carácter básico u orientativo, la adecuación a las determinaciones del Plan Regional se deberá realizar, en su caso, mediante la tramitación de modificaciones de los instrumentos de planeamiento.

## DISPOSICIONES FINALES

### *Primera.- Habilitación normativa.*

Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para dictar cuantas disposiciones y actos sean necesarios para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

### *Segunda.- Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid,

EL PRESIDENTE  
DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Alfonso Fernández Mañueco

Juan Carlos Suárez - Quiñones Fernández

## MEMORIA VINCULANTE

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

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

En el entorno de la ciudad de Segovia se están desarrollando en el momento presente varias iniciativas de implantación empresarial de media y gran escala, con un importante potencial de creación de empleo, que precisan de unas condiciones singulares; entre ellas, una adecuada capacidad superficial de suelo industrial bien conectado a las redes de transporte y una premura en la disponibilidad de ese suelo a unos costes razonables.

En el municipio de Bernuy de Porreros, lindante con el término segoviano y perteneciente a su área funcional, existe una oferta de suelo industrial en un sector de suelo urbanizable que cumple con algunos de esos parámetros (proximidad a redes de alta capacidad –ronda de circunvalación SG-20, autovía A-601-, propiedad pública de gran parte de las parcelas, urbanización parcialmente desarrollada) pero que presenta asimismo algunos inconvenientes como por ejemplo el reducido tamaño de las parcelas disponibles. Entre los factores favorables también se encuentra la disposición del ayuntamiento (propietario mayoritario del ámbito) a ofrecer sus suelos de uso industrial en condiciones ventajosas a empresas que decidan implantarse en el término o a otras administraciones que tengan mayor capacidad de impulso y gestión de los procedimientos urbanísticos necesarios para el desarrollo de las operaciones de implantación empresarial.

Aunque en el momento en que se delimitó el sector de suelo urbanizable industrial referido (durante la redacción del instrumento de planeamiento general del municipio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, a finales de la década de los 90 del pasado siglo) todavía no existían ni la ronda SG-20 de circunvalación de Segovia ni la autovía A-601 que articula toda la zona noroeste de la provincia y conecta con la de Valladolid, la ejecución y reciente compleción de ambas infraestructuras sitúan en un privilegiado emplazamiento esos suelos, que pueden considerarse ahora como estratégicos para el desarrollo industrial del entorno de la capital segoviana, particularmente para actividades productivas de rango supralocal y autonómico y para otro tipo de implantación empresarial, como la logística.

El sector referido fue objeto de un Plan Parcial, promovido por el ayuntamiento de Bernuy de Porreros, y de sus instrumentos de gestión y urbanización necesarios contemplados por la legislación urbanística. Cuando se aprobó el Plan Parcial ya estaba en vigor la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, pero aún no su reglamento. A ello se une que el instrumento de planeamiento general del municipio, las Normas Subsidiarias, también son previas al actual marco legislativo urbanístico de la comunidad autónoma. La concurrencia de un marco de planeamiento no adaptado y la necesidad de dar solución a nuevos requerimientos industriales, no previstos inicialmente, obliga a considerar cuál puede ser la solución más adecuada, desde el punto de vista urbanístico, funcional, operativo y económico, para alcanzar los objetivos planteados. La legislación en materia de ordenación del territorio, a través de la figura del Plan Regional de Ámbito Territorial, ofrece una herramienta idónea a tales fines en tanto permite, para alcanzar estos objetivos de interés para la comunidad, abordar su resolución desde un instrumento único. Según el artículo 20.1.a de la ley, 10/1998 de 5 de diciembre, los Plan Regional de Ámbito Territorial son instrumentos que:

*“tienen por objeto planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales, de implantación de infraestructuras o de regeneración o renovación urbana, que se consideren de interés para la Comunidad.”*

El interés público que sustenta la conveniencia de este PRAT estriba fundamentalmente en el factor de oportunidad que atiende a la satisfacción de la necesidad de suelo industrial que han manifestado

importantes compañías empresariales con proyectos sólidos de creación de empleo. La generación de una reserva de parcelas urbanizadas de uso industrial de gran superficie para industrias o implantaciones productivas extensivas, oferta que no existe en otros polígonos o instalaciones productivas ordenadas en el entorno segoviano, y atender esta demanda habilitando en una localización idónea y adecuadamente dotada, sobre una zona ya parcialmente planificada con este mismo destino funcional, con las mayores garantías de viabilidad y en la lógica de calidad y principios de sostenibilidad y economía circular exigibles, fundamentan el presente Plan Regional de Ámbito Territorial. Al respecto de esta demanda inicialmente estimada, se ha contrastado durante el proceso de tramitación del presente Plan Regional, que tanto en el ámbito del polígono existente Los Hitaes, como en la zona de ampliación planificada, existen empresas que han acreditado su interés para implantarse, con actividades tanto industriales como logísticas.

La Junta de Castilla y León, a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente (SOMACyL), por medio de un convenio con el Ayuntamiento de Bernuy de Porreros, titular actual de una gran superficie del suelo integrante de la intervención que ha sido cedida al promotor, asumirá las inversiones necesarias para el desarrollo de las operaciones de ordenación, gestión y urbanización de los suelos delimitados por este Plan Regional, convirtiéndose en la propietaria mayoritaria de las parcelas resultantes.

### **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 para la ampliación del polígono “Los Hitaes” se inscriben directamente en estas políticas autonómicas de suelo industrial. Generar y comercializar a precios atractivos nuevos suelos finalistas para usos productivos y habilitar parcelas diversificadas, principalmente 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 REGULADORAS

### 2.a. Determinaciones del Plan Regional

Considerando los objetivos planteados por el Plan Regional de Ámbito Territorial, orientados a la creación de una oferta de suelo público de uso industrial en el norte del área funcional de Segovia a través del desarrollo y ampliación del suelo urbanizable industrial existente en el municipio de Bernuy de Porreros, los contenidos fundamentales del instrumento de ordenación del territorio comprenden la definición de las condiciones de ordenación urbanística detallada completas del ámbito, así como el ajuste de aquellas determinaciones de ordenación general requeridas para la adecuación de las condiciones de ordenación urbanística al marco legal y demandas de suelo productivos actuales.

En relación con ello, el Plan Regional opera sobre dos ámbitos diferenciados aunque íntimamente vinculados entre sí: por una parte, el sector “Los Hitaless” existente, ámbito de suelo urbanizable ya parcialmente urbanizado y que cuenta con instrumentos de planeamientos, gestión y urbanización vigentes; por otro, un ámbito de ampliación del área industrial existente, para la que es necesario delimitar un nuevo sector de suelo urbanizable y el establecimiento de sus condiciones de ordenación, general y detallada, completas. Si bien tras el desarrollo completo de las determinaciones de este Plan Regional ambos ámbitos deberán operar como una única entidad funcional y urbanística, el diferente estadio de partida (sector ordenado vs. sector de nueva creación) orienta a que sean también diferentes tanto los mecanismos de intervención como su alcance, aun englobados todos dentro del mismo instrumento de ordenación del territorio.

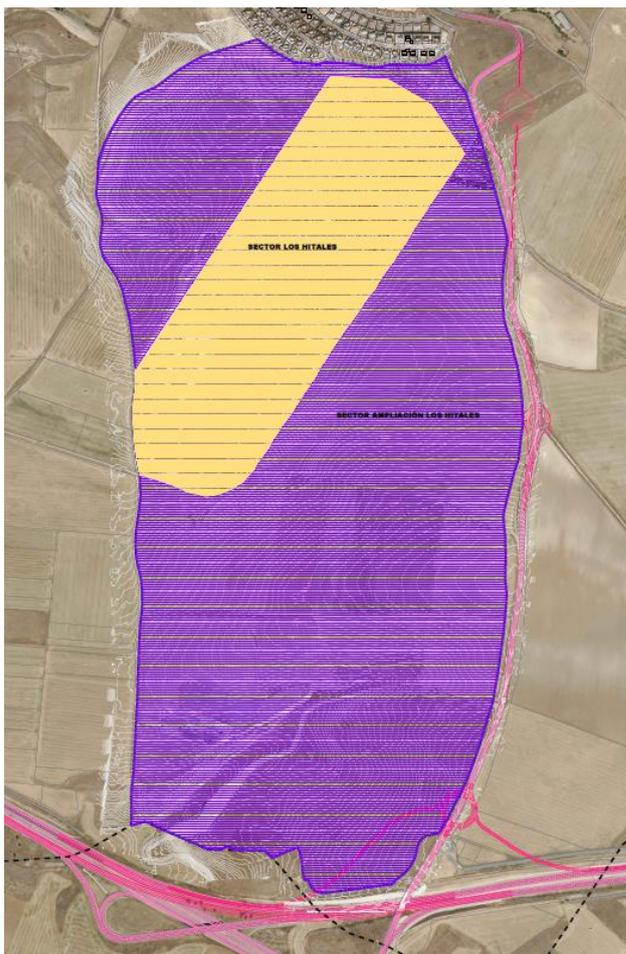


Ilustración 37. Los dos ámbitos con determinaciones diferenciadas del Plan Regional; en amarillo, el sector “Los Hitaless” existente; en morado, el nuevo sector “Ampliación Los Hitaless”

A este respecto es pertinente por tanto diferenciar dos estrategias de ordenación e intervención:

- Intervención sobre el sector “Los Hitaes” existente

Procede para el ámbito del sector existente, que cuenta ya con instrumentos de ordenación y gestión aprobados, establecer los mecanismos necesarios para, por una parte, garantizar la compleción de su desarrollo (urbanización) y, por otro, la integración dentro del nuevo área industrial formada con el nuevo sector ampliación, lo que implica necesariamente la modificación de algunas determinaciones tales como la creación de nuevos viarios que garanticen la conexión entre ambos sectores. También procede la integración y coordinación de las modificaciones derivadas de actuaciones previas (estudio de detalle, parcelaciones, cambios registrales...).

El criterio general para el sector es, en cualquier caso, el de mantenimiento máximo de las condiciones de ordenación vigentes y, en particular, del régimen de derechos y deberes correspondientes a los titulares privados de suelo dentro del ámbito, minoritarios dada la condición mayoritariamente pública del sector. Ello implica consolidar a través del Plan Regional las condiciones de ordenación de dichas parcelas (que pueden agregarse cuando correspondan al mismo propietario) y, en caso necesario, absorber las posibles necesidades de ajuste sobre las parcelas de titularidad pública (tanto de carácter lucrativo como de cesión). Procede asimismo la reconsideración de la localización y características de algunas cesiones públicas, como los espacios libres perimetrales, que son resituados dentro del ámbito o, en su caso, compensadas en el nuevo sector colindante la cuantía que garantice el cumplimiento de los estándares reglamentarios actuales.

Para ello el Plan Regional establece las siguientes determinaciones:

- Determinaciones de Ordenación general
  - Precisión de las determinaciones de ordenación general del sector para su adecuación al marco legal vigente y evaluación de parámetros urbanísticos según criterios reglamentarios actuales (superficie, sistemas generales), garantizando el mantenimiento de los derechos y deberes consolidados de los titulares de suelo en el ámbito.
- Determinaciones de ordenación detallada
  - Incorporación de modificaciones de la ordenación de parcelas industriales derivada de actuaciones previas (Estudio de Detalle, reparcelaciones...).
  - Ajuste de trazado de viales y dotaciones públicas, al objeto de garantizar la continuidad entre los dos sectores y el cumplimiento global de los estándares urbanísticos.
  - Revisión de los trazados y condiciones de los servicios urbanos destinados a garantizar la resolución del ciclo del agua, el suministro de energía eléctrica y gas y el acceso a los servicios de telecomunicaciones.
  - Precisiones en la regulación normativa (nuevas ordenanzas).
- Determinaciones de actuación y reparcelación
  - Actualización de las determinaciones del Proyecto de Actuación vigente a las nuevas condiciones de ordenación. Se mantienen las determinaciones generales de actuación, que definen el sistema de gestión y los criterios de reparto de cargas y beneficios, centrándose la modificación en la adecuación de las condiciones de reparcelación.
- Intervención sobre el nuevo sector “Ampliación Los Hitaes”

Para los terrenos correspondientes al nuevo sector de uso predominante industrial, se procede a la reclasificación del suelo (de suelo rústico a urbanizable), estableciendo sus condiciones de ordenación general y detallada completas así como sus determinaciones de actuación de acuerdo con el marco legal y reglamentario vigente. El nuevo sector “Ampliación Los Hitaes” asume asimismo, en el

establecimientos de su ordenación detallada, las compensaciones de reservas dotacionales del sector “Los Hitaes” preexistente derivadas de los cambios sobre la ordenación vigente y ajuste a los vigentes estándares urbanístico. Atendiendo a ello, para este ámbito el Plan Regional se establecen las siguientes determinaciones.

- Determinaciones de Ordenación general
  - Reclasificación de rústicos a urbanizables de los terrenos requeridos para la ampliación del área industrial existente.
  - Delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable de uso industrial, adyacente al ahora existente, estableciendo sus condiciones completas de ordenación general.
- Determinaciones de ordenación detallada
  - Ordenación detallada completa de la nueva área industrial, incluyendo:
    - Calificación urbanística
    - Reservas de suelo destinadas a dotaciones públicas
    - Determinación del aprovechamiento medio
    - Delimitación de Unidades de Actuación
    - Definición de los trazados y condiciones de los servicios urbanos destinados a garantizar la resolución del ciclo del agua, el suministro de energía eléctrica y gas y el acceso a los servicios de telecomunicaciones.
- Determinaciones de actuación y reparcelación
  - Incluyendo determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación, con un alcance análogo al de un Proyecto de Actuación en suelo urbanizable.

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

## **2.b. Ordenación propuesta para el sector “Los Hitaes” preexistente**

### **2.b.i. Marco de actuación y requerimientos sobrevenidos**

El actual sector “Los Hitaes”, delimitado por las NSPM de Bernuy de Porreros y ordenado mediante un Plan Parcial (A.D. 25/01/1999), si bien no se encuentra materialmente desarrollado, sí ha sido objeto hasta la fecha de actuaciones que han modificado, en diferente grado, la situación de partida sobre la que se estableció la ordenación, entre las que se encuentran cambios en el marco legal, aprobación de instrumentos urbanísticos y de gestión, reparcelaciones, actuaciones de compraventa de suelo... que no siempre resultan coherentes entre sí. Al objeto de garantizar la viabilidad del desarrollo del ámbito, procede a través de este Plan Regional establecer unas condiciones de ordenación que recojan del modo más preciso posible la situación actual del sector y sirvan para fijar adecuadamente los derechos y compromisos adquiridos por cada uno de los agentes participantes en la actuación.

Para ello se han diferenciado dos situaciones. Para el caso de las parcelas lucrativas (industriales) se parte de la ordenación detallada aprobada en 1999, contrastándose las condiciones de ordenación urbanísticas con la realidad jurídica acreditada por las inscripciones registrales de cada finca derivada del Texto Refundido del Proyecto de Actuación del sector (2007) como de algunas operaciones parcelarias y urbanísticas posteriores (Estudio de Detalle 2023). Esta realidad jurídica final, una vez incorporadas las modificaciones introducidas por los instrumentos y operaciones posteriores a la aprobación del Plan Parcial, es la tomada como válida en caso de contradicción entre diferentes instrumentos, particularmente en lo referente a la edificabilidad asignada a cada parcela, partiendo de la misma al objeto de determinar las condiciones actuales del sector. Sobre esta situación de partida, el Plan Regional establece puntuales cambios en la ordenación, que se acotan a precisiones geométricas en la delimitación de las fincas, la reconsideración de la parcelación o la ordenanza de aplicación, manteniendo en todo caso las edificabilidades reconocidas, y la reevaluación de parámetros

urbanísticos como aprovechamientos y repercusiones de acuerdo con criterios actualizados, resolviendo los puntuales conflictos y contradicciones identificados en los instrumentos vigentes.

Para el caso de las dotaciones públicas (equipamiento, espacio libre público, viarios), el Plan Regional opta por su reconsideración y adecuación completa al marco legal y reglamentario vigente, depurando de este modo situaciones de la ordenación actual que no se ajustarían a dicho marco<sup>9</sup>. Esta reordenación, que modifica la localización de algunas dotaciones previstas, no supone en ningún caso una merma en las dotaciones públicas previamente existentes, sino únicamente su adecuado reconocimiento de acuerdo con criterios reglamentarios actuales y, en su caso, la evaluación de los déficits existentes para su correspondiente compensación, ya sea en el mismo sector o, en el caso de no ser posible, en el nuevo sector de ampliación.

Esta reordenación de dotaciones se realiza desde una perspectiva global para el conjunto de la actuación, aunque desde el punto de vista de la justificación del cumplimiento normativo sea necesario el tratamiento diferenciado de ambos sectores. Esto es, la ordenación propuesta asegura que en el conjunto del ámbito ordenado por el Plan Regional (sector existente y su ampliación) se garantice el cumplimiento de los estándares dotacionales reglamentarios, aunque para ello es necesario establecer mecanismos de compensación entre ambos sectores. Ello es así porque el funcionamiento unitario del conjunto requiere de la interconexión viaria entre ambos ámbitos, algo que, como se ha señalado previamente en esta memoria, imposibilita actualmente la localización del sistema de espacio libre público en las condiciones previstas originalmente en el Plan Parcial del sector “Los Hitaes”, espacio concebido entonces como una banda en el perímetro del área industrial, que debe ser redelimitado.

Por otra parte, las dotaciones previstas por el Plan Parcial del sector “Los Hitaes” preexistente, aun no realizando la anterior modificación, tampoco cumplirían los criterios y estándares dotacionales actuales de forma independiente. Siendo uno de los criterios del Plan Regional que se atienda al cumplimiento de estos estándares (aun entendiéndose que, por tratarse de un sector con ordenación detallada, esta adecuación al marco reglamentario vigente no sería estrictamente necesaria en aplicación de la Disposición Transitoria Sexta, pudiendo ejecutarse de acuerdo a sus propias determinaciones), este instrumento aplica la posibilidad ofrecida por el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que habilita que, a través de modificaciones de planeamiento, se compensen cambios en la superficie de las dotaciones públicas previstas en sectores de suelo urbanizable en otros sectores próximos. De esta forma, el defecto en las cuantías de Espacio Libre Público y Equipamiento dentro de la delimitación del sector “Los Hitaes” existente se compensa con un sobredimensionamiento de las dotaciones previstas en el nuevo sector “Ampliación Los Hitaes”, ofreciendo en conjunto unas cuantías dotacionales que se ajustan a las exigencias de la actual legislación urbanística.

Así, sin comprometer las exigencias legales y reglamentarias, se maximiza la superficie neta de suelo con destino a actividades productivas, con el mejor ajuste a las preexistencias topográficas de los terrenos, incluyendo el estudio de la conexión de las áreas del nuevo sector con las zonas del existente ya urbanizadas y con el viario completado. Y se dota de la mayor flexibilidad a la ordenación y localización de los usos previstos, habilitando diversidad de situaciones posibles (parcelas con diferentes dimensiones e intensidades de edificación) que hagan viables iniciativas empresariales de gran escala (como las que ya han manifestado su interés en implantarse en el lugar), así como otro tipo de industrias de carácter más local. Asimismo, la reducción de la superficie de viario prevista a lo mínimo imprescindible que exija la movilidad del área y los requerimientos de aparcamiento en viario público posibilita una disminución significativa de los costes de urbanización, redundando en un incremento de la viabilidad económica de la actuación, de iniciativa pública.

---

<sup>9</sup> A modo de ejemplo, la ordenación actual computa como Espacio Libre Público espacios auxiliares del viario (glorietas, recorridos peatonales...) que de acuerdo con el marco legal actual deben ser reconsideradas como parte del viario público. En el caso de los equipamientos, tampoco pueden tenerse en consideración actualmente a efectos de cesiones aquellos destinados a dotaciones privadas, tal como constaban en la ordenación anterior del sector.

Desde el punto de vista de la ordenación general procede, con el objeto de garantizar la seguridad jurídica y el encuadre de la actuación en la legislación urbanística, actualizar de acuerdo al marco legal vigente la ficha de determinaciones de ordenación general del sector, depurando errores y contradicciones existentes entre los instrumentos vigentes (delimitación, superficies, asignación de sistemas generales...) o la asignación al sector por parte de las NSPM de parámetros contrarios al marco legal actual (edificabilidad). Estos ajustes se acotan a una actualización de las determinaciones en términos de mediciones y parámetros urbanísticos de referencia, pero manteniendo inalterada la edificabilidad total materializable en el sector). Para ello, se parte de las condiciones de ordenación detallada vigentes, con los ajustes puntuales establecidos por el Plan Regional, y a partir de estas se procede a la estimación de los parámetros de ordenación general requeridos para su encuadre, verificando el cumplimiento del marco legal vigente y la coherencia con el instrumento de planificación general en vigor.

