ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DE EDIFICABILIDADES EN PARCELAS SITUADAS EN CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) - CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J) – CABEZÓN DE PISUERGA (VALLADOLID)

PROMOTOR

AGROPAL, S.COOP.

SITUACIÓN

CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K)

referencia catastral: 3013705UM6231S0001WF

CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)

referencia catastral: 3013709UM6231S0001GF

47260 - CABEZÓN DE PISUERGA (VALLADOLID)

ARQUITECTO

Juan Antonio Huidobro Píriz

Colegiado Nº 2.425 – COAVA

FECHA

16 de Junio de 2025 (versión 2)

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ.

Índice General del Estudio de detalle

I. MEMORIA

A. DATOS GENERALES

A1. Autor del encargo
A2. Equipo redactor
A3. Objeto del estudio de detalle.

B. INFORMACIÓN PREVIA

B1. Antecedentes
B2. Objetivos
B3. Ordenamiento jurídico urbanístico de aplicación

C. MEMORIA VINCULANTE

C1. Objetivos y propuestas de ordenación del estudio de detalle. Cumplimiento condiciones
C2. Relación y justificación de la reordenación de la Edificabilidad
C3. Justificación de la solicitud
C4. Conveniencia y oportunidad. Interés Público
C5. Reservas de suelo
C6. Coherencia con la ordenación general vigente.
C7. Resumen ejecutivo
C8. Trámite ambiental.
C9. Cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León
C10. Carácter de la norma. Vigencia
C11. Sostenibilidad económica de la actuación
C12. Viabilidad económica de la actuación
C13. Relación de propietarios afectados
C14. Evaluación de riesgos naturales y tecnológicos

D. CONCLUSIÓN

II. PLANOS

01. Situación y emplazamiento.
02. Situación según PGOU año 2010.
03. Estado según Ordenación actual. Modificación puntual nº 5 – PGOU (fichas)
04. Estado según Ordenación actual. Modificación puntual nº 5 – PGOU
05. Estado Ordenación propuesto según Estudio de Detalle

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ.

I. MEMORIA

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ.

A. DATOS GENERALES

A1.- AUTOR DEL ENCARGO

AGROPAL, S.COOP
CIF: F-34003889
CALLE FRANCIA P52
34004 – PALENCIA

A2.- EQUIPO REDACTOR

Arquitecto
Juan Antonio Huidobro Píriz
Colegiado Nº 2.425 – COAVA
C/ ISIDRO POLO Nº 8, BAJO
47003 – VALLADOLID

A3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Por encargo de AGROPAL, S.COOP, se redacta el presente Estudio de Detalle para solicitar una **REORDENACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD** asignada en la actualidad a dos parcelas situadas en CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) y CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J), del Término Municipal de Cabezón de Pisuerga (Valladolid).

El objeto concreto es realizar esta Reordenación de la Edificabilidad, agrupando finalmente las parcelas para tener una mayor opción de implantación del uso permitido en las parcelas (mayor posibilidad de ocupación en planta del uso permitido, respetando la edificabilidad y superficie mínima exigida para el uso dominante.)

No se pretende modificar ninguna de las condiciones actuales del uso de equipamiento (EG) establecidas en el artículo 144 de la modificación puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga (Valladolid).

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ.

B. INFORMACIÓN PREVIA

B1.- ANTECEDENTES.

La edificabilidad a las parcelas está asignada en la actualidad, según la modificación puntual n.º 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga (Valladolid) (Expte.: CTU 64/22.ACUERDO de 26 de julio de 2023, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid)

Parcela 1: CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K)

Referencia catastral: 3013705UM6231S0001WF

Superficie parcela (m²)	Parámetro Edificabilidad (P.P)	Edificabilidad asignada (m²)
441,30	245,53	245,53

Parcela 2: CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)

Referencia catastral: 3013709UM6231S0001GF

Superficie parcela (m²)	Parámetro Edificabilidad según PGOU	Edificabilidad asignada (m²)
1.251,10	3 m²/m²	3.753,30

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3013709UM6231S0001GF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAESTRO NICOLAS 2[D] Suelo PARCELA 123 MANZANA J
47260 CABEZON DE PISUERGA [VALLADOLID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.257 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 3 de Julio de 2025

B2.- OBJETIVOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, concretamente en su Artículo 131, se realiza el presente Estudio de Detalle para completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

La reordenación pretendida dará viabilidad a proyectos que se quieran desarrollar, puesto que se podrá realizar un mejor aprovechamiento de la ocupación en planta de los dos usos (dominante y permitido).

B3.- ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

a) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
b) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y Rehabilitación urbana.
c) Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
d) Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales.

e) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, y sus modificaciones.

f) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, y sus modificaciones.

g) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones.

h) R.D. 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de urbanismo de Castilla león y sus modificaciones, incluso modificación por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 22 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo

i) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y sus modificaciones.

j) Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

k) Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga

l) Modificación puntual n.º 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga (Valladolid) (Expte.: CTU 64/22.ACUERDO de 26 de julio de 2023, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid)

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ.

C. MEMORIA VINCULANTE

C1.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. CUMPLIMIENTO CONDICIONES.

El objetivo y propuesta de la Ordenación del Estudio de Detalle, es la **REORDENACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD** asignada en la actualidad a dos parcelas situadas en CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) y CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J) del Término Municipal de Cabezón de Pisuerga (Valladolid). La propuesta respeta las Ordenanzas Reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga y sus posteriores Modificaciones.

La edificabilidad está asignada en la actualidad, según la modificación puntual n.º 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga (Valladolid) (Expte.: CTU 64/22.ACUERDO de 26 de julio de 2023, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid)

- **CONDICIONES ACTUALES DE LA PARCELA**

Las dos parcelas están calificadas como uso equipamiento EQ-EG

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

a) *Uso dominante*: Colectivo, Residencial colectivo. La suma de ambos usos supondrá, al menos, el 60%.

b) *Usos Permitidos:*

- Comercio y servicios
- Residencial colectivo,
- Hostelería
- Servicios Urbanos
- Garaje y Estacionamiento
- Oficinas
- Espectáculo y reunión
- Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.
- Espacio Libre

03-04-2023
20 Abril 2023

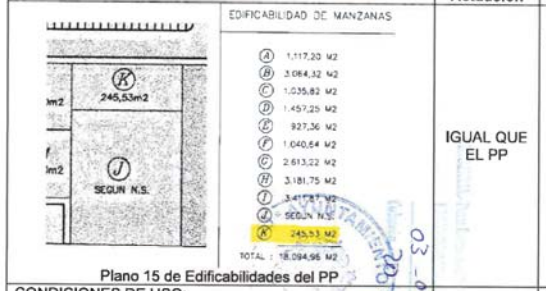
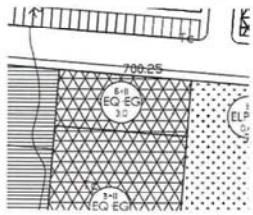
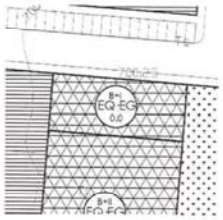
88

Artículo 144 modificado según Modificación Puntual n.º 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga (Valladolid) (Expte.: CTU 64/22.ACUERDO de 26 de julio de 2023, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid), donde se establece un uso dominante mínimo del 60%.

