

DN-MV Memoria Vinculante

ANTECEDENTES

pag. 2

1. **Agentes**
2. **Información previa**
 - 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.11

TITULO II: ORDENACIÓN GENERAL

pag.12

TITULO III: ORDENACIÓN DETALLADA

pag.13

TITULO IV: CUADROS SÍNTESIS

pag.16



ANTECEDENTES

1. AGENTES

Promotor: CONSTRUCTORA LA CISTERNIGA, S.A.
Representada por: Roberto Parrado Gallego, DNI 12.402.316 A
Plaza Fuente Dorada nº 5, 2º A
47001 VALLADOLID
CIF: A-47029210

Arquitectos: DEVESA ARQUITECTOS S.L.P., Carlos Devesa Sobrino
Colegiados: Nº 0070 y 1882 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Valladolid.
Calle Bolivia nº 5, 5º B
47014 Valladolid
CIF: B-47574520 – 12.241.825-Y

El presente documento es copia de su original del que es autor DEVESA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

2. INFORMACIÓN PREVIA

2.1. Objeto

Por encargo de Don Roberto Parrado Gallego, en nombre y representación de la sociedad promotora CONSTRUCTORA LA CISTERNIGA S.A., se redacta el presente Estudio de Detalle.

El objeto del mismo es adaptar las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo de las parcelas de suelo urbano consolidado nº 13.1 a 13.14 que juntas constituyen la antigua parcela 13 del Plan Parcial Nacional VI y forman la manzana delimitada por las calles Miguel Delibes, Rafael Velasco Martínez, Ribera del Zapardiel y Miguel de Cervantes, todas con Uso Predominante Residencial Exclusivo y ordenanza R4a.

La nueva circunstancia que origina la redacción de este Estudio de Detalle es la parcelación por parte de la propiedad de la antigua parcela nº 13 en parcelas más pequeñas para su venta, inicialmente a particulares, para la construcción de viviendas unifamiliares de autopromoción. Dado que en la actualidad la ordenación vigente permite un amplio margen en cuanto a retranqueos a frente (desde 0 m a 6 m.), se pretende poner orden en la manzana de manera que esta presente un frente unitario.



2.2. Antecedentes

El Plan Parcial "Nacional VI", que inicialmente estableció las determinaciones de ordenación detallada de las parcelas objeto de este documento, se aprobó definitivamente por acuerdo de 26 de Enero de 1995 de la Comisión de Provincial de Urbanismo de Valladolid y fue publicado en el B.O.C.y L. nº 230 de 30 de Noviembre de 1995 y en el B.O.P. de Valladolid nº 272 de 28 de Noviembre 1995.

El P.G.O.U., aprobado definitivamente el 30 de Julio de 2008 y publicado en el B.O.P. de Valladolid de fecha 20 de Septiembre de 2008, de acuerdo con las opciones que establece el art. 109.3 del RUCyL y al tratarse de un suelo desarrollado por un Plan Parcial cuyos terrenos han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado (solar), optó por asumir parcialmente algunas condiciones de Ordenación detallada y ajustar otras adecuándolas a sus ordenanzas. Plan Parcial Nacional VI ha sido asumido por el nuevo P.G.O.U. de Medina del Campo,

2.3. Parcelas afectadas

Las diecisiete parcelas descritas a continuación conforman una manzana completa, y juntas constituyen el ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle.

PARCELA EDIFICABLE 13.1

SUPERFICIE: 579,85 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,04 m. con la parcela nº 13.2

SURESTE: Línea recta de 6,42 m. con las parcelas nº 13.13 y
Línea recta de 15,13 m. con la parcela nº 13.14

NOROESTE: Línea recta de 6,36 m. con c/ Miguel de Cervantes

SUROESTE: Línea recta de 20,75 m. con c/. Miguel Delibes

OESTE: Línea curva con plaza situada en el punto 8 del viario de 18,71 m

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 463,88 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.2.A

SUPERFICIE: 252,60 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,17 m. con la parcela nº 13.3

