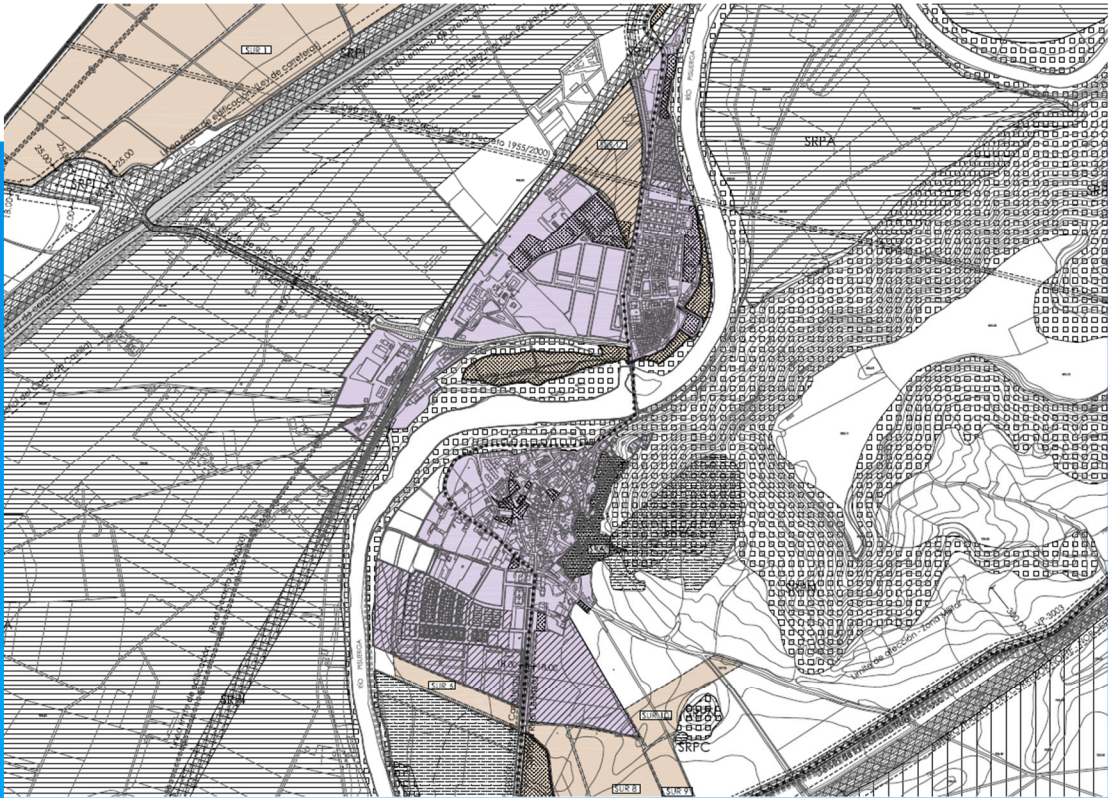


# MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CABEZÓN DE PISUERGA



**PROMUEVE:** AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE PISUERGA

**REDACTOR:** URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SLU

**urbuplan**

AGOSTO 2022

## ÍNDICE

<b>TÍTULO 1. PRELIMINAR.....</b>	<b>1</b>
CAPÍTULO I.    PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN.....	1
CAPÍTULO II.    OBJETO GENERAL Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	1
CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN .....	2
<b>TÍTULO 2. MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>4</b>
CAPÍTULO I.    MARCO LEGAL .....	4
CAPÍTULO II.    ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. ....	5
CAPÍTULO III.   INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. ....	8
<b>TÍTULO 3. MEMORIA VINCULANTE .....</b>	<b>10</b>
CAPÍTULO I. JUSTIFICACION DE LA TRAMITACIÓN DE ESTOS CAMBIOS MEDIANTE MODIFICACION DE PLANEAMIENTO. 10	
CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO. ....	12
CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. ....	12
ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN. ....	14
CAPÍTULO III. IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL OBJETO DE LAS MODIFICACIONES Y DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.....	16
MODIFICACIONES EN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PARA LA CORRECCIÓN DE ERRORES EN LOS SUNC 02 y 03.    Modificaciones 1 y 2: .....	16
Modificación nº 1: .....	16
Artículo 87.- Sector SUNC 02 .....	16
MV. Página 30.....	17
Modificación nº 2: .....	18
Artículo 88.- SUNC 03 .....	18
MV. Página 30.....	19
MODIFICACIONES DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO RÚSTICO, PARA MEJORAR LAS DEFINICIONES Y PARÁMETROS.    Modificaciones 3 y 4:.....	20
Modificación nº3:.....	20
Artículo 114.- Condiciones de edificación en suelo rústico común .....	20
Modificación nº 4: .....	24
Artículo 116.- Condiciones de edificación en suelo rústico con protección .....	24
MODIFICACIONES EN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN. Modificaciones 5 a 11: .....	26
Modificación nº 5: .....	26
Artículo 137.- Condiciones específicas de otros usos. ....	26
Modificación nº 6: .....	27
Artículo 139.- Condiciones del uso residencial mixto (RM). ....	27
Modificación nº 7: .....	29
Artículo 144.- Condiciones del uso equipamiento. ....	29
Modificación nº 8: .....	32
Se añade un nuevo artículo: 144.bis. Condiciones del uso de equipamiento (EG*) .....	32
Modificación nº 9: .....	33
Artículo 152: Cómputo de Edificabilidad. ....	33
Modificación nº 10: .....	36
Se añade un nuevo artículo 168.bis.....	36

<b>Modificación nº 11:</b>	<b>36</b>
Artículo 174.- Ampliación de Casco (AC).	36
Planos y fichas modificados por Modificación nº 11.	43
<b>MODIFICACIONES EN LAS DETERMINACIONES PARA LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (A.P.P.).</b>	<b>Modificación 12: 46</b>
<b>Modificación nº 12:</b>	<b>46</b>
Cambios en las determinaciones de la Ordenación Detallada en las Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P.)	46
El marco general de las APP	46
Las dotaciones en las APP	48
El resto de las zonas en las APP	51
Conclusiones y Propuesta	54
Artículos de la Normativa modificados por la Modificación 12:	56
____ Artículo 32. Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P.)	56
____ Artículo 103.- Sector sur 16 y sector sur 17	57
____ Artículo 104.- Áreas de Planeamiento Previo (APP)	57
Planos modificados por la Modificación 12:	57
<b>MODIFICACIONES PARA CORREGIR ERRORES PENDIENTES DEL PROCESO DE REVISIÓN DEL PGOU EN 2006.</b>	
<b>Modificaciones 13, 14 y 15:</b>	<b>58</b>
<b>Modificación nº 13:</b>	<b>58</b>
Trazado de límite de seguridad de la base militar.	58
Planos modificados por la Modificación nº 13.	58
<b>Modificación nº 14:</b>	<b>59</b>
Alegación sin resolver en el proceso de aprobación del PGOU. Caso A.	59
Planos modificados por la Modificación nº 14.	60
<b>Modificación nº 15:</b>	<b>61</b>
Alegación sin resolver en el proceso de aprobación del PGOU. Caso B.	61
Planos modificados por la Modificación nº 15.	62
<b>MODIFICACIONES POR OTRAS CORRECCIONES DE ERRORES.</b>	<b>Modificaciones 16, 17 y 18: 63</b>
<b>Modificación nº 16:</b>	<b>63</b>
Calificación de parcela de ELP en ámbito APP SU 1.	63
Planos modificados por la Modificación nº 16.	64
<b>Modificación nº 17:</b>	<b>65</b>
Calificación de parcela de EQUIP en ámbito APP SU 2	65
Planos modificados por la Modificación nº 17.	66
<b>Modificación nº 18:</b>	<b>67</b>
Alineaciones de las parcelas de Equipamiento en el S-17.	67
Planos modificados por la Modificación nº 18.	68
<b>CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.</b>	<b>69</b>
<b>CAPÍTULO V. CUMPLIMIENTO LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.</b>	<b>70</b>
<b>CAPÍTULO VI. SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.</b>	<b>71</b>
<b>TÍTULO 4. DOCUMENTOS MODIFICADOS: ESTADO ACTUAL Y RESULTADO DE LA MODIFICACIÓN.</b>	<b>74</b>
<b>TÍTULO 5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.</b>	<b>82</b>
<b>TÍTULO 6. RESUMEN EJECUTIVO.</b>	<b>83</b>
<b>SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.</b>	<b>83</b>

# TÍTULO 1. PRELIMINAR

---

## CAPÍTULO I. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN.

---

El Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga promueve de oficio esta modificación puntual NÚMERO 5 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) aprobado definitivamente el 26 de abril de 2011 (BOCyL Núm. 115 de 15 de junio de 2011).

## CAPÍTULO II. OBJETO GENERAL Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

---

El objeto general de esta modificación consiste en realizar ciertos cambios de detalle en normativa y planos de ordenación, sin afectar a la ordenación general vigente.

En este mismo expediente de modificación puntual, identificada con el nº 5, se tramitan 18 modificaciones puntuales, que **se identifican y describen de forma detallada en el CAPÍTULO III del TÍTULO 3 de esta memoria.**

El PGOU de Cabezón de Pisuerga ha sido un instrumento globalmente válido para canalizar las necesidades de gestión del municipio y establecer un modelo de desarrollo sostenible. Sin embargo, transcurridos más de 15 años de vigencia, es evidente que también se han puesto de relieve ciertas disfunciones y desajustes, de ahí que, para permitir una adecuada gestión urbanística e intervención administrativa en el municipio, se precise tramitar ahora esta modificación de planeamiento que resuelva algunos aspectos del PGOU con el fin de mantener su operatividad, coherencia y eficacia.

El objetivo general de esta modificación es, por tanto, subsanar errores en el articulado, corregir algunas determinaciones contradictorias o ineficaces, actualizar algunas determinaciones sectoriales y rectificar el grafismo de los planos de ordenación para que se ajuste a la regulación que consta en la normativa.

Conviene aclarar desde el principio, que esta modificación no pretende ni lleva a cabo una alteración de la clasificación vigente. En consecuencia, el Plan va a mantener la zonificación de cada categoría de suelo municipal, afectando, en lo esencial, a los

sectores de planeamiento asumido y al detalle de ciertos usos y parcelas de suelo urbano.

En definitiva, esta modificación tiene un sentido práctico muy específico cual es intervenir en aquellas condiciones normativas poco claras o directamente problemáticas que la práctica del planeamiento ha ido revelando a lo largo de sus años de vigencia, pero manteniendo en todo caso los objetivos y la propuesta de ordenación.

## CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN

---

Conforme a las determinaciones del Reglamento esta modificación contiene:

1. **MEMORIA INFORMATIVA** que incluye:
  - Situación actual del planeamiento e instrumentos de ordenación territorial.
  - Análisis de las zonas afectadas por las modificaciones.
2. **MEMORIA VINCULANTE** que expresa:
  - Justificación de la conveniencia de la modificación acreditando su interés público.
  - Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
  - Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
  - Cumplimiento ley de Ruido.
  - Sobre los Riesgos naturales y Tecnológicos.
  - Evaluación Ambiental Estratégica (incluida en un Título aparte al final de este documento)
  - Resumen Ejecutivo (incluido en un Título aparte al final de este documento).
3. **DOCUMENTOS MODIFICADOS:**
  - **CAMBIOS EN LA NORMATIVA:** Esta modificación afecta a diversos artículos de la normativa incluidos en el Capítulo 2 del Título III "Procedimiento y Gestión", en el Capítulo 6 y 7 del Título IV "*Determinaciones de ordenación general*" y en los Capítulos 3, 4, 6 y 7 del Título V "*Ordenación Detallada de los usos y la edificación*". En concreto, se modifican los artículos 32, 87, 88, 103, 104, 114, 116, 137, 139, 144, 152 y 174, y se añaden los artículos 144bis y 168bis.

- **CAMBIOS EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN:** En esta memoria se describen detalladamente los cambios que implican modificaciones de planos. Los planos modificados son los siguientes: PO.01bis, PO.02.01, PO.02.02, PO.02.03, PO.02.04, PO.02.05 y PO.02.06.

El trámite y el contenido de la presente modificación se realizan de conformidad con las determinaciones contenidas en el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo.

Además, dentro del procedimiento sustantivo de aprobación de la modificación del Plan General se ha procedido a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada de un Borrador de la modificación del Plan y de un Documento Ambiental Estratégico con la información que requiere el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

## TÍTULO 2. MEMORIA INFORMATIVA

---

### CAPÍTULO I. MARCO LEGAL

---

#### Sección 1ª.- Urbanismo y Ordenación del Territorio.

1. RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL).
3. Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, modificada por la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
4. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), última modificación por Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
5. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de Enero, última modificación por Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

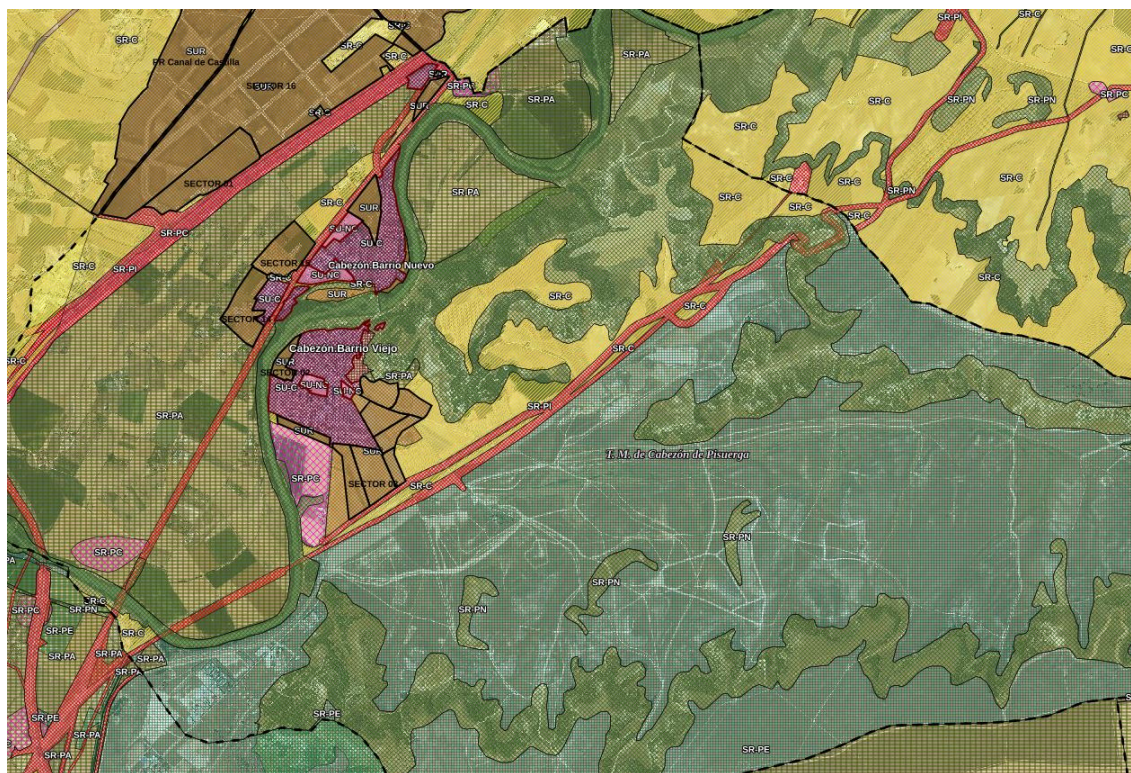
#### Sección 2ª.- Legislación sectorial.

1. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
2. Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.
3. Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
4. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
5. Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
6. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
7. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre.
8. Decreto 37/2007, de 19 de abril 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
9. Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
10. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

11. RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
12. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

## CAPÍTULO II. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuegra fue aprobado definitivamente el 26 de abril de 2011 (BOCyL Núm. 115 de 15 de junio de 2011). Como tal, es el instrumento de ordenación integral del municipio que, de acuerdo con la legislación antedicha, define el modelo territorial y las limitaciones al derecho de propiedad en los usos y aprovechamientos urbanísticos del suelo.



**Plano de clasificación del suelo del PGOU de Cabezón de Pisuerga. Fuente: SIUCyL.**

Como hemos apuntado, la gestión diaria del instrumento de planeamiento vigente ha evidenciado la existencia de determinadas disfunciones en el mismo ocurridas en su formulación definitiva. El documento vigente sigue siendo globalmente válido y funcional, sin embargo, ha precisado ya de diversos ajustes vía modificaciones puntuales para acomodar su regulación a la realidad cotidiana y a las necesidades del interés general.

De hecho, la Memoria Vinculante del PGOU ya preveía esta circunstancia: *“De esta manera se propone un Plan General que, en su conjunto, debe servir de pauta para el desarrollo de Cabezón en los próximos 15 años. Evidentemente este ambicioso planteamiento no debe estar exento de sucesivas modificaciones, ajustes y cambios; pero manteniendo la estructura general proyectada y con las premisas aquí establecidas”*.

Ciertamente, el dinamismo de Cabezón como parte de la zona de influencia de la ciudad de Valladolid, unido a la complejidad inherente de este instrumento de planeamiento, determinaron correcciones y modificaciones puntuales tanto en suelo urbano como en suelo rústico.

Esta modificación número 5 que se tramita continúa este proceso de adaptación para mantener la eficacia del PGOU y resolver ciertos aspectos de detalle que se han revelado poco operativos o claros en la aplicación cotidiana, pero sin la trascendencia suficiente como para promover una Revisión del plan, ya que su estructura general sigue siendo válida hoy en día.

Algunos cambios se centran en las llamadas Áreas de Planeamiento Previo, tanto en Suelo Urbano (SU- APP), como en suelo urbanizable (SUR-APP). En concreto, los siguientes:

- 1) SU APP 1.- Se trata del sector que las Normas Subsidiarias anteriores al PGOU definieron como Sector 1 asumido y que se fue desarrollado mediante el Plan Parcial “Eras de Revilla”. En la actualidad, ya está edificado y consolidado, por lo cual el PGOU lo consideró suelo urbano consolidado, si bien manteniendo su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del anterior documento de planeamiento general municipal.
- 2) SU APP 2.- Corresponde al sector que las anteriores Normas Subsidiarias definían como Sector 1 asumido y que se desarrolla mediante el Plan Parcial “El Arenal”. Como en el caso anterior, el PGOU lo considera suelo urbano consolidado, si bien tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del anterior documento de planeamiento general municipal.
- 3) SU APP 3.- Es el antiguo Sector III.2 de las Normas Subsidiarias y que se fue desarrollado mediante un Plan Parcial. Este ámbito ya ejecutado tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del anterior documento de planeamiento general municipal.
- 4) SU APP 4.- Corresponde al Sector 2 asumido y desarrollado mediante el Plan Parcial “La Ribera”. También se considera suelo urbano consolidado, si bien tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias.

- 5) SUR APP S-17.- El Sector 17 cuenta con Plan Parcial, proyecto de actuación y urbanización aprobados definitivamente, si bien no se han finalizado las obras de urbanización ni han sido recibidas por el Ayuntamiento, por lo que se clasifican los terrenos como suelo urbanizable. Sus condiciones de ordenación vienen establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

En todos los casos anteriores esta modificación tiene los siguientes dos objetivos:

- a) Regular adecuadamente las condiciones en las determinaciones de los usos en las parcelas de los equipamientos.
- b) Regular las condiciones de edificación y uso como referencia directa a la ordenación del Plan Parcial, tanto literal (Normativa) como gráficamente (planos de ordenación); de tal forma que se incluyen las ordenanzas del Plan Parcial y sus planos de ordenación originales como anexos normativos y en los planos de ordenación del Plan General se indica expresamente esta remisión, sin tratar de reproducir sus condiciones detalladas en las etiquetas del PGOU.

Se incluye un ANEXO 1. a esta memoria (**ANEXO 1. SECTORES ASUMIDOS APP. SITUACION ACTUAL**) que resume la situación de cada uno de estos sectores, su planeamiento previo asumido y su traslación gráfica a los planos de ordenación del PGOU vigente.

La remisión de las condiciones de usos de los equipamientos en estos sectores a las determinaciones establecidas por el Plan General ha dado como resultado una potencial capacidad de las parcelas para su transformación a uso "*residencial familiar*", que pretende evitarse en el futuro con esta modificación.

Otro de los aspectos que aborda esta modificación nº 5 es el error en la identificación y las contradicciones de las determinaciones para los terrenos que conformaban las Unidades de Transformación - UT 1 "Granja Torreblanca" y UT 2 "Mateos". En las Normas Subsidiarias pasaron a conformar sectores de Suelo Urbano no Consolidado, en los que la correspondiente ficha del plan establecía las cesiones de Equipamientos y Espacios Libres necesarias. En el caso de los terrenos de la fábrica Mateos el objetivo era propiciar un cambio de uso a residencial para esos terrenos; por otro lado, el sector de Suelo Urbanizable II delimitado por las Normas Subsidiarias anteriores quedó aislado entre los desarrollos circundantes, para el que el PGOU establecía una serie de líneas básicas para la ordenación, sin fijar la ordenación detallada. Las descripciones e identificación de estos sectores tienen varios errores por confundir en algunos textos de la memoria y la normativa uno con el otro. Se trata ahora de corregir estos errores para hacer corresponder correctamente todos los documentos del Plan: Memoria, Normativa y Fichas.

También forman parte de los objetivos de esta modificación cambios en la regulación del uso pormenorizado "Residencial Mixto" así como en la ordenanza "Ampliación de Casco (AC)".

Como veremos, esos cambios son coherentes con el planteamiento y modelo de ordenación del PGOU. La Memoria se refiere a ello entre los objetivos del Título II del PGOU:

*"Servicios urbanos de calidad.*

*Cabezón de Pisuerga no debe ni puede convertirse en una ciudad dormitorio dependiente de Valladolid, tiene que ser una ciudad para ser vivida en todos los sentidos, y sus ciudadanos tienen que disponer de todos los servicios necesarios, propios de nuestros días. El Ayuntamiento de Cabezón pretende dotar a sus habitantes de los servicios urbanos que éstos demandan: unas infraestructuras suficientes y bien dotadas para la población que se prevé alcanzar; y unos equipamientos públicos, completados con los equipamientos privados que la vitalidad del municipio sea capaz de atraer, que satisfagan las necesidades de sus vecinos, en todos los aspectos: social, cultural, deportivo, de ocio, comercial, etc.*

*Resulta evidente que el alcanzar el nivel de servicios necesarios está íntimamente vinculado a un umbral mínimo de población y de densidad de población. Algunos de estos servicios, infraestructuras y equipamientos, se pueden llegar a ejecutar de forma puntual: mediante una inversión concreta, planes provinciales, etc. Pero, posteriormente hay que mantenerlos, siendo en muchos casos más altos los gastos corrientes de mantenimiento que los de la propia ejecución del servicio. De esta manera resulta que solo son rentables, económica y socialmente, si se destinan y son usados por un cierto número de habitantes".*

Los presupuestos previstos en este apartado siguen siendo invariablemente los mismos en la actualidad, pero, tras más de 10 años de vigencia, se ha comprobado la necesidad de ajustar la regulación de ciertos usos pormenorizados con el fin de que este planteamiento del plan siga manteniendo su vigencia.

### **CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

---

Los instrumentos de ordenación del territorio están regulados en la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León, donde se establecen los principios y objetivos de la ordenación territorial en la región y se define un sistema de instrumentos de ordenación

territorial, complementario a la planificación urbanística y a la planificación sectorial, que solucione las insuficiencias en el tratamiento de los problemas de ámbito supramunicipal y las dificultades para coordinar adecuadamente las actuaciones con incidencia territorial.

Estos instrumentos son las directrices de ordenación del territorio, las directrices de ordenación de ámbito subregional, los planes y proyectos regionales y los planes de ordenación de los recursos naturales.

El ámbito de este proyecto está incluido en el Decreto 206/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y entorno (BOCYL nº 154 de 8 de agosto de 2001). Según su art. 1, el objeto de estas DOTVaENT es la planificación del Área Urbana de Valladolid, mediante la consideración conjunta y coordinada de sus problemas territoriales, en especial en cuanto a sus recursos, infraestructuras y equipamientos. Precisamente uno de los cambios de mayor importancia de esta modificación es asegurar que la complementariedad entre usos no perjudique la mejora del nivel de dotaciones de Cabezón de Pisuerga.

La Memoria de las DOTVAENT reconocía expresamente en su Título II que *“la corrección de los déficit dotacionales a escala local resulta trascendental, considerando la escala de los núcleos de población y sus tensiones de crecimiento. Además de las dotaciones de escala regional señaladas para el conjunto del sistema urbano, estas Directrices detectan en los Municipios del entorno de Valladolid un déficit local en equipamientos educativos, sanitarios, asistenciales, culturales, deportivos e incluso en cuanto a espacios libres de uso público. Ello revela un fracaso de los sistemas existentes y la necesidad de plantear las dotaciones como objetivo estratégico”*.

Esta modificación avanza en dicho objetivo, que es el del mismo PGOU, al tiempo que resuelve otras contradicciones internas que con la práctica de estos años se ha comprobado que pueden malograr su consecución.

## TÍTULO 3. MEMORIA VINCULANTE

---

### CAPÍTULO I. JUSTIFICACION DE LA TRAMITACIÓN DE ESTOS CAMBIOS MEDIANTE MODIFICACION DE PLANEAMIENTO.

---

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen naturaleza jurídica de disposición administrativa reglamentaria de modo que, a diferencia de los actos administrativos, no se agotan con su cumplimiento, esto es, tienen una vigencia indefinida. Este principio se encuentra específicamente reconocido en la legislación autonómica en el artículo 167 RUCyL conforme al cual *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida"*.

Esta cualidad no excluye la denominada facultad innovadora de la Administración que le habilita a adaptar estos instrumentos a las exigencias cambiantes del interés público. El propio artículo anterior así lo tiene establecido cuando señala que las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento a alterar las determinaciones de dichos instrumentos. Para ello, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, aún vigente, definió dos procedimientos de alteración de las determinaciones del planeamiento: la revisión y la modificación.

De la misma forma, se ha consagrado una definición excluyente entre ambas figuras, más completa en el caso de la revisión y, por oposición, en el caso de la modificación. De este modo, el Reglamento de Urbanismo define de forma precisa la revisión (art. 168) como *"la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas por dichos instrumentos, en función de la evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de todo orden que afecten al término municipal"*. Mientras que, por el contrario, la modificación del planeamiento atiende *"todos aquellos cambios que no impliquen su revisión"*.

A pesar de las dificultades aparentes para deslindar ambos conceptos, existe una doctrina consolidada sobre qué debe considerarse en cada caso, recurriendo las más de las veces a la interpretación de las definiciones, en este caso de la revisión, que fuera fijada por el Reglamento de Planeamiento de 1978: *"la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del plan"*.

Tomando como referencia estos criterios, el cambio propuesto en la normativa urbanística de Cabezón de Pisuerga se tramita como modificación del PGOU vigente con arreglo a los siguientes motivos:

PRIMERO.- El objetivo general de esta modificación es el reajuste y la corrección de los documentos del PGOU y, puntualmente, la matización de algunos artículos que se han mostrado ineficaces o contrarios a los fines pretendidos por el PGOU.

SEGUNDO.- El cambio afecta a ajustes para mantener la coherencia de los planos de ordenación con la regulación de la Normativa y Memoria. No obstante, estos dos documentos también precisan subsanaciones, al tiempo, que la regulación de los usos pormenorizados "Equipamiento" y "Residencial Mixto" así como la ordenanza "Ampliación de Casco" que deben matizarse y adaptarse para asegurar el cumplimiento de los objetivos del PGOU.

TERCERO.- Por su naturaleza y concreción, en ningún caso los cambios propuestos reconsideran o inciden de forma significativa en la ordenación general del municipio, ya que el modelo y estructura territorial previstos en el Plan General se mantienen sin variaciones.

## **CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO.**

---

### **CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

Como ya se ha dicho, Cabezón de Pisuerga cuenta con un plan general, que, si bien es cierto que hasta el momento ha sido globalmente válido, también lo es que se ha hecho presente la necesidad de ciertas correcciones y ajustes con la experiencia de aplicación de este instrumento a lo largo de estos últimos diez años.

En primer término, se han observado discrepancias entre las determinaciones gráficas de los planos de ordenación y las condiciones asignadas en los textos, lo que puede provocar problemas de interpretación y, en su caso, provocar situaciones de disconformidad con el planeamiento o afectar a derechos consolidados. Esta situación se produce en los planes parciales de "La Ribera", "El Arenal" y "Eras de Revilla", cuyas determinaciones gráficas deberían remitirse siempre a las condiciones del planeamiento asumido, tal y como se establece en el texto del plan.

En otros casos, se trata de una confusión entre los sectores SUNC-02 y SUNC-03, como ocurre en los artículos 87 y 88 de la normativa y en el texto de la Memoria y obliga a rectificar las referencias y determinaciones a cada caso. También, existen otras correcciones que derivan de alegaciones estimadas y que, sin embargo, por error, no fueron trasladadas a la versión definitiva de los planos de ordenación.

En concreto, se trata de la alegación nº 5 formuladas por Claudio Garcia de la Torre y Maria del Carmen Soto Villate que fueron estimadas en el sentido de que toda la parcela de la calle Rosa Chacel nº 18 se incluiría en la Ordenanza CTn ya que una parte no construida se había incluido como sistema general; sin embargo, en la versión final del PGOU esta corrección no fue realizada. De igual manera, la alegación nº 15 de Manuel García Fernández se había admitido con el fin de reducir los retranqueos en el margen de la antigua carretera de Santander que afectan a su parcela (núm. 5034 pol. 4), igualándolos a los que se plantean al otro lado de la carretera, pero en el documento que se aprobó no solo no se redujeron, sino que los retranqueos fueron aumentados.

