MEMORIA

SEGREGACIÓN DE PARCELAS EN SUELO URBANO

EMPLAZAMIENTO:	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID) SIMANCAS
REF. CATASTRAL:	9054007UM4095S

AUTOR DEL ENCARGO:

AUTOR DEL EXPEDIENTE:

18 de noviembre de 2026

Borrador técnico — no firmado. Este documento tiene carácter previo y no sustituye el proyecto suscrito por técnico competente.

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES

1.1 Objeto y definición del trabajo

1.2 Normativa de aplicación

2. SITUACIÓN INICIAL: FINCA MATRIZ

2.1 Descripción de la Finca Matriz

2.2 Cuadro resumen de superficies

2.3 Coordenadas georreferenciadas UTM ETRS89

2.4 Esquema de Cotas - Finca Matriz

2.5 Esquema de Coordenadas - Finca Matriz

3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA SEGREGACIÓN

3.1 Finca Resultante "A"

3.2 Finca Resultante "B"

3.3 Finca Resultante "C"

3.4 Finca Resultante "D"

4. CONDICIONES DE PARCELAS

4.1 Cuadro resumen de superficies

4.2 Condiciones urbanísticas

4.3 Edificabilidad

5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

6. CONCLUSIÓN

1 ANTECEDENTES

1.1 Objeto y definición del trabajo

El presente trabajo tiene por objeto la segregación de la parcela situada en suelo urbano en **CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)**, con referencia catastral **9054007UM4095S**, perteneciente al término municipal de SIMANCAS, en **4** parcelas resultantes.

1.2 Normativa de aplicación

La presente segregación se realiza siguiendo los procedimientos y cumpliendo los preceptos descritos en la normativa urbanística vigente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA del municipio de SIMANCAS.

2 SITUACIÓN INICIAL: FINCA MATRIZ

2.1 Descripción de la Finca Matriz

Parcela interviniente, perteneciente al término municipal de SIMANCAS:

Localización actual según catastro: **CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)**, Ref Catastral: **9054007UM4095S**

Superficie catastral: 3280,00 m²

Superficie medición: 3280,19 m² (Comprobado con medición realizada)

Clasificación: Situada en Suelo Urbano, clasificada como Suelo urbano (Suelo urbano consolidado).

Uso principal: Residencial

CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

- Vivienda: 95 m² construidos
- Almacen: 43 m² construidos
- Deportivo: 108 m² construidos
- Soport. 50%: 7 m² construidos

PARCELAS COLINDANTES (Catastro):

9054058UM4095S, 47162A01300013, 47162A01309011, 47162A01300012

2.2 Cuadro resumen de superficies de Finca Matriz

SITUACIÓN INICIAL

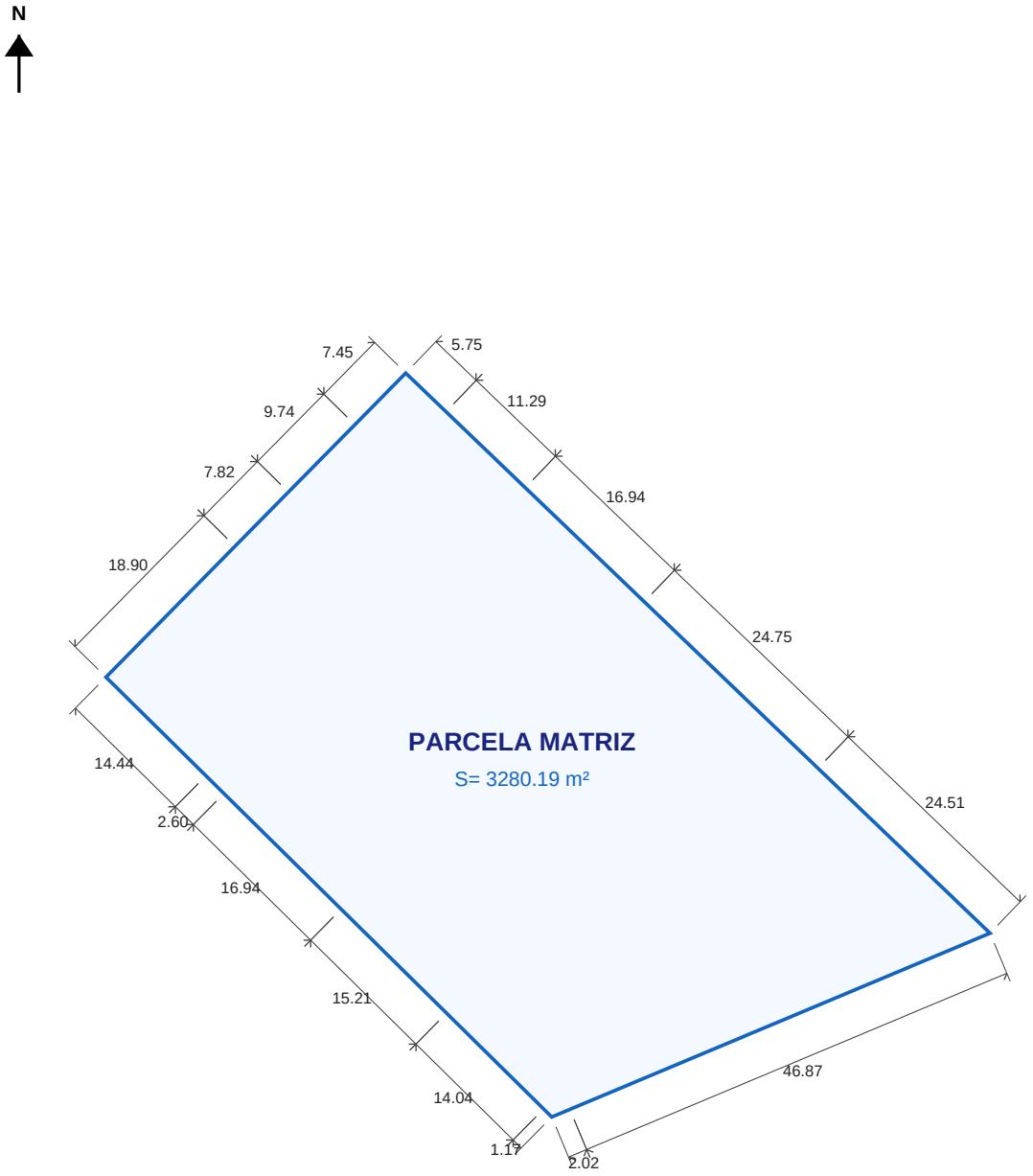
Parcela	Dir Catastral	Sup Catastral	Sup Medición
MATRIZ	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)	3280,00 m²	3280,19 m²