SURESTE: Línea recta de 6,415 m. con la parcela nº 13.12
Línea recta de 1,21 m. con la parcela nº 13.13.A

NOROESTE: Línea recta de 7,625 m. con la c/ Miguel de Cervantes

SUROESTE: Línea recta de 33,10 m. con la nueva parcela nº 13.2.B



ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 202,08 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.2.B

SUPERFICIE: 252,10 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,10 m. con la nueva parcela nº 13.2.A

SURESTE: Línea recta de 6,425 m. con la parcela nº 13.13.A

Línea recta de 1,20 m. con la parcela nº 13.13.B

NOROESTE: Línea recta de 7,625 m. con la c/ Miguel de Cervantes

SUROESTE: Línea recta de 33,04 m. con la parcela nº 13.1

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 201,68 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.3

SUPERFICIE: 506,70 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,30 m. con la parcela nº 13.4

SURESTE: Línea recta de 6,42 m. con las parcelas nº 13.11 y

Línea recta de 8,83 m. con la parcela nº 13.12

NOROESTE: Línea recta de 15,25 m. con c/. Miguel de Cervantes

SUROESTE: Línea recta de 33,17 m. con la parcela nº 13.2

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 405,36 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.4

SUPERFICIE: 508,67 m²

LINDEROS:



NORESTE: Línea recta de 33,43 m. con la parcela nº 13.5
SURESTE: Línea recta de 6,42 m. con las parcelas nº 13.10 y
Línea recta de 8,83 m. con la parcela nº 13.11
NOROESTE: Línea recta de 15,25 m. con c/. Miguel de Cervantes.
SUROESTE: Línea recta de 33,30 m. con la parcela nº 13.3

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 406,94 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.5

SUPERFICIE: 510,68 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,57 m. con la parcela nº 13.6
SURESTE: Línea recta de 6,42 m. con las parcelas nº 13.9 y
Línea recta de 8,83 m. con la parcela nº 13.10
NOROESTE: Línea recta de 15,25 m. con c/. Miguel de Cervantes

SUROESTE: Línea recta de 33,43 m. con la parcela nº 13.4

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 408,54 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.6

SUPERFICIE: 512,67 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,70 m. con la parcela nº 13.7
SURESTE: Línea recta de 6,42 m. con la parcela nº 13.8 y
Línea recta de 8,83 m. con la parcela nº 13.9
NOROESTE: Línea recta de 15,25 m. con c/. Miguel de Cervantes
SUROESTE: Línea recta de 33,57 m. con la parcela nº 13.5

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 410,14 m²

ALTURA MAXIMA: B+I



PARCELA EDIFICABLE 13.7

SUPERFICIE: 596,64 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 34,82 m. con la c/ Ribera del Zapardiel

SURESTE: Línea recta de 13,54 m. con la parcela nº 13.8

NOROESTE: Línea recta de 21,85 m. con c/. Miguel de Cervantes

SUROESTE: Línea recta de 33,70 m. con la parcela nº 13.6

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 477,31 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.8

SUPERFICIE: 544,11 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 34,81 m. con la c/ Ribera del Zapardiel

SURESTE: Línea recta de 12,26 m. con la c/ Rafael Velasco Martínez

NOROESTE: Línea recta de 13,54 m. con la parcela nº 13.7 y

Línea recta de 6,42 m. con la parcela nº 13.6

SUROESTE: Línea recta de 33,75 m. con la parcela nº 13.9

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 435,29 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.9

SUPERFICIE: 513,63 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,75 m. con la parcela nº 13.8

SURESTE: Línea recta de 15,25 m. con la c/ Rafael Velasco Martínez.

NOROESTE: Línea recta de 8,83 m. con la parcela nº 13.6 y

Línea recta de 6,42 m. con la parcela nº 13.5.

SUROESTE: Línea recta de 33,61 m. con la parcela nº 13.10.

