

ANEXO A ORDENANZAS .

Por la presente se modifican las siguientes ordenanzas en los extremos que se indican en el acuerdo de la Comisión Provincial de urbanismo, así:

Artículo 16.-

(...) Rampas: garage colectivo

Recta: 16% pendiente máxima (en lugar de 18%)

Artículo 20.-

(...) La altura máxima de tabicas: 19 cm. (no mínima)

Artículo 48.-

Altura libre de las habitaciones. (...) libre pero no inferior a 2,20 m (...) (en lugar de 1,80)

Artículo 142.-

Se anula (En lugar de tener que dar la conformidad a los alzados la comunidad de propietarios).

Artículo 128.-

Nº máximo de plantas: Baja + 4 (en lugar de baja + 7)

Artículo 129.-

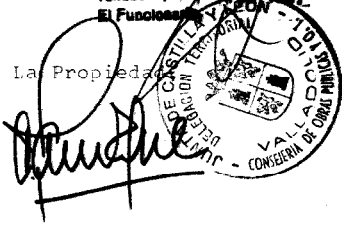
Altura máxima 17 metros.

En la documentación planimétrica, plano nº 10 se reduce la altura de la zona residencial-comercial a baja + 4 en lugar de baja + 6.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 30 NOV 1978

Valladolid, 4 MAYO 1987  
El Funcionario

La Propiedad



Los Arquitectos,

*Handwritten signatures:*  
Hawron  
Lunstrues  
1 Rubio Vaz

COMPLEMENTO A MEMORIA.



1.- COMPLEMENTO A MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1.- SUPERFICIE DEL PLAN.

El plan parcial de "El Pichon" como se puede observar se desarrolla en una superficie de 20,8 Has.

a) El Plan General Comarcal de Valladolid, en sus normas, capítulo XIX, especifica una superficie mínima de 50 Has, para el plan parcial que venga a modificar la calificación urbanística de los terrenos, en la zona susceptible de desarrollo e baja densidad.

Esta norma es lógica en este Plan General, porque como se sabe la antigua Ley del Suelo permitía a los planes parciales cambiar las especificaciones del Plan General, como se hizo en algunos casos, situación que vino a corregir la nueva Ley del Suelo con su artículo 13.1 "En ningún caso los planes parciales podrán modificar las determinaciones del Plan General!"

Creemos que la calificación urbanística es la de susceptible de desarrollo en baja densidad, y que está perfectamente programado en el Plan General capítulo XIX (y que remite a los capítulos IX y VI por lo que conforme a la nueva Ley del Suelo es asimilable al suelo urbanizable programado. (conforme al 79.2,a)

Es interesante destacar que no se puede asimilar a urbanizable no programado, además de por existir programa, como queda dicho en el párrafo anterior, por poderse desarrollar con planes parciales. No se puede asimilar a urbanizable no programado, pues conforme al artículo 79.2,b la actuación sería mediante programa urbanístico, n plan parcial.

Si el plan concede una utilización como rústico, mientras no se desarrollen planes parciales, es una vía más dentro del programa, que desde el punto de vista urbanístico no parece ser la más correcta, pues como queda demostrado en el caso que nos ocupa, a lo largo del Camino Viejo de Siñancas han proliferado los chalets unifamiliares en parcelas de 5.000 m<sup>2</sup> colocados de la manera más anárquica, y por supuesto carentes de una buena infraestructura.

Al ser pues la calificación de los terrenos de urbanizable programado, el plan parcial de "El Pichon" no viene a modificar la calificación urbanística, ni el programa, por lo que no le es de aplicación el artículo 13.1 de la Ley del Suelo, que exige un mínimo de 50 Has.

De cualquier forma cabe analizar las diferencias entre este plan y otro de superficie de 50 Has. desde el punto de vista de las dotaciones urbana conforme a la Ley del Suelo.

A este respecto la densidad de viviendas por Ha. del Plan Parcial "El Pichon" es de 12,7 vivienda por hectarea. Dado que se desarrollan de la form más concentrada que permite el plan, pero que no toda la superficie es susceptible de desarrollo, se puede tomar esta como media para un plan en esta zona; a tal efecto para un plan de 50 Has el nº de viviendas sería  $50 \times 12,7 = 635$  viviendas.



#### Reservas para parques y jardines publicos y zona deportivas.

La Ley del Suelo establece que las reservas será de  $18 \text{ m}^2$ / vivienda, o el 10% de la superficie (e nuestro caso lo aplicable).

El presente plan reserva más del 10%, pero lo que es más interesante, no se garantiza que un plan d 50 Ha. que debería reservar 5Ha, las dejara toda unidas, puesto que no existe nada legislado al respecto, por lo que sería en principio igual r dactar un plan de 50 Has, que dos de 25 en lo to cante a este respecto.

De todas formas el presente plan organiza esta zona de forma que pueda quedar unida con otras f turas, colocandola en la zona de mayor atractivo paisajístico y asegurando su unión por medio del denominado Camino de Badarroyo.

#### Dotaciones.

Como se ve la población en el caso de 20 Has. 265 viviendas, de  $4,2 \times 265 = 1.113$  habitantes. En el caso de 50 Has.

$12,7 \text{ viv/Ha} \times 50 \text{ Has} = 635$  viviendas.

Habitantes: 2.667

Dotaciones necesarias según Plan Nacional de la Vivienda; como vemos no llega ni siquiera a Nucleo residencial para el que se fijan 5.000 habitantes, no obstante interpolando se puede extraer lo siguiente:

Si tuviera 50 Has.  
Necesitaria:

El Plan Parcial "El Pichon"  
(20,8 Has.) tiene:

Capilla 160 personas

capilla 60 plazas.

Escuela E.G.B (1)

Escuela E.G.B (1)

53 locales comerciales  
oficinas

$1.260 \text{ m}^2$  al menos de centro  
comercial.

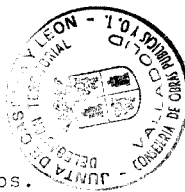
Dispensario de  $100 \text{ m}^2$

Dispensario de 80 a  $100 \text{ m}^2$

2 consultorios particulares

En la cooperativa existen al meros 5 medicos que pu den lograr consultorios particulares.

Guarderia infantil  
265 m<sup>2</sup>



Guarderia infantil 40 Pla zas con suelo disponible de 330 m<sup>2</sup>

Residencia 13 ancianos.

-----

Oficina municipal  
53 m<sup>2</sup>

Oficina Municipal 60 m<sup>2</sup>

Buzones, cabinas tele\_ fonos.

Buzones, cabinas telefono

Sala de reunión 100 per\_ sonas

Sala de reunión 100 perso nas.

Restaurante

Restaurante.

Sala juegos.

Club social.

Sala espectaculos

Sala espectaculos

Parques y deportes.

Parques y deportes.

Como se puede observar el plan parcial "El Pichon", por si solo cubre las necesidades que tendria -en cuanto a dotacio\_ nes- un plan de 50 Has.

Centros escolares:

Según la Ley del Suelo (artículo 13) es obligato ria la reserva de 10 m<sup>2</sup>/ vivienda para centro es colares públicos y privados.

A este respecto es de notar lo siguiente:

Plan de 50 Has..... 635 viviendas x 10 m<sup>2</sup>= 6.35  
Plan "El Pichon".....6.00  
m<sup>2</sup>.-

Luego a efectos de reserva de suelo para centros escolares e practicamente identico realizar el plan de "El Pichon" que otro de 50 Has.

RELACION DE LA MAYOR SUPERFICIE CON LOS TERRENOS COLINDANTES

A este respecto se puede indicar que buscar extender el planeamiento en la zona susceptible de desarrollo en baja densidad es imposible, sobre todo debido a que se han concedido licencias de construcción para chalets unifamiliares en parcela de 5.000 m<sup>2</sup> a lo largo del linde de la finca "El Pichon", que limita con la zona susceptible de desarrollo en baja densidad, chalets que se encuentran en construcción.

Por el otro linde la ampliación no ha lugar, pues no es terreno susceptible de desarrollo en baja densidad.

RESUMEN.

Creemos que con todo lo anteriormente expuesto, se justifica suficientemente la superficie del plan, ya que a nuestro entender:

- No es preceptivo en este caso el mínimo de 50 Has.
- Practicamente no existen diferencias dotacionales entre este plan y otro con 50 Has.
- Es practicamente imposible extender el planeamiento por la zona susceptible de desarrollo en baja densidad.



2.- COMPLEMENTO A MEMORIA DESCRIPTIVA.

Los propietarios colindantes con el terreno de la finca "El Pichon" son los siguientes:

a) Por la zona susceptible de desarrollo en baja densidad:

1. Tomas Vega Rodriguez.  
C/ Avda de Jose Luis Arrese 3. Valladolid
2. Pedro Garayo Cuadrado.  
C/ Paulina Harriet, 9. Valladolid.
3. Angel Sanz Zarzuela  
C/ Veinte de Febrero, 7. Valladolid.
4. Salvador Garcia Duvos  
C/ Padre Francisco Suarez, 8 . Valladolid.
5. Jose Luis Machon Marcos  
C/ Templarios, 8. Valladolid.
6. Valeriano Rodriguez Hernandez. Simancas (Valladolid)

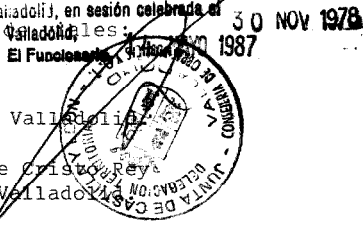
b) Por la zona de protección de ríos:

7. Gabriel Carro. Simancas (Valladolid)
- 8E Eustaquio Carro. Simancas (Valladolid)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el

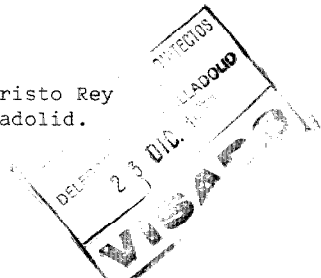
c) Por la zona de protección de edificios:

9. Juan Martinez Morentin  
C/ Veinte de Febrero, 6 Valladolid
10. Patronato Benefico Docente Cristo Rey  
C/ Avda. de Gijon, 17. Valladolid



d) Por la zona especial:

10. Patronato Benefico Docente Cristo Rey  
C/ Avda. de Gijon, 17. Valladolid.



Valladolid, Diciembre de 1977.

La Propiedad,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alfonso' or similar, written over a horizontal line.

Los Arquitectos,

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, appearing to be 'Juan' and 'Francisco'.





ANEXO A ESTUDIO ECONOMICO.

PLAN DE ETAPAS.-

ANEXO A ESTUDIO ECONOMICO.



En cuanto a todos los aspectos parciales de organización y duración de las etapas, y medios económicos con que cuenta la Cooperativa de Viviendas "OLID" se encuentran especificados en el estudio económico plan de etapas del plan.

No obstante se adjunta gráfica explicativa y justificación de las etapas, así como explicación de los medios económicos con que cuenta la cooperativa, especialmente para la urbanización.

Es de indicar que las etapas son plazos máximos en los cuales deberán estar realizadas. Se han estudiado de acuerdo con los medios económicos con que cuenta la cooperativa, en principio de aportaciones de sus socios.

No obstante, como también se indica, en función de los créditos que se obtengan se acelerará la realización en lo posible.

Igualmente se añade una justificación de las etapas, comparandolas con lo que se tardaría de hacerse a la máxima velocidad.

Estos extremos se añaden al estudio económico -medios con que cuenta el plan- que a este efecto se ha reformado.

MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTA LA COOPERATIVA "OLID".

Como queda dicho dispone de las aportaciones de sus 232 socios.

Se puede indicar que con una aportación de 300.000 pts supone: 69.600.000 pts.- cifra que parece adecuada a lo que se necesita para urbanizar. Se indica en el estudio económico plan de etapas.



- Lo que quiere decir que como máximo, a los 7 años de la aprobación definitiva, está construida la urbanización de la 1ª y 2ª etapas, (aproximadamente el 60%), y la construcción de más de la tercera parte de la edificación.
- Como máximo a los 9 años de la aprobación definitiva, está urbanizadas las tres primeras etapas (casi toda la urbanización), y construido el 60% de la edificación.
- Como máximo a los 12 años de la aprobación definitiva, está todo urbanizado, y construido el 94% de la edificación.
- Que desde los 12 años quedan 4 años para acabar el 6% de la edificación.

De cualquier forma estos plazos son máximos, pues como se indica en el citado estudio, en función de los créditos que se consigan se acelerará todo lo que se pueda la realización.

Como se puede ver si estudiamos cuanto sería el tiempo mínimo de realización desde que se apruebe definitivamente el plan, sería:

- Redacción de proyecto de urbanización- 2 meses.
- Tramitación proyecto de urbanización- Ayuntamiento 2 meses.  
Información pública 1 mes.  
Diputación 1 mes.  
Comisión Provincial Urbanismo 6 meses.

TOTAL 10 meses. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 30 NOV 1978

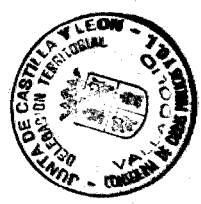
- Construcción urbanización Valladolid, 1987  
Acometida a El Funcionamiento con una velocidad normal) 24 meses.
- Construcción edificación  
Incluso redacción, ejecución, edificación y tramitación licencias, (acometida a la construcción con una velocidad normal) 36 meses.

Lo que supone que el tiempo mínimo es de 6 años. Con nuestro plan de etapas se pone el límite de 12 años para prácticamente terminar, lo cual no parece exagerado. Siguiendo en función de las aportaciones de los socios.

Valladolid, Diciembre de 1977.



MEMORIA



1.- ENCARGO Y ANTECEDENTES.

1.1.- Se encarga en Valladolid, a 10 de Diciembre de 1976, la redacción del plan parcial de ordenación de los terrenos denominados "El Pichon", a los arquitectos:  
Adolfo Moran Ortega.  
Luis Franco Lahoz.  
Juan Rubio del Val.  
por sus propietarios, la Cooperativa de Vi-  
viendas "Olid".

1.2.- La citada cooperativa necesita la realización de vivienda permanente para sus cooperativistas, siendo esta la razón de urbanizar los terrenos de "El Pichon".