2.3 Cuadro Coordenadas Georreferenciadas Finca Matriz UTM ETRS89

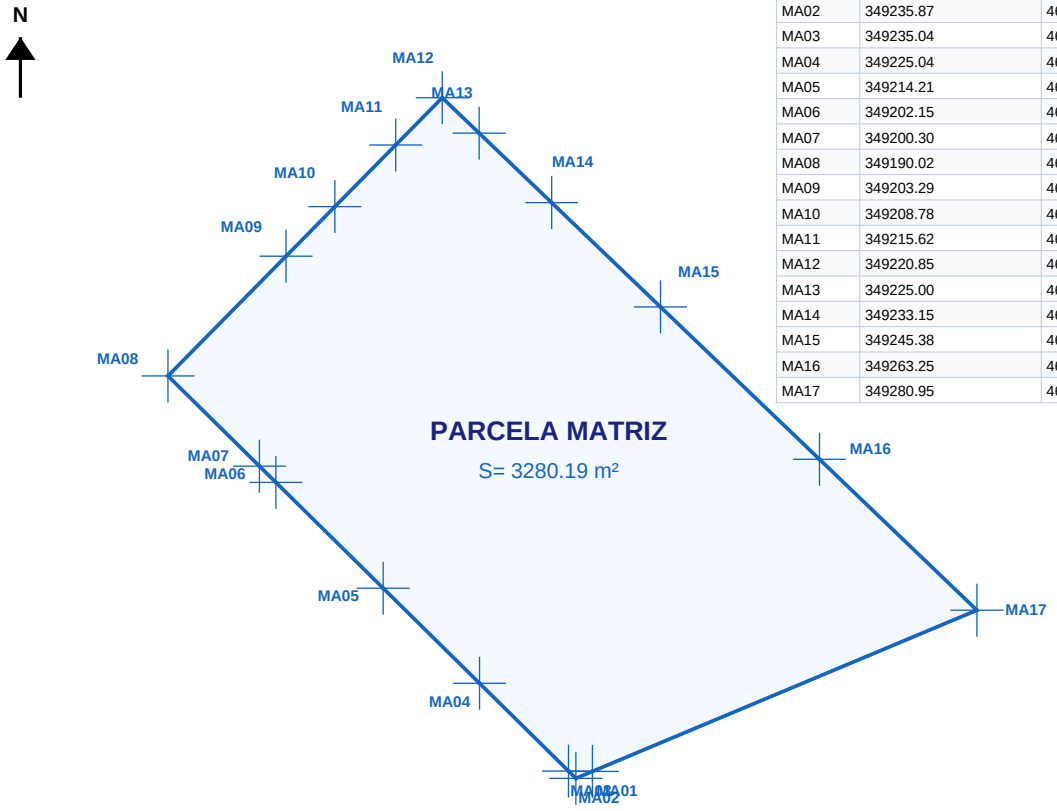
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
MA01	349237.73	4605215.77
MA02	349235.87	4605214.99
MA03	349235.04	4605215.81
MA04	349225.04	4605225.67
MA05	349214.21	4605236.36
MA06	349202.15	4605248.25
MA07	349200.30	4605250.08
MA08	349190.02	4605260.22
MA09	349203.29	4605273.68
MA10	349208.78	4605279.25
MA11	349215.62	4605286.18
MA12	349220.85	4605291.49
MA13	349225.00	4605287.51
MA14	349233.15	4605279.70

MA15	349245.38	4605267.98
MA16	349263.25	4605250.85
MA17	349280.95	4605233.89

2.4 Esquema de Cotas - Finca Matriz



2.5 Esquema de Coordenadas - Finca Matriz



Pto	X	Y
MA01	349237.73	4605215.77
MA02	349235.87	4605214.99
MA03	349235.04	4605215.81
MA04	349225.04	4605225.67
MA05	349214.21	4605236.36
MA06	349202.15	4605248.25
MA07	349200.30	4605250.08
MA08	349190.02	4605260.22
MA09	349203.29	4605273.68
MA10	349208.78	4605279.25
MA11	349215.62	4605286.18
MA12	349220.85	4605291.49
MA13	349225.00	4605287.51
MA14	349233.15	4605279.70
MA15	349245.38	4605267.98
MA16	349263.25	4605250.85
MA17	349280.95	4605233.89

3 DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA SEGREGACIÓN

3.1 Descripción de la Finca Resultante "A"

Superficie medición: 750,30 m²

Frente a vía pública: 18,90 m

LINDEROS:

- al Noroeste, en 14,44 m, con vía pública
- al Noreste, en 18,90 m, con vía pública
- al Noreste, en 25,01 m, con la finca de referencia catastral 9054058UM4095S
- al Sureste, en 17,04 m, con la finca de referencia catastral 47162A01300013
- al Suroeste, en 46,76 m, con la finca Resultante "B"