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²



EDIFICABILIDAD TOTAL: 410,90 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.10

SUPERFICIE: 511,42 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,61 m. con la parcela nº 13.9
SURESTE: Línea recta de 15,25 m. con la c/ Rafael Velasco Martínez
NOROESTE: Línea recta de 8,83 m. con la parcela nº 13.5 y
Línea recta de 6,42 m. con la parcela nº 13.4
SUROESTE: Línea recta de 33,46 m. con la parcela nº 13.11

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 409,14 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA 13.11.A

SUPERFICIE: 254,88 M2.

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,46 m. con la parcela nº 13.10
SURESTE: Línea recta de 7,625 m. con la c/ Rafael Velasco Martínez
NOROESTE: Línea recta de 7,625 m. con la parcela nº 13.4
SUROESTE: Línea recta de 33,39 m. con la nueva parcela nº 13.11.B

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 203,90 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA 13.11.B

SUPERFICIE: 254,33 M2.

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,39 m. con la nueva parcela nº 13.11.A
SURESTE: Línea recta de 7,625 m. con la c/ Rafael Velasco Martínez
NOROESTE: Línea recta de 6,425 m. con la parcela nº 13.3 y
Línea recta de 1,20 m. con la parcela nº 13.4



SUROESTE: Línea recta de 33,32 m. con la parcela nº 13.12

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 203,46 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.12

SUPERFICIE: 507,00 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,32 m. con la parcela nº 13.11

SURESTE: Línea recta de 15,25 m. con la c/ Rafael Velasco Martínez

NOROESTE: Línea recta de 8,83 m. con la parcela nº 13.3 y

Línea recta de 6,42 m. con la parcela nº 13.2

SUROESTE: Línea recta de 33,17 m. con la parcela nº 13.13

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 405,60 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.13.A

SUPERFICIE: 252,76 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,17 m. con la parcela nº 13.12

SURESTE: Línea recta de 7,63 m. con la c/ Rafael Velasco Martínez

NOROESTE: Línea recta de 7,63 m. con la parcela nº 13.2

SUROESTE: Línea recta de 33,10 m. con la parcela nº 13.13.B

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 202,21 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.13.B

SUPERFICIE: 252,03 m²



LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,10 m. con la parcela nº 13.13.A
SURESTE: Línea recta de 7.63 m. con la c/ Rafael Velasco Martínez
NOROESTE: Línea recta de 1,20 m. con la parcela nº 13.2 y
Línea recta de 6,42 m. con la parcela nº 13.1
SUROESTE: Línea recta de 33,03 m. con la parcela nº 13.14

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 201,62 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

PARCELA EDIFICABLE 13.14

SUPERFICIE: 530,07 m²

LINDEROS:

NORESTE: Línea recta de 33,03 m. con la parcela nº 13.13
SURESTE: Línea recta de 17,03 m. con la c/ Rafael Velasco Martínez
NOROESTE: Línea recta de 15,13 m. con la parcela nº 13.1
SUROESTE: Línea recta de 32,94 m. con la c/ Miguel Delibes

ORDENANZA SEGÚN P.G.O.U.: R4a, Unifamiliar adosada

INDICE DE EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.: 0,8 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 424,06 m²

ALTURA MAXIMA: B+I

El conjunto de estas diecisiete parcelas tiene una superficie total de 7.340,14 m² y una edificabilidad total de 5.872,11 m² al Uso Predominante Residencial Exclusivo, en ordenanza R4a.

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

Acceso: el acceso previsto a la parcela o solar se realiza desde una 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 en baja tensión que discurre por el espacio libre público a que dan frente los solares.

En la documentación grafica, queda perfectamente definida la situación, las parcela afectadas y la nueva propuesta de ordenación detallada.