La formalización de estos cambios y adecuaciones en la ordenación del sector existente requieren finalmente de la actualización de las determinaciones de gestión aplicables a los terrenos. A tal efecto, el Plan Regional incorpora, como anexo independiente, un capítulo de determinaciones de gestión aplicables al ámbito del sector “Los Hitaes” que actualizan y modifican las derivadas del Proyecto de Actuación vigente, de acuerdo al texto refundido de 2007. En relación con ello, el Plan Regional asume las determinaciones generales de actuación de este Proyecto de Actuación, matizadas puntualmente con los cambios de titularidad de algunos terrenos, y, partiendo de ellas, se definen una nuevas condiciones de reparcelación completas.

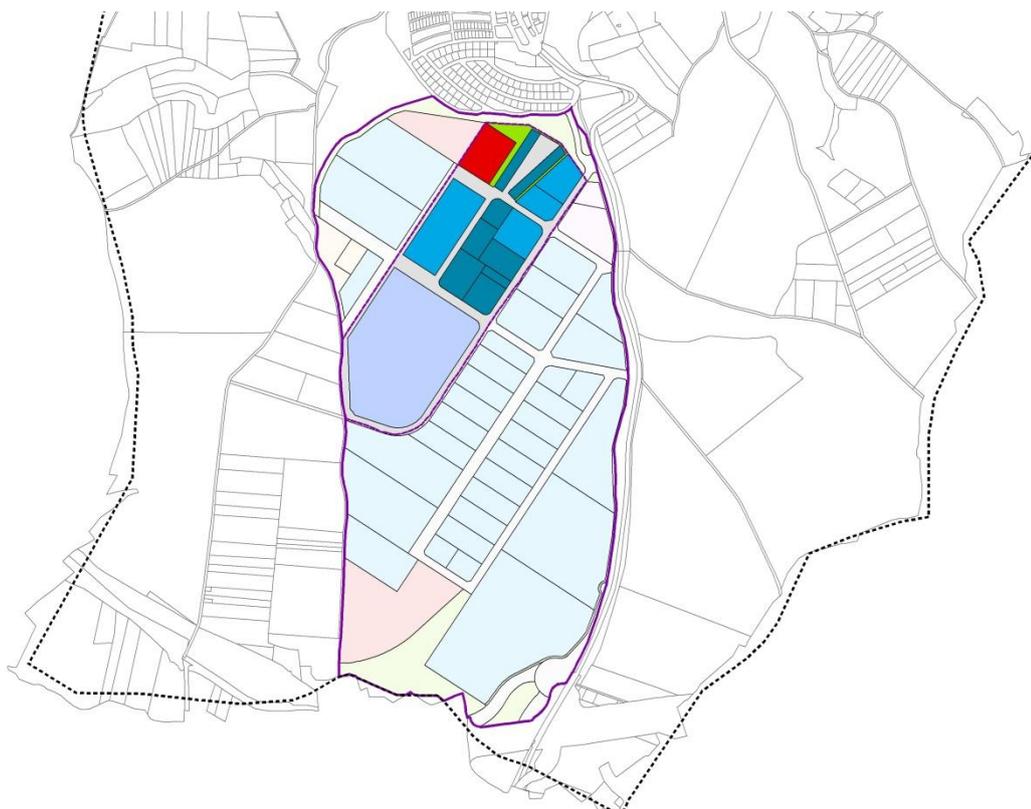


Ilustración 38. Ordenación detallada del sector Los Hitaes, definida por el Plan Regional de Ámbito Territorial

La relación de modificaciones en las determinaciones de ordenación y gestión vigentes, derivadas de este Plan Regional, se detallan en los siguiente epígrafes.

## 2.b.ii. Determinaciones de Ordenación General

### 2.b.ii.1 Clasificación del suelo

El Plan Regional no incorpora modificaciones sobre la clasificación del suelo de los terrenos incluidos en el sector “Los Hitaes” preexistente, manteniendo su condición de suelo urbanizable en aplicación de las Disposiciones Transitorias Tercera y Sexta del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (consideración como suelo urbanizable de los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar).

### 2.b.ii.2 Sistemas Generales

La ficha de condiciones de ordenación del sector “Los Hitaes” en las NSPM de Bernuy de Porreros señalaban la adscripción de un sistema general de 20.000 m<sup>2</sup>, superficie que el Plan Parcial aprobado en 1999 reduce a 10.706 m<sup>2</sup>. Aunque en el documento del Plan Parcial no se indica la condición, localización o mecanismo de gestión de estos Sistemas Generales, en el Informe previo a la aprobación definitiva del instrumento, el arquitecto redactor identifica este con el “Camino de Zamarramala, de titularidad municipal”<sup>10</sup>, añadiendo que se trata de un Sistema General ya obtenido de forma previa a la redacción del instrumento de ordenación detallada.

Dada su condición de dotación ya obtenida, y cuya superficie no fue posteriormente tenida en cuenta a los efectos de establecimiento de las determinaciones del Proyecto de Actuación (2007), no se considera necesario el mantenimiento como dotación adscrita al sector, suprimiéndose por ello dicha carga de las condiciones de ordenación general del sector “Los Hitaes”.

### 2.b.ii.3 Actualización y adecuación al marco legal vigente de las condiciones del sector

Se sustituye, actualizándola al marco legal vigente, la ficha de determinaciones de ordenación general del sector de las NSPM de Bernuy de Porreros. En particular, se revisan de acuerdo a medición actualizada, la superficie del sector (que en la ficha es referida “con carácter indicativo”), las cargas dotacionales y la edificabilidad máxima (de acuerdo con legislación vigente). Asimismo se actualizan el resto de parámetros incluidos en la ficha de condiciones, de acuerdo al marco reglamentario vigente. Las condiciones definidas como “Limitaciones” en la ficha del sector (retranqueos, parcela mínima, ocupación...) son derivadas a las condiciones de ordenación detallada.

Los parámetros actualizados de referencia serán los siguientes:

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
<b>Uso predominante</b>	Industrial
<b>Superficie del Sector</b>	253.808,28 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas Generales</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Índice de Edificabilidad máximo</b>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad máxima</b>	126.904,14 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
Cesión de Espacio Libre Público	Según RUCyL
Cesión de Equipamiento Público	Según RUCyL
Reserva de aparcamiento	Según RUCyL

<sup>10</sup> En otras partes del documento se refiere al sistema general como la “Vereda de las Cabezadas”, que sería en cualquier caso, dada su afectación como vía pecuaria, una dotación existente de carácter público que debería ser excluida de la delimitación del sector.

### 2.b.iii. Determinaciones de Ordenación Detallada

El Plan Regional asume parcialmente las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Parcial del sector “Los Hitaes” aprobado en 1999, con las siguientes particularidades:

- Se integran en el Plan Regional las modificaciones introducidas sobre la ordenación y parcelación de las fincas industriales por instrumentos posteriores a la aprobación del Plan Parcial (Estudio de Detalle).
- Los límites físicos de las parcelas con aprovechamientos lucrativos son puntualmente reconfiguradas, reconociéndose en cualquier caso la edificabilidad que consta en las inscripciones registrales actualizadas de las fincas.
- La parcela calificada como “Equipamiento Privado” es recalificada para su destino a usos industriales, al no existir previsión de demanda de esta ni a medio ni a largo plazo.
- La edificabilidad máxima materializable a través de la ordenación detallada se mantiene dentro de los límites derivados de las determinaciones de ordenación general del sector.
- Las dotaciones de cesión (espacios libres, equipamientos, viario) son reordenadas al objeto de garantizar la continuidad e integración del sector “Los Hitaes” con su ampliación.
- Se incorporan nuevas condiciones normativas (ordenanzas).

En los siguientes epígrafes se desarrolla de modo pormenorizado el alcance de las determinaciones urbanísticas.

#### 2.b.iii.1 Calificación urbanística

Tomando como referencia la ordenación vigente y con sus modificaciones, que se asume parcialmente, y la situación jurídica acreditada de las fincas dentro del ámbito del sector “Los Hitaes”, se establecen las condiciones de ordenación detallada detalladas en el siguiente cuadro:

AMBITO	ORDENANZA	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>
M 1	Industria Extensiva	Industrial	91.766,03	54.952,00
M 2	Industria General	Industrial	24.000,48	15.800,00
M 3-1	Industria General	Industrial	9.777,49	4.800,00
M 3-2	Industria Intensiva	Industrial	33.606,71	22.131,38
M 4-1	Industria General	Industrial	8.183,09	4.675,00
M 4-2	Industria General	Industrial	6.194,90	3.575,00
M 5	Industria Intensiva	Industrial	4.721,66	6.287,72
M 6	Industria Intensiva	Industrial	4.699,28	6.257,90
<b>TOTAL USO INDUSTRIAL</b>			<b>182.949,64</b>	<b>118.479,00</b>
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>			<b>182.949,64</b>	<b>118.479,00</b>
SL-ELP 1	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	6.790,59	-
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			<b>6.790,59</b>	<b>-</b>
SL-EQ 1	Equipamiento	Dotacional	12.608,31	-
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>12.608,31</b>	<b>-</b>
VIARIO PÚBLICO	Viario Público	Viario Público	<b>51.459,74</b>	
<b>TOTAL VIARIO PÚBLICO</b>			<b>51.459,74</b>	
<b>TOTAL DOTACIONES URBANÍSTICAS SISTEMAS LOCALES</b>			<b>70.858,64</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>253.808,28</b>	<b>118.479,00</b>



Ilustración 39. Ordenación detallada del sector Los Hitaes, definida por el Plan Regional de Ámbito Territorial

**2.b.iii.2 Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos**

Se redefinen, dentro del ámbito del sector “Los Hitaes” las reservas de espacios libres públicos, equipamientos y viario público ya definidas por el Plan Parcial que estableció la ordenación del sector, adecuando las cuantías objeto de cesión a las actuales exigencias del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, o 5 por ciento de la superficie del sector, para equipamientos y espacios libres públicos).

En relación con ello, el Plan Parcial vigente establecía unas reservas de espacios libres públicos y equipamientos que no satisfacerían cuantitativamente los referidos estándares actuales, en el caso de los equipamientos por considerar en su cómputo tanto dotaciones públicas como privadas; y en el caso de los espacios libres por computar algunas superficies que no cumplirían, con los criterios vigentes, tal condición (deberían ser computados como viarios públicos). Así, el Plan Parcial, con sus modificaciones, realizaba la siguiente provisión de dotaciones:

TIPO	SUPERFICIE	OBSERVACIONES
<b>EQUIPAMIENTOS</b>		
EQ Público	9.546,00	
EQ Privado	14.966,30	No computable según criterios RUCyL (dotación privada)
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>		
EL 01	1.209,48	
EL 02	0,00	Suprimida ED 15/12/2022
EL 03	0,00	Suprimida ED 15/12/2022
EL 04	0,00	Suprimida ED 15/12/2022
EL 05	288,02	No computable según criterios RUCyL (espacio auxiliar viario)
EL 06	544,37	No computable según criterios RUCyL (espacio auxiliar viario)
EL 07	17.052,42	Modificada ED 15/12/2022
Paseos Peatonales	5.307,81	Modificada ED 15/12/2022 No computable según criterios RUCyL (espacio auxiliar viario)
EL-02*	1.540,20	Creado ED 15/12/2022 No computable según criterios RUCyL (espacio auxiliar viario)
EL-03*	212,80	Creado ED 15/12/2022 No computable según criterios RUCyL (espacio auxiliar viario)
EL-04*	73,60	Creado ED 15/12/2022 No computable según criterios RUCyL (espacio auxiliar viario)

Pueden considerarse por tanto, de acuerdo con los criterios reglamentarios actuales, dotaciones públicas a los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión las siguientes:

Equipamientos Públicos	9.546,00 m <sup>2</sup>
Espacios Libres Públicos	18.261,90 m <sup>2</sup>

En cumplimiento del texto reglamentario vigente, las dotaciones mínimas de equipamientos y espacios libre públicos en el sector, calculadas tomando como referencia la edificabilidad materializable en el sector de acuerdo con la ordenación detallada propuesta, serían las siguientes:

Equipamientos Públicos	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> (o 5% de superficie del sector)	17.771,85 m <sup>2</sup>
Espacios Libres Públicos	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> (o 5% de superficie del sector)	17.771,85 m <sup>2</sup>

Este Plan Regional desarrolla una propuesta de ordenación del sector que modifica las dotaciones anteriormente previstas en el Plan Parcial aprobado. Ello implica la supresión parcial del antiguo EL-07 que define el límite oeste del sector, que queda tras la reordenación como viario público al objeto de permitir la interconexión entre el sector “Los Hitaes” existente y su ampliación, lo que supone una reducción neta de su superficie. Por su parte, el equipamiento público es reordenado, incrementando su superficie, aunque sin llegar a alcanzar con ello la superficie mínima requerida por los estándares actuales.

En aplicación del artículo 172 del RUCyL, resulta posible introducir modificaciones en los espacios libres y equipamientos previstos en un ámbito de suelo urbanizable siempre que la superficie de la dotación modificada sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, que puede situarse en el mismo sector o en un sector próximo, sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos. Este Plan Regional, aplicando la posibilidad señalada en este artículo, realiza la compensación mediante una localización de cesiones en el sector “Los Hitaes”, evaluando la cuantía adicional necesaria para alcanzar el estándar mínimo reglamentario, cuantía que se tiene en cuenta en la ordenación del sector “Ampliación Los Hitaes”, incrementando sus propias reservas destinadas a dotaciones.

De este modo:

DOTACION	SUPERFICIE EXISTENTE (PP VIGENTE)	SUPERFICIE MINIMA	SUPERFICIE EN ORDENACIÓN	SUPERFICIE A COMPENSAR EN SECTOR “AMPLIACION)
Equipamientos Públicos	9.546,00 m <sup>2</sup>	17.771,85	12.608,31	5.163,54
Espacios Libres Públicos	18.261,90 m <sup>2</sup>	17.771,85	6.790,59	10.981,26
		<b>35.543,70</b>	<b>19.398,90</b>	<b>16.144,80</b>

Asimismo, en el sistema viario se establece una reserva de plazas de aparcamiento que garantiza el cumplimiento de los estándares requeridos en el artículo 128 del RUCyL, con las excepciones definidas para sectores de uso predominante no residencial. Se han localizado en la ordenación 525 plazas de estacionamiento para vehículos automóviles, así como 73 plazas adicionales para vehículos pesados, para cada una de las cuales se establece una equivalencia a 11 plazas ordinarias. Ello computa un total de 1.314 plazas de estacionamiento equivalentes, que satisfacen el estándar mínimo de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables.

Dentro de estas plazas se prevén asimismo 14 plazas reservadas para personas con movilidad reducida, que garantizan el cumplimiento de la dotación mínima prevista por 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.

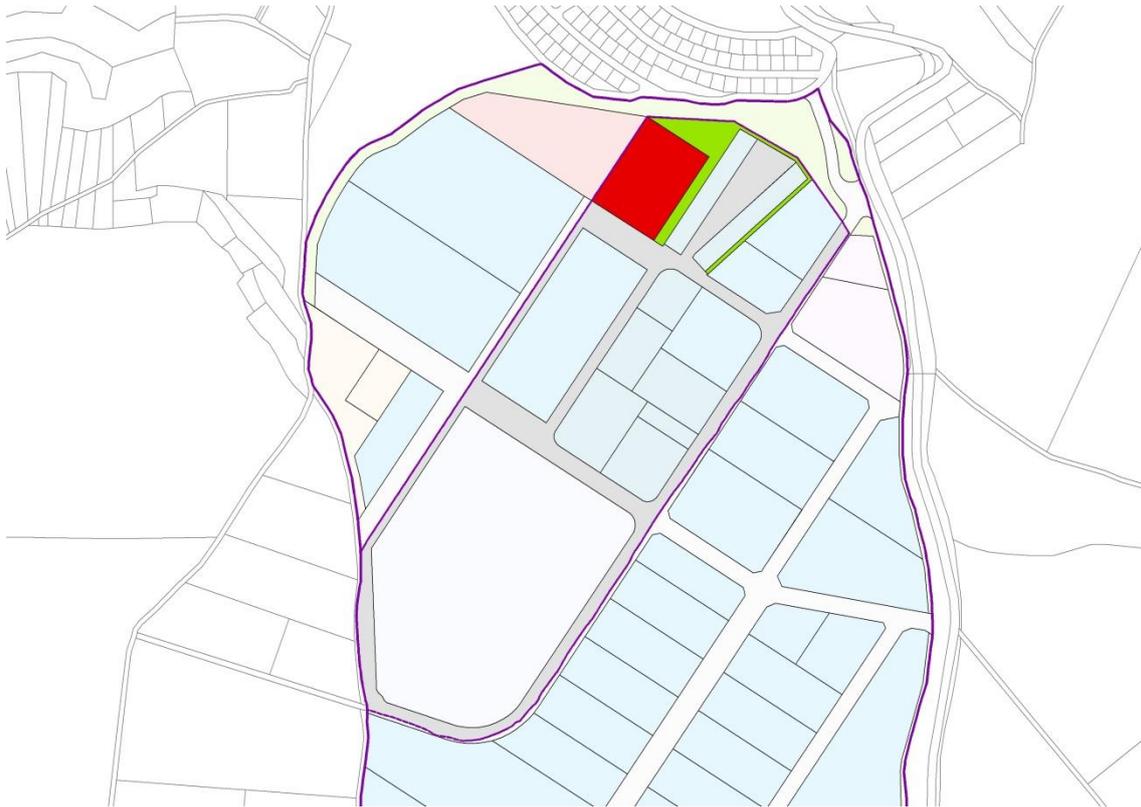


Ilustración 40. Localización de dotaciones públicas en el sector “Los Hitaes”

### **2.b.iii.3 Determinación del aprovechamiento medio**

Al establecer la ordenación detallada del sector "Los Hitaes", el Plan Regional realiza una reevaluación del aprovechamiento medio del sector de acuerdo con los criterios definidos por el vigente texto reglamentario (art. 107) que, como se ha señalado, difiere del utilizado por el Plan Parcial y Proyecto de Actuación vigentes al haber deducido estas superficies que no se correspondían con dotaciones existentes. A los efectos de dicho cálculo, se mantienen los coeficientes de ponderación indicados en el Plan Parcial vigente, asignando al uso predominante industrial el coeficiente unidad. La ordenación del Plan Regional no prevé parcelas lucrativas destinadas a otros usos, al proponerse el cambio de calificación de la parcela dotacional privada preexistente a industrial.

En relación con la superficie computable a los efectos de cálculo del aprovechamiento, no se contemplan superficies dotacionales de carácter público ya afectas a su uso que deban ser deducidas. A este respecto, no se consideran como dotaciones públicas existentes los viales ya urbanizados, entendiéndose que dicha situación responde al proceso propio de desarrollo material del sector, aún incompleto, no encontrándose dicha urbanización recibida en los términos previstos en el marco legal vigente.

De acuerdo con estos criterios, el aprovechamiento medio del sector "Los Hitaes" quedaría fijado en los siguientes términos:

Superficie:	253.808,28 m <sup>2</sup>
Dotaciones existentes:	0,00 m <sup>2</sup>
Superficie computable:	253.808,28 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	118.479,00 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ponderación:	1
Aprovechamiento:	118.479,00 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento medio:</b>	<b>0,4668051 m<sup>2</sup>tup/m<sup>2</sup>s</b>

### **2.b.iii.4 Delimitación de unidades de actuación**

El Plan Regional mantiene sin cambios la delimitación de la Unidad de Actuación recogida en el Plan Parcial del sector "Los Hitaes", previsto para su desarrollo como unidad única.

## 2.c. Ordenación propuesta para el nuevo sector de suelo urbanizable “Ampliación Los Hitaes”

El Plan Regional establece las condiciones de ordenación sobre unos terrenos clasificados actualmente como rústicos, que pasan a conformar un nuevo sector de suelo urbanizable, “Ampliación Los Hitaes”, adyacente al existente. Los terrenos del nuevo sector son mayoritariamente de titularidad pública (como sucede con el sector existente). El Plan Regional define la ordenación urbanística completa en el ámbito del nuevo sector, tanto de ordenación general como detallada, en los términos que se describen en los siguientes epígrafes.

### **2.c.i. Determinaciones de ordenación general**

#### ***2.c.i.1 Clasificación del Suelo***

El Plan Regional modifica la clasificación de los terrenos rústicos que pasan a formar parte de un nuevo sector de suelo urbanizable industrial, “Ampliación Los Hitaes”. Ello supone la clasificación de 830.171,74 metros cuadrados de nuevos suelos urbanizables.

