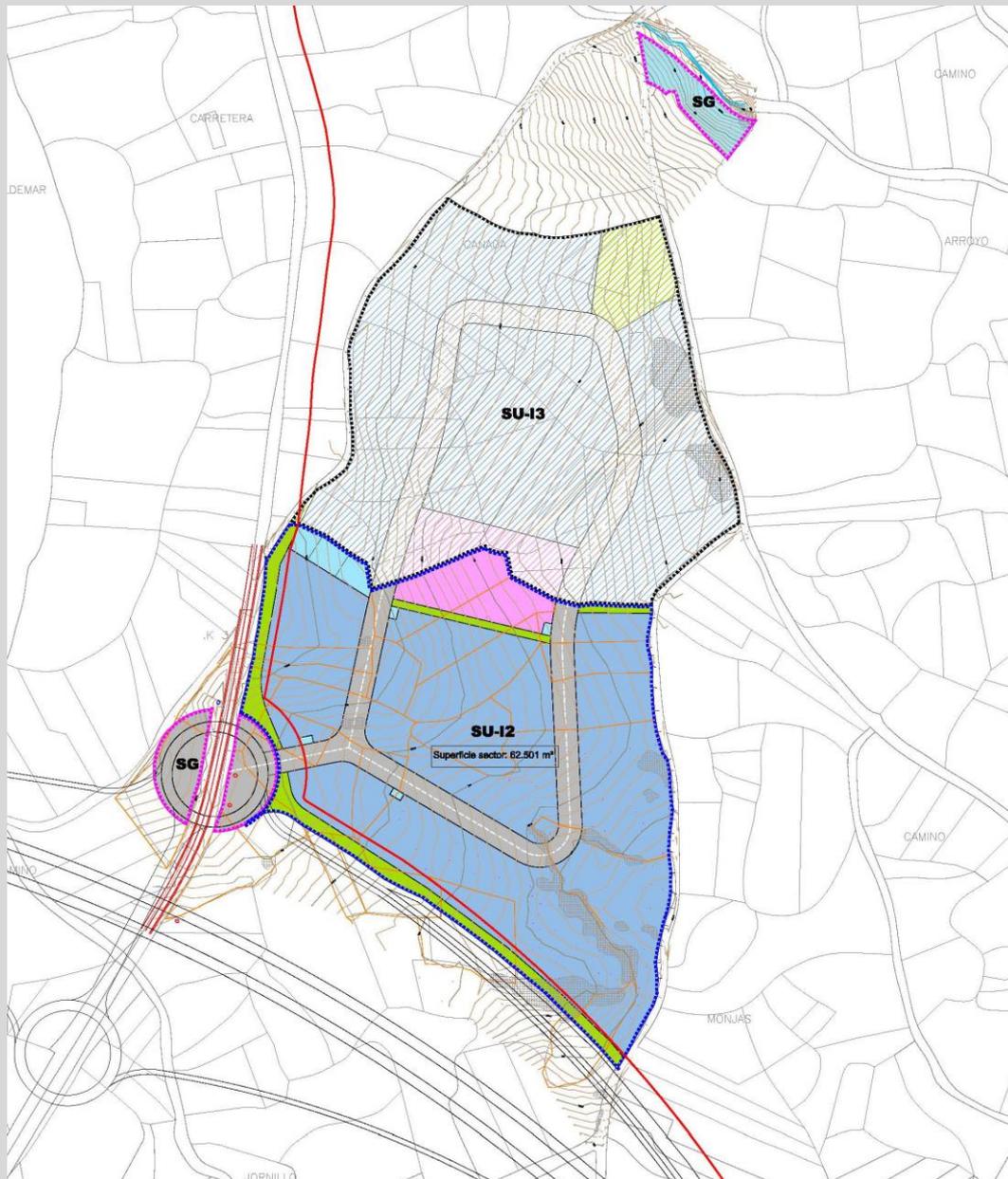


DOCUMENTO DE INICIO

MODIFICACIÓN N°2 DE LAS NUM DE CEBREROS Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SU-12

Cebreros (Ávila)



AUTOR DEL ENCARGO:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CEBREROS
ABRIL DE 2012

EMPRESA CONSULTORA

D+i Zone
Arquitectos Asociados

ARQUITECTO:

Alejandro Arca Naveiro

ÍNDICE

1. Objeto e introducción	4
2. Formulación	6
3. Descripción y situación del ámbito de la Modificación.....	7
3.1. Configuración del ámbito y topografía.....	7
3.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	8
3.3. Afecciones.....	9
3.4. Estructura de la propiedad.....	12
3.5. Información Urbanística	14
4. Alternativas estudiadas.....	15
5. Justificación de la Modificación	16
5.1. Conveniencia y oportunidad.....	16
5.2. Justificación de la ubicación.....	17
5.3. Justificación del interés público y social de la actuación.....	18
5.4. Régimen urbanístico modificado	18
5.4.1. Determinaciones de ordenación general	18
5.5. Identificación y justificación de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran	29
6. Definición y características de Ordenación Detallada del Sector SU-I.2.....	30
6.1. Objetivos de ordenación	30
6.1.1. Criterios de la ordenación proyectada	30
6.1.2. Propuesta de ordenación.....	30
6.1.3. Reservas y protecciones.....	32
6.1.4. Cuadro resumen de superficies	33
6.2. Servicios urbanísticos	44
6.2.1. Sistema Viario, alineaciones y rasantes	44
6.2.2. Red de abastecimiento de agua y riego	44
6.2.3. Red de alcantarillado de aguas residuales y pluviales	46
6.2.4. Red de Media Tensión.....	48
6.2.5. Red de Media y Baja Tensión.....	49
6.2.6. Red de alumbrado público	49
6.2.7. Red de telefonía y telecomunicaciones	50
6.2.8. Parques y jardines	50
6.2.9. Recogida de basuras	50
7. Efectos ambientales previsibles	51
7.1. Afección a Espacios Protegidos.....	51
7.2. Afección flora y fauna.....	52
7.3. Afección a la hidrología e hidrogeología	53
7.4. Afección al suelo	53
7.5. Afección al medio ambiente atmosférico.....	53
7.6. Afección al patrimonio cultural	54
7.7. Afección al paisaje	54
7.8. Consumo de recursos naturales	55
7.9. Generación de residuos	55
7.10. Afección a las infraestructuras	55

7.11. Afeción al medio socioeconómico	55
8. Medidas preventivas y correctoras.....	56
8.1. Depuración de las aguas residuales	56
8.2. Reutilización de la capa edáfica.....	56
8.3. Relacionadas con la protección de la vegetación	56
8.4. Integración paisajística.....	56
8.5. Control de la contaminación del suelo y las aguas subterráneas.....	56
8.6. Control de la contaminación atmosférica y acústica	57
8.7. Relacionadas con el ahorro en el consumo de recursos.....	57
8.7.1. Medidas para el ahorro de agua en zona industrial	57
8.7.2. Medidas para el ahorro de energía.....	57
8.8. Gestión de los residuos sólidos generados.....	57
8.9. Recuperación de infraestructuras afectadas	58
8.10. Medidas de carácter general.....	58
8.10.1. Fase de obras.....	58
9. Seguimiento de las medidas preventivas y correctoras propuestas	59
Anexo I.- Cartografía.....	60

1. Objeto e introducción

El presente Documento de Inicio tiene por objeto comenzar el trámite ambiental de la Modificación nº2 de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Cebreros.

La modificación puntual nº2 de las NUM de Cebreros tiene por objeto la creación de dos nuevos Sectores de Suelo Urbanizable con uso global industrial (SU-I2 y SU-I3) y los Sistemas Generales adscritos necesarios para su desarrollo, con el fin de ejecutar un polígono industrial junto a la carretera de El Tiemblo (AV-512), a la altura del km 3 de esta carretera, junto al futuro nudo de enlace de esta carretera con la autovía A-40, actualmente en fase de proyecto.

En el Documento de Modificación se establecen las determinaciones de ordenación general de los dos Sectores, la definición de sus Sistemas Generales adscritos y las determinaciones de ordenación detallada de uno de ellos, el SU-I2, en aras a desarrollar una primera fase de este polígono industrial.

En aplicación del artículo único de la Orden MAM 1537, de 21 de julio, y del artículo 157 del RUCYL, la Modificación Puntual nº2 de las NUM de Cebreros que nos ocupa, **no estaría sometida a trámite de evaluación ambiental de planes y programas**, dado que:

- Clasifica nuevo suelo para uso industrial con una superficie inferior a 50 Has.
- No modifica la clasificación de Vías Pecuarias, Montes de Utilidad Pública, Zonas Húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
- No modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- La Modificación afecta a 128.584 m², lo que supone un 2,6% respecto al total de suelo urbano y urbanizable (4.953.250 m², de acuerdo a los datos de la página 112 de la Memoria de las NUM), por lo que no se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación existente.

El citado artículo 157 del RUCYL, en su apartado b).3, determina que; para los instrumentos de planeamiento urbanístico que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial, como sucede en la presente Actuación, éstos deben someterse al **trámite de Evaluación de Impacto Ambiental**.

La necesidad y obligatoriedad de someter la Actuación al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental viene determinada para dar cumplimiento a la legislación, estatal y autonómica.

El Real Decreto Legislativo1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, recoge en el Anexo II "Proyectos contemplados en el apartado 2 del artículo 3", dentro del Grupo 7, Proyectos de Infraestructura, apartado a) los Proyectos de zonas industriales.

Por su parte, la legislación autonómica incluye en el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril, las obras, instalaciones o actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, recogiendo en el apartado 3.4. c) “Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de proyectos de infraestructura de polígonos industriales”.

Así pues, de acuerdo a este procedimiento es necesario para el desarrollo urbanístico del Polígono industrial, presentar un Estudio de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

Con el fin de dar cumplimiento a la legislación vigente, se redacta el presente documento ambiental, del cual se dará traslado a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León a las administraciones, personas e instituciones afectadas por la realización del proyecto, con el fin de que las mismas puedan establecer aquellas sugerencias que estimen oportunas para la redacción del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

2. Formulación

La Modificación Puntual se formula a instancias del Ayuntamiento de Cebreros.

Su desarrollo y tramitación se ajustará a lo contemplado en los artículos 50 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

3. Descripción y situación del ámbito de la Modificación

3.1. Configuración del ámbito y topografía

Los terrenos objeto de la Modificación se corresponden con los suelos localizados al suroeste del casco urbano de Cebreros, a unos 3 Km., en el paraje de “Las Monjas”.

Sus límites son:

- Al Norte, las parcelas 197 y 198 del polígono 30 del catastro de rústica.
- Al Oeste, el camino del Vado y la carretera AV-512 (carretera de Cebreros a El Tiemblo).
- Al Sur, los suelos ocupados por el trazado de la futura autovía A-40.
- Al Este, el camino de las Monjas.

Además de estos suelos, se incluyen como Sistemas Generales Adscritos la parcela 190 del Polígono 30 (Sistema General de Servicios Urbanos de Infraestructuras) y parte de las parcelas 413 y 414 del Polígono 30 (Sistema General Viario).

El ámbito presenta una suave topografía, con pendientes con caída Sur-Norte, hacia el Arroyo de los Galayos.

Bajo un punto de vista geológico, los terrenos pueden considerarse aptos para urbanizar, no presentando características de especial relevancia que lo impidan.

La superficie total del ámbito objeto de la Modificación Puntual es de 128.584 m², desglosados en 62.501 m² correspondientes al nuevo Sector SU-I2, más 5.917 m² de sus Sistemas Generales Adscritos, y 60.166 m² correspondientes al nuevo Sector SU-I3.

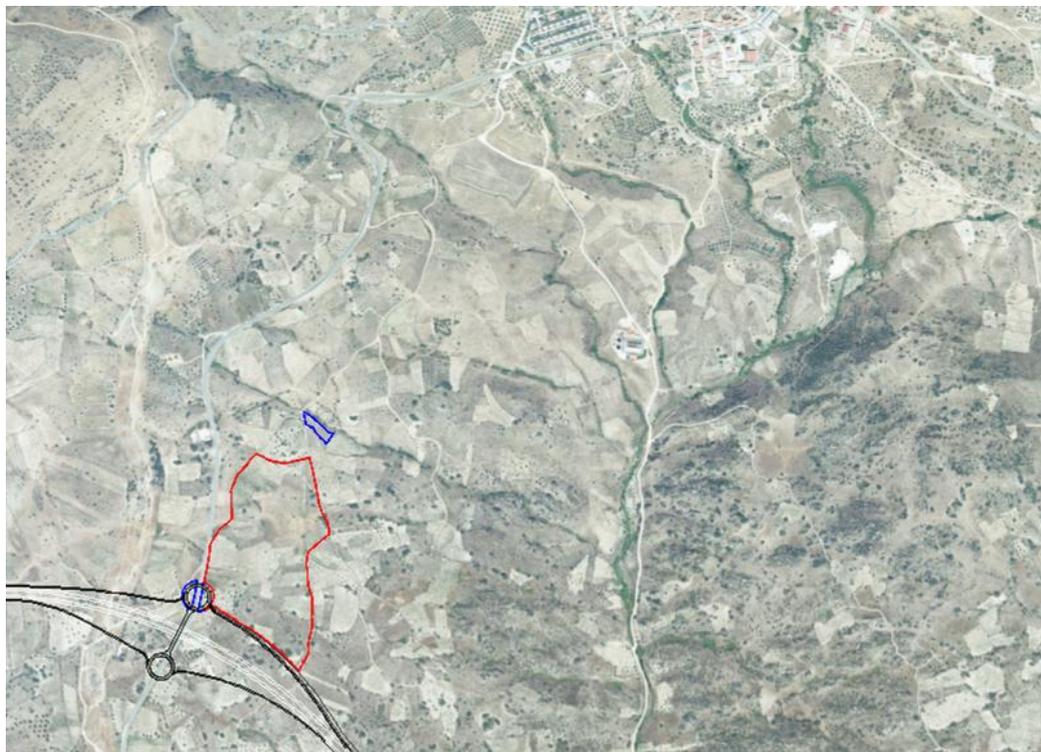


Figura. Emplazamiento del ámbito respecto al casco de Cebreros.