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

PARCELAS AFECTADAS				
PARCELA	SUPERFICIE	C.EDIFIC.PGOU	EDIFICABILIDAD	ORDENANZA
P-13.1	579,85	0,80	463,88	R4a
P-13.2	504,70	0,80	403,76	R4a
P-13.3	506,70	0,80	405,36	R4a
P-13.4	508,67	0,80	406,94	R4a
P-13.5	510,68	0,80	408,54	R4a
P-13.6	512,67	0,80	410,14	R4a
P-13.7	596,64	0,80	477,31	R4a
P-13.8	544,11	0,80	435,29	R4a
P-13.9	513,63	0,80	410,90	R4a
P-13.10	511,42	0,80	409,85	R4a
P-13.11	509,21	0,80	407,37	R4a
P-13.12	507,00	0,80	405,60	R4a
P-13.13.A	252,76	0,80	202,21	R4a
P-13.13.B	252,03	0,80	201,62	R4a
P-13.14	530,07	0,80	424,06	R4a
TOTAL	7.340,14		5.872,11	m²

2.4. Marco Normativo

- Ley de Urbanismo de Casilla y León, Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del 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 DE 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 en la misma, en especial el artículo 25 que hace referencia a la documentación y estructuración de los Estudios de Detalle.

Asimismo 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 P.G.O.U con la aplicación de unas ordenanzas R4a y unas condiciones establecidas en los artículos 216 a 224 de la normativa del P.G.O.U y en el plano de ordenación C4.

2.5.2. Ordenación detallada establecida

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

TITULO 1.

Conveniencia y oportunidad

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

- a.- Las determinaciones de ordenación detallada propuestas en este Estudio de Detalle en el apartado anterior encuentran su justificación en la necesidad de ordenar la edificación en una manzana en la que ha cambiando su situación pasando de una única propiedad y por lo tanto una supuesta intención de unidad y uniformidad, a varias propiedades destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares de autopromoción. Con las determinaciones establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo las edificaciones podrían retranquearse respecto de la alineación oficial en una franja que va de 0 a 6 m. Parece adecuado, buscando un frente único para la manzana , fijar, como se indica en este Estudio de detalle, el frente para conseguir ese orden buscado y la imagen de viviendas en hilera presente en el espíritu de la ordenación del P.G.O.U. vigente.
- b.- Considerando el Uso Predominante Residencial Exclusivo y ordenanza R4a, con tipología de vivienda unifamiliar adosada, la determinación de fijar el retranqueo obligatorio en 6 m. en las parcelas que dan frente a las calles Miguel de Cervantes y Rafael Velasco Martínez queda justificada en la necesidad de permitir al promotor de la vivienda unifamiliar la localización del garaje en planta semisótano, y el acceso al mismo respetando las condiciones que en cuanto a pendiente establece el Plan General en su artículo nº 61.
- c.- El retranqueo mínimo de 3 m. en las parcelas que dan frente a las calles Miguel Delibes, Ribera del Zapardiel y en la glorieta formada en la intersección de las calles Miguel de Cervantes y Miguel Delibes, se justifica por una parte en la necesidad de evitar que el frente de la edificación a estas dos calles tenga el carácter de testeros o adquiera demasiada presencia si se mantiene en la alineación exterior, y por otra que este retranqueo no tenga carácter de obligatorio para permitir que las edificaciones de esquina sirvan de remate a la edificación en hilera propuesta en las calles Miguel de Cervantes y Rafael Velasco Martínez sin tener que coincidir la edificación con la forma del solar. Este retranqueo se cuantifica en 3 m. que es el mismo retranqueo permitido a linderos laterales en el resto de las parcelas de la manzana.



- d.- Se define un área de movimiento de la edificación de 15 m. que no varía respecto a lo establecido en el artículo nº 222 del Plan General. Se establece dicho área a partir de la línea de retranqueo obligatorio ya que de mantenerlo en la alineación a calle no quedaría superficie suficiente en planta para materializar ni la edificabilidad disponible ni el programa de una vivienda unifamiliar.
- e.- En las parcelas de la esquina, se establece un área de movimiento para la edificación desde el retranqueo obligatorio a las calles Miguel de Cervantes y Rafael Velasco Martínez, según cada caso, el retranqueo mínimo de 3 m. a las calles Miguel Delibes y Ribera del Zapardiel hasta el límite de las parcelas, para que la edificación propuesta en cada caso pueda responder con cierta libertad a su función de remate de la imagen de edificación en hilera.

