# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CABEZÓN DE PISUERGA

Memoria Vinculante – Diciembre 2023

**MEMORIA VINCULANTE** 

# **TÍTULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El municipio de Cabezón de Pisuerga, provincia de Valladolid, cuenta como instrumento de planeamiento general con unas Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, que fueron aprobadas definitivamente con fecha 30 de diciembre de 1999.

Estas Normas, desarrolladas al amparo del "Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" R.D.L. 1/1992 de 26 de junio de 1992, han quedado desdibujadas y totalmente obsoletas como consecuencia de la aplicación de todos los procesos normativos que se han producido en nuestra Comunidad Autónoma en los últimos años.

Con la entrada en vigor de la Ley 5/99 y el Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, así como la de sus recientes modificaciones, es decir, la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y el Decreto 45/2009, ha dejado de tener vigencia la aplicación de una serie de parámetros y conceptos, en base a los cuales se había establecido el planeamiento general del municipio, precipitando así la necesidad de adaptar el planeamiento a la nueva situación legislativa.

A esto hay que sumar que la práctica totalidad del terreno clasificado como urbanizable por el anterior documento está agotado.

Fundamentalmente la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 5/99 y de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, ha supuesto un grave trastorno para el desarrollo urbanístico de este municipio, al igual que ha sucedido en otros muchísimos municipios de esta Comunidad.

De esta manera el Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga decide adaptarse a la nueva situación del planeamiento urbanístico de la Comunidad. Si bien debe entenderse que esta nueva situación no solo está condicionada por el nuevo marco legislativo autonómico, derivada fundamentalmente de las contradicciones que éste ha introducido en la normativa urbanística municipal aprobada legalmente y que de la noche a la mañana se ve prácticamente desmantelada, sino también por la situación real del municipio, donde se están produciendo importantes tensiones urbanísticas ligadas a su proximidad a Valladolid y su privilegiada situación geográfica.

La situación que plantean estas circunstancias justifica sobradamente la conveniencia y oportunidad de proceder a la elaboración de un Plan General que, en este caso, supone, no solo una adaptación a la legislación urbanística vigente, sino también una revisión de gran parte de los planteamientos que inspiraron las Normas Subsidiarias, evidentemente partiendo de la situación real que tiene el municipio.

Ante ello la Corporación municipal decide, a finales del año 2004 contratar, previo concurso, la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana, Plan que comienza a elaborarse a principios del año 2005, en el cual se presenta el Avance.

Cabe destacar la nueva situación creada ante el anuncio de la futura creación de un sector industrial, dentro de un Plan Regional, que incluirá terrenos de varios términos municipales, entre los que se encuentra Cabezón.

En concreto, las previsiones son de que se ocupe una superficie aproximada de 358 Ha de las cuales 19 Ha serán de Cabezón de Pisuerga.

En aplicación de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, y más concretamente de su artículo 21.2, las determinaciones de dicho Plan Regional serán vinculantes para los planes, programas de actuación y proyectos de las administraciones públicas. Pero dado que, en el momento de redacción de este Plan General no se cuenta con documentación relativa a dicho proyecto, no se incluyen sus determinaciones.

Con estos aspectos como base, se redacta el presente Plan General entendiendo que debe ser instrumento fundamental para conseguir mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Cabezón de Pisuerga.

De igual forma, queda sobradamente justificada la conveniencia y oportunidad de redactar este Plan General como instrumento de planeamiento para un municipio con creciente actividad urbanística que debe estar sometida a un documento actualizado a la legalidad urbanística y acorde con la situación actual.

# TÍTULO II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

# Capítulo I.- Objetivos del Plan General.

El planteamiento que el equipo redactor del Plan General hace a la Corporación municipal se basa en el hecho de que debe ser la propia Corporación la que fije los fines y objetivos que pretende alcanzar en su municipio, y que el plan debe ser un mero instrumento, tal vez el más importante, para alcanzarlos. En ese sentido, los redactores del Plan son unos técnicos que proponen unas soluciones urbanísticas, desde la más estricta legalidad, a los objetivos planteados por la Corporación.

El objetivo fundamental que pretende alcanzar el Ayuntamiento es convertir Cabezón de Pisuerga en un municipio donde se alcance una gran calidad de vida para sus ciudadanos, con todo lo que ello supone.

Este objetivo tan genérico se sustancia en los siguientes aspectos:

- Establecer un modelo urbano sostenible, lo más equilibrado posible.
- Disponer de unos servicios urbanos acordes con la población, tanto en infraestructuras, como en equipamientos, públicos y privados.
- Conexionar los distintos núcleos urbanos que actualmente se desarrollan.
- Resolver o, cuando menos, mejorar el problema de tráfico que, un aumento de población como el que se está produciendo en Cabezón, genera.

### La sostenibilidad del modelo urbano.

España es un país donde se ha practicado con demasiada frecuencia la famosa ley del péndulo; de esta manera hemos pasado de un modelo de ciudad totalmente ocupada, propia de los años 60 y 70, cuando se produjo el gran trasvase de habitantes del campo a la ciudad, a un modelo de ciudad dispersa, donde lo "ecológico" era la edificación horizontal, baja altura en parcelas individuales.

Como casi siempre sucede en estos casos, ni un extremo, ni el otro. El modelo de desarrollo de los años 60, que analizado en profundidad podía tener unas densidades no demasiado altas, carecía de espacios públicos, tanto de espacios libres, como de otros lugares dotacionales de convivencia. De la misma manera, el modelo posterior de finales del siglo XX, basado en la vivienda unifamiliar aislada, conlleva precisamente eso, una vida demasiado aislada, donde en los espacios libres que el planeamiento establecía no se usaban porque no había suficiente densidad poblacional para ser usados satisfactoriamente. A esto se suma el "gasto" de suelo, económico, etc que este modelo supone para aumentos de población muy bajos.

En definitiva, se puede afirmar que ambos modelos de ciudad no son precisamente modelos de sostenibilidad. Por este motivo en los últimos años se ha vuelto a pensar en el modelo de ciudad tradicional mediterránea: una ciudad compacta, con grandes espacios públicos de convivencia. Estos grandes espacios de convivencia son los que "crean ciudad".

Este modelo de ciudad, que durante muchísimos años ha demostrado que es perfectamente sostenible y deseable de vivir, es el que se pretende alcanzar en Cabezón de Pisuerga.

A lo largo de la segunda mitad del Siglo XIX y los primeros años del XX, nuestros antepasados nos dieron una buena lección de urbanismo; lección que se nos ha olvidado o, simplemente, que no hemos entendido.

En aquellos años se fueron fraguando las actuales ciudades, con una jerarquía viaria de calles amplias, espacios públicos de reunión y convivencia, y una importante densidad de población que daba sentido estos espacios.

Pues bien, en las últimas décadas del Siglo XX nos hemos esforzado por romper radicalmente con este estilo de ciudad. Parece mentira que ahora que existen coches y camiones hagamos las calles más estrechas. Que ahora que tenemos más medios y capacidad para diseñar a más largo plazo, no proyectemos espacios de reunión, parques o plazas, similares a las de nuestros antepasados.

Las ciudades actuales crecen en forma de mancha de aceite, sin orden ni jerarquía estructural, con la única finalidad de ocupar grandes cantidades de territorio; donde la calle solo se utiliza para trasladarnos en vehículo de nuestra vivienda hasta el centro de trabajo, de comercio o de ocio; y no como un centro de reunión y contacto con los demás. Este modelo de ciudad no es el que quiere para sí Cabezón de Pisuerga.

Este problema de la falta de espacios libres de reunión se acentúa en Cabezón ya que se trata de un municipio con un casco tradicional muy denso, sin huecos ni espacios de reunión, problema que este plan intentará mejorar, cuando no resolver, si bien partiendo de la base de que el centro del municipio cuenta con una morfología típica tradicional de la meseta, con calles estrechas y escasos espacios libres.

Además de la conveniencia de volver al modelo de ciudad tradicional, por cuestiones conceptuales y de calidad de vida, existe otro motivo importante que aconseja seguir este modelo: la sostenibilidad del mismo.

El modelo de ciudad que se planteaba en los últimos años en la mayoría de municipios, es un modelo totalmente insostenible, tanto desde el punto de vista económico como medioambiental, por su escasa densidad de viviendas.

Desde el **punto de vista económico**, no solo por el coste tan importante que representa el suelo necesario para cada vivienda que se plantea sino sobre todo por la repercusión de los gastos de urbanización que hay que soportar y por los futuros costes de mantenimiento que la población tendrá que hacer frente.

Los costes de la urbanización de una hectárea son prácticamente los mismos ya se ubiquen en ella 10 viviendas que 70; existe muy poca variación en cuanto a secciones de tuberías y en cuanto a las secciones de viario, esto último más por condicionantes legales que por necesidades reales. Sin embargo su repercusión, y por tanto en el precio final de la vivienda, es muy superior.

Lo mismo sucede con los futuros gastos de mantenimiento de esta urbanización; con la diferencia de que mientras que los anteriores los paga el comprador de la vivienda, estos últimos los paga toda la colectividad. Dentro de estos gastos hay que incluir los derivados de la prestación de los diferentes servicios municipales: transporte público, limpieza de calles, recogida de basuras, alumbrado público, mantenimiento de parques y jardines, etc. Está demostrado que estos gastos suponen hasta seis veces más en una ciudad dispersa, o una urbanización, que en una ciudad compacta.

También desde el **punto de vista medioambiental** es más sostenible la ciudad compacta que la dispersa. Para un mismo número de habitantes, cuanta menos superficie de terreno virgen se ocupe más ecológico es, evidentemente todo dentro de unos límites. También será necesario menos asfalto, menos consumo de carburantes para el transporte al tener que recorrer menos distancias, menos consumo en alumbrado público para iluminar a los mismos habitantes, etc.

El consumo de materias primas o elementos naturales por parte de los ciudadanos particulares también disminuye. Como ejemplo tenemos las parcelas de vivienda unifamiliar disponen de piscina individual, con un consumo de agua potable muy alto, que con independencia de que sus propietarios lo puedan pagar, no es seguro que este territorio lo pueda seguir soportando en años de sequía.

En definitiva, se plantea un modelo de ciudad sostenible, en base a una densidad media, acorde con las necesidades de municipio y con un modelo de sostenibilidad según los aspectos antes descritos.

De igual forma se busca una jerarquía estructural y un conjunto de espacios de convivencia públicos a base de espacios libres y equipamientos, completados por otra serie de equipamientos privados que nos permitan volver a la ciudad mediterránea, de la que provenimos.

## 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 capaza 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.

## Conexión entre los diferentes núcleos.

La configuración física de Cabezón de Pisuerga hace que el casco urbano esté disgregado en distintas unidades, difícilmente conectables por las barreras físicas que atraviesan todo el término: río Pisuerga, Canal de Castilla, vía del tren, etc.

Al núcleo original, al sur del río se une la zona norte, por medio de un puente, lugar de expansión del municipio en las últimas décadas.

Una vez colmatado el terreno existente entre el río Pisuerga y la vía del tren, el municipio comienza a crecer hacia el sur del núcleo original. Este crecimiento se está llevando a cabo en la actualidad sabiendo que será muy limitado debido a la existencia de límites naturales como un yacimiento arqueológico en torno a la carretera VA-113 que conecta el municipio con Valladolid.

Junto a estos núcleos residenciales, han surgido varios asentamientos industriales al noroeste del término municipal, en el entorno de la autovía de Castilla, a los cuales se unirá el futuro sector industrial regional de próxima creación.

# El problema del tráfico.

A diferencia de los anteriores objetivos, que tenían un alcance más global, aquí nos encontramos ante un problema relativamente puntual, en cuanto que afecta de un modo acuciante en la actualidad, pero que debe llevarnos ha realizar planteamientos de futuro con amplias miras.

