

DN-MV Memoria Vinculante

ANTECEDENTES

1. Agentes	pag 2
2. Información Previa	pag 2
2.1 Objeto	
2.2 Antecedentes	
2.3 Parcelas afectadas	
2.4 Marco normativo	
2.5 Normativa urbanística de aplicación	
2.5.1 Planeamiento urbanístico del ámbito	
2.5.2 Ordenación detallada establecida	

TITULO I: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	pag 10
TITULO II: ORDENACION GENERAL	pag 11
TITULO III: ORDENACION DETALLADA	pag 12
TITULO IV: CUADRO SINTESIS	pag 14
TITULO V: AUSENCIA DE RIESGOS NATURALES	pag 15

ANTECEDENTES

1. AGENTES

PROMOTOR: Desarrollos Herpimer SL
CIF: B-14668867
Representada por Daniel de Soto Martín-Caro con
DNI 12764176
Cl. Doctor Cajal 3 1ª-Izq.
34001 PALENCIA

ARQUITECTO: Daniel de Soto Martín-Caro
Colegiado 3331 del COAL
DNI 12764176
Cl. Doctor Cajal 3 1ª-Izq.
34001 PALENCIA

2. INFORMACION PREVIA

2.1 Objeto

Por encargo de Desarrollos Herpimer SL, se redacta este Estudio de Detalle.

El objeto del mismo es adaptar las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el PGOU de Medina del Campo de las parcelas de suelo urbano consolidado nº 01 a 11 , que juntas constituyen la antigua parcela 8 del Plan Parcial VELASCALVARO 2.la cual quedaba delimitada por las calles calle del Balneario, calle Obispo Paredes y calle del Prior Ayllón, todas con uso pormenorizado R4a UNIFAMILIAR ADOSADO.

La nueva circunstancia que origina la redacción de este Estudio de Detalle es la parcelación por parte de la Propiedad de la antigua parcela 8 en parcelas más pequeñas para su venta, inicialmente a particulares. Dado que actualmente la ordenación vigente permite un amplio margen en cuanto a retranqueos, se pretende poner orden en la parcela de manera que ésta presente un frente unitario.

2.2 Antecedentes

El municipio de Medina del Campo está sujeto al **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)**, vigente aprobado el 30 de julio de 2008.

A su vez, sobre el Plan Parcial Velascálvaro 2, definido así por dicho PGOU y que establece la ordenación detallada de los terrenos ubicados en ese Plan Parcial define a la parcela objeto como Parcela 8, estableciendo la edificabilidad máxima de 1637,00 m², con una superficie de 2046,72 m².

La parcela afectada por el presente Estudio de Detalle se encuentra delimitada por las calles de Balneario, Obispo Paredes y del Prior Ayllón, en Medina del Campo (Valladolid).

La ordenación de viales y de la parcela resultó tal y como se pone de manifiesto en la documentación gráfica.

En la Memoria del Plan Parcial se establece la Calificación Urbanística de los terrenos, con todos los usos pormenorizados con sus superficies especificadas.

En concreto, para la parcela afectada por este Estudio de Detalles, el uso pormenorizado establecido es el R4a UNIFAMILIAR ADOSADA, con las siguientes condiciones.

USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Vivienda unifamiliar adosada	2046,72 m ²	1637,00 m ²

Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación son las que figuran en la Normativa del PGOU, "R4a vivienda unifamiliar adosada".

2.3 Parcelas afectadas

Las 11 parcelas descritas a continuación conforman la antigua parcela 8, y juntas constituyen el ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle.

PARCELA RESULTANTE Nº 1

SUPERFICIE (m²): 210,32 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 1, con acceso desde la calle Balneario.

LINDEROS: NORTE: Parcela nº 2.

SUR: Manzana nº 2.

ESTE: Calle Balneario.

OESTE: Parcela nº 6.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela se encuentra libre de cargas.

EDIFICABILIDAD: 168,26 m²

PARCELA RESULTANTE Nº 2

SUPERFICIE (m²): 158,49 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 2, con acceso desde la calle Balneario.

LINDEROS: NORTE: Parcela nº 3.

SUR: Parcela nº 1.