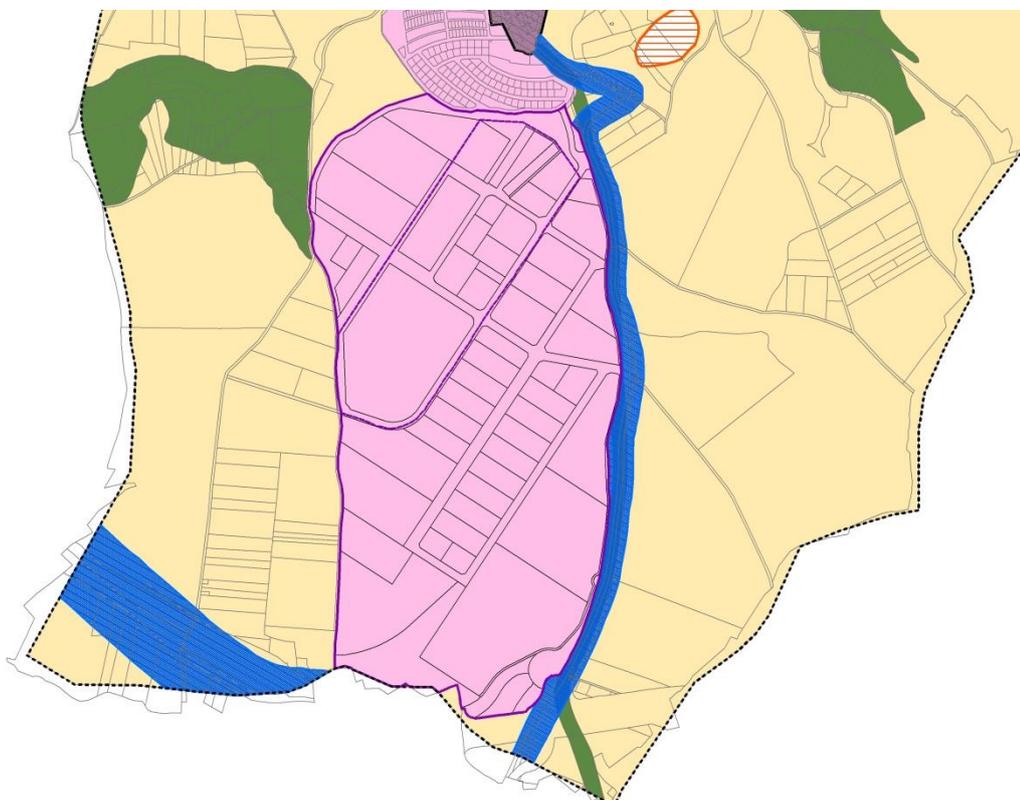


Ilustración 41. Clasificación del suelo modificada. Los terrenos del nuevo sector “Ampliación Los Hitaes” son clasificados como Suelo Urbanizable.

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

El Plan Regional no crea nuevos sistemas generales para su adscripción al sector “Ampliación Los Hitaes”.

### **2.c.i.3 Delimitación de un nuevo sector urbanizable “Ampliación Los Hitaes”**

Sobre los terrenos actualmente clasificados como suelo rústico para los que el Plan Regional propone su clasificación como urbanizables, se delimita un nuevo sector, “Ampliación Los Hitaes” para el que se establecen sus condiciones completas de ordenación general de acuerdo al marco legal vigente. A tales efectos, las condiciones de ordenación general del nuevo sector son análogas a las del sector “Los Hitaes” existente, garantizándose de este modo la unidad de criterios en el ámbito de suelo urbanizable industrial.

El siguiente cuadro resume los principales parámetros de ordenación del nuevo sector.

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
<b>Uso predominante</b>	Industrial
<b>Superficie del Sector</b>	830.171,74 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas Generales</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Índice de Edificabilidad máximo</b>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad máxima</b>	415.085,87 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
Cesión de Espacio Libre Público	Según RUCyL
Cesión de Equipamiento Público	Según RUCyL
Reserva de aparcamiento	Según RUCyL

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

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

El Plan Regional establece las condiciones de ordenación detallada completas del nuevo sector de suelo urbanizable “Ampliación Los Hitaes”. 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 Calificación urbanística**

El Plan Regional establece las condiciones de ordenación detallada completa del ámbito del nuevo sector delimitado, incluyendo 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 parcelas previstas en el ámbito del instrumento de ordenación del territorio de una ordenanzas de edificación, entendidas como ordenación comprensiva de dichos parámetros, de acuerdo con la normativa expresamente incorporada por este Plan Regional.

El siguiente cuadro sintetiza los principales parámetros de la ordenación detallada establecida por el Plan Regional, con una asignación de superficie y edificabilidades por zona de ordenanza.

<b>SECTOR AMPLIACIÓN LOS HITALES</b>				
<b>AMBITO</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>USO PREDOMINANTE</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>EDIFICABILIDAD m<sup>2</sup></b>
M A 01	Terciario Productivo	Oficinas/Equipamientos	17.806,98	17.806,98
M A 02	Industria General	Industrial	69.037,22	51.777,92
M A 03	Industria General	Industrial	39.207,96	29.405,97
M A 04	Industria General	Industrial	27.201,81	20.401,36
M A 05	Industria General	Industrial	7.942,22	5.956,67
M A 06	Industria General	Industrial	136.922,56	102.691,93
M A 07	Industria General	Industrial	89.861,87	67.396,40
M A 08	Industria extensiva	Industrial	181.285,95	119.648,64
<b>TOTAL USO INDUSTRIAL</b>			<b>569.266,57</b>	<b>415.085,87</b>
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>			<b>569.266,57</b>	<b>415.085,87</b>
SL-ELP A 01	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	1.292,32	-
SL-ELP A 02	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	22.269,81	-
SL-ELP A 03	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	3.194,76	-
SL-ELP A 04	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	5.254,40	-
SL-ELP A 05	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	36.450,09	-
SL-ELP A 06	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	7.299,16	-
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			<b>75.760,54</b>	<b>-</b>
SL-EQ A 01	Equipamiento	Dotacional	51.336,55	-
SL-EQ A 02	Equipamiento	Dotacional	17.653,12	-
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>68.989,67</b>	<b>-</b>
SL-SU 1	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	4.004,66	-
SL-SU 2	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	10.493,50	-
<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS PÚBLICOS</b>			<b>14.498,16</b>	<b>-</b>
VIARIO PÚBLICO	Viario Público	Viario Público	91.561,44	-
VIARIO PÚBLICO	Viario Público (Enlaces)	Viario Público (Enlaces)	10.095,37	-
<b>TOTAL VIARIO PÚBLICO</b>			<b>101.656,81</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DOTACIONES URBANÍSTICAS SISTEMAS LOCALES</b>			<b>260.905,17</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>			<b>830.171,74</b>	<b>415.085,87</b>



Ilustración 42. Ordenación detallada del sector Ampliación Los Hitaes, definida por el Plan Regional de Ámbito Territorial

### 2.c.ii.3 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 nuevo sector, garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas exigidas por el marco legal vigente en materia de urbanismo. En particular, las reservas establecidas satisfacen el estándar 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 100 metros cuadrados construibles (o 5 por ciento de la superficie del sector) para equipamientos públicos. El nuevo sector “Ampliación Los Hitaes” asume también dentro de su ámbito de ordenación la compensación de los déficits dotacionales cuantificados en el ámbito del sector “Los Hitaes” existente, aplicando la posibilidad otorgada por el artículo 171 del RUCyL.

El siguiente cuadro sintetiza la justificación del cumplimiento de los estándares legales para el nuevo sector “Ampliación Los Hitaes”, incluyendo las referidas compensaciones:

TIPO DE DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEGAL	SUPERFICIE MÍNIMA		SUPERFICIE ORDENACIÓN	ESTÁNDAR ORDENACIÓN
<b>Espacios Libres Públicos</b>	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edif. (5% sup. Sector)	62.262,88	73.244,14	75.760,54	18,25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
	Comensación “Los Hitaes”	10.981,26			
<b>Equipamientos públicos</b>	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edif. (5 % sup. Sector)	62.273,57	67.437,11	68.989,67	16,62 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
	Comensación “Los Hitaes”	5.163,54			



Ilustración 43. Localización de dotaciones públicas en el sector “Ampliación Los Hitaes”

Asimismo, en el sistema viario se establece una reserva de plazas de aparcamiento que garantiza el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 128 del RUCyL, con las excepciones establecidas para sectores de uso predominante no residencial. Se han localizado en la ordenación, situadas en viario público, 1.605 plazas de estacionamiento para vehículos automóviles, así como 202 plazas adicionales para vehículos pesados, para cada una de las cuales se establece una equivalencia a 11 plazas ordinarias. Ello computa un total de 3.827 plazas de estacionamiento equivalentes. Adicionalmente, para los edificios dotacionales (equipamientos públicos) se ha previsto desde la normativa urbanística una dotación de una plaza por cada 100 metros cuadrados edificables, que deberá ser de uso público. Si bien la ordenanza de equipamiento establece una edificabilidad máxima de  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , a efectos de cálculo de esta reserva se considera una edificabilidad de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , lo que implicaría una edificabilidad materializada en dotaciones en el sector de  $68.989,67 \text{ m}^2$  y, por tanto, una dotación mínima de estacionamiento público de 690 plazas adicionales. Por tanto, considerando las plazas previstas en viario público y en equipamientos públicos se alcanza una dotación de plazas de estacionamiento de 4.517 plazas, que permite dar cumplimiento al estándar reglamentario de plazas de estacionamiento de uso público.

Dentro de estas plazas se prevén asimismo 40 plazas reservadas para personas con movilidad reducida localizadas en viario, que garantizan el cumplimiento de la dotación mínima prevista por 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. Adicionalmente, las plazas de estacionamiento en equipamientos públicos deberían asimismo satisfacer la normativa relativa a previsión de plazas para personas con movilidad reducida, los que supone 18 plazas adicionales, que deberán ser localizadas en los proyectos técnicos correspondientes.

#### **2.c.ii.4 Determinación del aprovechamiento medio**

El Plan Regional determina el aprovechamiento medio del nuevo sector "Ampliación Los Hitaes" de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento de Urbanismo. A los efectos de dicho cálculo, se establece como uso predominante del sector el industrial, con independencia de la tipología, al que se le asigna el índice unidad (1). El Plan Regional contempla asimismo la previsión de parcelas de uso Terciario Productivo, orientadas a la implantación de actividades comerciales con una alta compatibilidad y vinculación a usos productivos. Considerando esta compatibilidad, se aplica a las parcelas con este uso también el índice unidad. En relación con la superficie computable a los efectos de cálculo del aprovechamiento, no se contemplan superficies detacionales de carácter público ya afectas a su uso que deban ser deducidas. De acuerdo con estos criterios, el aprovechamiento medio del sector quedaría fijado en los siguientes términos.

- **Sector Ampliación Los Hitaes:**

Superficie:	830.171,74 m <sup>2</sup>
Dotaciones existentes:	0,00 m <sup>2</sup>
Superficie computable:	830.171,74 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	415.085,87 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ponderación:	1
Aprovechamiento:	415.085,87 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento medio:</b>	<b>0,500000 m<sup>2</sup>tup/m<sup>2</sup>s</b>

#### **2.c.ii.5 Delimitación de unidades de actuación**

Para el desarrollo del sector "Ampliación Los Hitaes" se propone la delimitación de una única Unidad de Actuación que abarca la totalidad del sector.

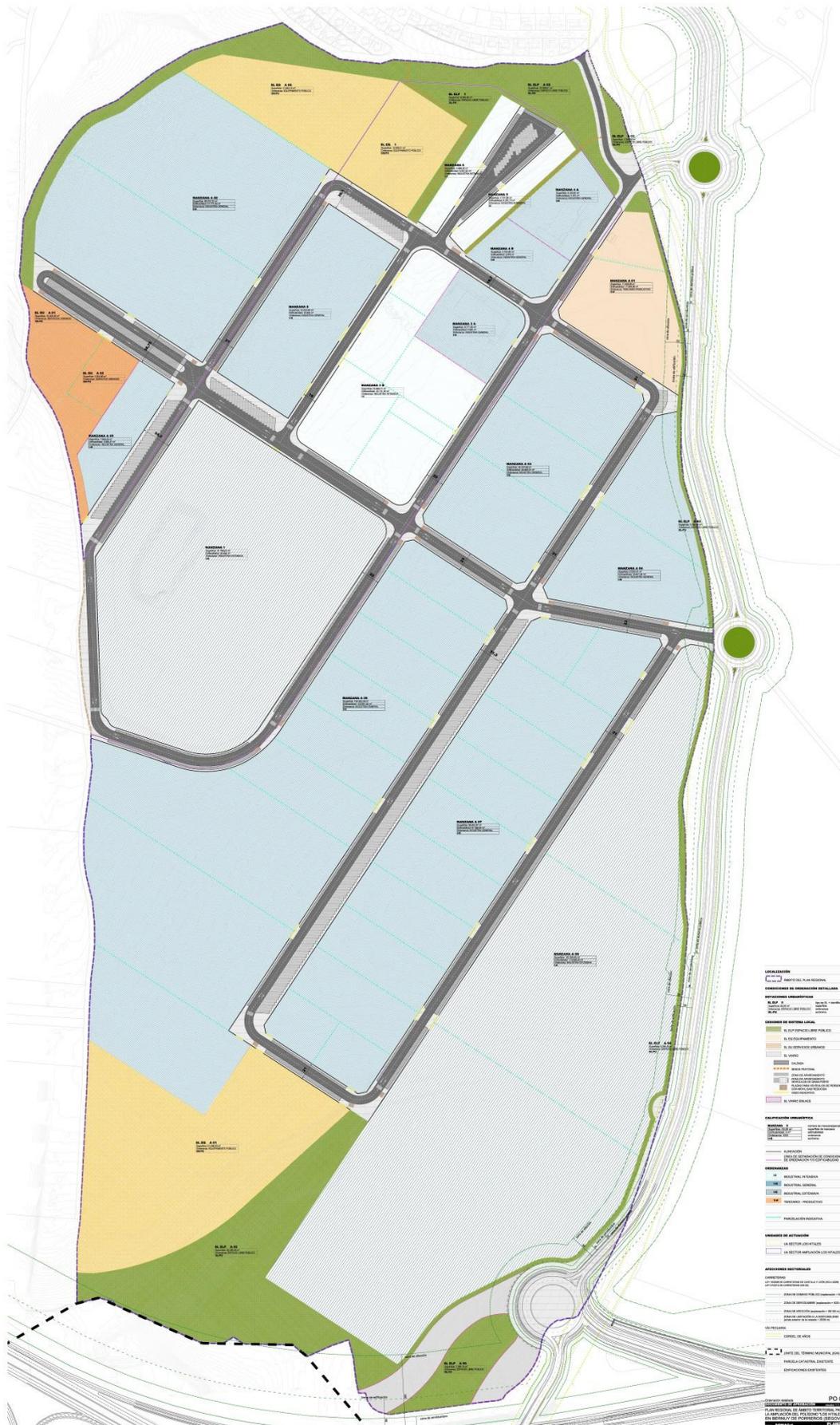


Ilustración 44. Planos síntesis de condiciones de ordenación, general y detallada, del Plan Regional

## 2.d. Determinaciones normativas

### 2.d.i.1 Encuadre

Si bien este Plan Regional establece la ordenación detallada de dos ámbitos diferenciados, un sector preexistente y otro de nueva clasificación, constituye uno de los objetivos de la propuesta que ambos, tras su desarrollo, puedan operar como un polígono integrado. A este respecto, la consideración independiente de ambos ámbitos a los efectos de descripción de las modificaciones y condiciones establecidas por este instrumento de ordenación del territorio tiene un sentido estrictamente operativo, permitiendo dar respuesta a la diferente condición urbanística de origen de ambos ámbitos y justificar el encuadre de las actuaciones en el marco legal y reglamentario vigente. Desde el punto de vista de la estricta ordenación de los terrenos y su destino final a actividades productivas interesa, sin embargo, optar por un tratamiento de ambos ámbitos de modo unitario, procediendo por ello la definición de un marco normativo único aplicable al conjunto del área productiva.

Debe tenerse además en consideración que el sector “Los Hitaes” existente, aun contando con un instrumento de ordenación detallada que incluye un capítulo normativo (“Ordenanzas del Plan Parcial”), el mismo supone en su mayor parte una simple reproducción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bernuy de Porreros, no adaptadas al marco legal vigente, o de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de adecuado desarrollo en lo relativo a condiciones generales pero exigua en lo que se refiere a las condiciones particulares aplicables en cada parcela (calificación urbanística). Una normativa que en el caso de los usos industriales es única para la totalidad de las parcelas del sector, sin tener en consideración las diferenciadas condiciones de superficie, localización o destino de estas.

El Plan Regional incorpora por ello una normativa única aplicable para el conjunto de su ámbito (ambos sectores) en el que redefine las condiciones aplicables a las parcelas finalistas, definiendo un sistema de ordenanzas de edificación adecuadas a las condiciones y requerimientos del área industrial tanto para los usos productivos (industriales) como para las dotaciones previstas. Esta normativa sustituye plenamente a la incluida en el Plan Parcial del sector “Los Hitaes”. Para aquellos aspectos no definidos en la normativa del Plan Regional, mantienen su vigencia con carácter subsidiario las condiciones generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bernuy de Porreros, con las excepciones señaladas en el siguiente epígrafe.

### 2.d.i.2 Vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bernuy de Porreros

Las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento Municipal de Bernuy de Porreros mantienen, dentro del ámbito del Plan Regional, su vigencia como marco urbanístico general municipal, siendo de aplicación subsidiaria en todo aquello que no resulte contradictorio con las determinaciones del instrumento de ordenación del territorio o con la legislación vigente. En particular, mantienen su vigencia aquellas condiciones referidas a las condiciones generales de edificación y urbanización cuando las mismas no resulten contradictorias con la legislación urbanística o sectorial vigente.

No obstante a lo anterior, y en relación específica con las condiciones establecidas por las normativa urbanística de las NSPM para las actividades de “Industrias en General”, en el ámbito del Plan Regional no serán de aplicación los siguientes artículos.

- Art. 153 Límites de Funcionamiento, referida a aquellas medidas orientadas al “adecuado control de los efectos ambientales de las actividades industriales”, que son reemplazadas por las establecidas en el marco del procedimiento de evaluación ambiental del Plan Regional.
- Art. 155 Límites de Potencia Eléctrica, por ser los límites absolutos establecidos para industrias en edificio exclusivo por dicho artículo (30 kW) incompatibles con la implantación de los tipos de actividades propios de un área industrial.

### 2.d.i.3 Ordenanzas de edificación

Para el establecimiento de la ordenación detallada dentro de su ámbito, este Plan Regional define las siguientes ordenanzas de edificación:

- Ordenanza Industrial –Industria Intensiva (I-I), orientada a la implantación de actividades productivas en parcelas de tamaño pequeño o medio, en situación adosada o conformando naves nido, con una alta intensidad edificatoria y flexibilidad funcional.
- Ordenanza Industrial – Industria General (I-G), orientada a la implantación general de actividades productivas, con una alta flexibilidad en su disposición en parcela
- Ordenanza Industrial – Industria Extensiva (I-E), orientada a la implantación de actividades productivas con una elevada demanda de superficie.
- Terciario-Productivo (T-P), orientada a la implantación de usos comerciales, de oficinas... con una alta compatibilidad con actividades productivas diferentes del industrial.

Se definen asimismo, para la regulación de la condiciones de las dotaciones públicas, las siguientes ordenanzas:

- Equipamiento
- Espacios Libres y Zonas Verdes
- Servicios Urbanos

### 2.a. Propuesta de Infraestructuras externas

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, el Plan Regional puede contemplar aquellas actuaciones correspondientes a aquellos enlaces y conexiones con las redes de infraestructuras requeridas para el desarrollo de sus determinaciones. Dicha consideración comporta la declaración de dichas actuaciones como de utilidad pública e interés social a los efectos de su ejecución, incluyendo en su caso la expropiación, ocupación forzosa o modificación de servidumbres. El Plan Regional comprende así, además de la ejecución de las redes de infraestructuras internas de los sectores de suelo urbanizable delimitados (que son contempladas como obras de urbanización propias de los desarrollos de los correspondientes sectores) la necesidad de abordar las siguientes modificaciones o refuerzo de infraestructuras externas:

- Actuaciones sobre accesos
  1. Refuerzos y glorietas de enlace sobre la carretera SG-V-2226.
  2. Conexiones desde SG-20 y A-601.
- Actuaciones sobre redes de servicios
  1. Nuevo depósito de abastecimiento y conexión con el área industrial
  2. Red de evacuación de aguas de saneamiento y pluviales externa al ámbito Plan Regional.
  3. Líneas eléctricas de Alta Tensión, desde LAAT “Turégano – Perogordo”, hasta parcela de la SET (interior al ámbito Plan Regional).