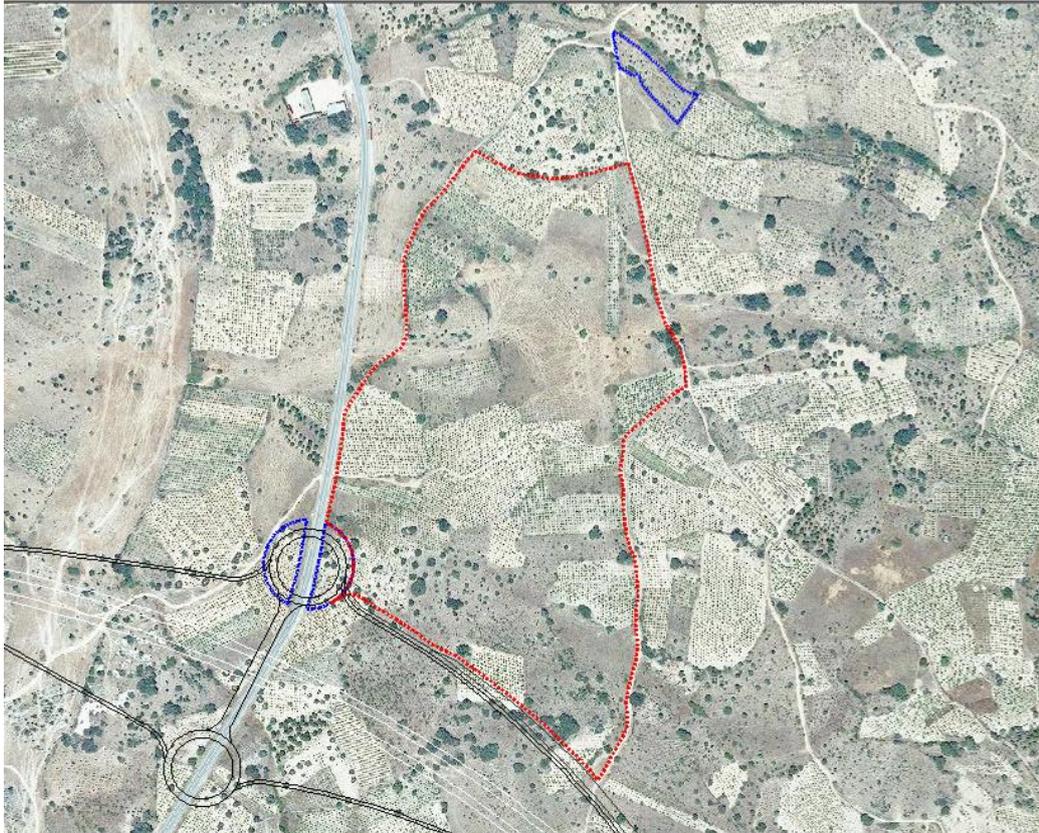


Figura. Delimitación del ámbito de los dos nuevos Sectores (en rojo) y Sistemas Generales adscritos (en azul)

3.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Usos actuales

Hasta la fecha de hoy los propietarios han dispuesto de los terrenos conforme a la naturaleza rústica que presentaban, destinándolos a usos agrícolas, en concreto al cultivo de la vid, si bien en el momento presente están prácticamente abandonados todos los viñedos. Como consecuencia de ello, no existe ninguna edificación ni vegetación especial digna de protección.

La vegetación existente en el ámbito corresponde a monte bajo con vides, la gran mayoría en estado de abandono de producción desde hace muchos años y algún que otro árbol característico de la zona, igualmente en estado salvaje.

Edificaciones existentes

Se constata que no existen edificaciones en el ámbito.

Existen pequeños muretes de separación entre propiedades, sin entidad ni valor alguno.

Infraestructuras existentes

En el interior de la zona de actuación no existe ninguna red infraestructural.

Paralelo a la carretera AV-512 (carretera de Cebreros a El Tiemblo) discurre un tendido telefónico aéreo.

Futura autovía A-40

El límite Sur del ámbito de la Modificación lo define el suelo que ocupará la futura autovía A-40, concretamente el tramo Ávila-Toledo.

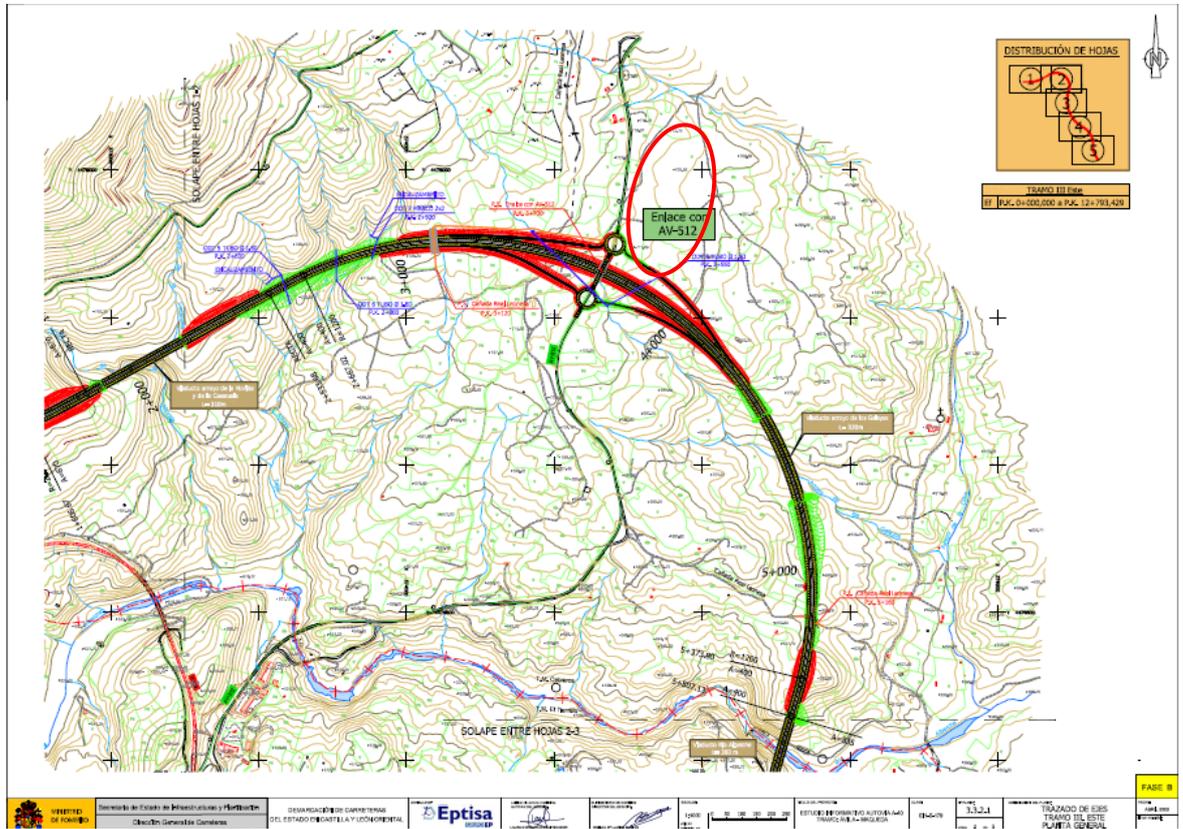


Figura. Ubicación del ámbito (en rojo) sobre extracto del estudio informativo de la alternativa escogida para el trazado de la A-40 a su paso por el término municipal de Cebreros, realizado por Eptisa

La normativa de aplicación será la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras, y el Real Decreto 1812/1994, de 2 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

3.4. Estructura de la propiedad

El ámbito de la Modificación se corresponde con las siguientes parcelas catastrales:

Parcela catastral	Polígono catastral	Referencia catastral	Afección	Ámbito
190	Polígono 30	05057A03000190	Parcial	SG-SUI
199	Polígono 30	05057A03000199	Total	SU-I3
200	Polígono 30	05057A03000200	Total	SU-I3
201	Polígono 30	05057A03000201	Total	SU-I3
202	Polígono 30	05057A03000202	Total	SU-I3
203	Polígono 30	05057A03000203	Total	SU-I3
204	Polígono 30	05057A03000204	Total	SU-I3
205	Polígono 30	05057A03000205	Total	SU-I3
206	Polígono 30	05057A03000206	Total	SU-I3
207	Polígono 30	05057A03000207	Total	SU-I3
208	Polígono 30	05057A03000208	Total	SU-I3
209	Polígono 30	05057A03000209	Total	SU-I3
210	Polígono 30	05057A03000210	Total	SU-I3
211	Polígono 30	05057A03000211	Total	SU-I3
212	Polígono 30	05057A03000212	Total	SU-I3
213	Polígono 30	05057A03000213	Total	SU-I3
214	Polígono 30	05057A03000214	Total	SU-I3
215	Polígono 30	05057A03000215	Total	SU-I3
216	Polígono 30	05057A03000216	Total	SU-I3
217	Polígono 30	05057A03000217	Total	SU-I3
218	Polígono 30	05057A03000218	Total	SU-I3
219	Polígono 30	05057A03000219	Total	SU-I3
220	Polígono 30	05057A03000220	Total	SU-I3
221	Polígono 30	05057A03000221	Total	SU-I3
222	Polígono 30	05057A03000222	Total	SU-I3
223	Polígono 30	05057A03000223	Total	SU-I3
224	Polígono 30	05057A03000224	Total	SU-I3
225	Polígono 30	05057A03000225	Total	SU-I2
226	Polígono 30	05057A03000226	Total	SU-I2
227	Polígono 30	05057A03000227	Total	SU-I2
228	Polígono 30	05057A03000228	Total	SU-I2
229	Polígono 30	05057A03000229	Total	SU-I2
230	Polígono 30	05057A03000230	Total	SU-I2
231	Polígono 30	05057A03000231	Total	SU-I2

Parcela catastral	Polígono catastral	Referencia catastral	Afección	Ámbito
232	Polígono 30	05057A03000232	Total	SU-I3
233	Polígono 30	05057A03000233	Total	SU-I3
234	Polígono 30	05057A03000234	Total	SU-I3
235	Polígono 30	05057A03000235	Total	SU-I3
236	Polígono 30	05057A03000236	Total	SU-I3
237	Polígono 30	05057A03000237	Total	SU-I3
238	Polígono 30	05057A03000238	Total	SU-I3
239	Polígono 30	05057A03000239	Total	SU-I3
240	Polígono 30	05057A03000240	Total	SU-I3
397	Polígono 30	05057A03000397	Total	SU-I2
398	Polígono 30	05057A03000398	Total	SU-I2
399	Polígono 30	05057A03000399	Total	SU-I2
400	Polígono 30	05057A03000400	Total	SU-I2
401	Polígono 30	05057A03000401	Total	SU-I2
402	Polígono 30	05057A03000402	Total	SU-I2
403	Polígono 30	05057A03000403	Total	SU-I2
404	Polígono 30	05057A03000404	Total	SU-I2
405	Polígono 30	05057A03000405	Total	SU-I2
406	Polígono 30	05057A03000406	Total	SG-V/ SU-I2
407	Polígono 30	05057A03000407	Total	SG-V/ SU-I2
408	Polígono 30	05057A03000408	Total	SU-I2
409	Polígono 30	05057A03000409	Total	SU-I2
410	Polígono 30	05057A03000410	Total	SU-I2
411	Polígono 30	05057A03000411	Total	SU-I2
412	Polígono 30	05057A03000412	Total	SG-V/ SU-I2
413	Polígono 30	05057A03000413	Parcial	SG-V
414	Polígono 30	05057A03000414	Parcial	SG-V
415	Polígono 30	05057A03000415	Parcial	SG-V/ SU-I2
416	Polígono 30	05057A03000416	Parcial	SG-V
417	Polígono 31	05057A03000417	Parcial	SG-V
479	Polígono 30	05057A03000479	Parcial	SU-I2
492	Polígono 30	05057A03000492	Parcial	SU-I2
493	Polígono 30	05057A03000493	Parcial	SU-I2
495	Polígono 30	05057A03000495	Parcial	SU-I2
496	Polígono 30	05057A03000496	Parcial	SU-I2
497	Polígono 30	05057A03000497	Parcial	SU-I2
9012	Polígono 30	05057A03009012	Parcial	SG-V

3.5. Información Urbanística

El planeamiento general vigente en el municipio de Cebreros está constituido por las Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, el 18 de junio de 2.009 y publicadas en el BOPA nº140 de 24 de julio de 2.009.