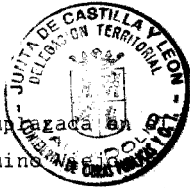
1.3.- La elección para radicar la residencia de los cooperativistas en terrenos susceptibles de desarrollo en baja densidad próximos a Valladolid, se basa en considerar los tipos de vivienda resultantes de ellos como los óptimos para la localización de vivienda permanente según sus necesidades.



1.4.- La citada entidad desea aprovechar de la localización de baja densidad, disminución de problemas en la interrelación de las actividades, sistema urbano no complicado, (con la consiguiente economía en gastos de frucción con el propio sistema), posibilidad de localización de centro de ocio cercano a la vivienda, gran relación entre esta y el entorno natural próximo etc; intentando a la vez reducir al máximo las desventajas propias del tipo de localización, como el cansancio por la ausencia continuada de actividad urbana, elevado costo de mantenimiento, gastos de frucción elevados en un ámbito comarcal etc.

1.5.- La "Cooperativa de Viviendas Olid" desea colaborar con el Excelentísimo Ayuntamiento de Simancas, en el desarrollo urbanístico de su término municipal. Así ha escogido el sistema de actuación de compensación, previsto en el título III, Capítulo Tercero, de la Ley del Suelo, actuando la Cooperativa como único propietario de los terrenos. Así costeará la urbanización, y cederá al Excelentísimo Ayuntamiento los terrenos destinados permanentemente a viales, zona verde-deportiva pública, y zona escolar, así como un local para oficinas municipales.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL TERRENO.



2.1.- EMPLAZAMIENTO.

La finca objeto del plan, está emplazada en Km 6. de la carretera llamada Camino Simancas, dentro del Término Municipal de Simancas, al borde del rio Pisuerga, en su margen izquierda.

La finca "El Pichon", tiene acceso desde la carretera antigua de Valladolid a Simancas, con la que limita por el Sureste, en una longitud de 246 metros.

Con el rio limita en una longitud de 860 metros.

2.2.- SUPERFICIE.

La superficie total de los terrenos de la finca es de 208.367,42 m<sup>2</sup>, y la especificación se encuentra en el Anexo I, "Memoria calculo superficies".

2.3.- INFORMACION GEOFISICA.

(Se acompaña fotografía aerea).

2.3.1.- COORDENADAS GEOGRAFICAS.

Latitud Norte 41º - 36' - 15".

Longitud Oeste 4º - 47' - 34".

2.3.2.- ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR.

Altura máxima 685.

Altura mínima 677,5.

2.3.3.- ZONA HIDROGRAFICA.

Cuenca del Duero.

2.3.4.- CLIMA.

Temperatura media anual 12,2º.

Humedad relativa media 60%.

Media de dias despejados al año 80.

Precipitación anual en mm. 378.

Vientos dominantes NE Y SW.



2.3.5.- TOPOGRAFIA DEL TERRENO.

El terreno es sensiblemente llano, con un ligero desnivel hacia el rio de un metro, y un fuerte desnivel en el borde de este, de cerca de 7 metros. La cota máxima en línea recta dentro de la finca es de 733 metros.



2.3.6.- COMPOSICION DEL TERRENO.

Tiene una capa de tierra vegetal alrededor de unos 100 cm. Se encuentra después una capa de terreno arcilloso y gravas. Es apto para la edificación, con cimentación de profundidad media 2 metros, con presión admisible de 2 Kgr/cm<sup>2</sup>. (M.V. 101).

2.3.7.- FLORA.

En el borde del rio se encuentra una franja de árboles, de hoja caduca, no existiendo en el resto árbol alguno.

2.4.- COMUNICACIONES SERVICIOS Y DOTACIONES.

2.4.1.- COMUNICACIONES.

Con Simancas y con Valladolid por la carretera denominada Camino Viejo de Simancas.

Existe tambien el denominado Camino de Badarroyo, que sale de la finca hacia Simancas, paralelo al rio y muy próximo a este.

2.4.2.- SERVICIOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

a) Servicios: Línea eléctrica de alta tensión (13.200 V). 2 pozos de captación de agua.

b) Edificaciones: existe una edificación residencial.

2.5.- CALIFICACION ACTUAL URBANISTICA.

2.5.1.- De acuerdo con el Plan General Comarcal de Ordenación de Valladolid, la finca es terreno urbanizable programado, y está afectada por 4 zonas que definen cuatro tipos de uso de suelo:

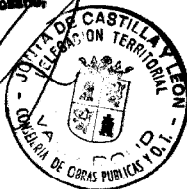
1. ZONA SUSCEPTIBLE DE DESARROLLO EN BAJA DENSIDAD.
2. ZONA FORESTAL DE RIBERA.
3. ZONA DE PROTECCION DE VIALES.

En este caso la vial es la intercomarcal Adanero-Gijón.

4. ZONA ESPECIAL.

Una pequeña parte lindante al rio en la zona Noreste.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 3.0 NOV 1978  
El Funcionario,



3.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCIÓN  
ADOPTADA.



3.1.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

3.1.1.- Como se ha dicho en 1.3. "La Cooperativa de Viviendas Olid", persigue el fin de lograr vivienda permanente para sus so cios, y para ello está necesitada del su ficiente suelo urbano, escasísimo en toda la comarca.

3.1.2.- La conveniencia de esta urbanización des de el punto de vista urbanístico es muy grande de cara a las previsiones de orde<sub>n</sub> nación que establece el Plan General para el Termino municipal de Simancas, con vis<sub>t</sub> as a lograr el crecimiento urbano armó<sub>n</sub> ico del Termino Municipal de la citada población.

Es interesante destacar que la creación de este nucleo residencial de población, aumentará el atractivo residencial de la zona, dando lugar a que esta comience a desarrollarse, después de casi 7 años de estar paralizada debido probablemente a la falta de ese atractivo por considerar<sub>s</sub> e alejado de los nucleos de población.

3.1.3.- Lograr suelo urbano, del que como se sabe hay una gran escasez, con las consiguien tes repercusiones sociales y economicas, como contribución a elevar el numero de alojamientos, a activar el sector econó<sub>m</sub> ico de la construcción etc...

3.1.4.- Contribuir al desarrollo de Simancas como centro residencial de baja densidad perma nente o de temporada, con los consiguientes beneficios de todo orden resultantes al mu nicipio.



3.2.- PLANEAMIENTO URBANISTICO.

3.2.1.- El modo de efectuar el planeamiento urbano abarca los siguientes extremos:

A) Información urbanística de los terrenos.

B) Diseño de una semiestructura soporte de un habitat suburbano, que desarrolle las especificaciones del Plan General con especificación de sus limitaciones.

Esta semiestructura soporte es la estudiada en el periodo de avance de plan, recogida en el Anexo II a memoria.

C) Diseño de sistema de relaciones usuario-etapa de Diseño, con el fin de lograr la necesaria personalización del medio urbano. (Anexo III a Memoria).

Este sistema se plasma en la realización de una serie de encuestas y patterns; como son:

S.A- Encuesta sociologica, programación.

S.B- Encuesta sociologica, intervención.

U.A- Pattern urbanístico General, intervención.

U.B- Pattern urbanístico Agrupaciones, intervención.

U.C- Pattern urbanístico Tipología de vivienda, Programación.

Por una parte este sistema de relaciones nos facilita los siguientes extremos:

1º) Programa urbanístico; fundamentalmente lo arrojan la S.A parte de la S.B y la U.C.

2º) Personalización del medio urbano.

a) a nivel general - Privacidad.

- Elementos urbanos.

- Dotaciones y servicios.

- Mobiliario urbano.



b) a nivel particular agrupaciones de viviendas.

3º) Distribución de viviendas en si.

perativa en el terreno de acuerdo con sus apetencias y necesidades; este último extremo se concreta en el informe técnico del Anexo IV, y es consecuencia de la interpretación de los resultados arrojados.

c) Las etapas A y B, una vez desarrolladas y contrastadas nos dan como resultado la ordenación de los terrenos, entendida como sistema urbano. Este resultado es por lo tanto el presente Plan Parcial.

3.3.- DESCRIPCION JUSTIFICADA DE LA SOLUCION ADOPTADA.

3.3.1.- ZONIFICACION.

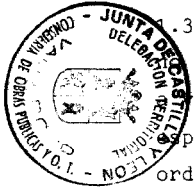
A) Zona susceptible de desarrollo en baja densidad: Esta zona cuenta con una edificabilidad de  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , lo que sobre un desarrollo de  $110.509 \text{ m}^2$  de superficie nos supone un volumen de  $165.763,5 \text{ m}^3$ , utilizados conforme a las especificaciones del Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid (capitulo XIX. 19.04):

1º) el 60% de volumen, esto es  $99.458 \text{ m}^3$  en edificaciones de baja densidad, según lo especificado para "Baja densidad en Proyecto"(capitulo IX de las ciudades normas). Este volumen se organiza en parcelas de 6 viviendas, con un total de 132 viviendas y  $75.188 \text{ m}^2$  netos de parcelas.

2º) El resto del volumen, esto es de  $66.304 \text{ m}^3$ , se emplea en dotaciones, y en edificación abierta según las esue

Capitulo VII; con un total de 132 vi\_ viendas, y 28.590 m<sup>2</sup> netos de parcelas.

B) Zona de Protección de viales: Para esta zona, el P.G.O.C. establece (memoria



.3.2.13. y normas capitulo XVIII) que se podrá edificar pudiendose destinar a oficinas de servicio y aparcamientos o espacios libres; de acuerdo con ello se ordena destinandola a via de servicio de la urbanización con aparcamientos, lo que ayuda al caracter peatonal que se quiere dar a la urbanización, y a espacios libres, públicos y privados, prohibiendose la localización en ella de edificios.

C) Zona de Ribera: Se desarrolla entre el rio Pisuerga y el camino de Badarroyo.

Aunque el P.G.O.C. (capitulo XX.20. 03) permite en esta zona la parcelación con 5.000 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar, ha parecido más interesante localizar en ella los espacios libres destinados a zonas verdes, deportivas, civicas, y de relación. Las únicas construcciones son dos edificios singulares, (de acuerdo con el P.G.O.C. capitulo XX. 20.03 ) destinados a fines recreativos uno, y culturales el otro, sin alterar el aprovechamiento máximo permitido de la zona por el Plan General, es decir 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Esta localización de lo que podríamos llamar el centro de ocio y descanso en esta zona, responde a varias consideraciones:

1ª- ser esta zona la que contiene mayor atractivo paisajistico.

2ª- Ser la de mayor atractivo para funciones de ocio por su contacto con el



3a- Es interesante destacar la importancia del denominado Camino de Badarroyo (ver plano catastral), que viniendo de Simancas se bifurca del Camino Viejo a la altura de La Horca, hasta llegar a "El Pichon".

Es este camino el que va a asegurar la unión de toda la zona de protección de fluviales de este sector, creando un eje de ocio y esparcimiento comunitario, y es el que va a proporcionar unidad al desarrollo urbanístico de la zona comprendida entre el Camino Viejo de Simancas, el río Pisuerga, y la autopista Adanero-Gijón, según se indica en el Anexo V a memoria.

El edificio cultural con fines escolares de E.G.B. está al comienzo del citado camino, con lo que se deja la posibilidad de ampliación en sucesivos planes parciales.

Toda la zona se repoblará con especies arbóreas según el plano "Tratamientos" como nivel mínimo.

- D) Zona especial: Esta zona conserva su calificación de especial, con las determinaciones que expresa el R.G.O.C para su uso.

3.3.2.- ESTRUCTURA URBANISTICA.



3.3.2.1.- Dotaciones:

Con las directrices del Plan Nacional de la vivienda se ha hecho un estudio de dotaciones para los 1.000 habitantes previstos en "El Pichon":

- Escuela de E.G.B.
- Locales comerciales, 700 m<sup>2</sup>
  - Pan y leche.
  - Libreria.
  - Estanco.
  - Drogueria.
  - Merceria.
  - Peluqueria.
  - Cafeteria.
  - Taller fontanero.
  - Taller coches.
- Dispensario, 80 m<sup>2</sup>.
- Capilla para 60 plazas.
- Guarderia para 40 plazas.
- Oficina municipal de 60 m<sup>2</sup>.
- Salon de reunion, 100 personas.
- Sala de espectaculcs.
- Farmacia.

*Zona de medio  
densidad*

*Zona  
civica*

3.3.2.2.- Zonificación:

Las zonas establecidas dentro del Plan son las siguientes:

- 1- Zona residencial de baja densidad tipo A.
- 2- Zona residencial de baja densidad tipo B.
- 3- Zona residencial de media densidad
- 4- Zona residencial comercial.
- 5- Zona verde deportiva.
- 6- Zona escolar.
- 7- Zona civica.





- 8- Zona de espacios libres.
- 9- Zona especial.
- 10- Zona de servicios e instalaciones.

1ª Zona: Zona residencial de baja densidad tipo A:

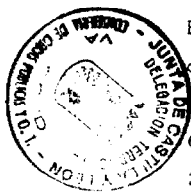
Esta zona está organizada en parcelas de 6 viviendas cada una, de alrededor de 3.400 m<sup>2</sup> cada parcela. Se ha desarrollado conforme a las especificaciones del P.G.O.C. en su capítulo IX; y se reglamenta en el capítulo III de las ordenanzas reguladoras del presente plan parcial. Están permitidos los usos de vivienda y de industria de categoría 1ª en situación 1ª, siendo obligatorios los garages con un mínimo de 1 plaza por vivienda. El garage estará incluido en los límites de volumen, todo ello de acuerdo al P.G.O.C (capítulo IX 9.02).

La superficie no edificable se considera afectada por el uso de espacio libre privado (en cualquiera de las tres modalidades que se fijan), de acuerdo igualmente con el Plan General.

El nº de plantas máximas es de 3, con una altura máxima de 10 metros.

2ª Zona: Zona residencial de baja densidad tipo B:

Esta zona comprende las parcelas destinadas a edificios colectivos de viviendas, de acuerdo también con el capítulo IX del P.G.O.C. "Zona de baja densidad en proyecto".



El nº total de viviendas en esta esta disposición es de 18, en tres edificios de 6 viviendas cada uno, o en uno de 6, y otro de 12 (resultado de unirse 2 de 6), siempre que se presenten en el mismo proyecto y se construyan a la vez.

Se permiten los usos de vivienda, industria de categoría 1ª en situación 1ª, y garages con un mínimo de 1,5 plazas por vivienda.