Por tanto se considera que las determinaciones establecidas lo único que pretenden es establecer orden en la parcela sin que se produzca un aumento de edificabilidad ni de nº de viviendas ni de cualquier otro parámetro de los establecidos por el P.G.O.U. vigente. Supone una modificación de la ordenación detallada en un ámbito específico de suelo urbano, en el que las condiciones de altura, edificabilidad y uso se mantienen tal y como están 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.

Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación

De acuerdo con el art. 169 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, toda modificación de planeamiento general debe justificarse de forma motivada acreditando interés público para el municipio.

De esta forma y como hemos apuntado anteriormente, esta modificación pretende unificar los retranqueos de edificación de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle a calle, y de esta forma conseguir una imagen unitaria en la manzana.

De este modo se consigue un interés público al lograr una imagen unitaria y armónica, alineando las fachadas a calle, que resultan ser la imagen visible desde el espacio público, lejos del desorden que podría causar el realizar distintas promociones de edificación independientes y con retranqueos diversos según la conveniencia de cada propietario, creando una fachada volumétricamente irregular y desordenada, sin continuidad ni armonía.

Por tanto se mejora, a nuestro juicio, la calidad urbana del ámbito objeto del presente E.D, al obtener una configuración volumétrica uniforme.

TITULO 2.

Ordenación general

Justificación de que los objetivos y propuestas respetan las determinaciones de ordenación general del P.G.O.U.

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 produzca un aumento de edificabilidad ni de 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. Determinaciones de ordenación detallada establecidas para el ámbito por el planeamiento, anteriores al presente Estudio de Detalle

1.- Sobre el área objeto de este Estudio de Detalle, el P.G.O.U. establece las siguientes condiciones de Ordenación Detallada:

- La ordenanza R4a, con indicaciones específicas de una altura de B+I y un índice de edificabilidad de $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Las ordenanzas establecen unas condiciones de uso y unas condiciones de edificación desarrolladas en los artículos 216 al 224 de la Normativa del P.G.O.U.

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:

- Condiciones de parcela mínima, 150 m^2 de superficie y un frente mínimo a vía pública de 6,5 m..
- La intensidad de la edificación (edificabilidad) sería en este caso de $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ grafiada en planos.
- Condiciones de retranqueo de la edificación a la vía pública, de hasta 6 m y retranqueos voluntarios a linderos laterales de un mínimo de 3 m en R4a.
- Altura máxima de edificación, que es de B+I y de un máximo de 8 m.
- Ocupación de parcela. Unas condiciones máximas de ocupación de parcela del 40% para la edificación principal y hasta un máximo del 50% con otros edificios auxiliares. El fondo máximo de la edificación es de 15 m.



3. - Asimismo el PGOU establece las "condiciones de uso", descritas en la sección 2ª (artículos del 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 resultan 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 en oficina y despacho profesional.

Todos los usos de equipamientos.

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

Inicialmente la parcela nº 13 pertenecía a una única propiedad que a la hora de edificar era probable que lo hiciera con un criterio de uniformidad en todo su conjunto tanto en acabados, retranqueos y alineaciones. Las condiciones han cambiado ya que la propiedad ha decidido parcelar dicha parcela para la venta de parcelas más pequeñas, que podrían tener distintos propietarios, para la construcción de viviendas unifamiliares de autopromoción. La actual ordenación permite un retranqueo de hasta 6 metros, con lo cual el resultado podría ser muy heterogéneo. Con el fin de mantener al menos un frente unitario se redacta el presente Estudio de Detalla con las determinaciones que se establecen a continuación.

