

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



ANEXO VI: PÁGINAS NORMATIVA DEL PGOU MODIFICADAS

Febrero 2022



CAPÍTULO 4. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO URBANIZABLE.**ARTÍCULO 59.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

El presente Plan General clasifica una serie de terrenos como Suelo Urbanizable, SUELO URBANIZABLE (SUR), constituido por los terrenos cuya transformación en Suelo Urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agrupará en ámbitos denominados Sectores.

En todo caso, todo el suelo clasificado como Suelo Urbanizable, tiene regulado su uso global, la densidad máxima aplicable y demás determinaciones recogidas por los artículos 36 y 38 de la Ley 5/99, modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y por los artículos 86, 86.bis y 101 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, así como la superficie de Sistemas Generales adscritos a los efectos de su obtención.

ARTÍCULO 60.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del Término Municipal que el Plan General destina a ser soporte del futuro crecimiento urbano previsible, siempre y cuando cumpla las condiciones señaladas en el artículo 13 de la Ley 5/99.
2. El Suelo Urbanizable se agrupa en Sectores, delimitados y recogidos en los correspondientes planos de ordenación y en las correspondientes fichas, en las que se regulan las determinaciones de ordenación general y en algunos casos las correspondientes a la ordenación detallada.
3. La delimitación de los sectores podrá ser modificada según lo dispuesto en la legislación vigente. En la medida de lo posible, los límites de cada sector seguirán los límites de carreteras, caminos, propiedades o accidentes naturales.
4. El Suelo Urbanizable se desarrollará de acuerdo a lo establecido en el presente Plan General y en la legislación vigente.
5. En algunos casos el propio Plan General recoge la ordenación detallada de algún Sector como es el caso de las Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P.), que ya se han desarrollado, si bien, en la mayoría de los casos la ordenación detallada se establecerá posteriormente mediante un Plan Parcial, que deberá referirse a un sólo Sector de Suelo Urbanizable.

La gestión del mismo se llevará acabo mediante el sistema de actuación, que será el que determine el correspondiente Proyecto de Actuación, de acuerdo con el artículo 74.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

ARTÍCULO 61.- TIPOS DE SUELO URBANIZABLE.

Las presentes Ordenanzas clasifican como Suelo Urbanizable una serie de terrenos que en función de su uso global predominante se califican como:

- Suelo Urbanizable Residencial.
- Suelo Urbanizable Industrial
- [Suelo Urbanizable Logístico.](#)

CAPITULO 4. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES

ARTÍCULO 73.- DEFINICION Y RELACION DE USOS GLOBALES.

1. El uso global constituye la base de la zonificación de usos en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sin ordenación detallada.
2. A los efectos de este Plan se consideran una serie de usos globales, como agrupación condicionada de los distintos usos básicos definidos en esta normativa.
3. Relación de usos globales:
 - Residencial
 - Industrial
 - Logístico
4. Si bien este Plan General sólo prevé dos tipos de usos globales, se podrán introducir otros nuevos usos mediante las modificaciones pertinentes.
5. El índice de variedad urbana se señala en las condiciones de cada uso global, limitando el porcentaje máximo del uso predominante o estableciendo unos porcentajes mínimos para otros usos compatibles.

ARTÍCULO 74.- COMPATIBILIDAD DE USOS.

Se declaran compatibles en un mismo sector todos los usos básicos, sin perjuicio de respetar en cada manzana las incompatibilidades establecidas en estas Normas para los usos básicos y pormenorizados.

ARTÍCULO 75.- CONDICIONES DE LOS USOS GLOBALES.

Se definen los siguientes usos globales:

A. RESIDENCIAL:

- Podrá estar constituido por todos los usos básicos, con las condiciones de compatibilidad entre usos básicos contenidas en esta normativa.
- Índice de variedad urbana:
 - Viviendas Libres: porcentaje mínimo del 60% de la edificabilidad total.
 - Viviendas con protección pública: mínimo 10% de la edificabilidad residencial en los sectores de suelo urbano no consolidado y 20% en los sectores de suelo urbanizable.

B. INDUSTRIAL:

- Podrá estar constituido por todos los usos básicos, con las condiciones de compatibilidad entre usos básicos contenidas en esta normativa.
- Índice de variedad urbana:

Usos residenciales: se permitirá 1 vivienda por industria, vinculada al uso principal, y con los límites de 150 m² construidos y que no exceda del 10% de la superficie construida de parcela.

El aprovechamiento conjunto de los usos de industria y almacenes será, como mínimo, el 60% de la edificabilidad total y como máximo el 80%.

C. LOGÍSTICO:

- Podrá estar constituido por todos los usos básicos, con las condiciones de compatibilidad entre usos básicos contenidas en esta normativa y en la del documento que establezca la ordenación detallada.
- Índice de variedad de uso: Porcentaje mínimo destinado a los usos básicos de agencias de transporte de mercancías, almacén, industria, taller, comercio y servicios, oficina y hospedaje, sobre la edificabilidad total: 60%; máximo: 80%.
- Usos residenciales: se permitirá 1 vivienda por parcela, vinculada al uso principal, y con un límite de 150 m² construidos.

CAPÍTULO 7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**Sección 1ª.- Sectores de Suelo Urbanizable****ARTÍCULO 90.- 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.

ARTÍCULO 91.- SECTOR SUR 02

Sector situado al oeste del casco tradicional al sur del río Pisuerga y limítrofe con éste, ya delimitado por las anteriores Normas Subsidiarias y denominado III.1. Se encuentra en una zona con un importante desarrollo en los últimos años, gran parte de ella ya consolidada.

Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.

Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Las reservas de suelo obligatorias destinadas al sistema local de espacios libres se situarán preferentemente en la zona de la ribera del Pisuerga, teniendo en cuenta la colindancia con una zona delimitada como ASVE (Área de Singular Valor Ecológico).