La superficie no edificable, se considera afectada por el uso de espacio libre privado.

El nº máximo de plantas será de tres, y la altura máxima de 12 metros.

3ª Zona: Zona de media densidad:

Esta zona cuenta con el volumen utilizable en el P.G.O.C. en edificación abierta, y se desarrolla conforme a sus normas (capitulo VII P.G.O.C)

Los usos permitidos son los de vivienda, industria en categoría 1ª, situación 1ª o 2ª, y en categoría 2ª situación 2ª, y los públicos de espectáculos, salas de reunión, religiosos, culturales, deportivos, y de garages con una plaza o lugar de aparcamiento, independiente del sistema viario proyectado.

El nº de plantas máximo es de 4, pero como se verá se puede desarrollar el volumen con solo dos plantas, por lo que se pueden realizar o edificios en altura formando bloques, o edificios unitarios tambien, pero con entrada a las viviendas en el nivel del terreno.



Es de esta última manera como se han ordenado los volúmenes en el plan, por ser la manera más adecuada de desarrollarlos en un terreno susceptible de desarrollo en baja densidad y que además se encuentra en pleno campo, lo que no hace aconsejable la proliferación de edificios en altura. La altura máxima es de 14 metros.

→ En esta zona se ubica una guardería.

4ª Zona: Zona residencial comercial:

Esta zona comprende una sola parcela destinada a residencia y comercio en edificio en altura.

Los usos permitidos son los de vivienda, con un máximo de 30, industria categoría 1ª en situación 1ª y 2ª, y categoría 2ª en situación 2ª, comercio y uso público residencial, espectáculos, reunión, religioso, cultural, y beneficio sanitario, y garages o lugar de aparcamiento independiente del sistema viario, para las viviendas, en proporción de 1 por vivienda.

Está situada en la entrada de la urbanización con lo que se podrá surtir toda la zona de esta carretera, y no solo la urbanización "El Pichón".

Con esto se busca que esta zona comercial vea incrementadas sus posibilidades, al poder recoger establecimientos que necesitan de un standard de población lo suficientemente alto como para poder servir realmente a la zona del Camino Viejo de Simancas, y que no sería posible lograr con la población prevista en "El Pichón".



5ª Zona: Zona verde deportiva:

Como se ha indicado está en la ribera del río Pisuerga por ser la zona de mayor atractivo paisajístico y de esparcimiento.

No es posible construir en ella, y su uso será el de parque y deportes al aire libre, y el único uso comercial permitido es el de quioscos de periódicos, tabaco etc.

6ª Zona: Zona escolar: Esta zona es

la destinada a uso escolar de E.G.B. Como se ha dicho está en el comienzo del camino de Badarroyo, para facilitar su ampliación en sucesivos planes parciales.

Es de destacar que aunque la ley del SUE lo indique 10 m<sup>2</sup> por vivienda para usos culturales y escolares, lo que supondrían 2.640 m<sup>2</sup>, se han dejado 6.000 m<sup>2</sup> con el fin de formar una de E.G.B. lo que supone 22,7 m<sup>2</sup> por vivienda.

7ª Zona: Zona cívica: Comprende los terrenos de centro cívico y de relación, destinados a instalación de pistas deportivas, y un edificio singular destinado a Club Social Recreativo, un salón y un pequeño embarcadero.

Solo están permitidos los usos público de espectáculo, reunión, religioso, cultural, deportivo, y ocio esparcimientos, y de garage con un máximo de 30 plazas.



8ª Zona: Zona de espacios libres:

Está enclavada en la zona definida por el P.G.O.C. como zona de protección de viales, tiene el caracter de espacio libre privado social, que podrá ser público por cesión de la "Cooperativa de Viviendas Clid" al Excelentísimo Ayuntamiento de Simancas si este lo aceptara.

9ª Zona: Zona especial: Esta zona es la así definida por el P.G.O.C. en su capítulo XIII, y sus usos son los especificados por él.

Se encuentra situada al NE de los terrenos, lindando al río Pisuegra.

10ª Zona: Zona de servicios e instalaciones: Esta zona comprende los terrenos destinados a localizar las diferentes instalaciones urbanas, como pozo de captación de aguas, depuradora, transformadores, captación de aguas para riego, quemador de basuras, calefacción y agua caliente para la urbanización etc.

Podría variar su localización si se considerara necesario en el proyecto de urbanización.

### 3.3.2.3.- Centros de actividad.

Como se puede ver en los planos, existen dos focos de atracción unidos por un eje longitudinal.

El 1º es el centro de actividad típicamente urbana.

El 2º está especializado en ocio, y relación comunitaria.

La unión entre los dos de forma gradual, la establece el citado eje, que contiene una plaza, y alberga zonas comunes de juegos de niños.

En sentido transversal forma celulas con zonas residencial baja, media, espacios libres públicos, y juegos de niños.

(Ver Anexo III a Memoria).



morfología y los tipos edificatorios se analizan de cara a poder efectuar una lectura por sectores, identificando cada sector con un caracter urbano, con el fin de lograr:

- 1- Un apropiamiento intelectual del espacio urbano por el usuario. De alguna manera la fácil lectura da lugar a hacer lo suyo.
- 2- Evitar la monotonía y confusión que da lugar una equivocada relación entre la localización de actividades-morfología urbana-tipología de viviendas. Todo esto por supuesto a la escala de un trabajo de microubanismo, da lugar a diferenciaciones, cuantitativamente no muy grandes, pero creemos que lo suficiente-mente identificables.

3.3.2.4.- Vialidad.

Se ha estudiado la red de circulaciones, de forma que sea lo más adecuada al caracter peatonal buscado para la urbanización. Hay que distinguir 4 tipos fundamentales de red viaria:

- 1- Red viaria principal: La forma el camino de Badarroyo que se une al Camino Viejo de Simancas, y tres penetraciones en fondo de saco.
- 2- Red viaria secundaria: La forman las viales indicadas en el plano "vialidad". Podrán llevarse a cabo o no, y se definirán perfectamente en el proyecto de urbanización.
- 3.- Red viaria Terciaria: La forman las viales de distribución interna de las parcelas.



4 - Servidumbres de paso: Las parcelas están afectadas por las servidumbres de paso para senderos de peatones, indicadas en el plano del mismo título, con lo que se completa la red peatonal.

Existen varios tipos de reductor de velocidad:

- Guardias dormidos.
- Curvas de radio circular pequeño.
- Pasos de peatones a nivel, y calzada rehundida. (Ver Anexo III a Memoria hoja 1-3)

Se prevee que en el futuro la zona que nos ocupa adopte una forma de circulación automóvil mediante el lazo del Camino de Badarroyo, y carretera de Simancas, y penetraciones, lo que le dará el carácter peatonal buscado. (Ver Anexo V a Memoria).

### 3.3.2.5.- Aparcamientos:

Como se ve existe una concentración de aparcamientos en el eje rodado longitudinal respondiendo a los siguientes criterios:

1º Favorecer el carácter peatonal de la urbanización, ayudado con tres senderos peatonales que podrán ser cubiertos, que desde los aparcamientos penetran en la urbanización.

La distancia máxima transversal a andar a pie es de 250 metros perfectamente aceptable.

2º Actuar como reductores de velocidad. Si esta vía no tuviera aparcamientos laterales las velocidades alcanzadas serían demasiado elevadas. Igualmente se sitúan en otros puntos necesarios de la red, y el nº total de ellos está conforme a la Ley del Suelo, es decir 1 por cada 100 m<sup>2</sup>

En general el estudio del sistema de tráfico se ha basado en estudiar la relación oferta-demanda, buscando la forma de manejar esta mediante aquella.

### 3.3.2.6.- Instalaciones:

— Agua potable: Se dotará al poligono de agua potable en cantidad minima de 250 l/hab. y dia, mediante captación al efecto y potabilización. Considerando un nº máximo de habitantes de alrededor de 1.000 el caudal minimo diario a suministrar es de  $250 \text{ m}^3$  por dia, y la red lo podrá suministrar en 12 horas. (La red se ha proyectado mallada, aunque podrá ser tambien ramificada). Se supone tubería de función, fibrocemento o PVC, de diámetros comprendidos entre 60 mm. y 160 mm. con bocas de incendio cada 100 metros.

La promotora se compromete a suministrar los caudales arriba indicados.

— Riego: En principio debido a su menor costo, es interesante extraer este agua del rio Pisuerga, ya que esta no necesita tratamiento especial.

El agua será la suficiente para el riego de 10 Ha en 16 horas.

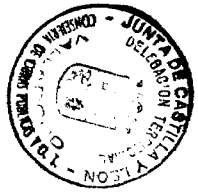
— Electricidad: Se prevee la necesidad de dotar al poligono de la potencia suficiente, que será sobre la base de un nivel de electrificación de 8 Kw para las viviendas de baja densidad, y de 5 Kw para las de media, y las de la zona residencial comercial.

El alumbrado necesitará alrededor de 50 Kw.





La escuela 24 Kw.  
 La guarderia 10 Kw.  
 Los comerciales 110 Kw.  
 El Club social 25 Kw.  
 Captación y depuración 100 Kw.  
 Instalaciones diversas 30 Kw.



Lo que da un total de: 2.065 Kw.  
 Teniendo en cuenta el factor de simultaneidad dará alrededor de 1.239 Kw.  
 Lo que supone el equivalente a 1.363 Kva.  
 En el plan se prevén 3 transformadores definidos por:  
 tensión primaria: 13,2 Kv  
 tensión secundaria:  
 380-220 V.

Líneas repartidoras: El máximo de caída de tensión será del 3% , conductores de cobre o aluminio.

— Saneamiento y depuración: Se proyecta una red unitaria de alcantarillado, debido a que así su limpieza se favorece con las lluvias.

En principio sería de fibrocemento, salvo que el nivel freático estuviera lo suficientemente alto en algún punto, con lo que sería conveniente reemplazarla por PVC.

El predimensionamiento da secciones de 30, 35, 40 y 45 cm. con pendientes de 4 y 5%. La red circula por las aceras prácticamente en su totalidad, reforzandola en los cruces de vías.

La estación depuradora se prevé de aireación prolongada mediante soplantes, o si el cálculo exacto lo necesitase la de aireación por turbinas, y deberá justificarse convenientemente en el proyecto de urbanización.

No parece necesaria la existencia de una estación de bombeo, debido al desnivel existente; Este extremo deberá recogerlo el correspondiente proyecto de urbanización.



calefacción y agua caliente: Se prevee el establecimiento de una central de calefacción y agua caliente general para la urbanización.

Telefonos: Se prevee una canalización de telefonos para su instalación.

### 3.3.2.7.- Tratamientos:

La idea general es la de creación de tipos de paisaje identificables en lo posible. La pavimentación y la señalización, ayudarán a una comprensión de las vías, y a donde conducir.

Se repoblará todo el terreno, especialmente los parques y zonas verdes.

### 3.3.3.- ESTRUCTURA SOCIOLOGICA.

Su especificación se encuentra en el Anexo VII a Memoria.

### 3.3.4.- CONEXION CON TERRENOS ADYACENTES.

La idea general de circulación como ya se ha dicho es la de potenciar al máximo la peatonalización del sector. Por esta razón la conexión con los terrenos adyacentes se efectua mediante caminos peatonales, ya que no es interesante la organización de circuitos rodados, debido a que su uso perturbaría el citado caracter peatonal buscado.

#### 4.- PLAN DE ETAPAS.

Se preveen 4 etapas en la realización del plan:  
La 1ª abarcaría 31.790 m<sup>2</sup> de suelo neto en parcelas con 88 viviendas.

La 2ª abarcaría la realización de 33.308 m<sup>2</sup> de suelo neto en parcelas con 80 viviendas.

La 3ª 45.930 m<sup>2</sup> de suelo neto en parcelas con 76 viviendas.

La 4ª con 30 viviendas.

La especificación de este plan de etapas con sus plazos máximos e inversiones, viene detallada en el estudio económico - Plan de etapas del plan.



#### 5.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Como se puede ver las ordenanzas reguladoras contemplan una casuística no incluida totalmente en el plan, debido a que el parcelario del plan puede ser desarrollado como se indica, pero de acuerdo con la legalidad vigente también puede efectuarse un proyecto de parcelación, con objeto de cambiar la distribución de las parcelas, proyecto que deberá ajustarse a las ordenanzas. Es de destacar que las ordenanzas contemplan en las condiciones de higiene (superficies mínimas etc), dos casos:

a) Que la promoción de viviendas se destine a uso propio, en cuyo caso son mucho menos rígidas que en el caso de:

b) Que la promoción de viviendas se destine a la venta, en cuyo caso son más estrictas debido a la protección que necesitan los futuros habitantes.

Por lo demás, las ordenanzas contienen todas las especificaciones necesarias para el desarrollo del plan, debiendo ajustarse a ellas todas las condiciones que se efectúen.

## 6.- DISTRIBUCION DE LOS VOLUMENES.



La distribución de volúmenes indicada en el plano "Estructura urbanística" es a nuestro juicio, la más apropiada al desarrollo del plan, de acuerdo con el primer nivel de personalización adoptado; ahora bien, su carácter es puramente indicativo, pudiéndose desarrollar de cualquier otra forma que esté también de acuerdo con las ordenanzas reguladoras. Con ello se persigue el lograr la máxima adecuación de las futuras viviendas a los deseos de sus propietarios, así como facilitar una labor de mayor personalización de la lograda hasta el momento mediante las encuestas sociológicas, y patrones urbanísticos, labor que se llevaría a cabo en el diseño de las viviendas de la parcela.

Por otra parte hay que destacar que la distribución de volúmenes se ha efectuado asignando un volumen determinado a cada parcela, en función del número de viviendas que alberga. La edificabilidad de la parcela es la resultante de dividir el volumen máximo por la superficie.

Por lo tanto la limitación volumétrica es la del volumen máximo, (tanto por parcela si esta sufriera pequeñas variaciones debidas al proyecto de urbanización, como por zonas y al total del terreno en el caso de efectuarse un proyecto de parcelación por no interesar el parcelario previsto en el plan), y no la de edificabilidad resultante, que es el resultado de dividir el volumen máximo por la superficie de la parcela.