Por otra parte, hay cambios en los usos pormenorizados de "Equipamiento" y "Residencial Mixto" de la normativa. En ambos casos se permiten usos exclusivos que están dando un resultado contradictorio y alejado de la cierta flexibilidad que pretendía la norma, contrariando la mejora de servicios y diversidad que, como hemos visto, pretende el PGOU.

En el caso concreto del "Equipamiento", al permitir usos compatibles exclusivos en la parcela distintos de los dotacionales o colectivos, incluidos los residenciales, se estaría

incumpliendo el art. 106 bis RUCyL relativo a la garantía de dotaciones. Pero, además, esta posibilidad ha determinado que estas parcelas, incluso aquellas cuyo origen fue la cesión en los procesos de gestión de los planes parciales aprobados y ejecutados, hayan sido sustituidas en una buena parte por zonas residenciales, generando un efecto adverso en la cualificación del medio urbano de la localidad. En efecto, la reiteración de este modelo conllevaría una reducción de las superficies dotacionales al tiempo que aumentan y se densifican las promociones residenciales, agravando el déficit dotacional del municipio.

No obstante, se mantiene una condición de uso EG\* (art. 144 bis) con la misma redacción que existe actualmente para el caso del antiguo sector III.2. Este - ahora SU 3 APP -, con el fin de evitar que el cambio de redacción pudiera afectar a parcelas con licencias ya concedidas para los usos actuales, provocando situaciones de disconformidad con la nueva ordenación.

En el art. 139 "Residencial Mixto" se genera actualmente una clara contradicción al fijar un porcentaje mínimo residencial del 20%, pero, al mismo tiempo, posibilitar que los usos compatibles sean exclusivos. El objetivo de cambio de redacción es salvaguardar la diversidad de usos, pero evitar situaciones contradictorias o disfuncionales, por ello, el carácter exclusivo, se ciñe solo a ciertos usos complementarios con el residencial.

En el espacio rústico, también se han realizado ciertas correcciones para evitar contradicciones con el suelo urbano – como en la regulación de las distancias a instalaciones ganaderas (art. 137) – y también con la propia naturaleza del suelo rústico, sustituyendo en este caso el concepto de edificabilidad (más propio de la urbanización) por el de ocupación. Así lo establece expresamente el art. 90 RUCyL cuando señala que, para cada categoría de suelo rústico, el Plan General debe establecer los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización, de forma que se garantice su adaptación al entorno, incluyendo al menos los siguientes: parcela mínima, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones, y distancias mínimas al dominio público y a las parcelas colindantes. En consecuencia, se han reemplazado las referencias a la edificabilidad en el suelo rústico por el parámetro de la ocupación, manteniendo, en esencia, los umbrales previstos por el PGOU. De este modo, en el suelo rústico común (art. 114) se fija una ocupación para los usos de interés público y hostelería del 40%, en tanto que en el suelo rústico con protección (art. 116) se establece una ocupación del 15% para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, etc. Estos umbrales aseguran que estas implantaciones no comprometen el estado del espacio rústico municipal y favorecen su inserción espacial.

Por todo lo dicho, la modificación es conveniente, en primer lugar, por coherencia interna del plan, evitando desajustes entre los documentos que integran el plan, entre la regulación y sus objetivos principales o en la propia redacción del articulado.

También lo es para asegurar la coherencia con la normativa urbanística y edificatoria vigente e igualmente para evitar un efecto no deseado sobre la futura trama urbana.

Pero, además, la modificación es necesaria porque en caso contrario generará problemas de interpretación, con posibles incoherencias y conflictos, y un empeoramiento de la calidad urbana en su conjunto.

En definitiva, la modificación que se insta es conveniente y oportuna para corregir y ajustar las determinaciones del planeamiento y contribuir a facilitar la gestión y control de las actuaciones de implantación en el suelo urbano del municipio.

### **ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN.**

Esta modificación tiene como objetivo fundamental proceder al reajuste y a la corrección de varios planos y artículos de la normativa urbanística, junto con su justificación en la Memoria Vinculante, de Cabezón de Pisuerga.

Se trata de una finalidad práctica u operativa para resolver los problemas o disfuncionalidades que se han observado durante el prolongado periodo de vigencia del PGOU. Por tanto, como se ha dicho, todos los cambios que se plantean tienen un alcance muy limitado en el modelo o estructura general del municipio. El objeto general es el correcto y ordenado desarrollo y conservación del suelo, conforme a sus propias determinaciones y a la legislación urbanística y sectorial que en cada caso es aplicable. De ahí, que la modificación propuesta redunde en el interés público al desarrollar y actualizar el planeamiento general existente, asegurando su eficacia al clarificar y facilitar la gestión ordenada del espacio urbano de Cabezón de Pisuerga.

Como se ha apuntado, los cambios se centran en el grafismo de ciertos planos donde no se han trasladado los iconos relativos al planeamiento asumido según consta en el resto del PGOU. También existen errores por haberse confundido los sectores SUNC-02 y SUNC-03 equivocando las referencias a uno y otro en el texto y normativa. Por último, quedan por trasladadas alegaciones admitidas pero que no fueron trasladadas a los planos de ordenación del PGOU.

Todos estos cambios no alteran el modelo territorial del plan, ni sus elementos estructurantes, constituyendo únicamente la adaptación del planeamiento a situaciones concretas incorrectas o ineficaces que deben ser subsanadas pero que carecen de la entidad como para ser necesaria la revisión integral del planeamiento.

Los criterios objetivos en el interés general de la propuesta de modificación son los siguientes:

1. Los cambios previstos no afectan al modelo territorial.

2. No existen características propias, urbanísticas, paisajísticas, ecológicas, etc., que vayan a verse afectadas como consecuencia de los cambios enunciados.

3. No se modifica la zonificación existente. Los cambios de mayor importancia tienen que ver con la regulación de ciertos usos pormenorizados (EQ y RM) en el suelo urbano y la ocupación en aquellas categorías del suelo rústico que erróneamente hacían referencia a la edificabilidad.

Estos criterios de la modificación están plenamente justificados por su interés público como respuesta a la exigencia legal de actualización y mejora del PGOU para la gestión ordinaria del suelo y a la necesaria seguridad jurídica de las decisiones de planeamiento.

### **CAPÍTULO III. IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL OBJETO DE LAS MODIFICACIONES Y DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.**

---

#### **MODIFICACIONES EN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PARA LA CORRECCIÓN DE ERRORES EN LOS SUNC 02 y 03.    Modificaciones 1 y 2:**

Se trata de corregir las descripciones de los sectores SUNC 02 y 03, pues la memoria y la normativa han confundido ambos sectores, resultando erróneas las alusiones al origen de cada uno de ellos; así como la descripción de la ordenación, que no es concordante con la establecida en las fichas. Se toman como referencia las condiciones establecidas en las fichas.

A continuación, se detallan cada una de las modificaciones de este bloque.

#### **Modificación nº 1:**

##### **Artículo 87.- Sector SUNC 02**

##### **ESTADO ACTUAL:**

##### **Artículo 87.- Sector SUNC 02**

*Se trata del sector de Suelo Urbanizable II delimitado por las Normas Subsidiarias anteriores que, al desarrollarse todos los terrenos que tiene alrededor transformándose estos en Suelo Urbano, ha quedado aislado. Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, una serie de viales de apertura obligatoria, con la anchura determinada. Si bien este Plan General no establece la ordenación detallada del Sector, si se establece el uso de una de las manzanas, en concreto los espacios libres de cesión al ayuntamiento, que se determinan en la correspondiente ficha. Se mantiene la delimitación de las vigentes Normas Subsidiarias, por ajustarse a los sectores colindantes ya desarrollados.*

*(...)*

##### **ESTADO MODIFICADO:**

##### **Artículo 87.- Sector SUNC 02**

*Se trata de la anterior Unidad de Transformación 2, Mateos, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de*

*una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar.*

(...)

Esta corrección de error, en el mismo sentido, obliga a modificar el siguiente apartado de la Memoria Vinculante:

### **MV. Página 30**

#### **ESTADO ACTUAL:**

##### **Sector SUNC 02:**

*Se trata del sector de Suelo Urbanizable II delimitado por las Normas Subsidiarias anteriores que, al desarrollarse todos los terrenos que tiene alrededor transformándose estos en Suelo Urbano, ha quedado aislado. Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, una serie de viales de apertura obligatoria, con la anchura determinada. Si bien este Plan General no establece la ordenación detallada del Sector, si se establece el uso de una de las manzanas, en concreto los espacios libres de cesión al ayuntamiento, que se determinan en la correspondiente ficha. Se mantiene la delimitación de las vigentes Normas Subsidiarias, por ajustarse a los sectores colindantes ya desarrollados.*

*Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:*

*Ordenación general:*

- *Uso global: residencial*
- *Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.*
- *Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- *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.*

#### **ESTADO MODIFICADO**

##### **Sector SUNC 02:**

*Se trata de la anterior Unidad de Transformación 2, Mateos, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar.*

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación, se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

## **Modificación nº 2:**

### **Artículo 88.- SUNC 03**

#### **ESTADO ACTUAL:**

##### **Artículo 88.- SUNC 03**

*Se trata de la anterior Unidad de Transformación 2, Mateos, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar. En el caso de las cesiones para Equipamientos además se define situación, en continuidad con la zona dotacional colindante.*

*(...)*

#### **ESTADO MODIFICADO:**

##### **Artículo 88.- SUNC 03**

*Se trata del sector de Suelo Urbanizable II delimitado por las Normas Subsidiarias anteriores que, al desarrollarse todos los terrenos que tiene alrededor transformándose estos en Suelo Urbano, ha quedado aislado. Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, una serie de viales de apertura obligatoria, con la anchura determinada. Si bien este Plan General no establece la ordenación detallada del Sector, sí se establece el uso de una de las manzanas, en concreto para la implantación de los equipamientos públicos de cesión al ayuntamiento, que se determinan en la correspondiente ficha. Se mantiene la delimitación de las vigentes Normas Subsidiarias, por ajustarse a los sectores colindantes ya desarrollados.*

*(...)*

Esta corrección de error, en el mismo sentido, obliga a modificar el siguiente apartado de la Memoria Vinculante:

### **MV. Página 30**

#### **ESTADO ACTUAL**

##### **Sector SUNC 03:**

*Se trata de la anterior Unidad de Transformación 2, Mateos, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar. En el caso de las cesiones para Equipamientos además se define situación, en continuidad con la zona dotacional colindante.*

*Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación, se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:*

*Ordenación general:*

- *Uso global: residencial*
- *Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.*
- *Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- *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.*

#### **ESTADO MODIFICADO**

##### **Sector SUNC 03:**

*Se trata del sector de Suelo Urbanizable II delimitado por las Normas Subsidiarias anteriores que, al desarrollarse todos los terrenos que tiene alrededor transformándose estos en Suelo Urbano, ha quedado aislado. Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, una serie de viales de apertura obligatoria, con la anchura determinada. Si bien este Plan General no establece la ordenación detallada del Sector, sí se establece el uso de una de las manzanas, en concreto para la implantación de los equipamientos públicos de cesión al ayuntamiento, que se determinan en la correspondiente ficha. Se mantiene la delimitación de las vigentes Normas Subsidiarias, por ajustarse a los sectores colindantes ya desarrollados.*

*Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación, se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a*

la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

Ordenación general:

- *Uso global: residencial*
- *Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.*
- *Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- *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.*

### **MODIFICACIONES DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO RÚSTICO, PARA MEJORAR LAS DEFINICIONES Y PARÁMETROS. Modificaciones 3 y 4:**

Las modificaciones de algunos artículos del suelo rústico responden a la necesidad de clarificar en el articulado las alusiones a algunos usos (los ganaderos y tipos específicos de ganaderos), por la clara confusión actual para la aplicabilidad de las condiciones, por la interpretación que debe hacerse sobre las definiciones y excepciones de determinados usos ganaderos, en concreto lo que denomina el Plan actual *Establos y criaderos de animales*.

De forma general, además, se modifica la forma de establecer el parámetro para las edificaciones, convirtiendo el parámetro del “Índice de edificabilidad” en “ocupación máxima”, más adecuado en el suelo rústico.

### **Modificación nº3:**

#### **Artículo 114.- Condiciones de edificación en suelo rústico común**

La modificación de este artículo responde a la necesidad de clarificar en el articulado las alusiones a algunos usos (los ganaderos y tipos específicos de ganaderos), por la clara confusión actual para la aplicabilidad de las condiciones, por la interpretación que debe hacerse sobre las definiciones y excepciones de determinados usos ganaderos, en concreto lo que denomina el Plan General actual “*Establos y criaderos de animales*.”

De forma general, además, se modifica la forma de establecer el parámetro para las edificaciones, convirtiendo el parámetro del “Índice de edificabilidad” en “ocupación máxima”, más adecuado en el suelo rústico.

**ESTADO ACTUAL:**

**Artículo 114.- Condiciones de edificación en suelo rústico común**

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso a que se vincule cada edificación:

**A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS Y ANÁLOGAS.**

a- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación del Suelo Rústico con los fines mencionados:

- 1- Sin limitación de superficie
- 2- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m

b- Establos y criaderos de animales:

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima 1 planta y 7,50 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>
- 4- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m
- 5- Distancia mínima a Suelo Urbano de uso Residencial: La establecida en la normativa sectorial o en su defecto 1.000 ml para nuevas explotaciones y 90 ml para las existentes que estén registradas en el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería con anterioridad al 9 de marzo de 2000. Esta distancia de 90 ml reducida se autorizará siempre que no se modifique el grupo ganadero, en lo referente a la capacidad instalada a fecha 9 de marzo de 2000. Cualquier modificación en el grupo ganadero supondrá modificación de Licencia Ambiental y no será autorizable a menos de la establecida en la normativa sectorial o en su defecto una distancia mínima de 1.000 ml.

**B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.**

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
- 3- Parcela mínima la catastral o 2.500 m<sup>2</sup>
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m
- 3- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).

C. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

- 1- Índice de edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2- Altura máxima: 2 plantas y 7,50 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m<sup>2</sup>.
- 5- Se exigirá la declaración expresa del interés público por la Administración competente.

D. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Uso prohibido según el artículo 16.1 de las DOTVAENT sobre las directrices para el control de edificaciones aisladas.

E. HOSTELERÍA.

- 1- Índice de edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2- Altura máxima: 2 plantas (B+1) y 7,50 m a cornisa
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m<sup>2</sup>.

**ESTADO MODIFICADO:**

**Artículo 114.- Condiciones de edificación en suelo rústico común**

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso a que se vincule cada edificación:

A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS Y ANÁLOGAS.

a- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación del Suelo Rústico con los fines mencionados, *con la excepción de las instalaciones ganaderas reguladas en el apartado b:*

- 1- Sin limitación de superficie
- 2- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m

*b- Instalaciones ganaderas para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado y criaderos de animales:*

1- Sin limitación de superficie.

2- Altura máxima 1 planta y 7,50 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)

3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>

4- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m

5- Distancia mínima a Suelo Urbano de uso Residencial: La establecida en la normativa sectorial o en su defecto 1.000 ml para nuevas explotaciones y 90 ml para las existentes que estén registradas en el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería con anterioridad al 9 de marzo de 2000. Esta distancia de 90 ml reducida se autorizará siempre que no se modifique el grupo ganadero, en lo referente a la capacidad instalada a fecha 9 de marzo de 2000. Cualquier modificación en el grupo ganadero supondrá modificación de Licencia Ambiental y no será autorizable a menos de la establecida en la normativa sectorial o en su defecto una distancia mínima de 1.000 ml.

**B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.**

1- Sin limitación de superficie.

2- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.

3- Parcela mínima la catastral o 2.500 m<sup>2</sup>

4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m

5- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).

**C. OTROS USOS Y EDIFICACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.**

1- Ocupación máxima de parcela: 20%

2- Altura máxima: 2 plantas y 7,50 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)

3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.

4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m<sup>2</sup>.

5- Se exigirá la declaración expresa del interés público por la Administración competente.

D. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

*Uso prohibido según el artículo 16.1 de las DOTVAENT sobre las directrices para el control de edificaciones aisladas.*

E. HOSTELERÍA.

- 1- Ocupación máxima de parcela: 40%*
- 2- Altura máxima: 2 plantas (B+1) y 7,50 m a cornisa*
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.*
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m<sup>2</sup>.*

**Modificación nº 4:**

**Artículo 116.- Condiciones de edificación en suelo rústico con protección**

En este artículo, además de modificar como en el caso anterior la forma de establecer el parámetro para las edificaciones, convirtiendo el parámetro del "Índice de edificabilidad" en "ocupación máxima", más adecuado en el suelo rústico; también se incorporan las condiciones ya establecidas para el SRC relativas a las distancias mínimas al suelo urbano residencial de determinados usos ganaderos, con el fin de unificar este criterio al ya establecido en el SRC, pues su objetivo es que esta salvaguarda respecto de los usos residenciales se tenga en cuenta en todo el territorio para estos usos.

**ESTADO ACTUAL:**

**Artículo 116.- Condiciones de edificación en suelo rústico con protección**

*Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.*

**A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, ETC.**

- 1- Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas (regadíos) minerales, forestales, arqueológicos, etc.*
- 2- Índice de edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- 3- Altura máxima: 1 planta y 6,00 m a cornisa (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)*
- 4- Parcela mínima: la catastral existente o la superficie mínima de cultivo (8 Ha en seco y 3 Ha de regadío)*
- 5- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m.*

**B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.**

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima: 1 planta y 5,00 m a cornisa.
- 3- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.
- 4- Se podrán autorizar asimismo:
  - a- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales excepto aquellas destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
  - b- Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección.
- 5- Por iniciativa del municipio o de organismos oficiales se podrán redactar Planes Especiales tendentes a mejorar los recursos paisajísticos y su utilización.

**ESTADO MODIFICADO:**

**Artículo 116.- Condiciones de edificación en suelo rústico con protección**

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.

**A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, ETC.**

- 1- Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas (regadíos) minerales, forestales, arqueológicos, etc.
- 2- Ocupación máxima de parcela: 15%
- 3- Altura máxima: 1 planta y 6,00 m a cornisa (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 4- Parcela mínima: la catastral existente o la superficie mínima de cultivo (8 Ha en seco y 3 Ha de regadío)
- 5- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m.
- 6 - Distancia mínima a Suelo Urbano de uso Residencial: La establecida en la normativa sectorial o en su defecto 1.000 ml para nuevas explotaciones ganaderas citadas en el apartado A.b) del Artículo 114 y 90 ml para las existentes que estén registradas en el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería.

B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima: 1 planta y 5,00 m a cornisa.
- 3- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.
- 4- Se podrán autorizar asimismo:
  - a- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales excepto aquellas destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
  - b- Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección, *con las condiciones establecidas en el art. 114 C.*
- 5- Por iniciativa del municipio o de organismos oficiales se podrán redactar Planes Especiales tendentes a mejorar los recursos paisajísticos y su utilización.

**MODIFICACIONES EN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN. Modificaciones 5 a 11:**

**Modificación nº 5:**

**Artículo 137.- Condiciones específicas de otros usos.**

En coherencia con las determinaciones anteriores sobre las distancias mínimas al suelo urbano residencial de determinados usos ganaderos, se modifica este artículo para remitir esta determinación a dichos artículos (se refiere al 114 y 116) en todos los casos, sin que existan redacciones diferentes que podrían provocar posibles interpretaciones distintas.

**ESTADO ACTUAL:**

**Artículo 137.- Condiciones específicas de otros usos.**

*a. Condiciones de las instalaciones agroganaderas (establos, cuadras y corrales).*

1. No se permitirán nuevas instalaciones de establos de ganado ovino, o porcino, vaquerías o explotaciones avícolas, dentro del casco urbano ni a menos de 500 m del mismo.
2. Las existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, dentro del casco delimitado, deberán prever su traslado, o desaparición, dado que se trata de un uso no conforme con la reglamentación de usos de este Plan General, y consecuentemente quedan en situación de Fuera de Ordenación con carácter

definitivo, quedando sometidas el régimen establecido por la legislación urbanística vigente.

3. En las existentes, en el resto del municipio, serán de aplicación las determinaciones de las normativas sectoriales que les fuera de aplicación.

## ESTADO MODIFICADO

### **Artículo 137.- Condiciones específicas de otros usos.**

a. Condiciones de las instalaciones agroganaderas ~~(establos, cuadras y corrales).~~

1. Se respetarán las distancias establecidas en las condiciones de uso en suelo rústico.

2. Las existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, dentro del casco delimitado, deberán prever su traslado, o desaparición, dado que se trata de un uso no conforme con la reglamentación de usos de este Plan General, y consecuentemente quedan en situación de Fuera de Ordenación con carácter definitivo, quedando sometidas el régimen establecido por la legislación urbanística vigente.

3. En las existentes, en el resto del municipio, serán de aplicación las determinaciones de las normativas sectoriales que les fuera de aplicación.

## **Modificación nº 6:**

### **Artículo 139.- Condiciones del uso residencial mixto (RM).**

La modificación de este artículo trata de establecer la intensidad de algunos de los usos permitidos, de forma que se establezcan porcentajes de compatibilidad coherentes con esta zona de uso predominante residencial. Hay en la redacción actual una contradicción en cuanto a la consideración de "dominante" y la posibilidad que ofrece de que todos los permitidos, indistintamente, puedan desarrollarse como usos exclusivos de parcela y por tanto agotar el 100% de la edificabilidad capaz.

La modificación distingue los usos que se permiten como exclusivos de aquellos que no pueden serlo (el resto), incluso alguno específico que, aun siendo posibles, sólo pueden ser exclusivos de parcela hasta un máximo de edificación.

## ESTADO ACTUAL:

### **Artículo 139.- Condiciones del uso residencial mixto (RM).**

a) Uso dominante: Residencial Familiar. Mínimo: 20%

b) Usos Permitidos:

- Residencial colectivo
- Comercio y servicio.
- Oficinas.
- Hostelería.
- Espectáculos- Reunión, en planta baja o sótano, hasta 250 espectadores.
- Talleres, hasta 250 m2 y 10 cv.
- Almacenes, hasta 500 m2.
- Colectivo
- Espacios libres
- Garaje y estacionamiento

*Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.*

#### **ESTADO MODIFICADO:**

##### **Artículo 139.- Condiciones del uso residencial mixto (RM).**

a) *Uso dominante: Residencial Familiar. Mínimo: 20%*

b) *Usos Permitidos:*

- Residencial colectivo
- Comercio y servicio.
- Oficinas.
- Hostelería.
- Espectáculos- Reunión, en planta baja o sótano, hasta 250 espectadores.
- Talleres, hasta 250 m2 y 10 cv.
- Almacenes, hasta 500 m2.
- Colectivo
- Espacios libres
- Garaje y estacionamiento

*Los usos permitidos residencial colectivo, oficinas, hostelería y colectivo pueden ser exclusivos de parcela.*

*En parcelas de menos de 6 metros de frente a calle podrán ser exclusivos en parcela los usos de comercio y servicios, así como el garaje y estacionamiento, ambos usos hasta un máximo de 100 m2.*

## **Modificación nº 7:**

### **Artículo 144.- Condiciones del uso equipamiento.**

Las condiciones del uso "Equipamiento" tienen un primer error, pues la normativa del actual PGOU identifica como "EQ" las condiciones de "uso" en este artículo, cuando en realidad este identificador se corresponde con el de las condiciones de "edificación" (Equipamiento (EQ) del artículo 180), lo cual provoca una cierta confusión. Se corrige en la normativa, para adjudicar el identificador "EG" para las condiciones del Uso Equipamiento, y el "EQ" para las condiciones específicas de Edificación Equipamiento; lo que también se corresponde con los identificadores señalados en los planos de ordenación.

Por otra parte, se puede comprobar que el traslado de la ordenación detallada de los ámbitos de planeamiento asumido a los planos del Plan General, incluyendo también las parcelas dotacionales, ha provocado una modificación en los usos permitidos respecto a los establecidos en los Planes Parciales que ha dado como resultado que podría no garantizarse el mantenimiento de los estándares establecidos en los Planes Parciales y que legalmente es obligatorio.

En el caso concreto de las condiciones del uso de "Equipamiento", al permitir el vigente PGOU usos compatibles exclusivos en la parcela distintos de los dotacionales o colectivos, incluidos los residenciales, se estaría incumpliendo el art. 106 bis RUCyL relativo a la garantía de dotaciones, respecto de los Planes Parciales aprobados y asumidos por el PG 2011. Pero, además, esta posibilidad ha determinado que estas parcelas, incluso aquellas cuyo origen fue la cesión en los procesos de gestión de los planes parciales aprobados y ejecutados, puedan ser sustituidas en una buena parte por zonas residenciales, generando un efecto adverso en la cualificación del medio urbano de la localidad. En efecto, la reiteración de este modelo conllevaría una reducción de las superficies dotacionales al tiempo que aumentan y se densifican las promociones residenciales, agravando el déficit dotacional del municipio.

La remisión de las condiciones de usos de los equipamientos en estos sectores a las determinaciones establecidas por el Plan General ha dado como resultado una potencial capacidad de las parcelas para su transformación a uso *"residencial familiar"*<sup>1</sup>, con el único requisito de estar vinculado a alguna actividad comercial o de servicios. Así se ha venido interpretando como posible aplicación de las condiciones de compatibilidad del uso residencial familiar en las parcelas calificadas como Equipamiento, incluso las de cesión de los sectores, por remisión posterior a las condiciones de la ordenanza de uso de Equipamiento EG del Plan General

---

<sup>1</sup> El PGOU vigente de Cabezón de Pisuerga define el uso de Residencia familiar de la siguiente forma: "corresponde este uso a los locales o espacios destinados a la residencia y alojamiento personal o familiar"; mientras que la Residencia colectiva la define así: "corresponde a espacios locales, y dependencias destinados a residencia o alojamiento en régimen de comunidad (religiosos, ancianos, estudiantes, etc.) así como aquellos otros que se destinan a alojamiento eventual o temporal para transeúntes como hoteles, hostales, etc."

(erróneamente indicado como "EQ" en el artículo de la Normativa), lo cual pone en cuestión el cumplimiento de las determinaciones legales de obligado cumplimiento y de carácter general de los sectores, como la densidad de viviendas y al mismo tiempo hace imposible el mantenimiento de los estándares dotacionales mínimos. Detectado este problema, se trata ahora, con esta modificación, de que, en estos sectores, que ya han pasado además de forma mayoritaria a formar parte del suelo urbano consolidado y a estar regulados por las condiciones del Plan General EQ-EG, se establezca una regulación de usos que permita de forma efectiva el mantenimiento de los estándares de equipamientos originalmente establecidos con destino únicamente para este uso y no para el uso residencial familiar, que no se debe considerar en ningún caso como un uso con carácter de equipamiento, es decir destinado a la prestación de servicios básicos a la comunidad (más allá de las viviendas que el RUCYL define como tales, aquellas para el alojamiento de integración).

Se ha constatado que los planes parciales originales, a excepción del Plan Parcial El Arenal, no contemplaban el uso de vivienda vinculada, por tanto, esta propuesta de modificación retoma los objetivos primeros del desarrollo en estos ámbitos. El caso de El Arenal sí que incluía como uso compatible (se refería exactamente a usos básicos que "*complementan*" al uso básico colectivo en general) el uso de vivienda, vinculada al uso básico colectivo (conjunto de usos dotacionales de carácter colectivo -escolar, cívico cultural, asociativo, religioso, institucional, asistencial y otros-):

<p><b>Artº 5.2 Dotacional general.</b></p> <p>Constituido fundamentalmente por el uso básico colectivo en general, complementado por otros usos básicos dependientes del primero.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>—Vivienda, vinculada al uso básico colectivo.</li> <li>—Comercio y servicios.</li> <li>—Garage y estacionamientos.</li> <li>—Colectivo en general.</li> <li>—Parques y Jardines.</li> <li>—Deportivo.</li> <li>—Viario y comunicación.</li> </ul>
--

De la Memoria del Plan Parcial El Arenal.

Se ha considerado este caso igual que el resto, en el sentido de que se adscribe a todas las parcelas dotacionales el uso EG modificado para excluir el uso de vivienda como uso compatible. La realidad de las parcelas dotacionales de este ámbito, como se puede ver en las determinaciones del PP, es que **su destino es indiscutiblemente para la implantación de usos básicos colectivos en general**, en los que el uso de vivienda no es necesario para su funcionalidad y por tanto, no supone ningún perjuicio para el aprovechamiento máximo de las parcelas, ni impide su construcción, ni perjudica el destino y uso de las mismas. En el caso del ámbito SU 2 APP (PP El Arenal) se definen los usos colectivos como el conjunto de usos dotacionales de carácter colectivo, público o privado, que teniendo dicho carácter recojan las actividades siguientes: Escolar, Cívico cultural, Asociativo, Religioso, Institucional o Asistencial. Ninguno de estos usos requiere como uso complementario el uso de vivienda.

Es importante recordar que el PGOU de Cabezón de Pisuerga define el uso básico de Residencia colectiva de forma diferente al de Residencia Familiar. El primero sí que se mantiene en esta propuesta de modificación como compatible en las áreas de EQ, mientras que el segundo se excluye de los usos permitidos o compatibles con el uso predominante (Colectivo).