La carretera N-620, Autovía de Castilla, atraviesa el Término Municipal por su zona noroeste, paralela al canal de Castilla, y constituye el eje de actividad y de comunicación más importante que pasa por el municipio, y uno de los más importantes de la Comunidad Autónoma, puesto que supone una conexión entre Portugal y la zona norte de España, junto con el resto de Europa. Por ello, los crecimientos industriales y generadores de actividad que se plantean se vinculan a esta vía. Paralelamente al crecimiento, el Plan General debe atender a la conexión tanto del núcleo existente como de las futuras zonas de expansión con la Autovía de Castilla. Esta conexión servirá al tráfico desde Cabezón hasta la gran distancia, pero sobre todo de conexión entre Cabezón de Pisuerga y Valladolid.

En la actualidad, el crecimiento residencial se está vinculando más hacia el sur, en concreto en torno a la Carretera que une a Cabezón de Pisuerga con Valladolid, por Santovenia. Esta vía cuenta con un problema añadido de tráfico, problema que pretende quedar resuelto en los próximos años mediante el desdoblamiento de la mencionada vía que cuenta con una de las densidades de tráfico más altas de toda la provincia.

No debemos olvidar la, todavía inexistente, nueva ronda exterior este de Valladolid, que atravesará el término municipal de Cabezón por el suroeste, donde se conectará a la anteriormente mencionada Autovía de Castilla. Esta vía también supondrá un enlace importante entre el término de Cabezón y Valladolid, por lo que no se debe olvidar la importancia que adquiere en este aspecto la antigua carretera a Valladolid (por Santovenia de Pisuerga), que será la encargada de conectar el municipio con esta vía y por lo cual se prevé su desdoblamiento.

# El Plan Regional de Ámbito Territorial para el desarrollo de suelo industrial en el entrono de Valladolid.

Este documento de Plan General incluye la delimitación del Plan Regional de Ámbito Territorial denominado *PRT Área de Actividades Canal de Castilla.* 

Se incluye como un Sector de Suelo Urbanizable, en le que todos los parámetros de ordenación serán los definidos en el documento de Ordenación del Territorio aprobado y en el "Proyecto para el desarrollo urbanístico del área de actividades Canal de Castilla", en Cabezón, Cigales y Corcos (Valladolid).

La superficie total aproximada de este sector clasificada dentro del Término Municipal de Cabezón es de 163,30 Ha, que se definen en el plano de Ordenación del Término Municipal 01 como SUR 19.

## Síntesis.

El Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga plantea una serie de objetivos para el presente Plan General que deben reflejarse en el Documento mediante intervenciones concretas y detalladas, con dos niveles diferentes.

Alguna de esas propuestas son de aplicación y de desarrollo inmediato, estableciéndose unos plazos que fluctúan entre los 4 y los 8 años, en cuanto al planeamiento de desarrollo, puesto que la ejecución completa de la edificación se alargará bastante más en el tiempo.

Existen otras propuestas cuyo desarrollo deberá ser muy posterior, excepto si se produjese un proceso de expansión inmobiliaria que ahora no parece previsible.

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.

## Capítulo II.- Objetivos de Clasificación.

A la hora de clasificar el suelo del término municipal se tiene que aplicar lo establecido en la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, el Reglamento de Urbanismo modificado por el Decreto 45/2009 y el pequeño margen resolutivo aplicable por parte del Ayuntamiento.

De esta manera se parte de los criterios que establece el Capítulo II de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, sin olvidar que, aunque este documento constituye un instrumento

de Planeamiento General con el carácter propio de una Revisión, en la realidad se parte de una situación previa amparada en las Normas Subsidiarias Municipales.

Es importante reflejar que este Plan General necesita tomar una serie de decisiones relativas a la clasificación de los terrenos que, aún ajustándose estrictamente a la legislación vigente, corresponden a situaciones que vienen heredadas de actuaciones más o menos irregulares. Concretamente nos referimos a suelos que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 12.a) de la Ley, pero que provienen de urbanizaciones que se desarrollaron en su día sin cesiones ni reservas (téngase en cuenta que cuando se construyeron estas viviendas se hicieron en situación totalmente legal, la Ley vigente en ese momento no establecía obligación de cesión alguna). En estos casos ya resulta imposible obtener terrenos para estas cesiones, ya que toda la zona está ocupada, y de nada sirve que el Planeamiento establezca unas condiciones de desarrollo que sean imposibles llevar a cabo mediante un instrumento de gestión, máxime cuando sus propietarios ya han ejecutado las edificaciones y no precisan desarrollo urbanístico alguno.

En estos casos, mal que nos pese, nos limitaremos a aplicar estrictamente la literalidad de la Ley.

## Suelo urbano.

Se clasifica como Suelo Urbano todos aquellos terrenos que las Normas Subsidiarias ya clasificaban como tal, así como los que en aplicación y desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias han alcanzado esta condición. De igual forma se incluyen en suelo urbano pequeñas porciones de terreno que, si bien no estaban incluidos como suelo urbano en las anteriores Normas, cumplen todas las condiciones establecidas en la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 y en su Reglamento modificado por el Decreto 45/2009 para serlo, además de ser determinantes para el crecimiento homogéneo del municipio.

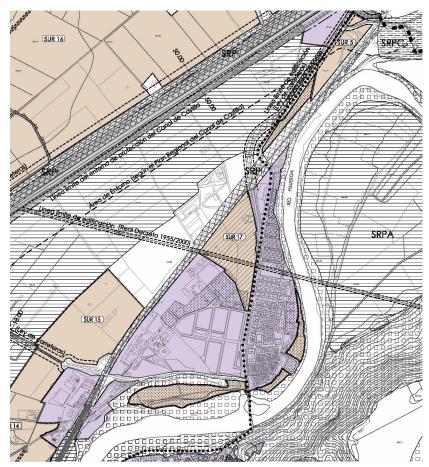


Imagen con la Clasificación de Suelo Urbano al Norte del Municipio.

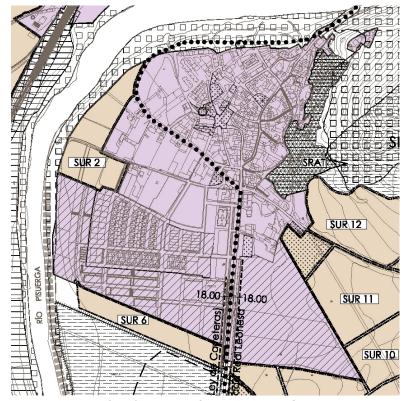


Imagen con la Clasificación de Suelo Urbano al Sur del Municipio.

Dentro de esta clase de suelo se distinguirán aquellos que tengan la consideración de Urbano Consolidado de aquellos otros que deban realizar actuaciones contempladas en los supuestos señalados en el artículo 26.1 del Reglamento, haciendo una especial mención a los terrenos donde se prevé un aumento superior al 30% de viviendas, con respecto a la ordenación anterior.

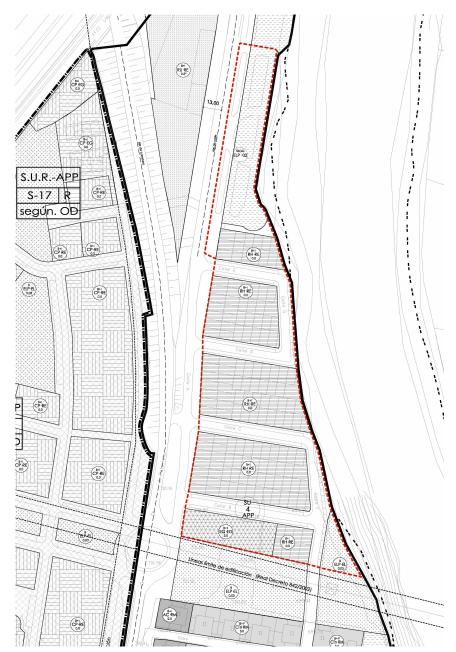
1. Merece una reflexión las decisiones que se han tomado sobre terrenos que puedan generar controversia y que se entra a valorar de forma pormenorizada a continuación. En concreto, se describen los condicionantes que han llevado a transformar terrenos que en las anteriores Normas Subsidiarias estaban clasificados como suelo urbanizable o suelo rústico, si bien este Plan General los clasifica como Suelo Urbano (bien sea consolidado o no consolidado):

Al norte del término municipal, junto a la autovía, Canal de Castilla y límite con el término municipal de Corcos, se han clasificado una serie de terrenos como Suelo Urbano. Se trata de los terrenos englobados dentro del Sector V de las Normas Subsidiarias anteriores, de uso industrial que ya cuenta con todo el planeamiento desarrollado y aprobado y que se encuentra en fase de construcción.



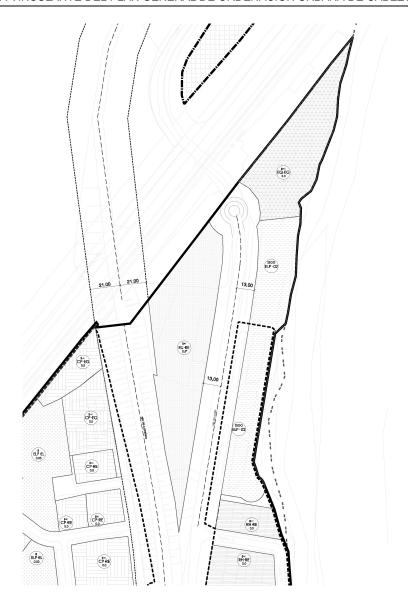
Antiguo Sector V de las Normas Urbanísticas Municipales, ya clasificado como Suelo Urbano en el presente Plan General.

Se incluyen de igual forma dentro del suelo clasificado como urbano consolidado, los terrenos del Sector 2 asumido de las Normas anteriores, que ya se han desarrollado totalmente tanto la urbanización como la edificación.



Antiguo Sector II Asumido de las Normas Urbanísticas Municipales, ya clasificado como Suelo Urbano en el presente Plan General.

En la zona más al norte del casco, a ambos lados del antiguo tramo de la carretera vieja a Santander, se han clasificado una serie de terrenos como suelo urbano consolidado, ya que se cumplen las condiciones establecidas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 y en su Reglamento modificada por el Decreto 45/2009 para ser considerados como urbanos. Se trata de una pequeña bolsa de terreno entre lo que actualmente es el suelo urbano consolidado y un límite físico como es la vía del tren. En la actualidad hay ejecutadas varias viviendas y edificaciones de uso equipamiento en estos terrenos, por lo que se cree conveniente ampliar ligeramente el límite del suelo urbano para incluirlos.



Terrenos en torno a la antigua Carretera a Santander, ya consolidados, que se han incluido como Suelo Urbano.

Junto a esta zona, el Sector 1 de las Normas Subsidiarias anteriores se ha clasificado como suelo urbanizable ya que, si bien cuenta con plan parcial, proyecto de actuación y urbanización aprobados, no se han ejecutado ni recibido las obras de urbanización.



Terrenos incluidos en el Sector I de las Normas Subsidiarias anteriores, clasificados como Suelo Urbanizable-APP (Área con Planeamiento Previo) por el Plan General.

En cuanto a la zona al sureste del río Pisuerga, ha sufrido un importante proceso de desarrollo y expansión del casco en el entorno de la carretera de Valladolid. De esta forma se han incluido dentro del suelo urbano una serie de terrenos que antes estaban clasificados como suelo urbanizable. El sector 1 asumido tenía ya aprobado el planeamiento de desarrollo en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias anteriores, encontrándose en este momento totalmente desarrollado. El anterior Sector III.2 de las Normas Anteriores se dividió en dos sectores según el límite físico que supone la carretera a Valladolid. Ambas se encuentran en fase de ejecución, si bien la situada al oeste está

mucho más avanzada y a punto de concluir su proceso constructivo. El anterior sector de suelo urbanizable II de las Normas Subsidiarias se ha clasificado como suelo urbano no consolidado. Esta decisión se ve motivada por el desarrollo que se ha producido en su entorno, quedando totalmente delimitado por suelo urbano.