Las fichas de las modificaciones aprobadas son las siguientes:

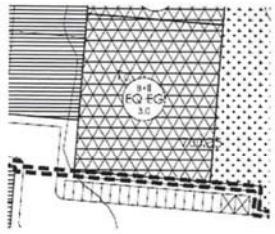
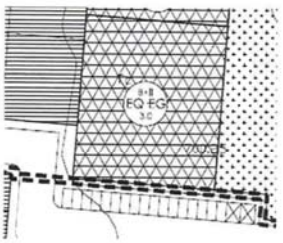
CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K)

PARCELA 124 (K). EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO — **APP SU-1. Parcela 124 (K)**

PLAN PARCIAL Eras de Revilla 1998	Proyecto de Actuación	PGOU VIGENTE	PROPUESTA MP PGOU 2022
 Plano 15 de Edificabilidades del PP	IGUAL QUE EL PP	Plano de ordenación **B+II EQ-EG 3,0** 	**B+I EQ-EG 0,0** 
CONDICIONES DE USO: Art° 5.3 Comercio y Servicios. *Permite los siguientes usos básicos:* —Bajos Comerciales ..... 1, 2 y 3 —Edificio Comercial ..... - —Almacén, Exposición y Venta ..... - —Bajos de Oficina ..... 1, 2 y 3 —Locales de Oficina ..... - —Edificio de Oficina ..... - —Locales de Hostelería ..... 1 y 2 —Edificios de Hostelería ..... - —Locales de Espectáculos ..... - —Edificios de Espectáculos ..... - —Locales de Reunión ..... 1, 2, 3 y 4 —Edificios de Reunión ..... - —Talleres ..... 1 y 2 —Garages y Servicios ..... 1, 2 y 3 —Gasolineras ..... - —Colectivo Escolar ..... todos —Colectivo Cultural ..... todos —Colectivo Asociativo ..... todos —Colectivo Religioso ..... todos —Colectivo Institucional ..... todos —Colectivo Asistencial ..... todos —Colectivo Otros ..... todos —Parques y Jardines ..... - —Recreo y Expansión ..... - —Deportivo ..... todos SUPERFICIE PARCELA: 441,30 m² CONDICIONES EDIFICACIÓN: Edificabilidad: **245,53 m²** (0,55637 m²/ m²) Fondo máximo: 12 m Área movimiento: libre Ocupación: libre Altura B+ 1, 8 m.	IGUAL QUE EL PP	SEGÚN CONDIC. NORMATIVA Y MEM VINC: Art 32, 104 y 124: "La Normativa vigente en los planes asumidos es la aprobada en ellos y en sus modificaciones posteriores", Ord Det de los usos y la edificación: "La ordenación detallada viene establecida por instrumentos asumidos" SEGÚN ETIQUETA DE LOS PLANOS: **EQ-EG** Condic. Edificación EQ: Edificabilidad: 3 m²/m² Altura máx.: B + 2 No se fijan retranqueos ni parcela mínima. Condic. uso EG: *a) Uso dominante: Colectivo* *b) Usos Permitidos: - Comercio y servicios - Residencial colectivo, - **Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores.** – Hostelería - Servicios Urbanos - Garaje y Estacionamiento – Oficinas - Espectáculo y reunión - Gasolineras, en las condiciones especificas fijadas. Espacio Libre* *Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.*	La altura en esta parcela está establecida como B+1 en el PP. Se mantienen las condiciones del PGOU: EQ EG, pero con la edificabilidad remitida al PP (indicada como 0,0). Se aplicarán las nuevas condiciones de uso EG: *a) Uso dominante: Colectivo, minimo 20%* *b) Usos Permitidos:* *- Comercio y servicios* *- Residencial colectivo,* *~~- Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores~~* *- Hostelería* *- Servicios Urbanos* *- Garaje y Estacionamiento* *- Oficinas* *- Espectáculo y reunión* *- Gasolineras, en las condiciones especificas fijadas.* *- Espacio Libre*

CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)

PARCELA 123 (J). EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO — **APP SU-1. Parcela 123 (J)**

PLAN PARCIAL Eras de Revilla 1998	Proyecto de Actuación	PGOU VIGENTE	PROPUESTA MP PGOU 2022
 Plano 15 de Edificabilidades del PP	IGUAL QUE EL PP	Plano de ordenación **B+II EQ-EG 3,0** 	**B+II EQ-EG 3,0** 
CONDICIONES DE USO: Art° 5.6 Dotacional. Está formado por los usos básicos colectivos dotacionales, en cualquiera de sus cuatro niveles, admitiendo además los siguientes usos: —Garages ..... 1 —Estacionamiento ..... 1 y 2 —Parques y Jardines ..... - —Recreo y Expansión ..... - —Deportivo ..... 1, 2 y 3 SUPERFICIE PARCELA: 1.251,10 m² CONDICIONES EDIFICACIÓN REMITE A NS: Edificabilidad: (3 m²/m²) Área movimiento: libre Ocupación: libre Altura B+ 2, 10 m.	IGUAL QUE EL PP	SEGÚN CONDIC. NORMATIVA Y MEM VINC: Art 32, 104 y 124: "La Normativa vigente en los planes asumidos es la aprobada en ellos y en sus modificaciones posteriores", Ord Det de los usos y la edificación: "La ordenación detallada viene establecida por instrumentos asumidos" SEGÚN ETIQUETA DE LOS PLANOS: **EQ-EG** Condic. Edificación EQ: Edificabilidad: 3 m²/m² Altura máx.: B + 2 No se fijan retranqueos ni parcela mínima. Condic. uso EG: *a) Uso dominante: Colectivo* *b) Usos Permitidos: - Comercio y servicios - Residencial colectivo, - **Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores.** – Hostelería - Servicios Urbanos - Garaje y Estacionamiento – Oficinas - Espectáculo y reunión - Gasolineras, en las condiciones especificas fijadas. Espacio Libre* *Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.*	Mantener como está gráficamente en el PGOU vigente, con mismas condiciones de edificación de equipamiento, pero ahora se aplicarán las nuevas condiciones de uso EG: *a) Uso dominante: Colectivo, minimo 20%* *b) Usos Permitidos:* *- Comercio y servicios* *- Residencial colectivo,* *~~- Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores~~* *- Hostelería* *- Servicios Urbanos* *- Garaje y Estacionamiento* *- Oficinas* *- Espectáculo y reunión* *- Gasolineras, en las condiciones especificas fijadas.* *- Espacio Libre* En este caso las condiciones de edificación y edificabilidad (3 m²/m2) coincidirán exactamente con el PP y con el PG vigente.

Nota: el Artículo 144 modificado estable un uso dominante mínimo del 60%. En las fichas de las parcelas incluidas e indicadas anteriormente, indica un 20%. Entendemos se trata de un error y tomamos un 60% como criterio de uso dominante mínimo a establecer.

C2.- RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

SITUACIÓN ANTES DE LA REORDENACIÓN

Actualmente cada una de las parcelas tiene la siguiente edificabilidad asignada:

Parcela 1: CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K)

Superficie parcela (m^2)	Parámetro Edificabilidad (P.P)	Edificabilidad asignada (m^2)
441,30	245,53	245,53

Uso	Mínimo establecido	Edificabilidad mínima uso (m^2)	Ocupación superficie mínima uso (m^2)
Dominante	60%	147,32	73,66

Uso	Máximo establecido	Edificabilidad máxima uso (m^2)	Ocupación superficie máxima uso (m^2)
Permitido (comercio)	40%	98,21	367,64

Puesto que la parcela permite un número de plantas B+I, suponemos que se implanta todo el uso dominante es dos plantas. Esto implica una ocupación total de parcela de este uso dominante de 147,32 m^2/2 = 73,66 m^2.

En este caso, como la parcela tiene 441,30 m^2, mientras que la disponibilidad de suelo en la parcela es 367,64 m^2, la implantación del uso permitido se encuentra limitada por la edificabilidad (máximo permitido del 40%), es decir, sólo podemos 98,21 m^2.

Parcela 2: CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)

Superficie parcela (m²)	Parámetro Edificabilidad según PGOU	Edificabilidad asignada (m²)
1.251,10	3 m²/m²	3.753,30

Uso	Mínimo establecido	Edificabilidad mínima uso (m²)	Ocupación superficie mínima uso (m²)
Dominante	60%	2.251,98	750,66

Uso	Máximo establecido	Edificabilidad máxima uso (m²)	Ocupación superficie máxima uso (m²)
Permitido (comercio)	40%	1.501,32	500,44

Puesto que la parcela permite un número de plantas B+II, suponemos que se implanta todo el uso dominante es tres plantas. Esto implica una ocupación total de parcela de este uso de 2.251,98 m²/3 = 750,66 m². Como la parcela tiene 1.251,10 m², esto implica que el uso permitido para la empresa para la actividad de Autoservicio no podría exceder en planta baja la superficie de 500,44 m².

Por lo tanto sin realizar la reordenación de edificabilidad, la superficie máxima posible ocupable en planta baja para la actividad pretendida de Autoservicio sería:

500,44 m² + 98,21 m² = 598,65 m²

Para este de tipo de actividades de Autoservicios, esta superficie es escasa y no es posible justificar la inversión a realizar.

