Jose Gabriel Rodriguez Gonzalez (1 de 1)
Arquitecto Municipal
Fecha Firma: 22/10/2026
HASH: a597153836e2c675c7b7e05412ce593c

CÉDULA URBANÍSTICA-INFORME TECNICO

El presente informe está redactado por D. Jose Gabriel Rodríguez González, Arquitecto Colegiado CSCAE 429015 a petición del Excmo. Ayuntamiento de Simancas, y tiene el carácter de informe técnico previo a la resolución del Procedimiento de referencia, sobre la conformidad de lo solicitado a la normativa urbanística aplicable y la complementaria señalada.

DATOS GENERALES

1. Instancia.
Se ha recibido consulta sobre las condiciones Urbanística aplicables en la parcela con ref catastral 9054007UM4095S0001IE

2. Localización.
Según la sede electrónica de Catastro, la localización de esta parcela figura con la siguientes referencia y descripción:

Localización:	C/ Jacinto Benavente, 7 47130-SIMANCAS (VALLADOLID)
Referencia catastral:	9054007UM4095S0001IE
Superficie de parcela:	3.280 m2
USO:	RESIDENCIAL
CLASE:	URBANO



Plano de Catastro

Cód. Validación: 3HNWZG3Y5D37W5RRHMXDLTR3E
Verificación: https://simancas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5

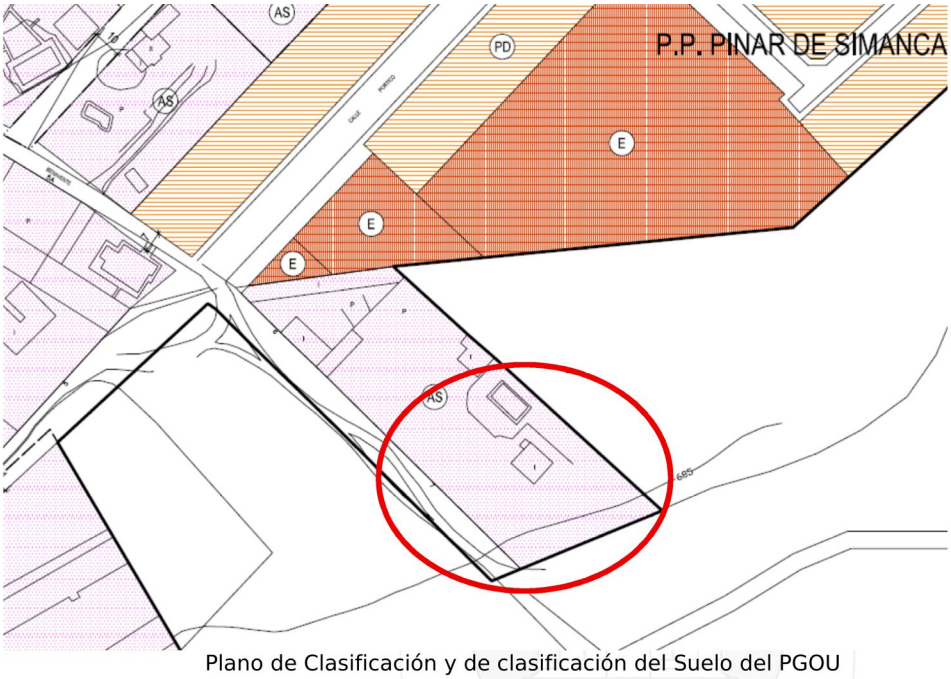
NORMATIVA URBANISTICA DE REFENCIA A ESTA LOCALIZACION

- PGOU. Aprobado por la CTU 289/04: Aprobación Definitiva 1

INFORMACIÓN URBANISTICA

Consultado el archivo municipal sobre las parcelas de referencia, extraemos la siguiente información:

Ámbito de Aplicación:	Término Municipal:	**Simancas**
Clasificación del suelo:	Clase de Suelo.	**SUELO URBANO**
	Categoría:	**SUELO URBANO CONSOLIDADO**
	Calificación**:**	**ORDENANZA AS**



Plano de Clasificación y de clasificación del Suelo del PGOU

INFORME

La clasificación como ordenanza de edificación AISLADA o AISLADA/PAREADA, dentro del suelo urbano consolidado,

Analizando las condiciones establecidas en el PGOU de Simancas se informa de lo siguiente:

- La parcela está clasificada como **SUELO URBANO,** categoría **URBANO CONSOLIDADO**
- La calificación del suelo es la de **ORDENANZA AS**

La ordenanza AS tiene las siguientes condiciones:

Cód. Validación: 3HNWZG3Y5D37W5RRHMXDLTR3E
Verificación: https://simancas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 5

CAPITULO 13: ORDENANZA DE EDIFICACION AISLADA y AISLADA/PAREADA. –AS-

Se grafía en los planos con las letras **AS**.

En el ámbito del Camino Viejo de Simancas, en toda la margen izquierda del Pisuerga no se podrán conceder licencias de segregación en las parcelas de suelo urbano que favorezcan el aumento de la densidad de viviendas en tanto no se consiga por el Ayuntamiento la resolución de las infraestructuras básicas de Saneamiento y Depuración y/o se avalen por parte de los propietarios de suelo su aportación a la consecución del mismo en la proporción que se determine, hasta conseguir la condición de solar.