Al otro lado de la vía, en el entorno de la estación aparecen unas parcelas que las anteriores Normas clasificaban como suelo urbano consolidado. Se trata de una serie de parcelas, algunas de ellas de gran tamaño, con escaso frente a viario público que hacen casi imposible su desarrollo. Por ello se crean dos nuevas Unidades de Normalización de fincas, en las que se propone la apertura de nuevos viarios.



Unidades de Normalización junto a la estación de tren.

2. De igual forma se transforman aquellos terrenos que las anteriores Normas denominaban Unidades de Transformación, para adaptarlos a la normativa urbanística vigente. Por ello, las anteriores UT 1 — Granja Torreblanca y UT 2 — Mateos pasan a ser los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado, en los que la correspondiente ficha de este Plan General determina las cesiones de Equipamientos y Espacios Libres necesarias. Lo deseable para los terrenos de la fábrica Mateos, junto al nuevo SUNC 2, y que en la actualidad está en funcionamiento, es que se desplacen hacia las nuevas zonas industriales al noroeste del término. En ese caso se deberá promover una modificación de este documento con un cambio de uso a residencial para esos terrenos.

3. Las anteriores Normas Urbanísticas, amparadas por una legislación sustancialmente diferente a la actual, delimitaban una serie de Unidades de Ejecución dentro del casco urbano. Su superficie no superaba en casi ninguna de ellas la media hectárea y se determinaba la ordenación detallada para estas zonas. Con el actual marco normativo, las Unidades de Actuación pasarían a ser sectores de suelo urbano no consolidado, si bien no sería necesario realizar el planeamiento, ya incorporada en este Plan General. Sin embargo, se considera más acorde con la situación existente en la mayor parte de estos sectores lo definido en el artículo 216 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, referido a actuaciones aisladas de normalización: ",,, tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico". Se crearían además, situaciones muy conflictivas en cuanto a las cesiones se refiere dada la escasa superficie de algunos de estos sectores. Como ejemplo de éste aspecto, en Unidades de ejecución como la UE 12 de las Normas Subsidiarias anteriores (1.200 m²), en cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, se deben reservar 135 m² para espacios libres y 90 m² para equipamientos. De igual forma y en cumplimiento de la modificación del RUCyL, el 30% de la edificabilidad residencial se deben destinar a vivienda protegida. En consecuencia de lo anteriormente expuesto, se transforman la mayor parte de las Unidades de Ejecución anteriores en Unidades de Normalización como medio para conseguir su desarrollo y un crecimiento homogéneo del municipio.

No obstante, al establecer la ordenación detallada para cada una de las Unidades de Normalización, se han tratado como partes de un conjunto global, atendiendo a las necesidades generales de Espacios Libres y Equipamientos dentro del Suelo Urbano Consolidado.

4. Como Sectores de Suelo Urbano no Consolidado, este Plan General clasifica cuatro zonas, las dos anteriores Unidades de Transformación, junto con otros dos sectores al sur del municipio. En estos sectores se hace necesario la reserva de Espacios Libres y Equipamientos, que se determinarán en el momento de establecer su ordenación detallada. Los aspectos particulares de cada uno de estos sectores se señalan en la Normativa y en sus respectivas fichas.

#### Suelo urbanizable.

En aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/99 modificada por la Ley 4/2008 y de su Reglamento modificado por el Decreto 45/2009, este Plan General clasifica como Suelo Urbanizable aquellos suelos que son aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.

Una vez definido el suelo urbano y el suelo rústico, se definen aquellas zonas que se considera necesario reservar para futuros crecimientos. En el caso de Cabezón cabe destacar la existencia de distintos tipos de suelo rústico diferenciados: aquellos que merecen un determinado nivel de protección por distintos motivos, y aquel que, simplemente, no se considera apropiado para ser urbanizado y que será considerado como rústico común.

En definitiva se ha clasificado como suelo urbanizable aquel que se considera oportuno desarrollar para completar el municipio desde el punto de vista urbanístico.

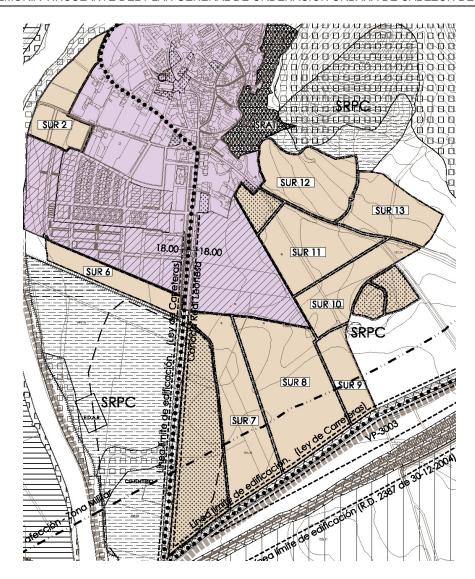
Cabe destacar la dificultad para encontrar suelo apto para incorporarlo al proceso urbanizador, debido, tanto a la existencia de límites físicos como a la incompatibilidad de clasificación con otras normativas sectoriales. Esto supone que la reserva de suelo apto para urbanizar en el término municipal de Cabezón es escasa en relación con la demanda que previsiblemente surgirá en los próximos años por su situación de cercanía con la capital, e incluso teniendo en cuenta el desarrollo que ha tenido el suelo previsto por las anteriores Normas Urbanísticas Municipales, suelo que, prácticamente, se ha agotado.

Por otro lado, se mantendrá la clasificación de suelo urbanizable en aquellos suelos pertenecientes a los Sectores de las antiguas Normas que se están desarrollando y cuya urbanización no ha sido recibida aún por el Ayuntamiento, si bien se encuentran en proceso de ejecución.

Se distinguen claramente dos focos de crecimiento del municipio, en los que se concentran la mayor parte del nuevo suelo urbanizable clasificado por este Plan General. Por un lado, se clasifican tres nuevos sectores al oeste de la vía del tren, en el entorno de la carretera que comunica el casco de Cabezón con la autovía de Castilla.

El segundo núcleo de crecimiento se sitúa al sureste del municipio, en el entorno de la carretera vieja a Valladolid y del Camino del monte y carretera VP-3003. Los dos primeros se distribuyen de una forma concéntrica y radial en torno a los nuevos crecimientos y unen las afueras con el centro del municipio. En esta zona se unen los sectores heredados de las anteriores Normas Subsidiarias a otros tres sectores recalificados en base a dos modificaciones puntuales aprobadas definitivamente al amparo de las Normas Subsidiarias anteriores. Junto a ellos se crean nuevos sectores de suelo urbanizable residencial en esta zona.

En la siguiente imagen se detalla el suelo clasificado como urbanizable al sur del término municipal, zona esta que ha supuesto en los últimos años en mayor polo de crecimiento del municipio, colmatando el suelo ya clasificado por las anteriores Normas Urbanísticas y desarrollándose en la actualidad nuevos terrenos clasificados en base a Modificaciones Puntuales. Este crecimiento se debe, básicamente, a que se realiza en torno a la Carretera a Valladolid, vial este que está previsto su desdoblamiento a corto plazo.

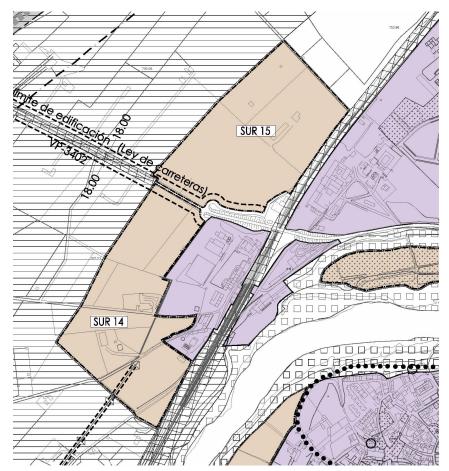


De los Sectores de Suelo Urbanizable situados al sur del término, los Sectores SUR 2, SUR 6, SUR 12 y parte del Sector SUR 7 ya están clasificados como suelo urbanizable por las Normas Urbanísticas Municipales o por sus modificaciones. De hecho algunos de ellos están redactando el planeamiento urbanístico correspondiente para desarrollarlos.

El resto de sectores persiguen completar la trama urbana hasta la carretera creando una red viaria más compacta y mejor comunicada, en cumplimiento del artículo 81. 1. e) del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

"Orientar el crecimiento de los núcleos de población del municipio a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes..."

En cuanto al suelo clasificado como Urbanizable al norte del término municipal, se plantean dos nuevos sectores vinculados directamente a uno de los principales accesos al municipio, concretamente al acceso desde la autovía de Castilla. Se estima conveniente este crecimiento, en torno a la bolsa de suelo urbano ya existente y aprovechando esta vía de comunicación.



Por último, el tercer nodo de crecimiento urbano planteado, se hereda de otros planeamientos urbanísticos ya tramitados y tiene su base fundamental en la generación de suelo de uso industrial en el entorno de la Autovía de Castilla, concretamente al noroeste del Término Municipal. Se trata de los terrenos clasificados por el Área de Actividades Canal de Castilla, junto con el sector SUR 1, de suelo urbanizable de uso industrial, ya clasificado por las anteriores Normas Urbanísticas Municipales.

El Municipio de Cabezón cuenta con un escaso margen de crecimiento derivado, por un lado, de los importantes valores con que cuenta el suelo rústico del Término Municipal (valores naturales, culturales, agrícolas, etc) y por otro lado, de las importantes afecciones de otras normativas sectoriales (carreteras, ferrocarril, zona militar, etc).

Por ello, se concentra el crecimiento en aquellas zonas que, por un lado, cuentan con mejores conexiones con el exterior y por otro, que no suponen afección para ningún elemento natural o cultural importante.

De igual forma, se opta por un modelo de crecimiento sostenible, basado en una mayor edificabilidad urbanizando menor terreno para un mismo número de habitantes que si se tratase de un modelo expandido.

#### Suelo rústico.

Este Plan General clasifica como Suelo Rústico aquellos terrenos que terrenos que deben ser protegidos del proceso urbanístico, ya sea porque contienen unas determinadas cualidades intrínsecas que deben ser potenciadas y no alteradas; como aquellos otros cuya urbanización no es compatible con los criterios del propio Plan.

En primer lugar destaca el importante porcentaje de suelo que, por sus valores naturales se clasifica como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL, basándose en el potencial natural de estas zonas.

Si excluimos el suelo ocupado por la zona militar, el presente Plan General clasifica la mitad de la superficie restante como Suelo Rústico con Protección Natural. Esto da idea de la importancia medioambiental del término municipal de Cabezón.

Para clasificar este suelo se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas desde la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en lo que a espacios protegidos se refiere. Así, se incorporan en este Plan General las zonas definidas como ZEPAS (Zonas de especial protección de aves), y LIC (Lugar de importancia comunitaria), además de ASVE (Áreas de singular valor ecológico) y APHA (Áreas de Interés paisajístico, histórico y agrario), estas últimas derivadas de las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno.

Las características de estos espacios naturales, así como los criterios de protección y la afección del Plan General sobre ellos se han descrito en el Informe de Sostenibilidad Ambiental que se ha elaborado como parte del Tramite Ambiental establecido por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

De igual forma, y atendiendo al artículo 35 del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009, se clasifican una serie de terrenos como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, protegiendo así el entorno de carreteras, ferrocarril, vías, etc de actuaciones que puedan imposibilitar posibles obras de mejora o ampliación. La normativa sectorial aplicable a cada tipo de vía es la que determina las distancias a clasificar: Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León y Ley 25/1998 de Carreteras del Estado, así como la normativa aplicable en materia de ferrocarriles.