Estos refuerzos y actuaciones de mejora serán desarrollados mediante sus correspondientes proyectos técnicos, independientes de este Plan Regional de Ámbito Territorial, contemplándose en este instrumento de ordenación del territorio a los solos efectos de la declaración de utilidad pública de las actuaciones y, en su caso, habilitar la obtención del suelo necesario para su ejecución.

En los siguientes epígrafes se describen las actuaciones propuestas.

**2.a.i. Refuerzo de enlaces viarios**

La ejecución del Plan Regional y los desarrollos urbanizables previstos requiere de un refuerzo de los enlaces viarios con la carretera SG-V-2226 desde la que se prevé el acceso al área industrial, así como en sus conexiones con las autovías SG-20 y A-601. Para ello se ha elaborado un estudio previo denominado “Propuesta de mejora de accesibilidad entre la carretera SG-V-2226 (Bernuy de Porreros) y las autovías SG-20 y A-601 (Segovia)” (2022), a partir del cual se ha abordado también la definición técnica del Proyecto de Acceso al Polígono Industrial “Los Hitaes” de Bernuy de Porreros desde la carretera SG-V-2226, correspondiente a la primera etapa de la mejora de accesos al área industrial, y que comprende las siguientes actuaciones que han sido incorporadas a la ordenación del Plan Regional en su nivel de desarrollo actual.

- Refuerzo de la SG-V-2226 y ejecución de nueva glorieta
- Ejecución de una variante de acceso al área industrial, en las proximidades del núcleo de Bernuy de Porreros incluyendo la rectificación del último tramo del vial y enlace mediante nueva glorieta.



Ilustración 45. Nudo en el acceso al núcleo de Bernuy de Porreros, según Proyecto de “Adecuación del Acceso al Polígono Industrial Los Hitaes desde la SG-20” (septiembre de 2023)



- Cuatro (4) nuevas posiciones en barras de 15 kV, tres circuitos activos a los que se conectarán realizando entrada y salida los nuevos centros de transformación, con celdas de salida telecontroladas vía GPRS/3G, o seccionamiento, con celda de salida y de cliente telecontroladas vía GPRS/3G y medida en envolvente independiente al seccionamiento, a instalar; y un circuito cero que servirá de apoyo a los tres circuitos activos con la frontera eléctrica en un centro de reflexión con todas las celdas telecontroladas vía GPRS/3G.

Dicha Subestación Eléctrica ocupará una de las parcelas de servicios urbanos previstas en el sector "Ampliación Los Hitales".

Para la conexión de esta nueva subestación, se hace preciso realizar una nueva Línea Aérea de Alta Tensión (doble circuito) a 45 kV, con punto de conexión en el circuito existente de 45 kV Turégano – Perogordo, concretamente en el vano existente entre los apoyos existente nº 35 y 36, mediante la instalación de una nueva torre metálica que permitirá realizar el entronque previsto. Dicha línea, cumplirá con lo establecido en el documento "Especificaciones Particulares para Instalaciones de Conexión. Líneas conectadas a redes de Alta Tensión de  $Un > 20$  kV de UNION FENOSA-DISTRIBUCION descritas en su documento con código (ES.0104.ES.RE.EIC).

El Apoyo de entronque será de celosía. Será de doble circuito. Llevará doce (12) cadenas de amarre y tres (3) cadenas de suspensión para la colocación de puentes que permitan hacer un by-pass en el caso de que la nueva subestación y la línea de doble circuito queden algún día fuera de servicio. Este apoyo deberá cumplir como mínimo con las hipótesis reglamentarias de fin de línea del lado más desfavorable y las distancias mínimas, según la Reglamentación vigente.

El apoyo de fin de línea será de celosía o si es necesario será un apoyo metálico de chapa plegada (tipo ecológico). En cualquier caso, cumplirá con las hipótesis reglamentarias de fin de línea y las distancias mínimas, según la Reglamentación vigente. Cuando tenga salida subterránea, dispondrá de seis (6) cadenas de amarre y de los soportes y elementos necesarios para la transición aéreo-subterránea, además del antiescalo en los casos en que sea necesario por motivos reglamentarios.

El resto de los materiales proyectados, serán los recogidos en el documento "Especificaciones Particulares para Instalaciones de Conexión. Líneas conectadas a redes de Alta Tensión de  $Un > 20$  kV de UNION FENOSA-DISTRIBUCION descritas en su documento con código (ES.0104.ES.RE.EIC), y homologados según las normativas internas de UNION FENOSA-.

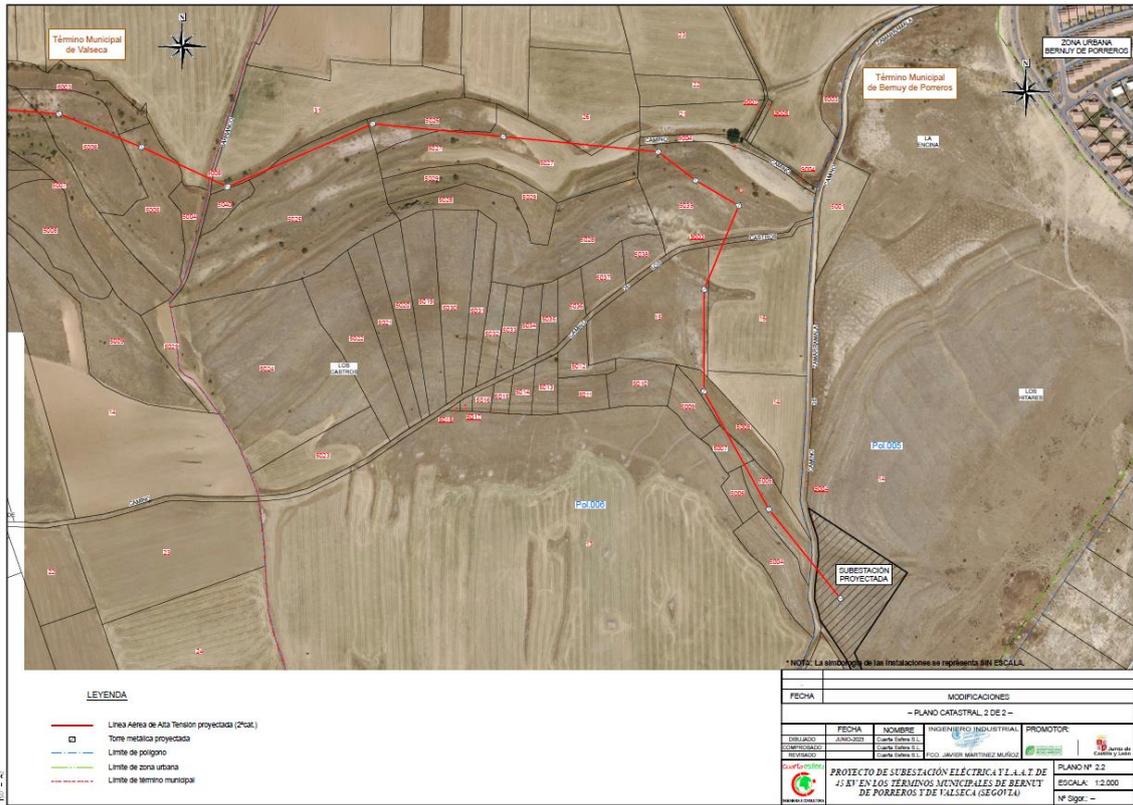


Ilustración 47. Plano de línea eléctrica prevista y localización de la subestación eléctrica en el ámbito del PRAT.

## 2.b. Determinaciones de actuación

### 2.b.i. Condiciones generales de actuación

El Plan Regional incluye entre sus contenidos las determinaciones completas de actuación y reparcelación para la unidad de actuación del nuevo sector “Ampliación Los Hitaes”, con el alcance análogo al de un Proyecto de Actuación en suelo urbanizable, que habilitará tras la aprobación del instrumento de ordenación del territorio el inicio del desarrollo de la unidad, incluyendo las operaciones registrales que procediesen para la conformación de la parcelación propuesta. Ello comprende la definición de:

- Determinaciones generales de actuación
  - Sistema de actuación propuesto
  - Urbanizador propuesto
  - Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad.
  - Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad
  - Documentos de información
  - Acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos para la ejecución de la actuación
  - Plazos para la ejecución de la actuación
  - Compromisos complementarios del urbanizador
- Determinaciones completas de reparcelación
- Determinación básicas de urbanización

Para el desarrollo de la actuación en el nuevo sector “Ampliación Los Hitaes” se propone el sistema de Concierto, actuando como urbanizador el promotor de este Plan Regional, la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León S.A. A tal efecto, se ha suscrito un Protocolo de colaboración entre las administraciones autonómica y local para el desarrollo de la actuación en virtud del cual el Ayuntamiento de Bernuy de Porreros cede a la sociedad promotora y urbanizador, SOMACyL, la totalidad de los terrenos de su titularidad. Para el resto de terrenos, de titularidad privada, se prevé que SOMACyL cuente con su titularidad completa que permita el inicio de los procedimientos de gestión y ejecución de las determinaciones del Plan Regional tras su entrada en vigor. Al objeto de asegurar la referida condición de titular único, se incorpora como anexo de este Plan Regional un Proyecto de Expropiación de aquellos terrenos que, a fecha de redacción de este documento, mantienen la titularidad privada, al objeto de, si fuera preciso, el inicio del procedimiento expropiatorio 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,

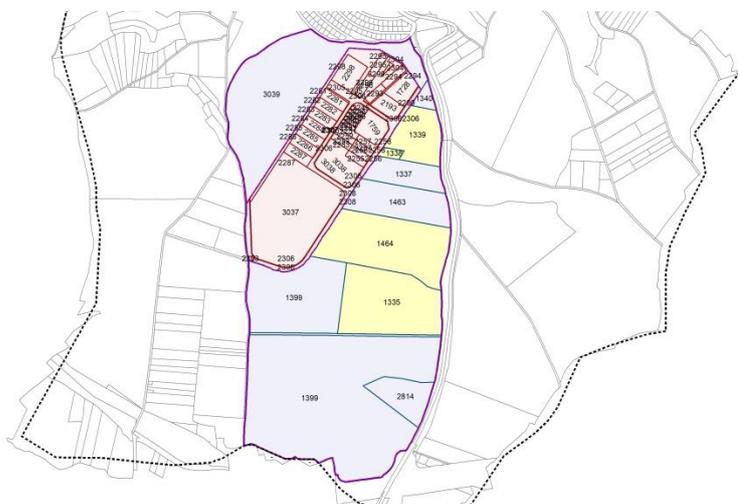


Ilustración 48. Fincas titularidad de SOMACyL. En azul y rojo, fincas ya adquiridas; en amarillo, fincas pendientes de obtención. Las fincas en blanco, en el sector “Los Hitaes”, mantienen su actual titular.



Ilustración 49. Fincas aportada en el sector “Ampliación Los Hitaless” y parcelario resultante de la reparcelación. En gris, cesiones públicas (Ayto. de Bernuy de Porreros).

Para el sector “Los Hitaless”, se asumen las determinaciones generales de actuación establecidas en el Proyecto de Actuación vigente (Texto Refundido 2007) y que sirvieron para su desarrollo, con los ajustes puntuales que resulten necesarios para recoger los cambios de dominio de algunas parcelas. Sobre estas determinaciones generales, el Proyecto Regional desarrolla las determinaciones completas de reparcelación al objeto de incorporar los cambios en la gestión derivados de las modificaciones de la ordenación respecto a aquellas sobre la que operaba el referido Proyecto de Actuación. Ello incluye los cambios en la gestión vinculados a cambios de ordenación introducidos por este Proyecto Regional pero también los derivados de cambios de ordenación y operaciones parcelarias previas que no hayan sido aún correctamente instrumentados. Se mantendrá por tanto el sistema de actuación actual (Cooperación) y los compromisos adquiridos por los agentes participantes reflejados en dicho Proyecto de Actuación (Texto Refundido de 19 de abril de 2007). En particular, se conservan inalteradas las cuotas de “Participación en cargas y beneficios” del desarrollo de la actuación de los agentes intervinientes en la actuación, afectados en su caso únicamente por las operaciones de compraventa que pudiesen suponer una subrogación en los derechos y obligaciones de los citados agentes.

En particular, y en virtud del ya citado Protocolo suscrito entre la administración autonómica y el Ayuntamiento de Bernuy de Porreros, la segunda cede a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León S.A. la totalidad de los terrenos de su titularidad dentro del ámbito del sector “Los Hitaless”, asumiendo con ello la totalidad de los derechos y obligaciones correspondientes a la administración local (en su condición de propietario) dentro de dicho ámbito. En virtud de este protocolo y de la cesión de los terrenos, las referencias que desde los instrumentos de actuación vigentes son realizadas a los beneficios y cargas del Ayuntamiento de Bernuy de Porreros deben

entenderse realizadas a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León S.A., con la única excepción de los correspondientes a aquellos terrenos que la administración local haya transferido a terceros.

En relación con el incremento del aprovechamiento correspondiente a la administración actuante, del 10 al 15 %, este será asumido por el Ayuntamiento de Bernuy de Porreros en su condición de propietario mayoritario (y por subrogación, por la sociedad SOMACyL), no minorando los derechos de los titulares minoritarios privados. El titular de dichos derechos sobre el aprovechamiento que excede los derechos de los propietarios corresponderá no obstante a la nueva administración actuante, condición que por realizarse la ordenación a través de este instrumento de ordenación del territorio corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, quien podrá gestionarlo directamente o transmitirlo para su gestión a otra entidad dependiente de la administración autonómica de acuerdo con lo establecido en el artículo 375 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. A este respecto, se propone que dichos terrenos sean transmitidos a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente, sociedad pública adcrita a la administración actuante que tiene entre sus objetos sociales la gestión de suelo resultante de actuaciones urbanizadoras.

<b>CUADRO Nº V: "PARTICIPACIÓN EN CARGAS Y BENEFICIOS"</b>				
<b>Nº Finca</b>	<b>Participe</b>	<b>% Beneficios</b>	<b>Aprovech. (m<sup>2</sup> techo u.p)</b>	<b>% en cargas</b>
<b>1</b>	Ayto. de Bernuy de Porreros	79,3494 %	94.537	87,87 %
<b>2</b>	Embuitidos Olmos S.L.	2,9177 %	3.575	3,32 %
<b>3</b>	Jaime Olmos S.L.	3,8155 %	4.675	4,35 %
<b>4</b>	Mariano Olmos e Hijos, S.L.	3,9174 %	4.800	4,46 %
Administración actuante		10%	11.954	---
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>	<b>119.541</b>	<b>100%</b>

Ilustración 50. Cuadro de participación en los beneficios y cargas del sector "Los Hitaes" definido por el Proyecto de Actuación vigente.

El Ayuntamiento de Bernuy de Porreros conserva su condición de urbanizador de acuerdo con el sistema elegido, si bien delegando la totalidad de sus facultades y obligaciones como tal a la sociedad pública SOMACyL, en aplicación de la posibilidad prevista en el artículo 264.2 del RUCyL.

El Plan Regional mantendría por tanto la validez del Proyecto de Actuación vigente en aquellos contenidos correspondientes a los de un Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre reparcelación (art. 244 del RUCyL). Sí modifica, reemplazándolas plenamente, aquellas determinaciones correspondientes a las determinaciones completas de Reparcelación del sector (art. 245 del RUCyL), adecuando estas a la propuesta de ordenación revisada por el instrumento de ordenación del territorio.



Ilustración 51. Fincas aportada en el sector “Los Hitaes” y parcelario resultante de la reparcelación. En gris, cesiones públicas (Ayto. de Bernuy de Porreros).

Para el establecimiento de estas determinaciones, el Plan Regional incorpora como anexo un documento conteniendo las determinaciones completas exigidas por el artículo 240 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, incluyendo las determinaciones completas de reparcelación recogidas en el artículo 249, con las particularidades derivadas del sistema de gestión propuesto para cada uno de los ámbitos.

En relación con la existencia de crédito comprometido para la ejecución de las actuaciones, la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, S.A., que asume la condición de urbanizador, es una empresa pública integrada en el sector público de la Comunidad de Castilla y León (artículo 2 de la Ley 2/2006, de 3 de mayo, de la Hacienda y del Sector Público de la Comunidad de Castilla y León), y que cuenta con su propio presupuesto independiente y sus propios recursos, teniendo acceso al crédito bancario y financiándose principalmente por entidades financieras. SOMACYL cuenta con un volumen de activos de 482,3 millones de € a 31 de diciembre de 2022, según su último informe de cuentas anuales, con un importe de efectivo y otros activos líquidos de 75,2 millones de € y un patrimonio neto de 185,4 millones de €. Actualmente cuenta con un endeudamiento bancario de 156,8 millones de euros, cifra por debajo del Patrimonio Neto de la Sociedad y con un ratio bajo de para la financiación en el reparto entre recursos propios y ajenos (45,8%), disponiendo por ello de gran capacidad de endeudamiento adicional para atender nuevas inversiones, además de una liquidez suficiente. SOMACYL realiza una actividad recurrente de explotación que le permite afrontar las referidas actuaciones del Plan Regional, aportando las garantías por las cuantías de urbanización y de edificación que se deriven de la aprobación definitiva del Plan.

Con independencia de los contenidos completos de actuación y reparcelación que se desarrollen en el anexo específico del Plan Regional, el cuerpo normativo de este incorpora algunas determinaciones o condicionantes para el desarrollo de la unidad de actuación, tales como la determinación de los sistema de gestión, del urbanizador o el establecimiento de los plazos para la redacción de proyectos, ejecución de la actuación y/o cumplimiento de los deberes urbanísticos.



Ilustración 52. Planos de fincas aportadas y resultantes del anexo de “Determinaciones de actuación”

### **2.c. Determinaciones para la urbanización**

El Plan Regional de Ámbito Territorial concibe de forma integrada la mejora y completión de las infraestructuras del sector del polígono actual junto a las necesidades derivadas de la ampliación. Se remite para el desarrollo de estas condiciones de urbanización necesarias para su ejecución a los correspondientes Proyectos de Urbanización (condiciones completas), incorporando en su cuerpo normativo exclusivamente las determinaciones básicas de urbanización que deben ser recogidas reglamentariamente en los instrumentos de gestión (Proyectos de Actuación). Ello incluye, para cada uno de los dos sectores, las siguientes determinaciones:

- Plazo para la elaboración del Proyecto de Urbanización.
- Características técnicas mínimas del Proyecto de Urbanización.
- Estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.
- Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

El Plan Regional define, a nivel de esquema, los trazados y puntos de conexiones externa de las redes de infraestructuras, así como algunas condiciones materiales, con un nivel de definición acorde a las decisiones de planificación y las escalas gráficas del documento. Estas condiciones básicas y la geometría de los trazados podrán ser precisadas, y en su caso modificadas, en los referidos Proyectos de Urbanización, que completen y desarrollen las determinaciones completas. A partir de las exigencias técnicas de cálculo o requerimientos funcionales de algunas infraestructuras de servicios urbanos, tanto internas como de los refuerzos externos, incluyendo aquellas derivadas de las exigencias de las

compañías suministradoras, los Proyectos de Urbanización podrán reajustar las condiciones de urbanización, atendiendo en cualquier caso el marco normativo y de cumplimiento sectorial de aplicación—accesibilidad universal, funcionalidad, suministro de energía, condiciones acústicas, ciclo del agua y vertidos...—. Se incluyen a continuación esquemas explicativos de las diversas redes de servicios proyectadas, extracto de los planos de ordenación.

Para el **abastecimiento** se prevé el uso de la misma captación de agua que ya sirve al municipio de Bernuy de Porreros, para lo cual se encuentra en tramitación una solicitud de incremento del caudal de la concesión hasta los 35 l/seg, registrada en enero de 2023 por la corporación municipal, que se consideran suficientes para los consumos poblacionales y ganaderos actuales así como para el futuro consumo estimado del área industrial.

Para el cálculo de la referida dotación se ha considerado un valor de consumo de agua potable 4.000 m<sup>3</sup>/ha/año, lo que equivale a 0,127 l/ha/año, referencia para la que se han tomado valores medios de otros polígonos industriales análogos así como los valores de dotación máxima permitidos de acuerdo con el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión del plan hidrológico de la cuenca del Duero. Con las 108,40 Ha que tendrá el polígono, el consumo diario será de algo menos de 1.200 m<sup>3</sup>/día, lo que equivale a 433.600 m<sup>3</sup>/año.

El agua captada será bombeada a un nuevo depósito, que deberá tener un volumen de unos 1.500-2.000 m<sup>3</sup> para tener capacidad suficiente para almacenar el agua necesaria para 1,5 días de consumo del polígono. Para la ubicación de este nuevo depósito se propone utilizar la parcela municipal en que se encuentran los depósitos actuales. La conducción desde la captación, al este de Bernuy, se realizará paralela al bombeo existente hasta los depósitos actuales.