De cualquier forma en las ordenanzas se define una edificabilidad máxima de  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  aplicable a la zona de Baja Densidad de acuerdo con el P.G.O.C (artículo 12 de las ordenanzas), definiéndose también una edificabilidad máxima en el caso de hacer parcelas con menos de 6 viviendas, edificabilidad que es decreciente (como se verá por aplicación de una fórmula matemática Art. 36) con objeto de no dar lugar a desproporcionadas volumétricas.

7.- SUPERFICIES DESARROLLADAS.

- ZONA SUSCEPTIBLE DE BAJA DENSIDAD	110.509	m <sup>2</sup> .
- ZONA DE PROTECCION DE RIOS	33.288	m <sup>2</sup> .
- ZONA DE PROTECCION DE VIALES	58.559	m <sup>2</sup> .
- ZONA ESPECIAL	6.011,4	m <sup>2</sup> .
	<hr/>	
TOTAL	208.367,4	m <sup>2</sup> .

8.- VOLUMENES.

$$110.509 \times 1,5 = 165.763,5$$

$$33.288 \times 0,2 = \underline{6.657,6}$$

$$\text{TOTAL} \quad 172.421,1 \text{ m}^3$$

El volumen de la Zona Especial no se computa, así como se mantiene el derecho de reparcelación de la Zona de Protección de Viales a que hace mención el P.G.O.C de Valladolid (Normas urbanísticas Cap. XVIII 18.02), de acuerdo con la Ley del Suelo en vigor y su reglamento de reparcelaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y homologado por el Ayuntamiento de Valladolid, en sesión celebrada el 30. Nov. 1978.  
Valladolid, 14. Mayo 1987  
El Funcionario



9.- RESUMEN DE SUPERFICIES POR ZONAS.

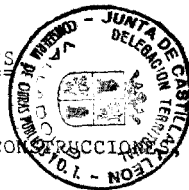
- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD TIPO A	65.027	m <sup>2</sup>
- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD TIPO B	10.161	"
- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD	25.840	"
- ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL	2.750	"
- ZONA CIVICA	7.500	"
- ZONA ESPECIAL	6.911,4	"
- ZONA ESCOLAR	6.000	"
- ZONA ESPACIOS LIBRES	31.775	"
- ZONA VERDE-DEPORTIVA	26.287	"
- FRANJA NO VALLABLE A CARRETERA VALLADOLID-SIMANCAS.	536	"
- PASO RIOS	2.560	"
- VIALES, PEATONALES, PLAZA	23.900	"
TOTAL	208.367,4	m <sup>2</sup> .



10.- VOLUMENES POR ZONAS.

- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD TIPO A.	85.895,2	m <sup>3</sup>
- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD TIPO B.	13.562,8	m <sup>3</sup>
- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD	51.104,8	m <sup>3</sup>
- ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL	15.200,4	m <sup>3</sup>
- ZONA CIVICA	1.500	m <sup>3</sup>
- ZONA ESCOLAR	5.157,9	m <sup>3</sup>
TOTAL	172.421,1	m <sup>3</sup>

11.- SUPERFICIES OCUPADAS. ESPACIOS LIBRES



SUPERFICIE MAXIMA TOTAL CERRADA POR LAS CONSTRUCCIONES  
SIN CONTAR VIALES NI ZONA ESCOLAR

EN PLANTA BAJA: 27.598,6 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL SIN CERRAR POR CONSTRUCCIONES, SIN CONTAR VIALES NI ZONA ESCOLAR: 150.877,8

SUPERFICIE TOTAL ( sin contar viales ni Z. Escolar)  
178.476,4

Es decir da una ocupación media del 15,4% del terreno neto (sin incluir viales ni Z. Escolar).

ESPACIOS LIBRES:

Maxima proyección en planta de cubiertas por las edificaciones: 39.234,4 m<sup>2</sup> (sin contar Z. Escolar).

Superficie total 208.367,4.

Espacios libres 169.133 m<sup>2</sup>

Lo que supone el 81,1% del terreno de espacios libres.

Espacios para usos públicos (Zonas verdes, plazas, Zona Escolar, Viales, paso rio etc..) 59.303 m<sup>2</sup>

Lo que supone el 28,4% del terreno.

12.- APROVECHAMIENTO.

Volumen desarrollado: 172.421,1 m<sup>3</sup>

Superficie total: 208.367,4 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento: 0,827 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Como se ve el aprovechamiento es muy bajo debido sobre todo a los 58.559 m<sup>2</sup> que soporta de protección de viales.

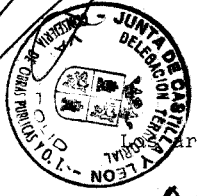
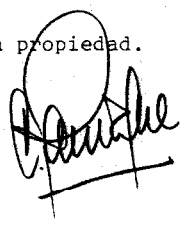
13.- DENSIDAD.

Nº total de viviendas: 265  
Nº de hectáreas: 20,8  
DENSIDAD: 12,7 viviendas/Ha.

OILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 30 NOV 1978  
Valladolid, 14 MAYO 1987  
El Presidente

Valladolid Mayo de 1977

La propiedad.



Los arquitectos.





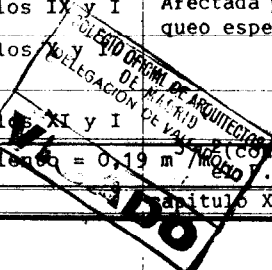
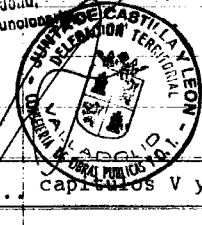
Nota: El parcelario lo formar el presente cuadro, Y el plano parcelario.

PARCELA Nº	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUMEN MAXIMO m <sup>3</sup>	EDIFICABILIDAD RESULTANTE M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup>	USO	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	(nota 2) ORDENANZAS DE APLICACION (altura maxima ocupacion etc )	OBSERVACIONES
1	3.394	4.520,8	1,331	residencial baja densidad tipo "A"	6	Capitulo III y I	
3	3.390	4.520,8	1,333	"	6	"	Afectada por retranqueo especial.
4	3.388	4.520,8	1,334	"	6	"	Afectada por retranqueo especial.
5	3.390	4.520,8	1,333	"	6	"	Afectada por retranqueo especial.
6	3.384	4.520,8	1,335	"	6	"	Afectada por retranqueo especial.
7	3.384	4.520,8	1,335	"	6	"	Afectada por retranqueo especial.
8	3.459	4.520,8	1,306	"	6	"	Afectada por retranqueo especial.
9	3.495	4.520,8	1,293	"	6	"	Afectada por retranqueo especial.
10	3.444	4.520,8	1,312	"	6	"	
11	3.554	4.520,8	1,272	"	6	"	
12	3.388	4.520,8	1,334	"	6	"	
14	3.388	4.520,8	1,334	"	6	"	
15	3.388	4.520,8	1,334	"	6	"	
16	3.384	4.520,8	1,335	"	6	"	
17	3.397	4.520,8	1,330	"	6	"	
18	3.426	4.520,8	1,319	"	6	"	
19	3.409	4.520,8	1,326	"	6	"	
20	3.573	4.520,8	1,265	"	6	"	
21	3.392	4.520,8	1,332	"	6	"	
TOTAL BAJA DENSIDAD TIPO "A".....		65.027	85.895,2		114	capitulos III y I	
2	3.385	4.520,8	1,335	residencial baja densidad tipo "B"	6	capitulos IV y I	posible tipo "A" Afectada por retranqueo especial.
13	6.776	9.042	1,334	"	12	"	posible tipo "A"
TOTAL BAJA DENSIDAD TIPO "B".....		10.161	13.562,8		18	capitulos IV y I	
TOTAL BAJA DENSIDAD.....		75.188	99.458,0		132		

Nota: El parcelario lo forman el presente cuadro, Y el plano parcelario.

PARCELA Nº	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUMEN MAXIMO m <sup>3</sup>	EDIFICABILIDAD RESULTANTE M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup>	USO	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	(nota 2) ORDENANZAS DE APLICACION (altura maxima ocupacion etc )	OBSERVACIONES
22	2.140	3.969,3	1,854	residencial media densidad	8	capitulos V y I	
23	2.016	3.969,3	1,968	"	8	"	
24	4.214	8.434,8	2,001	"	17	"	salon de reunion capilla, sala espect
25	4.235	8.434,8	1,991	"	17	"	
26	4.095	8.434,8	2,059	"	24	"	
27	5.939	11.907,9	2,005	"	7	"	
28	2.061	3.969,3	1,925	"	4	"	guarderia
29	1.140	1.984,6	1,740	"			
TOTAL MEDIA DENSIDAD	25.840	51.104,8			102	capitulos V y I	
30	2.750	15.200,4	5,527	residencial-comercial	30	capitulos VI y I	retranqueo especial centro comercial 4.400 m <sup>2</sup> minimo.
TOTAL RESIDENCIAL-COMERCIAL	2.750	15.200,4			30	capitulos VI y I	
TOTAL MEDIA DENS. RESID.-COMERCIAL	28.590	66.305,2			132		
ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUMEN m <sup>3</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	USO	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	(nota 2) ORDENANZAS DE APLICACION.	OBSERVACIONES
ZONA ESCOLAR	6.000	5.157,9	(ver nota 1)	Escuela E.G.B.	1 (solo para serv. del colegio)	capitulo VIII y I	
ZONA VERDE DEPORTIVA	26.287	-----	-----	Parque-deportes.	-----	capitulo VII y I	20.800 m <sup>2</sup> en zona de proteccion de rios.
ZONA CIVICA	7.500	1.500	0,2	centro civico	-----	capitulos IX y I	Afectada por retranqueo especial.
ZONA ESPACIOS LIBRES	31.775	-----	-----	espacios libres	-----	capitulos X y I	
ZONA ESPECIAL	6.011,4	-----	-----	especial	-----	capitulo XI y I	
nota (1): Zona escolar mas zona verde-deportiva en zona de proteccion de rios=26.800m <sup>2</sup> y volumen= 5.157,9 m <sup>3</sup> , luego aprovechamiento = 0,19 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (conforme con G.O.C. de 1970) (capitulo XX 20.03)							
TOTAL	181.351,4 m <sup>2</sup>	172.421,1 m <sup>3</sup>			265 viviendas		

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el día 14 de Mayo de 1978, 30 NOV 1978  
El Funcionario



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE "EL PICHON"

PLAN DE ETAPAS. ESTUDIO ECONOMICO  
.....

MEDIOS ECONOMICOS CON QUE SE CUENTA  
.....



INDICE

Capitulo I.- ESTIMACION DE COSTOS DE IMPLANTACION.

Capitulo II.- PLAN DE ETAPAS.

Capitulo III.- ESTUDIO ECONOMICO. VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.

CAPITULO I.- COSTOS DE IMPLANTACION.

CAPITULO I.- ESTIMACION COSTOS IMPLANTACION.



1.- URBANIZACION.

Para evaluar el costo de implantación de la urbanización, se utiliza el sistema de módulo del Colegio Oficial de Arquitectos.

Esto es: 0,07xM (M= Módulo en vigor del Ministerio de la Vivienda, para viviendas de protección oficial)

Lo que supone: 0,07:5.200 =364 pts/m<sup>2</sup>.

Que en una superficie de 208.367,4 m<sup>2</sup>

Suponen: 75.845.733,6 pts; dentro de esta cifra se ha estimado que el costo medio de tratamientos generales (replantación arbórea fundamentalmente), será de 85 pts/m<sup>2</sup>.

También se han tenido en cuenta dos tipos de urbanización:

Urbanización general: 64.179.549 pts (308 pts/m<sup>2</sup> sobre todo el terreno).

Urbanización de las parcelas: 11.670.412 pts.-

Y por último se han desglosado las repercusiones de las construcciones especiales que alberga la zona cívica.

Es de destacar que el módulo de 364 pts/m<sup>2</sup> aplicado a la totalidad del terreno, supone en realidad un módulo más alto sobre el terreno parcelado, debido a las amplias zonas de espacios libres y zona especial.

Urbanización general: 64.179.549 pts (308 pts sobre todo el terreno. 376 pts/m<sup>2</sup> sobre terreno parcelado) (Todo menos espacios libres y especial).

Urbanización parcelas 11.670.412 pts (deportes comunes a viviendas de la parcela 105 pts/m<sup>2</sup> (sobre parcela).

TOTAL URBANIZACION: 75.849.961 pts.

364 pts/m<sup>2</sup> sobre todo el terreno.



6

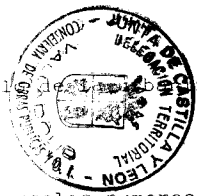
CAPITULO II.- PLAN DE ETAPAS.

ESTUDIO FINANCIERO.

MEDIOS ECONOMICOS CON QUE SE CUENTA.



CAPITULO III.- PLAN DE ETAPAS.



Se prevee efectuar el desarrollo y ejecución en 4 etapas:

1ª FASE:

La 1ª comprenderá las parcelas números:

- 1-
- 2-
- 3-
- 4-
- 15-
- 26-
- 27-
- 28-

30- (En esta la edificación en 1ª fase será la del centro comercial, el resto en 4ª fase).

- El primer transformador.
- La vial colectora y parte de las de reparto.
- La estación depuradora.
- La captación de aguas.
- La central térmica.

TOTAL SUELO PARCELAS: 31.790 m<sup>2</sup>

TOTAL NUMERC DE VIVIENDAS: Baja 30 - Media 48.

2ª FASE:

Comprenderá las siguientes parcelas:

- 5-
- 6-
- 14-
- 16-
- 17-
- 24-
- 29-
- 13-
- 25-

El segundo transformador, viales de reparto.

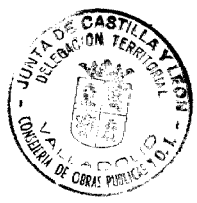
TOTAL SUELO FARCELAS: 33.308 m<sup>2</sup>

TOTAL NUMERO DE VIVIENDAS: Baja 42 - Media 38

3ª FASE:

La 3ª fase comprenderá las siguientes parcelas:

- 7-
- 8-
- 9-
- 10-
- 11-
- 12-
- 18-
- 19-
- 20-
- 21-
- 22-
- 23-



- La zona escolar.
- El Club social, ágora, embarcadero.
- El tercer transformador, y viales de reparto.

TOTAL SUELO ZONA CIVICA: 7.500 m<sup>2</sup>.

TOTAL SUELO PARCELAS: 38.680 m<sup>2</sup>

TOTAL NUMERO DE VIVIENDAS: Baja 60 - Media 16.