Tomando como base el catálogo arqueológico de la Junta de Castilla y León y en base a lo establecido por el artículo 36 del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009, se clasifican como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal de Cabezón de Pisuerga. Esta documentación se incluye como anexo al Plan General en el documento de Estudio Arqueológico.

En este aspecto cabe destacar la clasificación de parte del yacimiento arqueológico denominado "El Bosque-Las Arenas" como Sistema General de Espacios Protegidos, en concreto los terrenos situados al este de la Carretera de Valladolid. Según establece la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, el objetivo primordial es su protección, estudio y documentación, en caso de que tras la correspondiente campaña arqueológica se considere su importancia.

Desde este imperativo legal se ha considerado que lo más oportuno es clasificarlos como Sistemas Generales, para que puedan formar parte de los terrenos para el uso y disfrute de toda la población. Esto se hace en base a las declaradas intenciones de los legisladores de esta comunidad de proponer como sistemas generales aquellos terrenos que en base a cualquier normativa sectorial deban ser clasificados como Suelo Rústico con algún tipo de protección, para que puedan ser usados y disfrutados por el conjunto de los habitantes del municipio. Aspecto este que se ha concretado recientemente en la última modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Todo ello bajo la supervisión de la Delegación Territorial de Cultura.

La alternativa de clasificarlos como suelo rústico, además de ser contraria al lógico ordenamiento urbanístico de las zonas (rodeado en muchos casos de suelo urbano o urbanizable), no garantizaría su protección, más bien aseguraríamos su deterioro o expoliación; no hay más que imaginarse una isla de maleza dentro de un todo urbanizado, donde se supusiese que podría haber restos arqueológicos de un cierto valor artístico o económico.

Se incluye, además, una nueva categoría dentro del SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL destinada a los terrenos incluidos en el ámbito del Canal de Castilla, denominada SPRI-CC (Suelo Rústico con Protección Cultural "Canal de Castilla"). En concreto se trata de los terrenos que forman parte del área de Amojonamiento y el Área de Protección, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 de la Normativa del Plan Regional del Canal de Castilla.

Se cree conveniente establecer esta distinción, puesto que estos terrenos cuentan con una normativa de aplicación específica establecida en el Plan Regional y que se recoge en la Normativa de este Plan General.

En aplicación del artículo 33 del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009, se clasifican la zona de las bodegas como SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL, artículo que establece que se trata de aquellos terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que nos e emplacen en suelo urbano, entre las cuales, en el apartado a) se señalan: "...Elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, ...".

Por último, se clasifica un alto porcentaje del suelo del Término Municipal como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL. Se trata de los terrenos ocupados por la zona militar, en la que se encuentran la Base "El Empecinado" y el Campo de Tiro y Maniobras CTM Renedo-Cabezón, que ocupan la zona al sureste del municipio.

## Capítulo III.- Previsiones de desarrollo.

Ya antes de iniciar los trabajos de elaboración del Plan General y, de una manera notable, durante su redacción, se ha comprobado como las previsiones de desarrollo del municipio son muy importantes.

Las tensiones urbanísticas que genera la proximidad una ciudad como Valladolid, unido a la calidad de vida, basada sobre todo en la calidad ambiental, que ofrece Cabezón, genera

unas demandas de suelo a las que el municipio no puede ser ajeno. Lo importante es que estas demandas sean atendidas de una manera ordenada y racional, con servicios suficientes y de calidad y sin alterar los valores característicos del municipio.

De igual forma, se atenderá a la comunicación entre los posibles nuevos crecimientos con el exterior del municipio, de tal forma que no generen problemas adicionales de tráfico.

# Capítulo IV.- Infraestructuras.

Con independencia de las infraestructuras que en la actualidad están implantadas en Cabezón de Pisuerga, se considera necesaria la ejecución de otra serie de ellas, como paso previo o simultáneo para el desarrollo de este Plan General. Parte de ellas a día de hoy ya están previstas como ya se explica en cada uno de los apartados siguientes.

Aquí haremos referencia a las tres infraestructuras básicas: red viaria, abastecimiento y saneamiento. Las demás infraestructuras tienen una relevancia menor, puesto que su implantación se realiza sin la necesidad de una planificación global municipal, sino más bien mediante planes específicos de las diferentes compañías suministradoras: energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.

#### Red viaria.

Se ha estudiado y analizado principalmente el tráfico rodado, frente al peatonal, puesto que es el que realmente más influye en el establecimiento de una estructura general del municipio. Esto no ha sido óbice para que el Plan General haya realizado propuestas tendentes a promover un medio de transporte alternativo al vehículo privado, así como promover crecimientos en aquellas zonas mejor comunicadas con el exterior.

Cabezón cuenta con diferentes accesos, tanto desde Valladolid, como desde las principales vías de conexión con el resto de la comunidad. Estas vías se analizan a continuación, así como su situación:

- El acceso desde la antigua carretera a Valladolid o VA-113, desde el término municipal de Santovenia de Pisuerga, es el de mayor densidad de tráfico en la actualidad. La causa es el desarrollo en los últimos años de nuevos sectores residenciales al sur del municipio y en torno a esta vía. En un futuro próximo está previsto el desdoblamiento de esta vía, muy necesario debido a la alta concentración de vehículos.
- Por otro lado, Cabezón cuenta con dos accesos que comunican directamente el municipio con la Autovía de Castilla N-620 o A-62. Estos son dos accesos muy rápidos, puesto que se pasa directamente de una vía rápida (autovía de Castilla) al municipio por medio de vías de unión. Por ello, se trata de accesos bien comunicados, tanto desde Valladolid como desde cualquier punto del norte de la comunidad .La situación actual de estos accesos es de expectativa, en función del desarrollo previsible. Este Plan General ya plantea en su Estudio Económico y financiero el refuerzo del viario de la Carretera de Cigales, en lo que en un futuro será tramo urbano y que servirá de acceso a los nuevos sectores de suelo urbanizable residencial SUR 14 y SUR 15. En cuanto a la conexión entre la autovía y el municipio, situada más al norte, en los últimos años se han llevado a

cabo obras de refuerzo, realizando un nuevo puente de paso sobre la vía del ferrocarril. Además, la zona conectada por este acceso o zona norte de Cabezón está prácticamente colmatada, con lo cual a largo plazo no se producirá un desarrollo que haga necesarias más infraestructuras de red viaria en este punto.

Desde el Plan General se entiende que se deben potenciar por igual tanto el acceso desde la Carretera de Valladolid por Santovenia, como el acceso desde la autovía por la Carretera de Cigales. De esta forma se consigue que cada uno de estos accesos tenga una densidad de tráfico adecuada a sus características.

Por otro lado, cabe destacar la futura ejecución de la ronda exterior de Valladolid, con un tramo que atraviesa la zona suroeste del término de Cabezón. También en el término de Cabezón se producirá la conexión de este nuevo tramo de la ronda con la autovía de Castilla (N-620).

El casco tradicional, sobre todo el situado al sur del río, presenta los problemas y dificultades de circulación características de esta tipología de trama urbana, típica de los pueblos castellanos. Si bien con el paso del tiempo, aumenta la población del municipio con el consiguiente aumento de tráfico interior, también es cierto que las infraestructuras exteriores son mejores, lo cual supone que Cabezón no soporta apenas tráfico de paso.

#### Infraestructuras Ferroviarias

El Término Municipal de Cabezón es atravesado por la línea férrea "Madrid - Irún".

Las disposiciones en torno a estas infraestructuras se adecuarán según lo establecido en la Normativa de este Plan General, además de toda la normativa sectorial aplicable a tal efecto.

# Infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica.

El Término Municipal de Cabezón es atravesado por las líneas eléctricas "La Mudarra-Almazán" y "La Mudarra- San Sebastián de los Reyes", ambas de 400KV de potencia.

Las disposiciones en torno a estas infraestructuras se adecuarán según lo establecido en la Normativa de este Plan General, además de toda la normativa sectorial aplicable a tal efecto.

# Infraestructuras de distribución de Hidrocarburos.

El Término Municipal de Cabezón es atravesado por el oleoducto "Valladolid- Salamanca", al suroeste del término.

Las disposiciones en torno a esta infraestructura de transporte de hidrocarburos se adecuarán a lo establecido en la Normativa de este Plan General, además de toda la normativa sectorial aplicable a tal efecto.

## Abastecimiento.

El abastecimiento de agua para la población constituye una condición indispensable para el desarrollo urbano. En la actualidad se está en pleno auge el debate sobre el agua, su consumo y, sobre todo, el despilfarro que se comete con él.

En este municipio se plantea como un elemento imprescindible, en clave de crecimiento sostenible, el consumo de agua de forma adecuada a las verdaderas necesidades de la población.

Los modelos urbanos de pequeños municipios en auge hace algunos años abogaban por una densidad de población escasa, viviendas unifamiliares vinculadas a grandes parcelas, con muchos espacios libres. Este modelo suponía, además de grandes espacios insostenibles, un despilfarro de agua por vivienda muy importante. Afortunadamente, este modelo no se ha materializado en Cabezón excepto en algunos casos puntuales.

El abastecimiento de agua en Cabezón de Pisuerga se distribuye como se explica a continuación:

En la actualidad el agua se toma desde dos puntos, por un lado, la principal captación que abastece el municipio de Cabezón es la que aparece en el canal de castilla, al norte del término municipal, en el límite con Corcos. En segundo lugar, existe una captación en el río Pisuerga, en el casco al norte del puente. Esta captación apenas se utiliza desde la existencia de la anterior, en el canal.

Desde estas captaciones, el agua se conduce hasta el depósito municipal, en la ladera y junto a la zona de las bodegas, y de aquí se produce la distribución a todo el municipio.

Pero se encuentra en proceso de redacción el proyecto de una nueva potabilizadora, que se realizará junto con el municipio de Santovenia de Pisuerga y en terreno de ambos términos municipales, desde el río, para abastecer las nuevas necesidades de caudal y calidad, que se prevén en el municipio, para lo cual está proyectado también un nuevo depósito junto al existente.

Con este proyecto quedan resueltas las posibles necesidades de capacidad de la red para abastecer a la posible población que se plantea con el desarrollo completo de las determinaciones de este Plan General.

## Saneamiento.

Las infraestructuras de saneamiento en el término municipal de Cabezón para por un proceso de necesario cambio, ya que hasta hace unos años, los vertidos de la totalidad del municipio se realizaban sin ningún tipo de control al río Pisuerga.

En la actualidad se está redactando el proyecto para una depuradora, que evite vertidos indiscriminados, y para la cual ya hay situación concreta, al sur del casco urbano, entre el río y la Carretera a Valladolid por Santovenia. La situación de esta nueva depuradora se ha reflejado ya en los planos de este documento de Plan General.

Las nuevas urbanizaciones y crecimientos del entorno de Cabezón (sobre todo la zona sur) ya incorporan depuradoras propias antes de realizar los vertidos al río, pero en el casco urbano se debe solucionar el problema mediante el proyecto mencionado.

Por otro lado, merece especial mención la situación de industrias situadas en el entorno del río, que deberán, no solamente realizar la depuración previa al vertido al río con la depuradora municipal, sino que deben contar con depuradora previa para posibles vertidos agresivos. Con ello se tiene que garantizar la recogida y tratamiento de todas las aguas

residuales que se puedan producir como consecuencia de los usos permitidos por el planeamiento para determinados sectores y parcelas.

Para el conjunto de la red se deberá, además, realizar los nuevos trazados por viarios principales, llevando las caídas en el sentido natural de la pendiente del terreno evitando soluciones complejas y costosas, tanto de instalación como de mantenimiento, como pudiera ser la elevación de las aguas residuales mediante un sistema de bombeo de las mismas, evitando de este modo futuros problemas por falta de mantenimiento de las instalaciones.