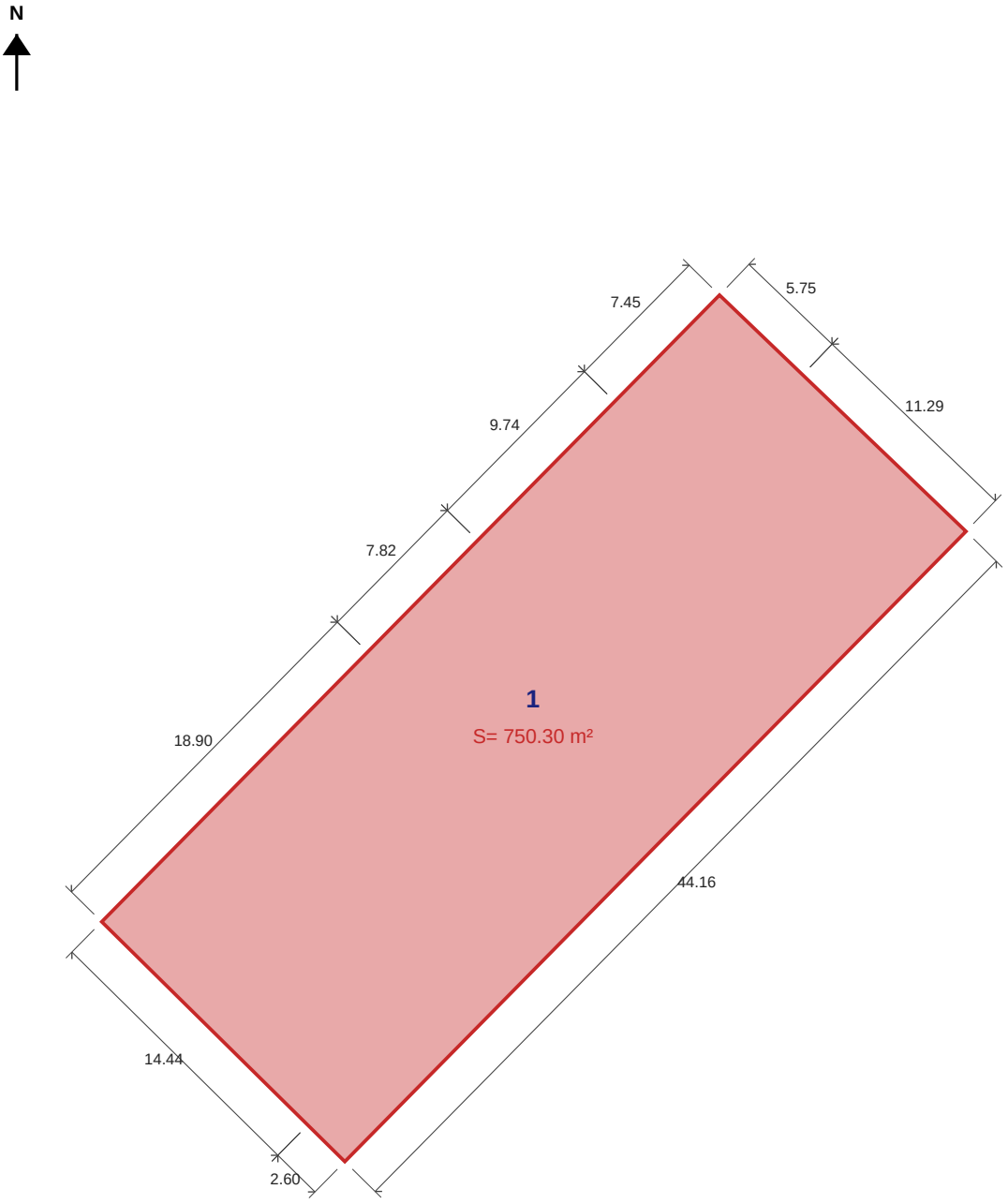
3.1.1 Cuadro resumen de superficies

Parcela	Dir Catastral	Sup Medición
RESULTANTE A	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)	750,30 m²

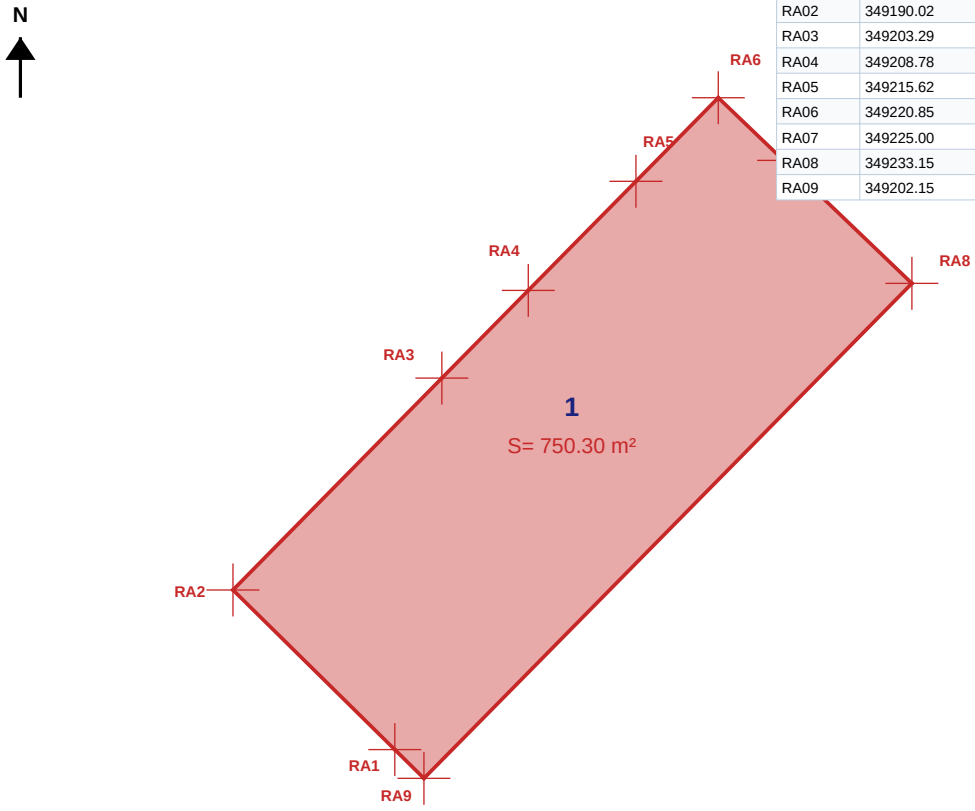
3.1.2 Coordenadas Georreferenciadas UTM ETRS89

