# Los Pinos | Memoria urbanística

Cédula de 22 de octubre de 2026 · Contraste de 26 de octubre de 2026

**Jacinto Benavente 7, Simancas**
Referencia catastral 9054007UM4095S0001IE · 3.280 m²

## Conclusión para el proyecto

La cédula confirma suelo urbano consolidado y ordenanza AS. El aprovechamiento de referencia es 0,40 m²/m², con ocupación máxima del 40 %. Las viviendas aisladas deben dejar 4 m a fachada y 3 m a fondo y laterales. La viabilidad de tres o cuatro parcelas sigue dependiendo de saneamiento, frente público, alineaciones y proyecto acotado.

## La comprobación prioritaria

La p. 3 condiciona las segregaciones que aumenten la densidad de viviendas en Camino Viejo / margen izquierda del Pisuerga a resolver saneamiento y depuración o avalar la aportación de los propietarios, hasta alcanzar condición de solar. La cédula no acredita que esta condición esté cumplida en la finca. Es la primera comprobación con Urbanismo.

## Regla de parcela mínima y frente

Camino Viejo / margen izquierda del Pisuerga y entorno de Panorama: 750 m² y 20 m a vía pública. Se adopta este criterio para el estudio por la localización; ratificar la delimitación y qué linderos son vía pública. En el resto del suelo urbano consolidado: 400 m² y 15 m. La cédula reproduce ambas reglas; no contiene una resolución específica sobre nuestra segregación.

## Referencia documental

Informe técnico municipal previo a resolución, firmado el 22/10/2026 por José Gabriel Rodríguez González. Se han revisado visualmente sus cinco páginas. El documento no contiene licencia de segregación, edificación, demolición ni tala.

Fuente archivada: Cedula_urbanistica_Jacinto_Benavente_7_2026-10-22.pdf
CSV: 3HNWZG3Y5D37W5RRHMXDLTR3E
Cabecera: GEST 1424-2026; nombre recibido: GEST 1434-2025. No se ha verificado el CSV ni validado criptográficamente la firma.

# Parámetros que deben conservarse

| Concepto | Condición de la cédula | PDF |
|---|---|---|
| Clasificación y ordenanza | Suelo urbano consolidado; ordenanza AS. | 2 |
| Superficie catastral | 3.280 m². La cédula reproduce Catastro; no es un levantamiento de segregación. | 1 |
| Edificabilidad | Máximo 0,40 m²/m² por parcela: superficie edificable computable total, sumando plantas y anexos que computen. | 4 |
| Ocupación | Máximo 40 % de parcela: límite de ocupación en planta, distinto de la edificabilidad total. | 4 |
| Retranqueos en aisladas | Fachada: 4 m. Fondo: 3 m. Laterales: 3 m. Vuelos y aleros respetan los mínimos. Aplicar a los nuevos linderos tras la segregación. | 4 |
| Alturas y plantas | 7 m a cornisa; planta baja y primera. Bajo cubierta sujeto al PGOU. Cubierta: máximo 4 m sobre cornisa (p. 5). | 4 |
| Cubiertas | Inclinadas con pendiente inferior a 30°. La excepción de cubierta plana se refiere a urbano no consolidado y urbanizable, no al consolidado que identifica esta cédula. | 4 |
| Aparcamiento | Mínimo una plaza por vivienda. La cláusula de no cómputo cita dos plazas cerradas y una superficie útil máxima de 25 m²: aclarar alcance antes de eximir garajes de 36 o 50 m². | 4 |
| Viviendas y parcela | Parcela independiente y acceso independiente por vivienda. En parcelas de al menos 1.500 m², el ámbito especial permite dos viviendas compartiendo parcela, sin posibilidad de segregarla; no acredita cuatro viviendas independientes. | 3 |

# Contraste con tres y cuatro viviendas

Los cálculos siguientes usan la geometría conceptual del 15/10/2026. El área de cada lote se multiplica por 0,40: el mismo valor numérico expresa el techo edificable total y la ocupación máxima, pero son límites diferentes. El programa de 140 m² por vivienda deja margen numérico antes de incorporar anexos y reglas de cómputo.