ESTE: Calle Balneario.

OESTE: Parcela nº 5.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela se encuentra libre de cargas.

EDIFICABILIDAD: 126,79 m²

PARCELA RESULTANTE Nº 3

SUPERFICIE (m²): 165,74 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 3, con acceso desde la calle Balneario y la Calle Obispo Paredes.

LINDEROS: NORTE: Parcela nº 4.

SUR: Parcela nº 2.

ESTE: Calle Balneario.

OESTE: Parcela nº 5.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela se encuentra libre de cargas.

EDIFICABILIDAD: 132,59 m²

PARCELA RESULTANTE Nº 4

SUPERFICIE (m²): 172,99 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 4, con acceso desde la Calle Obispo Paredes.

LINDEROS: NORTE: Calle Obispo Paredes.

SUR: Parcela nº 3.

ESTE: Calle de Balneario.

OESTE: Parcela nº 5.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela tiene una superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento de 3,36 m².

EDIFICABILIDAD: 138,02

PARCELA RESULTANTE Nº 5

SUPERFICIE (m²): 177,24 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 5, con acceso desde la Calle Obispo Paredes.

LINDEROS: NORTE: Calle Obispo Paredes.

SUR: Parcela nº 1.

ESTE: Parcelas nº 4, 3 y 2

OESTE: Parcela nº 6.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela se encuentra libre de cargas.

EDIFICABILIDAD: 141,79 m²

PARCELA RESULTANTE Nº 6

SUPERFICIE (m²): 236,32 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 6, con acceso desde la Calle Obispo Paredes.

LINDEROS: NORTE: Calle Obispo Paredes.

SUR: Manzana nº 2.

ESTE: Parcelas nº 1 y 5.

OESTE: Parcelas nº 7 y 11.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela se encuentra libre de cargas.

EDIFICABILIDAD: 189,06 m²

PARCELA RESULTANTE Nº 7

SUPERFICIE (m²): 177,24 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 7, con acceso desde la Calle Obispo Paredes.

LINDEROS: NORTE: Calle Obispo Paredes.

SUR: Parcela nº 11.

ESTE: Parcela nº 6.

OESTE: Parcelas nº 8, 9 y 10.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela se encuentra libre de cargas.

EDIFICABILIDAD: 141,79 m²

PARCELA RESULTANTE Nº 8

SUPERFICIE (m²): 193,67 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 8, con acceso desde la Calle del Prior Ayllón.

LINDEROS: NORTE: Calle obispo Paredes

SUR: Parcela nº 9.

ESTE: Parcela nº 7.

OESTE: Calle del Prior Ayllón.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela se encuentra libre de cargas.

EDIFICABILIDAD: 154,94 m²

PARCELA RESULTANTE Nº 9

SUPERFICIE (m²): 179,23 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 9, con acceso desde la Calle del Prior Ayllón.

LINDEROS: NORTE: Parcela nº 8.

SUR: Parcela nº 10.

ESTE: Parcela nº 7.

OESTE: Calle del Prior Abad.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela se encuentra libre de cargas.

EDIFICABILIDAD: 143,38 m²

PARCELA RESULTANTE Nº 10

SUPERFICIE (m²): 165,21 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 10, con acceso desde la Calle del Prior Ayllón.

LINDEROS: NORTE: Parcela nº 9.

SUR: Parcela nº 11.

ESTE: Parcela nº 7.

OESTE: Calle del Prior Abad.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela se encuentra libre de cargas.

EDIFICABILIDAD: 132,17 m²

PARCELA RESULTANTE Nº 11

SUPERFICIE (m²): 210,27 m²

CONDICIONES EDIFICACION Y USOS: Es de aplicación la Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar, según Plan General de ordenación Urbana (PGOU) vigente en Medina del Campo.

El número máximo de viviendas a construir es de 1 vivienda.

DESCRIPCIÓN: Parcela resultante nº 11, con acceso desde la Calle del Prior Ayllón.

LINDEROS: NORTE: Parcelas nº7 y 10.

SUR: Manzana nº 2.

ESTE: Parcela nº 6.