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
RA01	349200.30	4605250.08
RA02	349190.02	4605260.22
RA03	349203.29	4605273.68
RA04	349208.78	4605279.25
RA05	349215.62	4605286.18
RA06	349220.85	4605291.49
RA07	349225.00	4605287.51
RA08	349233.15	4605279.70
RA09	349202.15	4605248.25

3.1.3 Esquema de Cotas - Finca Resultante "A"



3.1.4 Esquema de Coordenadas - Finca Resultante "A"



Pto	X	Y
RA01	349200.30	4605250.08
RA02	349190.02	4605260.22
RA03	349203.29	4605273.68
RA04	349208.78	4605279.25
RA05	349215.62	4605286.18
RA06	349220.85	4605291.49
RA07	349225.00	4605287.51
RA08	349233.15	4605279.70
RA09	349202.15	4605248.25

3.2 Descripción de la Resto Segregado Finca "B"

Superficie medición: 750,08 m²

Frente a vía pública: 16,94 m

LINDEROS:

- al Sureste, en 16,94 m, con vía pública
- al Suroeste, en 44,40 m, con la finca Resultante "D"
- al Noroeste, en 16,94 m, con vía pública
- al Noreste, en 44,16 m, con la finca Resultante "A"

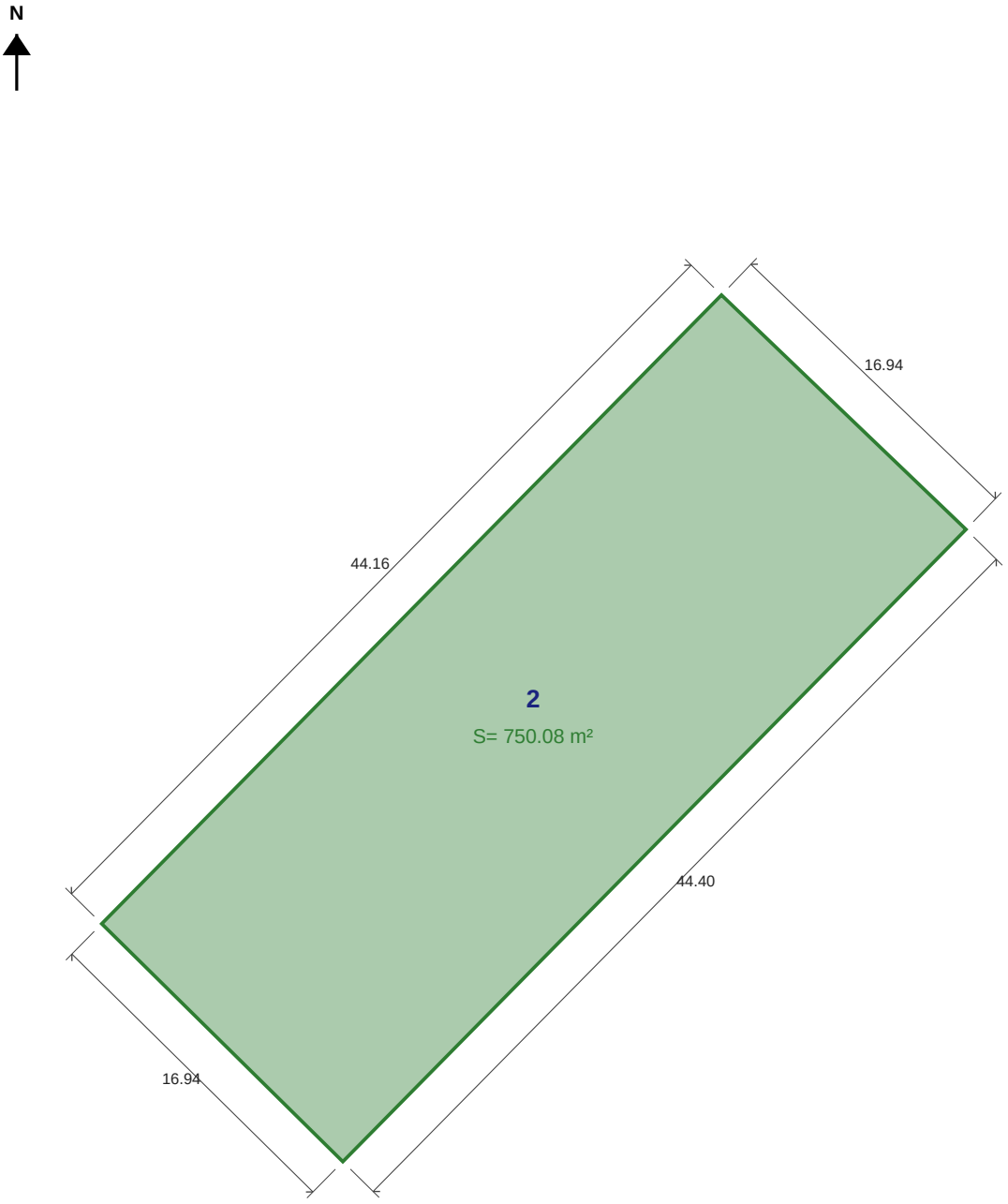
3.2.1 Cuadro resumen de superficies

Parcela	Dir Catastral	Sup Medición
RESULTANTE B	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)	750,08 m²