4ª FASE:

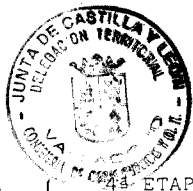
La 4ª fase comprenderá la zona verde-deportiva.

El acondicionamiento de la zona de espacios libres.

La parte de las edificaciones de la construcción de la parcela nº 30 no incluidas en la 1ª fase.

TOTAL NUMERO DE VIVIENDAS: 30.

AÑOS DESDE FECHA  
APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL.



	1ª ETAPA	2ª ETAPA	3ª ETAPA	4ª ETAPA
1	---			
2	---			
3	---			
4	---			
5	---	---		
6	---	---		
7	---	---	---	
8	---	---	---	
9	---	---	---	
10	---	---	---	---
11	---	---	---	---
12	---	---	---	---
13	---	---	---	---
14	---	---	---	---
15	---	---	---	---
16	---	---	---	---

----- URBANIZACION  
\_\_\_\_\_ CONSTRUCCION



- Lo que quiere decir que como máximo a los 7 años de la aprobación definitiva, está construido la urbanización de la 1ª y 2ª etapas, (aproximadamente el 60%), y la construcción de más de la tercera parte de la edificación.
- Como máximo a los 9 años de la aprobación definitiva, están urbanizadas las tres primeras etapas (casi toda la urbanización), y construido el 60% de la edificación.
- Como máximo a los 12 años de la aprobación definitiva, está todo urbanizado, y construido el 94% de la edificación.
- Que desde los 12 años quedan 4 años para acabar el 6% de la edificación.

De cualquier forma estos plazos son máximos, pues como se indica en el citado estudio, en función de los créditos que se consigan se acelerará todo lo que se pueda la realización

Como se puede ver si estudiamos cuanto sería el tiempo mínimo de realización desde que se apruebe definitivamente el plan, sería:

- Redacción de proyecto de urbanización- 2 meses.
- Tramitación proyecto de urbanización-  
Ayuntamiento 2 meses.  
Información pública 1 mes.  
Diputación 1 mes.  
Comisión Provincial Urbanismo 6 meses.

TOTAL 10 meses.

- Construcción urbanización-  
Acometida a la vez con una velocidad normal) 24 meses.
- Construcción edificación-  
Incluso redacción proyectos edificación y tramitación licencias, (acometida a la vez con una velocidad normal)  
36 meses.

Lo que supone que el tiempo mínimo es de 6 años.  
Con nuestro plan de etapas se pone el límite de 12 años para prácticamente terminar, lo cual no parece exagerado. Siguiendo en función de las aportaciones de los socios.

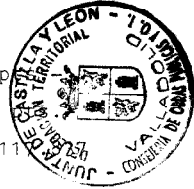
COSTES DE CADA ETAPA. URBANIZACIÓN.

1ª ETAPA:

Urbanización General: 33.084.557,5  
Urbanización Parcelas: 3.306.160  
Total Urbanización 1ª etapa: 36.390.717,5

2ª ETAPA:

Urbanización General: 10.653.805 p  
Urbanización parcelas: 3.464.032  
Total Urbanización 2ª etapa: 14.11



3ª ETAPA:

Urbanización General: 16.231.008.-  
Urbanización parcelas: 4.900.220.-  
Total urbanización 3ª etapa: 21.131.228 pts.-

4ª ETAPA:

Urbanización General: 4.210.178,4 Pts.-  
Total: 4.210.178,4 pts.-

## COSTES DE CONSTRUCCION DE CADA ETAPA.

## 1ª ETAPA.-

Volumen 51.316,0 m<sup>3</sup>  
 Costo 242.519.416 pts.-



## 2ª ETAPA.-

Volumen 50.500,2 m<sup>3</sup>  
 Costo 238.663.945,2 pts.-

## 3ª ETAPA.-

Volumen 60.006,6 (1.500m<sup>3</sup> zona civica, resto de parcela  
 Costo 284002.198,5 pts.-

## 4ª ETAPA.-

Volumen 10.800,4  
 Costo 51.042.690,4 pts.-

## COSTO TOTAL DE LAS ETAPAS.

1ª ETAPA 278.910.133,5 pts.-

2ª ETAPA 252.781.782,2 pts.-

3ª ETAPA 305.133.426,5 pts.-

4ª ETAPA 55.252.868 pts.-

GASTOS ADMINISTRATIVOS: 12.000.000

INVERSION TOTAL: 904.078.204,2



ESTUDIO FINANCIERO. MEDIOS ECONOMICOS CON QUE SE  
CUENTA.

Conforme al plan de etapas marcado, se prevee la realizaci3n de las mismas en los siguientes periodos:

URBANIZACION.

1ª	Etapa,	tiempo de realizaci3n	4	años.
2ª	"	"	2	años.
3ª	"	"	3	años.
4ª	"	"	1	año.

EDIFICACION.

Para la construcci3n de las tres primeras etapas regir3 un plazo de tres aÑos para cada una, a partir de finalizada la correspondiente etapa de urbanizaci3n, siendo de aplicaci3n lo determinado en el artculo 155 de la vigente Ley del Suelo.

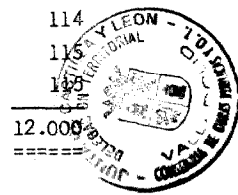
Para la cuarta etapa, se prevee un periodo de realizaci3n de seis aÑos, para la construcci3n

De acuerdo a estos planes marcados y en base a los costes de las distintas etapas indicados en el estudio econ3mico, se desarrolla el cuadro de distribuci3n de costes por aÑo.

DISTRIBUCION DE COSTES POR AÑOS

(Datos en miles de pesetas)

<u>URBANIZACION</u>		<u>EDIFICACION</u>		<u>REPERCUSION</u>	<u>T O T A L</u>
<u>FASE</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>FASE</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>GTOS. ADMINISTRACION</u>	
1ª	9.097	---	---	122	9.219
1ª	9.097	---	---	122	9.219
1ª	9.098	---	---	123	9.221
1ª	9.098	---	---	123	9.221
2ª	7.059	1ª	80.840	1.182	89.081
2ª	7.059	1ª	80.840	1.182	89.081
3ª	7.044	1ª y 2ª	160.395	2.252	169.691
3ª	7.044	2ª	79.555	1.165	87.764
3ª	7.044	2ª	79.555	1.165	87.764
4ª	4.210	3ª	94.667	1.330	100.207
---	---	3ª y 4ª	103.174	1.388	104.562
---	---	3ª y 4ª	103.174	1.388	104.562
---	---	4ª	8.507	114	8.621
---	---	4ª	8.507	114	8.621
---	---	4ª	8.507	114	8.622
---	---	4ª	8.507	114	8.622
	<u>75.850</u>		<u>816.228</u>	<u>12.000</u>	<u>904.078</u>
	=====		=====	=====	=====





Este proyecto lo hacen frente 230 Cooperativistas y se calcula que por parte de los mismos a las arcas de la - Cooperativa se produzcan unos ingresos de 300.000 Ptas. año, lo que supone unos fondos de 69.000.000 Ptas año, para hacer frente al proyecto.

En base a estos datos, vamos a desarrollar el siguiente plan financiero:

(Datos en miles de pesetas)



<u>AÑO</u>	<u>INGRESOS POR APORTACIONES</u>	<u>PAGOS SEGUN DISTRIBUC. COSTES</u>	<u>DIFERENCIA</u>
1º	69.000	9.219	59.781
2º	69.000	9.219	119.562
3º	69.000	9.221	179.341
4º	69.000	9.221	239.120
5º	69.000	89.081	219.039
6º	69.000	89.081	198.958
7º	69.000	169.691	98.267
8º	69.000	87.764	79.503
9º	69.000	87.764	60.739
10º	69.000	100.207	29.532
11º	69.000	104.562	- 5.030
12º	69.000	104.562	- 41.592
13º	50.213	8.621	---
14º	8.621	8.621	---
15º	8.622	8.622	---
16º	8.622	8.622	---
	<u>904.078</u>	<u>904.078</u>	
	=====	=====	

Como puede observarse por el anterior cuadro, las entregas de los Cooperativistas a razón de 300.000 Ptas. año serían durante los doce primeros años, el desembolso en el - año 13 sería de 218.317 Ptas. y los años 14, 15 y 16 a razón de 37.487 ptas. cada uno anuales.

Se tratará de conseguir créditos oficiales ó privados y en función de los mismos se adelantarán en todo lo - posible los plazos de ejecución de las distintas fases.



MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTA LA COOPERATIVA "OLID"

Se encuentran perfectamente explicitados en el Estudio Economico -Plan de etapas del plan.

Los medios con que cuenta son en principio de aportaciones de sus socios.

A modo de explicación se puede decir que con 300.000 pts por 232 cooperativistas que tiene en este momento la Cooperativa de Viviendas "Olid" suponen: 69.600.000 pts.- cifra que parece adecuada a lo que se necesita para urbanizar. De cualquier forma en el Estudio Economico se especifica que se solicitarán créditos y cuantas ayudas puedan acelerar la construcción.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el **30 NOV 1978**  
 Valladolid, 14 **NOV 1978**  
 El Funcionario



CAPITULO III - ESTUDIO ECONOMICO. VIVIENDAS DE  
PROTECCION OFICIAL.

CAPITULO III.- ESTUDIO ECONOMICO VIVIENDAS DE PROTECCION  
OFICIAL.

Como se ha visto la repercusión sobre parcela de viviendas neta de urbanización y gastos es de: 400 pts/m<sup>2</sup>.

En el caso más desfavorable, caso de la parcela 10:

Superficie 3.573

Costo: 1429.200.-

Volumen edificable: 4.520,8 m<sup>3</sup>

Equivalente a: 1.643,6 m<sup>2</sup> construidos.

Computables en volumen, y 156,4 en sotanos.

TOTAL 1.800 m<sup>2</sup> construidos.

Lo que supone una repercusión por m<sup>2</sup> construido:

794 pts.



Teniendo en cuenta que el precio máximo de venta de las viviendas protegidas grupo 1º, es de 18.600 pts/m<sup>2</sup>, resta suficiente margen para incluir el costo de la edificación, beneficios, etc...

Así en el peor de los casos, (parcela nº 20) el precio de las construcciones debería ser como mínimo de 14.969.679 pts (6 viviendas + anexos), lo que daría un costo mínimo de construcción de 8.316,5 pts/m<sup>2</sup> para poder ser solar destinable a viviendas de protección oficial, de acuerdo con la ordenanza quinta de las ORDENANZAS PROVISIONALES DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL. aprobadas por O.M. de 29 de Mayo de 1969, y modificadas por O.M. de 4 de Mayo de 1970; y teniendo en cuenta que el costo máximo de ejecución material de las viviendas de protección oficial es:

Costo ejecución material sin instalaciones especiales:

$$5.200 \times 1,6 = 8.320 \text{ pts/m}^2$$

Más instalaciones = 500 pts/m<sup>2</sup>

Más beneficio industrial = 1.499 pts/m<sup>2</sup> (17%)

COSTO EJECUCION MATERIAL 10.319

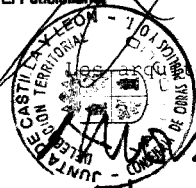
Vemos que no se llega siquiera al costo de ejecución material sin instalaciones especiales, Por lo que las parcelas del presente plan parcial, son perfectamente aptas para la construcción de viviendas de protección oficial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en base al plan parcial de la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 20 NOV 1978  
 Valladolid, Mayo de 1978  
 Valladolid, 14 MAYO 1987  
 El Funcionario

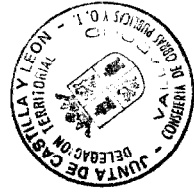
La propiedad.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



ORDENANZAS REGULADORAS.



INDICE=

CAPITULO I.-	ORDENANZAS GENERALES.
CAPITULO II.-	CLASIFICACION POR ZONAS.
CAPITULO III.-	ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD TIPO A.
CAPITULO IV.-	ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD TIPO B.
CAPITULO V.-	ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.
CAPITULO VI.-	ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL.
CAPITULO VII.-	ZONA VERDE DEPORTIVA.
CAPITULO VIII.-	ZONA ESCOLAR.
CAPITULO IX.-	ZONA CIVICA.
CAPITULO X.-	ZONA DE ESPACIOS LIBRES.
CAPITULO XI.-	ZONA ESPECIAL.
CAPITULO XII.-	ZONA DE SERVICIOS E INSTALACIONES.
CAPITULO XIII.-	INSTALACIONES.
CAPITULO XIV.-	VIALES.

CAPITULO I.- ORDENANZAS GENERALES.



Art. 1

- OBJETO.

El objeto de las presentes ordenanzas, conforme al artículo 13.3 de la Ley del Suelo, consiste en definir el régimen urbanístico aplicable al suelo comprendido en el plan parcial del polígono "El Fichon" todas las obras que se realicen deberán cumplir las presentes ordenanzas.

Art. 2

- INTERPRETACION.

En caso de duda acerca de la interpretación de cualquiera de las normas aplicables, se utilizará el criterio más restrictivo de los derechos singulares de los propietarios, en aras del bien común.

Art. 3

- INSPECCION URBANISTICA.

El Ilmo. Sr. Alcalde se Simancas, conforme al artículo 190 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de lo reglamentado en el artículo 189, ejercerá la inspección que crea conveniente para garantizar el cumplimiento del presente plan parcial y de sus normas. De las infracciones se entenderá según la Ley del Suelo vigente en su título VI. Capítulo II.



Art.4

- LICENCIA DE OBRAS.

Para la ejecución de toda clase de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, re\_ forma o consolidación, es indispensable la previa obtención de Licencia municipal. La facultad para conceder la licencia de obras corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Simancas, de la forma que este esta\_ blezca.

Art.5

- CLASIFICACION DE LAS OBRAS.

Las obras se clasificarán en los siguien\_ tes grupos:

De nueva planta.

De reforma.

De ampliación.

De consolidación.

Las obras se ajustarán a las presentes ordenanzas, y no se autorizarán obras de reforma o ampliación cuando se excedan las condiciones de volumen, o con ello hayan de incumplirse las de uso permitidas en la zona, o infrinjan en algo las presentes or\_ denanzas.

Art.6

- ORDENACION DE VOLUMENES.