En las mismas, los terrenos objeto de la Modificación se encuentran clasificados como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

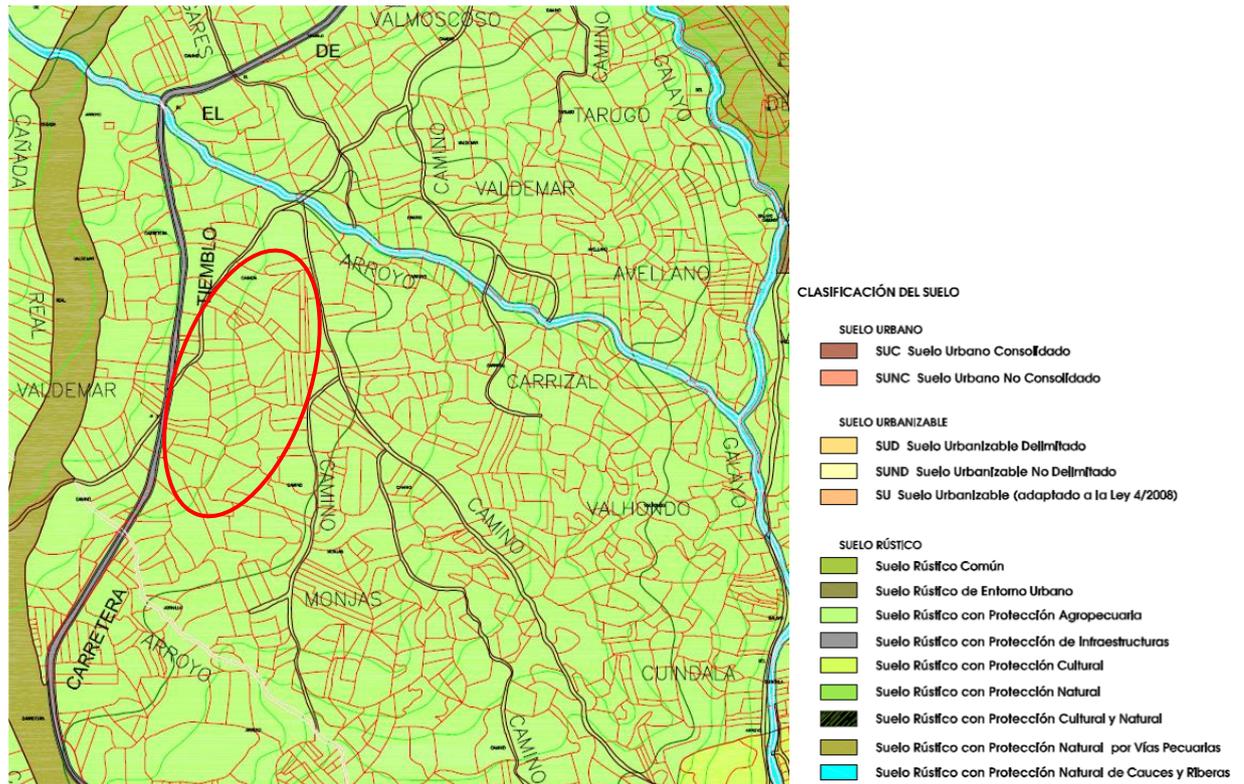


Figura: Extracto del plano O.1. Clasificación del Suelo, de las NUM de Cebreros

4. Alternativas estudiadas

Se han estudiado dos alternativas de ubicación para el desarrollo del Sector, partiendo de los requerimientos de un emplazamiento colindante a la futura autovía A-40 y una superficie aproximada de 12 - 15 Has. para el desarrollo del polígono industrial.

Alternativa 1

La alternativa 1 se propone en el emplazamiento existente entre el futuro trazado de la autovía, la carretera la carretera AV-512 y la Cañada Real Leonesa-Oriental, cuya traza condiciona que la morfología del sector tenga que ser alargada englobando el cauce del arroyo de Valdemarquina, lo que supone un obstáculo en la distribución de las zonas de equipamientos y áreas industriales, además de posibles afecciones ambientales.

Alternativa 2

Se propone una ubicación al este de la carretera AV-512 y colindante al trazado de la futura autovía A-40. Se trata de un sector más compacto y homogéneo, que no se ve afectado por la Cañada Real Leonesa-Oriental.

Dada la morfología del ámbito resultante de la ubicación propuesta, supone un mejor aprovechamiento a la hora de establecer la ordenación.

Alternativa seleccionada

Ambas alternativas no presentan diferencias sustanciales, en cuanto a su afección al medio ambiente. Si bien la Alternativa 1 está localizada lindando con la Cañada Real Leonesa-Oriental, incluida en la lista indicativa de la Unesco, con lo que habría que respetar una franja a lo largo de la margen que linda con la citada vía pecuaria a la hora de establecer la ordenación, para evitar cualquier posible afección.

Por otro lado, el sector en la Alternativa 1 se encuentra dividido en dos, al estar atravesado por el Arrollo de Valdemarquina, quedando la mayor parte del sector al Sur del arroyo, lo que conlleva una peor situación de partida de cara a establecer una ordenación más homogénea y una distribución parcelaria con mejor aprovechamiento para el uso industrial

Teniendo en cuenta los argumentos mencionados anteriormente, se concluye que la **Alternativa 2** es la idónea desde el punto de vista ambiental y urbanístico.

5. Justificación de la Modificación

5.1. Conveniencia y oportunidad

La Modificación de las NUM de Cebreros obedece a una doble oportunidad:

- El trazado de la nueva Autovía A-40, que comenzará en la Autovía A-6, a la altura de Adanero, y finalizará su recorrido en Teruel. En concreto, el tramo Ávila-Maqueda, cuyo trazado discurrirá por la parte Sur del término municipal de Cebreros y que contará con una conexión directa con la carretera AV-512 (carretera de El Barraco), punto donde se pretende ubicar el polígono industrial.

La mayor parte de esta Autovía A-40 se encuentra ya en funcionamiento. El tramo Ávila-Maqueda se encuentra actualmente en fase de Estudio Informativo, con la alternativa seleccionada pendiente de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA).

Esta autovía dotará a Cebreros de una comunicación inmejorable con la capital de la provincia, Ávila, y con las Comunidades de Madrid y Castilla-La Mancha.

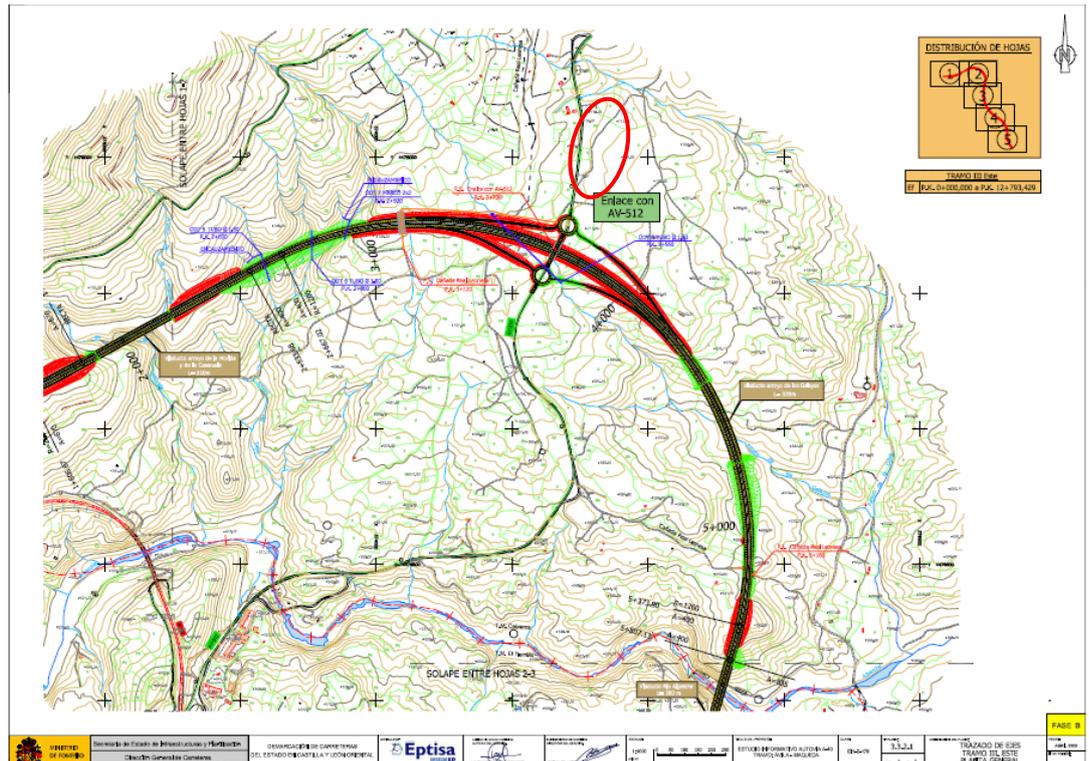
- En previsión de la creación de esta vía de comunicación, el Ayuntamiento de Cebreros solicitó una subvención a la Junta de Castilla y León para la creación de un polígono industrial, que le ha sido concedida en octubre de 2011, dentro del Plan Plurianual de Convergencia Interior.

El fin de esta subvención es la tramitación de la documentación necesaria y la ejecución de un polígono industrial en el término municipal de Cebreros.

5.2. Justificación de la ubicación

La elección de la ubicación del ámbito de la presente Modificación obedece a cuatro motivos:

- Es colindante con el nudo de enlace de la futura Autovía A-40 con la carretera AV-512 (carretera de El Barraco), lo que dotará al polígono industrial de una inmejorable conexión con una vía rápida de alta conectividad.



- El lugar no se encuentra dentro de ninguna zona de la Red Natura 2000 ni afecta por ningún Hábitat Protegido, de los definidos por la Directiva 92/43/CEE (ver figuras de la página 8).
- Su ubicación, colindante a varios caminos públicos, permite conectar el ámbito con los sistemas generales de infraestructuras sin necesidad de utilizar fincas privadas para ello.
- Y, finalmente, la protección agropecuaria que otorgan las vigentes NUM, se debió a la existencia en el pasado de numerosas viñas, muchas de las cuales se encuentran en estado de abandono en la actualidad. A esto, hay que añadir que no existen valores naturales ni paisajísticos de relevancia sobre los suelos objeto de la presente Modificación.

5.3. Justificación del interés público y social de la actuación

Habilitar nuevo suelo industrial dentro del municipio de Cebreros, en una ubicación que tendrá un rápido acceso a un importante eje de comunicación estatal, supondrá un incentivo para la implantación de empresas y, por tanto, un incremento de la actividad económica dentro del municipio de Cebreros.

Este incremento conllevará varias consecuencias:

- A corto plazo, la generación de nuevos puestos de trabajo para las personas residentes en el municipio de Cebreros, en estos momentos de crisis laboral y económica.
- A medio y largo plazo, la actividad generará beneficio indirecto para los habitantes de Cebreros, a través de la recaudación de impuestos por el Ayuntamiento, como el IAE, las licencias de construcción, de actividad, etc.

Además de esto, se generarán nuevas dotaciones urbanísticas y una participación de la comunidad en las plusvalías que se generen en el desarrollo del polígono industrial.

5.4. Régimen urbanístico modificado

5.4.1. Determinaciones de ordenación general

La Modificación Puntual propone el cambio de clasificación de los terrenos que conforman el ámbito objeto de la misma, de la de Suelo Rústico con Protección Agropecuaria a la de Suelo Urbanizable.

Se delimitan dos Sectores, con la denominación SU-I2 y SU-I3, así como los Sistemas Generales adscritos para su correcto desarrollo y funcionamiento, y se definen las condiciones de ordenación general exigibles por el RUCyL para el suelo urbanizable, para que uno de ellos, el SU-I2 pueda establecer su Ordenación Detallada paralelamente a la tramitación de la presente Modificación y el otro, el SU-I3, pueda desarrollarla posteriormente a través del correspondiente Plan Parcial.

A continuación se definen las determinaciones de ordenación general, conforme al artículo 41 de la LUCyL y el artículo 86 del RUCyL, que se plasman en las correspondientes fichas urbanísticas de los Sectores SU-I2 y SU-I3, incluidas en el Documento II.

5.4.1.1. Determinaciones de ordenación general del Sector SU-I2

- Se delimita el Sector de Suelo Urbanizable denominado SU-I2, con una superficie, en base al levantamiento topográfico, de 62.501 m².

El Sector se ha delimitado siguiendo las reglas contenidas en el artículo 86.1.a) del RUCyL, y con el objetivo de que se produzca el reparto equitativo de los beneficios y cargas entre todos los propietarios del mismo.

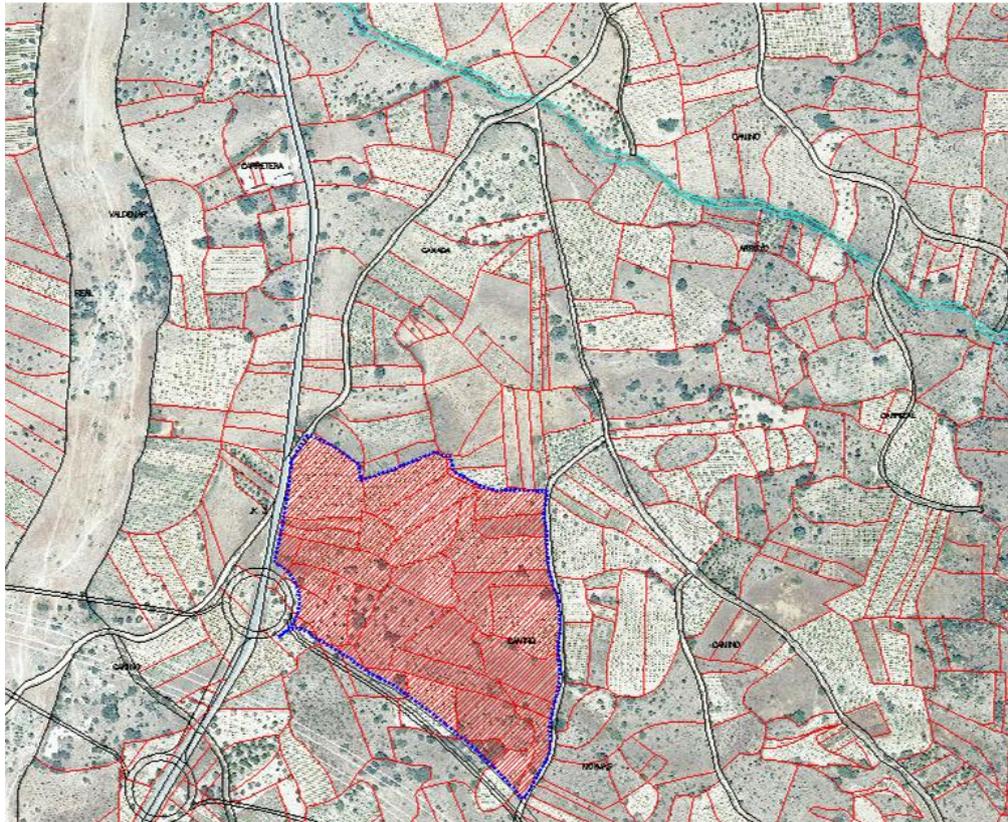


Figura: Delimitación del Sector SU-I2

- A este Sector se adscriben los siguientes Sistemas Generales:
 - Sistema General Red Viaria, con una superficie de 3.833 m², y que comprende los accesos al Sector desde la carretera AV-512.
 - Sistema General de Servicios Urbanos de Infraestructuras, con una superficie de 2.084 m², y que comprende los terrenos necesarios para la ubicación de una estación depuradora compacta para el tratamiento previo de las aguas residuales y un laminador de aguas pluviales.