# TÍTULO III.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

# Capítulo I.- Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento establecen las determinaciones de ordenación general que habrá de fijar el Plan General, entre las cuales son aplicables las que a continuación enumeramos:

- a) Formulación de los **objetivos y propuestas** generales.
- b) Clasificación de todo el suelo del término municipal, según las características del territorio.
- c) Previsión de **sistemas generales**, que son el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población.
- d) **Catálogo** de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.
- e) En Suelo Urbano Consolidado: división en unidades urbanas. En este caso, existirá una única unidad urbana.
- f) En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable:
  - Delimitación de sectores.
  - Usos predominantes.
  - Densidad máxima.
  - Plazo para establecer la ordenación detallada.
  - Índices de variedad urbana.
  - Reserva para la construcción de viviendas con protección pública.
  - Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.
- g) En Suelo Rústico: las **normas de protección** que procedan en cada categoría.

#### 1. Suelo Urbano Consolidado

- a) Calificación: es la asignación de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria. El Plan General ha querido tomar las ordenanzas existentes en las Normas en vigor, con la base de la experiencia, adaptándolas a las nuevas necesidades y a las modificaciones que se han producido desde su aprobación.
- b) Regulación: especifican las condiciones de urbanización y edificación. Se mantienen las condiciones existentes, unificando condiciones en todo el suelo urbano, incluso en los sectores urbanizables con ordenación detallada. Se detallan algunas características de la urbanización que han venido siendo conflictivas a lo largo del desarrollo de las normas vigentes, especialmente las relativas a la recepción de las obras y las entidades de conservación.
- c) Relación de usos del suelo: instalaciones y construcciones que queden fuera de ordenación.
- d) Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos: se establece un plazo máximo de ocho años.

# Áreas de Planeamiento Previo en Suelo Urbano (SU- APP)

# APP 1

Se trata del sector que las anteriores Normas Subsidiarias definían como Sector 1 asumido y que se desarrollo mediante el Plan Parcial "Eras de Revilla". En la actualidad ya se ha edificado, por lo cual se considera suelo urbano consolidado, si bien tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del anterior documento de planeamiento general municipal.

#### APP 2

Se trata del sector que las anteriores Normas Subsidiarias definían como Sector 1 asumido y que se desarrollo mediante el Plan Parcial "El arenal". En la actualidad ya se encuentran en fase de edificación de las viviendas, estando gran parte de ellas terminadas, por lo cual se considera suelo urbano consolidado, si bien tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del anterior documento de planeamiento general municipal.

# APP 3

Se trata de la zona este del sector que las anteriores Normas Subsidiarias definían como Sector III.2 y que se desarrollo mediante un Plan Parcial. En la actualidad ya se encuentran en fase de ejecución. Esta zona tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del anterior documento de planeamiento general municipal.

## APP 4

Se trata del sector que las anteriores Normas Subsidiarias definían como Sector 2 asumido y que se desarrolló mediante el Plan Parcial "La Ribera". En la actualidad ya se han ejecutado las viviendas, por lo cual se considera suelo urbano consolidado, si bien tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias.

## Unidades de normalización

Según el artículo 218 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, se definen Unidades de Normalización como aquellas superficies delimitadas de suelo urbano consolidado que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización, entendiendo el objetivo de éstas el de adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Las Unidades de Normalización delimitadas por este plan general se numeran igual que las áreas de las Normas Subsidiarias de las que proceden, con objeto de facilitar su identificación.

## Unidad de Normalización 4

Las actuales condiciones de estos terrenos permiten calificarlos como suelo urbano consolidado, si bien se consideran necesarias algunas actuaciones aisladas. Se trata de la

anterior UE 4A que, al desarrollarse como urbanas las anteriores unidades de ejecución colindantes, adquiere el carácter de urbana. Estos terrenos cumplen todas las condiciones que determina la Ley de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 y su Reglamento modificado por el Decreto 45/2009 para ser considerados como urbanos.

Se cederán los espacios libres señalados en los planos de ordenación y se respetarán las alineaciones señaladas en los mismos.

En caso de ser necesario se ejecutarán o completarán las infraestructuras.

#### Unidad de Normalización 5

Los terrenos reúnen actualmente todas las condiciones para calificarse como suelo urbano consolidado, si bien se hace necesaria una actuación aislada de normalización. Se trata de los terrenos englobados en la UE 5, delimitada por las Normas Subsidiarias anteriores. Se cederán los espacios libres señalados en los planos de ordenación y se respetarán las alineaciones señaladas en los mismos, entregando al ayuntamiento el viario urbanizado. En caso de ser necesario se ejecutarán o completarán las infraestructuras.

## Unidad de Normalización 6A

Los terrenos reúnen actualmente todas las condiciones para calificarse como suelo urbano consolidado, si bien se hace necesaria una actuación aislada de normalización para materializar las alineaciones y ceder la calle de nueva apertura urbanizada. Se trata de los terrenos englobados en la anterior UE 6A, delimitada por las Normas Subsidiarias anteriores.

En caso de ser necesario se ejecutarán o completarán las infraestructuras.

#### Unidad de Normalización 6B

Los terrenos reúnen actualmente todas las condiciones para calificarse como suelo urbano consolidado, si bien se hace necesaria una actuación aislada de normalización para materializar las alineaciones y ceder la calle de nueva apertura urbanizada. De igual forma se deberán ceder los espacios libres una vez urbanizados. Se trata de los terrenos englobados en la anterior UE 6A, delimitada por las Normas Subsidiarias anteriores.

En caso de ser necesario se ejecutarán o completarán las infraestructuras.

#### Unidad de Normalización 8

Los terrenos reúnen actualmente todas las condiciones para calificarse como suelo urbano consolidado, si bien se hace necesaria una actuación aislada de normalización para materializar las alineaciones y ceder la calle de nueva apertura urbanizada. Se trata de los terrenos anteriormente englobados en la UE 8, junto a la UE 7, que ya se ha desarrollado. De igual forma se deberán ceder los espacios libres una vez urbanizados.

En caso de ser necesario se ejecutarán o completarán las infraestructuras.

## Unidad de Normalización 9

Los terrenos incluidos en esta Unidad de Normalización reúnen actualmente todas las condiciones para calificarse como suelo urbano consolidado, si bien se hace necesaria una actuación aislada de normalización para materializar las alineaciones y ceder las calles de nueva apertura urbanizadas. Se trata de los terrenos anteriormente englobados en la UE 9,

en cuyos alrededores se ha producido un fuerte desarrollo de los terrenos previstos por las anteriores Normas Subsidiarias, sobre todo al sur de esta zona.

De igual forma se deberán ceder los espacios libres una vez urbanizados.

En caso de ser necesario se ejecutarán o completarán las infraestructuras.

#### Unidad de Normalización 10

Los terrenos incluidos en esta Unidad de Normalización forman parte de la anterior Unidad de Ejecución 10, delimitada por las Normas Subsidiarias anteriores. En concreto estos terrenos, situados más al sur han quedado totalmente delimitados por terrenos de reciente desarrollo, con viarios de nueva creación que acometen a ellos. Por ello reúnen actualmente todas las condiciones para calificarse como suelo urbano consolidado, si bien se hace necesaria una actuación aislada de normalización para materializar las alineaciones y ceder las calles de nueva apertura urbanizadas.

En caso de ser necesario se ejecutarán o completarán las infraestructuras.

#### Unidad de Normalización 11

Los terrenos incluidos en esta Unidad de Normalización se corresponden con la Unidad de Ejecución 11 delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Si bien se mantiene la delimitación anterior se ha modificado tanto la figura como la ordenación, para adaptarla mejor al desarrollo llevado a cabo durante los últimos años.

Los terrenos reúnen actualmente todas las condiciones para calificarse como suelo urbano consolidado, si bien se hace necesaria una actuación aislada de normalización para materializar las alineaciones y ceder las calles de nueva apertura urbanizadas.

De igual forma se deberán ceder los espacios libres una vez urbanizados.

En caso de ser necesario se ejecutarán o completarán las infraestructuras.

# Unidad de Normalización 12

Los terrenos reúnen actualmente todas las condiciones para calificarse como suelo urbano consolidado, si bien se hace necesaria una actuación aislada de normalización para materializar las alineaciones y ceder la calle de nueva apertura urbanizada. De igual forma se deberán ceder los espacios libres una vez urbanizados. Se trata de los terrenos englobados en la anterior UE 12, delimitada por las Normas Subsidiarias anteriores.

En caso de ser necesario se ejecutarán o completarán las infraestructuras.

# Unidad de Normalización 13

Los terrenos incluidos en esta Unidad de Normalización forman parte de la anterior Unidad de Ejecución 10, delimitada por las Normas Subsidiarias anteriores. En concreto estos terrenos, situados más al oeste han quedado totalmente delimitados por terrenos de reciente desarrollo. Por ello reúnen actualmente todas las condiciones para clasificarse como suelo urbano consolidado, si bien se hace necesaria una actuación aislada de normalización para materializar las alineaciones y ceder las calles de nueva apertura urbanizadas.

En caso de ser necesario se ejecutarán o completarán las infraestructuras.

#### Unidad de Normalización 14

Se crea esta Unidad de Normalización con una serie de terrenos que, si bien ya tienen adquirida la condición de suelo urbano consolidado, se hace necesaria esta actuación

aislada para poder materializar las nuevas alineaciones y ceder los viarios de nueva apertura urbanizados. De igual forma, en caso de ser necesario, se realizarán o completarán las infraestructuras.

### Unidad de Normalización 15

Se crea esta Unidad de Normalización con una serie de terrenos que, si bien ya tienen la condición de suelo urbano consolidado que les atribuían las anteriores Normas Urbanísticas, se hace necesaria esta actuación aislada para poder materializar las nuevas alineaciones y ceder los viarios de nueva apertura urbanizados. De igual forma, en caso de ser necesario, se realizarán o completarán las infraestructuras.

#### Unidad de Normalización 16

Se crea esta Unidad de Normalización tras la solicitud por medio de una alegación a la aprobación inicial de cambio de uso. Se estima conveniente adaptar la realidad física de la parcela al entorno en que se encuentra. Además, se hace necesaria esta actuación aislada para poder materializar las nuevas alineaciones y ceder los viarios de nueva apertura urbanizados. De igual forma, en caso de ser necesario, se realizarán o completarán las infraestructuras.

#### 2. Suelo Urbano No Consolidado

Se delimitan cuatro sectores de Suelo Urbano No Consolidado, en los que se cumplirán los parámetros establecidos por la ley.

En cuanto a los sistemas locales a reservar en cada uno de estos sectores, el modo de obtención de estos terrenos será siempre la cesión libre y gratuita, si bien cuando el interés público lo requiera podrán utilizarse otros medios previstos por la Ley.

Los sectores de SUNC delimitados por este plan general se denominan igual que las áreas de las Normas Subsidiarias de las que proceden, con objeto de facilitar su identificación.

Los sectores de suelo urbano no consolidado delimitados por este Plan General son los siguientes:

## 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:

Ordenación general:

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

## 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.

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.

# MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 DEL PGOU. BOCYL 28/11/2023.

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 m²/m²
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 5% de la edificabilidad del sector
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas
- Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial.

# 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.

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 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.

#### MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 DEL PGOU. BOCYL 28/11/2023.

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 m²/m²
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 5% de la edificabilidad del sector
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas
- Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial.

## Sector SUNC 10:

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

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

# Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0.75 m²/m²
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 5% de la edificabilidad del sector
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas
- Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial.

