

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



ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO

Febrero 2022

ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, señala lo siguiente:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En cumplimiento de este artículo y del artículo 112.c) del RUCYL se elabora el presente documento, que expresa en los siguientes apartados los preceptos señalados.

1. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

1.1. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

Tal y como figura en el Plano de Situación y Delimitación que acompaña a este Resumen Ejecutivo, el ámbito en el que se desarrollará la Modificación Puntual del PGOU con Ordenación Detallada del Sector SUR 01 abarca la delimitación del Sector SUR 01 de Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga (Valladolid).

Este ámbito, de forma poligonal, tiene una superficie de 208.215,05 m², según levantamiento topográfico realizado. Los terrenos incluidos en la Modificación se localizan al noroeste del término municipal de Cabezón de Pisuerga, situados a 12km al noreste de la ciudad de Valladolid, y a 1,5 kilómetros al noroeste del casco urbano de Cabezón, entre el Área de Actividades del Canal de Castilla y la Autovía de Castilla, A-62.

1.2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación tiene por objeto facilitar el desarrollo del Sector SUR 01 de Suelo Urbanizable, para lo cual se realizan las siguientes modificaciones con respecto a la ordenación general vigente:

1. Se modifican varias condiciones de ordenación general del sector, para adaptarlas a las circunstancias económicas y a los nuevos usos productivos actuales, sin perjudicar las actividades económicas existentes en estos terrenos y teniendo en cuenta el proyecto de ampliación del tercer carril de la Autovía A-62.

En este sentido, se propone modificar la delimitación del SUR 01 para excluir la parcela catastral 2331303UM6223S0001FZ y establecer como nuevo uso global predominante el logístico, en sustitución del industrial vigente, así como reducir la edificabilidad máxima del sector.

2. Se establece su ordenación detallada, de acuerdo con las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU de Cabezón de Pisuerga, con las modificaciones contenidas en el presente documento, y conforme a la legislación urbanística vigente en Castilla y León.

1.3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

1.2.1 Modificación de varias condiciones de ordenación general del SUR 01

Actualmente, el sector objeto de esta Modificación está clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado de uso global predominante Industrial. Las determinaciones de ordenación general que se modifican son la delimitación del Sector SUR 01, su uso global predominante y su edificabilidad máxima, tal y como se refleja en la siguiente tabla:

Determinaciones de ordenación	PGOU vigente	Modificación PGOU
Uso global predominante	Industrial	Logístico
Superficie (m ²)	208.215,05	192.770,48
Edif. máx. usos privados (m ² /m ²)	0,60	0,45
Edificabilidad máxima (m ² e)	124.929,03	86.746,72

Tabla resumen de las modificaciones de la ordenación general del SUR 01

1.2.2 Establecimiento de la ordenación detallada del Sector SUR 01

El PGOU vigente, aprobado en 2011 estableció nuevas condiciones de ordenación general y una nueva ordenación indicativa, con el objeto de minimizar las cargas de urbanización del sector y posibilitar unas parcelas de mayores dimensiones, que respondieran mejor a la demanda existente en el entorno de la A-62.

La ordenación detallada propuesta en la presente Modificación del PGOU pretende impulsar el desarrollo del sector de acuerdo con los objetivos del PGOU, ya que plantea unas parcelas de gran tamaño, acordes con su nuevo uso global logístico, y una superficie de viario más eficiente; de este modo, se favorecerá y agilizará el desarrollo del sector, lo que es coherente con el interés público que provocó su clasificación como suelo urbanizable destinado a usos productivos y económicos (antes industriales y ahora logísticos) en colindancia con una vía de transporte de alta capacidad, como es la A-62.

La ordenación detallada del SUR 01 se resume en la siguiente tabla:

ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR 01 DEL PGOU DE CABEZÓN DE PISUERGA				
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DEL PGOU				
Determinaciones	Mod. PGOU		Ordenación detallada	
Superficie (m ²)	192.770,48		192.770,48	
Ind. edif. máx. (m ² /m ²)	0,45		0,45	
Edificabilidad (m ² e)	86.746,72		86.746,72	
Uso predominante	Logístico		Logístico	
Índice de Variedad de Uso	10%		20,22%	
Uso Predominante: Logístico	90%	78.072,04	79,78%	69.208,36
Otros usos compatibles: Act. Económ.	10%	86.746,72	20,22%	17.538,36
Índice de variedad tipológica	20%		20,22%	
Ordenanza Logístico	80%	8.674,67	79,78%	69.208,36
Ordenanza Act. Económicas	20%	17.349,34	20,22%	17.538,36
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Art. 104 y ss. RUCyL)				
RESERVAS DE SUELO PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS				
Equipamiento Público	RUCyL		Ordenación Detallada	
15m ² suelo cada 100 m ² edificables	13.012,01		13.415,07	
5% de la superficie del Sector	9.638,52			
Espacios Libres Públicos				
20m ² suelo cada 100 m ² edificables	17.349,34			
10% de la superficie del Sector	19.277,05		20.123,86	
Vías Públicas				
Aparcamiento uso público (1/100m ² e)	867,47		868	
Plazas accesibles (1/40)	21,69		22	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
Uso/Tipología	Superficie (m ²)		Edificabilidad (m ²)	
Logístico	99.806,23		69.208,36	
Actividades económicas	24.230,66		17.538,36	
Equipamiento	13.415,07			
Espacio Libre Público	20.123,86			
Viario	35.194,66			
TOTAL	192.770,48		86.746,72	

2. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

El ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística coincide con la delimitación del ámbito de la Modificación, y así queda reflejado en el mencionado Plano de Situación y Delimitación de este Resumen Ejecutivo.