#### **ESTADO ACTUAL:**

##### **Artículo 144.- Condiciones del uso de equipamiento (EQ)**

a) *Uso dominante: Colectivo*

b) *Usos Permitidos:*

- Comercio y servicios
- Residencial colectivo,
- Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores.
- Hostelería
- Servicios Urbanos
- Garaje y Estacionamiento
- Oficinas
- Espectáculo y reunión
- Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.
- Espacio Libre

*Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.*

#### **ESTADO MODIFICADO**

##### **Artículo 144.- Condiciones del uso de equipamiento (EG)**

a) *Uso dominante: Colectivo, mínimo 20%*

b) *Usos Permitidos:*

- Comercio y servicios
- Residencial colectivo,
- ~~- Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores~~
- Hostelería
- Servicios Urbanos
- Garaje y Estacionamiento
- Oficinas
- Espectáculo y reunión
- Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.
- Espacio Libre

~~*Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.*~~

## **Modificación nº 8:**

### **Se añade un nuevo artículo: 144.bis. Condiciones del uso de equipamiento (EG\*)**

No obstante, con el fin de evitar que el cambio de redacción pudiera afectar a parcelas con licencias ya concedidas para los usos actuales, provocando con ello situaciones de disconformidad por las nuevas condiciones de usos, se mantienen los usos permitidos tal y como están definidos en el PG vigente donde se da esta circunstancia. Se indica con un asterisco (EG\*) y se han definido unas condiciones específicas para este ámbito en un nuevo artículo incorporado, el artículo 144 bis. Se corresponde con la zona dotacional privada con uso predominante Comercio y Servicios, coincidente con la parcela 7 del Plan Parcial del antiguo Sector III.2. Este - ahora SU 3 APP -.

## **NUEVO ARTÍCULO**

### **Artículo 144.bis.- Condiciones del uso equipamiento\* (EG\*).**

*a) Uso dominante: Colectivo*

*b) Usos Permitidos:*

- Comercio y servicios*
- Residencial colectivo,*
- Residencial familiar (unifamiliar), vinculada a alguno de los usos anteriores*
- Hostelería*
- Servicios Urbanos*
- Garaje y Estacionamiento*
- Oficinas*
- Espectáculo y reunión*
- Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.*
- Espacio Libre*

*Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.*

*El uso residencial solo se permite vinculado a alguno de los otros usos permitidos y deberá estar precedido de la acreditación de la autorización administrativa correspondiente a dicha actividad.*

## **Modificación nº 9:**

### **Artículo 152: Cómputo de Edificabilidad.**

Se trata de un ajuste del porcentaje de cómputo de algunos elementos construibles (porches, terrazas y balcones) para que no existan diferencias entre distintas situaciones que, en el tiempo, pueden modificar sus cualidades y dar lugar a contradicciones en las consideraciones de estos espacios a los efectos de su cómputo global. Se considera más fácilmente aplicable si el cómputo se hace a toda la superficie cubierta, incluidos estos elementos.

También se persigue en esta modificación determinar con claridad la forma de computar de las construcciones desmontables pues inducía a discusión si este concepto debía tomarse necesariamente como eventual, en cualquier caso. Se añade así la aclaración de que para no computar edificabilidad debe sin duda estar limitado en el tiempo, cuestión que deberá justificarse mediante acreditación, compromiso o declaración responsable.

#### **ESTADO ACTUAL:**

### **Artículo 152: Cómputo de Edificabilidad.**

#### **1. Edificabilidad materializable.**

1. Se define la edificabilidad materializable como la máxima superficie edificable computable, sobre rasante, que el Plan General fija para una parcela, expresada en metros cuadrados.

2. La edificabilidad supone la cantidad máxima de edificación atribuida por el Planeamiento a un predio de propiedad pública o privada; configurando el contenido cuantitativo del derecho a edificar.

#### **2. Determinación de la máxima edificabilidad materializable.**

La máxima edificabilidad materializable sobre una parcela puede estar determinada de dos formas distintas:

A.- Por un índice único aplicable sobre cada zona de distinta ordenanza de la parcela expresado en metros cuadrados sobre metro cuadrado de parcela calificada.

B.- El volumen máximo que se puede inscribir en el sólido capaz permitido.

En caso de obtener distintos resultados al aplicar ambos métodos, será de aplicación el menor de ellos.

#### **3. Cómputo de edificabilidad.**

1. Se considera que computan edificabilidad todas y cada una de las superficies construidas sobre rasante que estén cerradas, con las siguientes matizaciones:

2. En el caso de que la edificabilidad máxima esté determinada por el sólido capaz, se exceptúa del cómputo de edificabilidad:

- Los vuelos permitidos, estén o no cerrados
- Los elementos permitidos que sobrepasen el gálibo de la cubierta.

3. En los casos en que sea un índice sobre la parcela lo que defina la edificabilidad máxima, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- Garajes y zonas de estacionamiento
- Los sótanos o semisótanos cuando se destinen a garaje o estacionamiento o bien a zonas de instalaciones, no superando estas últimas un 5% de la superficie construida total del edificio.
- No computarán cuartos de instalaciones en el resto de plantas, hasta un máximo del 7% de la superficie construida de cada planta.
- Las terrazas que estén descubiertas.
- Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.
- Los trasteros vinculados a cada vivienda, oficina o local, siempre que no se encuentren en la misma planta vividera, con superficie útil igual o menor de 12,00 m<sup>2</sup>. Si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m<sup>2</sup>, en cualquier planta.
- Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.
- Los porches, terrazas y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie.
- Se autoriza soportal en la planta baja de los edificios sin limitación alguna de superficie y sin computar su edificabilidad.
- Los primeros tres metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda.
- Los ascensores y sus cuartos de maquinaria
- En portales de edificaciones de uso residencial colectivo, no computará la superficie que exceda de 15 m<sup>2</sup>.
- Los rellanos de acceso a las viviendas en cada planta.

#### **ESTADO MODIFICADO:**

#### **Artículo 152: Cómputo de Edificabilidad.**

##### **1. Edificabilidad materializable.**

1. Se define la edificabilidad materializable como la máxima superficie edificable computable, sobre rasante, que el Plan General fija para una parcela, expresada en metros cuadrados.

2. La edificabilidad supone la cantidad máxima de edificación atribuida por el Planeamiento a un predio de propiedad pública o privada; configurando el contenido cuantitativo del derecho a edificar.

## 2. Determinación de la máxima edificabilidad materializable

La máxima edificabilidad materializable sobre una parcela puede estar determinada de dos formas distintas:

A.- Por un índice único aplicable sobre cada zona de distinta ordenanza de la parcela expresado en metros cuadrados sobre metro cuadrado de parcela calificada.

B.- El volumen máximo que se puede inscribir en el sólido capaz permitido.

En caso de obtener distintos resultados al aplicar ambos métodos, será de aplicación el menor de ellos.

## 3. Cómputo de edificabilidad.

1. *De forma general*, se considera que computan edificabilidad:

- Todas y cada una de las superficies construidas sobre rasante que estén ~~cerradas~~ cubiertas.
- Computará el 100 % de la superficie de los porches, terrazas y balcones.
- Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales. Únicamente estarán exentas del cómputo de edificabilidad cuando su instalación sea de carácter puntual y claramente limitada en el tiempo.
- Para cada caso específico, se tendrán en cuenta además las matizaciones siguientes.

2. *De forma específica*, en el caso de que la edificabilidad máxima esté determinada por el sólido capaz, se exceptúa del cómputo de edificabilidad:

- Los vuelos permitidos, estén o no cerrados.
- Los elementos permitidos que sobrepasen el gálibo de la cubierta.

3. *De forma específica*, en los casos en que sea un índice sobre la parcela lo que defina la edificabilidad máxima, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- Garajes y zonas de estacionamiento, *siempre que estén descubiertas*.
- Los sótanos o semisótanos cuando se destinen a garaje o estacionamiento o bien a zonas de instalaciones, no superando estas últimas un 5% de la superficie construida total del edificio.
- No computarán cuartos de instalaciones en el resto de plantas, hasta un máximo del 7% de la superficie construida de cada planta.
- Las terrazas que estén descubiertas.
- ~~Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.~~
- Los trasteros vinculados a cada vivienda, oficina o local, siempre que no se encuentren en la misma planta vividera, con superficie útil igual o menor de 12,00 m<sup>2</sup>. Si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m<sup>2</sup>, en cualquier planta.
- Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.

~~• Los porches, terrazas y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie.~~

- Se autoriza soportal en la planta baja de los edificios sin limitación alguna de superficie y sin computar su edificabilidad.
- Los primeros tres metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda.
- Los ascensores y sus cuartos de maquinaria
- En portales de edificaciones de uso residencial colectivo, no computará la superficie que exceda de 15 m².
- Los rellanos de acceso a las viviendas en cada planta.

### **Modificación nº 10:**

#### **Se añade un nuevo artículo 168.bis**

Con el fin de poder acometer este tipo de instalaciones necesarias para los servicios públicos sin problemas jurídicos, se incluye este artículo.

#### **Artículo 168 bis.- Instalación de elementos de utilidad y servicio público en inmuebles**

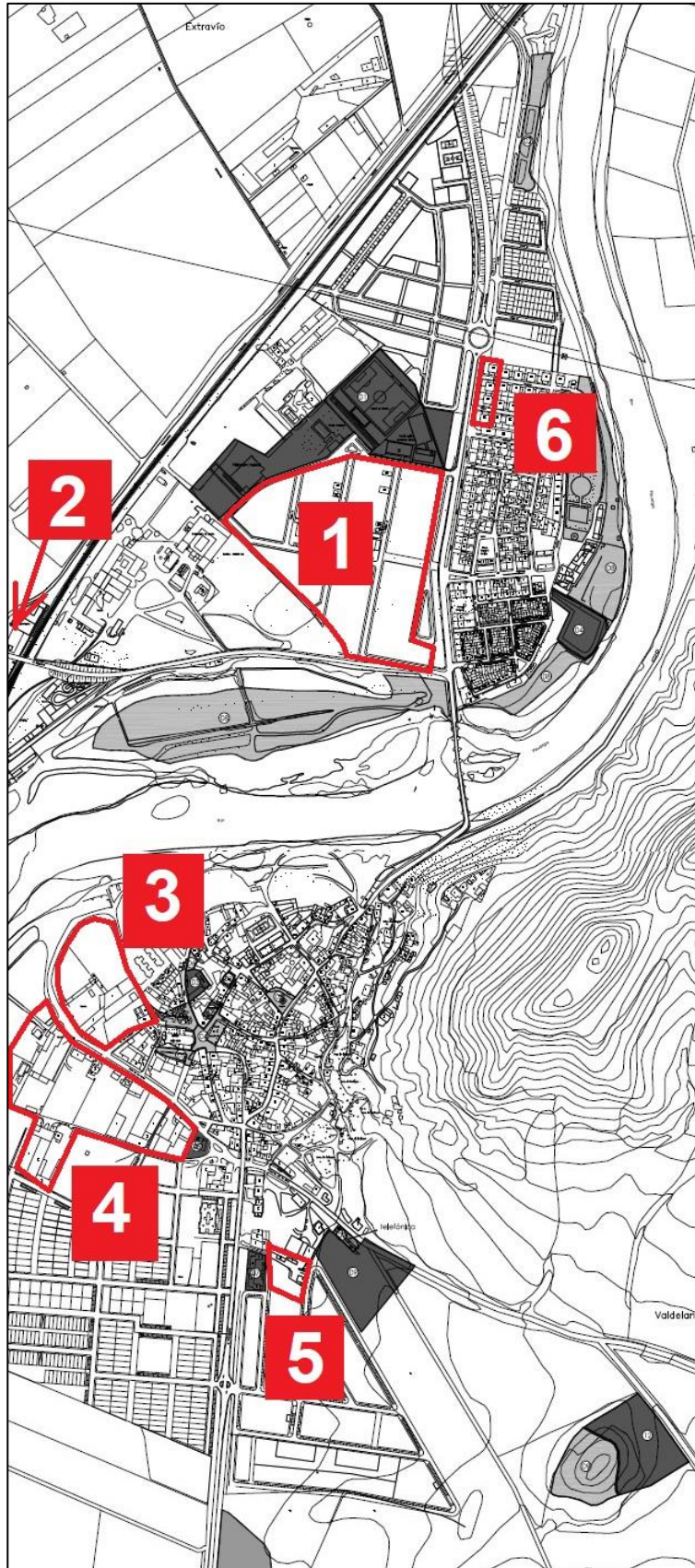
*El Ayuntamiento podrá proceder, y los propietarios de los inmuebles vendrán obligados a consentir, la instalación en ellos de soportes, señales u otros elementos utilidad y servicio público, en particular, la implantación de puntos de alumbrado público, cumpliendo las condiciones estéticas fijadas en esta normativa.*

### **Modificación nº 11:**

#### **Artículo 174.- Ampliación de Casco (AC).**

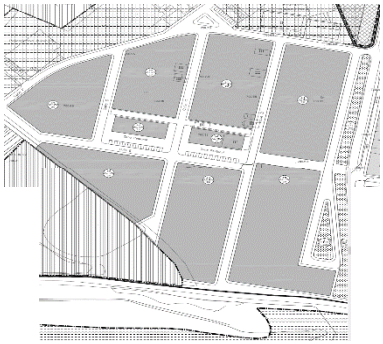



Esta modificación pretende sobre todo refundir el artículo 174 en un texto coherente como resultado de las diferentes modificaciones que ya han sido aprobadas desde su texto original. Con el tiempo, la redacción ha resultado llena de duplicidades o reiteraciones innecesarias, que ahora se unifican en una redacción más sencilla y realista, pero manteniendo los fines que tuvieron aquellas modificaciones.

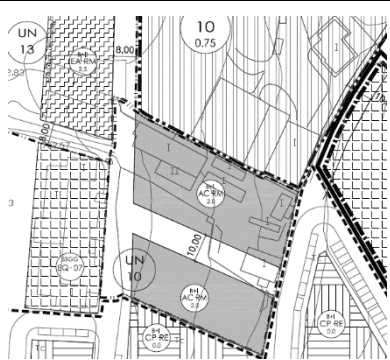
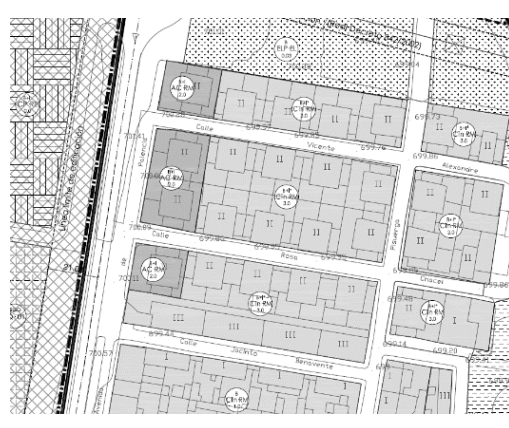
La nueva redacción que ahora se propone para este artículo 174 incorpora modificaciones en los apartados correspondientes a los retranqueos, incorpora alguna excepción razonable en el fondo máximo edificable y clarifica las condiciones limitativas para la edificación en los espacios de los jardines delanteros, coincidiendo con el objetivo de otra modificación anterior aprobada (MP nº2) que incluyó el actual apartado 4 sin evaluar en profundidad su sentido en continuidad con el resto de apartados y con la realidad concreta de lo edificado en todo el ámbito AC.



Plano de ubicación de cada zona de ordenanza AC en la estructura urbana.

La ordenanza AC "Ampliación de Casco" se corresponde con el suelo urbano de una serie de zonas periféricas al casco urbano más tradicional, como áreas de ampliaciones recientes del centro histórico originario, pero perfectamente consolidadas. Son 6 zonas dispersas por el suelo urbano, tal y como se puede ver en la imagen anterior.

<p>1.- Zona del Polideportivo</p> <p>Se han estudiado calle a calle los retranqueos seguidos en las construcciones ya ejecutadas, especialmente los conjuntos con proyecto, y se extrapola la distancia más representativa al resto de cada uno de los viales.</p>	
<p>2.- Zona Estación</p> <p>Se plantea una línea de retranqueo mínimo con objeto de unificar las futuras líneas de fachada, teniendo en cuenta que, dadas las tipologías actuales y la edificabilidad propuesta por el PG, la mayoría de ellas van a ser sustituidas en el futuro por edificación significativamente más densas.</p>	
<p>3.- Zona Joaquín Rodrigo.</p> <p>Zona muy consolidada resultante de un conjunto con proyecto que convierte a la calle en una trama ocupada casi al 100% y con homogeneidad de situaciones, en 2 tipologías distintas. Muy pocas parcelas vacantes, aunque de gran dimensión, que pueden desarrollar sin ningún problema el modelo existente con la regulación ahora propuesta.</p>	
<p>4.- Zona de Plaza de la Alegría:</p> <p>Es el espacio más complejo, de gran heterogeneidad y con calles muy consolidadas en promociones plurifamiliares, frente a otras que tienen pendiente la gestión de actuaciones aisladas. En esta zona, la modificación de las determinaciones en el artículo 174 permitirán seguir desarrollando estos modelos, si bien se hace un ajuste en alguna de las calles que no se consideran estructurantes y con el fin de facilitar la implantación de nuevas edificaciones.</p>	

<p>5.- UN-10</p> <p>Se modifica ligeramente la posición del vial intermedio propuesto, permitiendo que las dos parcelas resultantes tengan un fondo similar de unos 25m adecuado para promociones de unifamiliares. Se reduce el ancho del vial a 8m y se establecen condiciones para los retranqueos en continuidad con las tipologías ya ejecutadas recientemente en el resto de la calle, fundamentalmente de las promociones situadas más al sur.</p>	
<p>6.- Avda. de Palencia.</p> <p>Caso singularísimo, con frente a la Avda de Palencia, resultante de un conjunto con proyecto que desarrolla varias manzanas de este barrio. La singularidad es precisamente que son las únicas parcelas de este conjunto que dejan un jardín delantero que recientemente se ha visto comprometido por la ocupación del mismo, lo que, supondría una distorsión estética que dejaría sin valor de conjunto a este frente de la urbanización.</p>	

Las condiciones de edificación de esta ordenanza se complementan con condiciones de uso predominante residencial, más concretamente RM "Residencial Mixto". Por otro lado, se acompaña de una edificabilidad relativamente alta, que varía entre los 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y los 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; y unas condiciones de altura de B+I o B+II.

Todo ello permite a priori la posibilidad de erigir edificaciones de viviendas en bloque en las parcelas con calificación AC. No obstante, las características del mercado inmobiliario han hecho que en muchos de los ámbitos afectados por AC se hayan materializado viviendas unifamiliares, bien en promociones de varias viviendas adosadas o pareada, bien en parcelas individuales. En este sentido, la menor densidad edificatoria que comporta este modelo edificatorio hace que en la mayor parte de las parcelas ya construidas exista un importante remanente de edificabilidad no consumida y una significativa variedad de construcciones auxiliares desordenadas.

La gran variedad situaciones que abarca la ordenanza AC da como resultado que puedan convivir dentro de un mismo ámbito, sin solución de continuidad, bloques plurifamiliares y viviendas unifamiliares, y dentro de éstas últimas, conjuntos con proyecto más o menos homogéneos y promociones viviendas individuales.

No obstante, la mayor problemática se ha venido planteando en el caso de las viviendas unifamiliares ya ejecutadas a la hora de materializar la edificabilidad no consumida por la construcción original. La consecuencia es una ocupación más o menos indiscriminada de los espacios libres de las parcelas, que en el caso de los

retranqueos a vial dan como resultado una imagen caótica, con numerosas construcciones adheridas a la edificación principal para garajes y porches cerrados, e incluso volúmenes de más de una planta, que conviven con las zonas libres inicialmente diseñadas como jardines delanteros.

Como resultado de la situación descrita con anterioridad nos encontramos con una escena urbana heterogénea, sin un patrón claro en cuanto a tipologías edificatorias, ni alineaciones. Con la presente modificación se pretende conseguir una mejor regulación de las futuras construcciones y su integración entre las parcelas ya construidas, incorporando en las determinaciones de esta ordenanza algunos parámetros relativos a retranqueos de la edificación en el frente de las parcelas y limitaciones a la ocupación de estos espacios, cuyo fin es evitar que las nuevas edificaciones se sitúen sobre las alineaciones causando evidentes impactos negativos sobre las parcelas colindantes ocupadas por construcciones retranqueadas.

La variedad de situaciones que dentro del suelo urbano se acogen a esta ordenanza ha obligado a hacer un estudio pormenorizado de la casuística en cada zona diferente, analizando parcela a parcela tanto los espacios vacantes, como la forma de implantación o las tipologías, así como las construcciones auxiliares anexas a las viviendas unifamiliares ya existentes. Se adjunta un ANEXO 2 con este estudio de análisis de cada una de estas situaciones en las distintas zonas urbanas adscritas a esta ordenanza Ampliación de Casco AC (**ANEXO 2. ÁREAS AC EN SUC. SITUACIÓN ACTUAL**).

Para las parcelas todavía vacantes se establecen unas zonas grafiadas en los planos de ordenación, con líneas de retranqueo mínimo con el fin de dejar libre los frentes a vial. Para ello se ha estudiado pormenorizadamente la situación de cada calle, en concreto sus preexistencias, y en función de este análisis se ha optado por marcar una línea de retranqueo de edificación o no.

Se establece por tanto una regulación específica sobre los retranqueos, tanto en la normativa como en los planos, que tienen carácter complementario: *"Al frente o frentes de la parcela a vía pública los planos de ordenación podrán señalar una línea de retranqueo mínimo de la edificación (en la leyenda de los planos identificada como "límite de edificación"). En caso de no señalarse gráficamente dicha línea, se entenderá que es posible la alineación a vial. La posición de las líneas de retranqueo afectará por defecto a la totalidad de la altura de la edificación desde su rasante hasta su coronación, salvo que se indique lo contrario en planos."*

Con todo ello se pretende armonizar el conjunto de la imagen urbana, tranquilizando la visión que ésta ofrece al viandante y estableciendo unas mínimas medidas para salvaguardar una escena urbana ordenada y amable.

**ESTADO ACTUAL:**

**Artículo 174.- Ampliación de Casco (AC).**

1. Se corresponde con las zonas consolidadas en el entorno del casco original.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:
  - Edificabilidad: se regula de dos formas distintas: por un lado mediante el índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela y que aparece en el centroide correspondiente a cada parcela. La otra forma de expresar la edificabilidad es mediante el sólido capaz, limitado por las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.
  - Altura máxima (nº plantas): la expresada en el centroide de cada parcela.
  - Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
  - Retranqueos: 3,00 metros a fondo de parcela. No se permitirán retranqueos en actuaciones aisladas que rompan con la alineación general de la calle.
  - Fondo máximo edificable: 18,00 m desde la alineación principal.
  - Parcela mínima: a efectos de segregaciones se establece una parcela mínima de 125,00 m<sup>2</sup> y 6,00 m de frente de fachada.
  - Se permite adosar en linderos laterales y posterior construcciones auxiliares con usos vinculados al de la vivienda y siempre que ocupe como máximo 1 planta y que su superficie sea como máximo el 20% de la superficie de la vivienda.
  - Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
  - Pendiente máxima de cubierta: 30°.
3. Las parcelas con frente a la Avenida de Palencia tendrán como alineación exterior obligatoria la de las actuales edificaciones, dejando como espacios sin posibilidades de edificación los actuales espacios exteriores a las viviendas y comprendidos entre la alineación actual de la edificación y la línea de cerramiento de parcela.

En el caso de las viviendas situadas en el grupo "José Antonio" (Actuales números 40, 42, 44 y 46 de la Avenida de Palencia) se respetarán como espacios sin posibilidades de edificación los actuales jardines exteriores de las edificaciones. Dichos jardines deberán mantener las condiciones actuales de altura de sus cerramientos en frente y laterales, así como las características de su construcción.
4. No se autorizará construcción o instalación alguna, permanente o eventual, en el espacio libre existente entre la alineación exterior y la edificación actual.

**ESTADO MODIFICADO:**

**Artículo 174.- Ampliación de Casco (AC).**

1. Se corresponde con las zonas consolidadas en el entorno del casco original.

2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- Edificabilidad: se regula de dos formas distintas: por un lado, mediante el índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela y que aparece en el centroide correspondiente a cada parcela. La otra forma de expresar la edificabilidad es mediante el sólido capaz, limitado por las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.
- Altura máxima (nº plantas): la expresada en el centroide de cada parcela.
- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- Retranqueos: 3,00 metros a fondo de parcela. Al frente o frentes de la parcela a vía pública los planos de ordenación podrán señalar una línea de retranqueo mínimo de la edificación (en la leyenda de los planos identificada como "límite de edificación"). En caso de no señalarse gráficamente dicha línea, se entenderá que es posible la alineación a vial. La posición de las líneas de retranqueo afectará por defecto a la totalidad de la altura de la edificación desde su rasante hasta su coronación, salvo que se indique lo contrario en planos.
- Fondo máximo edificable: 18,00 m desde la alineación principal. Cuando los planos de ordenación establezcan una línea de "límite de edificación", el fondo máximo edificable podrá incrementarse hasta 19,00 m.
- Parcela mínima: a efectos de segregaciones se establece una parcela mínima de 125,00 m<sup>2</sup> y 6,00 m de frente de fachada.
- Se permite adosar a linderos sin frente a vía pública construcciones auxiliares con usos vinculados al de la vivienda y siempre que ocupe como máximo 1 planta y que su superficie sea como máximo el 20% de la superficie de la vivienda.
- Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
- Pendiente máxima de cubierta: 30°.

~~3. Las parcelas con frente a la Avenida de Palencia tendrán como alineación exterior obligatoria la de las actuales edificaciones, dejando como espacios sin posibilidades de edificación los actuales espacios exteriores a las viviendas y comprendidos entre la alineación actual de la edificación y la línea de cerramiento de parcela.~~

~~En el caso de las viviendas situadas en el grupo "José Antonio" (Actuales números 40, 42, 44 y 46 de la Avenida de Palencia) se respetarán como espacios sin posibilidades de edificación los actuales jardines exteriores de las edificaciones. Dichos jardines~~

~~deberán mantener las condiciones actuales de altura de sus cerramientos en frente y laterales, así como las características de su construcción.~~

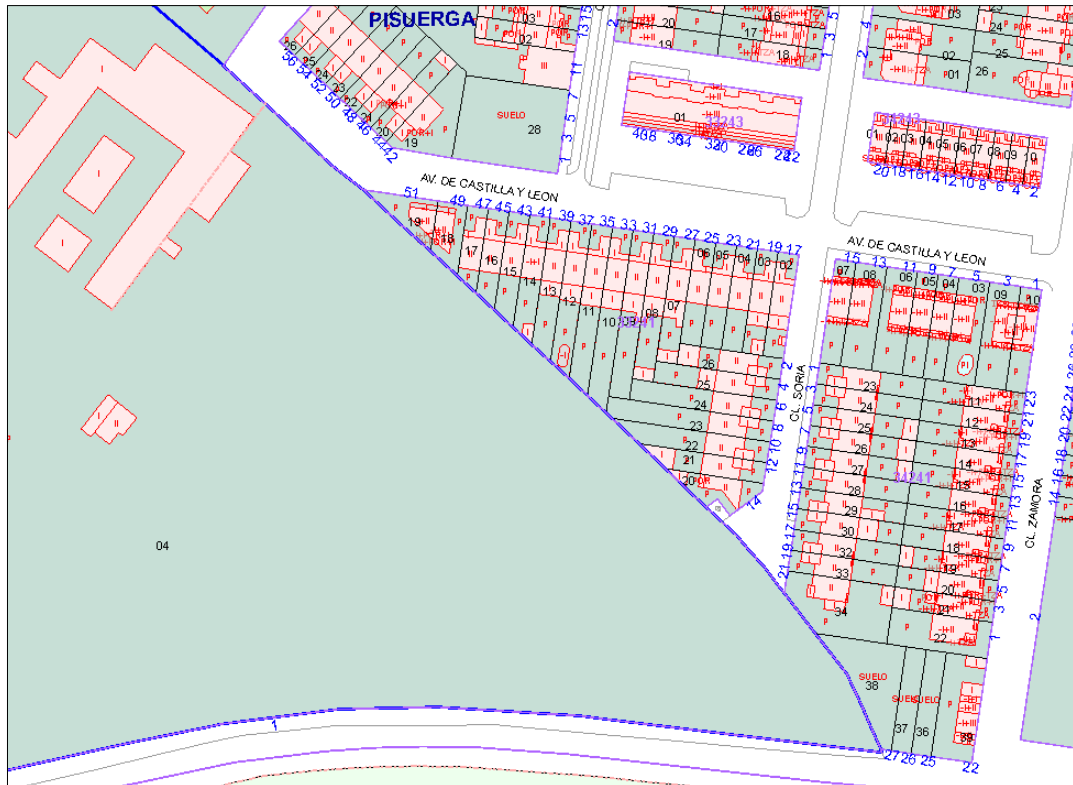
4- 3. No se ~~permitirá~~ construcción o instalación alguna, permanente o eventual, en el espacio libre existente entre la alineación exterior y la edificación actual. ~~Cuando las edificaciones hayan sido construidas al amparo de un Conjunto con Proyecto<sup>2</sup>, el tratamiento de los retranqueos a vía pública conservará las condiciones del proyecto original. Asimismo, se mantendrán las características constructivas y estéticas, en particular en lo relativo a la altura de los cerramientos del frente y los laterales, así como de los materiales empleados en estos.~~

### **Planos y fichas modificados por Modificación nº 11.**

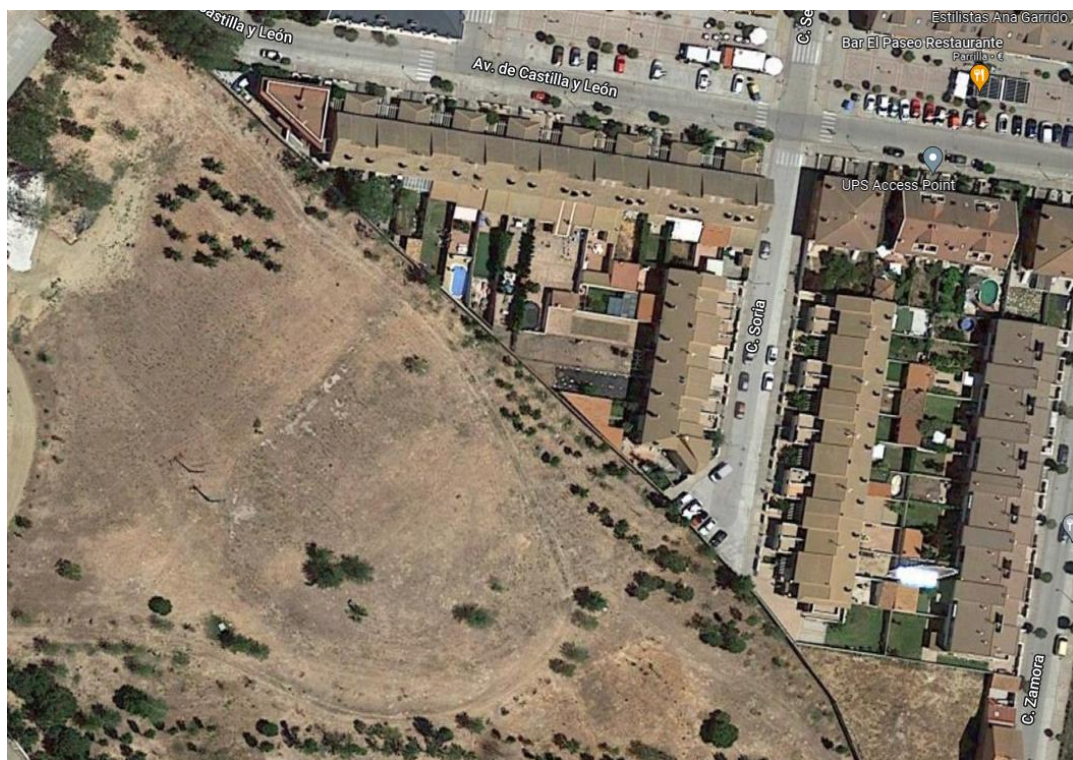
Esta modificación nº 11, ha obligado además a modificar los planos y ficha siguientes para incorporar las determinaciones gráficas para señalar las líneas de retranqueo mínimo de la edificación (en la leyenda de los planos identificada como "límite de edificación"). Además, para hacer posible la definición gráfica de estas líneas de retranqueo, se ha hecho necesario incorporar como base del Plan la base más actualizada de la realidad construida, para lo cual, en el ámbito de la zona AC identificada como Zona del Polideportivo, se ha sustituido la base por esta base catastral. En esta actualización se ha advertido un error de ajuste cartográfico del Plan anterior en la línea que delimita dicha zona con el ámbito del sector SUNC 2, que ahora se corrige ajustándolo a la realidad de las parcelas y en coherencia con el objetivo de su delimitación: la inclusión de la parcela completa en el sector (parcela catastral 3124104UM6232S0001QI). De otra forma, quedaría una franja sin determinaciones urbanísticas, que no sería ni dotación ni área edificable, pues la urbanización del área noreste externa al sector está completamente ejecutada, tanto la urbanización como la edificación. Está claro que fue un error gráfico del Plan. Se identifica en las siguientes imágenes que señalan este error, la situación física y catastral actual y la propuesta de ajuste gráfico de la base del Plan en esta modificación.