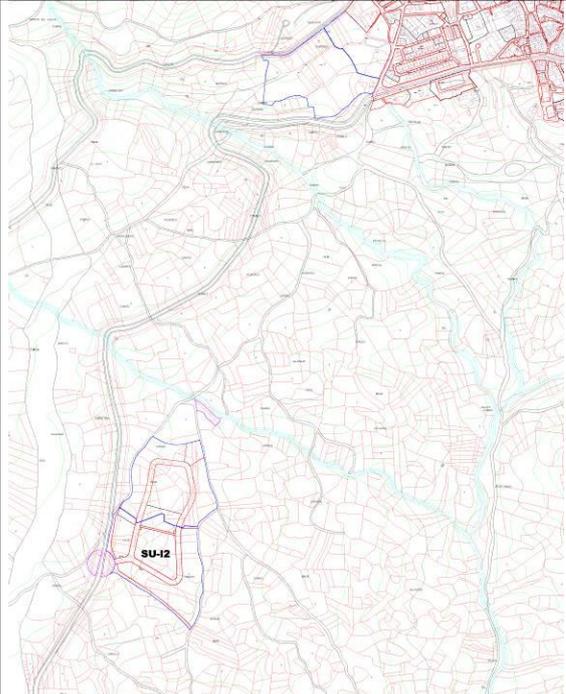
Figura: Delimitación de los Sistemas Generales adscritos al Sector SU-I2

- La edificabilidad máxima del Sector será 3.500 m²c/Ha (0,35 m²c/m²s).
- El uso predominante del Sector será el Industrial.
- Se establece el uso Residencial como prohibido.
- El resto de usos podrán ser compatibles.
- El Sector SU-I2 tramita simultáneamente a la presente Modificación su Ordenación Detallada.

5.4.1.2. Ficha urbanística del Sector SU-I2

FICHA URBANÍSTICA DE ÁMBITO DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Instrumento O.D. en la Modificación Puntual nº2	Nombre Polígono Industrial Crta. El Tiemblo	Código SU-I2
-----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	------------------------

1- Localización 	2.- Datos generales del ámbito Superficie del Sector 62.501 m^{2*} Superficie de SGG adscritos 5.917 m^{2*} Ámbito de Ordenación Sector I2*
3.- Clasificación del suelo Urbanizable* x	
4.- Uso predominante Industrial*	

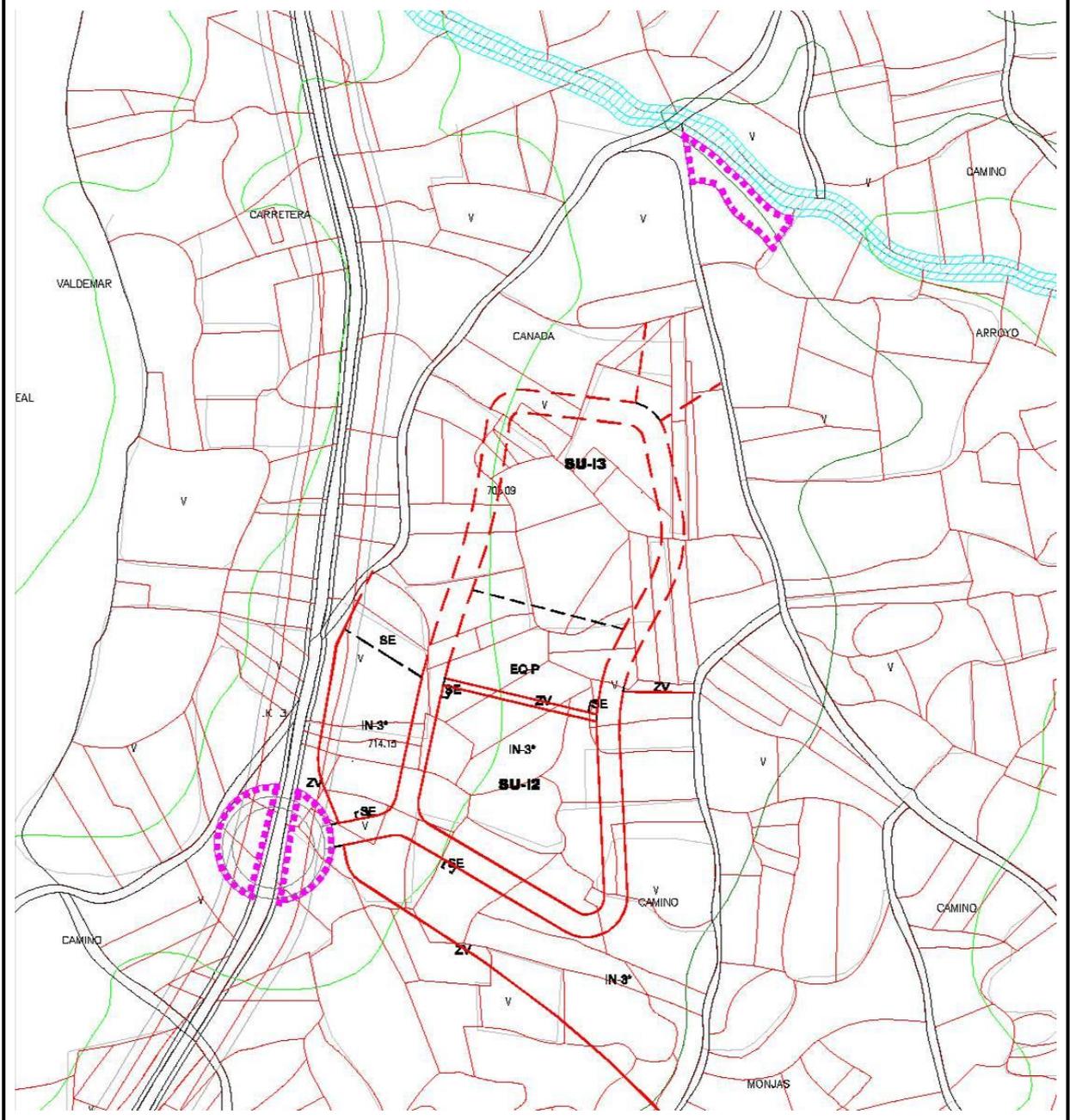
5.- Condiciones específicas de la ordenación		6.- Zonificación y dotaciones	Superficie	Cesión
Aprovechamientos Edificabilidad máxima 3.500 m²c/Ha* Aprovechamiento apropiable 90%*		Sistemas Generales Red Viaria 3.833 m^{2*} Parques y jardines - Equipamientos - Servicios Urbanos 2.084 m^{2*}		Ayto.
Condiciones de Ordenación Ordenanza de aplicación IN-3* Parcela mínima 500 m² Tipología Aislada, pareada o adosada		Sistemas Locales Red viaria Espacios libres Públicos Equipamientos Públicos Plazas de aparcamiento		
Usos Uso predominante Industrial* Usos compatibles El resto* Usos prohibidos Residencial*		Áreas Lucrativas IN-3* SU-I TOTAL	68.418 m²	

* Determinaciones de Ordenación General

FICHA URBANÍSTICA DE ÁMBITO DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Instrumento O.D. en la Modificación Puntual n°2	Nombre Polígono Industrial Crta. El Tiemblo	Código SU-12
-----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	------------------------

9.- Sistemas Generales adscritos al Sector*



* Determinaciones de Ordenación General

FICHA URBANÍSTICA DE ÁMBITO DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Instrumento O.D. en la Modificación Puntual nº2	Nombre Polígono Industrial Crta. El Tiemblo	Código SU-I2
-----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	------------------------

10.- Determinaciones estructurantes de la ordenación

1. Garantizar las conexiones y accesos con la red de carreteras existentes y con los futuros sectores, y, en todo caso, se adscribe como conexión el Sistema General de Red Viaria correspondiente.
2. Corresponde al sector asumir y garantizar como carga de su desarrollo los gastos derivados de la ejecución, mejora o refuerzo de las infraestructuras de Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Depuración, así como los correspondientes a soterramientos y traslados de líneas de transporte eléctrico.
3. Los SSGG adscritos corresponden con los accesos al ámbito y la parcela para la ubicación de los Servicios Urbanos de Infraestructura de Estación Depuradora y laminador de aguas pluviales.
4. La alineación de la edificación a la carretera AV-512 será, como mínimo, a 18 m. medidos desde el borde de la calzada de la carretera (línea blanca de borde). Los cerramientos de parcela deberán situarse a una distancia mínima de 12 m. medidos desde el borde de la calzada de la citada carretera (línea blanca de borde).
5. Tanto los viarios de conexión como los de distribución interna resultantes de la ordenación detallada del Sector son vías públicas y de cesión obligatoria. Todas ellas garantizarán la continuidad y la homogeneidad de sección y acabados de la estructura prevista en el Sector colindante.

11.- Ejecución y sistemas de actuación	Plan Parcial		
	Objetivos de la Gestión	Delimitación	Alcance
Concierto Compensación Cooperación Concurrencia Expropiación A definir por el Proyecto de Actuación	A definir por el Proyecto de Actuación	Totalidad del ámbito	Ejecución completa

* Determinaciones de Ordenación General

5.4.1.3. Determinaciones de ordenación general del Sector SU-I3

- Se delimita el Sector de Suelo Urbanizable denominado SU-I3, con una superficie, en base al levantamiento topográfico, de 60.166 m².

El Sector se ha delimitado siguiendo las reglas contenidas en el artículo 86.1.a) del RUCyL, y con el objetivo de que se produzca el reparto equitativo de los beneficios y cargas entre todos los propietarios del mismo.

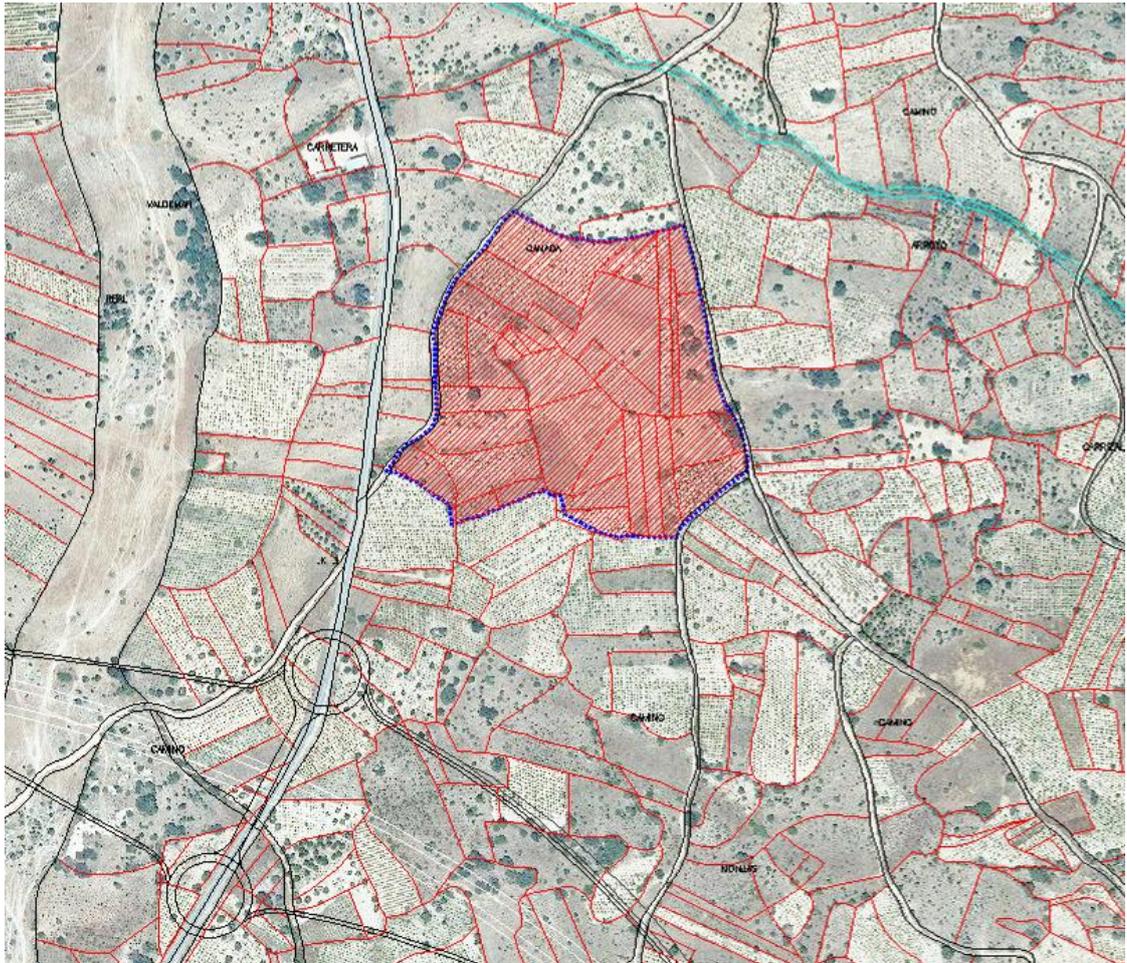


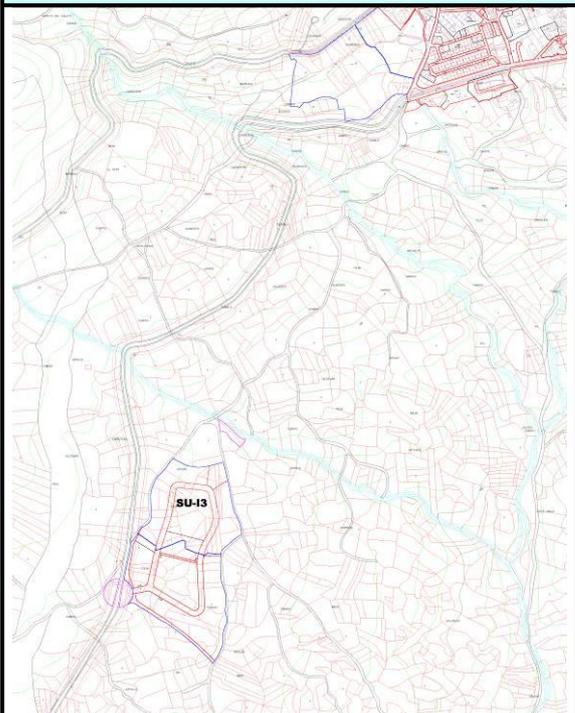
Figura: Delimitación del Sector SU-I3

- A este Sector no se adscriben Sistemas Generales.
- La edificabilidad máxima del Sector será 3.500 m²c/Ha (0,35 m²c/m²s).
- El uso predominante del Sector será el Industrial.
- Se establece el uso Residencial como prohibido.
- El resto de usos podrán ser compatibles.
- El plazo máximo para aprobar su ordenación detallada será de 8 años.