Desde este nuevo depósito se suministrará el agua al polígono mediante una red mallada con tuberías de polietileno.

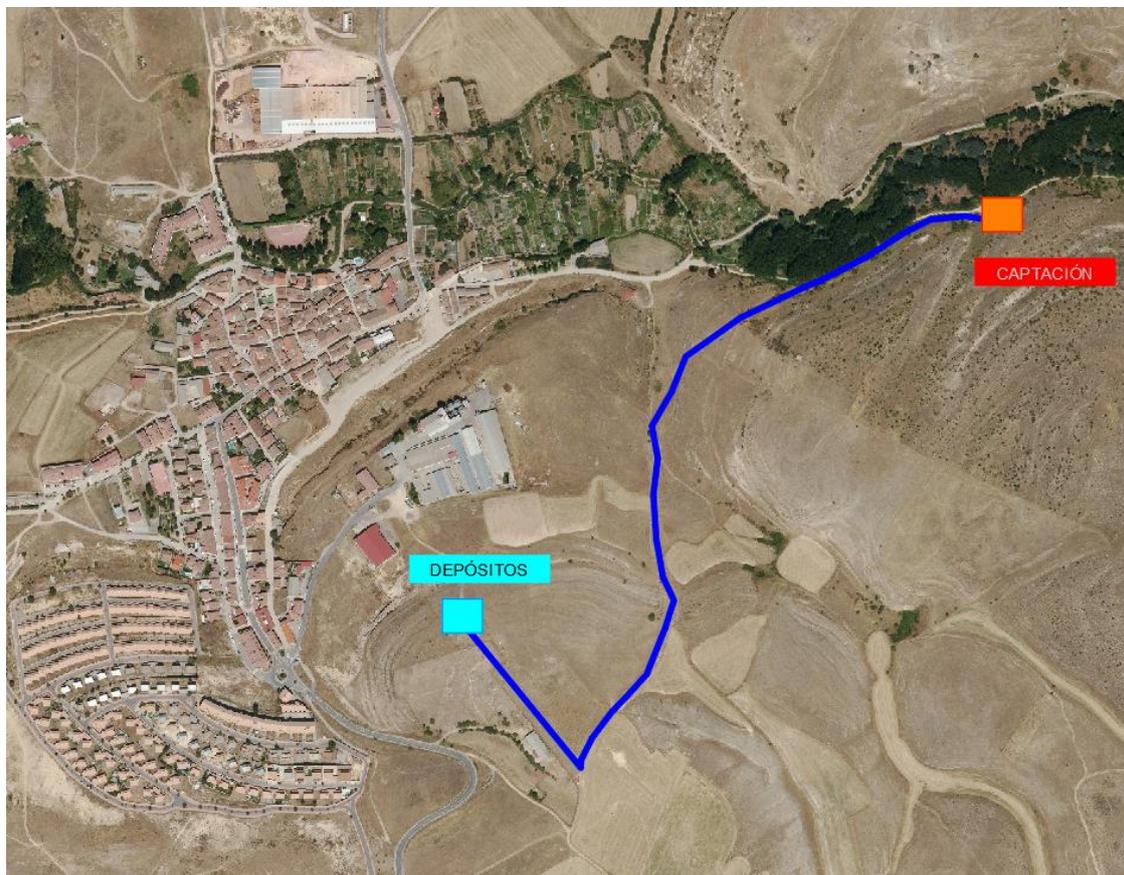


Ilustración 53. Localización del punto de captación y depósitos.

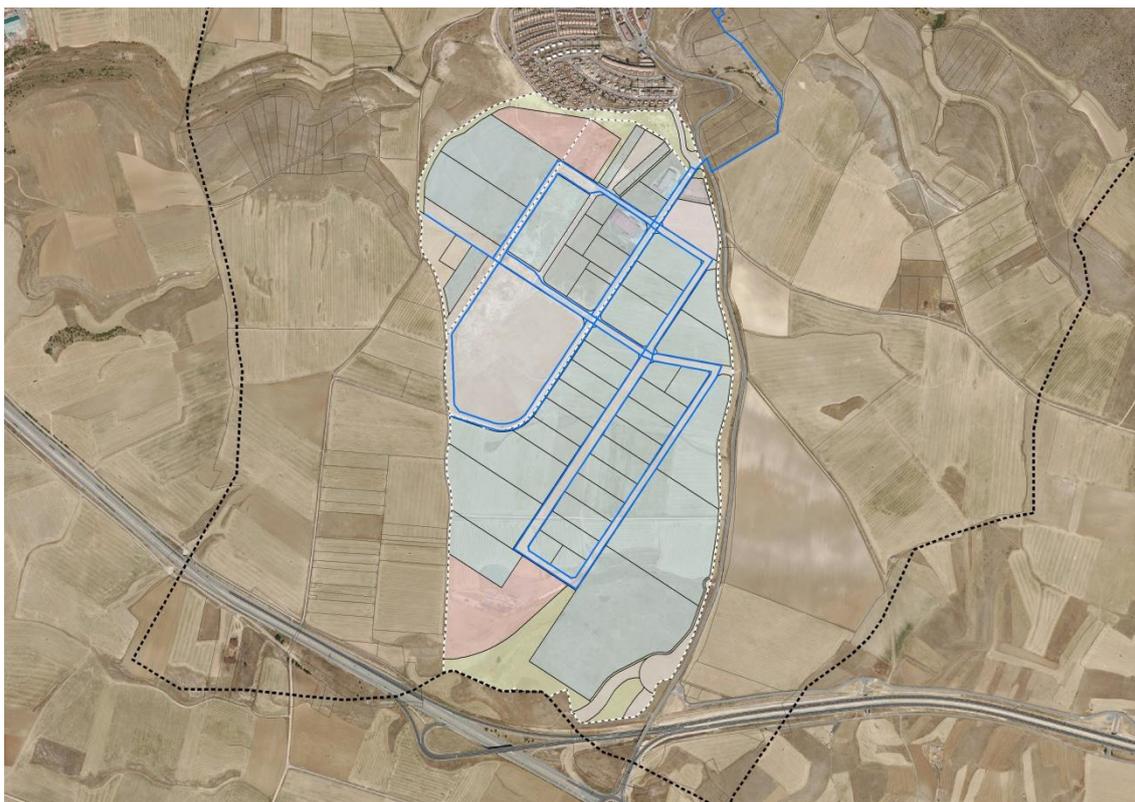


Ilustración 54. Esquema de nueva red de abastecimiento propuesta

Para el tratamiento de **aguas residuales** se propone una red separativa. La red de fecales, que recogerá las aguas de todas parcelas industriales y dotacionales, estará conformada por tuberías de PVC para diámetros inferiores a 800 mm y de hormigón para diámetros iguales o superiores a 800 mm.

La red de fecales del polígono finaliza al oeste del mismo y las aguas son conducidas hasta la nueva EDAR prevista en el interior del sector ampliación, con capacidad para atender a las nuevas demandas generadas por los sectores industriales del PRAT, donde son tratadas mediante las siguientes fases de tratamiento:

- Pretratamiento
- Tanque Imhoff
- Tratamiento biológico - Biodiscos
- Decantador secundario
- Tratamiento Físico-Químico

Una vez tratada, el agua sale a través del nuevo emisario y discurre hasta su vertido al arroyo de San Medel, al oeste de Bernuy de Porreros.

La red de pluviales, que recogerá las aguas tanto de los viales como de las pluviales de las distintas parcelas, estará conformada por tuberías de PVC para diámetros inferiores a 800 mm y de hormigón para diámetros iguales o superiores a 800 mm. Las aguas de la red de pluviales del polígono son conducidas al nuevo tanque de tormentas. En una situación “habitual” de funcionamiento, las aguas que entran al tanque son bombeadas a la EDAR para su tratamiento. En una situación “excepcional” de lluvias, las aguas se siguen bombeando a la EDAR pero, el exceso de agua que no pueda ser bombeado (en caso de caudales que superen la capacidad almacenamiento del tanque) se aliviará mediante un vertedero longitudinal provisto de tamiz para la retención de flotantes. El colector de alivio del tanque

se conecta con el colector de salida de agua tratada de la EDAR , conduciendo ambas hacia el punto de vertido en el arroyo empleando un emisario común.

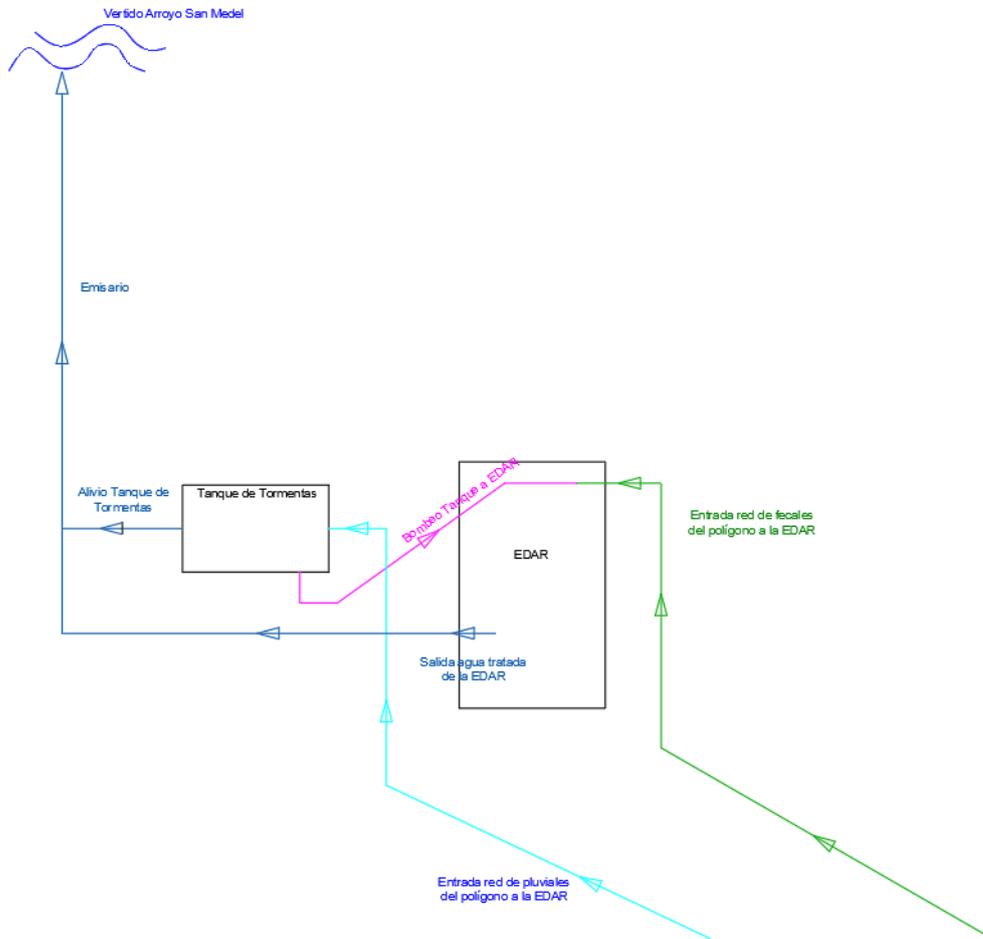


Ilustración 55. Esquema de funcionamiento del sistema de depuración de aguas (EDAR y Tanque de tormentas)

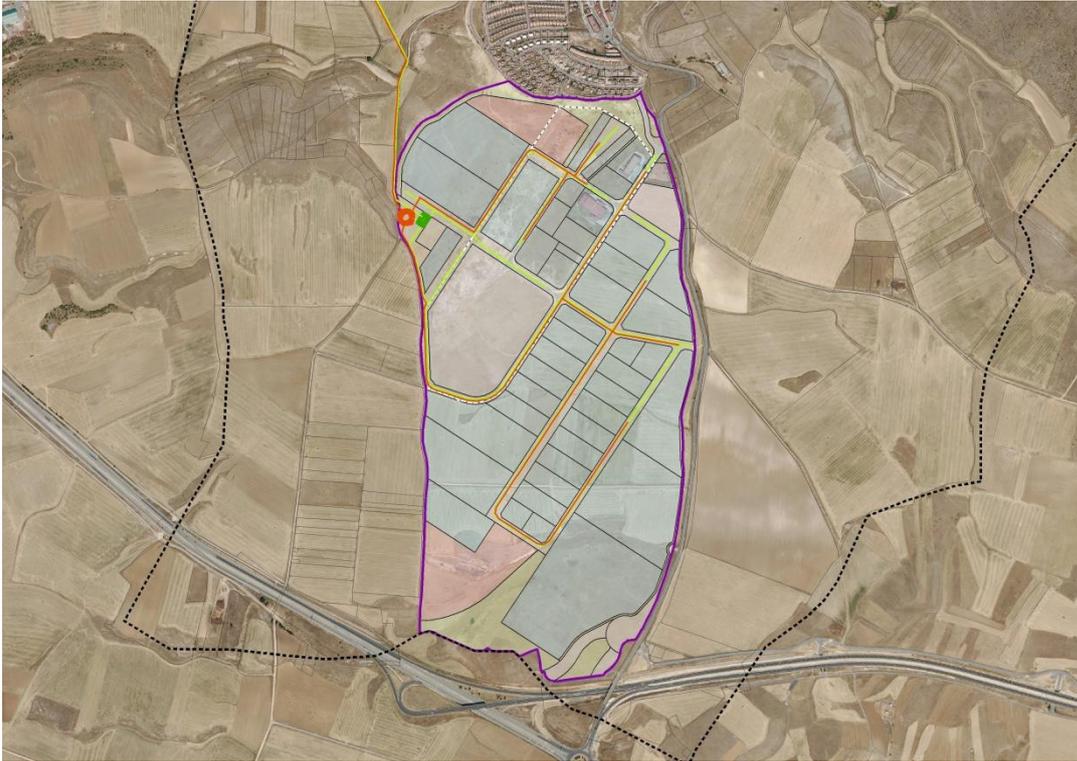


Ilustración 56. Esquema de nuevas redes de saneamiento (negras y pluviales) propuestas

El suministro de **energía eléctrica** al nuevo polígono se hará desde la nueva Subestación que se ejecutará al oeste del mismo. Desde esta partirán los distintos circuitos de la red de media tensión, red que contará con centros de transformación y de seccionamiento y conductores instalados en tubo de polietileno, siguiendo la normativa de UFD. La red de baja tensión tendrá su origen en los centros de transformación y las líneas serán subterráneas, bajo tubo de polietileno en prismas que discurren por las aceras del viario, disponiendo una arqueta normalizada para derivar a cada parcela.

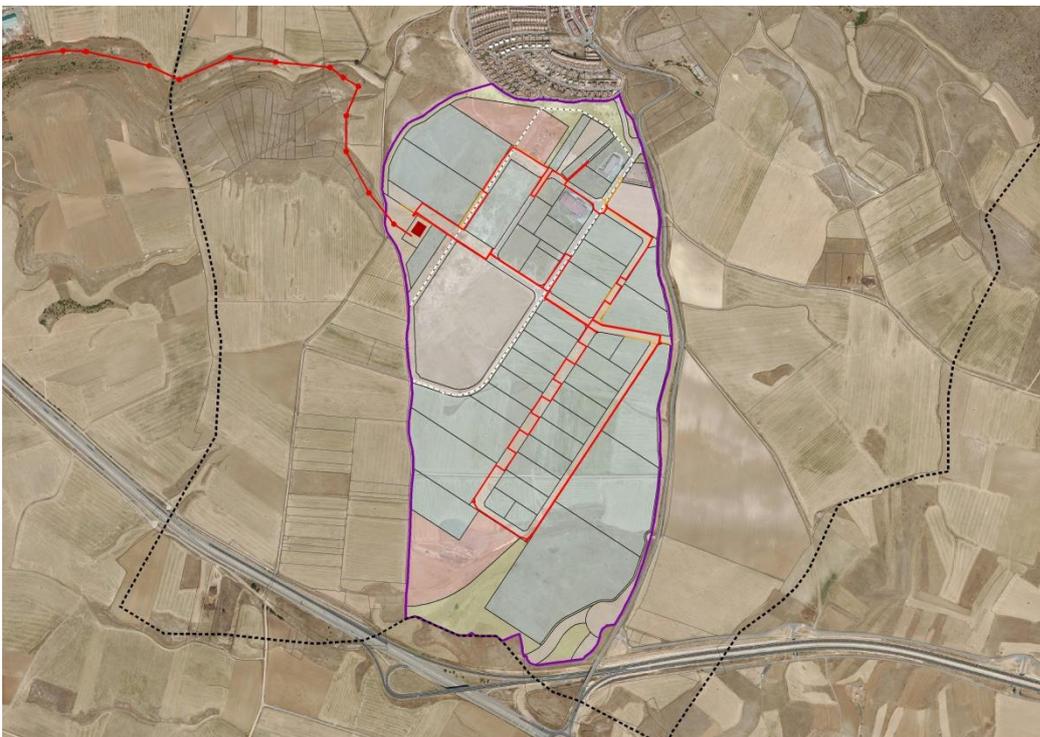


Ilustración 57. Esquema de nueva red de electricidad propuesta

La **red de alumbrado** del nuevo polígono se conecta con la red del núcleo. Se divide el polígono en sectores, cada uno con su centro de mando correspondiente, de los cuales salen circuitos tetrafásicos en B.T. que discurren en subterráneo a través de arquetas y canalizaciones hacia las diferentes luminarias.

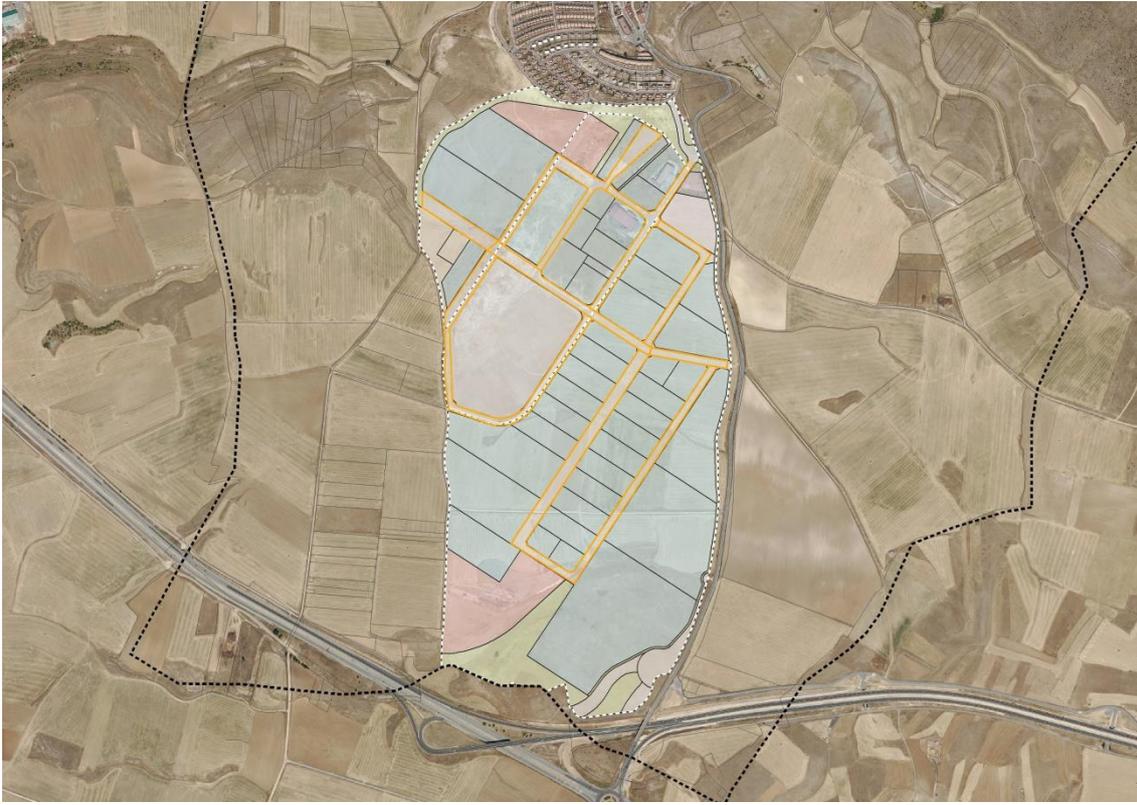


Ilustración 58. Esquema de nueva red de alumbrado público propuesta

La dotación estimada para dimensionar la **red de gas** será de 125 kcal/h por m<sup>2</sup> de superficie edificable, valor convencional usado en otros polígonos industriales. La nueva red de gas acometerá a la red de transporte principal de NATURGY, y se ejecutará con tuberías de polietileno, en diámetros desde los 75 hasta los 315 mm.