---

<sup>2</sup> Se entenderá, al estricto efecto de la aplicación de presente artículo, que constituye un "Conjunto con Proyecto" toda agrupación de edificaciones diseñada mediante un proyecto arquitectónico unitario.



Situación en plano catastral actual (julio 2022)



Ortofoto actual (julio 2022)



Plano de ordenación del PGOU 2011



Propuesta de ajuste gráfico de esta modificación

Planos que se modifican:

- \_ PO.02.03
- \_ PO.02.04
- \_ PO.02.05
- \_ PO.02.06

Ficha que se modifica:

- \_ Ficha del SUNC nº 2.

## MODIFICACIONES EN LAS DETERMINACIONES PARA LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (A.P.P.). Modificación 12:

### Modificación nº 12:

#### **Cambios en las determinaciones de la Ordenación Detallada en las Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P)**

#### **El marco general de las APP**

Al principio de esta memoria ya se ha hecho mención general a los fines de esta modificación en lo que afecta a las Áreas de Planeamiento Previo (APP). Por un lado, lo que tiene que ver con las determinaciones del uso de equipamiento, que se ha detallado en las Modificaciones nº 7 y 8 de esta memoria; por otro lado, lo relacionado con la remisión a las determinaciones asumidas de los instrumentos de desarrollo aprobados (Planes Parciales), que es lo que se describe en este apartado.

A lo largo de estos más de 12 años de eficacia del Plan General de Cabezón de Pisuerga, se han ido detectando numerosos errores en la identificación en los planos de las determinaciones asumidas, que han debido corregirse repetidamente por no corresponderse fielmente a las determinaciones que estableció el Plan Parcial y a las que se remite el Plan General al establecer que dichas condiciones se asumen.

La Normativa del Plan General vigente establece las condiciones generales para estas zonas en los siguientes artículos:

Art 32. ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (A.P.P.).

1. *El presente P.G.O.U. delimita unos ámbitos específicos denominados Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P.), en las que se recogen y asumen las determinaciones de ordenación detallada establecidas por los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión (Estudio de Detalle, Plan Parcial, Proyectos de Actuación...), aprobados en virtud de las Normas Subsidiarias anteriores*
2. *El régimen aplicable a estos ámbitos viene establecido por las determinaciones específicas contenidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión, siempre que éstos se hubieran aprobado definitivamente de manera previa a la aprobación definitiva del presente documento.*
5. *La Normativa vigente en los planes asumidos es la aprobada en ellos y en sus modificaciones posteriores, sin perjuicio de las remisiones a este Plan General, entendiendo que serán a la normativa vigente en el momento de su aprobación.*

ARTÍCULO 103.- SECTOR SUR 16 Y SECTOR SUR 17

*El Sector 17 cuenta con Plan Parcial, proyecto de actuación y urbanización aprobados definitivamente, si bien no se han finalizado las obras de urbanización ni han sido recibidas por el Ayuntamiento, por lo que se clasifican los terrenos como suelo urbanizable. Sus condiciones de ordenación vienen establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.*

ARTÍCULO 104.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (APP) (Para el resto de sectores asumidos, los APP en SUC)

*Las condiciones de ordenación general y detallada de cada uno de estos ámbitos vienen recogidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados conforme al planeamiento general vigente en el momento de su aprobación.*

ORDENACION DETALLADA DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 124.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

2. *En los ámbitos cuya ordenación detallada viene establecida por instrumentos asumidos, la ordenación señalada en el presente Título se aplicará en lo que se indique específicamente en alguno de los documentos de este Plan General o de forma complementaria en lo que aquéllos no establezcan.*

Resulta algo confusa la lectura del artículo 124, pues en ningún documento del Plan se indica específicamente y con claridad qué determinaciones de la ordenación detallada de los Planes Parciales no se asumen de conformidad con lo que el RUCyL exige para los casos en que se asumen de forma parcial (artículo 109 RUCyL).

	
<p><b>SU 1 APP (PP Eras de Revilla. 1998)</b></p>	<p><b>SU 2 APP (PP El Arenal. 2001)</b></p>
	
<p><b>SU 3 APP (PP Sector III.2.Este 2006)</b></p>	<p><b>SU 4 APP (PP La Ribera. 2000)</b></p>



**S-17 (PP Sector 1, 2006)**

A la vista del análisis de la situación, esta modificación opta por clarificar las determinaciones establecidas para las APP en los planos de ordenación, de forma que para las zonas no dotacionales las condiciones se remitan al Plan Parcial (se indicará como S/PP), mientras que, en las zonas de equipamientos, tanto públicos como privados) y de espacios libres públicos se asignan las condiciones definidas por el Plan General (uso, edificación y edificabilidad) en coherencia con el resto de las dotaciones del núcleo. El caso de los equipamientos es complejo por cuanto los que tienen carácter privado pueden también requerir la remisión de la edificabilidad a las determinaciones del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación. Se trata con detalle a continuación.

Esta modificación, por tanto, aborda los cambios propuestos en dos bloques diferentes:

- A. Por un lado, los ámbitos calificados como **dotaciones**, públicas o privadas, tanto los de equipamientos como los de espacios libres públicos.
- B. Por otro lado, **el resto de los ámbitos resultantes de la zonificación** y calificación según la ordenación detallada de cada Plan Parcial asumido.

## Las dotaciones en las APP

Se incluye un ANEXO 3 a esta memoria (**ANEXO 3. FICHAS DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO EN APP**) que resume el análisis de la situación de cada una de las parcelas dotacionales (equipamientos) de los ámbitos de planeamiento previo. Para cada uno se incluye una ficha con la información sobre las condiciones del Plan Parcial, las del Plan General vigente y la propuesta de esta Modificación conforme a los criterios que se describen a continuación.

Se trata de que las condiciones de uso y edificación para las **dotaciones públicas** se homogeneicen de forma que, sin alterar los estándares ni la capacidad de las parcelas para los usos colectivos previstos respecto de los establecidos en los Planes Parciales aprobados, tengan condiciones similares y siempre en coherencia con el conjunto del sector en el que se integran. El objetivo, por coherencia con el resto de las dotaciones, es asimilar de forma mayoritaria a las ordenanzas el PG (con algunos ajustes particulares). Esto es posible dado que su edificabilidad (son de carácter público) no tiene repercusión sobre el aprovechamiento ni las cesiones del PP original. Se ha detectado, además, que algunas parcelas de equipamiento público carecían de edificabilidad en los planos de ordenación del PP y PA, sin embargo, sí tenían asignadas condiciones de edificación (alturas, retranqueos, ocupación, etc) lo cual parece que responde a que los planos sólo indicaban la edificabilidad computable. En cualquier caso, ahora se propone establecer las condiciones que el PG determina para todas las dotaciones de la ciudad, en coherencia con un modelo general en el que nada justifica que sean diferentes en unas zonas y otras, tratándose de dotaciones públicas: Equipamientos y Espacios Libres Públicos. Se cumple en cualquier caso la determinación del RUCYL referida a que ninguna modificación puede modificar los estándares del PP, pues no se modifica ni la zonificación, ni las superficies de reservas-cesiones, ni la densidad de viviendas, ni la edificabilidad computable.

El caso de las **dotaciones privadas** se ha tratado de forma diferente: en el caso del ámbito urbanizable (S-17) se han remitido sus condiciones a las definidas en el Plan Parcial; para los ámbitos APP del suelo urbano consolidado, de forma general se han asimilado las condiciones de uso y edificación a las del PG, salvo el parámetro de la edificabilidad, que se remite a la asignada en el Plan Parcial y Proyecto de Actuación. Sólo en los casos en los que se haya constatado que la edificabilidad es igual a la del PG, se ha señalado directamente.

En realidad, la Normativa del PG vigente establece con claridad para todos estos ámbitos (Artículo 32) lo que también la Memoria describía como criterio para los planeamientos previos: que se asume la ordenación general y la ordenación detallada establecida en los Planes Parciales aprobados definitivamente, y el régimen aplicable a estos ámbitos viene establecido por las determinaciones específicas contenidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión, siempre que éstos se hubieran aprobado definitivamente de manera previa a la aprobación definitiva del presente documento (ver ficha del sector S-17 y Artículo 32. ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (A.P.P.)). No obstante, en los planos del PG 2011 aparecen determinaciones en las etiquetas que parecen contradecir lo establecido en estos documentos normativos.

En resumen, los diferentes casos que aparecen, que se detallan en ANEXO 3 FICHAS DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO EN APP, son los siguientes:

• **SECTOR URBANIZABLE S-17: Condiciones actuales CP-EG y SSGG.EQ-01**

1. El PG 2011 asignó a las parcelas de equipamiento la etiqueta CP-EG, salvo a la parcela del Colegio que, por estar ya construida, la reconoció como sistema

general existente. Su ficha establecía sin embargo que las condiciones eran las establecidas en el Plan Parcial, no coincidentes con estas.

- Una Modificación Puntual del PG aprobada en 2013 advierte de que en los planos de ordenación aparecen etiquetas con la ordenanza *Conjunto con Proyecto* (CP) pero que no se ha incluido esta ordenanza en la normativa. Lo reconoce como error y se aprueba la corrección añadiendo un nuevo artículo, el 176bis, con las condiciones para la calificación CP<sup>3</sup>.

• **SECTOR APP SU 3: Condiciones actuales EQ-EG**

- El PG 2011 asignó a las parcelas de equipamiento la etiqueta CP-EG.
- Igual que en el S-17, la modificación de 2013 incluyó las condiciones para CP.
- Posteriormente, en 2020, se aprobó una corrección de error que, por coherencia con el resto de APP del SU, asignó las condiciones EQ-EG.

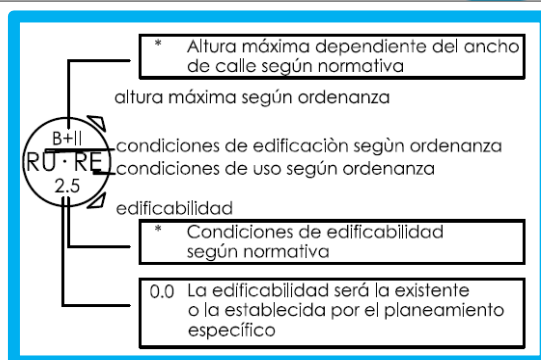
• **SECTORES APP SU 1, 2 y 4: Condiciones actuales EQ-EG**

- El PG 2011 asignó a las parcelas de equipamiento la etiqueta EQ-EG, que actualmente se mantiene.

ORDENACION. <b>CONDICIONES DE EDIFICACION</b>	
CTN	CASCO TRADICIONAL NORTE
CTs	CASCO TRADICIONAL SUR
EA	EDIFICACION ABIERTA
AC	AMPLIACION DEL CASCO
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
RH	UNIFAMILIAR EN HILERA
IU	INDUSTRIA URBANA
IP	INDUSTRIA EN POLIGONO
BO	BODEGAS
CP	CONJUNTO CON PROYECTO
EQ	EQUIPAMIENTO
ELP	ESPACIOS LIBRES
VI	VIARIO Y COMUNICACION
SU	SERVICIOS URBANOS

ORDENACION. <b>CONDICIONES DE USO</b>	
RESIDENCIAL	BO BODEGAS
RM RESIDENCIAL MIXTO	EG <b>EQUIPAMIENTO GENERAL</b>
RE RESIDENCIAL ESPECIFICO	VI VIARIO PUBLICO
INDUSTRIAL	EL ESPACIOS LIBRES
IU INDUSTRIA URBANA	SU SERVICIOS URBANOS
IG INDUSTRIAL GENERAL	



Leyenda de los planos del PGOU vigente.

<sup>3</sup> La ordenanza Conjunto con Proyecto (CP) se aplica a las zonas que cuentan con su propio planeamiento de desarrollo aprobado. Se mantienen las condiciones de ordenación y edificación resultantes de la figura de planeamiento que le corresponda en cada caso. La edificabilidad es la del planeamiento de desarrollo (se indica como 0,0)

Parece deducirse que la intención del PG (y la corrección del error en el APP SU 3) era homogeneizar las condiciones para los equipamientos en todo el suelo urbano, si bien, entendemos que no se tuvo en cuenta que no es posible considerar igual los equipamientos de carácter privado que los equipamientos de carácter público, o los que se corresponden con cesiones o estándares de obligado cumplimiento, como tampoco se puede considerar de forma semejante los que tienen edificabilidad computable y los que no tiene ese carácter. Los equipamientos privados, por la legislación vigente en aquel momento, también pudieran ser parte de los estándares, aunque tengan aprovechamiento lucrativo asignado. Cualquier modificación, por tanto, de las condiciones de edificación en los equipamientos privados (máxime cuando en alguno de los casos se han englobado como usos dotacionales los equipamientos comerciales) podría suponer una necesaria compensación para mantener aquellos estándares, cuestiones que no se han tenido en cuenta en la incorporación y adaptación de la ordenación detallada al Plan General. No ocurre así con los de carácter público, pues manteniendo su superficie original de reserva de suelo, pueden asignar una edificabilidad que no sería computable a efectos de aprovechamiento lucrativo y, por tanto, no tendría repercusiones a estos efectos.

En todas las zonas de **espacios libres públicos** se han incorporado las determinaciones del Plan General.

### **El resto de las zonas en las APP**

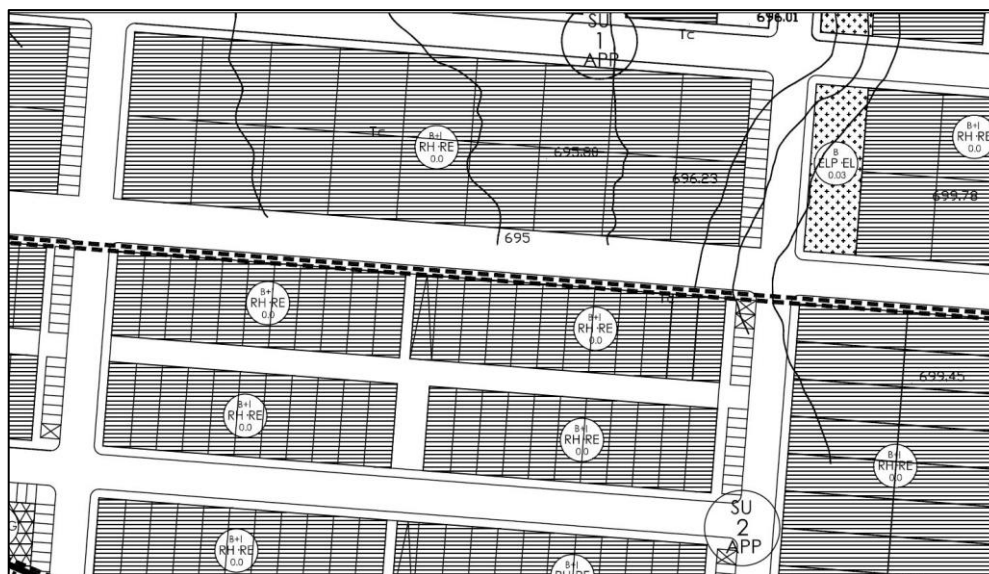
El Plan General 2011 optó por integrar en los planos de ordenación la zonificación de los Planes Parciales en los ámbitos de planeamiento asumido, incluyendo gráficamente (con etiquetas) las condiciones de uso y edificación, bien por remisión a las del PP, bien por similitud a las del propio PG. En el caso de las condiciones de edificación se definió una ordenanza CP (Conjunto con Proyecto<sup>4</sup>) que remitía directamente a las condiciones del Plan Parcial, o bien se asignó la ordenanza RH (Residencial en Hiler) entendida esta como la más similar a las que definían los PP. La discrepancia de esta última con las ordenanzas reales de los PP originales es evidente en muchos de los casos (ver el caso de las zonas de viviendas aisladas en el SU 1 APP -Eras de Revilla 1998-) , donde se obvian distintas zonas con ordenanzas tan diferentes como "hiler" o "aisladas" que unifican en una sola ordenanza RH, provocando así que muchas de ellas (recordemos que están mayoritariamente ejecutados los ámbitos del SUC) dejen en situación de disconformidad con el planeamiento a un gran número de construcciones recientes.

En todas las **Áreas de Planeamiento Previo asumido APP 1, 2, 3 y 4**, todas ellas en suelo urbano consolidado, los planos de ordenación han incluido etiquetas en las que se asimilan las condiciones a las establecidas en el Plan General (condiciones de uso y

---

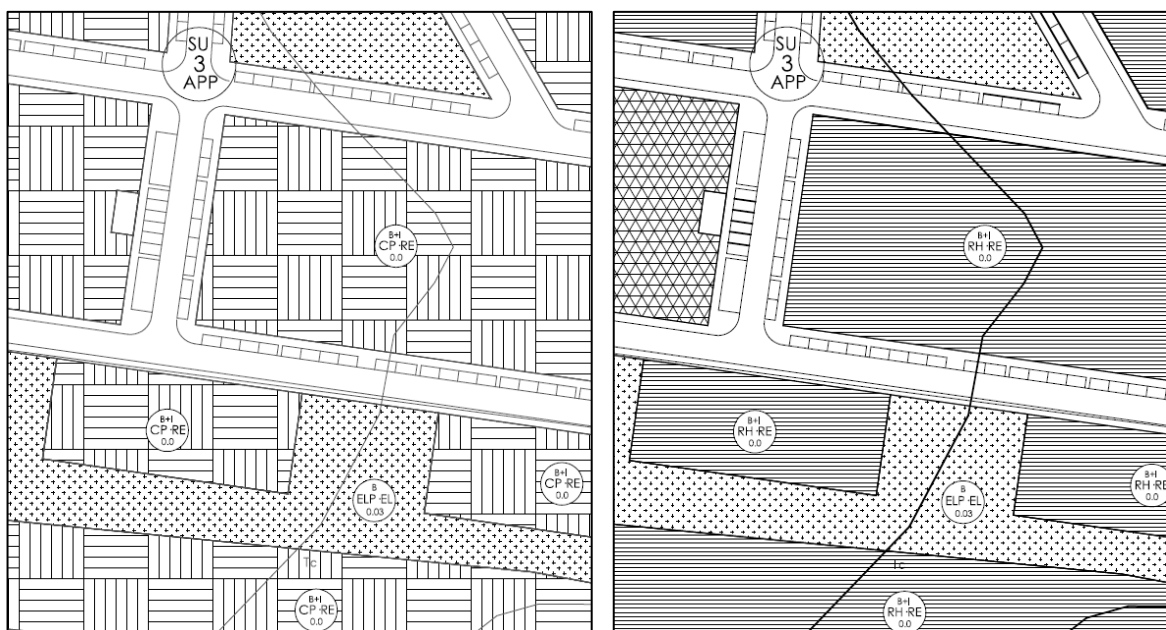
<sup>4</sup> La ordenanza Conjunto con Proyecto (CP) se aplica a las zonas que cuentan con su propio planeamiento de desarrollo aprobado. Se mantienen las condiciones de ordenación y edificación resultantes de la figura de planeamiento que le corresponda en cada caso. La edificabilidad es la del planeamiento de desarrollo (se indica como 0,0)

edificación: RH-RE o EQ-EG), salvo la edificabilidad, que expresamente indicada como 0,0, se corresponde con la existente o la establecida por el planeamiento específico.



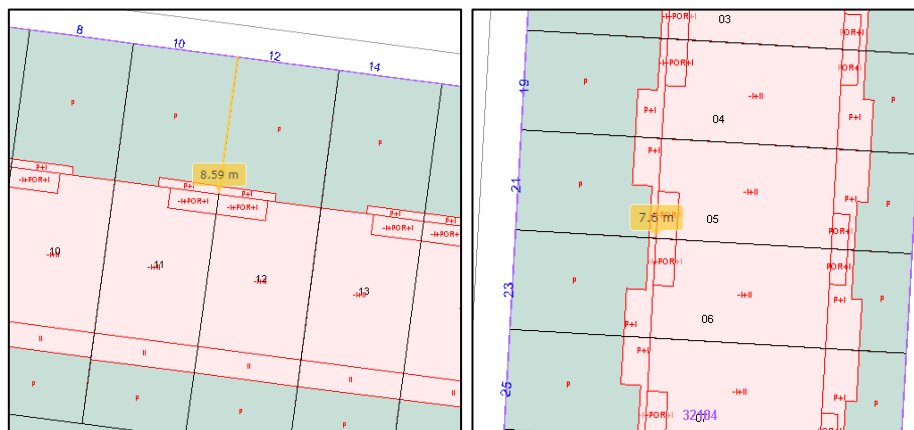
**PGOU VIGENTE. Zonificación del área del SU 1 APP -Eras de Revilla 1998 en el plano de ordenación del PG vigente, donde se asigna RH a zonas de distintas tipologías.**

Algunos de estos ámbitos, como el SU 3 APP (Sector III.2.Este), con Plan Parcial y Proyecto de Actuación aprobados en 2006, todavía están en proceso de construcción con aproximadamente un 50% de ocupación. Ha sido muy recientemente, en una modificación de errores del Plan de 2020, cuando se modificó la ordenanza CP que le asignaba el PG 2011 para sustituirla por la ordenanza RH, con un claro objetivo de unificar las determinaciones para todas las APP en SU, pero con importantes diferencias en las determinaciones con respecto al PP aprobado y por tanto en las construcciones existentes.



**SU 3 APP, PP Sector III.2.Este. Iz: PGOU 2011. Dcha.: PGOU VIGENTE.  
En 2020 se cambió la etiqueta de CP-RE a RH-RE (Corrección de Error del Plan)**

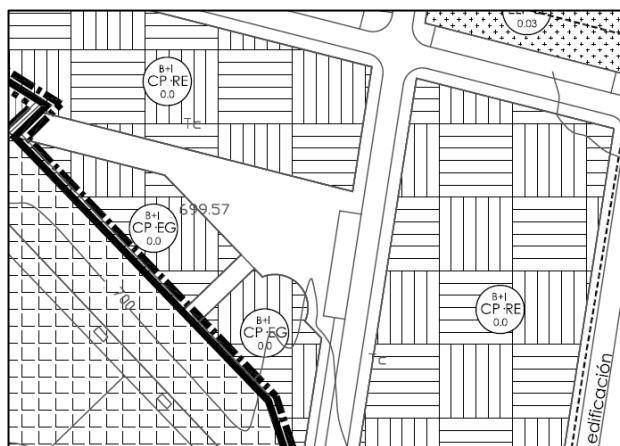
Tómese como ejemplo relevante la condición relativa a los retranqueos al frente de parcela: el PP Sector III establece una distancia entre 0 y 10 metros, mientras que el PG establece para RH un retranqueo entre 3 y 5 metros; o la relativa a los retranqueos laterales: el PP establece posibilidad de aisladas o pareadas con retranqueo de 3 metros, mientras que el PG no los permite, salvo en finales de hilera. Ni la edificabilidad, ni la ocupación, ni el fondo edificable, ni el frente mínimo de parcela son iguales, lo cual puede dar lugar a diferencias importantes respecto de los derechos de aprovechamiento ya reconocidos en el proyecto de actuación o en las expectativas de estos suelos en coherencia con el planeamiento de desarrollo y la gestión aprobada.



SU 3 APP, PP Sector III.2.Este. Parcelas construidas con retranqueo delantero mayor de 5 metros. Calle Joan Miró y Avenida José Zorrilla-

En esta situación, se estima oportuno recuperar en todas las APP las condiciones establecidas en los Planes Parciales originales, que de hecho han sido asumidos por el Plan General con esta intención, con el fin de no provocar desajustes en el desarrollo de las parcelas privadas ya comprometidas, ni en las ya construidas.

En el caso del **sector de suelo urbanizable S-17**, también con planeamiento asumido, el PG vigente asigna a todas las parcelas no dotacionales la calificación CP-RE, remitiendo la edificabilidad al PP, por lo que, en todo caso, está garantizada la aplicación de las condiciones de edificación del Plan Parcial.



Zonificación del área del S-17 en el plano de ordenación del PG vigente

## **Conclusiones y Propuesta**

Por todo lo expuesto se deduce que lo que señalan los planos de ordenación (las etiquetas) del Plan vigente resulta contradictorio con el resto de las determinaciones generales normativas del PG (artículos 32, 103 y 104). No se aclara suficientemente si esta, la definición gráfica, es una determinación suficiente a los efectos de entender que no se asumen algunas de las determinaciones de ordenación detallada del Plan Parcial aprobado, como son las condiciones de uso y de edificación, que aparentemente pasaron a regularse según las ordenanzas definidas por el PG. La interpretación ha venido siendo así durante los años de vigencia del Plan, incluso, muy posteriormente, ya en 2020, se aprobó una corrección de error del Plan General, en el sentido de incluir las etiquetas "nuevas", las de ordenanzas del propio PG 2011, en el APP3 de suelo urbano consolidado, para el que sus condiciones gráficas, a diferencia de los otros 3 ámbitos de APP en SU, remitían al Plan Parcial por su calificación como ordenanza CP.

La conclusión parece clara: el PG 2011 tenía la intención de homogeneizar en el suelo urbano consolidado las ordenanzas similares incluyendo las que tenían su origen en un plan parcial, pero dejó sin clarificar adecuadamente en la normativa este criterio, aunque se ratificó con la aprobación de la corrección de error en 2020. Por tanto, las ordenanzas de aplicación para estos ámbitos (APP SU 1, 2, 3 y 4) parecen ser las del PG en cuanto a las condiciones de uso y edificación, no así la edificabilidad, que es la establecida en el Plan Parcial y Proyecto de Actuación que corresponda, con algunas excepciones.

No obstante, por todo lo expuesto anteriormente, se estima conveniente homogeneizar en todas las áreas APP los criterios gráficos en coherencia con los PP aprobados manteniendo la zonificación establecida en estos y remitiendo a sus determinaciones todas las zonas no dotacionales (se señalan ahora con etiqueta *S/PP* "Según Plan Parcial"). Para las zonas dotacionales se propone también la adopción de condiciones semejantes para todos los equipamientos y ELP del PG, respetando las condiciones específicas de edificabilidad privada reconocida en los PP y PA correspondientes. En el suelo urbanizable, incluso estas parcelas, las de equipamiento privado, se remiten directamente al PP (*S/PP*).

Se trata ahora de eliminar todas las posibles discrepancias, de tal forma que lo que propone esta Modificación es regular las condiciones de edificación y uso con claridad: en unos casos se aplicarán directamente las condiciones del Plan General, en otros casos, cuando se quieran remitir a las establecidas por el Plan Parcial, se indicará expresamente tanto en la Normativa como en los planos de ordenación, sin tratar de reproducir sus condiciones detalladas en las etiquetas del PGOU, para evitar errores de trasposición.