OESTE: Calle del Prior Ayllón.

TITULO: Procede del desarrollo del Plan Parcial Velascalvaro-2 y se adjudica en pleno dominio a la sociedad DESARROLLOS HERPIMER S.L.

CARGAS: La parcela se encuentra libre de cargas.

EDIFICABILIDAD: 168,22 m²

El conjunto de estas 11 parcelas tiene una superficie total de 2046,72 m² y una edificabilidad total de 1637,00 m² al Uso Predominante Residencial Exclusivo, en ordenanza R4a.

Las 11 parcelas tienen categoría de solar y cuentan con los siguientes servicios urbanos:

Acceso: el acceso previsto a la parcela o solar se realiza mediante vía pública, y se encuentra pavimentado en su totalidad, y cuenta con encintado de aceras.

Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida prevista situada en el frente de cada parcela o solar.

Saneamiento: existe red municipal de saneamiento en el frente de las parcelas, a la cual se conectará la red interior de la futura edificación mediante la correspondiente acometida.

Suministro de energía eléctrica. El suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución de baja tensión que discurre por el espacio público.

En la documentación gráfica queda definida la situación, las parcelas afectadas y la nueva propuesta de ordenación detallada.

A continuación detallamos un cuadro-resumen de las parcelas afectadas:

PARCELAS AFECTADAS

PARCELA	SUPERFICIE	C.EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	ORDENANZA
P. 1	210,32 m ²	0,80	168,26 m ²	R4a
P. 2	158,49 m ²	0,80	126,79 m ²	R4a
P. 3	165,74 m ²	0,80	132,59 m ²	R4a
P. 4	172,99 m ²	0,80	138,02 m ²	R4a
P. 5	177,24 m ²	0,80	141,79 m ²	R4a
P. 6	236,32 m ²	0,80	189,06 m ²	R4a
P. 7	177,24 m ²	0,80	141,79 m ²	R4a
P. 8	193,67 m ²	0,80	154,94 m ²	R4a
P. 9	179,23 m ²	0,80	143,38 m ²	R4a
P. 10	165,21 m ²	0,80	132,17 m ²	R4a
P. 11	210,27 m ²	0,80	168,22 m ²	R4a
TOTAL	2.046,72 m²		1.637,00 m²	

2.4 Marco Normativo

- Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación de Territorio de la Comunidad de Castilla y León. Modificada por la Ley 14/2006, de 4 de diciembre.
- Decreto 45/2009, de 9 de Julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- ORDEN FOM/1572/2006, DE 27 SEPTIEMBRE, POR LA QUE SE APRUEBA LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 2/2006, SOBRE NORMALIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (ITPLAN).

Nota: El presente estudio de Detalle se adapta a la instrucción Técnica Urbanística, adoptando todos los puntos requeridos de la misma, en especial el artículo 25 que hace referencia a la documentación y estructuración de los Estudios de Detalle.

Así mismo se adoptan las nomenclaturas, acrónimos, grafismos y estándares de presentación y entrega de documentación.

En nuestro caso, el presente trabajo se engloba en el tipo de Estudio de Detalle caso I (sobre suelo urbano consolidado).

2.5 Normativa Urbanística de aplicación.

2.5.1. Planeamiento urbanístico del ámbito

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación a las parcelas es la Revisión del PGOU de Medina del Campo, aprobado por Orden FOM/1408/2008 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León de fecha 30 de julio (BOCyL de 1 de agosto).

Según dicho planeamiento las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son parcelas de suelo urbano consolidado cuya ordenación está definida por el PGOU con la aplicación de las Ordenanzas R4a.

2.5.2. Ordenación detallada establecida

Se especifican en el Capítulo 2 del Título 3 de la presente memoria vinculante.

TITULO I. Conveniencia y oportunidad

Justificación de las modificaciones de las determinaciones y ajustes de Ordenación detallada.

El **objetivo** del presente Estudio de Detalle es el establecimiento de las edificabilidades repartidas para las once parcelas en las que se divide la parcela matriz llamada número 8 del Plan Parcial Velascálvaro 2.