SITUACIÓN PRETENDIDA DESPUÉS DE LA REORDENACIÓN

Si se realiza una agrupación de las dos parcelas y se reordena la edificabilidad, la situación sería la siguiente:

Superficie parcela agrupada (m²)	Edificabilidad asignada (m²). Suma de las edificabilidades de las dos parcelas
441,30 + 1.251,10 = 1.692,40	245,53 + 3.753,30 = 3.998,83 (3.998 m²) (2,36 índice edificabilidad)

Uso dominante mínimo (m²) Suma de los dos	**Uso permitido máximo (m²) Suma de los dos**
147,32 + 2.251,98 = 2.399,30	98,21 + 1.501,32 = 1.599,53

Ocupación en planta mínima del uso dominante (m²) (suma de las dos superficies indicadas anteriormente antes de la reordenación)	**Ocupación en planta real del uso permitido (m²) (resta del total de la parcela y la superficie uso dominante)**
73,66 + 750,66 = 824,32	1.692,40 – 824,32 = 868,08

Como se puede observar, al agrupar las dos parcelas y reordenando el parámetro de edificabilidad, obtenemos una posibilidad de ocupación en planta baja para el uso permitido (comercio) de 868,08 m², frente a los 598,65 m² que se permiten si no se realiza esta reordenación (diferencia de 269,43 m²)

C3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD

La actividad en este tipo de Autoservicios (supermercados) en poblaciones como Cabezón de Pisuerga (Valladolid), se desarrollan en planta baja. No es viable la implantación de la actividad en varias plantas ya que conlleva una inversión muy superior que no se llega a amortizar con el paso de los años. Con la superficie que se puede ocupar en planta baja antes de la agrupación y reordenación de la edificabilidad, no se puede implantar de forma efectiva un Autoservicio (supermercado).

Una vez realizada esta reordenación de edificabilidades, se puede desarrollar una implantación en planta baja (ocupación) superior, que permite dar viabilidad al proyecto futuro pretendido.

Esta posibilidad de implantación en mayor superficie, conlleva una necesidad de aumento en futura mano de obra.

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que el principal motivo expuesto para reordenar la edificabilidad de las parcelas agrupadas, permitiendo una mayor superficie de ocupación en planta baja es el siguiente:

- Poder realizar una implantación viable de la actividad de Autoservicio (supermercado)

Este desarrollo futuro en planta baja de los 868,08 m² de superficie de Autoservicio (supermercado), permite la implantación requerida de plazas de aparcamiento obligatorias establecidas en la Normativa vigente.

- 5 plazas en uso permitido.
- 12 plazas a futuro en uso dominante

C4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. INTERÉS PÚBLICO

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se debe justificar su conveniencia acreditando, entre otros aspectos, el interés público, según señala el artículo 169.3.b)1º.

De acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículo 169 Modificaciones:

1. …….

2. Todos los cambios que se introduzcan **en Estudios de Detalle**, Planes Parciales o Planes Especiales se consideran como modificación de dichos instrumentos.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

   a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
   b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente su determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
   1° La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
   2° La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento de modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3° El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

por ello es inevitable justificar adecuadamente el interés público y social.

El principal aspecto que contribuye al interés público y general del presente documento, es que se producirá un aumento de la superficie del Autoservicio que dará viabilidad al proyecto presentado. La implantación de esta actividad, hace que el municipio obtenga todas las ventajas de lo que esto conlleva: aumento de puestos de trabajo de personal del municipio, dar un mejor servicio de este tipo de actividades al municipio, ocupación de parcelas que llevan muchos años sin desarrollar, pago de tasas e impuestos asociados debidos a la implantación de la actividad, ...

C5.- RESERVAS DE SUELO

De conformidad con lo establecido por el Artículo 132 del RUCyL, cuando un estudio de detalle produzca un aumento del volumen edificable, el estudio de detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Según el apartado b) artículo 173 del RUCyL, se deben incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, en el resto de suelo urbano consolidado (no incluido en los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural), cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más.

En nuestro caso el estudio de detalle no aumenta número de viviendas, ni la superficie edificable, ya que se mantiene la superficie edificable asignada a las dos parcelas antes de su agrupación. Por lo anteriormente expuesto **no se requiere ninguna reserva de suelo**.

C6.- COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La ordenación general vigente del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga y posteriores modificaciones (en concreto modificación puntual n.º 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga (Valladolid) (Expte.:

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ.

CTU 64/22.ACUERDO de 26 de julio de 2023, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid), define las determinaciones generales de las normas de estas parcelas.

La reordenación de la edificabilidad, no vulnera el índice de edificabilidad ni el resto de determinaciones generales del PGOU (ni posteriores modificaciones), por lo que no entra en contradicción con la ordenación general vigente.

C7.- RESUMEN EJECUTIVO

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACION Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

La presente modificación afecta a las parcelas siguientes:

Parcela 1: CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K)

Parcela 2: CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)

SITUACIÓN ANTES DE LA REORDENACIÓN

Parcela 1: CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K)

Superficie parcela (m²)	Parámetro Edificabilidad (P.P)	Edificabilidad asignada (m²)
441,30	245,53	245,53

Uso	Mínimo establecido	Edificabilidad mínima uso (m²)	Ocupación superficie mínima uso (m²)
Dominante	60%	147,32	73,66

Uso	Máximo establecido	Edificabilidad máxima uso (m²)	Ocupación superficie máxima uso (m²)
Permitido (comercio)	40%	98,21	367,64

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ.

Parcela 2: CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)

Superficie parcela (m²)	Parámetro Edificabilidad según PGOU	Edificabilidad asignada (m²)
1.251,10	3 m²/m²	3.753,30

Uso	Mínimo establecido	Edificabilidad mínima uso (m²)	Ocupación superficie mínima uso (m²)
Dominante	60%	2.251,98	750,66

Uso	Máximo establecido	Edificabilidad máxima uso (m²)	Ocupación superficie máxima uso (m²)
Permitido (comercio)	40%	1.501,32	500,44

SITUACIÓN PRETENDIDA DESPUÉS DE LA REORDENACIÓN

Si se realiza una agrupación de las dos parcelas y se reordena la edificabilidad, la situación sería la siguiente:

Superficie parcela agrupada (m²)	Edificabilidad asignada (m²). Suma de las edificabilidades de las dos parcelas
441,30 + 1.251,10 = 1.692,40	245,53 + 3.753,30 = 3.998,83 (3.998 m²) (2,36 índice edificabilidad)

Uso dominante mínimo (m²) Suma de los dos	Uso permitido máximo (m²) Suma de los dos
147,32 + 2.251,98 = 2.399,30	98,21 + 1.501,32 = 1.599,53

Ocupación en planta mínima del uso dominante (m²) (suma de las dos superficies indicadas anteriormente antes de la reordenación)	Ocupación en planta real del uso permitido (m²) (resta del total de la parcela y la superficie uso dominante)
73,66 + 750,66 = 824,32	1.692,40 – 824,32 = 868,08

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

La modificación propuesta supone la suspensión de licencias exclusivamente en el ámbito de los terrenos objeto de este estudio de detalle durante su tramitación.

C8.- TRÁMITE AMBIENTAL.

El Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica, modifica en su artículo 12 el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y león

CAPÍTULO IV

Medidas en materia de sostenibilidad ambiental

Artículo 12. *Modificación del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León*, del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica.

Se modifica el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y león en su artículo 50, añadiéndole apartado 2 que dice:

> *"2. Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Instrumentos de planeamiento:*
>
> *– Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla haya sido sometido a evaluación ambiental.*
>
> *– Planes especiales que…."*

Ya que no hay valores ambientales en el ámbito de aplicación con normativa específica en dichas parcelas, y ya que el planeamiento general (PGOU) ha sido sometido a evaluación ambiental, **no es obligatoria la realización evaluación ambiental estratégica ambiental.**

C9.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.

Según el artículo 7 de la Ley del Ruido, la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá del informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada.

Según el artículo 11 sobre zonas de servidumbres acústicas, éstas existirán cuando un sector del territorio se encuentre en el entorno o se vea afectado por el funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo o de otros equipamientos públicos.

Este estudio de detalle no afecta a ningún sector del territorio gravado por servidumbre acústica alguna.

C10.- CARÁCTER DE LA NORMA. VIGENCIA

CARÁCTER DEL PRESENTE PROYECTO:

El presente documento se ha redactado al amparo del artículo 45 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (L.U.C.Y.L) (B.O.C.Y.L 15/04/99) y de la sección 1ª del capítulo IV Planeamiento de desarrollo, y del Reglamento de Urbanismo.

VIGENCIA:

El presente documento tiene vigencia indefinida, no obstante, si condicionamientos especiales a juicio del Ayuntamiento aconsejaran su revisión o modificación, ésta se tramitará en los mismos términos que el presente estudio.