## 3. Suelo Urbanizable:

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

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

# Sector SUR 01

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

# Ordenación general:

- Uso global: industrial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,60 m²/m². (según modificación puntual)
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector

# Pautas y condiciones de ordenación detallada:

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

#### Sector SUR 02

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

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 7.407,72 m²

# Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Las reservas de suelo obligatorias destinadas al sistema local de espacios libres se situarán preferentemente en la zona de la ribera del Pisuerga, teniendo en cuenta la colindancia con una zona delimitada como ASVE (Área de Singular Valor Ecológico).
- Serán puntos de obligada conexión con el viario existente en el entorno del Sector los señalados en la correspondiente ficha, pero, siempre en continuidad con los sectores colindantes.

En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.

# Modificado en la modificación puntual 4 del PGOU. BOCYL de 20/06/2022

#### Sector SUR 05

Sector situado al oeste del río Pisuerga y al norte del término municipal. Se trata de un sector de suelo urbanizable con uso industrial. La delimitación de este sector de suelo urbanizable se hereda de una modificación puntual aprobada con fecha diciembre de 2005.

# Ordenación general:

- Uso global: industrial (según modificación puntual)
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 5.000 m²/Ha. (según modificación puntual)
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Adscripción de sistemas generales: 3.421,52 m², al norte del Sector, en concreto los SSGG-EQ 11, según se señalan en los planos de ordenación del Plan General

# Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Las condiciones del planeamiento de desarrollo son las definidas en la Modificación Puntual.
- El Plan Parcial deberá resolver el abastecimiento y el saneamiento del Sector.
- Durante el proceso de redacción del Plan Parcial, que ha coincidido en el tiempo con la redacción del presente documento del Plan General se han recibido informes sectoriales tanto del Servicio Territorial de Cultura como de Adif, según los cuales se ha modificado la delimitación del sector y se ha incluido una zona, situada al norte, como de Sistemas Generales debido, fundamentalmente a la adecuación del Plan Regional Canal de Castilla. Esta zona de sistemas generales queda adscrita al sector y supone un total de 3.421,52 m².
- Se planteará el acceso rodado desde el camino de Aguilarejo.
- En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.
- Se deberá realizar y definir un estudio de accesos desde la carretera, realizándose las reservas de suelo necesarias que posibiliten su construcción. En base al art. 16.6 de la Ley 10/2008 de Carreteras, exigirá un nuevo informe vinculante del S.T. de

Fomento de la Junta de Castilla y León. La posterior ejecución conllevará igualmente la obligatoriedad del informe favorable al proyecto de construcción.

#### Sector SUR 06

Sector longitudinal junto a zonas ya consolidadas y conectado por medio de la carretera VA113 con el centro del municipio y con la capital Valladolid. La delimitación de este sector de
suelo urbanizable se hereda de una modificación puntual de las anteriores normas
subsidiarias ya aprobada. Se encuentra en una zona con un importante desarrollo en los
últimos años, gran parte de ella ya consolidada. Durante el proceso de redacción del Plan
General se encuentra al tiempo en tramitación el Plan Parcial que establece la ordenación
detallada de estos terrenos, tramitados como "Plan Parcial Sector 7". Tras el estudio
hidrológico realizado en la tramitación de este documento, se ha modificado ligeramente su
delimitación, tal y como se especifica en los correspondientes planos de ordenación y en la
correspondiente ficha.

# Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector.
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 5.381,26 m²

## Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Las reservas de suelo obligatorias destinadas al sistema local de espacios libres se situarán preferentemente en la zona de la ribera del Pisuerga, teniendo en cuenta la colindancia con una zona delimitada como ASVE.
- Serán puntos de obligada conexión con el viario existente en el entorno del Sector los señalados en la correspondiente ficha, pero siempre en continuidad con los sectores colindantes, al norte del sector.
- En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.
- Se deberá realizar y definir un estudio de accesos desde la carretera VA-113, realizándose las reservas de suelo necesarias que posibiliten su construcción. En base al art. 16.6 de la Ley 10/2008 de Carreteras, exigirá un nuevo informe vinculante del S.T. de Fomento de la Junta de Castilla y León. La posterior ejecución conllevará igualmente la obligatoriedad del informe favorable al proyecto de construcción.

Sector limítrofe con la carretera VA-113, situado al este de la misma.

Una gran parte de la superficie del sector ya está clasificada en la actualidad como suelo urbanizable, heredado de una modificación puntual de las anteriores Normas Subsidiarias. Se amplia la delimitación del Sector colmatando la trama urbana hasta la VP-3003. Toda esta zona al sur del municipio ha contado con un importante desarrollo en los últimos años.

# Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector.
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 14.259,86 m²

# Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, coincidente con la Carretera a Valladolid por Santovenia y con la Carretera VP-3003, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.
- Se deberá realizar y definir un estudio de accesos desde la carretera VA-113, realizándose las reservas de suelo necesarias que posibiliten su construcción. En base al art. 16.6 de la Ley 10/2008 de Carreteras, exigirá un nuevo informe vinculante del S.T. de Fomento de la Junta de Castilla y León. La posterior ejecución conllevará igualmente la obligatoriedad del informe favorable al proyecto de construcción.

# Sector SUR 08

Este Plan General clasifica una serie de terrenos como Suelo Urbanizable, buscando la continuidad y sutura de los suelos urbanos colindantes hasta la Carretera VP-3003. Creando sectores longitudinales que conectan el casco urbano existente con la carretera VP-3003 se consigue una red viaria más eficiente y una mejor accesibilidad a las nuevas zonas de crecimiento.

# Ordenación general:

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

- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 18.940,89 m²

#### Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Serán puntos de obligada conexión con el viario existente en el entorno del Sector los señalados en la correspondiente ficha, pero siempre en continuidad con los sectores colindantes.
- En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.

#### Sector SUR 09

Con este Sector se colmata el suelo hasta la Carretera de Valoria que actuará como eje conector exterior. Se pretende con ello que la red viaria diversifique el tráfico y que no todos los accesos tengan que partir de la carretera a Valladolid por Santovenia.

#### Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 5.143,95 m²

#### Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Serán puntos de obligada conexión con el viario existente en el entorno del Sector los señalados en la correspondiente ficha, pero, siempre en continuidad con los sectores colindantes.
- En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.

#### Sector SUR 10

Este Plan General clasifica una serie de terrenos como Suelo Urbanizable, buscando la continuidad y sutura de los suelos urbanos colindantes. En concreto este sector colmata los terrenos para futuros desarrollos hasta el Camino del Monte.

En la delimitación de este Sector se ha recortado una parte, con respecto al documento aprobado inicialmente, ya que debido a sus fuertes pendientes no se ha creído conveniente introducir esta zona al proceso urbanizador. Estos terrenos se han clasificado como Sistema General de Equipamiento Público, ya que se considera que se trata de un espacio de estancia, que debe recuperarse para poder ser utilizado por toda la población.

### Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector.
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 7.862,01 m²

#### Pautas y condiciones de ordenación detallada:

Se urbanizará el camino del Monte como viario estructurante de toda la zona.

#### Sector SUR 11

Este Plan General clasifica una serie de terrenos como Suelo Urbanizable, buscando la continuidad y sutura de los suelos urbanos colindantes. Este sector busca la continuidad y crecimiento del casco urbano actual en una zona de importante desarrollo en los últimos años. De hecho, es colindante en su lado oeste con un sector que se encuentra en ejecución.

#### Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector.
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 10.356.00 m²

#### Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Serán puntos de obligada conexión con el viario existente en el entorno del Sector los señalados en la correspondiente ficha.
- Se urbanizará el Camino del Monte como viario estructurante de toda la zona.

#### Sector SUR 12

La delimitación de este sector de suelo urbanizable se hereda de una modificación puntual aprobada con fecha 30 de noviembre de 2004. Se encuentra situado al este del casco urbano, junto a la tradicional zona de bodegas.

#### Ordenación general:

- Uso global: residencial (según modificación puntual)
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha (según modificación puntual)
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector.
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 9.846,27 m²

#### Pautas y condiciones de ordenación detallada:

Deberá atenderse al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Valladolid con fecha 9 de mayo de 2005, por el que se aprueba la Modificación puntual de las NNSS para esta zona.

#### Sector SUR 13

Se delimita este sector en continuidad con el sector 12 colindante, ya clasificado como urbanizable en la actualidad, pretendiendo colmatar la trama urbana en continuidad con el Camino del Monte.

## Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha
- Índice de variedad de uso: 20% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 10% de la edificabilidad del sector
- Índice de integración social (viviendas con protección): 20% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 8.227,09 m²

#### Pautas y condiciones de ordenación detallada:

• Se urbanizará el tramo incluido en el Sector del Camino del Monte, tal y como se establece en el Estudio Económico y Financiero de este Plan General.

#### Sector SUR 14

Constituyen este sector una serie de terrenos situados en el lado oeste de la vía del tren que las anteriores Normas no clasificaban como suelo urbanizable.

Se trata de los terrenos situados en el entorno de la carretera VA-V-9013, que comunica Cabezón con la autovía de Castilla. Limitan con el suelo urbano en la zona de la estación del tren.

#### Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 22.805,42 m²

## Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Se urbanizará la comunicación de los sectores desde la carretera de Cigales, previendo los accesos necesarios a esta nueva zona de crecimiento.
- Se conectarán las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y electricidad a las redes generales, con las condiciones de dotación suficiente para los nuevos desarrollos previstos.

#### Sector SUR 15

Constituyen este sector una serie de terrenos situados en el lado oeste de la vía del tren que las anteriores Normas no clasificaban como suelo urbanizable.

Se trata de los terrenos situados en el entorno de la carretera VA-V-9013, que comunica Cabezón con la autovía de Castilla. Se cree conveniente su clasificación potenciando el crecimiento en el entorno de esta vía principal.

#### Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Adscripción de Sistemas Generales: 22.496,55 m²

#### Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Se urbanizará la comunicación de los sectores desde la carretera de Cigales, previendo los accesos necesarios a esta nueva zona de crecimiento.
- Se conectarán las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y electricidad a las redes generales, con las condiciones de dotación suficiente para los nuevos desarrollos previstos.

Eliminado en la modificación puntual 4 del PGOU. BOCYL de 20/06/2022

#### Sector SUR 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.

Ordenación general y detallada: 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)".

#### Sector SUR-APP 17

Se trata del Sector de suelo urbanizable I de las Normas Urbanísticas Municipales anteriores. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 23 de febrero de 2006. De igual forma, cuenta con proyecto de actuación y urbanización aprobados, si bien las obras de ejecución de la urbanización no se encuentran finalizadas y por tanto no han sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga. Por ello, los terrenos se clasifican como suelo urbanizable, si bien como Área con Planeamiento Previo.

Las condiciones de ordenación se establecen en el mencionado Plan Parcial aprobado.

## Capítulo II.- Relación de otras determinaciones del Plan General que resulten relevantes.

El Plan General de Ordenación Urbana establece algunas determinaciones de ordenación detallada, alguna de las cuales son necesarias, como las señaladas a continuación:

- Calificación urbanística de todo el término municipal. Asimismo, en el Suelo Urbano Consolidado y en algunos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable el plan señala: asignación de intensidades de uso o edificabilidad, asignación de tipología edificatoria, regulación de cada uno de los usos pormenorizados.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos y equipamientos.
- Determinación de densidad máxima de edificación.
- Delimitación de Unidades de Normalización de Fincas.
- Delimitación de Sectores de Suelo Urbano no consolidado.
- Usos fuera de ordenación.
- Plazo para cumplir los deberes urbanísticos.

Estas determinaciones para los casos del Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable.