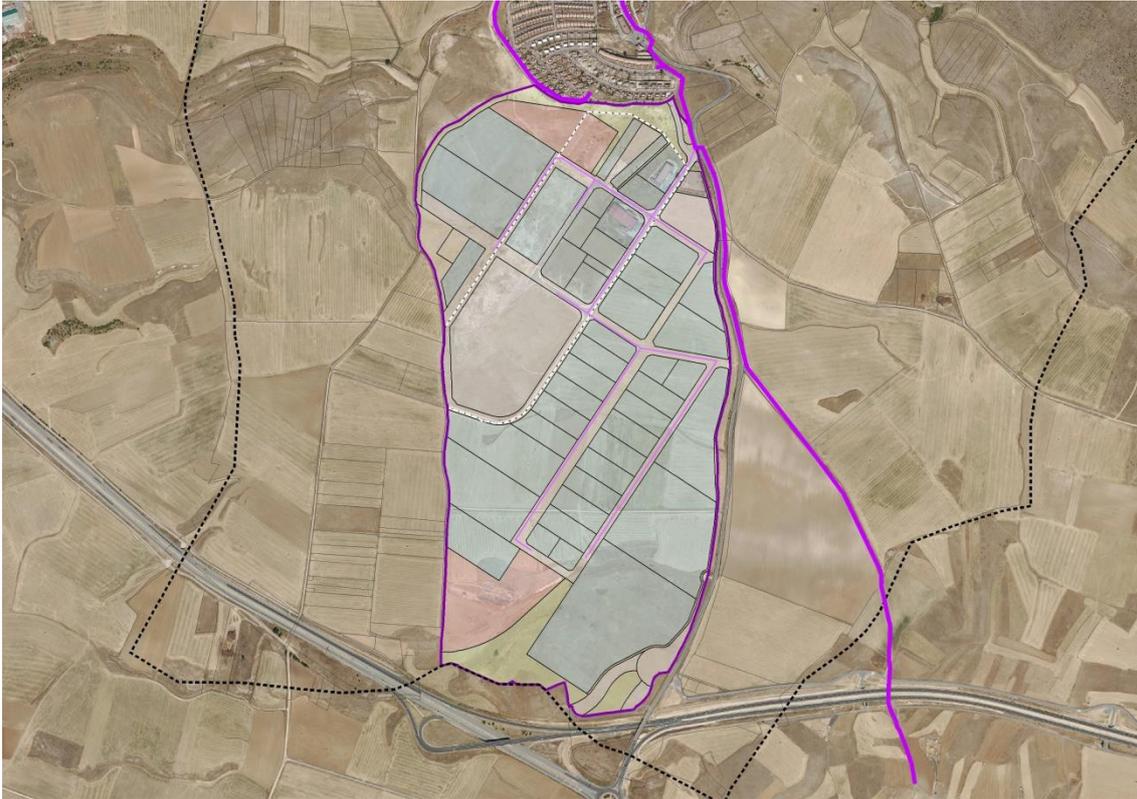


Ilustración 59. Esquema de nueva red de gas propuesta

Con la división parcelaria proyectada en la ampliación del Polígono Industrial, se pretende ofrecer una canalización de **telecomunicaciones** que permita dotar de servicios de voz y datos a cada una de las empresas que se instalen en el futuro en dichas parcelas. Esta nueva red partirá de la existente en la localidad de Bernuy de Porreros, mediante canalizaciones de polietileno de diámetros 90 ò 110 mm.

El diseño irá orientado a dotar de servicios de banda ancha a cada una de las parcelas usando una configuración punto a punto y fibra óptica para toda la red, de modo que cada uno de los usuarios tendrá una fibra dedicada con la que realizar la explotación de servicios. Las fibras ópticas de la red P2P van, sin pasar por ningún divisor óptico, desde la cabecera a los abonados. Únicamente se realizará el diseño de la red de distribución, no siendo objeto del mismo las redes de alimentación y dispersión, que serán responsabilidad del operador que ofrezca el servicio.

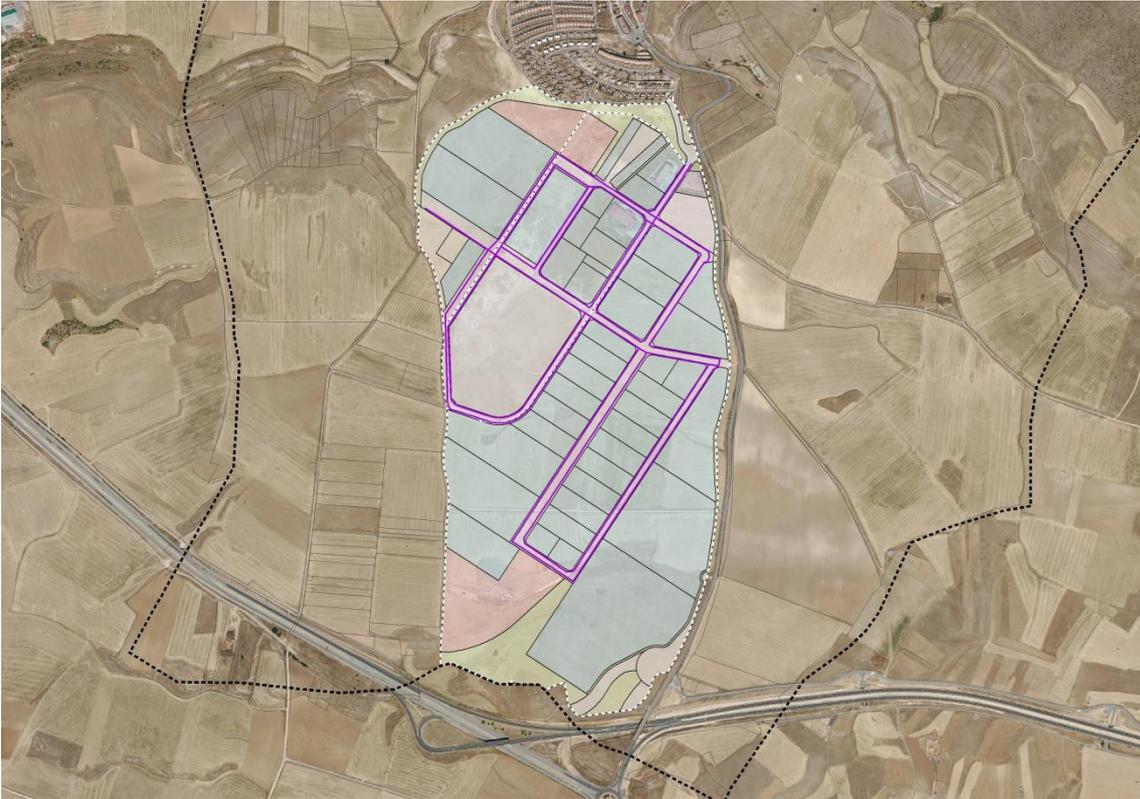


Ilustración 60. Esquema de nueva red de telecomunicaciones propuesta

La Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), como entidad dependiente de una administración pública y en calidad de promotora de este Plan Regional, asumirá la condición de urbanizador en estas actuaciones, que se regirán por lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público (art 231 y ss. gg.).

## **2.d. Grado de aplicación de las determinaciones del Plan Regional**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de Ordenación del Territorio, para cada una de las determinaciones del Plan Regional se indica su carácter pleno, básico u orientativo, condición que determinará la forma de vinculación de sus determinaciones sobre los planes, programas y proyectos concurrentes. A este respecto, y en relación con los grupos de determinaciones señaladas, se establecen los siguientes grados de aplicación:

- **Determinaciones urbanísticas**, son de aplicación plena
- **Determinaciones de actuación**, son de aplicación básica
- **Determinaciones de reparcelación**, son de aplicación plena
- **Determinaciones de urbanización** son de aplicación orientativa

Los grados de vinculación de las determinaciones son establecidos en cada uno de los epígrafes normativos mediante los siguientes acrónimos: (P) Plena, (B) Básica, (O) Orientativa.

## **2.e. Modificación de instrumentos urbanísticos vigentes**

La aprobación del Plan Regional implica la directa modificación de aquellas determinaciones de los planes, programas de actuación y proyectos vigentes sobre su ámbito que resultan contrarias a las determinaciones establecidas con carácter pleno por el instrumento de ordenación del territorio. En el caso de aquellas otras determinaciones para las que se defina un carácter básico u orientativo, la adecuación a las determinaciones del Plan Regional se deberá realizar, en su caso, mediante la tramitación de modificaciones de los instrumentos de planeamiento.

En particular, la aprobación del Plan Regional de Ámbito Territorial supone la modificación tanto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bernuy de Porreros (A.D. 14/02/1997) como del Plan Parcial del sector "Los Hitaes" (A.D. 29/10/2001) y su correspondiente Proyecto de Actuación (Texto Refundido 19/04/2007), con el siguiente alcance:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bernuy de Porreros (A.D. 14/02/1997)
  - Se modifica la clasificación de suelo en el ámbito del sector "Ampliación Los Hitaes", de suelo rústico común a urbanizable.
  - Se modifica la ficha del sector A-1 "Los Hitaes".
  - Se incorpora una nueva ficha con las condiciones de ordenación del sector "Ampliación Los Hitaes".
- Plan Parcial del sector "Los Hitaes" (A.D. 29/10/2001)
  - Se deja sin efecto la totalidad de las determinaciones del Plan Parcial y sus modificaciones, que quedan íntegramente reemplazadas por las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Regional.
- Texto Refundido del Proyecto de Actuación del sector "Los Hitaes" (19/4/2007).
  - Se dejan sin efecto las determinaciones de reparcelación, que quedan íntegramente reemplazadas por las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Regional.

## **2.f. Titulares de fincas afectadas por cambios de uso del suelo**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación de cualquier instrumento que cambie el uso del suelo exige que se haga constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial del referido instrumento. Dicha exigencia resulta de aplicación directa para los terrenos incluidos dentro del nuevo sector “Ampliación Los Hitaes” en los que se propone un cambio de clasificación y de destino de los terrenos a uso industrial. Para el ámbito del sector “Los Hitaes” preexistente, este instrumento de ordenación del territorio no propone incrementos del volumen edificable ni cambios de uso.

En el expediente de este Plan Regional de Ámbito Territorial se incluye la identidad y titulares de los propietarios de las fincas afectadas. En particular, se incorpora como anexo específico un documento de “Determinaciones de Actuación” en el que consta la identificación de todas las fincas afectadas, sus titulares actuales y el registro de los cambios de titularidad de las fincas que se han producido durante los últimos cinco años. Se recogen asimismo como anexo las Notas Simples Registrales de las fincas afectadas.

## **2.g. Incidencia visual de la ordenación propuesta**

Como se ha detallado en los capítulos informativos de este Plan Regional de Ámbito Territorial, la protección de las visuales desde y hacia la ciudad histórica de Segovia constituye una preocupación histórica que ha sido objeto de numerosas regulaciones, tanto a través de declaraciones como de instrumentos de ordenación urbanística y de ordenación del territorio. En la misma documentación informativa se justifica además que el ámbito de este Plan Regional no se ve afectado de modo directo por ninguno de los ámbitos de protección visual derivados de las referidas declaraciones e instrumentos.

No obstante a lo anterior, y garantizándose la compatibilidad de la propuesta de ordenación con el marco regulador vigente, la proximidad del ámbito de actuación a la ciudad de Segovia y la alta visibilidad territorial de algunos elementos, como la torre de la Catedral, aconsejan realizar un estudio específico de las relaciones de intervisibilidad y la verificación de la compatibilidad del desarrollo propuesto con los valores objeto de protección.

Para ello se ha realizado el ejercicio de comprobación de la visibilidad del ámbito del Plan Regional, incluyendo una modelización de las edificaciones que sería posible implantar en la nueva área industrial, desde los miradores de la Plaza del Alcázar hacia el norte, ámbito correspondiente a una de las vistas protegidas de la ciudad y la única desde la que resulta posible, por orientación y altimetría, una interacción visual con el ámbito del Plan Regional. Igualmente ha sido verificada otra serie de miradores, visuales desde puntos de la vertiente norte del recinto amurallado, y caminos y calles del valle del Eresma, contempladas como “vistas de interés o vistas singulares” en el documento del PEAHIS. En ninguna de ellas se aprecia una interacción visual relevante, dado que la distancia y relaciones topográficas entre ambos emplazamientos limitan notoriamente las posibles interrelaciones visuales. Todo ello sin perjuicio de que sí se identifican ciertos lugares que por posición o elevación resulten, en la lejanía, inevitablemente visibles, como la referida torre de la Catedral.



Ilustración 61. Imagen de la recreación virtual del desarrollo del PRAT en su contexto

La siguiente imagen, detalle del plano de modelización PS.01, muestra la relación topográfica entre la ciudad de Segovia y el ámbito del Plan Regional de Ámbito Territorial.

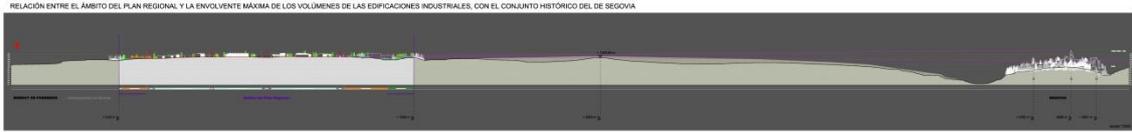


Ilustración 62. Sección territorial, mostrando la relación entre el ámbito del PRAT y la Ciudad Histórica de Segovia



Más allá de la exclusión normativa que el ámbito del PRAT para la ampliación del polígono industrial “Los Hitaes” de Bernuy de Porreros presenta en relación con los ámbitos de protección de vistas y del paisaje derivados de instrumentos de ordenación vigentes (DOTSe, PGOU y DAL5, PEAHIS), es oportuno concluir valorando que, aunque exista una intervisibilidad entre el mismo y algunos elementos emergentes del conjunto monumental de la Ciudad Histórica de Segovia, como la Catedral –torre- o el Alcázar, la notable distancia, de entre 3,3 y 4 km , con la presencia de distintos planos y elementos físicos de mediación perceptiva –páramos, arboledas, autovía...-, hace que la alteración paisajística, en términos de incidencia sobre la calidad del paisaje que pueda suponer el desarrollo del espacio productivo planificado en Bernuy de Porreros, pueda considerarse despreciable. Máxime cuando, adicionalmente, este Plan Regional aborda la compleción de un área industrial que ya ha iniciado su desarrollo y se encuentra parcialmente desarrollado, con algunas edificaciones preexistentes que, desde el punto de vista topográfico (elevación), son ya en la actualidad las que presentan una mayor exposición visual.

Procede además subrayar que, de cara a mejorar la integración del desarrollo planificado en su contexto inmediato, se plantea una ordenación con una orla perimetral de espacios libres y barreras vegetales, así como algunas medidas de contención volumétrica y regulación de la edificación, que contribuirán en todo caso a minimizar el posible impacto visual desde la perspectiva lejana.

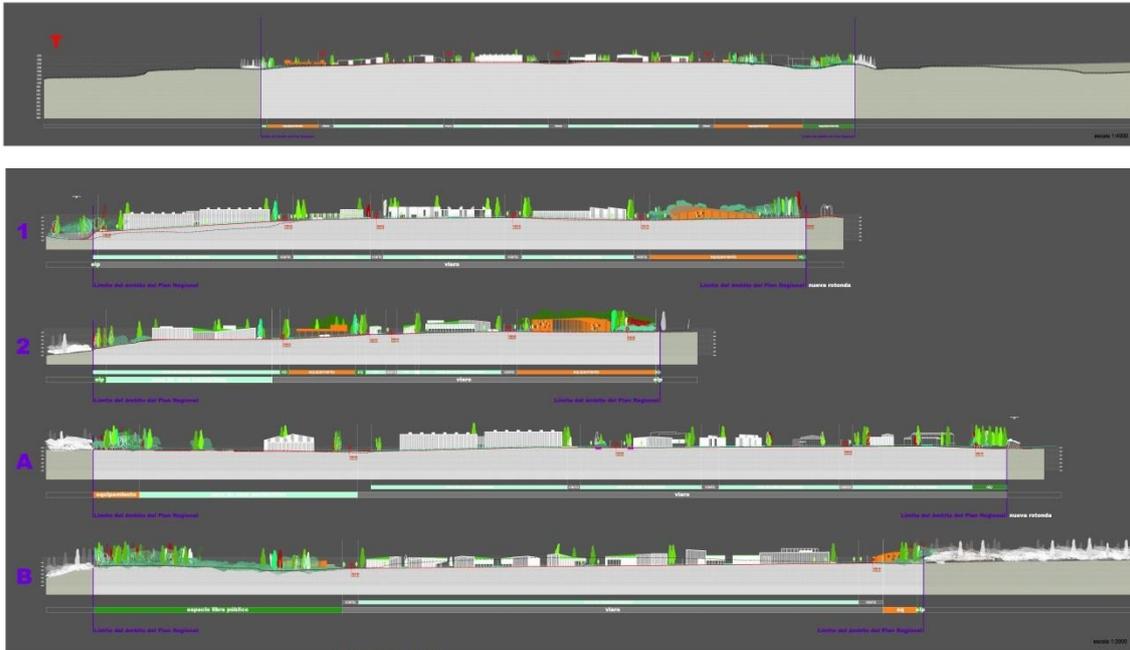


Ilustración 63. Detalles de secciones modelizadas del ámbito del PRAT



Ilustración 64. Recreación virtual del desarrollo planificado en su entorno territorial

### **2.h. Efectos sobre licencias y autorizaciones**

El inicio de la tramitación del Plan Regional supondrá la suspensión del otorgamiento de licencias de actividades y obras, así como de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que se puedan ver afectados por las nuevas determinaciones, por el periodo establecido legalmente (máximo de 2 años).

Con la aprobación del Plan Regional y su entrada en vigor, las actuaciones contempladas por el instrumento de ordenación del territorio son declaradas de interés público e interés social.

Las licencias y otras autorizaciones que fueran exigibles a las obras y actividades derivadas de la ejecución del Plan Regional se tramitarán por los procedimientos de urgencia previstos en la legislación aplicable, o, en su defecto, con aplicación de criterios de prioridad y urgencia, y en particular aquellos correspondientes a la ejecución de las infraestructuras y refuerzos exteriores necesarios para su funcionamiento.

### 3. ALCANCE Y EFECTOS ECONÓMICOS DE LAS ACTUACIONES

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

Este Plan Regional habilita la ampliación del polígono industrial “Los Hitaes”, un ámbito de uso industrial de superficie superior a las 108,4 has, de las cuales 83 has se corresponderían con suelos de nueva clasificación, y con capacidad para acoger hasta 541.990,01 m<sup>2</sup> de usos productivos (determinaciones de ordenación general), formalizándose a través de la ordenación detallada establecida la posibilidad de materializar hasta 533.564,87 m<sup>2</sup> (determinaciones de ordenación detallada)<sup>11</sup>. El desarrollo de la actuación comprende la urbanización interna de los terrenos (vianos, redes de servicios y espacios libres públicos) así como la ejecución de aquellos refuerzos externos requeridos para el funcionamiento del conjunto, con sus requisitos y estimación de costes.

A partir de la propuesta de ordenación del ámbito del Plan Regional, se ha realizado una estimación de los costes de urbanización asociados a su desarrollo urbanístico, teniendo en consideración tanto los gastos de urbanización internos como las necesidades de refuerzos externos previstas (abastecimiento, electricidad, enlaces viarios...). Para dichas estimaciones se han aplicado, sobre las superficie derivadas de la ordenación, unos módulos de coste unitario (€/m<sup>2</sup>) para determinar unos costes de ejecución material de las obras (PEM), importe que se ha incrementado en un 19% correspondiente a Gastos Generales y Beneficio Industrial (si bien dado el contexto en el que se desarrolla la actuación --actuación pública, simplificación de instrumentos a través de Plan Regional...-, estos podrían ser ajustados). No se ha considerado imputación del IVA. Para el cálculo de la superficie a urbanizar, se han tenido en consideración todas las superficies destinadas a espacios libres públicos y viarios, si bien diferenciando en estos últimos aquellos nuevos elementos de la estructura de situaciones ya parcialmente ejecutadas.