La ordenación de volúmenes prevista en el plan es indicativa, pudiéndose ordenar de forma distinta, siempre que se respeten las presentes ordenanzas reguladoras.





Art. 7

- SERVIDUMBRES.

Todas las parcelas están sujetas a las servidumbres de paso indicadas en el plano "Servidumbres de paso" en el que se indican sus características.

Igualmente deberán permitir el paso de instalaciones generales de la urbanización de agua, luz, alcantarillado etc, en una franja de terreno de 2 metros de anchura lindante a las viales principales.

Art. 8

- RETRANQUEOS ESPECIALES.

Las edificaciones se retranquearán de los lindes de la parcela, lo indicado en estas ordenanzas, y lo indicado en el plano de "Retranqueos especiales" a las parcelas que les afecte.

Art. 9

- PROYECTOS DE PARCELACION.

El parcelario del presente plan parcial podrá ser cambiado mediante el oportuno proyecto de parcelación, que no podrá alterar el aprovechamiento del terreno; y deberá atenerse a las presentes ordenanzas.



Art.10

- VOLUMEN MAXIMO.

El volumen máximo del polígono, excluida la zona especial, que se atenderá al P.G.O.C. de Valladolid, será de 172.623,2 m<sup>3</sup>. sin perjuicio de lo dispuesto en el P.G.O.C. Cap. XVIII.º 8.º

Art.11

- VOLUMEN MAXIMO POR ZONAS.

Los volúmenes máximos por zonas son los siguientes:

Zona Residencial de Baja densidad tipo A:  
85.895,2 m<sup>3</sup>.

Zona Residencial de Baja densidad tipo B:  
13.562,8 m<sup>3</sup>.

Zona Residencial de media densidad:  
51.104,8 m<sup>3</sup>.

Zona Escolar: 5.360 m<sup>3</sup>.

Zona Verde deportiva: Sin volumen.

Zona Cívica: 1.500 m<sup>3</sup>

Zona espacios libres: sin volumen.

Art.12

- EDIFICABILIDAD MAXIMA ZONAS DE BAJA DENSIDAD.

En el supuesto del artículo 9

En las zonas de baja densidad tipo A, y tipo B, no se permitirán edificabilidades superiores a 1,5 m<sup>3</sup> sobre parcela neta.



Art. 13

- CERRAMIENTOS EN PARCELAS.

En los espacios publicos está prohibido el establecimiento de cerramientos verticales, como vallas etc, que impidan el paso.

En el resto de espacios regirá lo siguiente, (conforme al P.G.O.C. de Valladolid, capitulo IX 9.02) :

Espacio libre privado social: cerramiento permitido, hasta 2,50 metros de altura total. Hasta 0,50 metros de altura con construcción de fábrica.

Espacio libre privado familiar, y espacio libre privado social: hasta 2,50 metros de altura total. Hasta 1 metro de altura con construcción de fábrica.

La diferencia entre la altura de fábrica y la total, solo se podrá cubrir con elementos diáfanos como verjas, celosias, y elementos vegetales como setos etc.

Art. 14

- INDUSTRIAS. Definición.

Se establecen las siguientes clasificaciones y situaciones, según lo indicado en el P.G.O.C de Valladolid, (capitulo III, 3.04)

Categoría 1ª:

Artesanía y comercio (establecimiento sin molestia para las viviendas). Como laboratorios, despachos o talleres de caracter familiar o individual, que no transmiten molestia alguna al exterior ni pueden originar peligro especial.



puede estar en:

a) Situación 1ª:

Superficie máxima, 100 m<sup>2</sup>.

Potencia instalada máxima, 1 C.V.

Nivel sonoro máximo, 45 decibelios.

b) Situación 2ª:

Superficie máxima, 200 m<sup>2</sup>.

Potencia instalada máxima 3.C.V.

Nivel sonoro máximo, 45 decibelios.

Categoría 2ª.

Talleres pequeños e industrias de servicio que puedan ser admitidas en ciertas zonas en las que la mezcla de usos existentes no justifica una limitación más rigurosa.

Solo se admite en,

Situación 2ª:

Superficie máxima, 600 m<sup>2</sup>.

Potencia instalada máxima, 10 C.V.

Nivel sonoro máximo, 60 decibelios.

Su localización será posible en las zonas donde se indica en las presentes ordenanzas.



Art. 15

- INCOMPATIBILIDADES DE USO.

Conforme al P.G.O.C. de Valladolid, capítulo III ( 3.04) las incompatibilidades entre usos diferentes serán las siguientes:

Solo las industrias de categoría 1ª son compatibles en edificios públicos, religiosos, culturales, sanitarios, de espectáculos, y similares.

Y como norma general serán incompatibles aquellos usos que, tanto si coexisten en el mismo edificio como si radican en edificios distintos, puedan dar lugar, por su proximidad, a situaciones de peligro o desorden urbano o estético.

Art. 16

- GARAGES.

Aparte de las normas de cada zona contenidas en las presentes ordenanzas, los garages deberán cumplir:

a) dimensiones mínimas de plaza:

2,2 metros de ancho.

4,5 metros de largo.

b) rampas: Garage colectivo

recta: 18% pendiente máxima

curva: 14% " "

Garage individual adosado a vivienda:

recta: 20%.

curva: 15%

anchura mínima de rampa:

colectivos: 3 metros.

individuales: 2,5 metros.



- c) ventilación e iluminación suficientes.
- d) protección contra incendios.

Si la estructura es metálica se protegerán convenientemente paramentos horizontales y verticales, y además no tendrán huecos, o locales que comuniquen patios o locales diferentes salvo que se garantice la seguridad.

Extintores: se colocarán como mínimo 4 extintores por cada 500 m<sup>2</sup>. o fracción, (excepto inferiores a 50 m<sup>2</sup>)

Si estos 500 m<sup>2</sup> pertenecen a 2 plantas se exigen 2 extintores por planta.

Todos ellos se colocarán en sitio de fácil acceso y se colocará chapa con normas.

Por cada 50 m<sup>2</sup> o fracción, habrá un depósito de material resistente al fuego con tapa abisagrada para poder introducir trapos impregnados.

Por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción, recipientes abiertos con sacos de arena y una pala.

Por cada 2.000 m<sup>2</sup> un hidrante.

Por cada 6.000 m<sup>2</sup> una red automática de extinción.

Art. 17

- MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES.

Deberá asegurarse su mantenimiento en buen estado, de acuerdo con su carácter de zona verde, a cargo de sus propietarios.

Art.18

- COTA DE TERRENO ACTUAL.

Es la cota a la que está el terreno actualmente.



Art.19

- COTA DE TERRENO CORREGIDA.

Se podrá modificar la topografía del terreno.

Los sotos y semisotos podrán incluirse debajo del terreno, siempre que se corrija su cota, con talud no superior al 10% y altura máxima de 1,70 metros. En este supuesto no contará en volumen la parte de ellos que sobresaliera de la cota del terreno actual.

En zonas públicas el resultado de corregir la cota del terreno no podrá dar lugar a espacios inaccesibles, o que para acceder a ellos exista una pendiente mayor del 10%.

Art.20

- ESCALERAS COMUNES. A VARIAS VIVIENDAS.

Las escaleras que den acceso a más de una vivienda en todos los casos, y las que den acceso a una, en el caso de promociones destinadas a la venta deberán cumplir:

Altura mínima de tabicas: 19 cm.

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 cm.

Longitud mínima de peldaños: 80 cm.

Numero máximo de peldaños, o altura en un solo tramo: 16.

Ancho mínimo de escaleras entre paramentos 2,00 metros.

Ventilación e iluminación adecuadas.

Art. 21

- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS.

Está prohibida la vivienda inferior:



Art. 22

- DEFINICIONES. Y CARACTERÍSTICAS.

- 1) Sotano: local habitable cubierto, quya base del forjado de techo se encuentra a una altura inferior a 1 metro de la cota actual del terreno. No contará en ocupación.
- 2) Semisotano: local habitable cubierto, cuya base del forjado de techo se encuentra a más de 1 metro y menos de metro y medio, de la cota del terreno actual o corregido. No contará en ocupación.
- 3) Planta baja: local habitable cubierto, cuya cara inferior del forjado de suelo se encuentra a una cota menor de + 1,5 metros sobre la cota del terreno actual o corregido, y la base del forjado de techo a una cota mayor de 1,5 metros sobre la citada cota del terreno.
- 4) Plantas superiores: local cubierto habitable, situado encima de planta baja, excepto torreón de escaleras.
- 5) Cuerpos volados: saliente de fábrica de un edificio, sin apeo estructural a suelo por encima de la planta baja.
- 6) Zona porticada, porche: Son aquellos salientes del edificio, con apeo estructural a suelo, pero sin cerramiento en planta baja.
- 7) Local habitable: local que disponga de suelo y techo, y de altura mínima 1,80 m.



Art.23

- LOCALES DE INSTALACIONES.

Se ajustarán a las normas marcadas y a las que dicte el Ministerio de Industria, Dirección General de Sanidad, Ministerio de la Vivienda, y el Excmo. Ayuntamiento de Simancas.

DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 30. NOV 1978  
Valladolid, 14 MAYO 1987.  
El Funcionario,



CAPITULO II.- CLASIFICACION POR ZONAS.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y autorizado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 3.º NOV 1987.  
El Funcionario



CAPITULO II.- CLASIFICACION POR ZONAS.

Art. 24

- CLASIFICACION POR ZONAS.

Dentro del polígono objeto del Plan se establecen las zonas marcadas en el plano "Zonificación", y son las siguientes:

- ZONA I.- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD TIPO A.
- ZONA II.- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD TIPO B.
- ZONA III.- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.
- ZONA IV.- ZONA RESIDENCIAL-COMERCIAL.
- ZONA V.- ZONA VERDE-DEPORTIVA.
- ZONA VI.- ZONA ESCOLAR.
- ZONA VII.- ZONA CIVICA.
- ZONA VIII.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES.
- ZONA IX.- ZONA ESPECIAL.
- ZONA X.- ZONA DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

CAPITULO III.  
ZONA RESIDENCIAL  
BAJA DENSIDAD TIPO A.

CAPITULO III. ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. TIPO A

Art.25

## - DEFINICION DE ZONA.

Comprende los espacios destinados a edificación de baja densidad, desarrollada según las especificaciones del Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid, capítulo IX, Zona de edificación de Baja densidad en proyecto.

1.- CONDICIONES DE USO.

Art.26

## - USO DE VIVIENDA.

Es el uso principal de las parcelas.

El numero máximo de viviendas a cada parcela está regulado de acuerdo con el artículo 29 "Parcela minima".

Los edificios que estén en una misma parcela deberán estar unidos físicamente por alguna construcción, y su construcción se efectuará simultaneamente.

Art.27

## -USO DE INDUSTRIA.y COMERCIO.

Se admite la industria en categoría 1ª. Situación 1ª conforme a lo que establece el Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid en su capítulo III. 304 para este tipo de industria y situación, siempre que den su conformidad los propietarios afectados. Los locales comerciales no podrán tener una superficie construida mayor del 40% de la totalidad de superficie construida del edificio.

Art.28

- USO DE GARAGES.

De acuerdo con el P.G.O.C. de Valladolid (9.2) son obligatorios como mínimo con una plaza por vivienda, con las siguientes limitaciones:



- a) adosado a vivienda: superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>.
  - b) anexo a viviendas pero en edificios separados: superficie max. 100 m<sup>2</sup>.
- Estarán incluidos dentro de los límites de volumen de la parcela.

Art.29

- PARCELA MINIMA.

- La parcela mínima se establece en:  
750 m<sup>2</sup> para 1 vivienda.  
1.275 m<sup>2</sup> para 2 viviendas (equivalente a un 15% de descuento).  
1.856 " para 3 viviendas (equivalente a un 17,5% )  
2.400 " para 4 viviendas ( equivalente a un 20%)  
2.906 " para 5 viviendas (equivalente a un 22,5%)  
3.375 " para 6 viviendas (equivalente a un 25%).

Art.30

- PARCELA MAXIMA.

No se limita.

Art.31

-INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

Las parcelas serán indivisibles en los supuestos del artículo 95 de la Ley del Suelo. Podrían sin embargo, si se considerara se división, acotarse espacios interiores para uso exclusivo de cada vivienda en el caso de parcelas con más de una vivienda, de acuerdo con el plano "espacios libres privados" o distintos, siempre que se dedique la misma superficie para cada una, y se acuerde por los afectados, y la comunidad de propietarios.

Art.32

- SUELO NO OCUPADO POR LA EDIFICACION.

El suelo restante de cada parcela, supuesta agotada su posible ocupación, tendrá el caracter de espacio libre privado.

Art.33

- ESPACIO LIBRE PRIVADO.

Se establecen de acuerdo con el artículo 31 dos tipos de espacios libres privados, dentro de cada parcela.

a) Espacio libre privado familiar: de uso de una vivienda.

b) Espacio libre privado grupal: de uso de las viviendas que ocupan la parcela.

Podrá ser espacio libre privado social de uso de todos los socios de la Cooperativa de viviendas Olid, o de la comunidad de propietarios que en su día se cree por acurdo de la citada entidad, siempre que ésta se encargue de su conservación y mantenimiento como zona verde. De acuerdo con el artículo 31 estos espacios formarán parte de su parcela, no pudiendo por lo tanto, ser construidos ni vendidos con independencia de las construcciones de la citada parcela, y por lo tanto no podrán contabilizarse a efectos de dotaciones ni cesiones obligatorias de la Ley del Suelo.

Art.34

- OCUPACION DE LAS PARCELAS.

Se establece una ocupación máxima por parte de los edificios, del 20% de la superficie de la parcela.

Los patios interiores contarán dentro de esa ocupación, a no ser que en planta baja estén abiertos por uno de sus lados.

Art.35

- RETRANQUEOS A LINDES DE PARCELA.

Las edificaciones se deberán retranquear respecto a los linderos de los linderos de parcela, los mínimos que a continuación se indican, sin perjuicio de cumplir los retranqueos indicados en el plano de retranqueos especiales que obliga a las parcelas en él indicadas: 8 metros si el linde da frente a una vial. 5 metros respecto a laterales y fondo. Sin embargo las edificaciones podrán adosarse a los límites de la parcela constituyendo edificios adosados, siempre que se solicite la autorización de construcción para ellos en el mismo proyecto, y se construyan simultáneamente.



2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y ALTURA.