5.4.1.4. Ficha urbanística del Sector SU-I3

FICHA URBANÍSTICA DE ÁMBITO DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Instrumento P.P.	Nombre Polígono Industrial Crta. El Tiemblo	Código SU-I3
----------------------------	-------------------------------------------------------	------------------------

1- Localización 	2.- Datos generales del ámbito Superficie del Sector 62.501 m²* Superficie de SGG adscritos - Ámbito de Ordenación Sector I3*
3.- Clasificación del suelo Urbanizable* x	
4.- Uso predominante Industrial*	

5.- Condiciones específicas de la ordenación	6.- Zonificación y dotaciones	Superficie	Cesión
Aprovechamientos Edificabilidad máxima 3.500 m²c/Ha* Aprovechamiento apropiable 90%*	Sistemas Generales Red Viaria - Parques y jardines - Equipamientos - Servicios Urbanos -		Ayto.
Condiciones de Ordenación Ordenanza de aplicación Parcela mínima 500 m² Tipología Aislada, pareada o adosada	Sistemas Locales Red viaria Espacios libres Públicos Equipamientos Públicos Plazas de aparcamiento	Según LUCyL	
Usos Uso predominante Industrial* Usos compatibles El resto* Usos prohibidos Residencial*	Áreas Lucrativas TOTAL		

* Determinaciones de Ordenación General

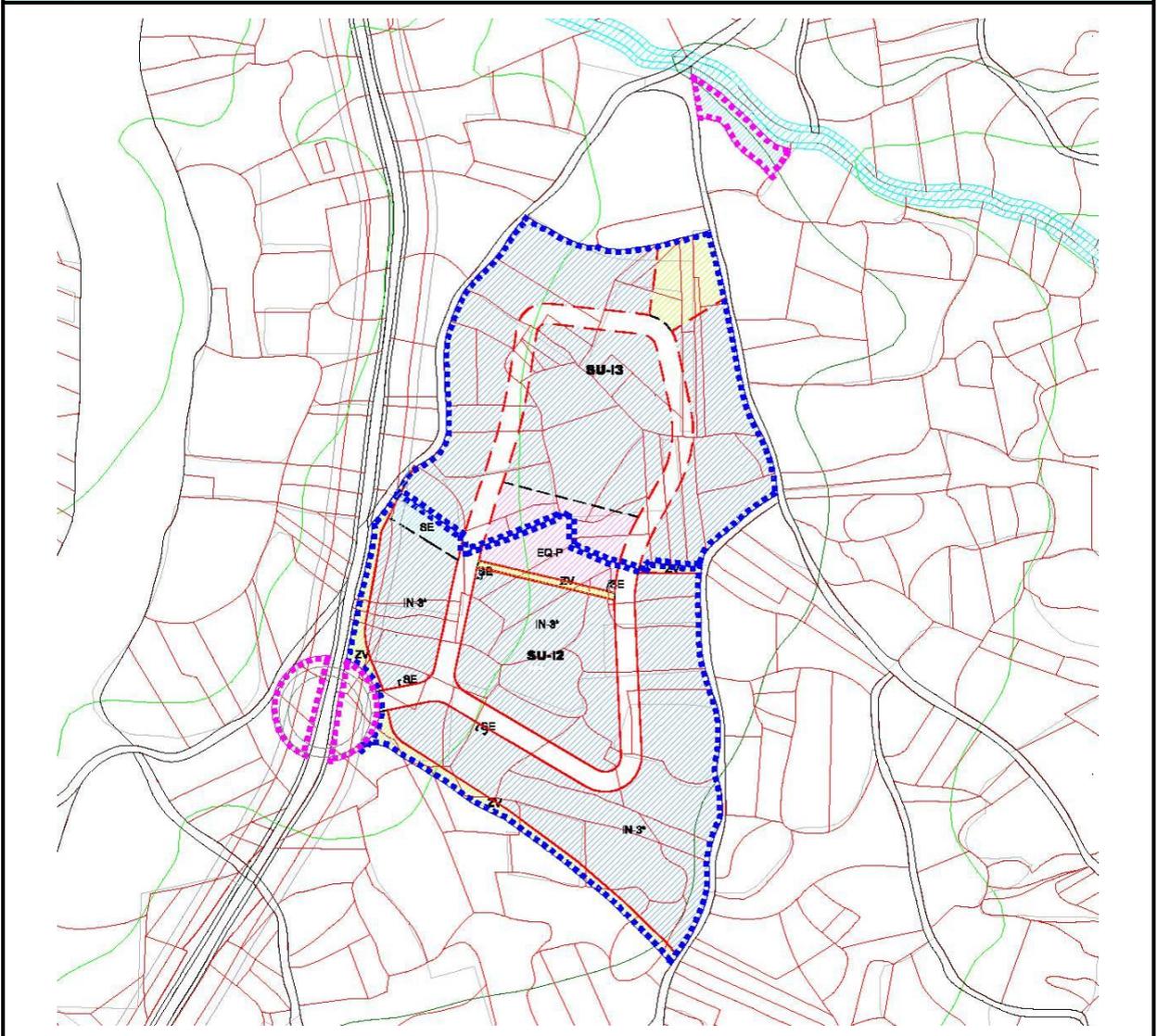
FICHA URBANÍSTICA DE ÁMBITO DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Instrumento P.P.	Nombre Polígono Industrial Crta. El Tiemblo	Código SU-13
----------------------------	-------------------------------------------------------	------------------------

7.- Planeamiento exigido para el desarrollo

Tipo de Documento	Plazo Máximo de Presentación
Estudio de Detalle	
Plan Especial de Reforma Interior	
Plan Parcial de Ordenación x	Ocho años

8.- Objetivos de la ordenación



* Determinaciones de Ordenación General

FICHA URBANÍSTICA DE ÁMBITO DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Instrumento P.P.	Nombre Polígono Industrial Crta. El Tiemblo	Código SU-I3
----------------------------	-------------------------------------------------------	------------------------

9.- Determinaciones estructurantes de la ordenación

6. Corresponde al sector asumir y garantizar como carga de su desarrollo los gastos derivados de la ejecución, mejora o refuerzo de las infraestructuras de Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Depuración, así como los correspondientes a soterramientos y traslados de líneas de transporte eléctrico.
7. La alineación de la edificación a la carretera AV-512 será, como mínimo, a 18 m. medidos desde el borde de la calzada de la carretera (línea blanca de borde). Los cerramientos de parcela deberán situarse a una distancia mínima de 12 m. medidos desde el borde de la calzada de la citada carretera (línea blanca de borde).
8. Tanto los viarios de conexión como los de distribución interna resultantes de la ordenación detallada del Sector serán vías públicas y de cesión obligatoria. Todas ellas garantizarán la continuidad y la homogeneidad de sección y acabados de la estructura prevista en el Sector colindante.
9. Los Espacios Libres Públicos deberán localizarse dando continuidad a los existentes en el Sector SU-I2 colindante.
10. Deberá garantizarse la reserva de suelo en el punto bajo del Sector para el trazado de los colectores de saneamiento de aguas residuales y pluviales.

10.- Ejecución y sistemas de actuación	Plan Parcial		
	Objetivos de la Gestión	Delimitación	Alcance
Concierto Compensación Cooperación Concurrencia Expropiación	A definir por el Proyecto de Actuación	Totalidad del ámbito	Ejecución completa

* Determinaciones de Ordenación General

5.5. Identificación y justificación de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran

La Modificación genera nuevo Suelo Urbanizable en el término municipal de Cebreros, con la creación de dos nuevos Sectores (SU-I2 y SU-I3) y los Sistemas Generales Adscritos necesarios para su desarrollo (SG Viario y SG Servicios de Infraestructuras).

Además de esto, establece sus condiciones generales de ordenación:

- Delimitación de los dos nuevos Sectores de Suelo Urbanizable (SU-I2 y SU-I3).
- Delimitación de los Sistemas Generales adscritos (SG-V y SG-SUI, adscritos al Sector SU-I2).
- Definición de la edificabilidad máxima de cada uno de ellos (3.500 m²c/Ha.)
- Establecimiento de sus usos predominantes (industrial), de los prohibidos (residencial) y de los compatibles (el resto).
- Indicación de los plazos máximos para establecer su ordenación detallada: simultáneamente con la presente Modificación, en el caso del Sector SU-I2, y un plazo máximo de 8 años para el Sector SU-I3.

6. Definición y características de Ordenación Detallada del Sector SU-I.2

6.1. Objetivos de ordenación

El desarrollo del Sector SU-I.2 pretende la ejecución de la primera fase del nuevo polígono industrial de la carretera de El Tiemblo (AV-512), en colindancia con el nudo de conexión de esta carretera con la futura autovía A-40.

La ubicación de esta primera fase del polígono industrial es inmejorable, al encontrarse en colindancia con una vía de comunicación de alta capacidad, que comunica Castilla y León con Castilla-La Mancha.

El objetivo fundamental que persigue la ordenación es hacer operativa y viable la propuesta de ordenación dentro de la realidad del mercado de Suelo Industrial, dotando al municipio de Cebreros de nuevo suelo industrial altamente conectado. Dentro de este objetivo, se establecen unos criterios determinantes y que se fundamentan en:

- 1.- ORGANIZAR** el Sector con una estructura urbanística coherente y unitaria, que sea operativa y viable para el uso industrial que se pretende implantar.
- 2.- ESTRUCTURAR un SISTEMA VIARIO** que permita el correcto funcionamiento del Sector, garantizando los movimientos dentro del sector y su conexión con la 2ª fase del polígono industrial (Sector SU-I3).
- 3.- GARANTIZAR la VIABILIDAD** de su desarrollo, contemplando y recogiendo todas las características especiales que confluyen en el mismo y los intereses de los distintos agentes que intervienen en su desarrollo.

6.1.1. Criterios de la ordenación proyectada

La zonificación proyectada se adapta al cumplimiento de las Normas Urbanísticas Municipales de Cebreros, dentro de las cuales se engloba como Suelo Urbanizable, en base a la Modificación Puntual nº 2.

6.1.2. Propuesta de ordenación

El Sector presenta unos límites claros y concretos, la carretera AV-512 al oeste, la autovía A-40 al sur, el camino de las Monjas al oeste y el Sector SU-I3 al norte.

Se trata de una nueva bolsa de suelo urbanizable industrial con un objetivo muy concreto, la creación de la primera fase del nuevo polígono industrial de Cebreros, ligado a la nueva autovía A-40.

La alternativa elegida se basa en múltiples factores que van desde el análisis de viabilidad económica de la actuación, hasta su viabilidad medioambiental, pasando por estudios urbanísticos y arquitectónicos que garanticen su posible ejecución.

La ordenación propuesta se basa en un viario de distribución en forma de anillo común a los dos sectores que conforman el nuevo polígono industrial. Este anillo parte de la conexión viaria con la glorieta de acceso común a ambos sectores que se genera en la carretera AV-512. Esta glorieta, en principio partida, es coincidente con la futura conexión de la carretera existente con la autovía A-40, cuando se convertirá en glorieta continua de conexión.

En el desarrollo de la actuación se pretende conservar la idea de una actuación integrada con el Sector SU-13 colindante, prolongando sus viarios y posibilitando la futura ampliación hacia el Norte.

El equipamiento público se plantea en el centro de ambos sectores, de manera que se transforme en una parcela con tamaño suficiente para cumplir con la función que debe desarrollar.

Los espacios libres públicos se ubican como protección de las carreteras de borde, tanto de la AV-512 existente, como de la futura autovía A-40. Así mismo, se crean dos franjas de espacio libre público con la doble función de separación de las parcelas industriales con el equipamiento y para el paso de infraestructuras de saneamiento, buscando la línea de evacuación más favorable.