3.2.2 Coordenadas Georreferenciadas UTM ETRS89

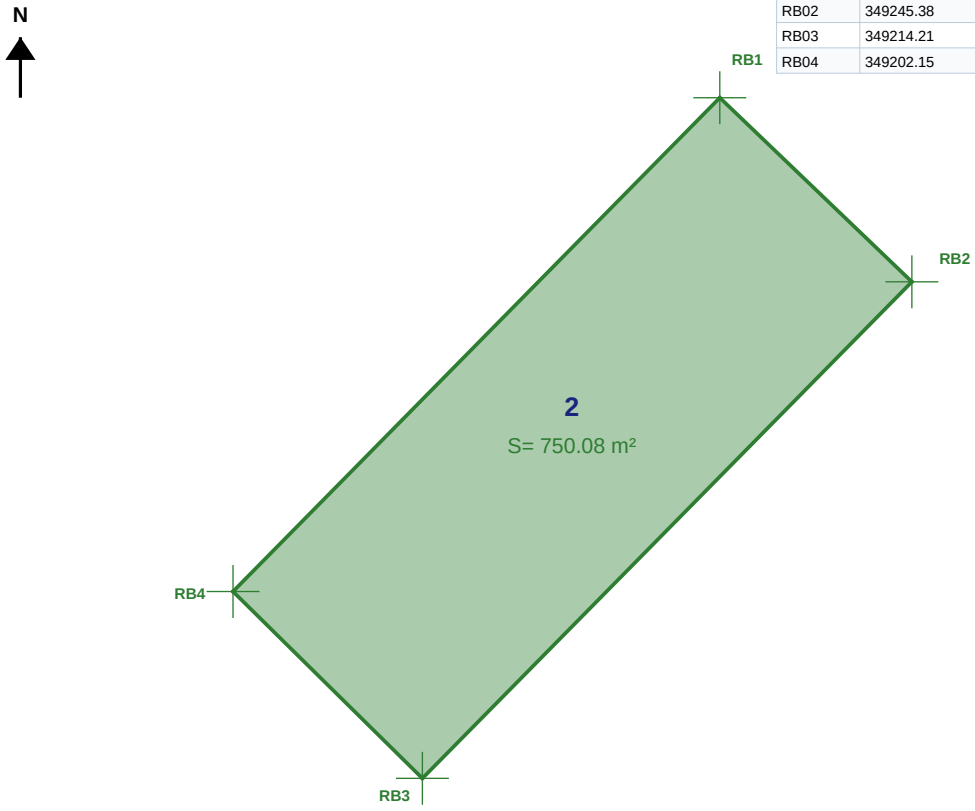
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
RB01	349233.15	4605279.70
RB02	349245.38	4605267.98
RB03	349214.21	4605236.36
RB04	349202.15	4605248.25

3.2.3 Esquema de Cotas - Resto Segregado Finca "B"



3.2.4 Esquema de Coordenadas - Resto Segregado Finca "B"

Pto	X	Y
RB01	349233.15	4605279.70
RB02	349245.38	4605267.98
RB03	349214.21	4605236.36
RB04	349202.15	4605248.25



3.3 Descripción de la Resto Segregado Finca "C"

Superficie medición: 889,87 m²

Frente a vía pública: 24,51 m

LINDEROS:

- al Sureste, en 24,51 m, con vía pública

- al Suroeste, en 50,05 m, con la finca de referencia catastral 47162A01300012

- al Noroeste, en 14,04 m, con vía pública

- al Noreste, en 45,76 m, con la finca Resultante "D"