Estas estimaciones arrojan unos costes de urbanización estimados para el sector “Los Hitaes” existente de 3,96 millones de euros (cuantía sensiblemente superior a la prevista en su Plan Parcial en 2001, debido a actualizaciones de precios y la necesidad de adaptación de algunas redes de servicios e infraestructuras a estándares actuales). En el caso del sector de ampliación estos gastos de urbanización se situarían en torno a 10,10 millones de euros. Los gastos totales de la urbanización internos de los sectores se cifrarían por tanto , incluyendo los gastos generales y beneficio industrial, en el entorno de 14,06 millones de euros. Adicionalmente a las actuaciones de urbanización interna de cada sector, para su adecuado funcionamiento resulta necesario acometer un conjunto de obras externas destinadas al refuerzo de las redes de servicio (abastecimiento, electricidad...) y la resolución del acceso al área industrial desde la autovía A-601. El coste de estas actuaciones, se estima en 5 millones de euros, cuantía que debería ser no obstante precisada de acuerdo a los correspondientes proyectos técnicos. Asimismo es preciso sumar a estos costes los correspondientes a los proyectos técnicos (0.30 millones de euros imputados de forma idéntica a cada sector), y la consideración de las indemnizaciones consolidadas del sector “Los Hitaes” existente (0,14 millones de euros)<sup>12</sup>.

Los costes de urbanización totales de la actuación se cuantifican por tanto en 19,5 millones de euros, que serían repercutidos de forma diferenciada a cada sector, considerando la situación de gestión previa y acuerdos del sector del actual polígono de Los Hitaes, en relación con los terrenos de extensión clasificados y ordenados ex novo por el Plan Regional, que se incluyen en otro sector urbanizable. A los efectos de estimación de las valoraciones del suelo, se establece un reparto de la carga de refuerzos externos entre ambos sectores proporcional al aprovechamiento urbanístico materializable en cada uno de ellos.

<sup>11</sup> El Plan Regional mantiene para el ámbito del sector “Los Hitaes” preexistente la cuantía de edificabilidad materializable a través de su ordenación detallada, ligeramente inferior a la máxima habilitada por sus condiciones de ordenación general.

<sup>12</sup> Estas indemnizaciones ya se encontrarían ejecutadas, pero deben ser consideradas a los efectos de revisión de los repartos de cargas en las determinaciones de actuación.

### 3.b. Informe de Sostenibilidad Económica

En este epígrafe se aborda específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas. Las actuaciones previstas por el Plan Regional afectan fundamentalmente a dos administraciones públicas: por una parte la administración autonómica, a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, titular mayoritario del suelo tras la cesión por parte del ayuntamiento de Bernuy de Porreros de los terrenos de su propiedad, habilitada tras la suscripción de Protocolo específico de colaboración para el desarrollo de la actuación, y que asume asimismo la condición de promotor y urbanizador en la actuación; por otra, el mismo Ayuntamiento de Bernuy de Porreros, ya no como propietario sino como administración local interesada en tanto receptora de las cesiones dotacionales derivadas del desarrollo urbanístico del ámbito. En el caso del sector "Los Hitaes" preexistente, en tanto desarrollado por el sistema de Cooperación, el Ayuntamiento de Bernuy de Porreros mantiene su condición nominal de urbanizador aunque delegando la totalidad de sus competencias sobre la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León. Interviene también en condición de administración actuante, como organismo que inicia y tramita el Plan Regional, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Dicha condición otorga a la administración autonómica, a través de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio como competente para la tramitación del Plan Regional, derecho sobre el aprovechamiento excedente a los derechos de los propietarios, que podrá gestionarlo directamente o, como se propone en este Plan Regional, transmitiéndolo a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, organismo adscrito a dicha consejería.

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, el Ayuntamiento de Bernuy de Porreros, en virtud de los acuerdos suscritos con la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente, cede a la referida sociedad pública la titularidad de sus suelos, liberándose a través de dicha operación de la obligación de contribuir económicamente a la actuación a través de la aportación de los gastos de urbanización correspondientes. Dicha cesión de terrenos se ha producido formalmente con carácter previo a la tramitación del Plan Regional, en virtud del Protocolo de Colaboración suscrito entre la administración local y autonómica. El Ayuntamiento de Bernuy de Porreros mantiene no obstante inalterados sus derechos sobre la actuación en calidad de administración local, aunque no como administración actuante en tanto dicha condición es adquirida, al tratarse este de un instrumento de ordenación del territorio, por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Será la administración autonómica, a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente SOMACyL, como promotora del Plan Regional y urbanizador (en el caso del sector ampliación de forma directa como propietario único de los terrenos; en el caso del sector "Los Hitaes" existente por delegación de la administración local), la que asuma las cargas y compromisos de la actuación urbanística, que comprende los costes asociados tanto a la ejecución de las obras de urbanización internas como de los refuerzos externos. La estimación económica de dichas actuaciones ha sido referida en el epígrafe precedente relativo a la evaluación económica, cifrándose en el entorno de los 19,5 millones de euros. Como se ha señalado previamente, 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.

Como resultado del desarrollo de la actuación, la administración autonómica, a través de la sociedad SOMACyL que interviene como promotor de la actuación y agente urbanizador, recibirá el 85 % del

aprovechamiento resultante del desarrollo del sector que le corresponda en relación a su cuota de participación final en la titularidad de los terrenos (art. 44.1.b.1 del RUCyL) tanto en el sector “Ampliación Los Hitaes” como en el sector existente. Ello supone en el sector “Ampliación Los Hitaes” el 85 % del aprovechamiento de sector (352.822,99 m<sup>2</sup>) y en el sector “Los Hitaes” preexistente” el porcentaje correspondiente originalmente a la administración local, una vez deducidos aquellos derechos que ya han sido objeto de subrogación a través de compraventa a otras entidades, cifrándose dicho aprovechamiento en 43.449,15 m<sup>2</sup>

El aprovechamiento total de los sectores correspondiente a la administración actuante corresponderá asimismo a la administración autonómica, y en particular a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio como competente para la tramitación del Plan Regional. En el caso del sector “Ampliación Los Hitaes” este aprovechamiento se cifra en 62.262,88 m<sup>2</sup> (15 % del aprovechamiento del sector), y en el caso del sector “Los Hitaes” preexistente en 5.817,85 m<sup>2</sup>. Esta última cuantía se corresponde con la diferencia existente entre el 15% de cesión de aprovechamiento correspondiente en cumplimiento de la legislación actualmente vigente y aquellos aprovechamientos que ya fueron objeto de cesión al Ayuntamiento de Bernuy de Porreros por el mismo concepto en el marco del desarrollo del sector<sup>13</sup>. Dichos aprovechamientos serán transmitidos, para su gestión y destinos a los fines previstos en este instrumento de ordenación del territorio, a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León.

En relación con el Ayuntamiento de Bernuy de Porreros, en su condición de administración local es receptora de los terrenos de cesión dotacional derivados del desarrollo urbanístico, que comprenden 82.551,13 m<sup>2</sup> de Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos, 81.597,88 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Equipamientos Públicos y el conjunto del viario interno de los sectores. 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 además la implantación en el nuevo sector de suelo urbanizable de 533.564,87 m<sup>2</sup> de usos industriales, que estarán sujetos a los tributos y tasas definidos por las ordenanzas fiscales municipales (Impuestos 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 de los nuevos suelos industriales. Todo 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 e incluso supramunicipal.

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, 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.

---

<sup>13</sup> Se evita de este modo que se produzca una doble cesión de aprovechamientos por el mismo concepto.

#### 4. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. INTEGRACIÓN DE PRESCRIPCIONES Y MEDIDAS AMBIENTALES.

El Plan Regional de Ámbito Territorial para la ampliación del polígono “Los Hitaes” se ha acompañado durante su procedimiento de tramitación de la documentación necesaria para la realización del trámite ambiental exigible de acuerdo a lo establecido en artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Atendiendo al referido marco legal, el Plan Regional se encuentra sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, según el artículo 6 de la Ley 21/2013, y en particular por tratarse de un plan que habilita el desarrollo de un área de actividades industriales para la implantación futura de actividades y proyectos que pueden estar sometidos a la evaluación de impacto ambiental.

Al objeto de abordar la evaluación ambiental del instrumento, el 1 de febrero de 2023 fue remitido al órgano ambiental un Documento Inicial Estratégico junto con el borrador del plan (documento de avance), que fue sometido a consultas públicas. En dichos documentos se detallaban los objetivos de la planificación, el alcance y contenido del plan, sus alternativas, el desarrollo previsible de plan, un análisis de los potenciales impactos ambientales y de la incidencia previsible sobre el planeamiento sectorial y territorial. En el DIE se señala, como resumen, que *“no se consideran impactos potenciales como la afección a espacios naturales protegidos ni otras figuras de protección ambiental, por no haberse localizado ninguno de estos elementos en el ámbito. El ámbito, además, no presenta riesgos ambientales destacables (inundabilidad, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, riesgo de erosión o presencia de suelos potencialmente contaminados). No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior considerado”*. Un análisis más pormenorizado de posibles impactos potenciales señala que los efectos del plan se consideran compatibles con todos los factores analizados, señalándose en el caso de la geología y morfología, la fauna y el medio perceptual la posibilidad de un impacto moderado. En relación con el medio socioeconómico, el impacto previsto por el Plan Regional se considera de signo positivo. El Estudio Ambiental Estratégico también realiza un análisis específico de los servicios e infraestructuras presentes en el entorno, incluyendo las infraestructuras del ciclo del agua, electricidad y telecomunicaciones, considerando que no se prevén efectos ambientales de consideración derivados de las infraestructuras previstas a realizar.

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en calidad de órgano ambiental, inició el trámite de consultas previsto en la Ley 21/2013, recibándose informes de los siguientes organismos: Dirección General de Patrimonio Cultural, Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, Agencia de Protección Civil y Emergencias, Servicio de Residuos y Suelos Contaminados. Asimismo remiten informe, aunque sin observaciones, la Subdelegación del Gobierno en Segovia y el Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Segovia.

Concluido el trámite de consultas, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio evacuó Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Polígono “Los Hitaes”, en Bernuy de Porreros (Segovia), con fecha de 24 de abril de 2023, detallando los contenidos del Estudio Ambiental Estratégico.

El Estudio Ambiental Estratégico, que acompañó al documento de tramitación del Plan Regional, desarrolló los contenidos y análisis señalados en el referido documento de alcance, reproduciéndose en este capítulo los contenidos de su Resumen no Técnico referidos a los valores ambientales, efectos previsible y medidas a adoptar.

##### 4.a. Valores ambientales presentes en el ámbito del Plan Regional

El ámbito del Plan Regional se localiza en el municipio de Bernuy de Porreros, en la provincia de Segovia, concretamente en la parte sur del municipio, entre la carretera A-601 y el propio núcleo urbano de Bernuy de Porreros. La superficie ocupada se extiende aproximadamente en dirección norte-sur.

En la zona de estudio se dan cotas que oscilan entre los 1.050 y 1.064 m.s.n.m., así como pendientes del 0-5% y del 5-10% mayormente, aunque puntualmente también se observan pendientes del 10-40% y de más del 50% en el norte y sur del ámbito del Plan Regional. Las parcelas de estudio se asienta sobre las asociaciones (CMc) Cambisol calcárico + (CMe) Cambisol eútrico y (LVh) Luvisol háplico + (LVk) Luvisol cálcico.

La vegetación potencial se corresponde con la serie de vegetación 22A “Serie supramediterránea castellano-maestrazgo-manchega basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Junipero thuriferae-Querceto rotundifoliae sigmetum*)”. Por lo tanto, la vegetación potencial en la zona sería mayoritariamente una masa dominada por encina. Con diversas formaciones de matorral y pastizal en los claros y bordes.

La realidad de las parcelas destinadas a su uso industrial se corresponde con terrenos agrícolas donde ocasionalmente ha crecido la vegetación arbustiva de bajo porte y escaso interés natural. El resto del sector se corresponde con eriales y pastizales con vegetación herbácea. No se encuentran cartografiados Hábitats de Interés Comunitario en el ámbito de actuación del Plan Regional.

El municipio de Bernuy de Porreros se caracteriza por comunidades faunísticas generalmente asociadas a hábitats de cultivos, con mayor o menor carácter estepario. Las especies más importantes que se pueden encontrar en el municipio de Bernuy de Porreros son el aguilucho cenizo (*Circus pygargus*), el buitre negro (*Aegypius monachus*), la ganga ortega (*Pterocles orientalis*), el sisón (*Tetrax tetrax*), el murciélago de cueva (*Miniopterus schreibersii*), el murciélago grande de herradura (*Rhinolophus ferrumequinum*) y el murciélago ratonero grande (*Myotis myotis*), catalogadas como Vulnerable, así como el milano real (*Milvus milvus*), En Peligro de Extinción.

Según la información disponible del SIGMENA (JCyL), la actuación se enmarca dentro del Coto de Caza “Sotoarriba” (SG-10381) y una pequeña parte en el coto “San Antonio” (SG-10397). No existe coincidencia espacial con Figuras de Especial Protección. Del mismo modo, el espacio Red Natura 2000 más cercano se encuentra a más de 60 kilómetros del ámbito de actuación. Tampoco se enmarca dentro del ámbito de aplicación de Planes de Recuperación de Especies.

Se localizan varias vías pecuarias en el entorno del Plan Regional, siendo el Cordel de Años colindante al mismo por discurrir a 6,22 m al este de las parcelas. EL Plan Regional no es coincidente con ningún Monte de Utilidad Pública.

La zona de estudio se localiza en la unidad de paisaje 50.10 “Piedemonte de Segovia”, dentro del tipo de paisaje “Piedemontes del Sistema Central y de los Montes de Toledo”. Se trata de un tipo de paisaje bien representado, con una capacidad de acogida media-alta. No obstante, el Plan Regional no es coincidente con las zonas de protección de vistas definidas en los instrumentos de planificación y ordenación del territorio.

En los terrenos objeto de este Plan Regional no está incluido ningún bien cultural objeto de protección ni existen yacimientos arqueológicos inventariados.

El término municipal de Bernuy de Porreros cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el 14 de febrero de 1997 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia (Boletín Oficial de la provincia del 6 de agosto de 1997). Los suelos objeto de este Plan Regional se corresponden con Suelo Rústico Común y Suelo Urbanizable.

En cuanto a infraestructuras, en el entorno del proyecto se dan varias carreteras, siendo la principal la autovía A-601, que discurre a 84,8 m al suroeste del ámbito. Asimismo, las carreteras provinciales SG-V-2226 y SG-20 discurren colindantes a las parcelas, a 4,27 m al este y 32,7 m al sur, respectivamente. La infraestructura de abastecimiento de agua en el presente se limita a la conexión del sector con la red pública municipal, unión que se realiza a través del vial del Camino de las Ánimas.

El abastecimiento de energía eléctrica actualmente se garantiza gracias a un tendido aéreo de alta tensión que penetra en los terrenos del sector por su extremo noroeste.

#### **4.b. Posibles impactos ambientales**

Considerando los objetivos planteados por el Plan Regional, constituyen los contenidos fundamentales del instrumento de ordenación del territorio la definición de las condiciones de ordenación urbanística completa del ámbito (ordenación general y detallada) así como aquellas determinaciones básicas de gestión y urbanización que posibiliten el inicio de los procedimientos de obtención del suelo requeridos para la ejecución de la actuación.

Con ello se podrá realizar la instalación de la actividad proyectada por lo que los futuros instrumentos de gestión necesarios para el desarrollo completo del suelo serán más rápidos incluso solapando las obras de urbanización y edificación cuando fuera posible.

Teniendo en cuenta, por tanto, la previsión de ordenación y las determinaciones completas de actuación, en el Polígono "Los Hitaes", a continuación se evalúan los impactos que pueden generar tales consideraciones sobre la planificación urbanística, teniendo en cuenta los usos y servicios potenciales previstos.

##### **Atmósfera y cambio climático**

Tanto en la fase de ejecución de los distintos proyectos de urbanización como una vez instaladas las distintas actividades empresariales podrían afectar debido a la emisión de partículas a la atmósfera o por emisión de ruido. Por un lado, incremento de emisiones por el transporte de vehículos, ocasionados por la movilidad de los propios traslados de las personas trabajadoras a los centros de trabajo, y que será puntualmente más destacable en aquellos periodos de tiempo de llegada y salida de las personas trabajadoras.

En cuanto a los niveles sonoros, debido al uso predominantemente industrial previsto, se pueden generar niveles de ruido significativos, sumados a los ya generados por el actual polígono industrial. En cualquier caso, las actividades previstas se ajustarán a los valores límite de niveles sonoros producidos por emisores acústicos indicados en el Anexo I de la ley 5/2009.

Se estima que se producirá un impacto lumínico, que incrementará la contaminación lumínica actual. Por otro lado, la implantación de zonas verdes implica un impacto positivo sobre este factor del medio, puesto que las especies arbóreas contribuirán a absorber el CO<sub>2</sub>, disminuyendo la contaminación presente en la zona de estudio.

El aumento de la circulación de vehículos y la actividad industrial provocará un aumento de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero

##### **Geología y geomorfología**

El cambio en el uso del suelo puede generar una serie de efectos sobre el mismo. Se producirá la ocupación y pérdida de capacidad de producción de los mismos. Como consecuencia de los movimientos de tierras que se deben realizar, apertura y cierre de zanjas, etc., se producirá una pérdida de la tierra vegetal, lo que a su vez impedirá la evolución de los suelos que se vayan a ocupar.

Podrán verse localmente mejoradas sus características físicas y químicas por acondicionamiento de zonas verdes e implantación de vegetación.

El laboreo de las superficies destinadas a espacios libres supone la restitución de las características físicas de las capas superficiales del suelo, la adición de tierra vegetal supone una mejora de la textura y el contenido de nutrientes en el suelo, así como la mejora en su capacidad de retención de agua.

##### **Aguas superficiales y subterráneas**

Como se ha comentado anteriormente no existen arroyos en la zona de actuación y los arroyos existentes más cercanos a la zona son de tipo temporal, por lo que no se considera que se pueda producir afección a los mismos debido a la posible deposición de partículas sólidas e incremento de la turbidez de las aguas superficiales.

El uso de maquinaria ocasiona peligro de derrames accidentales de productos contaminantes de origen químico, tales como aceites, combustibles, productos para mantenimiento, etc. Esto conlleva un riesgo de contaminación accidental de las aguas superficiales y subterráneas, riesgo que ya existe actualmente, por el trasiego de vehículos a las instalaciones industriales existentes.

#### Flora y vegetación

Los factores que pueden verse afectados pueden ser de varios tipos. Se han resumido básicamente en abundancia, densidad y productividad. Asimismo, se ha considerado el impacto sobre los hábitats de interés comunitario. El impacto principal se corresponde con la pérdida de vegetación derivada del despeje y desbroces de las parcelas.

La vegetación principal de las parcelas se corresponde con terrenos agrícolas con algunos ejemplares arbóreos o arbustivos dispersos, por lo que si bien se verán afectados por el proceso de urbanización, no se consideran especies vegetales de relevancia.

Por otra parte, el Plan Regional establece la implantación de zonas verdes que servirán como cordón de atenuación paisajística, visual y ambiental del plan, junto con la posible jardinería y plantaciones que se realicen dentro de la urbanización prevista del polígono.

#### Fauna

Los impactos que se producirán sobre la fauna serán, en general, el desplazamiento de individuos/poblaciones, como consecuencia de la ocupación espacial de las nuevas zonas de suelo urbano, por el incremento temporal del nivel sonoro, el aumento de partículas, emisiones y polvo, por el aumento en la presencia de personas en la zona, etc. Si bien, la zona a ocupar es colindante con zonas antropizadas, como es el actual polígono, y algunas infraestructuras de carreteras.

Del mismo modo, en el ámbito del Plan Regional se encuentran citadas algunas especies de fauna bajo categoría de protección, que potencialmente podrían utilizar estas áreas como zonas de campeo.

#### Figuras de Especial Protección

En el ámbito de la zona de actuación se comprueba que no existe coincidencia geográfica con este tipo de figuras, y se puede asegurar la inexistencia de afecciones indirectas ya sea individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella.

#### Medio perceptual

La afección sobre el medio perceptual vendrá ocasionada por la futura urbanización y posterior implantación de las edificaciones de las actividades.

Condicionado por la morfología del terreno, con cuencas visuales muy amplias, sin elementos que puedan servir de pantalla visual en el territorio donde se ubica el polígono "Los Hitales" se prevé un impacto visual sobre el paisaje, debido a la implantación de elementos arquitectónicos distorsionantes con el paisaje de la zona.

No obstante, el Plan Regional no es coincidente con las zonas de protección de vistas definidas en los instrumentos de planificación y ordenación del territorio.

#### Infraestructuras

Es de esperar un incremento e impacto en los sistemas de abastecimiento y depuración, que pueden llegar a ser significativos, dada la superficie de ampliación.

Por otro lado, el refuerzo de las infraestructuras asociadas al ciclo del agua, abastecimiento, saneamiento y depuración, así como la construcción de una subestación transformadora y la mejora del sistema viario, supondrán un impacto positivo al aumentar la dotación de servicios del entorno.