Los distintos tipos de casos descritos anteriormente y la propuesta de modificación para cada uno se resumen en el siguiente esquema:

<b>EN SUELO URBANIZABLE (S-17):</b>	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (Ninguno ejecutado)	<b>S/PP</b> Se remite a las condiciones del Plan Parcial y Proyecto de Actuación o a las modificaciones posteriores de estos instrumentos.
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	<b>B+I EQ EG 3,0</b> Condiciones de alturas, así como de uso y edificación (EQ EG) iguales a las establecidas ya en el PG vigente. La edificabilidad se asimila a la definida en el PG para los equipamientos.
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (SSGG)	<b>SSGG EQ-01</b> Sistema general existente. Se mantiene como está en el PG vigente. Parcela construida Colegio Público.
VIARIO	<b>VIARIO</b>
RESTO DE ZONAS	<b>S/PP</b> Se remite a las condiciones del Plan Parcial y Proyecto de Actuación o a las modificaciones posteriores de estos instrumentos.

<b>EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU 1 APP, SU 2 APP, SU 3 APP y SU 4 APP):</b>	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	<b>El caso singular de la parcela 123 (J) del PP en el ámbito SU 1 APP:</b> <b>B+II EQ EG 3,0</b> Coinciden en sus determinaciones el PP y el PG vigente.
	<b>El caso singular de la parcela 7 del PP en el ámbito SU 3 APP:</b> <b>B+I EQ EG* 0,0</b> Coinciden con las determinaciones del PG vigente, pero se indica un* porque es la única zona en la que se mantienen las condiciones de uso anteriores, por tener ya licencias concedidas. Se indica la edificabilidad con 0,0 que significa que es la del planeamiento de desarrollo aprobado.
	<b>El resto de los casos:</b> <b>B+I / B+II EQ EG 0,0</b> Condiciones de alturas según PP (B+I o B+II). Condiciones de uso y edificación iguales a las establecidas ya en el PG vigente (EQ EG). Se indica la edificabilidad con 0,0 que significa que es la del planeamiento de desarrollo aprobado.
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	<b>B+I / B+II EQ EG 3,0</b> Condiciones de alturas según PP (B+I o B+II). Condiciones de uso y edificación (EQ EG) iguales a las establecidas ya en el PG vigente. La edificabilidad se asimila a la definida en el PG.
VIARIO	<b>VIARIO</b>
RESTO DE ZONAS	<b>S/PP</b> Se remite a las condiciones del Plan Parcial y Proyecto de Actuación o a las modificaciones posteriores de estos instrumentos.

En las fichas pormenorizadas del ANEXO 3 FICHAS DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO EN APP se detalla cada caso de las parcelas de los equipamientos de todas las APP.

## Artículos de la Normativa modificados por la Modificación 12:

Para clarificar y concretar lo que se considera asumido en cada caso, se modifican los artículos que hacen referencia a ello, artículos 32, 103 y 104 de la siguiente forma:

### \_\_\_\_ Artículo 32. Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P)

#### ESTADO ACTUAL:

##### **Artículo 32 Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P)**

1. El presente P.G.O.U. delimita unos ámbitos específicos denominados Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P.), en las que se recogen y asumen las determinaciones de ordenación detallada establecidas por los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión (Estudio de Detalle, Plan Parcial, Proyectos de Actuación...), aprobados en virtud de las Normas Subsidiarias anteriores.

Estas áreas se encuentran ejecutadas o en fase de desarrollo conforme al citado planeamiento y se estiman compatibles con las previsiones y objetivos del presente P.G.O.U.

(...)

#### ESTADO MODIFICADO:

##### **Artículo 32 Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P)**

1. El presente P.G.O.U. delimita unos ámbitos específicos denominados Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P.), en las que se recogen y asumen las determinaciones de ordenación detallada establecidas por los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión (Estudio de Detalle, Plan Parcial, Proyectos de Actuación...), aprobados en virtud de las Normas Subsidiarias anteriores.

Estas áreas se encuentran ejecutadas o en fase de desarrollo conforme al citado planeamiento y se estiman compatibles con las previsiones y objetivos del presente P.G.O.U.

Para todos estos ámbitos, tanto el del sector urbanizable (S-17) como los del suelo urbano consolidado (SU APP 1, 2, 3 y 4), los planes parciales y sus modificaciones aprobadas se consideran como "planeamiento parcialmente asumido", teniendo en cuenta lo siguiente:

- Se asume en su totalidad la zonificación establecida en dichos instrumentos.
- Se asumen en su totalidad las condiciones de la ordenación detallada establecida por dichos instrumentos en las zonas señaladas en los planos de ordenación de este Plan General como **S/PP** "Condiciones según Plan Parcial".
- En el resto de las zonas se aplicarán las condiciones de este Plan General indicadas en sus planos y normativa, con la única excepción de la edificabilidad en los casos en los que se indica como 0,0 en la etiqueta gráfica. En estos casos la edificabilidad será la establecida por el planeamiento de desarrollo específico aprobado.

(...)

### **\_\_\_\_ Artículo 103.- Sector sur 16 y sector sur 17**

#### **ESTADO ACTUAL:**

##### **Artículo 103.- Sector sur 16 y sector sur 17**

(...)

El Sector 17 cuenta con Plan Parcial, proyecto de actuación y urbanización aprobados definitivamente, si bien no se han finalizado las obras de urbanización ni han sido recibidas por el Ayuntamiento, por lo que se clasifican los terrenos como suelo urbanizable. Sus condiciones de ordenación vienen establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

#### **ESTADO MODIFICADO:**

##### **Artículo 103.- Sector sur 16 y sector sur 17**

(...)

El Sector 17 cuenta con Plan Parcial, proyecto de actuación y urbanización aprobados definitivamente, si bien no se han finalizado las obras de urbanización ni han sido recibidas por el Ayuntamiento, por lo que se clasifican los terrenos como suelo urbanizable. Sus condiciones de ordenación vienen establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente. [Este Plan General lo considera "planeamiento parcialmente asumido" en las condiciones establecidas en el artículo 32.](#)

### **\_\_\_\_ Artículo 104.- Áreas de Planeamiento Previo (APP)**

#### **ESTADO ACTUAL:**

##### **Artículo 104.- Áreas de Planeamiento Previo (APP)**

Las condiciones de ordenación general y detallada de cada uno de estos ámbitos vienen recogidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados conforme al planeamiento general vigente en el momento de su aprobación.

#### **ESTADO MODIFICADO:**

##### **Artículo 104.- Áreas de Planeamiento Previo (APP)**

Las condiciones de ordenación general y detallada de cada uno de estos ámbitos vienen recogidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados conforme al planeamiento general vigente en el momento de su aprobación. [Este Plan General los considera "planeamientos parcialmente asumidos" en las condiciones establecidas en el artículo 32.](#)

### **Planos modificados por la Modificación 12:**

- \_ PO.02.02
- \_ PO.02.03
- \_ PO.02.05
- \_ PO.02.06

## MODIFICACIONES PARA CORREGIR ERRORES PENDIENTES DEL PROCESO DE REVISIÓN DEL PGOU EN 2006. Modificaciones 13, 14 y 15.

### **Modificación nº 13:**

#### **Trazado de límite de seguridad de la base militar.**

Esta modificación rectifica el error gráfico del PGOU y traza en el plano de ordenación PO.01bis la línea de afección de base militar a 2000 metros del vallado, en lugar de la que aparece ahora indicada a una distancia muy inferior, de conformidad con el artículo 120 del PGOU vigente, así como con el Art 27 del Reglamento de ejecución de la Ley 8/1975 de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional. De esta forma se consigue la coherencia gráfica (plano) y literal (normativa) de esta determinación de obligado cumplimiento.

ARTÍCULO	120.-	CONDICIONES	ESPECÍFICAS	RELATIVAS	A
<b>INFRAESTRUCTURAS DE DEFENSA.</b>					
En el Terminio Municipal de Cabezón de Pisuerga, se encuentra parte de dos instalaciones militares: La Base Militar "El Empecinado" y el Campo de Tiro y Maniobras CTM "Renedo-Cabezón".					
En cumplimiento del Reglamento de Ejecución e la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional y de la Orden 11/1985, de 21 de febrero, se define la zona lejana de seguridad alrededor del perímetro de la propiedad militar del Campo de Tiro de "RENEDO-CABEZÓN":					
De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del citado Reglamento se señala una zona lejana de seguridad de 2000 metros alrededor del perímetro de la propiedad militar.					
De igual forma, con fecha 4 de agosto de 2010 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la ORDEN DEF/2129/2010, de 30 de julio, por la que se señala la zona de seguridad para la instalación militar "Acuartelamiento El Empecinado", en Santovenia de Pisuerga (Valladolid). Esta delimitación se ha incluido en los planos de ordenación.					

#### **Artículo 120 del PGOU de Cabezón de Pisuerga**

Se hace coherente además con la Orden DEF/2129/2010, de 30 de julio, por la que se señala la zona de seguridad para la instalación militar «Acuartelamiento El Empecinado», en Santovenia de Pisuerga (Valladolid). BOCYL 188 de 4 de agosto de 2010.

#### **Planos modificados por la Modificación nº 13.**

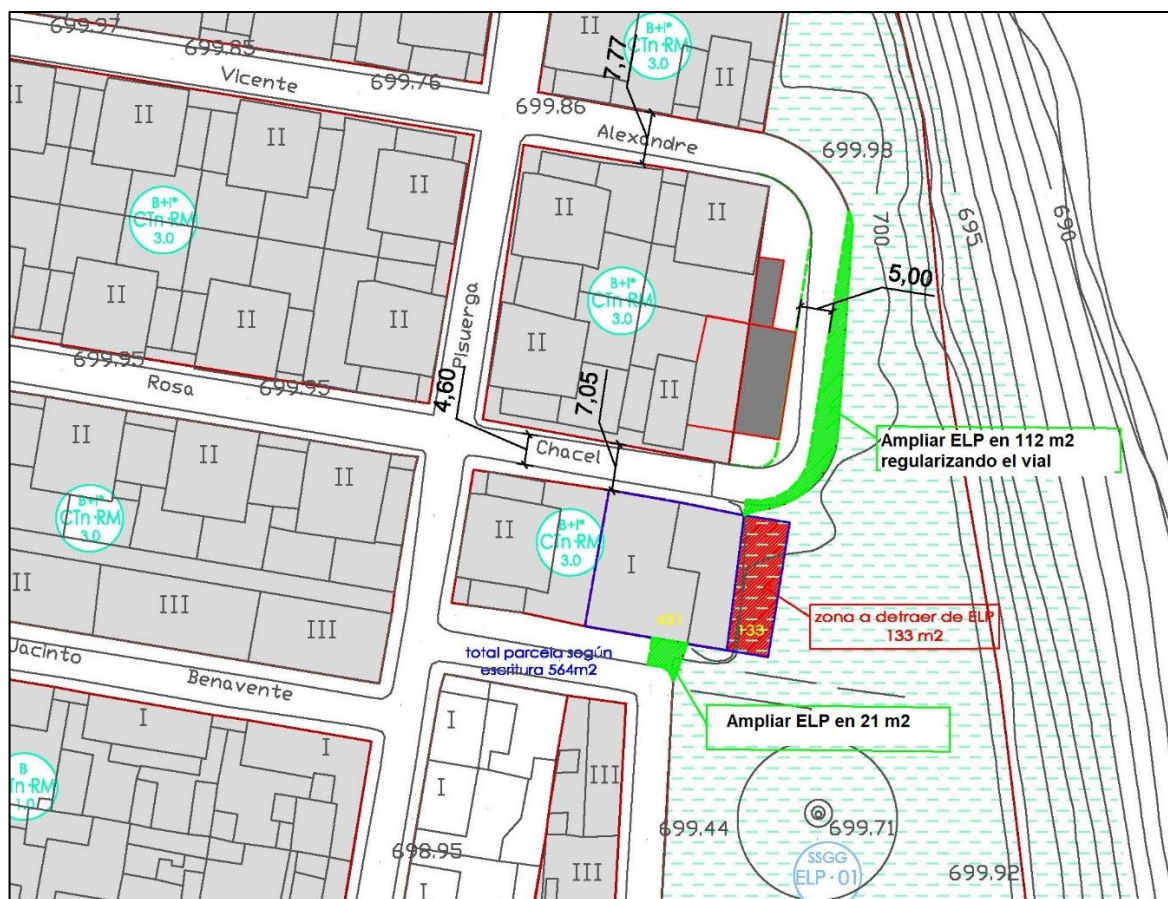
Esta modificación sólo tiene consecuencias en el plano PO.01bis de ordenación, que se ve afectado por la inclusión de esta línea de la zona de seguridad de la base militar.

### **Modificación nº 14:**

### Alegación sin resolver en el proceso de aprobación del PGOU. Caso A.

CLAUDIO GARCIA DE LA TORRE Y MARIA DEL CARMEN SOTO VILLATE. Alegación nº 5 del PGOU: (documento para aprobación provisional, mayo 2007). Se estima la alegación indicando que se califica toda la parcela como CTn, ya que por error la parte no construida se califica como Sistema General ELP. No se recoge en el documento de aprobación definitiva. Se adjunta en el ANEXO 4 la alegación y la resolución del Pleno para su consideración como estimada (acta del acuerdo de Pleno de marzo de 2007)

En esta modificación ya se rectifica esta situación, de forma que la parte de ELP que debe reducirse como consecuencia del reconocimiento de la parcela como espacio privativo, se compensa con la misma superficie ampliando la zona calificada como ELP de la siguiente forma:



### Esquema de propuesta de compensación de la superficie del ELP

<p><b>PGOU VIGENTE</b></p>	<p><b>Propuesta de MODIFICACIÓN para la corrección del error.</b></p>

### Planos modificados por la Modificación nº 14.

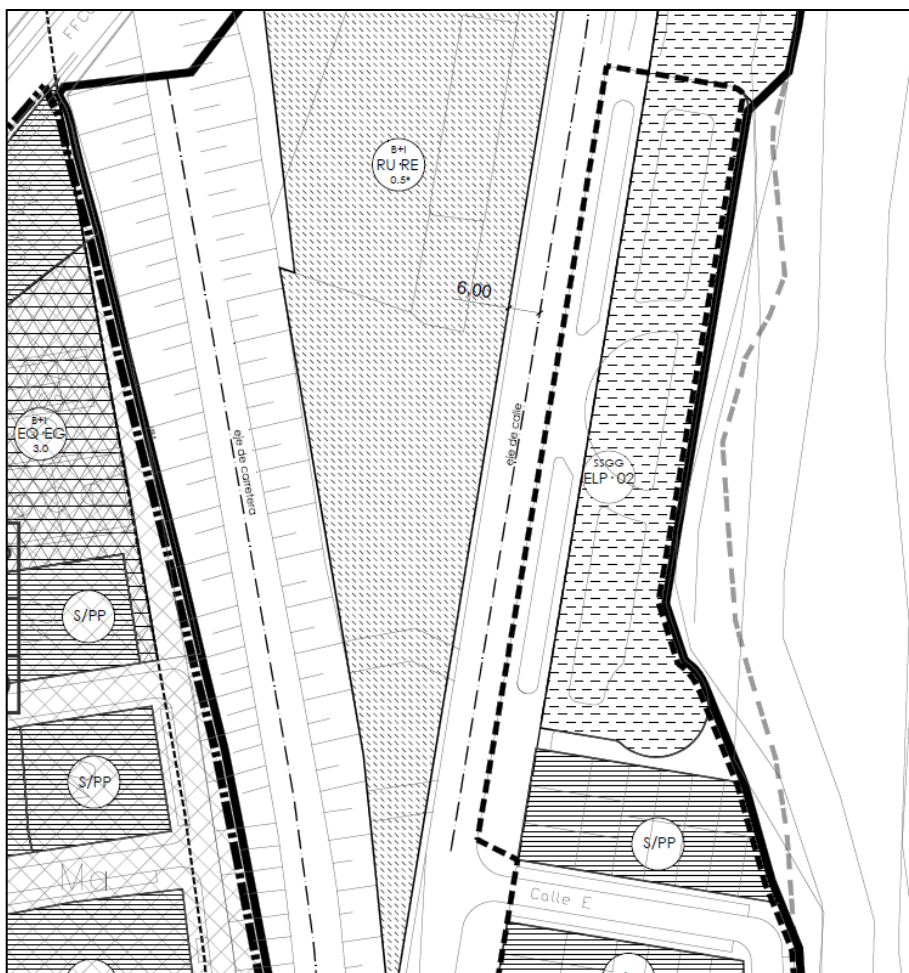
Esta modificación ha obligado además a modificar el plano siguiente para incorporar los ajustes en las alineaciones y delimitación del ELP según se ha descrito anteriormente:

\_ PO.02.03

**Modificación nº 15:****Alegación sin resolver en el proceso de aprobación del PGOU. Caso B.**

MANUEL GARCIA FERNANDEZ. Alegación nº 15 del PGOU (documento de aprobación inicial). Solicita se reduzcan los retranqueos que afectan a su parcela igualándolo a los que se plantean al otro lado de la antigua carretera. Se estima la alegación y se recoge en el documento de aprobación provisional (2007 y 2009) pero en el documento de aprobación definitiva se modifican las cotas que aparecían en el plano de aprobación provisional, aumentando los retranqueos en vez de reducirlo. Se adjunta en el ANEXO 4 la alegación y la resolución del Pleno para su consideración como estimada (acta del acuerdo de Pleno de marzo de 2007).

Ahora se rectifica esta situación, adaptando la alineación a la realmente establecida en la contestación al alegante, 6 metros desde el eje.

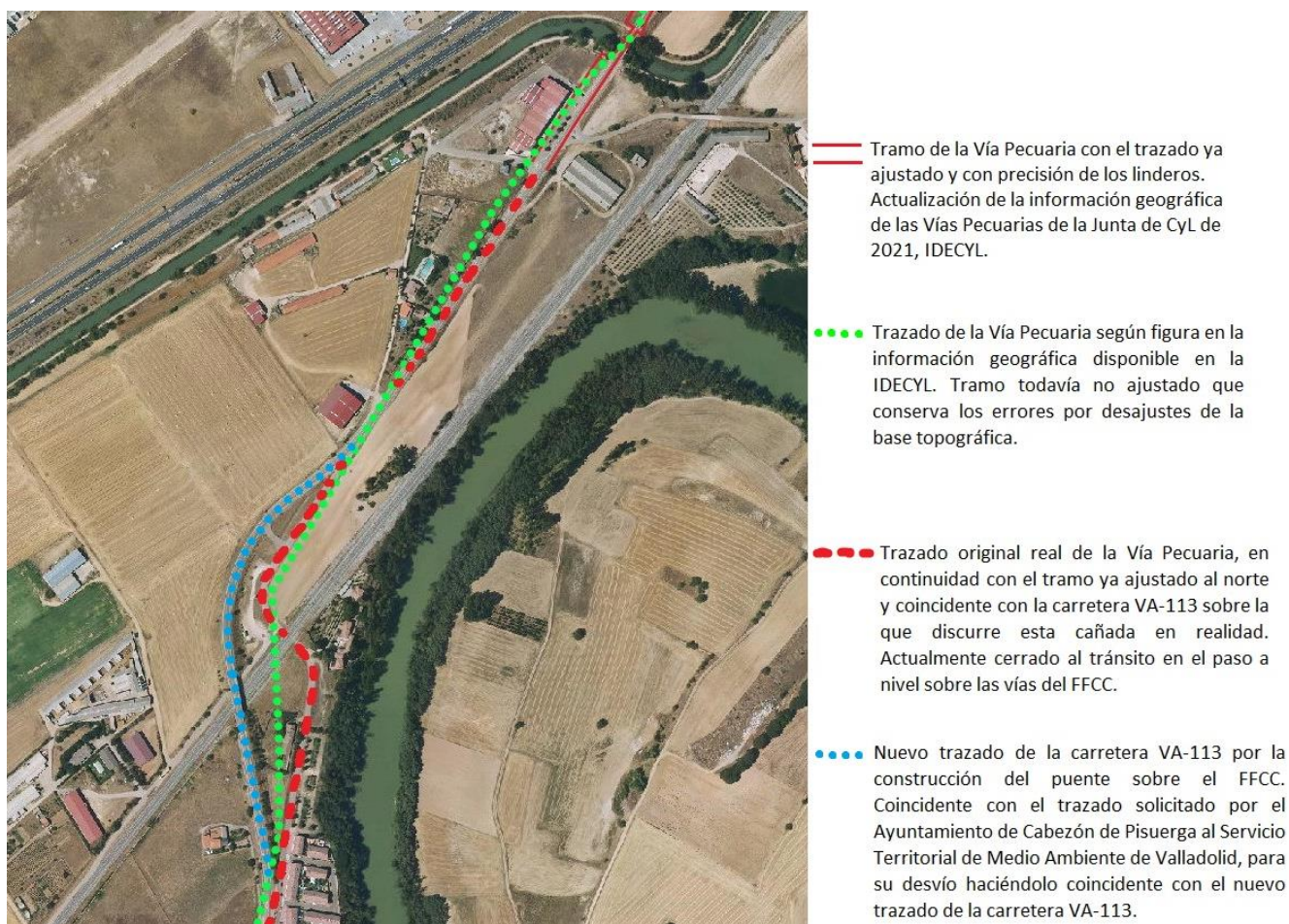


**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN: Corrección de Error**

Se quiere hacer constar que esta alineación afecta al ámbito de una vía pecuaria, la "Cañada Real Leonesa" que en procesos anteriores de propuestas de corrección de este error, a los que no se ha dado continuidad para incluirlo en este proceso de Modificación Puntual nº 5, se han recibido informes sobre ello del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid, que ya han advertido sobre la necesidad de tramitar el

desvío de la vía pecuaria por donde ahora realmente va la carretera (se ha desviado para llevarla por el paso elevado sobre el FFCC).

El informe ha señalado lo siguiente: “Se considera necesario realizar el estudio de una modificación de trazado para proporcionar la continuidad que se ha perdido con el cierre del paso a nivel”. Por esta razón y para hacer posible esta corrección del error de 2006 y además atender a este requerimiento del STMA, el Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga, de forma simultánea a esta modificación del PGOU, ha iniciado los trabajos para presentar la documentación técnica necesaria para solicitar la modificación del trazado de la vía pecuaria “Cañada Real Leonesa” a su paso por este tramo de su municipio para hacerla coincidente con el trazado actual de la carretera.



Cañada Real Leonesa, a su paso por la zona norte del núcleo de Cabezón de Pisuerga

### Planos modificados por la Modificación nº 15.

Esta modificación ha obligado además a modificar el plano siguiente para incorporar los ajustes en las alineaciones y delimitación del ELP según se ha descrito anteriormente:

- \_ PO.02.02
- \_ PO.02.03

**MODIFICACIONES POR OTRAS CORRECCIONES DE ERRORES.**  
**Modificaciones 16, 17 y 18.**

**Modificación nº 16:**

**Calificación de parcela de ELP en ámbito APP SU 1.**

El PGU 2011, con el objeto de insertar y asumir la ordenación detallada de los Planes Parciales aprobados (ver artículos 32 y 104 de la Normativa del PGOU), incorporó la zonificación y ordenanzas en los planos de ordenación del suelo urbano. Ahora se ha detectado un error en la traslación de las condiciones del Plan Parcial Eras de Revilla dentro del ámbito SU 1 APP, pues identificó gráficamente como Equipamiento una parcela que el Plan Parcial había calificado como Espacio Libre Público. Igualmente, el Proyecto de Actuación también la consideró como tal, ELP. Ahora se corrige este error modificando la calificación para hacerla corresponder con la que realmente estableció el Plan Parcial "Eras de Revilla" de 1998 y el Proyecto de Actuación aprobado en el mismo año.

Se puede comprobar que, de esta forma, la superficie total de los espacios libres públicos que figura en los documentos aprobados, 5.887,85 m<sup>2</sup>, se corresponde con la suma de todas las parcelas calificadas como espacios libres públicos, incluida la parcela L. ( R+Q+P+O+L+M = 5.887,85 m<sup>2</sup>. )

PARCELAS PARA VIVIENDAS .....	32.081,69 M2
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL .....	1.251,10 M2
EQUIPAMIENTO COMERCIAL .....	441,30 M2
PARQUES Y JARDINES PUBLICOS .....	5.887,85 M2
— Viales .....	17.744,93 M2
— Aparcamientos (77 plazas).....	876,68 M2
TOTAL VIALES .....	18.621,61 M2
SUPERFICIE TOTAL .....	58.283,55 M2

SUPERFICIE DE MANZANAS			
(A)	2.008,02 M2	(N)	463,65 M2
(B)	5.507,64 M2	(O)	857,45 M2
(C)	1.861,72 M2	(P)	972,50 M2
(D)	2.619,20 M2	(Q)	213,20 M2
(E)	1.666,60 M2	(R)	218,90 M2
(F)	1.870,36 M2		
(G)	4.697,00 M2		
(H)	5.718,85 M2		
(I)	6.132,30 M2		
(J)	1.251,10 M2		
(K)	441,30 M2		
(L)	1.332,15 M2		
(M)	1.830,00 M2		

PLAN PARCIAL ERAS DE REVILLA 1998

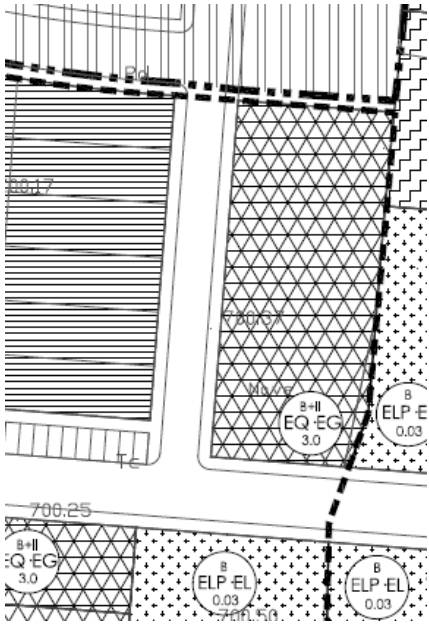
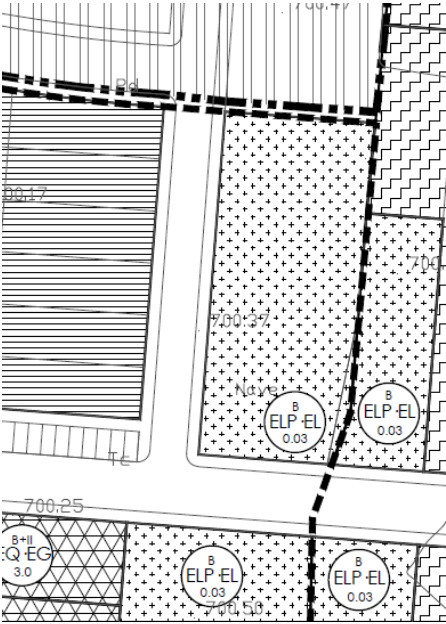
**PLAN PARCIAL ERAS DE REVILLA 1998**

PARCELAS EDIFICABLES DE BETO ESTUDIOS INMOBILIARIOS S.L. ....	30.518,04 M2
PARCELAS EDIFICABLES DE CESION AL AYUNTAMIENTO .....	3.256,05 M2
PARQUES Y JARDINES PUBLICOS .....	5.887,85 M2
TOTAL VIALES .....	18.621,61 M2
SUPERFICIE TOTAL .....	58.283,55 M2

SUPERFICIE DE MANZANAS			
(A)	2.008,02 M2	(N)	463,65 M2
(B)	5.507,64 M2	(O)	857,45 M2
(C)	1.861,72 M2	(P)	972,50 M2
(D)	2.619,20 M2	(Q)	213,20 M2
(E)	1.666,60 M2	(R)	218,90 M2
(F)	1.870,36 M2		
(G)	4.697,00 M2		
(H)	5.718,85 M2		
(I)	6.132,30 M2		
(J)	1.251,10 M2		
(K)	441,30 M2		
(L)	1.332,15 M2		
(M)	1.830,00 M2		

PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL ERAS DE REVILLA 1998

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL ERAS DE REVILLA 1998**

	
<p><b>PGOU VIGENTE CABEZÓN DE PISUERGA, donde por error se graficaron condiciones de Equipamiento en lugar de Espacio Libre Público.</b></p>	<p><b>PROPUESTA DE MODIFICACIÓN: Corrección de Error</b></p>