Los criterios de reparto de edificabilidades para las once parcelas resultantes en que se divide la parcela original, se establecen en función de la proporcionalidad de superficie con respecto a la superficie total de la parcela original.

Dada la parcela que nos ocupa, y sobre la que se desarrolla este Estudio de Detalle, se puede justificar la alternativa elegida puesto que es una parcela que permite la edificación individualizada de viviendas unifamiliares por los distintos propietarios que las pudiesen adquirir, sin necesidad de que se haga un único proyecto con división horizontal. Se ha decidido segregar la finca original en 11 parcelas diferentes y es necesario establecer la edificabilidad que le corresponde a cada una de ellas.

La ordenación del Estudio de Detalle se realizará en consecuencia de todo lo expuesto anteriormente, estableciendo las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las establecidas en el instrumento de planeamiento general superior, es decir, el Plan Parcial Velascálvaro 2.

Como ya se ha señalado anteriormente, sí se modifican las ordenanzas, se modifica las determinaciones de retranqueo y se determinan las edificabilidades finales de las distintas parcelas en la que se divide la parcela original

Las CONDICIONES DE USO Y ORDENACION, así como las CODICIONES DE EDIFICACION, siguen siendo las mismas que establece el PGOU de Medina del Campo y el desarrollo del Plan Parcial Velascálvaro 2.

Se establece una línea de retranqueo obligatorio de la edificación a 6 m. mínimo de la alineación de las calles Obispo Paredes, calle Balneario y calle Prior Ayllón, y que en algunos casos la cota de retranqueo va aumentando, quedando de forma escalonada en las parcelas adyacentes, tal y como aparece en los planos PO-1 NUEVA ORDENACION DETALLADA y plano RE-2 del Resumen Ejecutivo. La línea de fondo máximo edificable a 15 m, partirá desde el frente de retranqueo obligatorio.

Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.

Este estudio de Detalle tiene un claro interés público, puesto que no sólo establece las edificabilidades de las parcelas en que se divide la parcela inicial , sino que establece los criterios de ordenación en cuanto a retranqueos y fondo edificable. Esto genera la seguridad de que las viviendas que se edifiquen en dichas parcelas combinarán arquitectónicamente con un lenguaje similar a las viviendas del entorno inmediato. Se asegura así la armonía del conjunto, evitando disonancias de volumen, con lo que todo el vecindario y la ciudad en general salen beneficiados.

TITULO 2. Ordenación general

Justificación de que los objetivos y propuestas respetan las determinaciones de ordenación general del PGOU

La regulación urbanística de Castilla y León establece dos niveles en las determinaciones de los instrumentos de ordenación: ordenación general y ordenación de detalle, los Estudios de Detalle en suelo urbano Consolidado no pueden modificar la ordenación general establecida.

Son determinaciones de ordenación general la clasificación de suelo, los Sistemas Generales, la catalogación de los elementos, y la delimitación de reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo, así como la división en Unidades Urbanas.

Son por lo tanto determinaciones de ordenación detallada el resto: calificación urbanística, sistemas locales, ámbitos de planeamiento de desarrollo, etc.

Las determinaciones establecidas en este Estudio de Detalle lo único que pretenden es establecer orden en la parcela sin que se produzcan un aumento de la edificabilidad ni del nº de viviendas. Supone una modificación de la ordenación detallada en un ámbito específico de suelo urbano, en el que las condiciones de altura, edificabilidad y uso son respetuosas con las establecidas actualmente por el Plan General.

Este estudio de Detalle, cumpliendo con las previsiones de la legislación urbanística de Castilla y León, completa y ajusta la Ordenación Detallada establecida por el Plan General sin modificar el resto de determinaciones de ordenación general establecidas en el mismo.

TITULO 3. Ordenación detallada.