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

## Capítulo I.- Clases y categorías de suelo.

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

| CLASES DE SUELO          | CATEGORÍAS                                | SUPERFICIES              |
|--------------------------|---|--------------------------|
| Suelo Urbano             | Suelo Urbano Consolidado                  | 855.274 m²               |
| <del>Suelo Urbario</del> | Suelo Urbano No Consolidado               | <del>117.045 m²</del>    |
|                          | Residencial                               | <del>760.945 m²</del>    |
| Suelo Urbanizable        | Industrial                                | 1.887.036 m <sup>2</sup> |
|                          | Sistemas Generales                        | 188.319 m²               |
|                          | Suelo Rústico Común                       | 2.580.034 m²             |
|                          | Zona Militar                              | 24.821.388 m²            |
|                          | Suelo Rústico con Protección Natural      | 11.332.139 m²            |
| Suelo Rústico            | Suelo Rústico con Protección de           |                          |
| Judio Austico            | Infraestructuras                          | <del>1.405.448 m²</del>  |
|                          | Suelo Rústico con Protección Cultural     | 1.079.597 m²             |
|                          | Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional | 33.285 m²                |
|                          | Suelo Rústico con Protección Agropecuaria | 7.319.390 m <sup>2</sup> |

| CLASES DE SUELO   | CATEGORÍAS                                | SUPERFICIES               |
|-------------------|---|---------------------------|
| Suelo Urbano      | Suelo Urbano Consolidado                  | 855.274 m <sup>2</sup>    |
| Suelo Orbano      | Suelo Urbano No Consolidado               | 117.045 m²                |
|                   | Residencial                               | 338.005 m <sup>2</sup>    |
| Suelo Urbanizable | Industrial                                | 1.887.036 m²              |
|                   | Sistemas Generales                        | 155.492 m²                |
|                   | Suelo Rústico Común                       | 2.778.271 m <sup>2</sup>  |
|                   | Zona Militar                              | 24.821.388 m²             |
|                   | Suelo Rústico con Protección Natural      | 11.348.053 m <sup>2</sup> |
| Suelo Rústico     | Suelo Rústico con Protección de           |                           |
| Suelo Rustico     | Infraestructuras                          | 1.405.448 m <sup>2</sup>  |
|                   | Suelo Rústico con Protección Cultural     | 1.085.075 m <sup>2</sup>  |
|                   | Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional | 33.285 m²                 |
|                   | Suelo Rústico con Protección Agropecuaria | 7.555.528 m <sup>2</sup>  |

Modificado en la modificación puntual 4 del PGOU. BOCYL de 20/06/2022

## Capítulo II.- Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

La delimitación de sectores se ha hecho siguiendo dos criterios principalmente. En primer lugar, se ha dado continuidad a las delimitaciones que aparecen en las Normas Vigentes, teniendo en cuenta las zonas desarrolladas en los últimos años y por otro lado se intenta crear una trama urbana continua, en función del entorno en que se encuentra cada Sector, optimizando las infraestructuras necesarias para cada zona. Junto a esto, se ha buscando el consenso entre los propietarios de cada sector, fomentando al mismo tiempo los intereses del municipio y de los particulares.

| SUELO URBANO<br>CONSOLIDADO                             |            | SUELO URBANO NO<br>CONSOLIDADO |           | SUELO URBANIZABLE |              |
|---|------------|--------------------------------|-----------|-------------------|--------------|
|   |            |                                |           |                   |              |
| Casco urbano<br>norte                                   | 323.288 m² | SUNC 01                        | 37.005 m² | Sector 1          | 217.044 m²   |
| Casco urbano sur  | 431.010 m² | SUNC 02                        | 24.715 m² | Sector 2          | 38.613 m²    |
| Entorno estación<br>(este y oeste de la<br>vía. Férrea) | 73.861 m²  | SUNC 03                        | 44.490 m² | Sector 5          | 32.596 m²    |
| Zona industrial al norte                                | 27.115 m²  | SUNC 10                        | 10.835 m² | Sector 6          | 28.069 m²    |
|   |            |                                |           | Sector 7          | 74.331 m²    |
|   |            |                                |           | Sector 8          | 98.731 m²    |
|   |            |                                |           | Sector 9          | 26.813 m²    |
|   |            |                                |           | Sector 10         | 40.981 m²    |
|   |            |                                |           | Sector 11         | 53.981 m²    |
|   |            |                                |           | Sector 12         |              |
|   |            |                                |           | Sector 13         |              |
|   |            |                                |           | Sector 14         |              |
|   |            |                                |           | Sector 15         |              |
|   |            |                                |           | Sector 16         | 1.637.396 m² |
|   |            |                                |           | Sector 17         | 69.080 m²    |
|   |            |                                |           |                   |              |

Modificado en la modificación puntual 4 del PGOU. BOCYL de 20/06/2022

117.045 m<sup>2</sup> TOTAL SUR

855.274 m<sup>2</sup> TOTAL SUNC

**TOTAL SUC** 

#### Capítulo III.- Los Sistemas Generales

Según establece el artículo 83 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, el Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que puedan resultar de la ejecución de sus propias determinaciones. Asimismo, se señalan los sistemas generales de espacios protegidos en aplicación del artículo 83.1.f) del Decreto 45/2009 que modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En la Normativa del Plan General se establecen las condiciones para el desarrollo de los sistemas generales en sus distintas categorías.

En cuanto al **Sistema General de Espacios Protegidos** clasificado, se obtendrá de igual forma que el resto de los sistemas generales, si bien, puesto que cuenta con unas características singulares debido a su importancia arqueológica (ver estudio arqueológico anexo), se imponen una serie de condiciones para su desarrollo:

- Se clasifican estos terrenos para facilitar o promover su recuperación y para evitar una mayor degradación.
- Se busca por ello, obtener los terrenos para el uso público.
- Las actuaciones y obras permitidas en estas zonas se limitarán a aquellas necesarias para su adecuación y protección, conforme a lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- En cualquier caso, cualquier actuación que se pretenda realizar en estas zonas deberá contar con informe favorable por parte de la Consejería competente en materia de Cultura.

A continuación se incluye una relación de los sistemas generales de espacios libres, de equipamientos, de Servicios Urbanos y Espacios Protegidos, tanto existentes como propuestos en el municipio con sus superficies:

|               |  | 01155551015           |
|---------------|--|-----------------------|
|               | SSGG EQUIPAMIENTO                              | SUPERFICIE            |
|               | EXISTENTES                                     |                       |
| 01            | Complejo deportivo + colegio                   | 34.519 m <sup>2</sup> |
| 02            | Edificio Municipal                             | 270 m²                |
| 03            | Frontón en casco                               | 1.174 m²              |
| 04            | Plaza junto al río                             | 4.597 m <sup>2</sup>  |
| 05            | Ayuntamiento                                   | 403 m²                |
| 06            | Parcela municipal                              | 955 m²                |
| 07            | Guardia Civil                                  | 1.496 m²              |
| 80            | Cementerio                                     | 3.176 m <sup>2</sup>  |
|               |  | 46.590 m <sup>2</sup> |
|               | PREVISTOS EN EL PLAN                           |                       |
| <del>09</del> | - <del>Zona junto al Camino del Monte</del>    | <del>12.040 m²</del>  |
| 10            | Zona junto a línea férrea                      | 13.423 m <sup>2</sup> |
| 11            | Zona protección del Canal                      | 3.421 m <sup>2</sup>  |
| <del>12</del> | - <del>Parcela junto al Camino del Monte</del> | <del>12.126 m²</del>  |
|               |  | 41.010 m <sup>2</sup> |
|               | TOTAL  | 87.600 m <sup>2</sup> |

|    | SSGG ESPACIO LIBRE         | SUPERFICIE            |
|----|----------------------------|-----------------------|
|    | EXISTENTES                 |                       |
| 01 | Parque junto al río        | 10.604 m²             |
| 02 | Parque junto al río-norte  | 4.955 m <sup>2</sup>  |
| 03 | Plaza de Sta. María        | 1.599 m²              |
| 04 | Plaza de la Concordia      | 1.971 m²              |
| 05 | Plaza Mayor                | 972 m²                |
| 06 | Jardín junto al frontón    | 284 m²                |
| 07 | Jardín junto a la iglesia  | 891 m <sup>2</sup>    |
|    |                            | 21.276 m <sup>2</sup> |
|    | PREVISTOS EN EL PLAN       |                       |
| 80 | Parque ripario             | 57.933 m <sup>2</sup> |
| 09 | - <del>Zona de Monte</del> | 8.661 m <sup>2</sup>  |
|    |                            | 66.594 m <sup>2</sup> |
|    | TOTAL                      | <del>87.870 m²</del>  |

|    | SSGG SERVICIOS URBANOS | SUPERFICIE           |
|----|------------------------|----------------------|
|    | EXISTENTES             |                      |
| 01 | Telefónica             | 697 m²               |
| 02 | E.D.A.R.               | 6.366 m <sup>2</sup> |
|    | TOTAL                  | 7.063 m <sup>2</sup> |

|    | SSGG ESPACIOS PROTEGIDOS | SUPERFICIE            |
|----|--------------------------|-----------------------|
|    | PREVISTOS EN EL PLAN     |                       |
| 01 | Área arqueológica        | 80.715 m <sup>2</sup> |
|    | TOTAL                    | 80.715 m <sup>2</sup> |
|    |                          |                       |
|    | TOTAL SSGG               | <del>263.248 m²</del> |

Modificado en la modificación puntual 4 del PGOU. BOCYL de 20/06/2022

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

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

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

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

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

| SECTORES SUELO URBANIZABLE |             |                          |                   |                     |
|----------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|---------------------|
|                            |             |                          |                   |                     |
|                            | USO Global  | SUPERFICIE               | Nº VIVIENDAS      | HABITANTES          |
| SUR                        |             |                          |                   |                     |
| 1                          | Industrial  | 217.044 m <sup>2</sup>   | 0,00              | 0,00                |
| 2                          | Residencial | 38.613 m <sup>2</sup>    | 193,00            | 482,00              |
| 5                          | Industrial  | 32.596 m <sup>2</sup>    | 0,00              | 0,00                |
| 6                          | Residencial | 28.069 m <sup>2</sup>    | 140,00            | 350,00              |
| 7                          | Residencial | 74.331 m²                | 371,00            | 927,00              |
| 8                          | Residencial | 98.731 m <sup>2</sup>    | 493,00            | 1.232,00            |
| 9                          | Residencial | 26.813 m <sup>2</sup>    | 134,00            | 335,00              |
| 10                         | Residencial | 40.878 m²                | 204,00            | 510,00              |
| 44                         | Residencial | <del>53.981 m²</del>     | <del>269,00</del> | <del>672,00</del>   |
| <del>12</del>              | Residencial | <del>51.324 m²</del>     | <del>256,00</del> | 640,00              |
| <del>13</del>              | Residencial | 42.884 m²                | <del>214,00</del> | <del>535,00</del>   |
| 44                         | Residencial | <del>118.874 m²</del>    | <del>594,00</del> | <del>1.485,00</del> |
| 45                         | Residencial | <del>117.264 m²</del>    | <del>586,00</del> | 1.465,00            |
| 16                         | Industrial  | 1.637.396 m²             | 0,00              | 0,00                |
| 17                         | Residencial | 69.080 m²                | 204,00            | 510,00              |
| TOTAL                      |             | 2.224.938 m <sup>2</sup> | 1.546,00          | 3.864,00            |
|                            |             |                          |                   |                     |

Modificado en la modificación puntual 4 del PGOU. BOCYL de 20/06/2022

| SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |             |              |              |            |
|---|-------------|--------------|--------------|------------|
|   | USO Global  | SUPERFICIE   | Nº VIVIENDAS | HABITANTES |
| 1                                       | Residencial | 37.005 m²    | 185,00       | 462,00     |
| 2                                       | Residencial | 24.715 m²    | 123,00       | 307,00     |
| 3                                       | Residencial | 44.490 m²    | 222,00       | 555,00     |
| 10                                      | Residencial | 10.835 m²    | 54,00        | 135,00     |
| TOTAL                                   |             | 4.758.445 m² | 584,00       | 1.459,00   |

El cálculo de viviendas en Suelo Urbano Consolidado con los parámetros mencionados anteriormente nos da un valor total de 2.911 viviendas.