### Planos modificados por la Modificación nº 16.

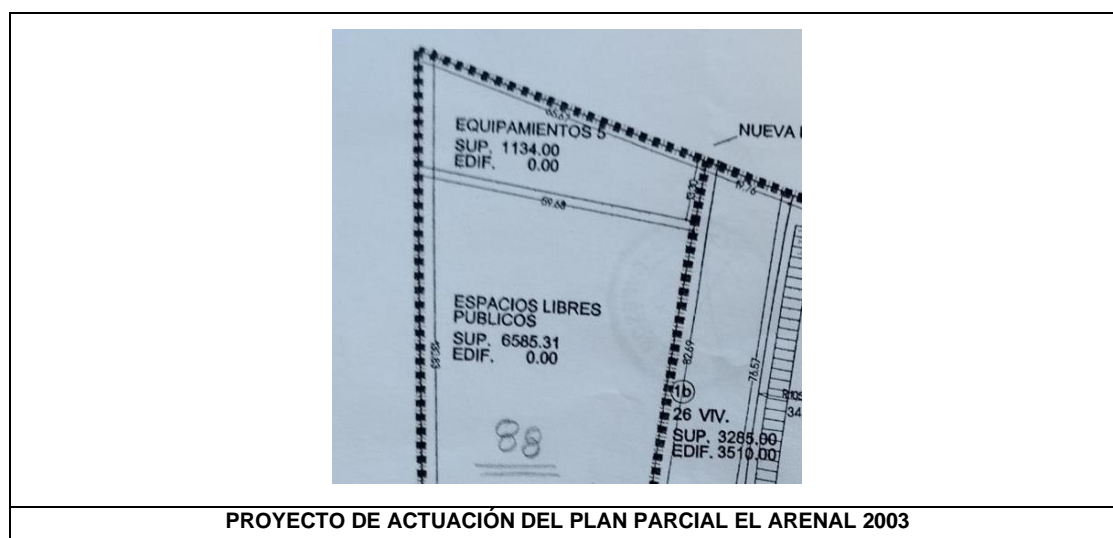
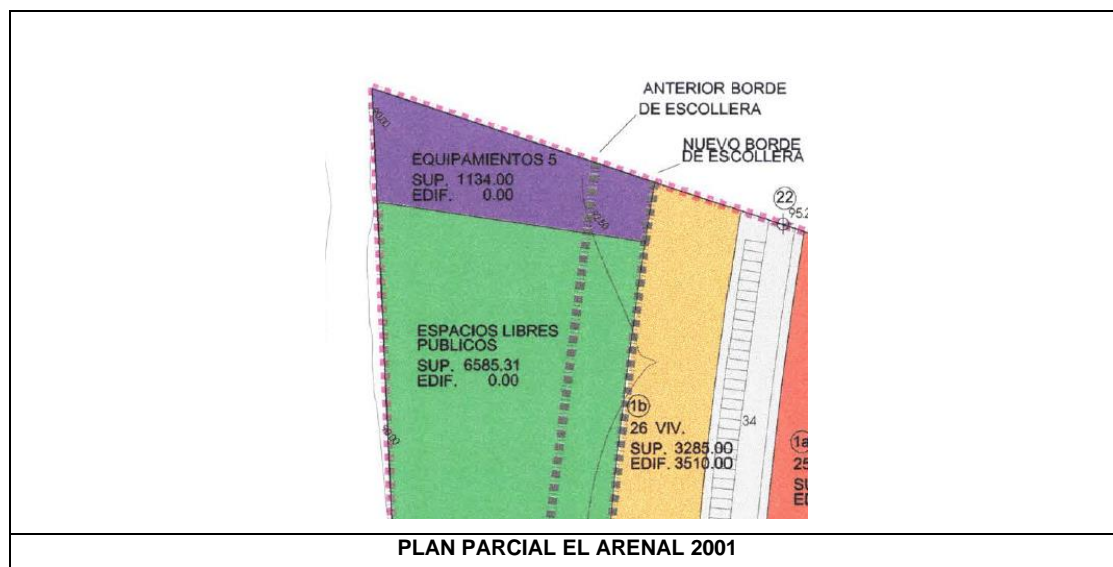
Esta modificación nº 16, modifica los planos siguientes para incorporar la corrección de error según se ha descrito anteriormente:

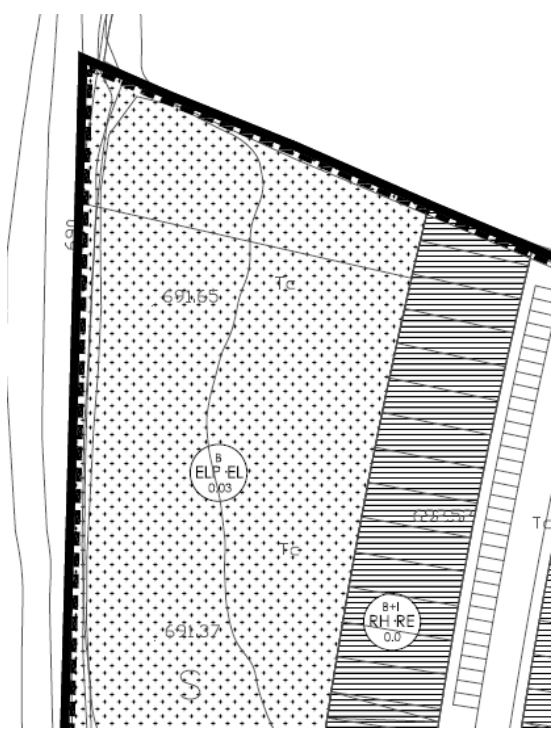
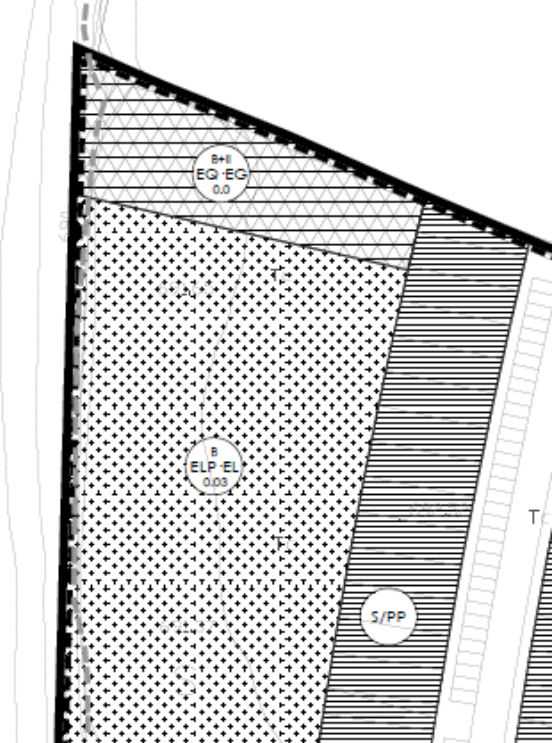
- \_ PO.02.05
- \_ PO.02.06

**Modificación nº 17:****Calificación de parcela de EQUIP en ámbito APP SU 2**

El PGU 2011, con el objeto de insertar y asumir la ordenación detallada de los Planes Parciales aprobados (ver artículos 32 y 104 de la Normativa del PGOU), incorporó la zonificación y ordenanzas en los planos de ordenación del suelo urbano. Ahora se ha detectado un error en la traslación de las condiciones del Plan Parcial El Arenal dentro del ámbito SU 2 APP, pues no identificó gráficamente la parcela calificada como Equipamientos 5, que trasladó como área de ELP.

Se corrige ahora este error para hacerlo asimismo coincidente con lo establecido en el Proyecto de Actuación aprobado en Igualmente, el Proyecto de Actuación también la consideró como tal, ELP. Ahora se corrige este error modificando la calificación para hacerla corresponder con la que realmente estableció el Plan Parcial “El Arenal” de 2001 y el Proyecto de Actuación aprobado en el mismo año.



	
<p><b>PGOU VIGENTE CABEZÓN DE PISUERGA, donde por error se graficó esta zona como ELP.</b></p>	<p><b>PROPUESTA DE MODIFICACIÓN: Corrección de Error</b></p>

### Planos modificados por la Modificación nº 17.

Esta modificación modifica el plano siguiente para incorporar la corrección de error según se ha descrito anteriormente:

\_ PO.02.05

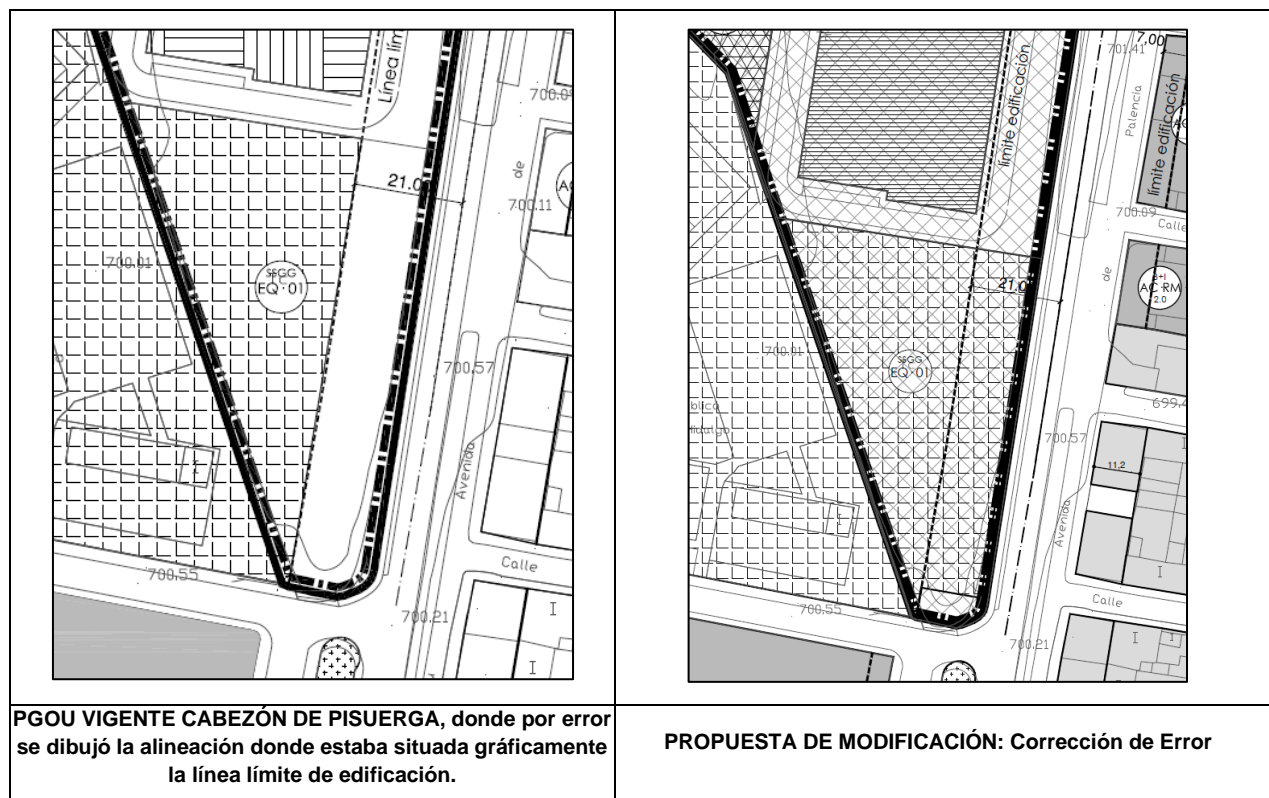
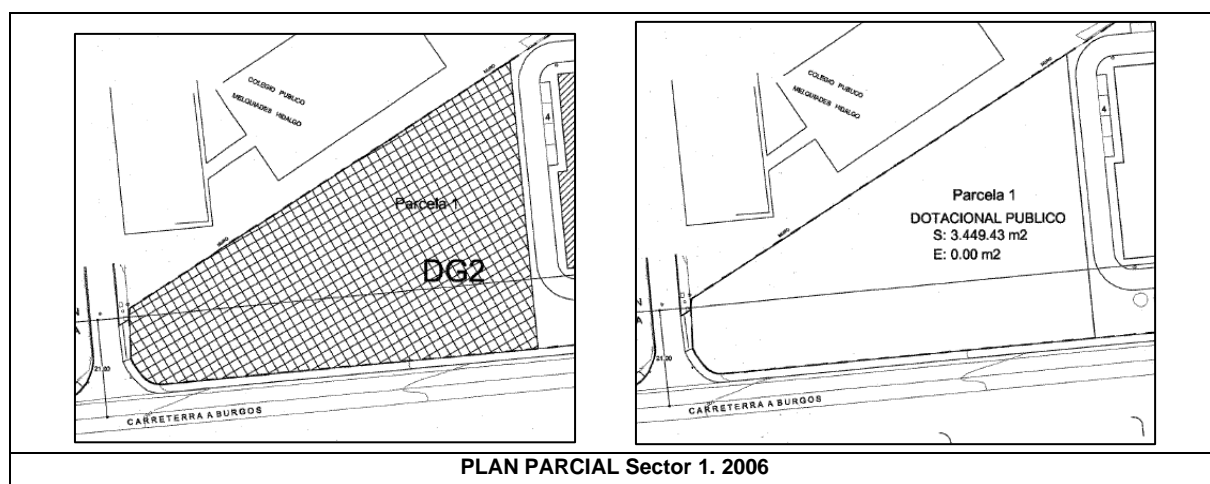
## Modificación nº 18:

### Alineaciones de las parcelas de Equipamiento en el S-17.

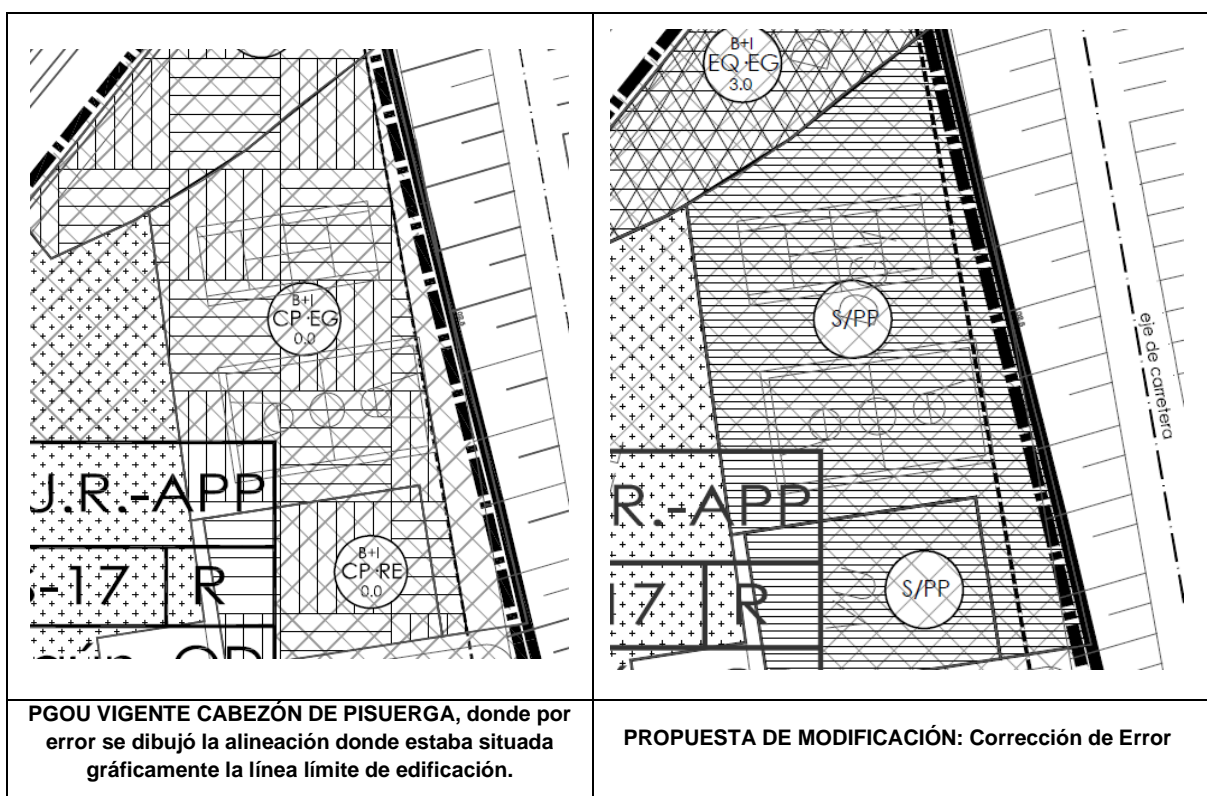
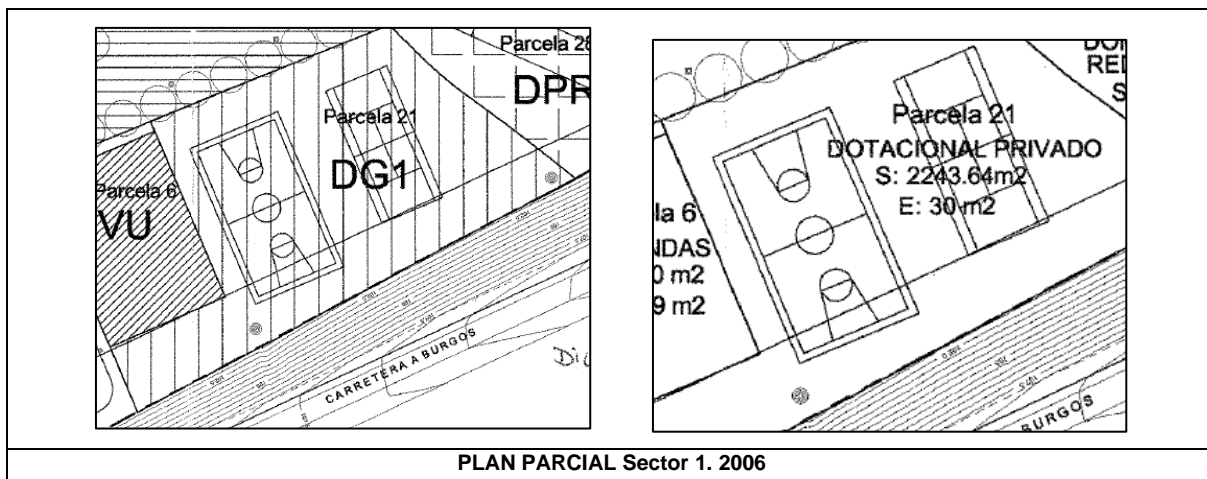
El PGU 2011, con el objeto de insertar y asumir la ordenación detallada de los Planes Parciales aprobados (ver artículos 32 y 103 de la Normativa del PGOU) incorporó la zonificación en los planos de ordenación. Ahora se han detectado dos errores en la traslación de las alineaciones en dos tramos que dan frente a la Av de Palencia, en concreto un tramo al sur coincidente con el frente de la parcela de equipamiento público (parcela 1 del PP) que actualmente ocupa el Colegio y un tramo al norte coincidente con el frente de una parcela de equipamiento privado (parcela 1 del PP). En ambos casos por error se ha hecho coincidir la alineación con la línea límite de edificación.

Esta modificación incluye la corrección de estos errores de la siguiente forma:

PARCELA 1:



PARCELA 21:



### Planos modificados por la Modificación nº 18.

Esta modificación modifica los planos siguientes para incorporar la corrección de error según se ha descrito anteriormente:

- \_ PO.02.05
- \_ PO.02.06

## **CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.**

---

Esta modificación está concebida como una corrección de diferentes artículos de la Normativa del Plan General cuya aplicación cotidiana revela ciertos desajustes con los propios objetivos del PGOU y de la actividad urbanística.

Pese que son varios los artículos y documentos que se modifican, como se ha podido ver, su alcance es muy limitado y se centra en su mayoría en correcciones de contradicciones o discrepancias en los artículos o en los planos de ordenación. También en cuanto a aspectos concretos de ciertos usos, especialmente el equipamiento, y a la sustitución de la edificabilidad por la ocupación en el suelo rústico.

La modificación no afecta al modelo territorial definido por el PGOU y por los instrumentos de ordenación del territorio vigente y mantiene como plenamente vigentes todos los objetivos y criterios, zonas y clasificaciones, áreas de ordenanza y estándares, etc., según se encontraban establecidos en el PGOU vigente.

Con esta actuación no se alteran las directrices generales de la ordenación urbanística municipal, ni se afecta a las dotaciones urbanísticas, las figuras susceptibles de protección sectorial o intrínseca ni compromete las actuaciones estratégicas de la Administración. En general. De los cambios previstos en esta modificación, se puede concluir que no se incrementan los riesgos derivados del modelo territorial del municipio establecido en el planeamiento vigente y que el proyecto no contiene determinaciones de ordenación general ni detallada que incrementen o agraven los riesgos tecnológicos o naturales.

## **CAPÍTULO V. CUMPLIMIENTO LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.**

---

La Ley 5/2009 establece una serie de determinaciones para el planeamiento general que tienen por objeto mejorar la calidad acústica, entendida ésta como uno de los factores que forman parte de un medio ambiente saludable. El ruido es uno de los impactos negativos que la actividad económica y constructiva puede generar sobre el medio ambiente, por eso se incluye entre los impactos que el procedimiento de evaluación ambiental, tanto estratégico como específico, incluyen con el fin de valorar las repercusiones desde el punto de vista acústico de las propuestas urbanísticas y establecer, si procede, las medidas correctoras tendentes a corregir el posible impacto negativo de las intervenciones sobre la calidad acústica.

Cabe anticipar que por la naturaleza del cambio previsto no es esperable que se deriven de esta modificación impactos sobre la calidad sonora del entorno. Como ya ha quedado expuesto, esta modificación no define nuevas unidades, ámbitos o implantaciones en el territorio, sino que aclara y/o matiza determinados artículos relativos a las condiciones generales de edificación y de la urbanización con una finalidad en la mayoría de las ocasiones aclaratoria o flexibilizadora. Será en el caso concreto de cada una de las iniciativas, y una vez se disponga del proyecto que se pretenda instalar y de su ubicación, cuando se pueda entrar a estimar sus impactos.

La modificación propuesta no tiene incidencia en las infraestructuras territoriales que pudieran constituir fuentes de generación de ruido (carreteras, ferrocarriles, etc.) ni se generan nuevas áreas que pudieran verse afectadas por éstas. Del mismo modo, este cambio no supone determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, por lo que no se precisa de otro trámite al respecto ni de la aportación de la citada zonificación acústica.

Consecuentemente, se valora que el impacto de esta modificación sobre la calidad acústica del municipio de Cabezón de Pisuerga es inexistente y no procede el establecimiento de medidas correctoras o cautela alguna a este respecto.

Por otra parte, tampoco procede realizar una zonificación acústica del territorio como exige el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, toda vez que, por su propia naturaleza, esta modificación incide en la actualización y organización de la normativa pero carece de un efecto directo sobre las condiciones acústicas del entorno. Se considera, por tanto, innecesario incorporar a este documento la zonificación acústica del territorio objeto de modificación al considerar que su contenido no implica cambio alguno en la zonificación y nivel de ruido actualmente existente.

## **CAPÍTULO VI. SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.**

---

Este apartado de la memoria vinculante tiene por objeto dar cumplimiento a los requisitos del art. 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, según la redacción vigente desde 2010, donde señala

*"1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. **Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.***

*A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el período de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.*

*2. Cuando se acredite la existencia de riesgos incompatibles con la ordenación urbanística vigente, las Administraciones con competencia en la materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán promover las modificaciones oportunas para la reducción y el control de los riesgos".*

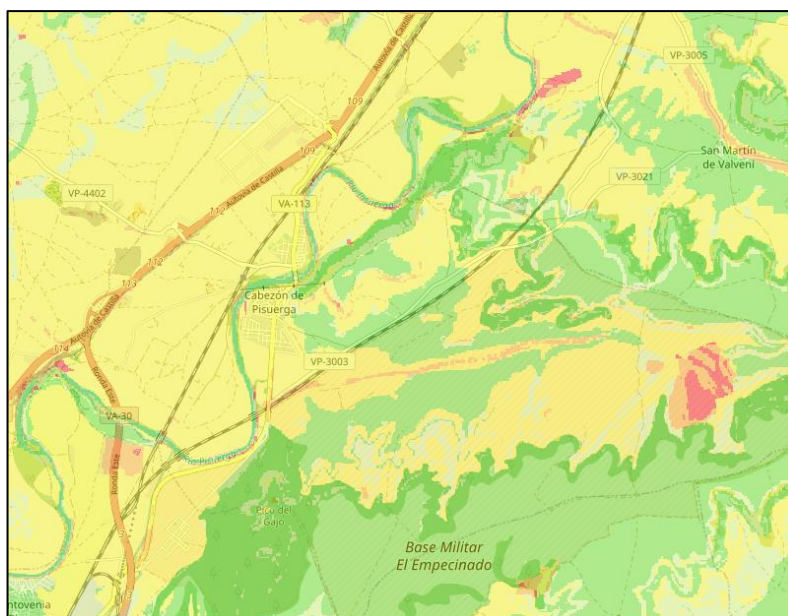
El riesgo de mayor significación en Cabezón de Pisuergra está representado por las zonas inundables del río Pisuergra. Para ello, el municipio cuenta con la cartografía de avenidas extraordinarias en periodos de retorno suministrada por el Sistema Nacional de Zonas Inundables elaborado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y que se traslada en la imagen siguiente:



**Mapa de peligrosidad por zonas inundables**

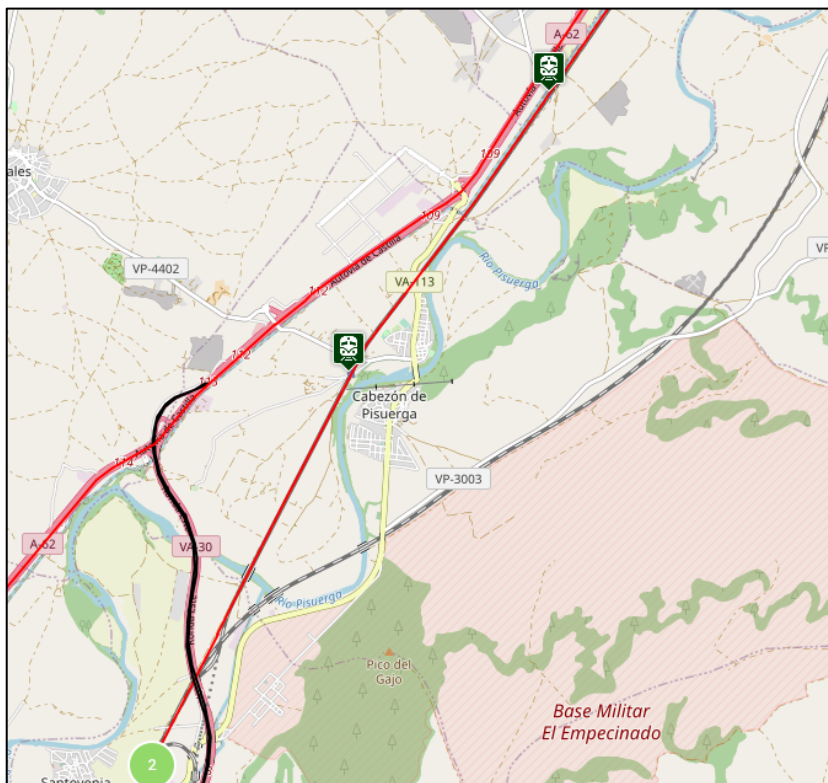
Según la información que traslada el **Geoportal de Protección Civil de Castilla y León**, a continuación, se presentan y se delimitan los riesgos ambientales y tecnológicos que afectan al termino municipal de Cabezón de Pisuergra

En cuanto a los riesgos naturales generalizado en los municipios de Castilla y León se encuentran los incendios forestales y los riesgos por dinámica de laderas. En el primer caso, el municipio de Cabezón de Pisuergra cuenta con un riesgo bajo frente a la probabilidad de incendios forestales. En lo referido a la peligrosidad por deslizamiento de laderas el municipio, como se puede observar en la siguiente imagen, cuenta con una configuración geomorfológica que conlleva un riesgo bajo-medio en lo que a deslizamientos de laderas se refiere, localizado el mayor riesgo especialmente en las cuevas de los páramos circundantes y el entorno del cauce del Pisuergra.



**Mapa de peligrosidad por deslizamiento de laderas.**

En lo que respecta a los riesgos tecnológicos, se identifica un riesgo de transporte por ferrocarril y un riesgo alto por transporte de mercancías peligrosas en la VA-30 y en la autovía A-62.



**Ilustración 4.- Mapa de riesgo por transporte de mercancías por carretera**

Finalmente, en cuanto a la incidencia de la modificación sobre estos riesgos naturales y tecnológicos cabe señalar que su cometido se centra en la adaptación y mejora de ciertos artículos. Precisamente debido a esta misma naturaleza no es posible anticipar afección alguna desde el punto de vista del agravamiento del riesgo, ya sea aumentando la peligrosidad o vulnerabilidad, para lo que será preciso estar al caso concreto que se instale.

## TÍTULO 4. DOCUMENTOS MODIFICADOS: ESTADO ACTUAL Y RESULTADO DE LA MODIFICACIÓN.

---

Se incluyen a continuación, los documentos en su versión vigente actualmente y en la versión resultante de esta modificación:

- **NORMATIVA:**

Artículos afectados por las modificaciones: 32, 87, 88, 103, 104, 114, 116, 137, 139, 144, 144bis (nuevo), 152, 168bis (nuevo) y 174.

- **MEMORIA:**

Hojas afectadas por las modificaciones: Página 30

- **PLANOS:**

Planos afectados por las modificaciones:

- PO.01
- PO.01.bis
- PO.02.01
- PO.02.02
- PO.02.03
- PO.02.04
- PO.02.05
- PO.02.06

- **FICHAS:**

\_ Ficha del SUNC nº 2

## **PÁGINAS DE LA MEMORIA VINCULANTE. Estado actual y modificado**

### **ESTADO ACTUAL**

Memoria Vinculante del PGOU de Cabezón de Pisuerga vigente.

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

**Sector SUNC 02:**

Se trata del sector de Suelo Urbanizable II delimitado por las Normas Subsidiarias anteriores que, al desarrollarse todos los terrenos que tiene alrededor transformándose estos en Suelo Urbano, ha quedado aislado. Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, una serie de viales de apertura obligatoria, con la anchura determinada. Si bien este Plan General no establece la ordenación detallada del Sector, si se establece el uso de una de las manzanas, en concreto los espacios libres de cesión al ayuntamiento, que se determinan en la correspondiente ficha. Se mantiene la delimitación de las vigentes Normas Subsidiarias, por ajustarse a los sectores colindantes ya desarrollados.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

**Ordenación general:**

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

**Sector SUNC 03:**

Se trata de la anterior Unidad de Transformación 2, Mateos, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar. En el caso de las cesiones para Equipamientos además se define situación, en continuidad con la zona dotacional colindante.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

**Ordenación general:**

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.