Art. 36

- EDIFICABILIDAD.

Parcelas para 6 viviendas:  
la edificabilidad máxima se fija en el parcelario del plan parcial.

Para las parcelas de 1 vivienda la edificabilidad se hallará en función de su superficie mediante la siguiente fórmula:  
 $E = [1,3 - (S - 750) \times 0,00021]$  para aquellas cuya superficie oscile entre 750 y 4.000 m<sup>2</sup>. ( S= Superficie de la parcela)

Para las mayores de 4.000 se fija en 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Para las de dos viviendas:

$$E = [1,3 - (S - 1275) \times 0,00018]$$

Para las de tres viviendas:

$$E = [1,3 - (S - 1856) \times 0,00017]$$

Para las de cuatro viviendas:

$$E = [1,3 - (S - 2400) \times 0,00017]$$

Para las de cinco viviendas:

$$E = [1,3 - (S - 2906) \times 0,00016]$$

Con un mínimo de 0,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>



El volumen máximo edificable en cada parcela es el indicado en el plan parcial.



Para el computo de volumen se tendrá en cuenta los locales completamente cerrados habitables, cuyo suelo esté a cota igual o superior del terreno, y la parte de aquellos tambien cerrados que emerja de esta cota en el caso de sotanos o semisotanos. En locales abiertos lateralmente de plantas superiores que no sean la planta baja, solo dejará de contar volumen una franja de ellos distante dos metros de la cara más saliente del forjado base. Las plantas bajas, los sotanos, y semisotanos abiertos no contarán nada en volumen. Igualmente no contarán los patios y locales abiertos por su cara superior. En esta zona los garages estarán incluidos.

Art. 38

## - NUMERO DE PLANTAS.

Los edificios no podrán levantar más de tres plantas sobre el nivel del suelo medidas en cualquier punto de la edificación. En este computo no cuentan los semisotanos, salvo que estén dedicados a viviendas.

Art. 39

## - ALTURA MAXIMA.

La altura maxima será de 10 metros igualmente medida en cualquier punto de la edificación, desde la cota del terreno actual hasta la base del forjado de techo de la ultima planta.

No se limita.

Art. 41

- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se permitirán construcciones incluidas dentro del espacio delimitado entre planos a 35° con el último forjado y este.

Si estos espacios se utilizan para local table contarán a efectos de nº de plantas ximo, y de volumen.



Art. 42

- SOTANOS.

Son locales en los que la base del forjado de techo está situado a menos de un metro de la pta del terreno. El nº máximo permitido es el de uno. Si su uso es el de garage contará como volumen. No podrán destinarse a vivienda, salvo que en su frente se dispongan patios ingleses de ancho no menor a 1/2 de la altura enterrada en este caso regirá para ellos el artículo 42 "Semisotanos", excepto que no contará en nº de plantas máximo. Altura libre mínima, 2,10 m. altura libre máxima, 4,00 m.

Art. 43

- SEMISOTANOS.

Son aquellos locales en los que la base del forjado del techo se encuentra a más de un metro del nivel de suelo, y menos de metro y medio del nivel del terreno. Para dedicarse a vivienda deberá tener el suelo y paredes impermeables hasta una altura de 70 cm. de la cota del suelo exterior, y cumplir las condiciones higiénicas.

Si su uso es de vivienda cuenta el nº de plantas. Si su uso es de garage no cuenta el nº de plantas.

Altura libre mínima 2,20 metros.

Se permiten volados y cuerpos salientes y apeos estructurales, siempre que cumplan las siguientes condiciones:



- a) se guardará el retranqueo mínimo según el artículo 35 desde la línea más avanzada de los cuerpos salientes y el lindero correspondiente. Hasta 2 metros de vuelo no contará como ocupación, a partir de ahí regirá a este respecto lo concerniente a porches.
- b) Siempre que dejen debajo una altura libre de 2,70 m como mínimo. De ser menor la altura se contabilizará como parte del edificio en planta, la zona menor de esa altura.

Art. 45

- ZONAS PORTICADAS. PORCHES.

Son aquellos salientes del edificio que llevan apeo estructural a suelo, pero sin cerramiento en planta baja. Contará para la ocupación en un 20% de su superficie siempre que la altura libre sea igual o mayor a 2,70 m. De ser menor se contabilizará como parte del edificio en planta, la zona menor de esa altura.

Art. 46

- PROYECCION HORIZONTAL.

En cualquier caso la proyección horizontal de un edificio, medida por su planta de cubiertas, es decir incluyendo volados, porches y ocupación propiamente dicha, no podrá dar una superficie mayor del 30% de la totalidad de la parcela.

Art. 47

- ENTRANTES EN FACHADAS.

Están permitidos todos los tipos de entrante, salvo si este enfrenta ventanas de distinta vivienda. En cuyo caso la distancia en línea recta entre las dos no será menor de 3 metros.

La profundidad en cualquier caso, no será mayor de 1/5 de la altura. De serlo se contabilizará como patio.

- PROMOCION DESTINADA A USO PROPIO.

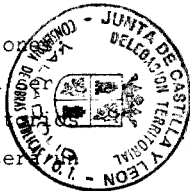
En promociones en que el promotor es el futuro usuario de la vivienda las condiciones de higiene son las siguientes:

- a) Ventilación e iluminación de las estancias: se permite el uso, como única solución de ventilación, de chimeneas tipo shunt sólo en cocinas, despensas, pasillos, aseos y cuartos de baño. En el resto de las habitaciones la iluminación y ventilación será natural. Superficie de iluminación mínima  $1/10$  de la superficie en planta. Hueco de ventilación mínimo  $1/2$  del mínimo de iluminación.
- b) Patios interiores: 1- que den solo a una vivienda; inscribible un círculo de 2 m de diámetro mínimo.
- 2- Que den a más de una vivienda;
- 2.1- Solo cocinas y/o cuartos de baño, inscribible círculo de diámetro  $1/5$  de la altura.
- 2.2- Estancias, dormitorios  $1/2$  de la altura.
- c) Retretes. Los inodoros deberán estar funcionalmente separados de cualquier habitación.
- d) Altura libre de las habitaciones: libre pero no inferior a 1,80 si el techo es inmovil y horizontal. De ser móvil o inclinado podrá ser en su mínimo de 1,20 siempre que no sea inferior a 1,80 en una longitud superior a 2 metros.
- e) Programa mínimo de vivienda: este será de: zona de estar; zona de dormir; baño completo; cocina; y  $30 \text{ m}^2$  mínimo para 2 personas.



f) Dimensiones minimas de las habitaciones.  
El volumen de aire cerrado no podrá ser menor de 10 m<sup>3</sup> por persona en dormitorios y estancias, en el estar familiar ser de minimo de 40 m<sup>3</sup>.

Todo ello sin perjuicio de las normas dictadas por la Dirección General de Sanidad.



Art. 49

- PROMOCIONES DESTINADAS A LA VENTA.

Estas construcciones deberán cumplir lo dispuesto en las ordenanzas de viviendas de protección oficial, aprobadas por OM. de 29 Mayo de 1969, y modificadas por OM. de 4 de Mayo de 1970, en lo concerniente a sus ordenanzas 13, 14, 16, 17, 18, y 19, patios, chimeneas de ventilación, superficie de iluminación y ventilación, superficie minimas de las habitaciones, retretes y aseos, y escaleras. La altura libre minima será de 2,40, salvo techo movil o inclinado que regira el art. 48

#### 4.- CONDICIONES DE ESTETICA.

Art. 50

- DOCUMENTACION ESTETICA DE LOS PROYECTOS.

Los proyectos deberán contemplar en la memoria justificativa sus extremos estéticos fundamentales, y justificar su relación con el entorno.

Art. 51

- ANUNCIOS.

Para el establecimiento de carteles y anuncios deberán dar el visto bueno los propietarios de la parcela donde se instalen, La Cooperativa de viviendas Olid, La Junta de compensación, o la comunidad de propietarios que en su dia se cree, y el Excelentisimo Ayuntamiento de Simancas.

5.- CONDICIONES GENERALES.

Art. 52

- PISCINAS.

Cumplirán lo siguiente:

1 Tendrán aparato depurador con  
circuito cerrado.

2 Las tomas de agua deberán ser  
autorizadas por la Cooperativa Glid.  
o la comunidad de propietarios, que  
en su día se cree.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido  
de aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo  
de Valladolid, en sesión celebrada el  
Valladolid, 14 MAYO 1987 30 NOV 1978  
El Funcionario,



CAPITULO IV.- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD TIPO B.

Esta zona comprende las parcelas de baja densidad destinadas a edificios colectivos de viviendas, conforme al P.G.O.C. de Valladolid, capítulo IX. "Zona de edificación de baja densidad en proyecto."



1.- CONDICIONES DE USO.

Art. 54

- USO DE VIVIENDA.

Es el característico de la zona.

Art. 55

- USO DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Solo se permite la industria de categoría 1ª en situación 1ª, siempre que den su conformidad los propietarios afectados de la parcela. Los locales comerciales no podrán tener una superficie construida mayor del 50% de la totalidad de la superficie construida del edificio.

Art. 56

- USO DE GARAGE.

Conforme al P.G.O.C. de Valladolid (9.01) es obligatorio el establecimiento de garages en la proporción mínima de 1,5 por vivienda.

Art. 57

- PARCELA MINIMA.

La superficie mínima de las parcelas en m<sup>2</sup> serán las siguientes:

Para 2 viviendas 1.275 m<sup>2</sup>

Para 3 viviendas 1.856 "

Para 4 viviendas 2.400 "

Para 5 viviendas 2.906 "

Para 6 viviendas 3.375 "

Para 2 viviendas 6.750. "( caso de dos parcelas unidas, de 3.375, según artículo





Art.58

- PARCELA MAXIMA.  
No se limita.

Art.59

- INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.  
Las parcelas serán indivisibles en los supuestos del articulo 95 de la Ley del Suelo en vigor.

Podrán, sin considerarse división, acotarse espacios interiores para uso exclusivo de cada vivienda que quede en planta baja, de acuerdo con el plano de Espacios Libres Privados, o distintos con la conformidad de resto de los vecinos y comunidad de propietarios.

Art.60

- SUELO NO OCUPADO POR LA EDIFICACIÓN.  
De acuerdo con el articulo 32.

Art.61

- ESPACIO LIBRE PRIVADO.  
De acuerdo con el articulo 33.

Art.62

- OCUPACION DE LAS PARCELAS.  
Se establece una ocupación máxima por parte de los edificios, del 20% de la superficie de la parcela. Los patios interiores contarán en ella, a no ser que estén abiertos por uno de sus lados.

Art.63

- RETRANQUEOS A LINDES DE PARCELA.  
Las edificaciones deberán retranquearse de los lindes de la parcela los minimos que a continuación se indican:

o metros si el frente da frente a una vía.  
6 metros: Alaterales y fondo.  
Se podrán unir dos parcelas, pero deberá solicitarse la licencia de obras en su totalidad como proyecto, y construirse la totalidad de las edificaciones a la vez.



Art. 64

- USO DE PARCELA DE BAJA DENSIDAD TIPO B.  
Las parcelas destinadas a edificación de baja densidad tipo B, podrán edificarse en forma de edificación de baja densidad tipo A; cumpliendo las ordenanzas del capítulo II "Zona residencial de baja densidad tipo A". Sin embargo las de tipo A, no podrán ser utilizadas en tipo B.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art. 65

- EDIFICABILIDAD.  
La edificabilidad máxima se establece en el parcelario del plan parcial.

Art. 66

- VOLUMEN MAXIMO.  
El volumen máximo edificable en cada parcela es el indicado en el parcelario del plan parcial.

Para el cómputo de volumen se tendrán en cuenta los locales completamente cerrados habitables cuyo suelo está a cota igual o superior del terreno, y la parte de aquellos también cerrados que emerja de esa cota en el caso de sótanos y semisótanos, salvo si están destinados a garaje.

En locales abiertos lateralmente, de plantas superiores que no sean la planta baja solo dejará de contar volumen una franja de ellos distante 2 metros de la cara más saliente del paño de fachada. Las plantas bajas, los sótanos, y semisótanos abiertos no contarán nada en volumen. Los patios y locales abiertos por su cara superior tampoco contarán en volumen. Tampoco contará la parte del núcleo de escaleras, en el artículo 70.



Art. 67

- NUMERO DE PLANTAS.

En cualquier punto de un edificio el número de plantas superpuestas máximo, será de 3. En este computo no se cuentan como plantas los sótanos y semisótanos, siempre que no estén destinados a viviendas, ni las cajas de escaleras.

Art. 68

- ALTURA MAXIMA.

La altura máxima no podrá ser superior a 12 metros, desde la cota de terreno actual, a plano inferior del último forjado.

Art. 69

- ALTURA MINIMA.

No se limita.

Art. 70

- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se permiten cajas de escaleras, con un máximo de 2 metros sobre la altura máxima, en el plano de la fachada. El resto de las construcciones deberán estar incluidas entre el plano que forma 45º con la parte superior del último forjado y este.

total de 3 metros sobre el citado forjado. Si se dedican a locales habitables contarán en el computo de nº de plantas máximo.

Art. 71

- SOTANOS.

Son aquellos locales cuya base del forjado del techo se encuentra a altura sobre el terreno menor de 1 metro.

El nº máximo

permitido es de 1.

No podrá destinarse a vivienda, salvo que en su frente se dispongan patios ingleses de ancho no menor a 1/2 de la altura enterrada, en cuyo caso regirá para ellos el artículo 72, "Semisotanos".

Art. 72

- SEMISOTANOS.

Son aquellos locales en los que la base del forjado del techo se encuentran a 1 metro o más del nivel del suelo, y menos de 1,50. Podrán dedicarse a vivienda, pero deberán tener el suelo y paredes impermeables hasta una cota de 70 cm. de la cota del suelo existente y cumplir las condiciones higienicas.

Si su uso es de viviendas: cuenta en nº máximo de plantas.

Si su uso es de garages: no cuenta en nº máximo de plantas.

Altura libre minima: 2,20 metros.

Art. 73

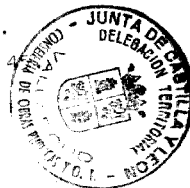
- CUERPOS VOLADOS.

De acuerdo con el artículo 44.

Art. 74

- ZONAS PORTICADAS, PORCHES.