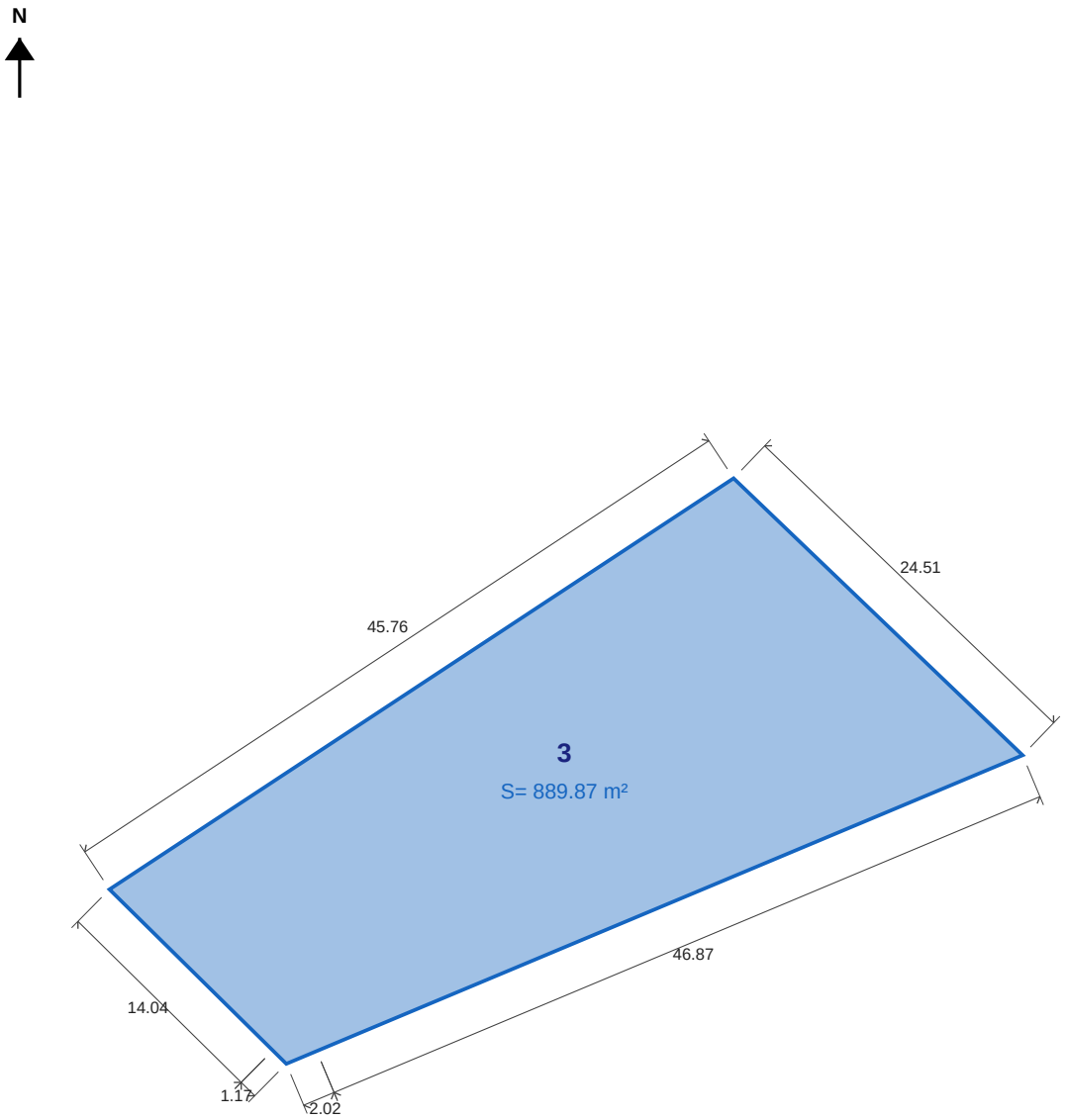
3.3.1 Cuadro resumen de superficies

Parcela	Dir Catastral	Sup Medición
RESULTANTE C	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)	889,87 m²

3.3.2 Coordenadas Georreferenciadas UTM ETRS89

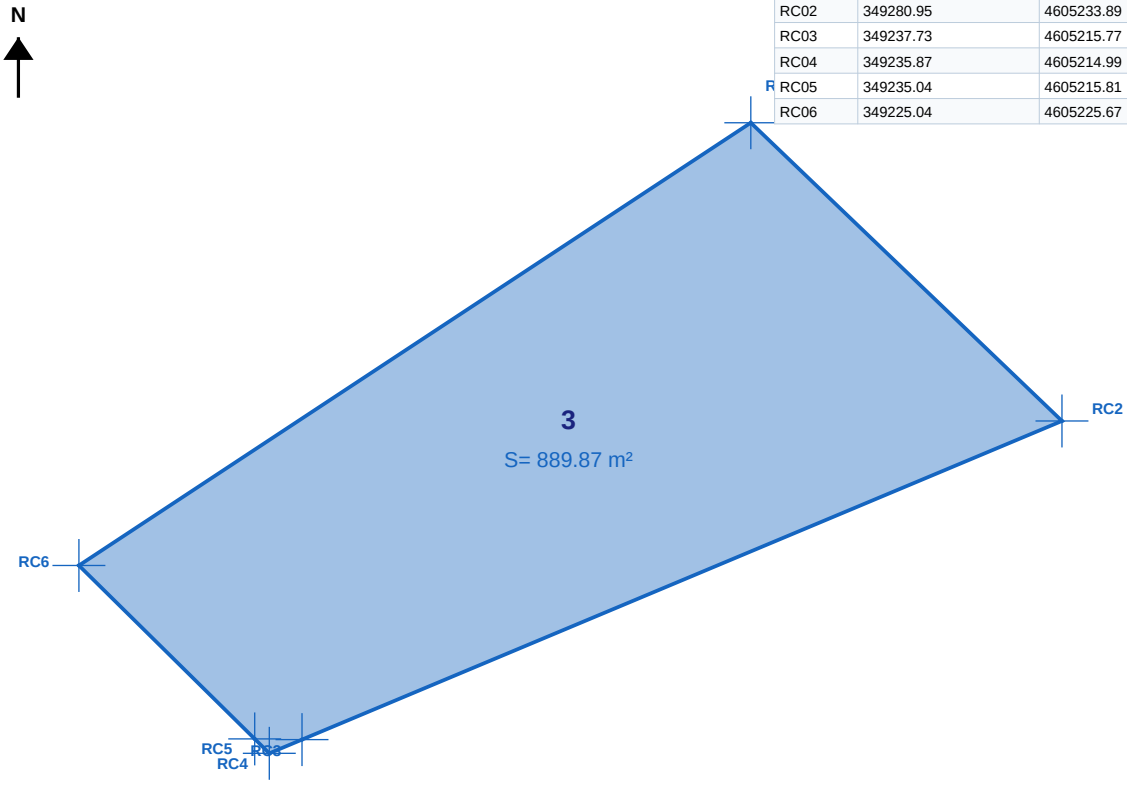
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
RC01	349263.25	4605250.85
RC02	349280.95	4605233.89
RC03	349237.73	4605215.77
RC04	349235.87	4605214.99
RC05	349235.04	4605215.81
RC06	349225.04	4605225.67