**ESTADO MODIFICADO**

Memoria Vinculante del PGOU de Cabezón de Pisuerga modificada

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

**Sector SUNC 02:**

Se trata de la anterior Unidad de Transformación 2, Mateos, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

**Ordenación general:**

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

**Sector SUNC 03:**

Se trata del sector de Suelo Urbanizable II delimitado por las Normas Subsidiarias anteriores que, al desarrollarse todos los terrenos que tiene alrededor transformándose estos en Suelo Urbano, ha quedado aislado. Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, una serie de viales de apertura obligatoria, con la anchura determinada. Si bien este Plan General no establece la ordenación detallada del Sector, sí se establece el uso de una de las manzanas, en concreto para la implantación de los equipamientos públicos de cesión al ayuntamiento, que se determinan en la correspondiente ficha. Se mantiene la delimitación de las vigentes Normas Subsidiarias, por ajustarse a los sectores colindantes ya desarrollados.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

**Ordenación general:**

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.

## **PÁGINAS DE LA NORMATIVA. Estado actual y modificado**

### **ESTADO ACTUAL**

Normativa del PGOU de Cabezón de Pisuerga vigente.

Estas áreas se encuentran ejecutadas o en fase de desarrollo conforme al citado planeamiento y se estiman compatibles con las previsiones y objetivos del presente P.G.O.U.

2. El régimen aplicable a estos ámbitos viene establecido por las determinaciones específicas contenidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión, siempre que éstos se hubieran aprobado definitivamente de manera previa a la aprobación definitiva del presente documento.

3. En el caso contrario serán de aplicación todas las condiciones que establezca este P.G.O.U. para los diferentes predios.

4. Las referencias hechas en dichos instrumentos al planeamiento general, si las hubiere, se entenderán hechas a la figura de planeamiento general vigente en el momento de su aprobación.

5. La Normativa vigente en los planes asumidos es la aprobada en ellos y en sus modificaciones posteriores, sin perjuicio de las remisiones a este Plan General, entendiendo que serán a la normativa vigente en el momento de su aprobación.

Dicha normativa se interpretará de conformidad con los principios establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 de Medidas Sobre Urbanismo y Suelo y en su Reglamento de desarrollo, modificado por el Decreto 45/2009, cuyos preceptos prevalecerán en caso de contradicción con el planeamiento asumido.

### **ARTÍCULO 33.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS.**

1. No podrán autorizarse divisiones de parcelas que den lugar a parcelas inferiores al tamaño mínimo permitido en esta normativa o en la legislación agraria (artículo 23 de la Ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias), para los distintos tipos de zonas, salvo si los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca que cumpla con dichos mínimos, o cuando la finca segregada sea de cesión obligatoria como consecuencia de una Unidad de Actuación o un reajuste de alineaciones.

2. No podrá autorizarse la segregación de aquella parcela cuya edificabilidad esté agotada por la actuación o edificación existente, a menos que sea para afectarla como cesión al Ayuntamiento, con carácter dotacional público y éste lo acepte.

3. No se autoriza ninguna segregación de la que resulte alguna parcela que no sea susceptible de recibir todos los servicios urbanos que le correspondan, por dar frente a un viario insuficiente u otros motivos.

4. Asimismo, se cumplirá en todo caso lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo.

**CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****ARTÍCULO 86.- SECTOR SUNC 01**

Se trata de la anterior Unidad de Transformación 1, Granja Torreblanca, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar. En el caso de las cesiones para Equipamientos además se define situación, en continuidad con la zona dotacional colindante.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

**1. Ordenación general:**

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

**2. Las condiciones de ordenación detallada se establecen en la correspondiente ficha.****ARTÍCULO 87.- SECTOR SUNC 02**

Se trata del sector de Suelo Urbanizable II delimitado por las Normas Subsidiarias anteriores que, al desarrollarse todos los terrenos que tiene alrededor transformándose estos en Suelo Urbano, ha quedado aislado. Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, una serie de viales de apertura obligatoria, con la anchura determinada. Si bien este Plan General no establece la ordenación detallada del Sector, si se establece el uso de una de las manzanas, en concreto los espacios libres de cesión al ayuntamiento, que se determinan en la correspondiente ficha. Se mantiene la delimitación de las vigentes Normas Subsidiarias, por ajustarse a los sectores colindantes ya desarrollados.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

**1. Ordenación general:**

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.

- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

2. La ordenación detallada se establece en la correspondiente ficha.

### **ARTÍCULO 88.- SECTOR SUNC 03**

Se trata de la anterior Unidad de Transformación 2, Mateos, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar. En el caso de las cesiones para Equipamientos además se define situación, en continuidad con la zona dotacional colindante.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

1. Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

2. La ordenación detallada se establece en la correspondiente ficha.

### **ARTÍCULO 89.- 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.

1. Ordenación general:

### **ARTÍCULO 103.- SECTOR SUR 16 Y SECTOR SUR 17**

Se agrupan estos dos sectores puesto que los dos se han tramitado en base al documento de planeamiento urbanístico anterior.

En cuanto al sector 16, estos terrenos, colindantes con la autovía de Castilla se han clasificado mediante un Plan de Interés Regional que afecta a terrenos pertenecientes a los Términos Municipales de Cabezón de Pisuerga, Cigales y Corcos del Valle.

Las condiciones de ordenación general y detallada son las establecidas en el “Proyecto para el Desarrollo Urbanístico del Área de Actividades del Canal de Castilla en Cabezón, Cigales y Corcos del Valle (Valladolid)”.

El Sector 17 cuenta con Plan Parcial, proyecto de actuación y urbanización aprobados definitivamente, si bien no se han finalizado las obras de urbanización ni han sido recibidas por el Ayuntamiento, por lo que se clasifican los terrenos como suelo urbanizable. Sus condiciones de ordenación vienen establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

#### **Sección 2ª.- Áreas de Planeamiento Previo (APP)**

### **ARTÍCULO 104.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (APP)**

Las condiciones de ordenación general y detallada de cada uno de estos ámbitos vienen recogidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados conforme al planeamiento general vigente en el momento de su aprobación.

#### D.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

1. Se engloban en esta categoría los terrenos de “La Vega del Pisuerga” que las DOTVAENT clasifica como APHA.
2. Se trata de terrenos que se protegen por su calidad y riqueza agrícola tal y como se recoge en el artículo 34 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.
3. El régimen establecido para este tipo de suelo es el regulado en el artículo 62 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### E.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

1. Se engloban en esta categoría la zona del Campo de Tiro Renedo-Cabezón y Base “El Empecinado”.
2. Se trata de terrenos que se protegen porque su urbanización es contraria a las exigencias de la Defensa Nacional, tal y como se señala en el artículo 38.b).1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
3. El régimen establecido para este tipo de suelo es el regulado en el artículo 62 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### F.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.

1. Se engloban en esta categoría los terrenos ocupados por las bodegas.
2. Se trata de terrenos que se protegen para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, en los que se incluyen las zonas señaladas en el artículo 33 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
3. El régimen establecido para este tipo de suelo es el regulado en el artículo 61 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **Sección 3ª.- Condiciones generales de edificación en Suelo Rústico.**

#### **ARTÍCULO 114.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN.**

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso a que se vincule cada edificación:

##### **A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS Y ANÁLOGAS.**

a- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación del Suelo Rústico con los fines mencionados:

- 1- Sin limitación de superficie

- 2- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m

b- Establos y criaderos de animales:

- 1- Sin limitación de superficie.
  - 2- Altura máxima 1 planta y 7,50 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
  - 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>
  - 4- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m
  - 5- Distancia mínima a Suelo Urbano de uso Residencial la establecida en la normativa sectorial o en su defecto de 1.000ml para nuevas explotaciones y de 90 ml para las existentes que estén registradas en el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería con anterioridad al 9 de marzo de 2000. Esta distancia de 90 ml reducida se autorizará siempre que no se modifique el grupo ganadero en lo referente a la capacidad instalada a fecha 9 de marzo del 2000.
- Cualquier modificación en el grupo ganadero supondrá modificación de Licencia Ambiental y no será autorizable a menos de la establecida en la normativa sectorial o en su defecto una distancia mínima de 1.000 ml.

#### B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
- 3- Parcela mínima la catastral o 2.500 m<sup>2</sup>
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m
- 3- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).

#### C. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

- 1- Índice de edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2- Altura máxima: 2 plantas y 7,50 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m<sup>2</sup>.
- 5- Se exigirá la declaración expresa del interés público por la Administración competente.

#### D. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Uso prohibido según el artículo 16.1 de las DOTVAENT sobre las directrices para el control de edificaciones aisladas.

#### E. HOSTELERÍA.

- 1- Índice de edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2- Altura máxima: 2 plantas (B+1) y 7,50 m a cornisa.

- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m<sup>2</sup>.

#### **ARTÍCULO 115.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.**

En la zona de bodegas, para la que se establece esta categoría del suelo, se establecen las siguientes condiciones:

Al tratarse de bodegas existentes bajo rasante, lo único que se regula es el acceso a este espacio. El mencionado acceso se podrá realizar a través de una edificación sobre rasante, que se regulará por las siguientes condiciones:

- Superficie máxima construida sobre rasante: 10,00 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: B (1 planta)
- Se integrará en el entorno en lo que a materiales y volumen se refiere, con acabados en materiales propios de la tradición constructiva autóctona. Idéntico tratamiento se deberá dar a las chimeneas y respiraderos.

#### **ARTÍCULO 116.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN.**

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.

##### **A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, ETC.**

- 1- Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas (regadíos) minerales, forestales, arqueológicos, etc.
- 2- Índice de edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 3- Altura máxima: 1 planta y 6,00 m a cornisa (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 4- Parcela mínima: la catastral existente o la superficie mínima de cultivo (8 Ha en secano y 3 Ha de regadío)
- 5- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m.

##### **B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.**

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima: 1 planta y 5,00 m a cornisa.
- 3- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.
- 4- Se podrán autorizar asimismo:

- a- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales excepto aquellas destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- b- Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección.

5- Por iniciativa del municipio o de organismos oficiales se podrán redactar Planes Especiales tendentes a mejorar los recursos paisajísticos y su utilización.

#### **Sección 4ª.- Condiciones relativas al Dominio Público Hidráulico.**

### **ARTÍCULO 117.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

1. La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de abril y por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y sus sucesivas modificaciones.
2. Para la planificación y posterior realización de las obras que se pudieran realizar se tendrá en cuenta todo lo previsto en el texto refundido de la Ley de Aguas y en el citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico, relativo a la mejora de las características hidráulicas de los cauces fluviales y sus márgenes.
3. Se respetarán en todo caso las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5m en cada margen, establecido en los artículos 6 y 7 del Reglamento.
4. La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas, R.D.1/2001, de 20 de julio, y el antes citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
5. Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:
  - a) Efectuar vertidos directos e indirectos que contaminen las aguas.
  - b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
  - c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
6. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa del organismo competente, según el procedimiento regulado en el Art. 246 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

## **ARTÍCULO 137.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OTROS USOS.**

### **a. Condiciones de las instalaciones agroganaderas (establos, cuadras y corrales).**

1. No se permitirán nuevas instalaciones de establos de ganado ovino, o porcino, vaquerías o explotaciones avícolas, dentro del casco urbano ni a menos de 500 m del mismo.
2. Las existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, dentro del casco delimitado, deberán prever su traslado, o desaparición, dado que se trata de un uso no conforme con la reglamentación de usos de este Plan General, y consecuentemente quedan en situación de Fuera de Ordenación con carácter definitivo, quedando sometidas el régimen establecido por la legislación urbanística vigente.
3. En las existentes, en el resto del municipio, serán de aplicación las determinaciones de las normativas sectoriales que les fuera de aplicación.

### **b. Condiciones de las instalaciones de uso recreativo y social.**

Los locales destinados a usos recreativos y sociales cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto nº 2816/82 de 27 de agosto).

#### *a.- Uso comercial y de servicios.*

- 1- Los locales de comercio y de servicios así como los talleres y almacenes tendrán acceso propio e independiente desde la calle o espacio urbano exterior accesible.
- 2- La altura interior mínima de la zona de público deberá ser de 2,70 m. En zona de aseos, pasos y almacenes podrá ser de 2,20 m.
- 3- Todo local comercial dispondrá de servicios sanitarios en función de su uso y superficie:
  - A- Locales de pública concurrencia (bares, restaurantes, cines, etc.) Hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie de público, un lavabo y un inodoro separados para cada sexo; por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción a mayores se colocará un lavabo y un inodoro más para cada sexo. En locales de más de 200 m<sup>2</sup> al público deberá haber un aseo específico para minusválidos o uno de los lavabos e inodoros de cada sexo estarán adaptados para el uso por minusválidos.
  - B- Resto de locales. Hasta 250 m<sup>2</sup> habrá un aseo con lavabo e inodoro para el personal y, ocasionalmente, para los clientes. En locales de más de 250 m<sup>2</sup> se deberán disponer dos aseos diferenciados por sexos con la misma dotación.

- 4- En locales de pública concurrencia las puertas de aseos no abrirán directamente al espacio de público, se deberá acceder a través de un vestíbulo de independencia.

### **c. Condiciones de construcción en relación con los espacios públicos.**

#### *a- Cimentaciones.*

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrá rebasar en ningún caso los límites de la alineación oficial exterior.

#### *b- Muros perimetrales.*

1. Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de 3 metros de distancia de la calle o medianería, será

- Hostelería.
- Espectáculos- Reunión, en planta baja o sótano, hasta 250 espectadores.
- Talleres, hasta 250 m<sup>2</sup> y 10 cv.
- Almacenes, hasta 500 m<sup>2</sup>.
- Colectivo
- Espacios libres
- Garaje y estacionamiento

Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.

#### **ARTÍCULO 140.- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL ESPECÍFICO (RE).**

- a) *Uso dominante:* Residencial Familiar. Mínimo: 60%
- b) *Usos Permitidos:*
  - Residencial colectivo
  - Colectivo
  - Hostelería
  - Comercio y servicios.
  - Talleres, hasta 250 m<sup>2</sup> y 10 cv.
  - Espacio Libre
  - Garaje y estacionamiento

#### **ARTÍCULO 141.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA URBANA (IU)**

- a) *Uso dominante:* Industria, mínimo 30%
- b) *La suma de los usos industria, taller y almacén supondrá, al menos, el 50%*
- c) *Usos permitidos:*
  - Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
  - Residencial colectivo
  - Talleres
  - Almacenes
  - Comercio y servicios
  - Colectivo.
  - Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
  - Garaje y estacionamiento
  - Espacio Libre

#### **ARTÍCULO 142.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA GENERAL (IG)**

- a) *Uso dominante: Industria, mínimo 40%*
- b) *La suma de los usos industria, taller y almacén supondrá, al menos, el 60%*
- c) *Usos permitidos:*
  - Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
  - Residencial colectivo
  - Talleres
  - Almacenes
  - Comercio y servicios
  - Colectivo.
  - Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
  - Gasolineras
  - Garaje y estacionamiento
  - Espacio Libre

#### **ARTÍCULO 143.- CONDICIONES DEL USO ESPACIOS LIBRES (EL).**

- a) *Uso dominante: Espacio Libre*
- b) *Usos Permitidos:*
  - Espectáculos-Reunión
  - Garaje y estacionamiento
  - Comercio y servicios: pequeños quioscos, templete o similares
  - Colectivo, para actividades al aire libre, ocupando como máximo el 30% de la superficie total

#### **ARTÍCULO 144.- CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO (EQ).**

- a) *Uso dominante: Colectivo*
- b) *Usos Permitidos:*
  - Comercio y servicios
  - Residencial colectivo,
  - Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores
  - Hostelería
  - Servicios Urbanos
  - Garaje y Estacionamiento
  - Oficinas

- Espectáculo y reunión
- Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.
- Espacio Libre

Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.

#### **ARTÍCULO 145.- CONDICIONES DEL USO BODEGAS (BO).**

a) *Uso dominante:* Espectáculo y reunión

b) *Usos Permitidos:*

- Almacén
- Hostelería
- Comercio y servicios
- Garaje y estacionamiento
- Parque y jardín
- Recreo, ocio y expansión
- Viario y comunicación
- Servicios urbanos

c) *Usos Prohibidos:* El resto

#### **ARTÍCULO 146.- CONDICIONES DEL USO VIARIO PÚBLICO (VI).**

a) *Uso dominante:* Viario y Comunicación. Incluye en su ámbito zonas estacionales y de recreo, expansión y espacios arbolados.

b) *Usos Permitidos:*

- Espacios Libres
- Espectáculo y Reunión para actividades al aire libre
- Comercio y servicio: pequeños quioscos, templetes o similares
- Servicios urbanos
- Garaje y estacionamiento

#### **ARTÍCULO 147.- CONDICIONES DEL USO SERVICIOS URBANOS (SU).**

a) *Uso dominante:* Servicios urbanos

b) *Usos Permitidos:*

- Espacios Libres
- Viario

Se podrán admitir otros usos cuando sean necesarios para el servicio correspondiente.

5. En cualquier caso, se mantendrá la posibilidad de llevar dicha intersección como mínimo a 7,50 m de la fachada a la calle más alta.
6. En general, para todas las Ordenanzas, la pendiente máxima de la cubierta será de 30° salvo situaciones excepcionales y justificadas por los usos que acojan.
7. Los petos o barandillas de terrazas de cubierta plana no superarán la altura de 1,5m, medidos desde el nivel de pavimento terminado, pudiendo llegar a 1,50 metros en soluciones permeables de tipo metálico o similar.

## **ARTÍCULO 152.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.**

### **1. Edificabilidad materializable.**

1. Se define la edificabilidad materializable como la máxima superficie edificable computable, sobre rasante, que el Plan General fija para una parcela, expresada en metros cuadrados.

2. La edificabilidad supone la cantidad máxima de edificación atribuida por el Planeamiento a un predio de propiedad pública o privada; configurando el contenido cuantitativo del derecho a edificar.

### **2. Determinación de la máxima edificabilidad materializable**

La máxima edificabilidad materializable sobre una parcela puede estar determinada de dos formas distintas:

A.- Por un índice único aplicable sobre cada zona de distinta ordenanza de la parcela expresado en metros cuadrados sobre metro cuadrado de parcela calificada.

B.- El volumen máximo que se puede inscribir en el sólido capaz permitido

En caso de obtener distintos resultados al aplicar ambos métodos, será de aplicación el menor de ellos.

### **3. Cómputo de edificabilidad.**

1. Se considera que computan edificabilidad todas y cada una de las superficies construidas sobre rasante que estén cerradas, con las siguientes matizaciones:

2. En el caso de que la edificabilidad máxima esté determinada por el sólido capaz, se exceptúa del cómputo de edificabilidad:

- Los vuelos permitidos, estén o no cerrados
- Los elementos permitidos que sobrepasen el gálibo de la cubierta.

3. En los casos en que sea un índice sobre la parcela lo que defina la edificabilidad máxima, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- Garajes y zonas de estacionamiento
- Los sótanos o semisótanos cuando se destinen a garaje o estacionamiento o bien a zonas de instalaciones, no superando estas últimas un 5% de la superficie construida total del edificio.

- No computarán cuartos de instalaciones en el resto de plantas, hasta un máximo del 7% de la superficie construida de cada planta.
- Las terrazas que estén descubiertas.
- Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.
- Los trasteros vinculados a cada vivienda, oficina o local, siempre que no se encuentren en la misma planta vividera, con superficie útil igual o menor de 12,00 m<sup>2</sup>. Si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m<sup>2</sup>, en cualquier planta.
- Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.
- Los porches, terrazas y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie.
- Se autoriza soportal en la planta baja de los edificios sin limitación alguna de superficie y sin computar su edificabilidad.
- Los primeros tres metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda.
- Los ascensores y sus cuartos de maquinaria
- En portales de edificaciones de uso residencial colectivo, no computará la superficie que exceda de 15 m<sup>2</sup>.
- Los rellanos de acceso a las viviendas en cada planta.

## **ARTÍCULO 153.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL.**

### **1. Normativa Técnica.**

Las viviendas, los servicios comunes de los edificios que las albergan y el equipamiento social y comunitario, deberán cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que sean exigibles en función a este Plan General y a la legislación vigente en cada momento.

### **2. Accesos.**

1. Todo edificio tendrá acceso desde una calle, plaza, espacio libre público, ajardinado o no, vía pública o desde un espacio exterior accesible. Se entiende como espacio exterior accesible aquel que cumpla los siguientes requisitos:

- a- Permitir la entrada y el giro de un camión de bomberos y estar libre de edificación y de cualquier obstáculo.
- b- Estar comunicado con una vía pública mediante una o varias embocaduras, cada una de ellas de anchura mínima 3,50 m y 4,50 m de altura.

3. En cualquier caso, deberá preverse su destrucción controlada.

#### **ARTÍCULO 168.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS.**

No obstante pese a lo dispuesto en el artículo anterior, el Ayuntamiento podrá establecer unas ordenanzas específicas sobre condiciones generales de urbanización que completen o varíen las aquí establecidas.

las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.

- Altura máxima (nº plantas): la expresada en el centroide de cada parcela
- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- No se permitirán retranqueos en actuaciones aisladas que rompan con la alineación general de la calle.
- Fondo máximo edificable: No se fija
- Parcela mínima: la catastral o 200 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 8 metros a vía pública o espacio libre público.
- Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
- Pendiente máxima de cubierta: 30º
- Ocupación bajo rasante: 100%
- Longitud máxima de fachada: 40,00 m
- Anchura máxima de edificio: 18,00 m , incluyendo vuelos.

3. Tipología de edificación permitida: Exenta. La edificación se sitúa de forma libre en la parcela.

#### **ARTÍCULO 174.- AMPLIACIÓN DE CASCO (AC)**

1. Se corresponde con las zonas consolidadas en el entorno del casco original.

2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- Edificabilidad: se regula de dos formas distintas: por un lado mediante el índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela y que aparece en el centroide correspondiente a cada parcela. La otra forma de expresar la edificabilidad es mediante el sólido capaz, limitado por las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.
- Altura máxima (nº plantas): la expresada en el centroide de cada parcela.
- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- Retranqueos: 3,00 metros a fondo de parcela. No se permitirán retranqueos en actuaciones aisladas que rompan con la alineación general de la calle.
- Fondo máximo edificable: 18,00 m desde la alineación principal.
- Parcela mínima: a efectos de segregaciones se establece una parcela mínima de 125,00 m<sup>2</sup> y 6,00 m de frente de fachada.

- Se permite adosar en linderos laterales y posterior construcciones auxiliares con usos vinculados al de la vivienda y siempre que ocupe como máximo 1 planta y que su superficie sea como máximo el 20% de la superficie de la vivienda.
- Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
- Pendiente máxima de cubierta: 30°.

3. Las parcelas con frente a la Avenida de Palencia tendrán como retranqueo obligatorio de las edificaciones, con respecto a la alineación exterior, el de las actuales edificaciones, dejando como espacios sin posibilidades de edificación los actuales espacios exteriores a las viviendas y comprendidos entre el retranqueo actual de la edificación y la línea de cerramiento de parcela.

En el caso de las viviendas situadas en el grupo "José Antonio" (Actuales números 40, 42, 44 y 46 de la Avenida de Palencia) se respetarán como espacios sin posibilidades de edificación los actuales jardines exteriores de las edificaciones. Dichos jardines deberán mantener las condiciones actuales de altura de sus cerramientos en frente y laterales, así como las características de su construcción.

4. No se autorizará construcción o instalación alguna, permanente o eventual, en el espacio libre existente entre la alineación exterior y la edificación actual.

#### **ARTÍCULO 175.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (RH)**

1. Se corresponden con áreas de desarrollo en vivienda unifamiliar en tipología adosada o pareada.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:
  - Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: B+I o la expresada en el centroide correspondiente.
  - Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
  - Retranqueo a alineación exterior: mínimo 3,00 m y máximo 5,00 m (el garaje se podrá enrasar a la alineación exterior, pero en este caso computará edificabilidad).
  - Retranqueo mínimo a fondo de parcela: 5,00 m. Se permite adosar construcciones auxiliares con usos vinculados al de la vivienda y siempre que ocupe como máximo 1 planta y que su superficie sea como máximo el 20% de la superficie de la vivienda.
  - Retranqueo a linderos laterales: No se permite, salvo en finales de hilera, que será como mínimo de 3,00 m.
  - Fondo máximo edificable: 15 m. desde línea de fachada.
  - Ocupación máxima de parcela: 70%
  - Parcela mínima a efectos de segregación: 125,00 m<sup>2</sup> y 6,00 metros de frente de fachada.
  - Se autorizan áticos o usos bajo cubierta que en todo caso quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
  - Pendiente máxima de cubierta: 30°.

3. No se autorizará construcción o instalación alguna, permanente o eventual, en el espacio libre existente entre la alineación exterior y la edificación actual.

#### **ARTÍCULO 176.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU)**

1. Se corresponden con las zonas residenciales de vivienda unifamiliar aislada dentro de la parcela
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:
  - Edificabilidad: para el cálculo de la edificabilidad total en la parcela se dividirá su superficie en tramos que se multiplicarán por los coeficientes correspondientes según la tabla adjunta:

**ESTADO MODIFICADO**

Normativa del PGOU de Cabezón de Pisuerga modificada

Estas áreas se encuentran ejecutadas o en fase de desarrollo conforme al citado planeamiento y se estiman compatibles con las previsiones y objetivos del presente P.G.O.U.

Para todos estos ámbitos, tanto el del sector urbanizable (S-17) como los del suelo urbano consolidado (SU APP 1, 2, 3 y 4), los planes parciales y sus modificaciones aprobadas se consideran como “planeamiento parcialmente asumido”, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Se asume en su totalidad la zonificación establecida en dichos instrumentos.
- Se asumen en su totalidad las condiciones de la ordenación detallada establecida por dichos instrumentos en las zonas señaladas en los planos de ordenación de este Plan General como S/PP “*Condiciones según Plan Parcial*”.
- En el resto de las zonas se aplicarán las condiciones de este Plan General indicadas en sus planos y normativa, con la única excepción de la edificabilidad en los casos en los que se indica como 0,0 en la etiqueta gráfica. En estos casos la edificabilidad será la establecida por el planeamiento de desarrollo específico aprobado.

2. El régimen aplicable a estos ámbitos viene establecido por las determinaciones específicas contenidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión, siempre que éstos se hubieran aprobado definitivamente de manera previa a la aprobación definitiva del presente documento.

3. En el caso contrario serán de aplicación todas las condiciones que establezca este P.G.O.U. para los diferentes predios.

4. Las referencias hechas en dichos instrumentos al planeamiento general, si las hubiere, se entenderán hechas a la figura de planeamiento general vigente en el momento de su aprobación.

5. La Normativa vigente en los planes asumidos es la aprobada en ellos y en sus modificaciones posteriores, sin perjuicio de las remisiones a este Plan General, entendiendo que serán a la normativa vigente en el momento de su aprobación.

Dicha normativa se interpretará de conformidad con los principios establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 de Medidas Sobre Urbanismo y Suelo y en su Reglamento de desarrollo, modificado por el Decreto 45/2009, cuyos preceptos prevalecerán en caso de contradicción con el planeamiento asumido.

### **ARTÍCULO 33.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS.**

1. No podrán autorizarse divisiones de parcelas que den lugar a parcelas inferiores al tamaño mínimo permitido en esta normativa o en la legislación agraria (artículo 23 de la Ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias), para los distintos tipos de zonas, salvo si los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca que cumpla con dichos mínimos, o cuando la finca segregada sea de cesión obligatoria como consecuencia de una Unidad de Actuación o un reajuste de alineaciones.

2. No podrá autorizarse la segregación de aquella parcela cuya edificabilidad esté agotada por la actuación o edificación existente, a menos que sea para afectarla como cesión al Ayuntamiento, con carácter dotacional público y éste lo acepte.

3. No se autoriza ninguna segregación de la que resulte alguna parcela que no sea susceptible de recibir todos los servicios urbanos que le correspondan, por dar frente a un viario insuficiente u otros motivos.

4. Asimismo, se cumplirá en todo caso lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo.

## **CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **ARTÍCULO 86.- SECTOR SUNC 01**

Se trata de la anterior Unidad de Transformación 1, Granja Torreblanca, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar. En el caso de las cesiones para Equipamientos además se define situación, en continuidad con la zona dotacional colindante.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

#### **1. Ordenación general:**

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

2. Las condiciones de ordenación detallada se establecen en la correspondiente ficha.

### **ARTÍCULO 87.- SECTOR SUNC 02**

Se trata de la anterior Unidad de Transformación 2, Mateos, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

#### **1. Ordenación general:**

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.

- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

2. La ordenación detallada se establece en la correspondiente ficha.

### **ARTÍCULO 88.- SECTOR SUNC 03**

Se trata del sector de Suelo Urbanizable II delimitado por las Normas Subsidiarias anteriores que, al desarrollarse todos los terrenos que tiene alrededor transformándose estos en Suelo Urbano, ha quedado aislado. Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, una serie de viales de apertura obligatoria, con la anchura determinada. Si bien este Plan General no establece la ordenación detallada del Sector, sí se establece el uso de una de las manzanas, en concreto para la implantación de los equipamientos públicos de cesión al ayuntamiento, que se determinan en la correspondiente ficha. Se mantiene la delimitación de las vigentes Normas Subsidiarias, por ajustarse a los sectores colindantes ya desarrollados.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

1. Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

2. La ordenación detallada se establece en la correspondiente ficha.

### **ARTÍCULO 89.- 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.

1. Ordenación general:

### **ARTÍCULO 103.- SECTOR SUR 16 Y SECTOR SUR 17**

Se agrupan estos dos sectores puesto que los dos se han tramitado en base al documento de planeamiento urbanístico anterior.

En cuanto al sector 16, estos terrenos, colindantes con la autovía de Castilla se han clasificado mediante un Plan de Interés Regional que afecta a terrenos pertenecientes a los Términos Municipales de Cabezón de Pisuerga, Cigales y Corcos del Valle.

Las condiciones de ordenación general y detallada son las establecidas en el “Proyecto para el Desarrollo Urbanístico del Área de Actividades del Canal de Castilla en Cabezón, Cigales y Corcos del Valle (Valladolid)”.