El motivo de solicitar la reordenación de las edificabilidades en las parcelas, se debe a la necesidad de obtener una mayor posibilidad de ocupación en planta de la futura actividad (uso permitido).

C11. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

La modificación propuesta no tiene repercusión cuantificable, ya que no comportan ningún incremento de volumen edificable o afección sobre las infraestructuras o servicios.

Las modificaciones propuestas no tendrán ningún impacto sobre las Haciendas Públicas, ya que su implantación no da lugar ningún tipo de mantenimiento de infraestructuras públicas, ni a la prestación de nuevos servicios, por lo que no se considera necesario la redacción de un informe de sostenibilidad económica.

C12. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos.
b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión.
c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta.

No es necesario realizar ninguna inversión para llevar a cabo el Estudio de Detalle propuesto. La inversión será la necesaria para realizar la implantación de la actividad una vez aprobado el Estudio de Detalle.

C13.RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

El único propietario afectado es el que solicita se tramite este Estudio de Detalle.
AGROPAL, S.COOP
CIF: F-34003889
CALLE FRANCIA P52
34004 – PALENCIA

C14. EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

Consultada la información de ámbito municipal disponible en la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, este término municipal se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades:

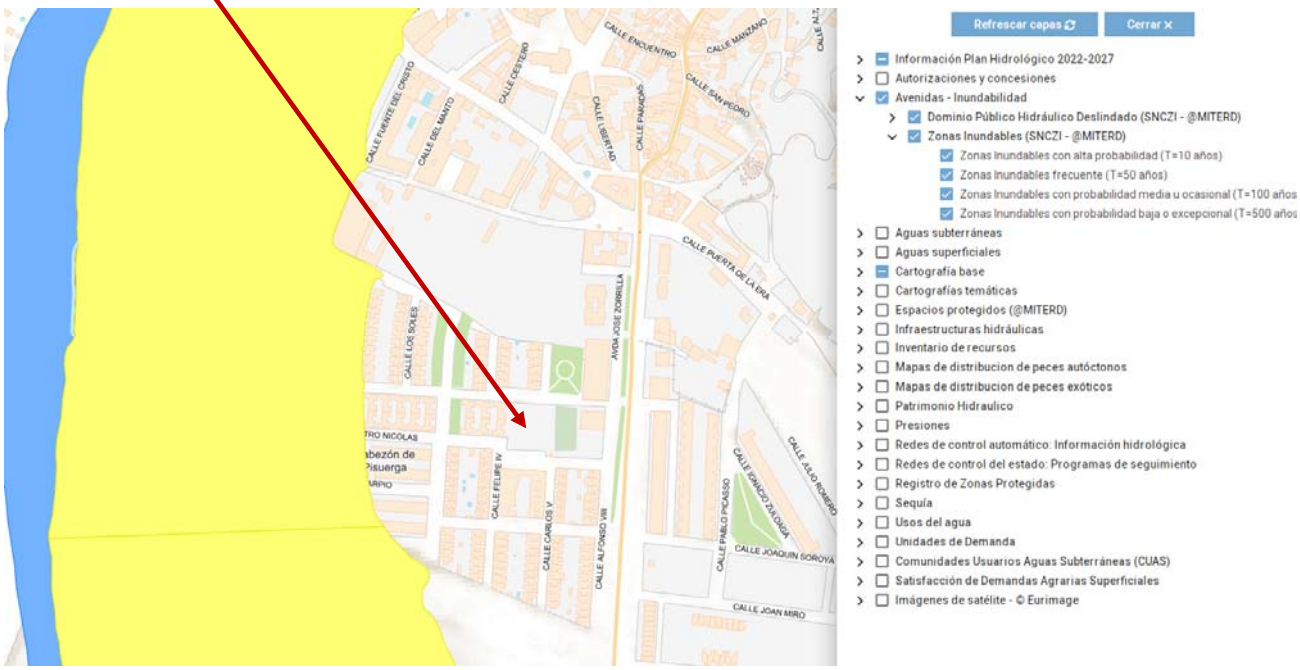
1. Riesgo de Inundaciones.

A través del Geoportal de protección civil de Castilla y León, se ha comprobado que la fincas, no afecta nal DPH ni a sus zonas de protección de servidumbre o policía. Se ubica fuera de zonas de flujo preferente (ZFP) y de las zonas inundables (SNCZI) de los 10, 50, 100 y 500 años.

Parcelas objeto del Estudio de Detalle

Se adjunta imagen realizada desde el visor de la Confederación Hidrográfica del Duero donde se observa que la zona inundable para T: 10, 50, 100, 500 años queda fuera de la parcela objeto del Estudio de Detalle.

Parcelas objeto del Estudio de Detalle



Visor Miramé IDEDuero

2. Riesgo de Incendios Forestales

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (INFOCAL) que se aprobó por Decreto 6/2025, de 27 de marzo, y tiene como finalidad general la de hacer frente de forma ágil y coordinada a las distintas situaciones de emergencia originadas por los incendios forestales que, de forma directa o indirecta, afecten a la población y a las masas forestales de la Comunidad Autónoma de Castilla y León,

La población no se encuentra en el ANEXO III. RELACIÓN DE MUNICIPIOS DE MÁXIMO RIESGO DE INTERFAZ URBANO-FORESTAL

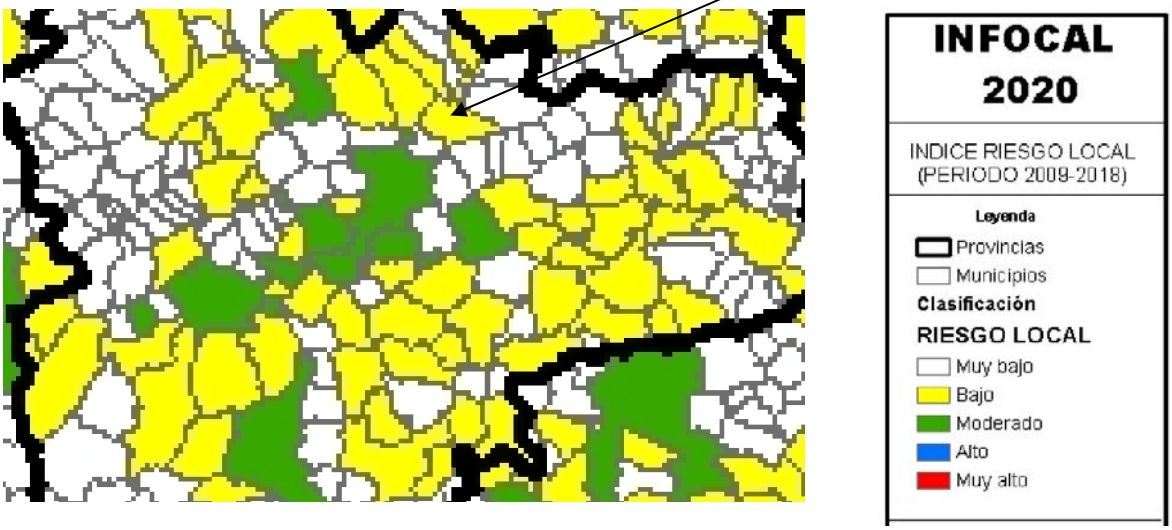
La clasificación en función del Índice de Riesgo es:

· Índice de Riesgo Local**: BAJO**

· Índice de Peligrosidad: **BAJO**

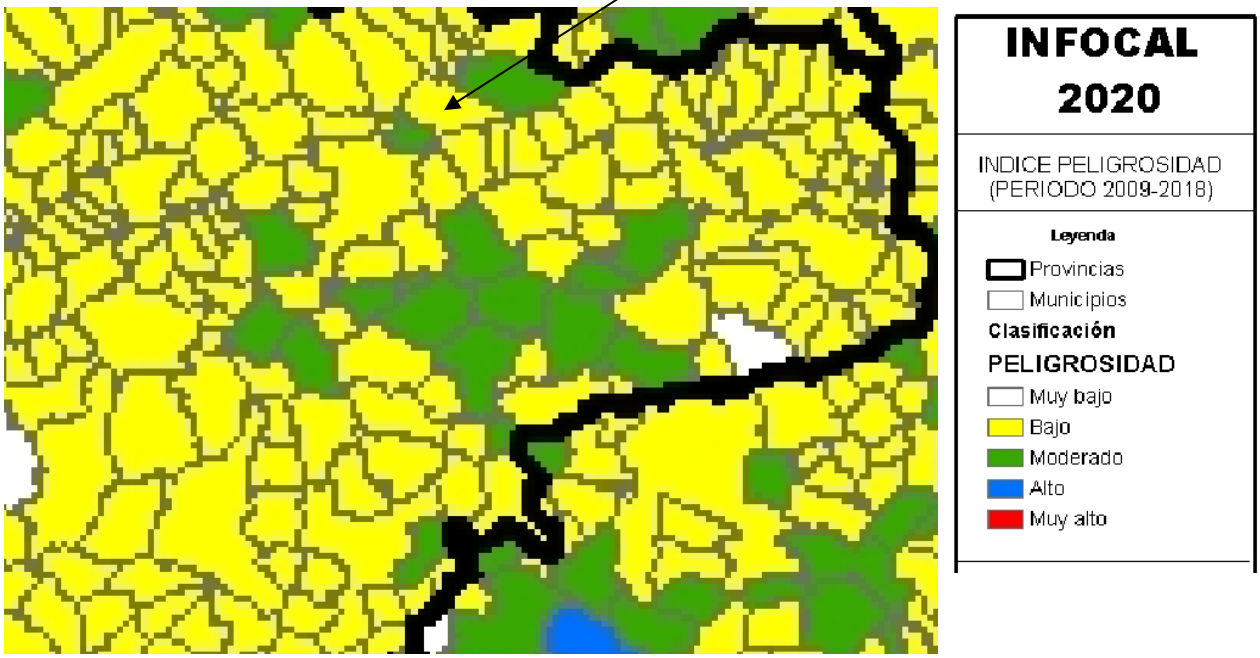
ÍNDICE RIESGO LOCAL: bajo

Cabezón de Pisuerga

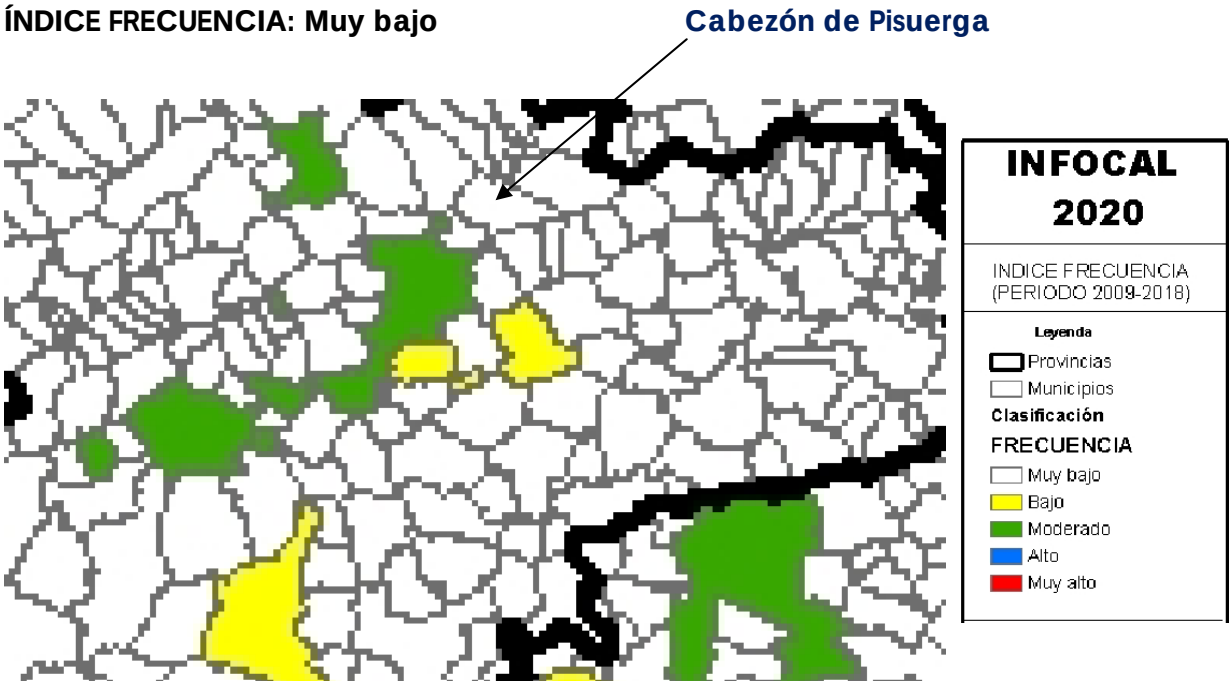


ÍNDICE PELIGROSIDAD: Bajo

Cabezón de Pisuerga



ÍNDICE FRECUENCIA: Muy bajo



3.- Riesgo derivado del transporte por carretera y ferrocarril de sustancias peligrosas

De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la comunidad autónoma de Castilla y León (MPCyL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 23 de enero de 2008 (acuerdo 3/2008, de 17 de enero, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Transportes de Mercancías Peligrosas de Castilla y León (MPCyL), la clasificación es:

- **Riesgo por carretera: A-62: no calculado / VA-113: no calculado**
- **Riesgo por ferrocarril: No calculado**

Las parcelas objeto del presente estudio de detalle, se encuentran a unos 1.810 m de la Autovía A-62 y a unos 115 m de la VA-113.

Por la distancia anteriormente indicada, se estima que no existe riesgo derivado del transporte por carretera y ferrocarril de sustancias peligrosas

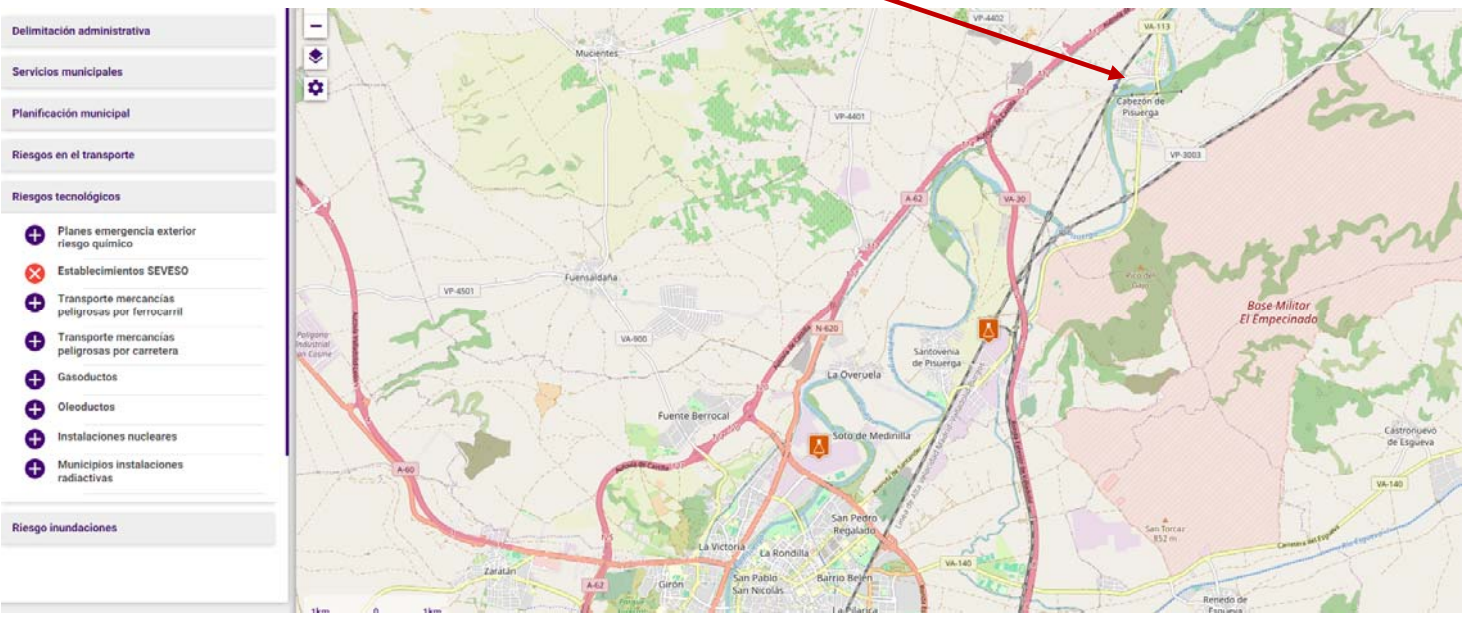
4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas.