| Alternativa / lote | Parcela m² | Techo m² | Borde accesos m* | Mín. casa a borde m* |
|---|---|---|---|---|
| 3 viv. / 1 | 1000.74 | 400.30 | 22.67 | 5.30 |
| 3 viv. / 2 | 1136.98 | 454.79 | 20.82 | 6.52 |
| 3 viv. / 3 | 1142.47 | 456.99 | 20.91 | 2.95 |
| 4 viv. / 1 | 750.30 | 300.12 | 17.09 | 3.28 |
| 4 viv. / 2 | 750.08 | 300.03 | 16.99 | 3.39 |
| 4 viv. / 4 | 889.96 | 355.98 | 15.15 | 3.58 |
| 4 viv. / 3 | 889.85 | 355.94 | 15.18 | 2.77 |

* Bordes y distancias de la geometría conceptual. No acreditan linderos reales, vía pública ni alineaciones. La distancia mínima considera la huella de vivienda; no garajes, vuelos ni otras construcciones. En esquinas, el tramo del lado de accesos no equivale al frente urbanístico total.

## Lectura del contraste

La alternativa de tres lotes ofrece mayor margen superficial. La de cuatro incluye dos lotes de 750,30 y 750,08 m²: solo 0,30 y 0,08 m² sobre el mínimo de estudio. Es un margen insuficiente para certificar una segregación con capturas raster.

En cuatro viviendas, el lote 2 tiene aproximadamente 16,99 m en el borde de accesos representado: no alcanza 20 m si ese es su único frente público computable. Por tanto, el dibujo actual necesita revisión y no puede presentarse como viable por superficie.

La casa del lote 3 queda a unos 2,95 m del borde en la alternativa de tres y a 2,77 m en la de cuatro: ambas huellas necesitan ajuste frente al mínimo de 3 m. En los bordes de fachada son 4 m. Estas distancias no validan pérgolas, garajes, vuelos ni piscinas.

## Edificabilidad de toda la finca

3.280 × 0,40 = **1.312 m² computables**. Este techo teórico no acredita que se puedan hacer cuatro viviendas ni que pueda repartirse libremente entre lotes. En 750 m² el techo y la ocupación son 300 m² cada uno; en 1.000 m², 400 m² cada uno.

# Alertas y próximos pasos

## Frente de 20 m

El dato verbal previo de 15 m no queda confirmado para el ámbito especial. No se pueden validar tres o cuatro lotes solo por superar 750 m²: cada lote debe cumplir frente, acceso, geometría y demás condiciones.

## Cubiertas de las imágenes

Las cubiertas planas mostradas en las propuestas visuales deben revisarse frente a la exigencia de cubierta inclinada para suelo urbano consolidado. Conservar los renders como concepto, no como cumplimiento acreditado.

## Tala y demoliciones

La cédula informa de condiciones urbanísticas y no autoriza talar ni demoler. La corta en suelo urbano, la segregación y la demolición están sujetas a licencia en el art. 97.1 de la Ley 5/1999. Las afecciones al arbolado deben revisarse al ajustar la implantación.

## Datos del expediente

El nombre recibido dice GEST 1434-2025, mientras las cabeceras del PDF dicen GEST 1424-2026. La referencia catastral, dirección y firma son coherentes. Usar referencia catastral y CSV para solicitar aclaración administrativa.

## Arbolado y documentación anterior

No modifica inventario. Los cruces previos de 7 y 13 coincidencias usaban 39 marcas gráficas; el inventario posterior declara 45 árboles medidos y 44 tandas, con asociaciones pendientes. No son necesidades de tala.

El informe de arbolado v0.2 y el anexo de coordinación v1 se conservan como antecedentes. Esta memoria añade las condiciones de la cédula, sin convertir los cruces gráficos previos en una justificación de tala total.

## Comprobaciones con Urbanismo

1. Acreditar resolución o garantía de saneamiento y depuración, costes y condición de solar aplicables a la finca.

2. Confirmar delimitación 750/20, alineaciones y qué lados computan como frente a vía pública, incluida condición del camino de acceso.

3. Presentar alternativa acotada de segregación y envolventes de retranqueos por lote con levantamiento.

4. Confirmar cómputo de garajes, pérgolas estancas, porches, sótanos, piscinas y anexos y criterio de cubiertas.

5. Reajustar vivienda, acometidas y obra, después revisar arbolado y justificar cada intervención.

Norma contrastada: Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, art. 97.1.c, f y l. Texto consolidado del BOE. La cédula es la fuente principal de los parámetros municipales.