Con ello obtenemos el dato total de habitantes, en el supuesto de llegar al techo máximo de desarrollo, con edificabilidades máximas y número de viviendas máximos establecidos en el Plan General:

Número de viviendas totales: <u>1.342 + 584 + 2.911 = 4.837 viviendas</u>.

Aplicando un coeficiente de 2,5 habitantes por vivienda: 4.837 x 2,5 = 12.093 hab. máximo

Aplicando el módulo determinado por el Reglamento de Urbanismo, obtendremos las superficies mínimas de sistemas generales de espacios libres y equipamientos:

Sistemas Generales de Equipamientos:  $12.093 \text{ Hab } \times 5 \text{ m}^2/\text{Hab} = 60.465 \text{ m}^2$ Sistemas Generales de Espacios Libres:  $12.093 \text{ Hab } \times 5 \text{ m}^2/\text{Hab} = 60.465 \text{ m}^2$ 

#### Modificado en la modificación puntual 4 del PGOU. BOCYL de 20/06/2022

Por ello, Cabezón de Pisuerga cumple con los estándares de sistemas generales establecidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

Tal y como se recoge en la normativa urbanística vigente, cabe señalar que todos los propietarios de Sistemas Generales tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponda en proporción a la superficie de su finca aportada y teniendo en cuenta los parámetros de ordenación del Sector de Suelo Urbanizable al que se adscriban.

#### Capítulo IV.- Objetivos de la ordenación: estructura urbana y territorial.

El alcance del presente documento se puede concretar en tres aspectos diferentes:

- Adaptar el planeamiento general del municipio a la Ley de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento, según las últimas modificaciones, tanto desde el punto de vista de los nuevos conceptos que introduce en cuanto a la concepción del urbanismo se refiere, como en el aspecto formal y terminológico de la Ley.
- 2. Replantearse el modelo urbano del municipio, analizando todos los aspectos relevantes que pueden incidir en su desarrollo futuro a medio plazo y ordenando la ciudad con criterios racionales de sostenibilidad.

 Intentar dar una solución real a los problemas urbanísticos que han surgido en los últimos años, como parte de un proceso de modificación de la demanda de suelo, tanto industrial como residencial.

Por consiguiente nos encontramos ante una **revisión del planeamiento general**, en la que se ha optado por adoptar como documento el Plan General, por ser el que mejor se adapta a la situación actual y previsible para el futuro. Esta revisión se realiza en los términos que establece el artículo 57 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, evidentemente, dando cumplimiento a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Primeras, de las mencionadas Leyes, en cuanto a su adaptación a la misma.

De acuerdo con los planteamientos de la Corporación municipal los trabajos para la elaboración del presente Plan General se realizan en un contexto y bajo unos parámetros que apuestan claramente por criterios de calidad y sostenibilidad urbana.

Los procesos de rehabilitación de la trama urbana, la creación de un tejido de usos homogéneo, la preocupación por el medio ambiente, la apuesta por un sistema de movilidad orientado a la búsqueda de alternativas viables al uso indiscriminado del transporte privado, la búsqueda de la mayor equidad social y el equilibrio espacial entre los distintos núcleos del municipio, la preocupación por la sostenibilidad, entendida también como concepto económico de cara al coste de implantación y mantenimiento de los servicios que presta el municipio y la recuperación para el uso y disfrute de la población de las zonas con alto valor natural, son algunos de los aspectos que se han conjugado para la elaboración del presente documento.

Los objetivos específicos y propuestos por la nueva ordenación son los siguientes:

- Asumir la situación y características del municipio en cuanto a sus limitaciones de expansión demográfica y económica. Estos límites provocan que la expansión del casco urbano sea mucho más controlada que en otros municipios del entorno de la capital, pero Cabezón cuenta con grandes valores naturales y culturales que deben ser preservados del proceso urbanizador, pese a la fuerte demanda que se produce en la zona.
- 2. Realizar las operaciones de reforma en el interior del casco que sean necesarias, siempre respetando su estructura típica de cualquier casco tradicional castellano y respetando la dualidad entre intereses del municipio e intereses particulares. Partiendo de la base de una estructura de calles medieval, con escasa anchura, mucha densidad de edificación y escasez de espacios libres, sobre todo en el casco sur, este Plan General intenta adaptar sus objetivos a esta situación.
- Preservar y proteger los valores paisajísticos y productivos del territorio, intentando recuperar todos estos valores para que puedan ser disfrutados por el conjunto de la población de Cabezón.
- 4. Asumir aquellas situaciones con derechos consolidados derivados del desarrollo de planeamientos precedentes, salvo aquellos casos en que su mantenimiento perturbe gravemente la ordenación que se propone, máxime cuando el propio Reglamento de Urbanismo ya reconoce estos derechos.
- 5. Crear un instrumento de planeamiento ágil, adaptado a la realidad física y social del municipio, así como a la nueva legislación autonómica en materia de urbanismo.

- 6. Erradicar los usos industriales de las inmediaciones del núcleo urbano, incluso dentro del Casco Tradicional, consolidando su localización en torno a la Autovía de Castilla.
- 7. Prever la clasificación de terrenos susceptibles de ser desarrollados para usos residenciales, situados sobre todo en dos zonas: una situada al oeste de la vía del tren y en torno a la carretera de Cigales y otra al sur del municipio, en torno a la carretera vieja a Valladolid y el Camino del Monte. Esta superficie de suelo debe crear una oferta de suelo suficiente para la demanda generada en los últimos años en el entorno de Valladolid, potenciando así el crecimiento y desarrollo económico de Cabezón.
- 8. Proteger las riberas del río Pisuerga, potenciando su utilización como Espacio Libre.
- 9. Partiendo de la realidad existente, evitar un P.G.O.U. que provoque rechazo o incumplimiento por ser inviable en su aplicación. Plantear una Normativa clara y sencilla, que posibilite una fácil aplicación y con ella orden y calidad urbana.
- 10. Clarificar la ordenanza que determina la altura máxima en el Casco Tradicional evitando interpretaciones diversas que puedan dar lugar a situaciones no equitativas.

## El casco urbano se caracteriza por algunos aspectos:

- La división del casco por el río Pisuerga, que supone una barrera física para conseguir un casco compacto. Partiendo de esta base, nos encontramos con dos núcleos con tremendas dificultades para seguir creciendo. En cuanto al casco norte, ya se ha colmatado totalmente la superficie existente entre el río Pisuerga y la vía del tren. El caso del casco sur es similar, si bien este Plan General plantea ocupar parte de la superficie limítrofe al casco que no está ocupada por elementos naturales o culturales.
- Junto con esta zona sur, cabe destacar el crecimiento planteado por este Plan General hacia el oeste, en el entorno de la vía del tren, como una de las pocas alternativas de expansión que le quedan al municipio.
- Otro aspecto que tiene en cuenta este documento a la hora de exponer un planeamiento para el municipio adecuado a sus necesidades es la densidad existente en el casco tradicional, sobre todo en el sur, con calles estrechas, manzanas de gran superficie y falta de espacios libres públicos. En las zonas de reciente expansión y, bajo la nueva legislación autonómica, se han creado sistemas locales de espacios libres, amparados en las anteriores Normas Subsidiarias. Este Plan General va más lejos y plantea la existencia de Sistemas Generales, así como la necesidad (según los estándares establecidos en el Reglamento de Urbanismo) de obtener terrenos para completarlos.
- La regeneración urbana constituye la base de la revitalización del casco histórico de Cabezón. Esto supone adecuar o en su caso sustituir las edificaciones que lo permitan, bien por encontrarse en mal estado, bien por no adaptarse a las necesidades funcionales actuales, siempre con una generosa mezcla de usos pero, en ningún caso permitiendo que se pierda la estructura medieval del casco.

Para consolidar este crecimiento, el Plan General opta por una serie de acciones:

- Reforzar las acciones al oeste y sur, consolidando los núcleos existentes y evitando, dentro de lo posible que queden aislados. En las zonas de crecimiento o cambio deben intentar equilibrar los usos existentes con vivienda y servicios, reforzando las infraestructuras según las necesidades concretas de cada zona.
- Condicionar el crecimiento a zonas concretas y definidas, como son el lado oeste de la vía férrea y el sur del casco tradicional, en torno a la antigua carretera de Cabezón y al camino del monte, como garantía de la preservación de los espacios naturales

protegidos y recuperación de aquellos que sean posible para su utilización por parte del conjunto de la población.

- Dotar a las nuevas zonas de crecimiento, y especialmente a la zona oeste, de los servicios e infraestructuras para configurar un nuevo tejido urbano.
- Condicionar el crecimiento al noroeste y al sur, como garantía de la preservación de los valores naturales.
- Dotar a la zona Oeste de los servicios necesarios para absorber un crecimiento futuro.
- Reforzar las acciones al oeste y sur, consolidando los núcleos existentes y evitando, dentro de lo posible que queden aislados. En las zonas de crecimiento o cambio deben intentar equilibrar los usos existentes con vivienda y servicios, reforzando las infraestructuras según las necesidades concretas de cada zona.
- Condicionar el crecimiento a zonas concretas y definidas, como son el lado oeste de la vía férrea y el sur del casco tradicional, en torno a la antigua carretera de Cabezón y al camino del monte, como garantía de la preservación de los espacios naturales protegidos y recuperación de aquellos que sean posible para su utilización por parte del conjunto de la población.

Desde el punto de vista ambiental, hay varias líneas de trabajo. Por un lado, el Plan debe adaptarse a lo establecido en las **DOTVAENT** (Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno), en cuanto a que suponen una consideración conjunta y coordinada de los problemas territoriales del área urbana de Valladolid, en el cual se incluye el término de Cabezón de Pisuerga.

Siguiendo estas directrices, se plantean como objetivos para el desarrollo de Cabezón los enunciados a continuación:

- Mejora de la accesibilidad a cualquiera de las zonas del casco, sobre todo desde Valladolid: Cabe destacar en este aspecto, la importancia del paso por el municipio de Cabezón de un eje de comunicación tan influyente como es la Autovía de Castilla, que supone una conexión rápida del municipio tanto con Valladolid como con el resto de España.
- Mejora de las infraestructuras que influyen en el ciclo del agua: A tal fin, se encuentran en proceso de redacción sendos proyectos de potabilizadora y depuradora de aguas.
- Mejora de los Equipamientos, tanto educativos como sanitarios: El Plan General plantea una serie de terrenos calificados como sistemas generales a obtener por el Ayuntamiento, en los que se pretende la implantación de diversos equipamientos municipales que, si bien hasta hace algunos años no se hacían necesarios, el ritmo de crecimiento poblacional actual y previsible en el futuro lo exige, para conformar un núcleo con calidad urbana.
- Por último, las directrices de ordenación del territorio señalan como una de las actuaciones que debería realizar Cabezón de Pisuerga para llegar a un nivel de desarrollo conveniente la creación de una serie de programas especiales para solucionar problemas concretos y localizados: la revitalización del casco histórico y el programa de recuperación de granjas. El primero de estos programas ya ha sido tratado con la importancia que merece en este Plan General, mientras que el segundo de los aspectos queda suficientemente justificado con la clasificación como Suelo Rústico con Protección Natural de los terrenos en los que se asientan la mayor parte de estas granjas (calificadas en el documento de las DOTVAENT como Áreas de Interés Paisajístico, Histórico y Agrícola.

Es necesario que el Plan tenga capacidad para adaptarse en cada momento a los cambios y oportunidades que surjan. Sin embargo, debe garantizarse el cumplimiento de la legalidad, evitando los riesgos derivados de los rápidos procesos de cambio que vive Cabezón.