De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, el municipio NO se encuentra afectado por la Zona de Alerta y/o Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

Según la publicación de datos abiertos de la Junta de Castilla y León, **no existe ningún establecimiento próximo que esté dentro del ámbito de la directiva SEVESO (en el término municipal). El más cercano se encuentra en el término municipal de Santovenia de Pisuerga.**

Establecimiento	COMPAÑÍA LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS, S.A. (CLH)
Provincia	Valladolid
Núcleo población	Santovenia de Pisuerga
Nivel	Superior
Actividad	Almacenamiento y distribución de productos petrolíferos

Parcelas objeto del Estudio de Detalle



5. Riesgo derivado por deslizamiento del terreno

La parcela se encuentra ubicada en una urbanizada con viales y muros de contención delimitadores por lo que consideramos que el riesgo derivado por deslizamiento del terreno no existe.

Con todo lo anteriormente expuesto por el técnico que suscribe, se puede concluir lo siguiente:

RIESGO NATURALES:

- Riesgo derivado de inundaciones: **se estima ausencia del riesgo** al observar que la zona inundable para T: 10, 50, 100, 500 años queda muy alejada de la parcela objeto del Estudio de Detalle.
- Riesgo derivado de incendios forestales: **se estima ausencia del riesgo** al ser el índice de riesgo local y el índice de peligrosidad **bajo,** y el índice de frecuencia **muy bajo.**

- Riesgo derivado de deslizamientos de terreno: al estar ubicada la parcela en una zona urbanizada, **se estima ausencia del riesgo**

RIESGO TECNOLÓGICOS:

- Riesgo derivado por existencia de establecimientos que almacenan sustancias químicas: **se estima ausencia del riesgo al no existir empresas próximas que puedan originarlo.**
- Riesgo derivado del transporte de mercancías peligrosas: **se estima ausencia del riesgo al estar las principales vías y carreteras alejadas de las parcelas objeto del Estudio de Detalle.**

Se considera que en esta parcela **no existe otro riesgo que pueda tener afección sobre las personas, los bienes o el medio ambiente.**

6. Impacto de género y sobre otros colectivos sociales

El objeto es analizar las posibles cuestiones de discriminación por razón de género que pudieran tener incidencia en el marco del E.D.

INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

Siendo este Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado un instrumento de carácter urbanístico para la ordenación de edificabilidad dentro de parcelas con accesos y ordenación general ya definida por el planeamiento, y que por tanto su aprobación tiene un impacto que no es pertinente al género, y que el género no es relevante para el desarrollo del Estudio de Detalle, se concluye que no está sujeto a Evaluación de Impacto de Género.

IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y/O ADOLESCENCIA

En relación a lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/1996 de Protección Jurídica del Menor, no se aprecian posibles impactos sobre la infancia y/o sobre la adolescencia que deriven del contenido de este Estudio de Detalle.

IMPACTO SOBRE LAS FAMILIAS

En relación con lo dispuesto en la Ley 40/2003 de Protección a las Familias Numerosas no se aprecian impactos sobre dicho colectivo que deriven del contenido de este Estudio de Detalle.

IMPACTO SOBRE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

En relación con lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, y el Plan Estratégico de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad 2016/2020, no se aprecian posibles impactos sobre las personas con discapacidad que deriven del contenido de este Estudio de Detalle.

IMPACTO SOBRE COLECTIVOS EXPUESTOS A DISCRIMINACIÓN RACIAL, XENOFOBIA Y OTRAS FORMAS CONEXAS DE INTOLERANCIA

En relación con lo dispuesto en el amplio marco normativo en materia de lucha contra la discriminación por motivos de origen racial o étnico, no se aprecian posibles impactos sobre colectivos expuestos a discriminación racial, xenofobia y otras formas conexas de intolerancia que deriven del contenido de este Estudio de Detalle.

SEXISMO LINGÜÍSTICO

En la redacción de este instrumento urbanístico se ha seguido la legislación vigente en materia de uso de lenguaje no sexista.

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ.

D. CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto por el Técnico que suscribe, se estiman suficientes los datos aportados y justificados, para que por las diferentes Autoridades Municipales y Organismos Oficiales, se apruebe y autorice el Estudio de Detalle

No obstante, queda a disposición de las Autoridades Municipales y demás Organismos competentes en la materia para cuantas aclaraciones estimen oportunas.

En Cabezón de Pisuerga (Valladolid), Julio de 2025

El Arquitecto

Juan Antonio Huidobro Píriz

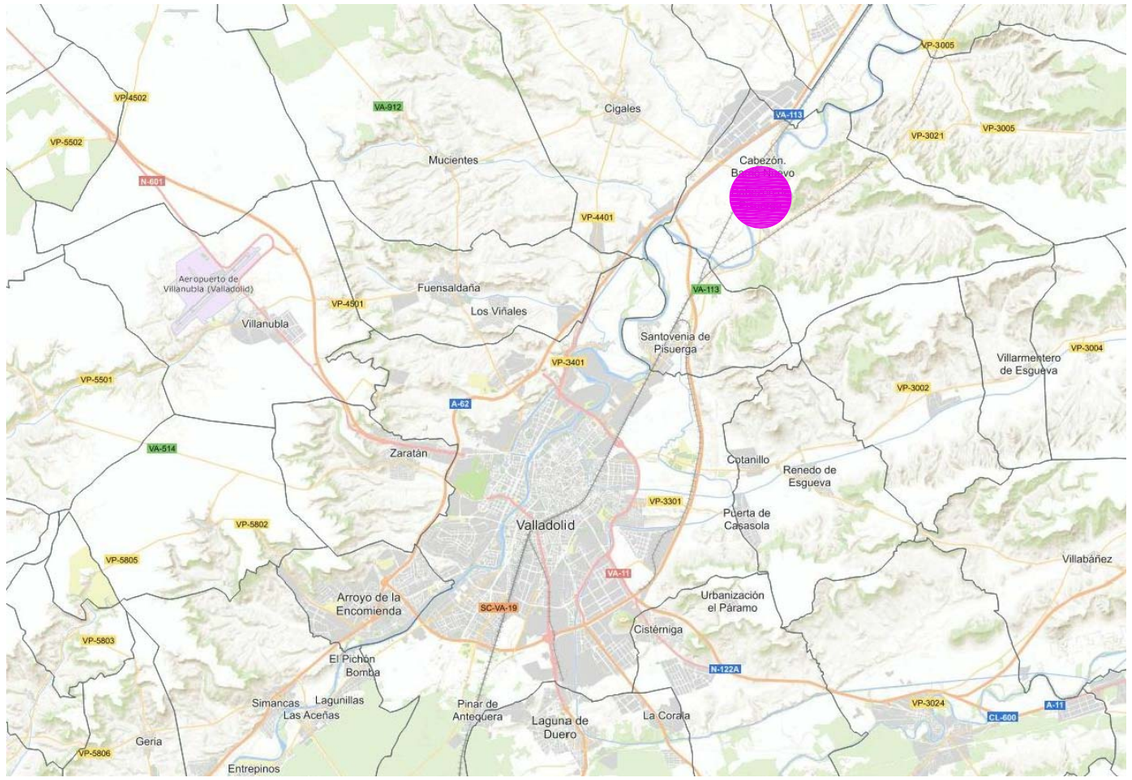
Colegiado Nº 2.425 – COAVA

HUIDOBRO PIRIZ JUAN ANTONIO - 09331674E

Firmado digitalmente por HUIDOBRO PIRIZ JUAN ANTONIO - 09331674E
Fecha: 2025.07.22 11:01:40 +02'00'

PLANOS

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ. Pág. 29 de 34



Cabezón de Pisuerga (Valladolid), Julio de 2025		ESCALAS	**ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DE EDIFICABILIDADES EN PARCELAS SITUADAS EN CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) - CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J) - CABEZÓN DE PISUERGA**	PLANO Nº 1
DIBUJADO POR:		S:E	PLANO DE: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	MODIFIC. A
COMPROBADO:	J.J.R.M			
SUSTITUYE A:				
SUSTITUIDO POR:				
UBICACIÓN: CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)			ARQUITECTO COLEGIADO Nº 2425 COAVA JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ	-VA- 07-25