ART. 59: Condiciones de uso:

Se admiten los siguientes usos pormenorizados:

a) Unifamiliar Aislada (en Urbano Consolidado) y Aislada/Pareada (en Urbano Consolidado - con parcelas de igual o más de 1.500 m2 de parcela-, y en Urbano No Consolidado y Urbanizable).

ART. 60: Condiciones de Edificación:

1.- En el Urbano y Urbanizable, la vivienda (aislada o pareada) se construirá sobre parcela independiente y exclusiva y con accesos independientes para cada vivienda; una única vivienda por cada parcela mínima permitida, según la tipología y de acuerdo a la parcela mínima edificable.

2.- Parcela mínima edificable:

En Suelo Urbano Consolidado:

. En el ámbito del Camino Viejo de Simancas, en toda la margen izquierda del Pisuerga y en el entorno de Panorama:

. la parcela mínima edificable será de 750 m², con frente mínimo de 20 mts. a vía pública.

. en el caso de parcelas con superficie igual o superior a 1.500 m². se permite la ubicación de 2 viviendas aisladas o pareadas, compartiendo la parcela, sin posibilidad de segregación de la misma.

. En el resto:

. la parcela mínima edificable será de 400 m², con frente mínimo de 15 mts. a vía pública.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado:

. la parcela mínima edificable será de 400 m², con un frente mínimo 15 mts., a vía pública, para las Aisladas y 300 m². con un frente mínimo de 10 mts. a vía pública, para las pareadas, vinculándose las edificaciones a parcela mayor o igual a la mínima.

Se admiten como edificables aquellas con superficie inferior existentes en el catastro actual (fecha de aprobación inicial del presente Plan General)

Cód. Validación: 3HNWZG3Y5D37W5RRHMXDLTR3E
Verificación: https://simancas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 5

3.- Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima será del 40%.

4.- Altura de cornisa.

Será de 7,00 metros a cornisa.

5.- Número máximo de plantas:

Será de dos plantas, baja y primera. Se permite la utilización de bajo cubierta en las condiciones que fija el presente Plan General.

6.- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima por parcela será de 0,4 m2/m2.

7.- Retranqueos.

En Aisladas:

A fachada: mínimo 4 metros.
A fondo de parcela: mínimo 3 metros.
A límites laterales de parcela: mínimo 3 metros.

En Pareadas:

A fachada: mínimo 4 metros.
A fondo de parcela: mínimo 3 metros.
A límites laterales de parcela: tendrán que estar adosados entre si, y con 3,00 mts. de retranqueo mínimo al otro lindero.

En el caso de viviendas pareadas, se permite un muro medianero, por lo que a estas viviendas, se les exime de la obligación de retranqueo en uno de sus linderos. En este caso, el Proyecto de arquitectura para cada dos viviendas será unitario y único, presentándose y ejecutándose a la vez.

8.- Aparcamiento:

Las edificaciones que se proyectan sobre las parcelas actuales o resultantes de reparcelación o agrupación, deberán establecer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda (incluidos apartamentos, estudios...); en áreas de nueva ordenación, en Sectores en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, será obligatorio una plaza mínimo cada 100 m2 del uso de vivienda, salvo que se haya establecido en el planeamiento de desarrollo, una por vivienda, cumpliendo también la anterior condición.

Se permite la construcción de dos plazas de aparcamiento cerradas con una superficie útil máxima de 25 m2 útiles, que no computarán a efectos de edificabilidad.

9.- Sótanos y semisótanos:

Se permite uno por vivienda en las condiciones que fija este Plan General.

10.- Alineaciones de valla-parcela:

Serán las fijadas en los planos de ordenación.

11.- Cerramiento de parcela:

La altura máxima del cerramiento de parcela será de 2,5 metros de los cuales al menos 1,50 metros serán total o parcialmente diáfanos.

12.- Cubiertas:

Serán inclinadas con pendiente inferior a 30º; en Urbano No Consolidado y Urbanizable, podrán ser planas y de formular áticos; éstos tendrán un retranqueo mínimo a fachada principal y posterior de 3 mts.

Cód. Validación: 3HNWZG3Y5D37W5RRHMXDLTR3E
Verificación: https://simancas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5

13.- Cumbrera:

La altura de la cubierta no podrá superar la altura de 4 mts desde la línea de cornisa.

14.- Vuelos:

Libres dentro, pero respetando los retranqueos mínimos.

15.- Aleros y cornisas:

El vuelo máximo de aleros y cornisas será libre, respetando los retranqueos mínimos.

* No queda fuera de Ordenación ninguna edificación dentro de esta Ordenanza, pudiéndose legalizar las construcciones existentes que no cumplan con alguna de las condiciones anteriores (Ejecutadas con Fecha anterior a la de Aprobación Inicial del presente Plan General). *

ART.61: Condiciones estéticas:

1.- Condiciones estéticas: La composición será libre.

2.- Fachadas: En cada edificación, las fachadas deberán poseer un tratamiento similar.

3.- Cerramientos: El cerramiento de los límites de las parcelas, salvo donde haya pared medianera, será como máximo de 1 m. de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 2,50 total con cierres vegetales o de otras características que no impidan la visión.

Se adjunta a este informe la FICHA URBANÍSTICA DEL PGOU

Puede consultar el Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio (PLAU) para mayor información

https://servicios.jcyl.es/PlanPublica/lplanes.plau?municipio=471610001

Simancas, 22 de octubre de 2026
Fdo.: José Gabriel Rodríguez González
Arquitecto
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 3HNWZG3Y5D37W5RRHMXDLTR3E
Verificación: https://simancas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5