Capítulo 1. Condiciones

1. Sobre el área objeto de este Estudio de Detalle, el PGOU establece las siguientes condiciones de Ordenación Detallada.
 - La ordenanza R4a, con las indicaciones específicas de una altura de B+I y un índice de edificabilidad de 0,80 m²/m²
 - Las ordenanzas establecen unas condiciones de uso y unas condiciones de edificación desarrolladas en los artículos 216 al 224 de la Normativa del PGOU
2. A partir de las ordenanzas descritas se establecen las diferentes condiciones de uso y condiciones de edificación. Las condiciones de edificación son las siguientes:

Ocupación máxima (%): 40%

Profundidad edificable: 15 m

Parcela mínima: 150 m²

Edificabilidad: 1637,00

Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m²

Nº máximo plantas: 2

Frente mínimo de parcela 6,50 m

3. El PGOU establece las condiciones de uso, descritas en la sección 2ª (artículos 223 y 224), con las siguientes características:

-Uso predominante o característico: el denominado “residencial exclusiva”, que está formado por el uso básico dominante “vivienda” con un mínimo de 60% de la edificabilidad.

-Como usos compatibles: se establecen otros “usos que resulten admisible su coexistencia con el uso predominante”. Los más relevantes son los siguientes:

El uso comercial en sus categorías de local y establecimiento mediano.

El uso de oficinas y despacho profesional.

Todos los usos de equipamientos.

Capítulo 2. Relación de las modificaciones y/o sustituciones parciales sobre la ordenación

Inicialmente la PARCELA 8 pertenecía a una única propiedad. Esta decide reparcelarla para la venta de parcelas más pequeñas. La actual ordenación no establece más que un máximo de retranqueo, pero no uno obligatorio, por lo que se podría dar lugar a un resultado muy heterogéneo de las distintas edificaciones que allí se levantasen. Para establecer un frente unitario a las distintas fachadas de la parcela se redacta este Estudio de Detalle con las determinaciones que se establecen a continuación:

1. Se establece una línea de retranqueo obligatorio de la edificación a 6 m. mínimo de la alineación de las calles Obispo Paredes, calle Balneario y calle Prior Ayllón, y que en algunos casos la cota de retranqueo va aumentando, quedando de forma escalonada en las parcelas adyacentes, tal y como aparece en los planos PO-1 NUEVA ORDENACION DETALLADA y plano RE-2 del Resumen Ejecutivo.
2. Se establece un fondo máximo edificable de 15 m. desde la línea de retranqueo máximo edificable, que afecta a las parcelas 1, 3, 5, 6 , 7, 9, 10 y 11.

TITULO 4. Cuadros síntesis

Cuadro resumen de las parcelas afectadas:

PARCELAS AFECTADAS				
PARCELA	SUPERFICIE	C.EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	ORDENANZA
P. 1	210,32 m ²	0,80	168,26 m ²	R4a
P. 2	158,49 m ²	0,80	126,79 m ²	R4a
P. 3	165,74 m ²	0,80	132,59 m ²	R4a
P. 4	172,99 m ²	0,80	138,02 m ²	R4a
P. 5	177,24 m ²	0,80	141,79 m ²	R4a
P. 6	236,32 m ²	0,80	189,06 m ²	R4a
P. 7	177,24 m ²	0,80	141,79 m ²	R4a
P. 8	193,67 m ²	0,80	154,94 m ²	R4a
P. 9	179,23 m ²	0,80	143,38 m ²	R4a
P. 10	165,21 m ²	0,80	132,17 m ²	R4a
P. 11	210,27 m ²	0,80	168,22 m ²	R4a
TOTAL	2.046,72 m²		1.637,00 m²	

La edificación respetará las siguientes distancias a frentes y linderos:

Se establece una línea de retranqueo obligatorio de la edificación a 6 m. mínimo de la alineación de las calles Obispo Paredes, calle Balneario y calle Prior Ayllón, y que en algunos casos la cota de retranqueo va aumentando, quedando de forma escalonada en las parcelas adyacentes, tal y como aparece en los planos PO-1 NUEVA ORDENACION DETALLADA y plano RE-2 del Resumen Ejecutivo. La línea de fondo máximo edificable a 15 m, partirá desde el frente de retranqueo obligatorio.

Se establece un fondo máximo edificable de 15 m. desde la línea de retranqueo máximo edificable, que afecta a las parcelas 1, 3, 5, 6, 7, 9, 10 y 11.

TITULO 5. Ausencia de Riesgos Naturales.

El municipio de Medina del Campo, conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010, a los efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un riesgo medio.