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID

Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ

VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO

Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ. Pág. 30 de 34

SUELO URBANO

AREAS UNIFORMES

SU-NC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

identificador de área — SU-NC 10 — 0,75 — densidad máxima de edificación

UN UNIDAD DE NORMALIZACION

identificador de área — UN 1

INSTRUMENTOS ASUMIDOS

SU APP
SUELO URBANO
AREA DE PLANEAMIENTO PREVIO

identificador de área — SU 1 APP

ORDENACION. CONDICIONES DE EDIFICACION

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

ORDENACION. CONDICIONES DE USO

RESIDENCIAL
- RM RESIDENCIAL MIXTO
- RE RESIDENCIAL ESPECIFICO

INDUSTRIAL
- IU INDUSTRIA URBANA
- IG INDUSTRIAL GENERAL

- BO BODEGAS
- EG EQUIPAMIENTO GENERAL
- VI VIARIO PUBLICO
- EL ESPACIOS LIBRES
- SU SERVICIOS URBANOS

RU-RE 2-5 — 0,0
- * Altura máxima dependiente del ancho de calle según normativa
- altura máxima según ordenanza
- condiciones de edificación según ordenanza
- condiciones de uso según ordenanza
- edificabilidad
- * Condiciones de edificabilidad según normativa
- 0,0 La edificabilidad será la existente o la establecida por el planeamiento específico

SUELO URBANIZABLE

S.U.R. SUELO URBANIZABLE

S.U.R. | S-9 | R | 0,75 | 20
- DENOMINACION de SECTOR
- SUR
- USO PREDOMINANTE: R Residencial, IN Industrial
- DENSIDAD MÁXIMA
- PORCENTAJE MÍN. DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE:

S.U.R. | SSGG-EQ | 09
- IDENTIFICADOR DEL SISTEMA GENERAL
- SUR
- DENOMINACIÓN de SISTEMA GENERAL

SISTEMAS GENERALES

EQ	EQUIPAMIENTO	SU	SERVICIOS URBANOS
EL	ESPACIO LIBRE PUBLICO	EP	ESPACIOS PROTEGIDOS

SSGG EQ 03 — Identificador del sistema general — Identificador de area

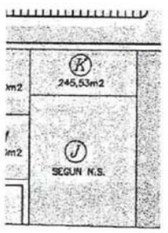
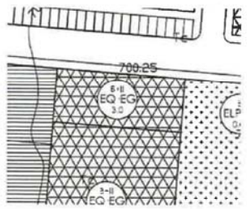
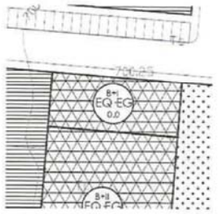
SUELO RÚSTICO

S.R.A.T. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL

Cabezón de Pisuerga (Valladolid), Julio de 2025		ESCALAS	ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DE EDIFICABILIDADES EN PARCELAS SITUADAS EN CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) - CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J) - CABEZÓN DE PISUERGA	PLANO Nº 2
DIBUJADO POR:		S:E	PLANO DE: SITUACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA AÑO 2010	MODIFIC. A
COMPROBADO:	J.J.R.M			
SUSTITUYE A:				
SUSTITUIDO POR:				
UBICACIÓN: CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)			ARQUITECTO, COLEGIADO Nº 2425 COAVA JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ	-VA- 07-25

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
Documento visado electrónicamente/Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ. Pag. 31 de 34

PARCELA 124 (K). EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO — APP SU-1. Parcela 124 (K)

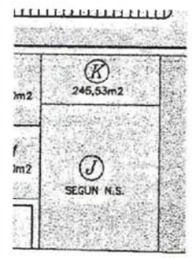
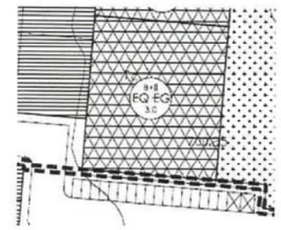
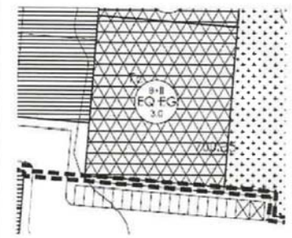
PLAN PARCIAL Eras de Revilla 1998	Proyecto de Actuación	PGOU VIGENTE	PROPUESTA MP PGOU 2022
 EDIFICABILIDAD DE MANZANAS (A) 1.117,20 M2 (B) 3.084,32 M2 (C) 1.035,82 M2 (D) 1.457,25 M2 (E) 927,36 M2 (F) 1.040,64 M2 (G) 2.613,22 M2 (H) 3.181,75 M2 (I) 3.411,87 M2 (J) SEGUN N.S. (K) 245,53 M2 TOTAL : 18.094,96 M2 Plano 15 de Edificabilidades del PP	IGUAL QUE EL PP	Plano de ordenación **B+II EQ-EG 3,0** 	**B+I EQ-EG 0,0** 
CONDICIONES DE USO: Artº 5.3 Comercio y Servicios Permite los siguientes usos básicos: —Bajos Comerciales .....1, 2 y 3 —Edificio Comercial ..... - —Almacén, Exposición y Venta ..... - —Bajos de Oficina .....1, 2 y 3 —Locales de Oficina ..... - —Edificio de Oficina ..... - —Locales de Hostelería .....1 y 2 —Edificios de Hostelería ..... - —Locales de Espectáculos ..... - —Edificios de Espectáculos ..... - —Locales de Reunión .....1, 2, 3 y 4 —Edificios de Reunión ..... - —Talleres .....1 y 2 —Garages y Servicios .....1, 2 y 3 —Gasolineras ..... - —Colectivo Escolar .....todos —Colectivo Cultural .....todos —Colectivo Asociativo .....todos —Colectivo Religioso .....todos —Colectivo Institucional .....todos —Colectivo Asistencial .....todos —Colectivo Otros .....todos —Parques y Jardines ..... - —Recreo y Expansión ..... - —Deportivo .....todos SUPERFICIE PARCELA: 441,30 m² CONDICIONES EDIFICACIÓN: Edificabilidad: **245,53 m²** (0,55637 m²/ m²) Fondo máximo: 12 m Área movimiento: libre Ocupación: libre Altura B+ 1, 8 m.	IGUAL QUE EL PP	SEGÚN CONDIC. NORMATIVA Y MEM VINC: Art 32, 104 y 124: "La Normativa vigente en los planes asumidos es la aprobada en ellos y en sus modificaciones posteriores", Ord Det de los usos y la edificación: "La ordenación detallada viene establecida por instrumentos asumidos" SEGÚN ETIQUETA DE LOS PLANOS: **EQ-EG** Condic. Edificación EQ: Edificabilidad: 3 m²/m² Altura máx.: B + 2 No se fijan retranqueos ni parcela mínima. Condic. uso EG: *a) Uso dominante: Colectivo* *b) Usos Permitidos: - Comercio y servicios - Residencial colectivo, -* ***Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores.*** *– Hostelería - Servicios Urbanos - Garaje y Estacionamiento – Oficinas - Espectáculo y reunión - Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas. Espacio Libre* *Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.*	La altura en esta parcela está establecida como B+1 en el PP. Se mantienen las condiciones del PGOU: EQ EG, pero con la edificabilidad remitida al PP (indicada como 0,0). Se aplicarán las nuevas condiciones de uso EG: *a) Uso dominante: Colectivo, minimo 20%* *b) Usos Permitidos:* *- Comercio y servicios* *- Residencial colectivo,* *~~- Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores~~* *- Hostelería* *- Servicios Urbanos* *- Garaje y Estacionamiento* *- Oficinas* *- Espectáculo y reunión* *- Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.* *- Espacio Libre*

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 26 JUL. 2023 Valladolid, 17 NOV. 2023 El Secretario,

03-04-2023

CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K)

PARCELA 123 (J). EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO — APP SU-1. Parcela 123 (J)