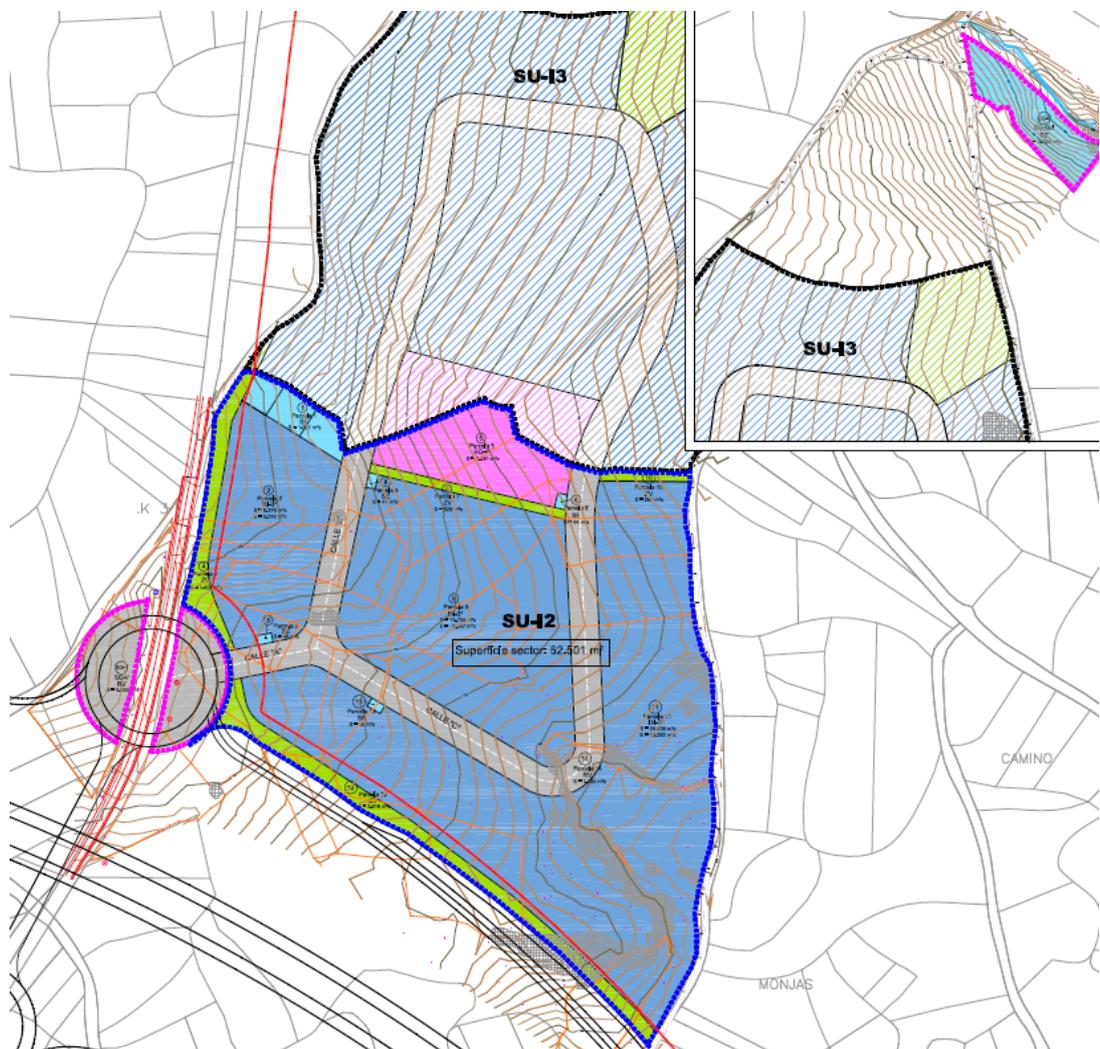


Figura. Ordenación detallada del Sector SU-12 y sus Sistemas Generales adscritos

6.1.3. Reservas y protecciones

Las reservas de suelo se proponen de acuerdo con lo establecido en el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el RUCyL.

Los Sistemas Generales adscritos al Sector tienen una función de viario de acceso al Sector (y al SU-I3 colindante) y de ubicación de los Servicios de Infraestructura de depuración y laminación de agua pluvial previo a su vertido al arroyo de los Galayos.

6.1.3.1. Cuadro resumen de reservas de la Ordenación Detallada del Sector y cumplimiento de los estándares del RUCyL

Datos generales del Sector					
Superficie del Sector:		62.501 m ² s			
Superficie Sist. Generales Adscritos:		5.917 m ² s			
Superficie Total del Ámbito:		68.418 m ² s			
Aprovechamiento Medio:		0,3197 m ² cuc/m ² s			
Edificabilidad máxima:		21.875 m ² c			
RESERVA	USO	RUCyL		ORDENACIÓN DETALLADA	
		ESTÁNDAR DE APLICACIÓN	RESERVA MÍNIMA	ESTÁNDAR RESULTANTE	RESERVA EFECTIVA
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	Espacios libres públicos (ZV-2)	15 m ² s/100 m ² c (21.875 m ² c)	3.281 m²s	22 m ² s/100 m ² c	4.814 m²s
		5% sup. sector. 62.501 m ² s	3.125 m ² s	7,7% sup. Sector	
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	Equipamiento Público (EQ-P)	15 m ² s/100 m ² c (21.875 m ² c)	3.281 m²s	15 m ² s/100 m ² c	3.281 m²s
		5% sup. sector. 62.501 m ² s	3.125 m ² s	5,2% sup. Sector	
APARCAMIENTOS	Red viaria (RV)	1 plaza /100 m ² c de uso público	110 plazas* de uso público	132 plazas de uso público	132 plazas de uso público
		(con un mínimo de 1/40 para personas con movilidad reducida)	3 pz. adaptadas	3 pz. adaptadas	3 pz. adaptadas

* Aplicado un coeficiente corrector de 0,5 dado el uso industrial del Sector, en base a lo establecido en el artículo 104.3.c) del RUCyL

6.1.4. Cuadro resumen de superficies

SECTOR SU-I2. Cebreros

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN	68.418	m ² _s	
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	5.917	m ² _s	
SUPERFICIE SECTOR	62.501	m ² _s	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMO	0,35	m ² _c /Ha	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3197	m ² _{cuc} /m ² _c	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	21.875	m ² _c	(en función de la superficie del Sector, sin incluir los SSGG)

USOS LUCRATIVOS

	parcela mínima (m ² s)	superficie suelo (m ² s)	% suelo	coeficiente edific. (m ² c/m ² s)	edificabilidad máxima (m ² c)	coeficiente ponderación (m ² cuc/m ² c)	aprovech. (m ² cuc)	ocupación máxima
INDUSTRIAL								
Industrial (IN)	500	45.786	66,92%	0,4778	21.875	1,00	21.875	50%
Total industrial		45.786	66,92%		21.875		21.875	
INFRAESTRUCTURAS								
Servicios Urbanos de Infraestructuras (SUI)	-	165	0,24%	-	-	-	-	-
Total otros		165	0,24%		-		-	
TOTAL LUCRATIVO		45.951	67,16%		21.875		21.875	

USOS PUBLICOS

	reserva mínima (m ² s)	superficie suelo (m ² s)	% suelo
SISTEMAS LOCALES			
Espacios libres públicos (mín 15m ² s/100 m ² c ó 5% sup. Sector)	3.281	4.814	7,04%
Equipamientos (mín 15m ² s/100 m ² c ó 5% sup. Sector)	3.281	3.281	4,80%
Servicios Urbanos de Infraestructuras	----	1.061	1,55%
Vías públicas	----	7.394	10,81%
Total Dotacional Público		16.550	24,20%
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			
Viario (SG-V)	----	3.833	5,60%
Servicios Urbanos de Infraestructuras (SG-SUI)	----	2.084	3,05%
Total Sistemas Generales		5.917	8,65%
TOTAL PÚBLICO		22.467	32,84%

TOTAL ÁMBITO 68.418 100,0%

Documento de Inicio del Trámite Ambiental de la Modificación Puntual nº2 de las NUM de Cebreros
Polígono Industrial Carretera de El Tiemblo. Sectores SU-I2 y SU-I3

6.2. Servicios urbanísticos

6.2.1. Sistema Viario, alineaciones y rasantes

6.2.1.1. Accesos

El acceso al Sector se realiza a través del Sistema General Viario (SG-V), rotonda partida en la carretera AV-512, que posteriormente se convertirá en la rotonda de conexión de esta carretera con la autovía A-40.

Sus dimensiones se adecúan a la normativa vigente de carreteras, y permitirán las futuras conexiones y el cumplimiento de las distancias mínimas de separación entre ellas.

6.2.1.2. Trazado

El sistema viario interior se estructura de tal forma que se tiene acceso a todas las parcelas del Sector, creando un anillo de distribución, que será común a los dos Sectores (SU-I2 y SU-I3) que conforman el nuevo polígono industrial.

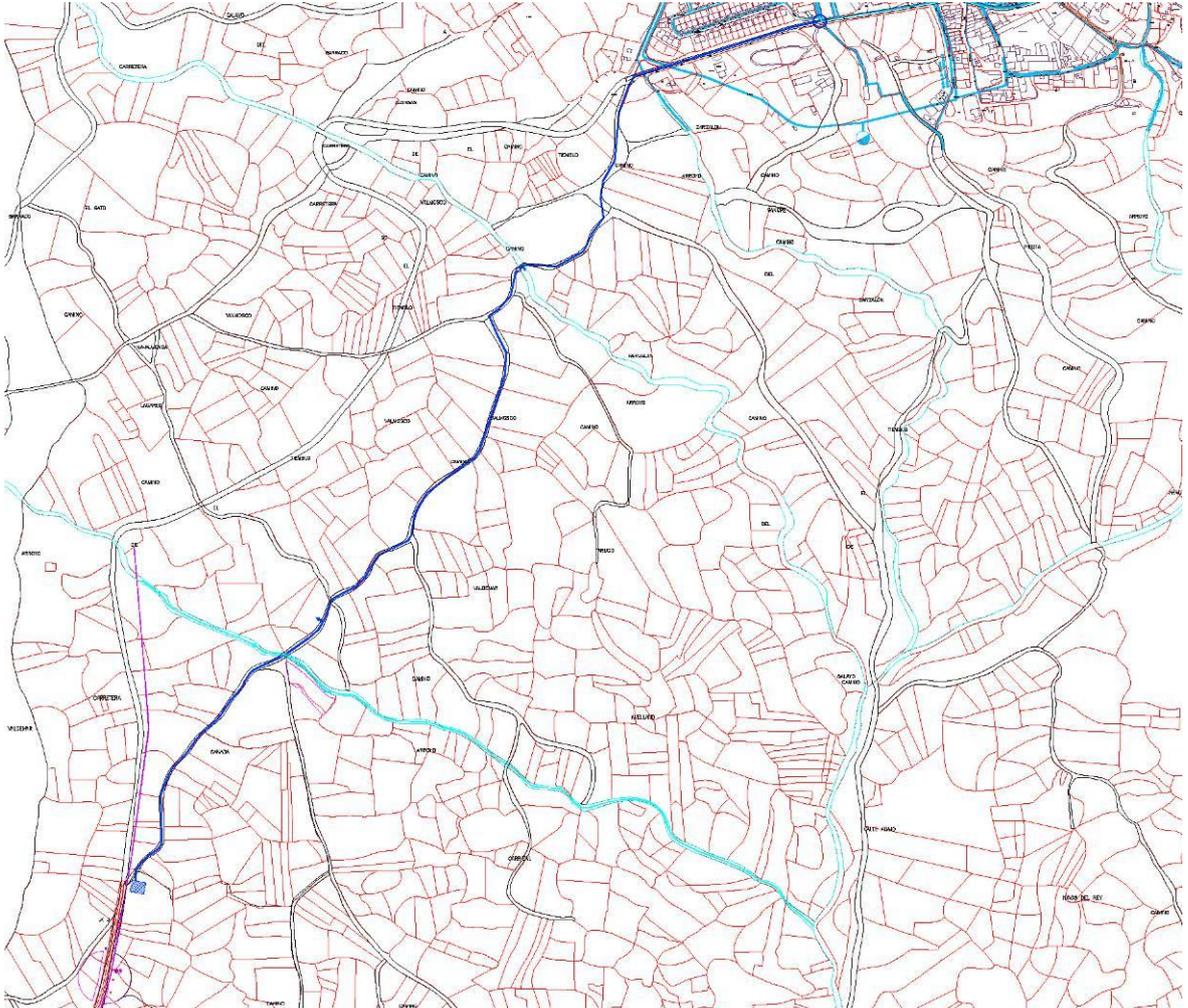
6.2.1.3. Aparcamientos

En los viarios propuestos se prevén un total de 132 plazas de aparcamiento público, de las que 4 están adaptadas para su uso por personas con movilidad reducida, de manera que se da cumplimiento a los mínimos impuestos por el RUCyL y el Decreto 217/2001, de 30 Agosto, por el que Aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

6.2.2. Red de abastecimiento de agua y riego

6.2.2.1. Procedencia

El **agua potable** se tomará de la red de agua existente en el municipio, conectando en la red existente al Sur del núcleo urbano de Cebreros. Dentro del propio Sector se reserva una parcela para implantar un depósito de agua con capacidad suficiente para absorber la demanda de ambos Sectores (SU-I2 y SU-I3) durante 1 día completo.



El **agua de riego** se obtendrá de las tomas de riego dejadas a tal efecto en las zonas verdes del Sector. Se realizarán las instalaciones necesarias con llaves y elementos precisos para el buen funcionamiento de la instalación y red de riego.

6.2.2.2. Dotación

Se ha considerado una dotación de 30 m³ de agua potable por hectárea y día, además una dotación de 20 m³ de agua de riego por hectárea y día.

6.2.2.3. Consumo:

Agua potable

La superficie neta de suelo industrial es de 45.786 m²s con un coeficiente de edificabilidad neto para IN-3* de 0,4778. Por tanto, se tienen 21.875 m² construidos, que con la dotación de 30 m³/Ha/día el consumo diario para las zonas industriales es de: 21.875 m² x 30,00 m³/Ha/día = 65,62 m³/día.

La demanda de agua necesaria para las zonas de equipamiento de 3.281 m² de superficie con una edificabilidad máxima de 1.969 m²c es la siguiente: 1.969 m² x 30 m³/Ha/día = 5,91 m³/día.

Por lo tanto, el total de consumo de agua potable para el Sector SU-12 es de: 65,62 m³/día + 5,91 m³/día = **71,53 m³/día**.

Agua para riego

La red viaria del Sector tiene 0,74 Ha y las zonas verdes 0,48 Ha, la dotación es de 20 m³/Ha/día, luego el consumo diario para agua de riego será: (0,74 + 0,48) Ha x 20 m³/Ha/día = **24,4 m³/día**.