Teniendo en cuenta que dicho municipio, tiene riesgo medio, atendiendo al Plan de Actuación de Ámbito Local Anti-inundaciones, existente en Medina del Campo, las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, estarían fuera de riesgo de inundación.

No existe ningún riesgo tecnológico, ni nuclear, ni de mercancías peligrosas, ni de ninguna otra índole.

Medina del Campo Marzo 2013

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE
PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA
8 PLAN PARCIAL VELASCALVARO,2

TIPO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO:

NOMBRE DEL MUNICIPIO: MEDINA DEL CAMPO

PROVINCIA:VALLADOLID CODIGO INE:47085

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

POBLACIÓN MINICIPAL (Habitantes):21.607

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFIA

FECHA DE CARTOGRAFÍA

CATASTRO 2013 ETRS89 UTM 30N

REDACTOR/ES

PERSEQUOR ARQUITECTOS SLUP, D. DANIEL DE SOTO MARTÍN-CARO

COLEGIADO: Nº 121 y 3331 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de León deleg. Palencia

CL Doctor Cajal nº 3 1º Izq,34001 PALENCIA

CIF: B-34196774-12.764.176-G

PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (Definidos por el Planeamiento General)

SUPERFICIE TOTAL (m2): 2.046,72 m2

SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m2):

DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m2/m2):

CATEGORÍA SUELO: SU-C

0,8m2/m2

USO GLOBAL: RU-H

EN USO RESIDENCIAL

DENSIDAD(Viv/Ha):

INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):

INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%):

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2):

SISTEMAS GENERALES

VIAS PÚBLICAS (m2):

SERVICIOS URBANOS (m2):

ESPACIOS LIBRES (m2):

EQUIPAMIENTOS (m2):

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO(m2)

SISTEMAS LOCALES

VIAS PÚBLICAS (m2):

SERVICIOS URBANOS (m2):

ESPACIOS LIBRES (m2):

EQUIPAMIENTOS
(m2):

PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

USOS FUERA DE ORDENACIÓN:

AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:

VIVIENDAS

LIBRES:

PROTEGIDAS:

TOTALES:

URBANIZACIÓN:

CESIÓN:

EDIFICACIÓN:

OBSERVACIONES

ESPACIO PERSONALIZABLE POR EL REDACTOR

METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACIÓN:47085NED_PARCELA 8 PLAN PARCIAL VELASCALVARO,2 .MEDINA DEL CAMPO

TIPO DE PLANEAMIENTO: ED

FECHA DE METADATOS:

TRAMITACIÓN: N

29 de Enero de 2013

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 8 P.P VELASCALVARO,2

PROVINCIA: VALLADOLID

MUNICIPIO: MEDINA DEL CAMPO

CÓDIGO INE: 47085

HABITANTES(SEGÚN ÚLTIMO PADRÓN): 20.816

CARTOGRAFÍA

SISTEMA DE REFERENCIA Y PROYECCIÓN: ETRS89 UTM 30N

CARTOGRAFÍA: CATASTRO 2013

PROMOTORES

DESARROLLOS HERPIMER SL

Representada por: D.DANIEL DE SOTO MARTÍN-CARO,12.764.176-G

REDACTOR/ES

PERSEQUOR ARQUITECTOS SLUP, D. DANIEL DE SOTO MARTÍN-CARO

COLEGIADO: Nº 121 y 3331 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de León

delegación de Palencia.

CL Doctor Cajal nº 3 1º Izq

34001 Palencia

CIF: B-34196774-12.764.176-G

PALABRAS CLAVE

URBANISMO

MEDINA DEL CAMPO

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 8 PLAN PARCIAL VELASCALVARO,2

DISTRIBUCIÓN

versión 1

formatos dwg, doc, pdf

IDENTIFICACIÓN

Estudio de Detalle que modifica los parámetros de las 11 parcelas que forman la Parcela 8 Plan Parcial Velascalvaro, 2 en Medina del Campo (Valladolid) unificándolos para lograr uniformidad y orden de manzana.

CALIDAD

ESPACIO PERSONALIZABLE POR EL REDACTOR