

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CABEZÓN DE PISUERGA (VALLADOLID) CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR 01 DE SUELO URBANIZABLE



ANEXO V: PÁGINAS MEMORIA VINCULANTE DEL PGOU MODIFICADAS

Febrero 2022



- Índice de variedad tipológica: 5% de la edificabilidad del sector
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas
- Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial.

Sector SUNC 10:

Forma parte de los terrenos que las anteriores Normas Subsidiarias incluían dentro de la Unidad de Ejecución 10.

Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, un vial de apertura obligatoria. Se modifica la delimitación de la anterior UE, debido a que se han excluido una serie de terrenos que cumplían todas las condiciones establecidas por la Ley para ser considerados como Suelo Urbano Consolidado.

Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m²/m²
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 5% de la edificabilidad del sector
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas
- Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial.

3. Suelo Urbanizable:

Una vez establecido el suelo urbanizable como el restante después de definir el urbano y el rústico, y habiéndose categorizado todo él como delimitado, se divide en sectores. Además se incluyen los sectores ya previstos en las normas anteriores y que no han llegado a desarrollarse.

Los sectores de Suelo Urbanizable que clasifica este Plan General son los siguientes:

Sector SUR 01

Proviene del Sector IV de las anteriores Normas Subsidiarias. Es un sector de suelo urbanizable con uso **logístico** ubicado al oeste del municipio y al norte de Autovía de Castilla.

Ordenación general:

- Uso global: **Logístico**
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,45 m²/m². (según modificación puntual)
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector

Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- El Plan Parcial deberá resolver el abastecimiento y el saneamiento del Sector.
- La solución del Plan Parcial deberá contener informe de la Demarcación de Carreteras de la Junta de Castilla y León sobre la banda de afección de la Autovía de Castilla.

TÍTULO IV.- ASPECTOS CONCRETOS DE LOS DISTINTOS ÁMBITOS. CUADROS SINTESIS DEL PLAN GENERAL.

Capítulo I.- Clases y categorías de suelo.

En este Plan General existen las siguientes clases de suelo, con las superficies aproximadas que se especifican:

CLASES DE SUELO	CATEGORÍAS	SUPERFICIES
Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	855.274 m ²
	Suelo Urbano No Consolidado	117.045 m ²
Suelo Urbanizable	Residencial	760.945 m ²
	Industrial	1.678.820,95 m ²
	Logístico	192.770,48 m ²
	Sistemas Generales	188.319 m ²
Suelo Rústico	Suelo Rústico Común	2.595.478,57 m ²
	Zona Militar	24.821.388 m ²
	Suelo Rústico con Protección Natural	11.332.139 m ²
	Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras	1.405.448 m ²
	Suelo Rústico con Protección Cultural	1.079.597 m ²
	Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional	33.285 m ²
	Suelo Rústico con Protección Agropecuaria	7.319.390 m ²

Según el punto 2 del mismo artículo 83 del RUCyL, para el cómputo de los sistemas generales y espacios libres necesarios, se aplicará un módulo de 5 m²/Habitante.

Para el cálculo de los habitantes máximos previstos con el desarrollo completo de las determinaciones del Plan General, se ha tenido en cuenta lo edificado en la actualidad y las previsiones de crecimiento tanto en los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, como en el casco urbano.

Para ello, se realiza el cálculo teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- En suelo urbanizable se calcula el número de viviendas aplicando el máximo permitido por el RUCyL y por el Plan General en cada uno de los sectores.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado se ha calculado el número máximo de viviendas según la superficie de cada sector aplicando el estándar máximo establecido por el RUCyL y por el Plan General.
- En suelo urbano no consolidado se ha realizado un estudio pormenorizado por parcelas edificables, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:
 - En las Unidades de Normalización se ha realizado un cálculo del número de viviendas posibles en función de la edificabilidad y del sólido capaz permitido por la ordenanza de aplicación en cada caso. Se toma el menor de ambos y se calcula el número de viviendas con un valor aproximado de 100 m² por vivienda.
 - En el resto de parcelas, se distingue entre aquellas que cuentan con edificación consolidada y con una antigüedad media de unos 50 años. En estos casos se han contabilizado las viviendas existentes. Para el resto de casos como parcelas sin edificar y/o con edificaciones de mucha antigüedad o en mal estado, se ha realizado el cómputo de viviendas teniendo en cuenta las previstas en el Plan General en función del índice de edificabilidad y del sólido capaz establecido por la ordenanza de aplicación en cada caso.

Con estas premisas se han obtenido los siguientes datos de viviendas y habitantes:

SECTORES SUELO URBANIZABLE				
SUR	USO Global	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	HABITANTES
1	Logístico	192.770,48 m ²	0,00	0,00
2	Residencial	38.613 m ²	193,00	482,00
5	Industrial	32.596 m ²	0,00	0,00
6	Residencial	28.069 m ²	140,00	350,00
7	Residencial	74.331 m ²	371,00	927,00
8	Residencial	98.731 m ²	493,00	1.232,00
9	Residencial	26.813 m ²	134,00	335,00
10	Residencial	40.878 m ²	204,00	510,00
11	Residencial	53.981 m ²	269,00	672,00
12	Residencial	51.324 m ²	256,00	640,00
13	Residencial	42.884 m ²	214,00	535,00
14	Residencial	118.874 m ²	594,00	1.485,00
15	Residencial	117.264 m ²	586,00	1.465,00
16	Industrial	1.637.396 m ²	0,00	0,00
17	Residencial	69.080 m ²	204,00	510,00
TOTAL		2.623.707,48 m²	3.454,00	9.143,00