3.3.3 Esquema de Cotas - Resto Segregado Finca "C"



3.3.4 Esquema de Coordenadas - Resto Segregado Finca "C"

Pto	X	Y
RC01	349263.25	4605250.85
RC02	349280.95	4605233.89
RC03	349237.73	4605215.77
RC04	349235.87	4605214.99
RC05	349235.04	4605215.81
RC06	349225.04	4605225.67



3.4 Descripción de la Resto Segregado Finca "D"

Superficie medición: 889,96 m²

Frente a vía pública: 24,75 m

LINDEROS:

- al Sureste, en 24,75 m, con vía pública
- al Suroeste, en 45,76 m, con la finca Resultante "C"
- al Noroeste, en 15,21 m, con vía pública
- al Noreste, en 44,40 m, con la finca Resultante "B"

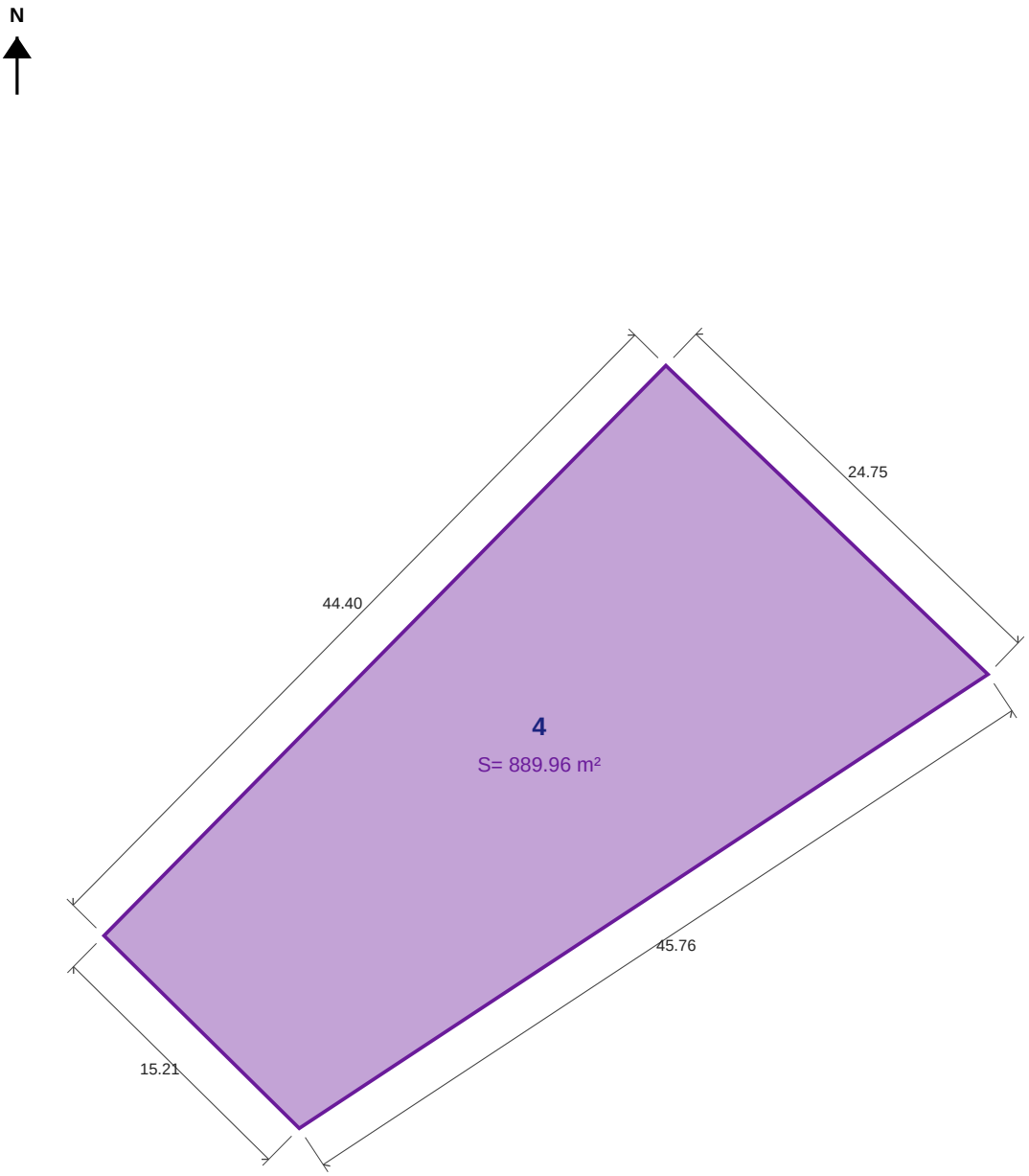
3.4.1 Cuadro resumen de superficies

Parcela	Dir Catastral	Sup Medición
RESULTANTE D	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)	889,96 m²