PLAN PARCIAL Eras de Revilla 1998	Proyecto de Actuación	PGOU VIGENTE	PROPUESTA MP PGOU 2022
 EDIFICABILIDAD DE MANZANAS (A) 1.117,20 M2 (B) 3.084,32 M2 (C) 1.035,82 M2 (D) 1.457,25 M2 (E) 927,36 M2 (F) 1.040,64 M2 (G) 2.613,22 M2 (H) 3.181,75 M2 (I) 3.411,87 M2 (J) SEGUN N.S. (K) 245,53 M2 TOTAL : 18.094,96 M2 Plano 15 de Edificabilidades del PP	IGUAL QUE EL PP	Plano de ordenación **B+II EQ-EG 3,0** 	**B+II EQ-EG 3,0** 
CONDICIONES DE USO: Artº 5.6 Dotacional. Está formado por los usos básicos colectivos dotacionales, en cualquiera de sus cuatro niveles, admitiendo además los siguientes usos: —Garages .....1 —Estacionamiento .....1 y 2 —Parques y Jardines ..... - —Recreo y Expansión ..... - —Deportivo .....1, 2 y 3 SUPERFICIE PARCELA: 1.251,10 m² CONDICIONES EDIFICACIÓN REMITE A NS: Edificabilidad: (3 m²/m²) Área movimiento: libre Ocupación: libre Altura B+ 2, 10 m.	IGUAL QUE EL PP	SEGÚN CONDIC. NORMATIVA Y MEM VINC: Art 32, 104 y 124: "La Normativa vigente en los planes asumidos es la aprobada en ellos y en sus modificaciones posteriores", Ord Det de los usos y la edificación: "La ordenación detallada viene establecida por instrumentos asumidos" SEGÚN ETIQUETA DE LOS PLANOS: **EQ-EG** Condic. Edificación EQ: Edificabilidad: 3 m²/m² Altura máx.: B + 2 No se fijan retranqueos ni parcela mínima. Condic. uso EG: *a) Uso dominante: Colectivo* *b) Usos Permitidos: - Comercio y servicios - Residencial colectivo, -* ***Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores.*** *– Hostelería - Servicios Urbanos - Garaje y Estacionamiento – Oficinas - Espectáculo y reunión - Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas. Espacio Libre* *Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.*	Mantener como está gráficamente en el PGOU vigente, con mismas condiciones de edificación de equipamiento, pero ahora se aplicarán las nuevas condiciones de uso EG: *a) Uso dominante: Colectivo, minimo 20%* *b) Usos Permitidos:* *- Comercio y servicios* *- Residencial colectivo,* *~~- Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores~~* *- Hostelería* *- Servicios Urbanos* *- Garaje y Estacionamiento* *- Oficinas* *- Espectáculo y reunión* *- Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.* *- Espacio Libre* En este caso las condiciones de edificación y edificabilidad (3 m²/m2) coincidirán exactamente con el PP y con el PG vigente.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 26 JUL. 2023 Valladolid, 17 NOV. 2023

03-04-2023

CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)

Cabezón de Pisuerga (Valladolid), Julio de 2025	ESCALAS	**ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DE EDIFICABILIDADES EN PARCELAS SITUADAS EN CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) - CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J) - CABEZÓN DE PISUERGA**	PLANO Nº 3
DIBUJADO POR:	S:E	PLANO DE: ESTADO SEGÚN ORDENACIÓN ACTUAL: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL P.G.O.U (FICHAS)	MODIFIC. A
COMPROBADO: J.J.R.M			
SUSTITUYE A:			
SUSTITUIDO POR:			
UBICACIÓN: CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)		ARQUITECTO COLEGIADO Nº 2425 COAVA JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ	-VA- 07-25

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE — DEMARCACIÓN DE VALLADOLID
Nº Expte. 2025-00490
350923 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ
VISADO 30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO

Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3,Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ. Pag. 32 de 34

CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K)

CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)

Cabezón de Pisuerga (Valladolid), Julio de 2025		ESCALAS	ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DE EDIFICABILIDADES EN PARCELAS SITUADAS EN CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) - CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J) - CABEZÓN DE PISUERGA
DIBUJADO POR:			
COMPROBADO:	J.J.R.M	1:150	PLANO DE:
PROPIETARIO:			ESTADO SEGÚN ORDENACIÓN A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE
SUSTITUIDO POR:			
UBICACIÓN:			ARQUITECTO DE LA ORDENACIÓN ACTUAL:
CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)			

PLANO Nº 4

MODIFIC. A

-/A-

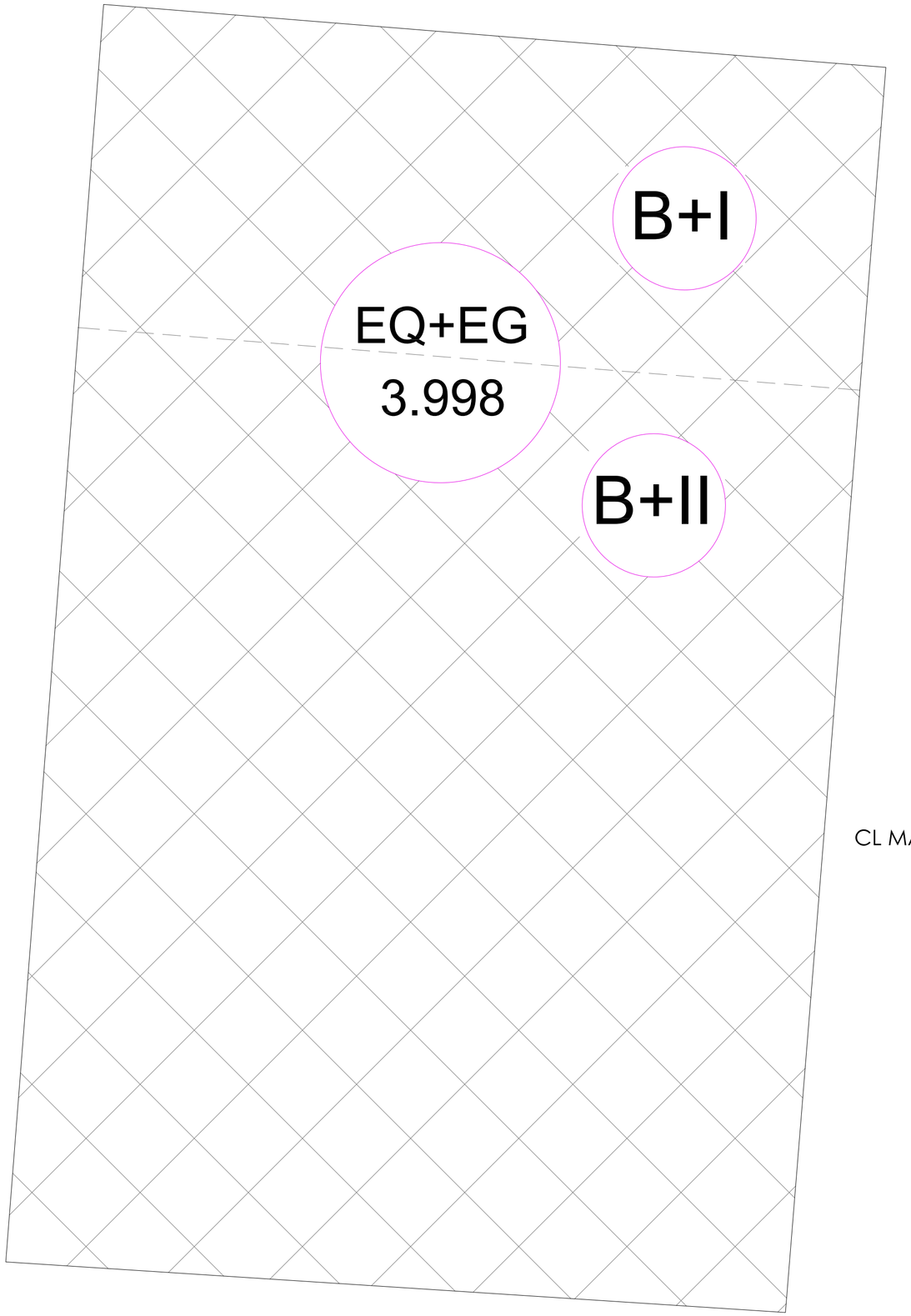
07-25

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID

Nº Expte. 2025-00490
2025-00223 JUAN ANTONIO HUIDOBRO PIRIZ

VISADO
30/07/2025
ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO

Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3.Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ. Pág. 33 de 34



CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K)

CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)

Cabezón de Pisuerga (Valladolid), Julio de 2025		ESCALAS	ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DE EDIFICABILIDADES EN PARCELAS SITUADAS EN CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K) - CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J) - CABEZÓN DE PISUERGA
DIBUJADO POR:		1:150	PLANO DE:
COMPROBADO:	J.J.R.M		
PROPIEDAD:			
SUSTITUIDO POR:			
UBICACIÓN:			
CL JUAN DE VIVERO 1[D] (Suelo PARCELA 124 - MANZANA K)			
CL MAESTRO NICOLAS 2[D] (Suelo PARCELA 123 - MANZANA J)			

PLANO Nº 5

MODIFIC. A

-/A-

07-25

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE VALLADOLID

Nº Expte. 2025-00490

VISADO 30/07/2025

ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO

Documento Visado Electrónicamente. Copia según Art.27.3 Ley 39/2015. https://verificar.coavalladolid.com CSV: TF79W69WHXQ. Pág. 34 de 34