Caudal Punta Total

La demanda total de agua necesaria es de: 71,53 m³/día + 24,40 m³/día = 95,93 m³/día, lo que supone un caudal medio de 1,11 l/s.

Las redes de abastecimiento y riego se diseñarán de tal forma que aseguren el suministro de caudal punta según las necesidades de los dos sectores.

Multiplicando el caudal medio por 2,5 (coeficiente punta) se tiene el caudal punta para el cálculo de la red, que es de **2,775 l/s**.

6.2.2.4. Incendios

Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada, como máximo cada 200 m, garantizando una presión mínima de 10 atm.

6.2.3. Red de alcantarillado de aguas residuales y pluviales

6.2.3.1. Sistema empleado

Se proyectan redes separativas de aguas pluviales y aguas residuales.

6.2.3.2. Residuales

Caudal

El caudal previsto para aguas residuales será equivalente al consumo de agua para usos industriales y de equipamientos, ya que el agua para riego no se tendrá en cuenta al ser absorbido por el terreno.

Por lo tanto el caudal máximo diario será de: 71,53 m³/día = 0,83 l/s, que en punta es de: 2,08 l/s.

Recogida

Se recogerán las aguas residuales mediante una red de alcantarillado que discurrirá por el centro de la red viaria y por las aceras, cuya anchura permita la instalación de la red.

Las canalizaciones propuestas serán tubulares subterráneas de hormigón o P.V.C., con una sección mínima de 30 cm. interior, y una profundidad mínima de 0,60 m, por encima de la generatriz superior.

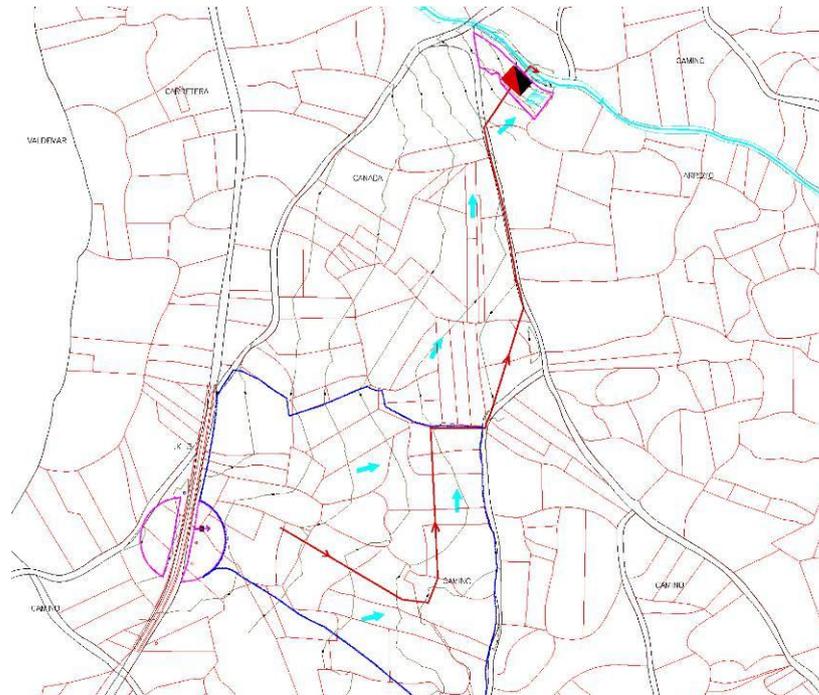
El trazado previsto puede observarse en los planos de infraestructuras correspondientes.

Vertido

El vertido de las aguas residuales se realiza a un colector que discurrirá por el camino de las Monjas, hasta el Sistema General de Servicios Urbanos de Infraestructuras, donde se ubicará una Estación Depuradora de Aguas Residuales compacta, que depurará las aguas fecales antes de su vertido al arroyo de los Galayos.

Vertido

El vertido de las aguas pluviales se realiza en el cauce público receptor 'Arroyo de los Galayos' al Norte del Sector, previo paso por un laminador que regule el caudal de vertido, según puede observarse en la siguiente figura.



6.2.4. Red de Media Tensión

El punto de conexión con la red existente se realizará a través del camino de las Monjas, conectando a una torre de media tensión existente al sur del casco urbano de Cebreros.

Desde el punto de entrada al Sector del suministro eléctrico, partirán las líneas eléctricas hasta los centros de transformación proyectados. El número necesario de centros de transformación, son los calculados para las demandas de potencia necesarias para las industrias y servicios a construir. Teniendo en cuenta una dotación de 125 W/m²c para las parcelas industriales y de 100 W/m²c para la parcela de equipamiento, las necesidades globales de energía eléctrica para el Sector SU-I2 requieren de cuatro centros de transformación, que se han ubicado según se especifica en los planos correspondientes.

Desde los centros de transformación se dispondrán redes en circuito abierto que irán alojadas en canalizaciones subterráneas en acera para el servicio de las diferentes parcelas.



6.2.5. Red de Media y Baja Tensión

Desde los centros de transformación se dispondrán redes en circuito abierto que irán alojadas en canalizaciones subterráneas en acera para el servicio de las diferentes parcelas.

6.2.6. Red de alumbrado público

La iluminación del sistema viario y las zonas verdes se realizará de acuerdo con las directrices marcadas por las Normas Urbanísticas Municipales en lo referente al sistema de iluminación, materiales, iluminancias, uniformidades, luminancias, estética y diseño de las luminarias etc.

Así para la red viaria se ha seleccionado un punto de luz compuesto de báculo de 9 m. con luminaria cerrada y lámpara de 150 WVSAP. La disposición de los puntos de luz se realizará según se representa en el plano correspondiente.

La calle llevará alumbrado con disposición bilateral cada 30 m. Con los diseños de punto de luz y distribución en planta se consiguen coeficientes de uniformidad superiores a 1/3.

Los conductores serán de cobre, aislados e irán alojados en tubo de polietileno corrugado de 90 mm. de diámetro. Dispondrá de un cuadro de mando desde el que se salen los circuitos, así como la pertinente red de tierra adosada al centro de transformación que unirá todas las picas de los báculos.

6.2.7. Red de telefonía y telecomunicaciones

La conexión con la red existente se sitúa al Oeste del Sector, por donde discurre una línea telefónica aérea; según puede observarse en el plano correspondiente.

Se diseña red de telefonía según los criterios de la compañía suministradora con tubería enterrada de PVC de dos y cuatro tubos de 110 mm. de diámetro. Las canalizaciones serán subterráneas con tubos de PVC protegidos en prismas de hormigón según normas de la compañía suministradora.

Se dispondrá de las suficientes arquetas tipo "H" que se muestran en el plano de planta correspondiente para dar servicio de telefonía a todas las parcelas según la legislación vigente.

6.2.8. Parques y jardines

En los parques y jardines se proyecta tratamiento del terreno natural añadiendo tierra vegetal, además se diseñan sendas peatonales formadas por una capa de zahorra artificial delimitadas con bordillo jardinero. Se plantarán especies arbustivas y arbóreas de acuerdo con la vegetación del medio existente.

Se diseña el mobiliario urbano de la red viaria y espacios libres de acuerdo con los criterios municipales. Las zonas espacios libres también se dotan de alumbrado público, suministro de agua de riego.

6.2.9. Recogida de basuras

La recogida se realizará por el Ayuntamiento o a través de Empresa Concesionaria.

7. Efectos ambientales previsibles

7.1. Afección a Espacios Protegidos

En el municipio se encuentra la ZEPA y el LIC “Pinares del Bajo Alberche”, ambos fuera de los límites del ámbito de la Modificación. Dentro de la ZEPA “Pinares del Bajo Alberche” se han designado áreas críticas y sensibles del Águila Imperial, así como áreas críticas y zonas de importancia para la Cigüeña Negra, en la que se encuentra englobado el ámbito de actuación. Al tratarse de una especie catalogada en peligro de extinción se seguirán las directrices que establezcan por los correspondientes planes de conservación y recuperación.

No hay presencia de Hábitats de interés europeo, definidos en la Directiva 92/43/CEE.

En el municipio existen asimismo varios Montes de Utilidad Pública, aunque ninguno de ellos se encuentra dentro de los límites del Sector.

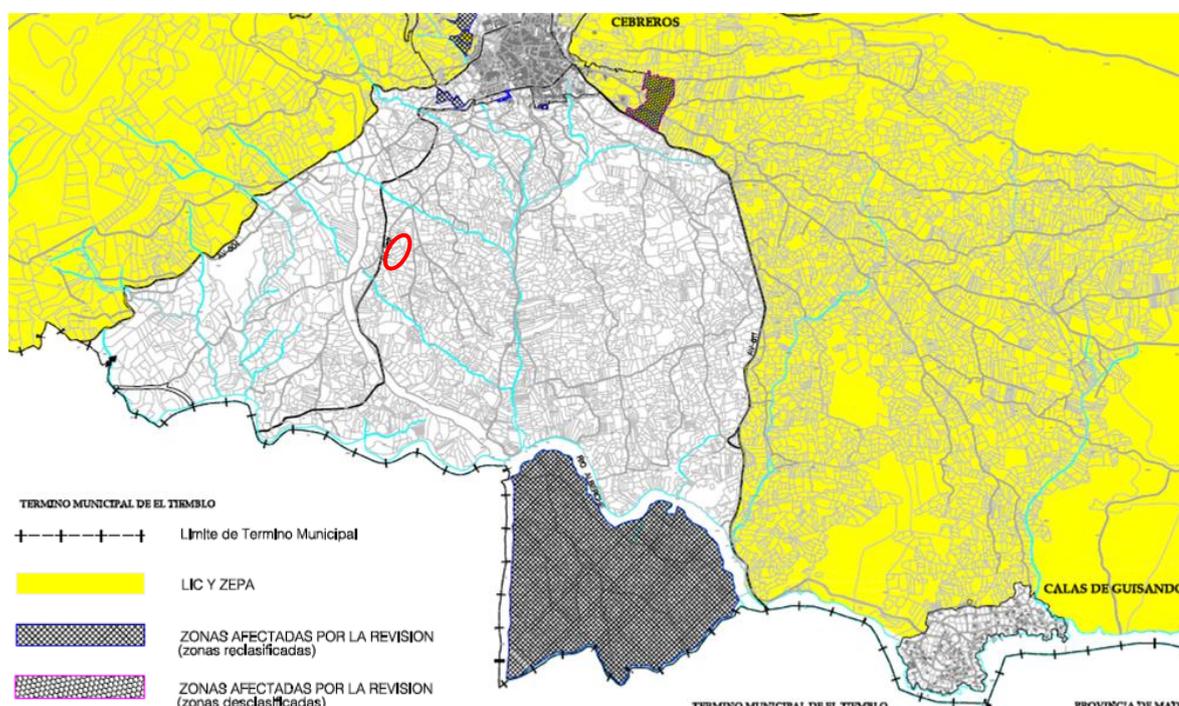


Figura: Extracto del plano 9.1. Red Natura 2000, del informe ambiental de las NUM de Cebreros

7.3. Afección a la hidrología e hidrogeología

La hidrología e hidrogeología podrían verse afectados de dos maneras distintas:

- La primera es la producida por la impermeabilización del suelo en la construcción de la zona industrial. Como consecuencia se verá afectada la red de drenaje y además se generará una mayor escorrentía superficial y se reducirá la infiltración de agua al terreno. La cuenca del ámbito vierte en el cauce que nace en el ámbito del Sector, que aguas abajo evacua en el río Alberche.
- La segunda manera en la que se podría producir afección es por la calidad de las aguas. Esta no se verá afectada ya que las aguas residuales generadas serán convenientemente depuradas.

La impermeabilización del sustrato derivada del proceso urbanizador, no afectará significativamente a las aguas subterráneas, debido a la dominancia de materiales geológicos impermeables (rocas graníticas) en el ámbito del Sector. La calidad no se verá afectada al ejecutarse redes separativas de evacuación de las aguas residuales y de las aguas pluviales.

7.4. Afección al suelo

El desarrollo del polígono industrial provocará la eliminación del sustrato edáfico del ámbito, aunque deberá ser reutilizado en otras zonas del Sector. Los horizontes más altos se utilizarán para adecuar las zonas verdes.

7.5. Afección al medio ambiente atmosférico

El desarrollo industrial propuesto provocará un ligero aumento de las emisiones de contaminantes atmosféricos en la fase de construcción. En concreto, se generarán partículas de polvo derivadas del uso de las diferentes maquinarias en las acciones del proyecto, como movimientos de tierra, etc. Esto es consecuencia de la mayor exposición a la atmósfera de las zonas de arrastre de partículas.

Durante la fase de funcionamiento, las industrias que se implanten deberán controlar sus niveles de emisión y tomar medidas para reducir sus niveles de contaminación y sus consumos energéticos. Sin embargo no se prevé la implantación de ninguna industria de grandes dimensiones ni significativamente.

La afección sonora estará producida por el funcionamiento de la maquinaria en la fase de construcción, así como durante la fase de funcionamiento. No obstante al encontrarse localizado alejado del núcleo urbano y no afectar a ninguna Zona de Especial Protección de Aves, no se prevé la generación de afección acústica. En caso de implantación de industrias generadoras de focos de emisión acústica deberán en su caso implementar las medidas necesarias para adecuar los niveles sonoros a los requerimientos de calidad acústica establecidos por la legislación.

7.6. Afección al patrimonio cultural

Por el ámbito del Sector no discurre ninguna vía pecuaria, siendo la más cercana la Cañada Real Leonesa-Oriental. Esta no se verá afectada por el desarrollo del Sector, pues se localiza a una distancia de 200 m y está separada del ámbito de actuación por la carretera AV-512.

En cuanto a Bienes protegidos y yacimientos arqueológicos, no se constata la existencia de bienes protegidos en el ámbito de la Modificación. Conforme a las prospecciones realizadas para las vigentes NUM de Cebreros y su Catálogo, no se han encontrado yacimientos arqueológicos en el interior del ámbito.