3.4.2 Coordenadas Georreferenciadas UTM ETRS89

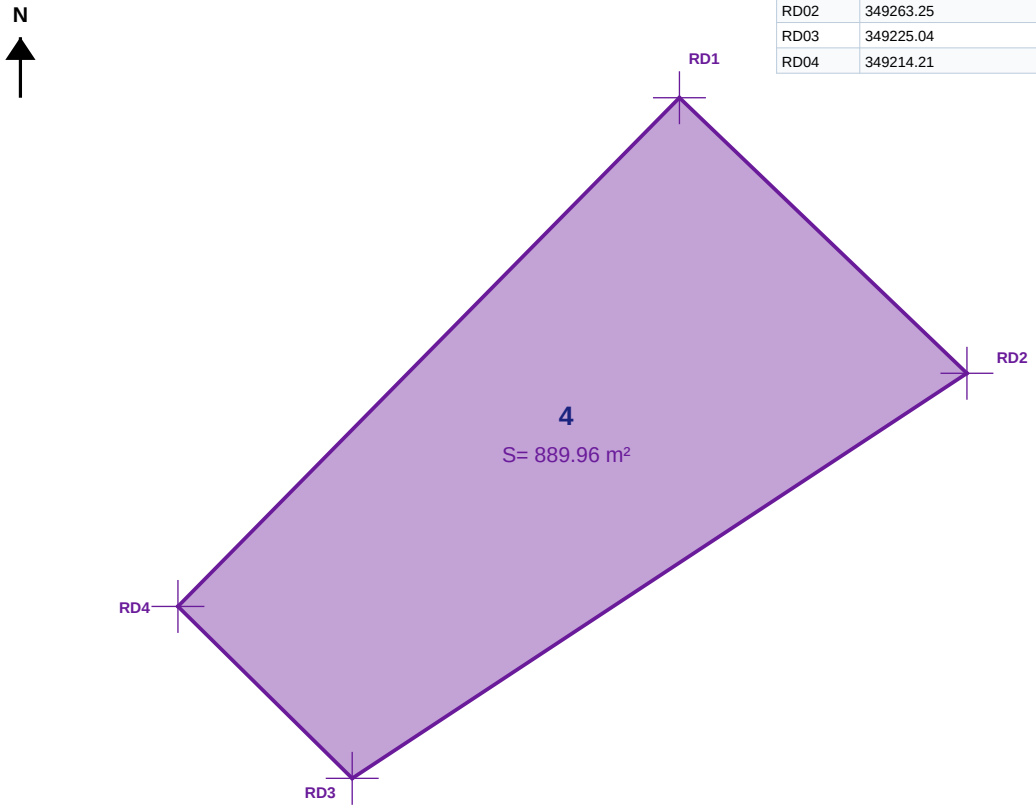
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
RD01	349245.38	4605267.98
RD02	349263.25	4605250.85
RD03	349225.04	4605225.67
RD04	349214.21	4605236.36

3.4.3 Esquema de Cotas - Resto Segregado Finca "D"



3.4.4 Esquema de Coordenadas - Resto Segregado Finca "D"

Pto	X	Y
RD01	349245.38	4605267.98
RD02	349263.25	4605250.85
RD03	349225.04	4605225.67
RD04	349214.21	4605236.36



4 CONDICIONES DE PARCELAS

4.1 Cuadro resumen de superficies de parcelas

SITUACIÓN INICIAL

Parcela	Dir Catastral	Sup Catastral	Sup Medición
MATRIZ	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)	3280,00 m²	3280,19 m²

SITUACIÓN TRAS LA SEGREGACIÓN

Parcela	Dir Catastral	Sup Medición
RESULTANTE A	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)	750,30 m²
RESULTANTE B	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)	750,08 m²
RESULTANTE C	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)	889,87 m²
RESULTANTE D	CL JACINTO BENAVENTE 7 47130 SIMANCAS (VALLADOLID)	889,96 m²

4.2 Condiciones urbanísticas de parcelas

Comprobación de condiciones de parcela mínima

Parcela	Superficie (m²)	Frente (m)	Sup. mínima	Frente mínimo	Cumple
1	750,30	18,90	Ver PGOU	Ver PGOU	✓ Pendiente verificar
2	750,08	16,94	Ver PGOU	Ver PGOU	✓ Pendiente verificar
3	889,87	24,51	Ver PGOU	Ver PGOU	✓ Pendiente verificar
4	889,96	24,75	Ver PGOU	Ver PGOU	✓ Pendiente verificar

4.3 Edificabilidad

Según los datos disponibles en la Sede Electrónica del Catastro, la finca matriz cuenta con las siguientes construcciones existentes:

- Vivienda: 95 m² construidos

- Almacen: 43 m² construidos

- Deportivo: 108 m² construidos

- Soport. 50%: 7 m² construidos

La edificabilidad consumida se distribuirá conforme a la asignación resultante de la segregación. La edificabilidad disponible para cada parcela resultante deberá verificarse contra los parámetros del planeamiento vigente.

5 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Para la presente operación habrán de ser tenidas en cuenta las condiciones de parcelación establecidas en la normativa urbanística vigente, tanto estatal como autonómica y local.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 26.2 que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

Cada una de las parcelas resultantes de la segregación dispone de acceso directo a vía pública y cumple, por su configuración geométrica y superficie, con las condiciones establecidas en el planeamiento vigente. La operación no genera parcelas inedificables ni contrarias al planeamiento.

Advertencias y límites

- Este documento es un borrador técnico no firmado. No sustituye el proyecto o memoria suscrita por técnico competente.

- La comprobación de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos, edificabilidad, servidumbres y adecuación registral requiere validación urbanística y jurídica adicional.

6 CONCLUSIÓN

- Se describe la propuesta de segregación de la Finca Matriz según lo descrito en el presente proyecto y así se solicita la licencia oportuna en el Ayuntamiento.

- Iniciar los trámites necesarios para la actualizar los datos del Registro Inmobiliario ajustando la información al resultado de la segregación.

- Se propone también iniciar los trámites para la actualización de la base de datos de catastro.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º A). 1 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes aplicables.

SIMANCAS, a 18 de noviembre de 2026

EL PETICIONARIO	**EL TÉCNICO REDACTOR**
Fdo.: _____	Fdo.: _____
_____	_____

El presente documento es un borrador técnico. Para su validez legal debe ser suscrito por técnico competente (arquitecto o arquitecto técnico) y acompañarse de los planos, documentos registrales y catastrales preceptivos.