El acuerdo de aprobación inicial de este documento produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en el artículo 288, apartado a). 1º, 2º, 3º y 4º y en el apartado b). 1º y 2º de este mismo artículo para el ámbito afectado por esta Modificación.

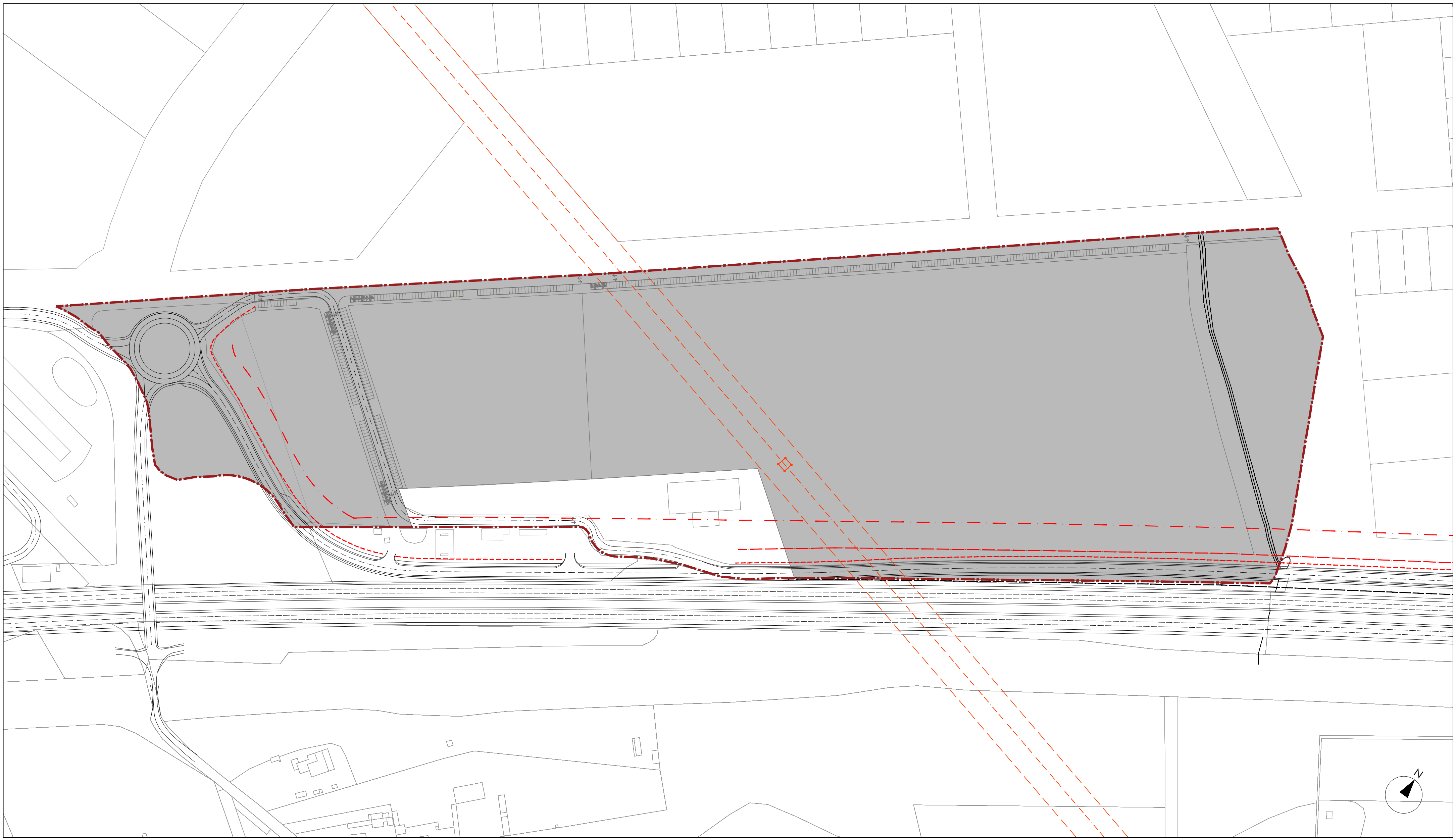
Esta suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantiene hasta la entrada en vigor de esta Modificación, con un máximo de dos años.

En Cabezón de Pisuerga, febrero de 2022

El arquitecto

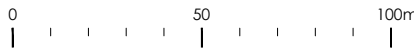
D. Gregorio Alarcia Estévez

G33 SLP



LEYENDA

- Ámbito de actuación de la Modificación
- Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

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

A.I

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO

ESCALA: 1:2.000
FEBRERO 2022

PROMOTOR
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.

ARQUITECTO
GRERORIO ALARCIA ESTÉVEZ