#### Medio socioeconómico

El objetivo del Plan Regional es la ampliación del Polígono "Los Hitaes" de cara a acoger una contrastada demanda de empresas. Con ello se promociona el empleo local en el municipio, por lo que se considera que tiene un impacto positivo sobre el mismo. Ello induce además cambios sociales evidentes, derivados del rejuvenecimiento de la pirámide de población; inducción de actividad económica (vía impuestos y tasas locales; y vía generación de tejido productivo de actividades auxiliares para las industria implantadas y para las personas); y asentamiento de población en el ámbito local.

Así mismo, en las etapas iniciales del proyecto, las actuaciones de urbanización y construcción de edificaciones e instalaciones de las empresas a implantar sobre este Sector, requerirá de empresas que tengan o contraten personas trabajadoras para acometer las actuaciones urbanísticas necesarias e infraestructuras.

#### **4.c. Medidas previstas para mitigar los impactos ambientales**

Se han desarrollado, en función de la tipología de impactos, así como del carácter y objeto del Plan Regional, una serie de medidas de protección, mitigación e integración ambiental en pro de minimizar las futuras actuaciones a desarrollar.

Entre las más destacadas están el uso racional de los materiales, la integración ambiental y paisajística en el desarrollo de la ordenación, creación de zonas verdes con la utilización y desarrollo de especies vegetales aptas para el territorio, con bajos requerimientos hídricos.

En cuanto a las medidas para mitigar y mejorar los aspectos de gestión del agua, se han propuesto una serie de recomendaciones para el ahorro de agua, uso racional del mismo, gestión adecuada de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

Se establecen una serie de medidas para la mejora de la eficiencia energética, principalmente de los edificios y actividades que se desarrollen en el Polígono Industrial, todo ello encaminado a mitigar el impacto ambiental y afección sobre el cambio climático.

En el anexo 3 del Plan Regional se desarrolla una serie de pautas entre las cuales destaca el factor ambiental y su integración en el proceso urbanístico, especialmente en el caso de la integración paisajística.

## 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. En este Plan Regional se incluyen tales extremos en el documento de evaluación ambiental que le acompaña en su procedimiento de tramitación.

Igualmente se han tenido en consideración los principios de la Estrategia de Economía Circular de Castilla y León 2021-2030, en aspectos como la energía o la gestión de residuos. En este capítulo específico, el marco del Plan Integral de Residuos de Castilla y León –Decreto 11/2014, de 20 de marzo, y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, junto al Real Decreto 105/208, de 1 de febrero, que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y el reciente DECRETO 5/2023, de 4 de mayo, por el que se regula la producción y gestión sostenible de los residuos de construcción y demolición en Castilla y León, implican un marco muy completo y exigente para los proyectos y planes como el presente, orientados a espacios productivos y actividades industriales.

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 su Estudio Ambiental Estratégico.

## 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 para la ampliación del polígono “Los Hitaes” en Bernuy de Porreros 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 del Plan Regional se evalúa como positivo para las personas con discapacidad. Ello se justifica por la adopción de medidas de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas tales como la nueva dotación de espacios libres públicos, el viario público concebido con dimensiones y pendientes adecuadas para la libre circulación de personas con movilidad reducida, o la creación de un número significativo de plazas de aparcamiento adaptadas, convenientemente distribuidas por todo el ámbito.

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 elaboración se ha tomado como referencia el Protocolo para la evaluación del impacto de género de Castilla y León. En base a este contexto se realiza la siguiente evaluación del instrumento de ordenación del territorio.

El objeto del Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Polígono Industrial “Los Hitaes”, en Bernuy de Porreros es habilitar, mediante el establecimiento de las condiciones de ordenación urbanísticas necesarias, la consolidación de un enclave para la implantación de actividades productivas en el entorno próximo de Segovia, ampliando la oferta de suelo público industrial en el área. Para ello se establece los mecanismos necesarios para la compleción de un polígono industrial municipal parcialmente desarrollado, el denominado “Los Hitaes”, y se proyecta una ampliación del mismo que garantice su viabilidad y la creación de una oferta diversa y adaptada a las demandas actuales de actividades productivas. El Plan Regional permite así no solo el incremento de la capacidad de acogida de actividades económicas sino también su diversificación y adecuada dotación en términos de servicios, accesibilidad...

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 elevada capacidad para la generación de empleo, impulsando la consolidación, ampliación y atracción de actividades empresariales.

Si bien la actuación propuesta se localiza espacialmente en el municipio de Bernuy de Porreros, presenta una incidencia supramunicipal, vinculada a la capital segoviana y su entorno, 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 (la población de Bernuy de Porreros ronda los 900 habitantes, lo que supone menos de un 2 % de la residente en el área funcional de Segovia) son susceptibles de generar distorsiones significativas.

La provincia de Segovia cuenta en la actualidad (Padrón 2022) con una población de 153.803 habitantes, con una distribución por sexos globalmente muy equilibrada (50,2 % de hombres frente a 49,8 % de mujeres), aunque con heterogeneidades a nivel local. Así, la capital provincial, en la que reside casi el 33% de los habitantes provinciales (50.802 habitantes), presenta un predominio de población femenina (27.076 mujeres, un 53,3%), mientras que en los municipios del alfoz, como Bernuy de Porreros la proporción se invierte. Se trata en cualquier caso de variaciones muy 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, al menos entre los residentes en el entorno de Segovia, con un mayor número de mujeres.

En términos de empleo, y dada la reducida población del municipio de Bernuy de Porreros, 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 primer trimestre de 2023, la tasa de paro a nivel provincial en Segovia es de un 7,51 %, un dato positivo en términos globales que no se alcanzaba desde el año 2007. Sin embargo, el desempleo afecta de manera significativamente más intensa a mujeres, con un 9,40 %, que a hombres (5,90 %), 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 64 % para hombres y un 53,68 % para mujeres, no habiendo este último dato superado el umbral del 60% en toda la serie histórica (cifra que, por el contrario, se puede considerar el piso de la tasa de empleo masculina; o en la tasa de actividad.

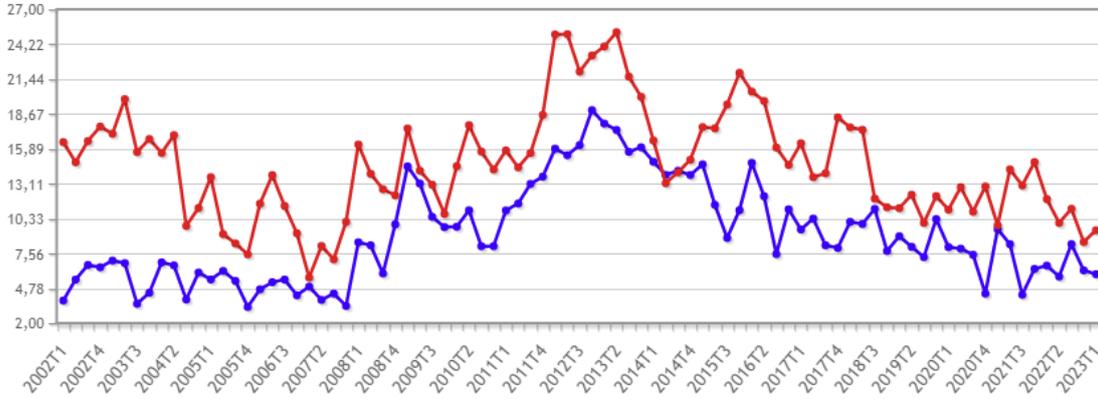


Ilustración 65. Evolución histórica de la tasa de paro de hombres (azul) y mujeres (rojo)

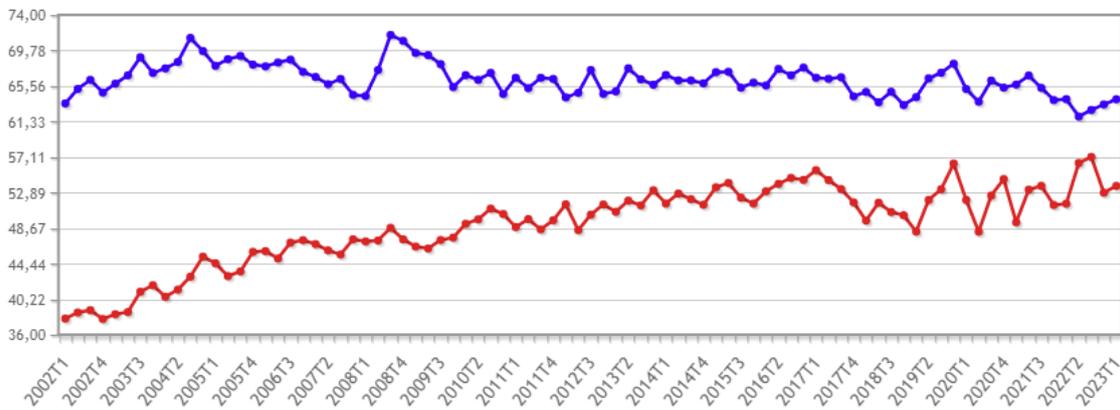


Ilustración 66. Evolución histórica de la tasa de actividad de hombres (azul) y mujeres (rojo)

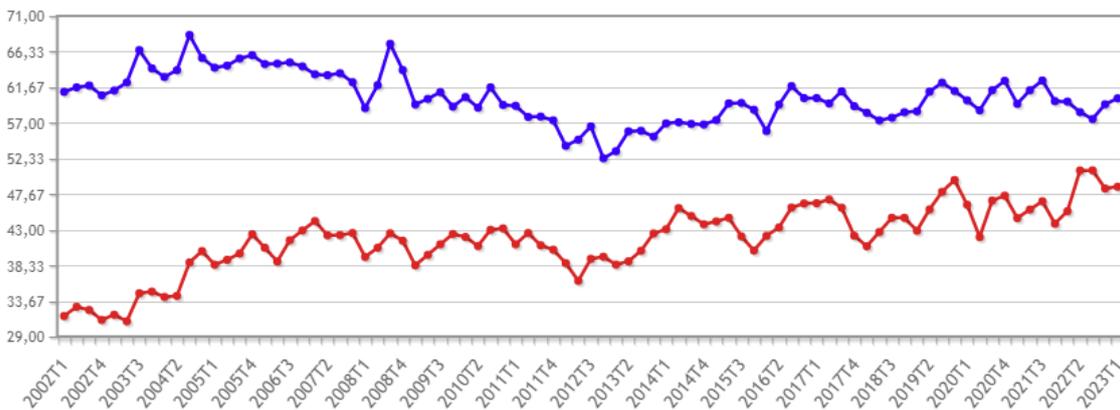


Ilustración 67. Evolución histórica de la tasa de empleo de hombres (azul) y mujeres (rojo)

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 farmacéutica, 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.

En cuanto al cumplimiento de la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, el Plan Regional ha tenido en consideración para sus decisiones de diseño urbanístico y determinaciones reguladoras, una serie de factores que atienden a las personas con discapacidad. Así, en las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, cumpliendo en todo caso los preceptos de la legislación estatal de aplicación, se garantiza la dotación en los espacios libres públicos y viarios de los recorridos accesibles, de plazas de aparcamiento habilitadas para personas con movilidad reducida y su mejor disposición por condiciones de acceso y seguridad dentro del conjunto de los aparcamientos planificados.

## 7. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DE LOS TERRENOS

En atención a lo previsto en el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se incluye en este epígrafe del Plan Regional de Ámbito Territorial para la ampliación del polígono “Los Hitaes” una zonificación acústica del área afectada por el instrumento de ordenación del territorio. No se considera necesaria, dado el objeto del instrumento y su localización territorial, la delimitación de zonas de servidumbre acústica ni de reservas de sonido de origen natural.

Los terrenos delimitados por el Plan Regional, según la definición contenida en la normativa sectorial, son mayoritariamente 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”. En el siguiente cuadro se incluyen los índices de ruido tolerables en los terrenos del Plan Regional.

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

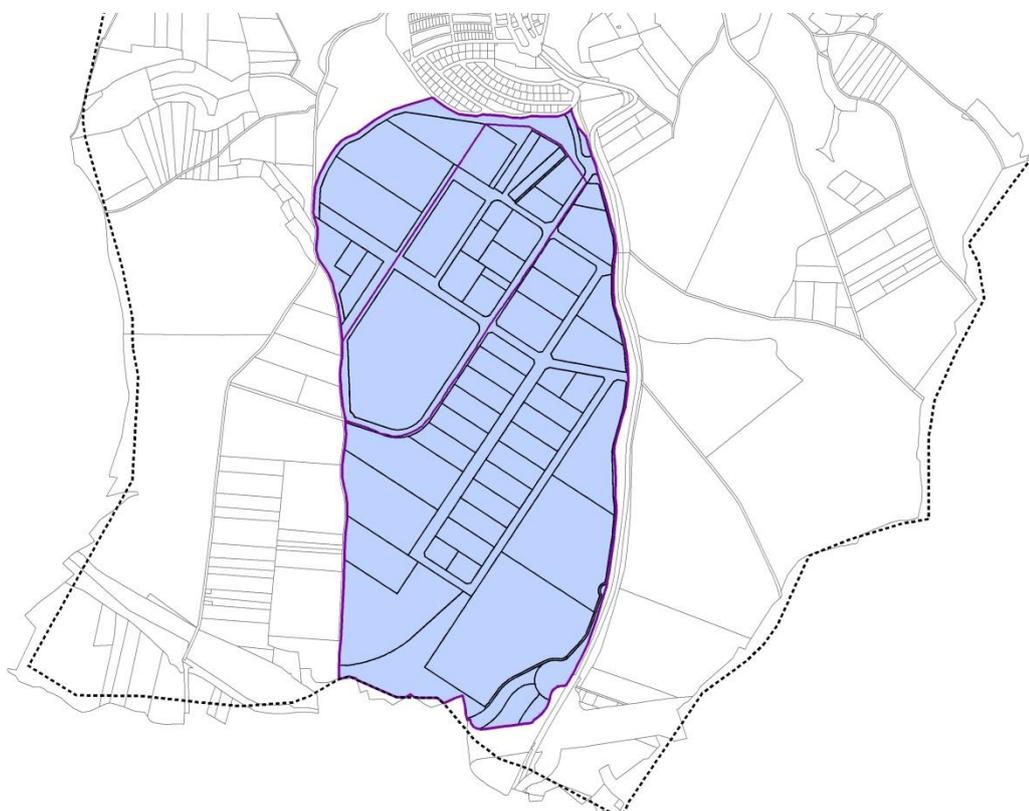


Ilustración 68. Zonificación acústica de los terrenos. La totalidad del ámbito del Plan Regional, de acuerdo con su uso predominante, se correspondería con una zona de Tipo 4 “Área Ruidosa”.

Ni las Normas Subsidiarias de Bernuy ni el Plan Parcial “Los Hitaes”, anteriores a la entrada en vigor de la actual normativa sectorial sobre ruido, establecieron zonificaciones acústicas sobre ningún suelo de sus respectivos ámbitos de actuación.

Por otra parte, existe un Mapa Estratégico de Ruido en el tramo de la autovía A-601 que discurre por el entorno de los terrenos del Plan Regional, que se emplea para realizar las estimaciones de emisiones acústicas que pueden afectar al ámbito. La ronda norte de Segovia, SG-20 aún no lo posee aunque, por proximidad y similitud en las características de la vía, se pueden razonablemente estimar unos

resultados similares, o incluso de menores emisiones que para la A-601, pues una parte del tráfico de la misma sale y entra a la ciudad sin circular por la SG-20.

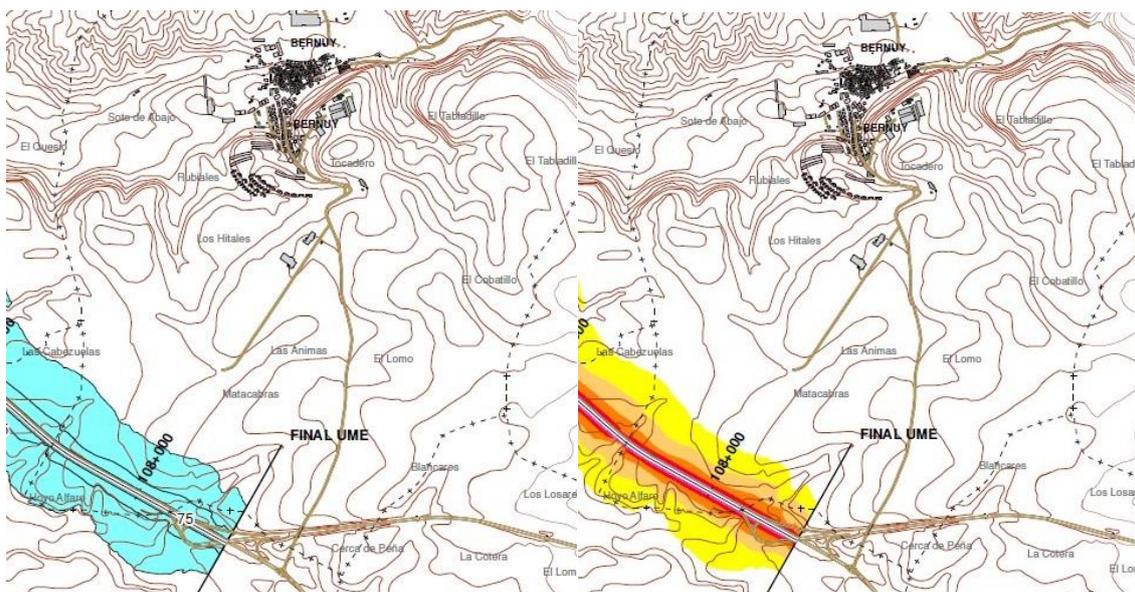


Ilustración 69. Pormenor de los planos de afección acústica y nivel sonoro Lden del Mapa Estratégico de Ruido de la autovía A-601 a su paso por el término de Bernuy de Porreros

Se observa que la línea delimitadora del nivel de 55 dB(A) se adentra en la delimitación del PRAT, si bien no se superan los objetivos de calidad acústica exigibles en las áreas en las que se produce la afección. No resultaría por tanto necesario establecer medidas de atenuación de impactos acústicos para el área industrial objeto de este instrumento de ordenación del territorio.

Con independencia de lo anterior, la colindancia del nuevo área industrial al tejido residencial de Bernuy de Porreros podría dar lugar a una superación de los Objetivos de Calidad Acústica de esta zona urbana como consecuencia de los niveles de emisión de ruido admisibles derivados las actividades productivas. Al objeto de controlar dichas afecciones acústicas, en la ordenación del nuevo sector ampliación se ha previsto la localización de dotaciones públicas, de espacios libres y equipamientos, en el entorno inmediato de los tejidos residenciales preexistentes, generando de este modo una zona de atenuación, de unos 100 metros de anchura, en las que no se prevén actividades industriales emisoras de ruido.

## 8. RESUMEN DE PARÁMETROS GENERALES DEL PLAN REGIONAL

Se incluye a continuación un cuadro preliminar de superficies de la ordenación, que sintetiza los principales parámetros de la propuesta de ordenación.

<b>ÁMBITO DEL PLAN REGIONAL</b>	
Superficie ámbito total Plan Regional	1.083.980,02 m <sup>2</sup>
Superficie sector Los Hitaes existente	253.808,28 m <sup>2</sup>
Superficie nuevo sector "Ampliación Los Hitaes)	830.171,74 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (Sector Los Hitaes)</b>	
Superficie del sector	253.808,28 m <sup>2</sup>
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad máxima (índice)	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima absoluta	126.904,14 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (Sector Ampliación Los Hitaes)</b>	
Superficie del sector	830.171,74 m <sup>2</sup>
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad máxima (índice)	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima absoluta	415.085,87 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Sector Los Hitaes)</b>	
Superficie parcelas uso industrial	182.949,64 m <sup>2</sup>
Edificabilidad parcelas industriales	118.479,00 m <sup>2</sup>
Superficie parcelas uso servicios urbanos (públicas)	0,00 m <sup>2</sup>
Equipamientos públicos (Sistemas Locales)	12.608,31 m <sup>2</sup>
Espacios libres públicos (Sistemas Locales)	6.790,59 m <sup>2</sup>
Viarío público (Sistemas Locales)	51.459,74 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Sector Ampliación Los Hitaes)</b>	
Superficie parcelas uso industrial	569.266,57 m <sup>2</sup>
Edificabilidad parcelas industriales	415.085,87 m <sup>2</sup>
Equipamientos públicos (Sistemas Locales)	68.989,67 m <sup>2</sup>
Espacios libres públicos (Sistemas Locales)	75.760,54 m <sup>2</sup>
Servicios Urbanos (Sistemas locales)	14.498,16 m <sup>2</sup>
Viarío público (Sistemas Locales)	101.656,81 m <sup>2</sup>
<b>INVERSIONES E IMPACTO ECONÓMICO PREVISTO</b>	
Inversión económica (expropiación, urbanización, proyectos...)	19,5 M. €