- 1.- Se establece una línea de retranqueo obligatorio de la edificación a 6 m. de la alineación oficial a la calle Miguel de Cervantes debiéndose mantener en esa línea al menos el 50% del frente de cada edificación a dicha calle.
- 2.- Se sigue el mismo criterio para la calle Rafael Velasco Martínez y se establece la misma línea de retranqueo obligatorio de la edificación a 6 m. de la alineación oficial a esta calle, debiéndose mantener también en esa línea al menos el 50% del frente de cada edificación a dicha calle.
- 3.- Se establece una línea de retranqueo mínimo de la edificación de 3 m. desde la alineación a la calle Miguel Delibes y a la rotonda formada en la intersección de las calles Miguel Delibes y Miguel de Cervantes , considerando que las dos parcelas 13.1 y 13.14 que dan a la calle Miguel Delibes tienen también frente a las calles Miguel de Cervantes y Rafael Velasco Martínez respectivamente y es a estas calles a las que mantienen el retranqueo obligatorio de 6 m. en al menos el 50% de su frente.
- 4.- Con el mismo criterio se establece una línea de retranqueo mínimo de la edificación de 3 m. desde la alineación a la calle Ribera del Zapardiel ya que las parcelas 13.7 y 13.8 tienen frente a las calles Miguel de Cervantes y Rafael Velasco Martínez respectivamente a las que mantendrán el retranqueo obligatorio de 6 m. en al menos el 50% de su frente.
- 5.- Se establece un fondo máximo edificable de 15 m. medido a partir de la línea de retranqueo obligatorio de la edificación para las parcelas 13.2 a 13.6 que tienen frente a la calle Miguel de Cervantes y las parcelas 13.9 a 13.13 que tienen frente a la calle Rafael Velasco Martínez.



- 6.- En las parcelas 13.1 y 13.7 se establece un área de movimiento de la edificación delimitado por el retranqueo obligatorio de 6 m. desde la alineación oficial a la calle Miguel de Cervantes , la línea de retranqueo mínimo de 3 m. a las calles Miguel Delibes y Ribera del Zapardiel respectivamente, y la medianera con las parcelas colindantes.
- 7.- Con el mismo criterio en las parcela 13.8 y 13.14 se establece un área de movimiento de la edificación delimitado por el retranqueo obligatorio de 6 m. desde la alineación oficial a la calle Rafael Velasco Martínez, la línea de retranqueo mínimo de 3 m. a la calle Ribera del Zapardiel y Miguel Delibes respectivamente, y la medianera con las parcelas colindantes.



TITULO 4.

Cuadros síntesis

Cuadro-resumen de las parcelas afectadas:

PARCELAS AFECTADAS				
PARCELA	SUPERFICIE	C.EDIFIC.PGOU	EDIFICABILIDAD	ORDENANZA
P-13.1	579,85	0,80	463,88	R4a
P-13.2	504,70	0,80	403,76	R4a
P-13.3	506,70	0,80	405,36	R4a
P-13.4	508,67	0,80	406,94	R4a
P-13.5	510,68	0,80	408,54	R4a
P-13.6	512,67	0,80	410,14	R4a
P-13.7	596,64	0,80	477,31	R4a
P-13.8	544,11	0,80	435,29	R4a
P-13.9	513,63	0,80	410,90	R4a
P-13.10	511,42	0,80	409,85	R4a
P-13.11	509,21	0,80	407,37	R4a
P-13.12	507,00	0,80	405,60	R4a
P-13.13.A	252,76	0,80	202,21	R4a
P-13.13.B	252,03	0,80	201,62	R4a
P-13.14	530,07	0,80	424,06	R4a
TOTAL	7.340,14		5.872,11	m²

La edificación respetará las siguientes distancias a frentes y linderos:

Alineaciones, Rasantes y Retranqueos			
Grado de ordenanza	Retranqueo de la fachada a la alineación de c/ Miguel de Cervantes y Rafael Velasco Martínez	Retranqueo de la fachada a la alineación de c/ Miguel Delibes y Ribera del Zapardiel	Retranqueo a linderos laterales
R-4 a "Unifamiliar adosada"	Obligatorio de 6 m en al menos el 50% de su frente de fachada	Retranqueos mínimo de 3 m.	Se permiten retranqueos voluntarios de un mínimo de 3 m.

Valladolid, Marzo de 2010