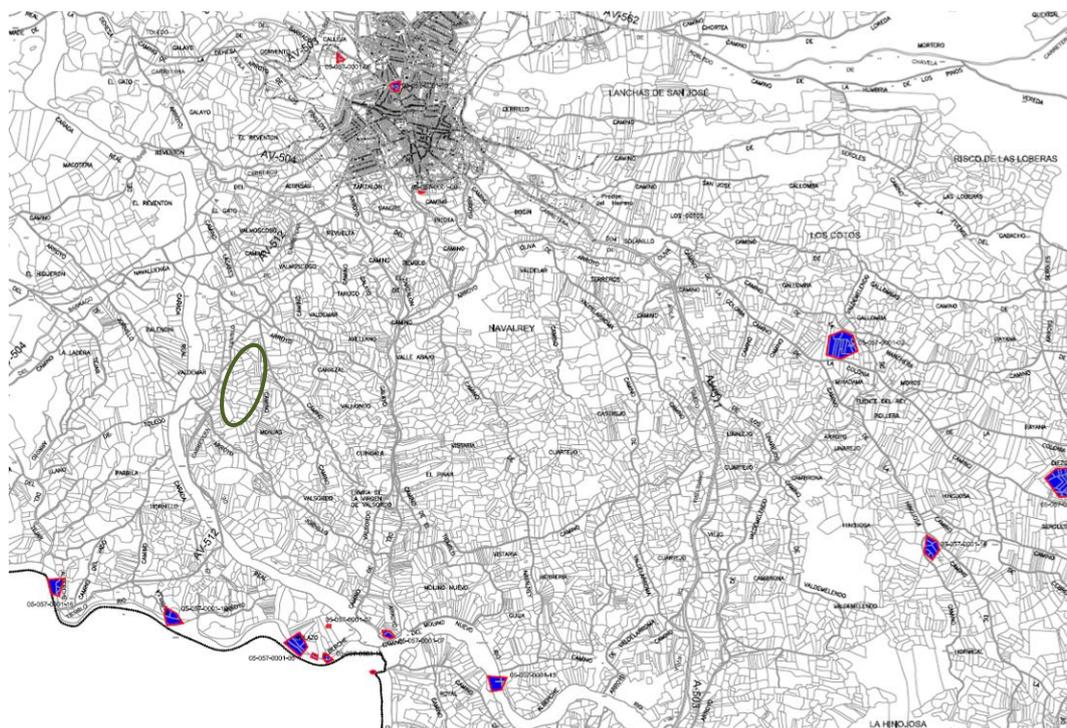


Figura. Ubicación del ámbito (en verde) sobre extracto del plano de yacimientos arqueológicos (en azul) del Catálogo de las NUM de Cebreros

7.7. Afección al paisaje

El paisaje se verá modificado por la presencia temporal de edificaciones durante la fase de obras y por la construcción y presencia de la zona industrial durante la fase de funcionamiento. La afección surge en cuanto que se modifican los usos del suelo, pasando de un paisaje rural de tierras de cultivos de vides abandonadas y olivo, a un paisaje urbano formado por edificaciones o industrias, y todas las infraestructuras de ocupación del suelo como viario, carreteras, etc.

El núcleo de Cebreros se encuentra a mayor cota que el ámbito de actuación, que se localiza a unos 1.200 metros de distancia, por lo que se puede generar una afección paisajística en función de la disposición de las naves industriales, tamaño, color, etc. Por ello habrá que implementar medidas encaminadas a la efectiva integración del futuro polígono industrial en el entorno.

7.8. Consumo de recursos naturales

El desarrollo futuro del Sector supondrá la utilización de recursos naturales como áridos naturales, agua y energía. Los áridos deberán obtenerse de explotaciones ubicadas en el entorno de la zona de actuación para reducir impactos asociados al transporte.

Las demandas de agua y energía serán suministradas por los entes gestores correspondientes que dan servicio a la población de Cebreros.

7.9. Generación de residuos

En la fase de construcción se podrán generar residuos peligrosos (aceites, baterías, etc.) e inertes de construcción, que serán gestionados convenientemente en cumplimiento de la legislación vigente, por lo que no producirán una afección significativa sobre el medio.

Durante la fase de funcionamiento del proyecto se generarán dos tipos de residuos:

- Vertidos líquidos: corresponden a las aguas residuales generadas en las naves industriales.
- Residuos sólidos: asociados al consumo de recursos en las industrias.

Las aguas residuales deberán ser llevadas a la red de saneamiento municipal y depuradas con anterioridad a su evacuación a cauce público y los residuos deberán gestionarse su recogida diferencialmente en función de su tipología (vidrio, papel y cartón, orgánicos, residuos peligrosos, etc.), por lo que impacto no se estima significativo.

7.10. Afección a las infraestructuras

Las infraestructuras de acceso al Sector se verán afectadas en la fase de obras por el tránsito de vehículos pesados y por las obras de conexión del acceso con la carretera AV-512.

Sin embargo, una vez desarrollado el Sector, y los colindantes, se producirá una mejora de la red viaria por la ejecución de nuevos accesos a los mismos, y por la adecuación de la calzada.

Las infraestructuras de abastecimiento externas al Sector están dimensionadas para aportar los caudales demandados por el Sector. Por otro lado, en cuanto a las infraestructuras de recogida, se ubicará una Estación Depuradora de Aguas Residuales compacta en el Sistema General de Servicios Urbanos de Infraestructuras al Norte del ámbito de actuación, que depurará las aguas fecales antes de su vertido al arroyo de los Galayos.

En el interior de la zona de actuación no existe ninguna red infraestructural, por lo que no se prevé impacto en este sentido.

7.11. Afección al medio socioeconómico

La ordenación del los Sectores SU-I2 y SU-I3 reserva suelo para la ejecución de equipamientos y potenciales dotaciones terciario-comerciales.

Desde el punto de vista económico será igualmente favorable por la generación de empleo durante las fases de construcción (sector secundario) y de explotación (sector secundario y terciario principalmente). Además supondrá la aportación de recursos al Ayuntamiento mediante las licencias de edificación.

8. Medidas preventivas y correctoras

A continuación se describen brevemente las medidas preventivas y correctoras más significativas, para evitar o subsanar las afecciones ambientales descritas con anterioridad.

8.1. Depuración de las aguas residuales

En el ámbito del Sector se proyecta una red separativa, evacuándose las aguas residuales, a un colector que discurrirá por el camino de las Monjas, hasta el Sistema General de Servicios Urbanos de Infraestructuras, donde se ubicará una Estación Depuradora de Aguas Residuales compacta, que depurará las aguas fecales antes de su vertido al arroyo de los Galayos.

El vertido de las aguas pluviales se realiza en el cauce público receptor 'Arroyo de los Galayos' al Norte del Sector, previo paso por un laminador que regule el caudal de vertido.

8.2. Reutilización de la capa edáfica

El sustrato edáfico deberá ser convenientemente retirado previamente al inicio de las obras. Se retirará la parte más superficial y se acondicionará para su posterior reutilización en las zonas verdes del Sector. Asimismo, se llevarán a cabo las labores de conservación de la tierra vegetal que sean necesarias con el fin de que su uso posterior en las zonas verdes sea posible.

8.3. Relacionadas con la protección de la vegetación

La vegetación existente en el Sector se corresponde con la propia de un área de cultivo de vid y olivos, actualmente en estado de abandono y matorral. Si en la fase de urbanización o edificación fuese necesario eliminar algún ejemplar arbóreo, se deberá proceder a su trasplante, o en su defecto se deberán plantar cinco ejemplares por cada uno eliminado. En la fase de obras se deberán instalar elementos protectores del arbolado para evitar posibles daños producidos por la maquinaria.

8.4. Integración paisajística

En la edificación de las industrias se deberá apostar por soluciones que no produzcan una excesiva discordancia en el paisaje, desarrollando un cromatismo y unas formas lo más armónicas posibles que permitan conservar el valor intrínseco del paisaje.

Se deberá llevar a cabo la revegetación arbustiva y arbórea con especies autóctonas, en las zonas verdes y en las zonas contiguas a los viarios para disminuir el impacto visual desde el núcleo de Cebreros y la AV-512, intentando respetar siempre los pies ya existentes. Así mismo se evitara la generación de taludes.

8.5. Control de la contaminación del suelo y las aguas subterráneas

Se definirá en el proyecto de urbanización una zona para uso como parque de maquinaria durante las obras que deberá ser impermeabilizado, para evitar que vertidos accidentales de sustancias peligrosas o de lixiviados contaminen el suelo o las posibles aguas subterráneas.

8.6. Control de la contaminación atmosférica y acústica

En la fase de construcción para disminuir la contaminación se llevarán a cabo medidas que minimicen la generación de polvo como el riego de caminos y de zonas de acopio. Se controlará que los vehículos utilizados en la obra tengan al día las revisiones periódicas que garanticen unos niveles de emisión acústica y de gases acorde con las especificaciones técnicas. La maquinaria de obra deberá estar homologada según el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula los niveles de emisión de ruidos de la maquinaria de obra.

Se utilizarán toldos de cubrición para los remolques que eviten la emisión de polvo como consecuencia del transporte de los materiales. Asimismo, se controlará la velocidad de circulación de la maquinaria y vehículos para disminuir la emisión de materiales finos.

8.7. Relacionadas con el ahorro en el consumo de recursos

8.7.1. Medidas para el ahorro de agua en zona industrial

- Instalación de dispositivos de ahorro de agua en las industrias y comercios (inodoros de bajo consumo, perlizadores, grifos con restrictores de flujo, maquinaria de bajo consumo, etc.)
- Plantación de especies vegetales autóctonas de bajo requerimiento hídrico.
- Empleo de dispositivos de riego ahorradores de agua (aspersores de corto alcance, riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas, medidores de humedad, etc.)
- Control de los consumos de agua en las industrias y aplicación de mejores tecnologías disponibles para la reducción del consumo de agua en los procesos de fabricación, según el tipo de industria que sea implantada.

8.7.2. Medidas para el ahorro de energía

- Empleo de luces fluorescentes o de bajo consumo que incorporen mecanismos de ahorro energético como restrictores de potencia, apagado selectivo, etc.
- Promover la instalación de medidores de calefacción y consumo de agua, con lo que se consigue el reparto del gasto en función del consumo real, alcanzando ahorros de entre un 20% y un 30%.
- Optimo aislamiento de los edificios que permitan aprovechar al máximo las condiciones climáticas de la zona, reduciendo al mínimo las pérdidas de energía en la época invernal, y las necesidades de refrigeración en la época estival.
- Distintas técnicas aplicables de ahorro energético según la naturaleza de las industrias que sean implantadas.

8.8. Gestión de los residuos sólidos generados

Los residuos generados una vez desarrollado el Sector, deberán formar parte del sistema de recogida y gestión del Ayuntamiento de Cebreros, para ser transportados hasta el centro de tratamiento que le corresponda, que en este caso es el de Urraca-Miguel, que recoge la mayor parte de las residuos producidos en la provincia de Ávila, al Norte de Gredos y que cuenta con instalaciones de recuperación energética de biogás.

No obstante se requerirá de empresas gestoras de determinados residuos que se encarguen de su recogida y posterior tratamiento o reciclado. En lo que se refiere a plantas de transferencia la más cercana es la situada en el municipio de El Barraco, a unos 20 kilómetros de distancia aproximadamente.

8.9. Recuperación de infraestructuras afectadas

A la finalización de las obras se deberán reponer todos los servicios que se hayan podido ver afectados por las obras y comprobar que han recuperado su funcionalidad.

8.10. Medidas de carácter general

8.10.1. Fase de obras

- Vallado de las zonas de actuación.
- Establecimiento de parques de maquinaria.
- Planificación del tráfico.
- Establecimiento de un Plan de Prevención de Riesgos Laborales.
- Protección del arbolado existente.
- Establecimiento de un Programa de Vigilancia Ambiental.
- Parada de obras en caso de presencia de especies faunísticas protegidas en época de cría.

9. Seguimiento de las medidas preventivas y correctoras propuestas

El Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, establece que en los Estudios de Impacto Ambiental se debe incluir un "Programa de Vigilancia Ambiental" (artículo 11). Este Programa de Vigilancia Ambiental deberá establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas preventivas y correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

La vigilancia ambiental se efectuará tanto en la fase de urbanización del Polígono Industrial, como a lo largo de los dos primeros años de funcionamiento, sobre los siguientes aspectos:

- Residuos en fase de Obras.
- Calidad del aire (vigilar que no se formen nubes de polvo que afecten a la visibilidad de la carretera AV-512, adyacente al Sector y controlar la emisión de humos y ruidos de los vehículos implicados en la obra).
- Movimientos de tierras (control de la retirada de capa vegetal para su posterior reutilización en zonas ajardinadas).
- Ajardinamiento de zonas verdes y control de las plantaciones.
- Control de los residuos generados en la fase de funcionamiento del Polígono.
- Control de vertidos.
- Control de los niveles acústicos.

Realización de informes

A lo largo de la vigilancia de las obras se redactará un informe en el transcurso de las mismas, al objeto de hacer frente a cualquier impacto no previsto. A la finalización de las obras y anualmente, a lo largo de los dos primeros años, se presentará un informe al Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila, en el que se detallarán los siguientes aspectos:

- Actuaciones de corrección realmente ejecutadas. En caso de no coincidir la previsión con lo ejecutado, se señalarán las causas de dicha discordancia.
- Se redactarán los resultados que sean posibles hasta la fecha de ejecución del informe, valorando el plan de vigilancia ambiental así como las medidas tomadas.
- Se presentarán posibles propuestas de mejora.

En Cebreros, Abril de 2012.

Fdo: Alejandro Arca Naveiro
Arquitecto y Urbanista

Anexo I.- Cartografía

- **Plano 1:** Situación y emplazamiento
- **Plano 2:** Alternativas
- **Plano 3:** Modificación de las NUM. Plano de Clasificación vigente y propuesta.
- **Plano 4:** Ordenación detallada del Sector SU-I.2
- **Plano 5:** Redes de infraestructuras propuestas