El Sector 17 cuenta con Plan Parcial, proyecto de actuación y urbanización aprobados definitivamente, si bien no se han finalizado las obras de urbanización ni han sido recibidas por el Ayuntamiento, por lo que se clasifican los terrenos como suelo urbanizable. Sus condiciones de ordenación vienen establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente. Este Plan General lo considera “planeamiento parcialmente asumido” en las condiciones establecidas en el artículo 32.

### **Sección 2ª.- Áreas de Planeamiento Previo (APP)**

#### **ARTÍCULO 104.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (APP)**

Las condiciones de ordenación general y detallada de cada uno de estos ámbitos vienen recogidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados conforme al planeamiento general vigente en el momento de su aprobación. Este Plan General los considera “planeamientos parcialmente asumidos” en las condiciones establecidas en el artículo 32.

**D.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.**

1. Se engloban en esta categoría los terrenos de “La Vega del Pisuerga” que las DOTVAENT clasifica como APHA.
2. Se trata de terrenos que se protegen por su calidad y riqueza agrícola tal y como se recoge en el artículo 34 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.
3. El régimen establecido para este tipo de suelo es el regulado en el artículo 62 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**E.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL.**

1. Se engloban en esta categoría la zona del Campo de Tiro Renedo-Cabezón y Base “El Empecinado”.
2. Se trata de terrenos que se protegen porque su urbanización es contraria a las exigencias de la Defensa Nacional, tal y como se señala en el artículo 38.b).1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
3. El régimen establecido para este tipo de suelo es el regulado en el artículo 62 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**F.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.**

1. Se engloban en esta categoría los terrenos ocupados por las bodegas.
2. Se trata de terrenos que se protegen para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, en los que se incluyen las zonas señaladas en el artículo 33 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
3. El régimen establecido para este tipo de suelo es el regulado en el artículo 61 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Sección 3ª.- Condiciones generales de edificación en Suelo Rústico.****ARTÍCULO 114.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN.**

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso a que se vincule cada edificación:

**A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS Y ANÁLOGAS.**

a- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación del Suelo Rústico con los fines mencionados, con la excepción de las instalaciones ganaderas reguladas en el apartado b:

- 1- Sin limitación de superficie

- 2- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m

b- Instalaciones ganaderas para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado y criaderos de animales:

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima 1 planta y 7,50 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>
- 4- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m
- 5- Distancia mínima a Suelo Urbano de uso Residencial: La establecida en la normativa sectorial o en su defecto 1.000 ml para nuevas explotaciones y 90 ml para las existentes que estén registradas en el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería con anterioridad al 9 de marzo de 2000.

Esta distancia de 90 ml reducida se autorizará siempre que no se modifique el grupo ganadero, en lo referente a la capacidad instalada a fecha 9 de marzo de 2000.

Cualquier modificación en el grupo ganadero supondrá modificación de Licencia Ambiental y no será autorizable a menos de la establecida en la normativa sectorial o en su defecto una distancia mínima de 1.000 ml.

#### B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
- 3- Parcela mínima la catastral o 2.500 m<sup>2</sup>
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m
- 5- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).

#### C. OTROS USOS Y EDIFICACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

- 1- Ocupación máxima de parcela: 20%
- 2- Altura máxima: 2 plantas y 7,50 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m<sup>2</sup>.
- 5- Se exigirá la declaración expresa del interés público por la Administración competente.

#### D. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Uso prohibido según el artículo 16.1 de las DOTVAENT sobre las directrices para el control de edificaciones aisladas.

#### E. HOSTELERÍA.

- 1- Ocupación máxima de parcela: 40%
- 2- Altura máxima: 2 plantas (B+1) y 7,50 m a cornisa.

- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m<sup>2</sup>.

### **ARTÍCULO 115.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.**

En la zona de bodegas, para la que se establece esta categoría del suelo, se establecen las siguientes condiciones:

Al tratarse de bodegas existentes bajo rasante, lo único que se regula es el acceso a este espacio. El mencionado acceso se podrá realizar a través de una edificación sobre rasante, que se regulará por las siguientes condiciones:

- Superficie máxima construida sobre rasante: 10,00 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: B (1 planta)
- Se integrará en el entorno en lo que a materiales y volumen se refiere, con acabados en materiales propios de la tradición constructiva autóctona. Idéntico tratamiento se deberá dar a las chimeneas y respiraderos.

### **ARTÍCULO 116.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN.**

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.

#### **A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, ETC.**

- 1- Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas (regadíos) minerales, forestales, arqueológicos, etc.
- 2- Ocupación máxima de parcela: 15%
- 3- Altura máxima: 1 planta y 6,00 m a cornisa (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 4- Parcela mínima: la catastral existente o la superficie mínima de cultivo (8 Ha en seco y 3 Ha de regadío)
- 5- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m.
- 6 - Distancia mínima a Suelo Urbano de uso Residencial: La establecida en la normativa sectorial o en su defecto 1.000 ml para nuevas explotaciones ganaderas citadas en el apartado A.b) del Artículo 114 y 90 ml para las existentes que estén registradas en el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería.

#### **B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.**

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima: 1 planta y 5,00 m a cornisa.
- 3- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.
- 4- Se podrán autorizar asimismo:

a- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales excepto aquellas destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

b- Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección, con las condiciones establecidas en el art. 114 C.

5- Por iniciativa del municipio o de organismos oficiales se podrán redactar Planes Especiales tendentes a mejorar los recursos paisajísticos y su utilización.

#### **Sección 4ª.- Condiciones relativas al Dominio Público Hidráulico.**

### **ARTÍCULO 117.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

1. La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de abril y por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y sus sucesivas modificaciones.
2. Para la planificación y posterior realización de las obras que se pudieran realizar se tendrá en cuenta todo lo previsto en el texto refundido de la Ley de Aguas y en el citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico, relativo a la mejora de las características hidráulicas de los cauces fluviales y sus márgenes.
3. Se respetarán en todo caso las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5m en cada margen, establecido en los artículos 6 y 7 del Reglamento.
4. La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas, R.D.1/2001, de 20 de julio, y el antes citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
5. Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:
  - a) Efectuar vertidos directos e indirectos que contaminen las aguas.
  - b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
  - c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
6. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa del organismo competente, según el procedimiento regulado en el Art. 246 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

**ARTÍCULO 137.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OTROS USOS.****a. Condiciones de las instalaciones agroganaderas.**

1. Se respetarán las distancias establecidas en las condiciones de uso en suelo rústico.
2. Las existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, dentro del casco delimitado, deberán prever su traslado, o desaparición, dado que se trata de un uso no conforme con la reglamentación de usos de este Plan General, y consecuentemente quedan en situación de Fuera de Ordenación con carácter definitivo, quedando sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística vigente.
3. En las existentes, en el resto del municipio, serán de aplicación las determinaciones de las normativas sectoriales que les fuera de aplicación.

**b. Condiciones de las instalaciones de uso recreativo y social.**

Los locales destinados a usos recreativos y sociales cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto nº 2816/82 de 27 de agosto).

*a.- Uso comercial y de servicios.*

- 1- Los locales de comercio y de servicios así como los talleres y almacenes tendrán acceso propio e independiente desde la calle o espacio urbano exterior accesible.
- 2- La altura interior mínima de la zona de público deberá ser de 2,70 m. En zona de aseos, pasos y almacenes podrá ser de 2,20 m.
- 3- Todo local comercial dispondrá de servicios sanitarios en función de su uso y superficie:
  - A- Locales de pública concurrencia (bares, restaurantes, cines, etc.) Hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie de público, un lavabo y un inodoro separados para cada sexo; por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción a mayores se colocará un lavabo y un inodoro más para cada sexo. En locales de más de 200 m<sup>2</sup> al público deberá haber un aseo específico para minusválidos o uno de los lavabos e inodoros de cada sexo estarán adaptados para el uso por minusválidos.
  - B- Resto de locales. Hasta 250 m<sup>2</sup> habrá un aseo con lavabo e inodoro para el personal y, ocasionalmente, para los clientes. En locales de más de 250 m<sup>2</sup> se deberán disponer dos aseos diferenciados por sexos con la misma dotación.
- 4- En locales de pública concurrencia las puertas de aseos no abrirán directamente al espacio de público, se deberá acceder a través de un vestíbulo de independencia.

**c. Condiciones de construcción en relación con los espacios públicos.***a- Cimentaciones.*

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrá rebasar en ningún caso los límites de la alineación oficial exterior.

*b- Muros perimetrales.*

1. Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de 3 metros de distancia de la calle o medianería, será

- Hostelería.
- Espectáculos- Reunión, en planta baja o sótano, hasta 250 espectadores.
- Talleres, hasta 250 m<sup>2</sup> y 10 cv.
- Almacenes, hasta 500 m<sup>2</sup>.
- Colectivo
- Espacios libres
- Garaje y estacionamiento

Los usos permitidos residencial colectivo, oficinas, hostelería y colectivo pueden ser exclusivos de parcela.

En parcelas de menos de 6 metros de frente a calle podrán ser exclusivos en parcela los usos de comercio y servicios, así como el garaje y estacionamiento, ambos usos hasta un máximo de 100 m<sup>2</sup>.

#### **ARTÍCULO 140.- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL ESPECÍFICO (RE).**

- a) *Uso dominante:* Residencial Familiar. Mínimo: 60%
- b) *Usos Permitidos:*
  - Residencial colectivo
  - Colectivo
  - Hostelería
  - Comercio y servicios.
  - Talleres, hasta 250 m<sup>2</sup> y 10 cv.
  - Espacio Libre
  - Garaje y estacionamiento

#### **ARTÍCULO 141.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA URBANA (IU)**

- a) *Uso dominante:* Industria, mínimo 30%
- b) *La suma de los usos industria, taller y almacén supondrá, al menos, el 50%*
- c) *Usos permitidos:*
  - Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
  - Residencial colectivo
  - Talleres
  - Almacenes
  - Comercio y servicios
  - Colectivo.
  - Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
  - Garaje y estacionamiento
  - Espacio Libre

**ARTÍCULO 142.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA GENERAL (IG)**

- a) *Uso dominante: Industria, mínimo 40%*
- b) *La suma de los usos industria, taller y almacén supondrá, al menos, el 60%*
- c) *Usos permitidos:*
  - Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
  - Residencial colectivo
  - Talleres
  - Almacenes
  - Comercio y servicios
  - Colectivo.
  - Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
  - Gasolineras
  - Garaje y estacionamiento
  - Espacio Libre

**ARTÍCULO 143.- CONDICIONES DEL USO ESPACIOS LIBRES (EL).**

- a) *Uso dominante: Espacio Libre*
- b) *Usos Permitidos:*
  - Espectáculos-Reunión
  - Garaje y estacionamiento
  - Comercio y servicios: pequeños quioscos, templete o similares
  - Colectivo, para actividades al aire libre, ocupando como máximo el 30% de la superficie total

**ARTÍCULO 144.- CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO (EG).**

- a) *Uso dominante: Colectivo, mínimo 20%*
- b) *Usos Permitidos:*
  - Comercio y servicios
  - Residencial colectivo,
  - Hostelería
  - Servicios Urbanos
  - Garaje y Estacionamiento
  - Oficinas

- Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.
- Espacio Libre

**ARTÍCULO 144.BIS.- CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO\* (EG\*).**

a) Uso dominante: Colectivo

b) Usos Permitidos:

- Comercio y servicios
- Residencial colectivo,
- Residencial familiar (unifamiliar), vinculada a alguno de los usos anteriores
- Hostelería
- Servicios Urbanos
- Garaje y Estacionamiento
- Oficinas
- Espectáculo y reunión
- Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.
- Espacio Libre

Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.

El uso residencial solo se permite vinculado a alguno de los otros usos permitidos y deberá estar precedido de la acreditación de la autorización administrativa correspondiente a dicha actividad.

**ARTÍCULO 145.- CONDICIONES DEL USO BODEGAS (BO).**

a) *Uso dominante:* Espectáculo y reunión

b) *Usos Permitidos:*

- Almacén
- Hostelería
- Comercio y servicios
- Garaje y estacionamiento
- Parque y jardín
- Recreo, ocio y expansión
- Viario y comunicación
- Servicios urbanos

c) *Usos Prohibidos:* El resto

**ARTÍCULO 146.- CONDICIONES DEL USO VIARIO PÚBLICO (VI).**

a) *Uso dominante:* Viario y Comunicación. Incluye en su ámbito zonas estacionales y de recreo, expansión y espacios arbolados.

b) *Usos Permitidos:*

- Espacios Libres
- Espectáculo y Reunión para actividades al aire libre
- Comercio y servicio: pequeños quioscos, templetos o similares
- Servicios urbanos
- Garaje y estacionamiento

**ARTÍCULO 147.- CONDICIONES DEL USO SERVICIOS URBANOS (SU).**

a) *Uso dominante:* Servicios urbanos

b) *Usos Permitidos:*

- Espacios Libres
- Viario

Se podrán admitir otros usos cuando sean necesarios para el servicio correspondiente.

5. En cualquier caso, se mantendrá la posibilidad de llevar dicha intersección como mínimo a 7,50 m de la fachada a la calle más alta.
6. En general, para todas las Ordenanzas, la pendiente máxima de la cubierta será de 30° salvo situaciones excepcionales y justificadas por los usos que acojan.
7. Los petos o barandillas de terrazas de cubierta plana no superarán la altura de 1,5m, medidos desde el nivel de pavimento terminado, pudiendo llegar a 1,50 metros en soluciones permeables de tipo metálico o similar.

## **ARTÍCULO 152.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.**

### **1. Edificabilidad materializable.**

1. Se define la edificabilidad materializable como la máxima superficie edificable computable, sobre rasante, que el Plan General fija para una parcela, expresada en metros cuadrados.

2. La edificabilidad supone la cantidad máxima de edificación atribuida por el Planeamiento a un predio de propiedad pública o privada; configurando el contenido cuantitativo del derecho a edificar.

### **2. Determinación de la máxima edificabilidad materializable**

La máxima edificabilidad materializable sobre una parcela puede estar determinada de dos formas distintas:

A.- Por un índice único aplicable sobre cada zona de distinta ordenanza de la parcela expresado en metros cuadrados sobre metro cuadrado de parcela calificada.

B.- El volumen máximo que se puede inscribir en el sólido capaz permitido

En caso de obtener distintos resultados al aplicar ambos métodos, será de aplicación el menor de ellos.

### **3. Cómputo de edificabilidad.**

1. De forma general, se considera que computan edificabilidad:

- Todas y cada una de las superficies construidas sobre rasante que estén cubiertas.
- Computará el 100 % de la superficie de los porches, terrazas y balcones.
- Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales. Únicamente estarán exentas del cómputo de edificabilidad cuando su instalación sea de carácter puntual y claramente limitada en el tiempo.
- Para cada caso específico, se tendrán en cuenta además las matizaciones siguientes.

2. De forma específica, en el caso de que la edificabilidad máxima esté determinada por el sólido capaz, se exceptúa del cómputo de edificabilidad:

- Los vuelos permitidos, estén o no cerrados
- Los elementos permitidos que sobrepasen el gálibo de la cubierta.

3. De forma específica, en los casos en que sea un índice sobre la parcela lo que defina la edificabilidad máxima, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- Garajes y zonas de estacionamiento, siempre que estén descubiertas.
- Los sótanos o semisótanos cuando se destinen a garaje o estacionamiento o bien a zonas de instalaciones, no superando estas últimas un 5% de la superficie construida total del edificio.
- No computarán cuartos de instalaciones en el resto de plantas, hasta un máximo del 7% de la superficie construida de cada planta.
- Las terrazas que estén descubiertas.
- Los trasteros vinculados a cada vivienda, oficina o local, siempre que no se encuentren en la misma planta vividera, con superficie útil igual o menor de 12,00 m<sup>2</sup>. Si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m<sup>2</sup>, en cualquier planta.
- Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.
- Se autoriza soportal en la planta baja de los edificios sin limitación alguna de superficie y sin computar su edificabilidad.
- Los primeros tres metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda.
- Los ascensores y sus cuartos de maquinaria
- En portales de edificaciones de uso residencial colectivo, no computará la superficie que exceda de 15 m<sup>2</sup>.
- Los rellanos de acceso a las viviendas en cada planta.

## **ARTÍCULO 153.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL.**

### **1. Normativa Técnica.**

Las viviendas, los servicios comunes de los edificios que las albergan y el equipamiento social y comunitario, deberán cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que sean exigibles en función a este Plan General y a la legislación vigente en cada momento.

### **2. Accesos.**

1. Todo edificio tendrá acceso desde una calle, plaza, espacio libre público, ajardinado o no, vía pública o desde un espacio exterior accesible. Se entiende como espacio exterior accesible aquel que cumpla los siguientes requisitos:

- a- Permitir la entrada y el giro de un camión de bomberos y estar libre de edificación y de cualquier obstáculo.
- b- Estar comunicado con una vía pública mediante una o varias embocaduras, cada una de ellas de anchura mínima 3,50 m y 4,50 m de altura.
- c- Desde la vía pública exterior se podrá acceder con un vehículo de forma directa, sin subir o bajar peldaños o rampas de pendiente superior al 12%. El forjado o las soleras de este espacio deberán resistir una sobrecarga de uso de al menos 20 kN/m<sup>2</sup>

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 1.30 metros, con una altura

3. En cualquier caso, deberá preverse su destrucción controlada.

#### **ARTÍCULO 168.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS.**

No obstante pese a lo dispuesto en el artículo anterior, el Ayuntamiento podrá establecer unas ordenanzas específicas sobre condiciones generales de urbanización que completen o varíen las aquí establecidas.

#### **ARTÍCULO 168 BIS.- INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE UTILIDAD Y SERVICIO PÚBLICO EN INMUEBLES**

El Ayuntamiento podrá proceder, y los propietarios de los inmuebles vendrán obligados a consentir, la instalación en ellos de soportes, señales u otros elementos utilidad y servicio público, en particular, la implantación de puntos de alumbrado público, cumpliendo las condiciones estéticas fijadas en esta normativa.

las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.

- Altura máxima (nº plantas): la expresada en el centroide de cada parcela
- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- No se permitirán retranqueos en actuaciones aisladas que rompan con la alineación general de la calle.
- Fondo máximo edificable: No se fija
- Parcela mínima: la catastral o 200 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 8 metros a vía pública o espacio libre público.
- Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
- Pendiente máxima de cubierta: 30º
- Ocupación bajo rasante: 100%
- Longitud máxima de fachada: 40,00 m
- Anchura máxima de edificio: 18,00 m , incluyendo vuelos.

3. Tipología de edificación permitida: Exenta. La edificación se sitúa de forma libre en la parcela.

#### **ARTÍCULO 174.- AMPLIACIÓN DE CASCO (AC)**

1. Se corresponde con las zonas consolidadas en el entorno del casco original.

2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- Edificabilidad: se regula de dos formas distintas: por un lado mediante el índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela y que aparece en el centroide correspondiente a cada parcela. La otra forma de expresar la edificabilidad es mediante el sólido capaz, limitado por las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.
- Altura máxima (nº plantas): la expresada en el centroide de cada parcela.
- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- Retranqueos: 3,00 metros a fondo de parcela. Al frente o frentes de la parcela a vía pública los planos de ordenación podrán señalar una línea de retranqueo mínimo de la edificación (en la leyenda de los planos identificada como “límite de edificación”). En caso de no señalarse gráficamente dicha línea, se entenderá que es posible la alineación a vial. La posición de las líneas de retranqueo afectará por defecto a la totalidad de la altura de la edificación desde su rasante hasta su coronación, salvo que se indique lo contrario en planos.
- Fondo máximo edificable: 18,00 m desde la alineación principal. Cuando los planos de ordenación establezcan una línea de “límite de edificación”, el fondo máximo edificable podrá incrementarse hasta 19,00 m.
- Parcela mínima: a efectos de segregaciones se establece una parcela mínima de 125,00 m<sup>2</sup> y 6,00 m de frente de fachada.

- Se permite adosar a linderos sin frente a vía pública construcciones auxiliares con usos vinculados al de la vivienda y siempre que ocupe como máximo 1 planta y que su superficie sea como máximo el 20% de la superficie de la vivienda.
- Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
- Pendiente máxima de cubierta: 30°.

3. No se permitirá construcción o instalación alguna, permanente o eventual, en el espacio libre existente entre la alineación exterior y la edificación actual. Cuando las edificaciones hayan sido construidas al amparo de un Conjunto con Proyecto<sup>1</sup>, el tratamiento de los retranqueos a vía pública conservará las condiciones del proyecto original. Asimismo, se mantendrán las características constructivas y estéticas, en particular en lo relativo a la altura de los cerramientos del frente y los laterales, así como de los materiales empleados en estos.

#### **ARTÍCULO 175.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (RH)**

1. Se corresponden con áreas de desarrollo en vivienda unifamiliar en tipología adosada o pareada.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:
  - Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: B+I o la expresada en el centroide correspondiente.
  - Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
  - Retranqueo a alineación exterior: mínimo 3,00 m y máximo 5,00 m (el garaje se podrá enrasar a la alineación exterior, pero en este caso computará edificabilidad).
  - Retranqueo mínimo a fondo de parcela: 5,00 m. Se permite adosar construcciones auxiliares con usos vinculados al de la vivienda y siempre que ocupe como máximo 1 planta y que su superficie sea como máximo el 20% de la superficie de la vivienda.
  - Retranqueo a linderos laterales: No se permite, salvo en finales de hilera, que será como mínimo de 3,00 m.
  - Fondo máximo edificable: 15 m. desde línea de fachada.
  - Ocupación máxima de parcela: 70%
  - Parcela mínima a efectos de segregación: 125,00 m<sup>2</sup> y 6,00 metros de frente de fachada.
  - Se autorizan áticos o usos bajo cubierta que en todo caso quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
  - Pendiente máxima de cubierta: 30°.
3. No se autorizará construcción o instalación alguna, permanente o eventual, en el espacio libre existente entre la alineación exterior y la edificación actual.

#### **ARTÍCULO 176.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU)**

1. Se corresponden con las zonas residenciales de vivienda unifamiliar aislada dentro de la parcela
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:
  - Edificabilidad: para el cálculo de la edificabilidad total en la parcela se dividirá su superficie en tramos que se multiplicarán por los coeficientes correspondientes según la tabla adjunta:

---

<sup>1</sup> Se entenderá, al estricto efecto de la aplicación de presente artículo, que constituye un "Conjunto con Proyecto" toda agrupación de edificaciones diseñada mediante un proyecto arquitectónico unitario.

## **PLANOS DE ORDENACIÓN. Estado actual y modificado**

**PRESENTADOS EN ARCHIVOS APARTE, TANTO LOS  
VIGENTES COMO LOS MODIFICADOS.**

## **FICHA SUNC 2. Estado actual y modificado**

### **ESTADO ACTUAL**

Ficha del sector SUNC nº 2 del PGOU de Cabezón de Pisuerga vigente.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR 2

Instrumento	P.G.O.U.
Núcleo	CABEZON DE PISUERGA
Ordenación Detallada	NO
Discontinuo	NO

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

Superficie Total Aproximada	44.940,00m²
Superficie de SSGG Asignados	0 m²
Uso Global Predominante	RESIDENCIAL
Usos Compatibles	SEGÚN NORMATIVA
Usos Prohibidos	SEGÚN NORMATIVA
Plazo para Ordenación Detallada	8 años
Índice de Edificabilidad Máxima	0,75m²/m²
Índice de Variedad de Uso	10%
Densidad Máxima de Población	50 viv/ha
Densidad Mínima de Población	20 viv/ha
Índice de Variedad Tipológica	NO NECESARIO
Porcentaje de la edif. residencial destinado a Viv. Protegida	10%

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

APARCAMIENTOS (art.104 RUCyL)
2 plazas de aparcamiento por cada 100 m²
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (art.105 RUCyL)
15 m² de suelo por cada 100 m² construibles.
EQUIPAMIENTOS PÚBLICO
10 m² de suelo por cada 100 m² construibles.

OBSERVACIONES

LEYENDA

SUELO URBANO-NO CONSOLIDADO

DENOMINACION de SECTOR

SU-NC

10

0.75

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Equipamiento público

Línea del Sector

Límite Edificación

Límite Suelo Urbano

Escala 1/2000

**ESTADO MODIFICADO**

Ficha del sector SUNC nº 2 del PGOU de Cabezón de Pisuerga modificada.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
SECTOR 2

Instrumento	P.G.O.U.
Núcleo	CABEZON DE PISUERGA
Ordenación Detallada	NO
Discontinuo	NO

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

Superficie Total Aproximada	45.608,00m²
Superficie de SSGG Asignados	0 m²
Uso Global Predominante	RESIDENCIAL
Usos Compatibles	SEGÚN NORMATIVA
Usos Prohibidos	SEGÚN NORMATIVA
Plazo para Ordenación Detallada	8 años
Indice de Edificabilidad Máxima	0,75m²/m²
Indice de Variedad de Uso	10%
Densidad Máxima de Población	50 viv/ha
Densidad Mínima de Población	20 viv/ha
Indice de Variedad Tipológica	NO NECESARIO
Porcentaje de la edific. residencial destinado a Viv. Protegida	10%

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

APARCAMIENTOS (art.104 RUCyL)  
2 plazas de aparcamiento por cada 100 m²

ESPACIO LIBRE PUBLICO (art.105 RUCyL)  
15 m² de suelo por cada 100 m² construibles.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICO  
10 m² de suelo por cada 100 m² construibles.

OBSERVACIONES

Modificación Puntual Nº 5 del PGOU

Mayo 2022

LEYENDA



## TÍTULO 5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

---

La Exposición de Motivos de la Ley 21/2013 presenta por primera vez la definición de dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas.

Esta modificación tiene un carácter correctivo y está concebida como una adaptación de la norma, por lo que se adscribe a la definición de modificación menor que proporciona el artículo 5.2f) de la Ley 21/2013: *“cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”*.

El artículo 6.2 a) considera que este tipo de modificaciones entran dentro del ámbito de aplicación de la **evaluación ambiental estratégica simplificada**, razón por la cual, esta modificación se acompaña de la acreditación de haber sido sometida a dicho trámite.

## TÍTULO 6. RESUMEN EJECUTIVO.

El objeto general de esta modificación consiste en realizar ciertos cambios de detalle en la normativa y en los planos de ordenación, así como algunas correcciones de errores, sin afectar a la ordenación general vigente; si bien, por su alcance, tanto en el suelo rústico como en diversas zonas de suelo urbano, afecta a un ámbito importante del término municipal, sin alterar en ningún caso la clasificación vigente. En consecuencia, el Plan va a mantener la zonificación de cada categoría de suelo municipal, afectando, en lo esencial, a algunos usos en el suelo rústico, a los sectores de planeamiento asumido y al detalle de ciertos usos y parcelas de suelo urbano.

El Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga promueve esta Modificación Puntual con una finalidad fundamentalmente práctica para intervenir en aquellas condiciones normativas poco claras o directamente problemáticas que la práctica del planeamiento ha ido revelando a lo largo de sus años de vigencia, pero manteniendo en todo caso los objetivos y la propuesta general de ordenación del Plan vigente.

### SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

De conformidad con la documentación exigible en el procedimiento de aprobación de un Plan General esta Modificación deberá reflejar los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias señalando la duración de la suspensión.

Pues bien, el alcance en la aplicación de las determinaciones incluidas en esta Modificación Puntual abarca casi todo su término Municipal teniendo en cuenta el carácter de aplicación general de algunos de los artículos modificados: los relativos a los usos en suelo rústico, tanto Común -art. 114- como Protegido -art. 116-, o los relativos al cómputo de la edificabilidad en suelo urbano – art. 152-. El alcance concreto en el suelo urbano, que incluye las zonas completas con ordenanza de Equipamiento, Residencial Mixto -RM- y Ampliación de Casco -AC-, además de todos los ámbitos de planeamiento asumido APP, tanto en suelo urbano (SU 1, 2, 3 y 4) como urbanizable (S-17), hace que los ámbitos en los que no afecta esta Modificación Puntual se reduzcan a los sectores que tienen aprobada su ordenación detallada y su proyecto de actuación, por cuanto no se verán afectados en el caso de licencias provisionales, que sí afectarán al resto de sectores, tanto de SUNC como de SUBLE. El único sector en estas circunstancias es el SUR-7, que tiene aprobado el PP y el PA, por tanto, se excluye de la suspensión de licencias.

Como consecuencia de lo anterior el ámbito de suspensión de licencias es muy amplio y se puede resumir de la siguiente forma (ver plano de suspensión de licencias):

- Suelo Rústico: Incluido en su totalidad en el ámbito de suspensión.
- Suelo Urbano Consolidado: Incluido en su totalidad en el ámbito de suspensión.

- Suelo Urbano No Consolidado: Incluidos todos los sectores en el ámbito de suspensión.
- Suelo Urbanizable: Incluidos todos los sectores en el ámbito de suspensión, excepto el sector SUR-7.

Como establece el RUCyL en el artículo 169, la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, por lo que la aprobación inicial de esta Modificación del PGOU, de conformidad con el artículo 156 del RUCYL, producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 en su ámbito de actuación. No obstante, en los ámbitos donde las licencias se suspenden podrán otorgarse licencias urbanísticas siempre que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones de este documento de Modificación del PGOU que motiva la suspensión (art. 156.3.b)

La suspensión de licencias comienza al día siguiente de la publicación del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, en este caso la modificación puntual nº 5 del PGOU, o como máximo durante dos años desde el acuerdo de aprobación inicial de esta modificación del instrumento de planeamiento general.

Equipo Redactor:

**Urbanismo y Planificación Territorial, S.L.U. (Urbyplan)**



Coordinación y Dirección Técnicas:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta

Agosto de 2022

Fdo.: Gloria Hernández Berciano  
*Arquitecta urbanista*