De acuerdo con el artículo 44



Art. 75

- PROYECCION HORIZONTAL.

En cualquier caso la proyección horizontal de un edificio, medida por su planta de cubiertas, es decir incluyendo volados, porches, y ocupación propiamente dicha, no podrá dar una superficie mayor del 35% de la totalidad de la parcela.

Art. 76

- ENTRANTES EN FACHADAS.

Conforme al artículo 47.

### 3.- CONDICIONES DE HIGIENE.

Art. 77

- PROMOCIONES DESTINADAS A USO PROPIO.

conforme al artículo 48 y al artículo 20.

Art. 78

- PROMOCIONES DESTINADAS A LA VENTA.

Conforme al artículo 49.

### 4.- CONDICIONES DE ESTETICA.

Art. 79

- DOCUMENTACION ESTETICA DE LOS PROYECTOS.

Conforme al artículo 50.

Art. 80

- ANUNCIOS.

Conforme al artículo 51.

5.- CONDICIONES GENERALES.

Art. 81

- PISCINAS.

Conforme al artículo 52.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el  
Valladolid, 14 MAYO 1978  
El Funcionario, 30 NOV 1978



CAPITULO V. ZONA RESIDENCIAL DE  
MEDIA DENSIDAD.

Esta zona comprende las parcelas destinadas a localización residencial de media densidad.



1.- CONDICIONES DE USO.

Art.83

- USO DE VIVIENDA.

Es el característico de la zona.

Art.84

- USO DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Se admite la industria de categoría 1ª en situación 1ª y 2ª y la de categoría 2ª en 2ª. Los locales comerciales no podrán tener una superficie construida mayor del 50% de la totalidad del edificio. Deberá cumplirse el artículo 15.

Art.85

- USO PUBLICO.

Aparte de la localización de los tipos de uso público que se prevén en esta zona en el plan, están permitidos los siguientes:

1- Espectáculos: Locales o edificios destinados a cine o teatro. Permitidos con un máximo de 100 plazas por local.

2- Salas de reunión: Locales o edificios para cobijar actividades de vida social o de relación, 'cafés, restaurante, sala de fiestas...

3- Religioso: Locales o edificios destinados al culto religioso o vida conventual.

4- Cultural: Locales o edificios destinados a guardería, museos, bibliotecas y salas de conferencias.

5- Deportiva: Juegos de niños.



cion de edificios y establecimientos compren-  
didos en estos 5 grupos, se tendrá en cuenta  
la zonificación del plan, así como su impor-  
tancia, características del emplazamiento  
elegido, caracter de la zona, molestias y  
transformaciones de los subsistemas de trá-  
fico rodado y peatonal, con previsión de  
aparcamientos precisos a cargo de sus propietarios.  
Deberá cumplirse el artículo 95 de la Ley del Suelo.



Art. 86

- USO DE GARAGES.

Obligatorio el establecimiento de un garage,  
o lugar de aparcamiento por vivienda, con  
independencia de la estructura viaria pre-  
vista en el plan.

Art. 87

- PARCELA MINIMA.

La superficie minima de parcela será de  
1.000 m<sup>2</sup>.

Art. 88

- PARCELA MAXIMA.

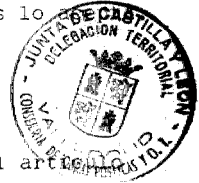
No se limita.

Art. 89

- INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

Las parcelas serán indivisibles en los  
supuestos del artículo 95 de la Ley del  
Suelo. Podrán sin embargo, sin considerar-  
se división, acotarse espacios de uso ex-  
clusivo de cada vivienda que exista en Plan  
ta baja, de acuerdo con el plano de "Espa-  
cios libres privados", o distintos, siempre  
de acuerdo con la comunidad de propietarios.

El suelo restante de cada parcela, supues\_ ta agotada su posible ocupación, tendrá el caracter de espacio libre privado. Solo podrá ser público por cesión, si el Excmo. Ayuntamiento de Simancas lo



Art. 91

- ESPACIO LIBRE PRIVADO.

Se establecen de acuerdo con el artículo 89, dos tipos de espacios libres privados, dentro de cada parcela.

a) Espacio libre privado familiar: De uso de una vivienda.

b) Espacio libre privado grupal: De uso de las viviendas que ocupan la parcela. Podrá ser espacio libre privado social de uso de todos los socios de la "Cooperativa de viviendas Olid" o de la comunidad de propietarios que en su día se cree; por acuerdo de esta, siempre que se encargue de su conservación y mantenimiento como zona verde.

En los supuestos del artículo 95 de la Ley del Suelo, estos espacios siempre formarán parte de su parcela, no pudiendo ser parcelados ni vendidos con independencia de las construcciones de la citada parcela.

La ocupación máxima por parte de los edificios no podrá ser superior al 40% de la superficie de la parcela.

Los patios interiores contarán dentro de esa ocupación a no ser que estén por uno de sus lados en planta



Art. 93

- RETRAQUEOS A LINDE DE PARCELA.

Las edificaciones deberán retranquear de los lindes de parcela, la mitad de su altura con un mínimo de 3 metros.

Se exceptúan de este retranqueo los porches públicos o no, y los balcones que no sopor ten encima de ellos plantas del edificio, ni tengan una altura media total superior a 5 metros; estos podrán llegar hasta el linde de parcela, no pudiendo ser su longitud a lo largo del linde, continua o no, mayor del 50% de la del mismo.

Art. 94

- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.

Deberán separarse una distancia igual a la altura del situado más al sur.

## 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art. 95

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima de las parcelas de esta zona, está indicada en el parcelario del plan parcial.

El volumen máximo edificable en cada parcela, es el indicado en el parcelario del plan parcial.



Para el computo de volumen se tendrán cuenta los locales completamente cerrados habitables, cuyo suelo esté a cota igual o superior del terreno, y la parte de aquellos también cerrados que emerja de esta cota en el caso de sótanos y semisótanos, salvo si están destinados a garage.

En locales abiertos lateralmente de plantas superiores que no sean la planta baja, solo dejará de contar volumen una franja de ellos distante dos metros del paño de fachada.

Las plantas bajas, los sótanos y semisótanos abiertos no contarán nada en volumen. Igualmente no contarán los patios y locales abiertos por su cara superior. Tampoco las construcciones de la escalera en su parte por encima de la altura máxima.

Los edificios no podrán levantar más de 4 plantas sobre el nivel del suelo, medidas en cualquier punto de la edificación. Se exceptúan los semisótanos.

La altura máxima desde la cota del terreno hasta la base del último forjado de planta será de 14 metros, medida en cualquier punto de la edificación.

Art. 99

- ALTURA MINIMA.

No se limita.



Art. 100

- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se permitirán construcciones incluidas dentro del espacio delimitado entre planos a 35º con el último forjado y este, y su altura total no podrá ser superior a 4 metros sobre este.

Si estos espacios se utilizan como viviendas, o fueran habitables, contarán a efectos de nº de plantas máximo, y de volumen. Igualmente se permitirán torreones de escaleras con las siguientes condiciones:

1- Si están situados en fachada no podrán sobresalir de la altura máxima más de tres metros.

2- En cualquier otro caso su altura total no podrá sobresalir más de cuatro metros.

Art. 101

- ALTURAS DE PLANTAS .

1; Planta baja mínimo libre 2,50 metros, de no destinarse a vivienda. Resto; de acuerdo con los artículos 48, y 49.

Art. 102

- SOTANOS.

Son locales en los que la base del forjado de techo está situado a menos de un metro de la cota del terreno. El nº máximo permitido es de dos.

Solo el 1º podrá destinarse a vivienda, siempre que en su frente se dispongan patios ingleses de ancho no menor a 1/2 de la altura enterrada y en ese caso regirá para él el artículo 103, "Semisotanos"

Art. 103

- SEMISOTANOS.

Según el artículo 72.



Art. 104

- CUERPOS VOLADOS.

Se permiten volados y cuerpos salientes sin apeos estructurales, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se guardará el retranqueo según el artículo 93 desde la línea más avanzada de los cuerpos salientes y el lindero correspondiente. Hasta 2 metros de vuelo no contarán como ocupación. A partir de ahí regirá a este respecto lo concerniente a porches, según el artículo 105, "Porches"

Art. 105

- ZONAS PORTICADAS, PORCHES.

Según el artículo 45.

tal de un edificio, medida por su planta de cubiertas, es decir incluyendo volados, porches y ocupación propiamente dicha, no podrá dar una superficie mayor de la totalidad de la parcela.



Art. 107

- ENTRANTES EN FACHADAS.

Están permitidos todos los tipos de entrante salvo si este enfrenta ventanas de distinta vivienda, en cuyo caso la distancia en línea recta entre las dos no será menor de 3 metros. La profundidad en cualquier caso, no será mayor de 1/5 de la altura.

### 3.- CONDICIONES DE HIGIENE.

Art. 108

- PROMOCION DESTINADA A USO PROPIO.

Según el artículo 48 y el artículo 20.

Art. 109

- PROMOCION DESTINADA A LA VENTA.

Según el artículo 49.

### 4.- CONDICIONES DE ESTETICA.

Art. 110

- DOCUMENTACION ESTETICA DE LOS PROYECTOS.

Según el artículo 50.

Art. 111

- ANUNCIOS.

Según el artículo 51. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 30 NOV 1978.

Valladolid, 4 MAYO 1987.  
El Funcionario

### 5.- CONDICIONES GENERALES.

Art. 112

- PISCINAS.

Según el artículo 52.



CAPITULO VI.- ZONA RESIDENCIAL-COMERCIAL.





Art. 113

- DEFINICION DE ZONA.

Comprende los terrenos destinados a vivienda colectiva, y centro comercial. En esta parcela las construcciones deberán estar unidas entre si formando un solo edificio.

1.- CONDICIONES DE USO.

Art. 114

- USO DE VIVIENDA.

Permitido con el numero máximo indicado en el plano "parcelario"

Art. 115

- USO DE INDUSTRIA.

Se permite la industria de categoria 1ª en situación 1ª y 2ª, y en situación 2ª. Deberá cumplirse el articulo 15.

Art. 116

- USO DE COMERCIO.

Se permite el uso de locales comerciales. La superficie construida no podrá ser mayor al 80% de la total del edificio.

Art. 117

- USO PUBLICO.

aparte de los especificados en el plan se permiten los siguientes:

- 1- Residencial: Permitido. Pensiones y hoteles para viajeros, con un máximo de 100 camas.
- 2- Espectaculos: Permitido. Locales con un máximo de 200 plazas.

- 4- Religioso: Permitido. Capilla, nº máximo de 200 plazas.
- 5- Cultural: permitidos museos, bibliotecas, y salas de conferencias, con 200 plazas máximo.
- 6- benéfico Sanitario: Permitidos consultorios y dispensarios, con un máximo de 6 camas.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos comprendidos en estos 6 grupos, que no estén indicados en el plano "Estructura urbanística", se tendrá en cuenta la zonificación del plan, así como su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o variaciones en el subsistema de tráfico que puedan proporcionar, y previsión de los aparcamientos precisos a cargo del solicitante. Deberá cumplirse el artículo 15.

Art. 118

- USO DE GARAGES.

Permitido. Es obligatoria la instalación de un garage o plaza de aparcamiento, independiente de la estructura viaria principal del plan, por cada vivienda en esta zona.

Art. 119

- PARCELA MINIMA.

La superficie de cada parcela no podrá ser menor de 1.000 m<sup>2</sup>.

No se limita.



Art. 121

- INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.  
Las parcelas serán indivisibles supuestos del artículo 95 de la Ley del Suelo vigente.

Art. 122

- SUELO NO OCUPADO POR LA EDIFICACION.  
Tendrá el caracter permanente de espacio libre público, no pudiendo ser parcelado ni vendido con independencia de la totalidad de las construcciones de la parcela, en los supuestos del artículo 95 de la Ley del Suelo

Art. 123

- OCUPACION DE LAS PARCELAS.  
El máximo de superficie ocupada por los edificios no podrá ser superior al 40% de la superficie de la parcela.  
Los patios interiores contarán en ella, a no ser que estén abiertos por uno de sus lados.

Art. 124

- RETRANQUEOS A LINDE DE PARCELA.  
De acuerdo con el artículo 93.

Art. 125

- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.  
Deberán separarse una distancia igual a la altura del situado más al sur.

Art. 126

- EDIFICABILIDAD MAXIMA.

La edificabilidad máxima se fija en el parcelario del plan parcial.

Art. 127

- VOLUMEN MAXIMO.

Según el artículo 96.



Art. 128

- NUMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas es de planta baja más 7. No entran en este computo los sotanos y semisotanos.

Art. 129

- ALTURA MAXIMA.

La altura máxima desde la cota del terreno hasta la base del ultimo forjado será de 25 metros

Art. 130

- ALTURA MINIMA.

Será de una planta con un mínimo de cuatro metros.

Art. 131

- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se permiten cajas de escaleras con un máximo de 2 metros sobre altura máxima en el plano de fachada.

El resto de las construcciones deberán estar incluidas en el espacio delimitado por el plano que forma 45º con la parte superior del último forjado y este, no pudiendo sobrepasar tampoco una altura total de 4 metros sobre el citado forjado.

Son aquellos locales cuya base del forjado del techo se encuentra a una altura sobre la cota del terreno de menos de un metro. El nº máximo permitido es de 2. No podrán destinarse a vivienda.

Altura libre minima 2,10 metros.

Altura libre máxima 4 metros.



Art. 133

- SEMISOTANOS.

Son aquellos locales en los que la base del forjado del techo se encuentra a un metro o más, de la cota del terreno, y menos de 1,50. Podrán dedicarse a vivienda pero deberán tener el suelo y paredes impermeables hasta una cota de 70 cm de la cota del suelo existente, y cumplir las condiciones higiénicas. En el caso de destinarse a viviendas forma parte en el computo de nº máximo de plantas.

Altura libre minima 2,20 metros.

Art. 134

- CUERPOS VOLADOS.

Según el artículo 104.

Art. 135

- ZONAS PORTICADAS PORCHES.

Según el artículo 45.

Art. 136

- PROYECCION HORIZONTAL.

En cualquier caso la proyección horizontal de un edificio, medida por su planta de cubiertas, es decir, incluyendo volados, porches, y ocupación propiamente dicha, no podrá ser mayor del 50% de la superficie total de la parcela

Art. 137

- ENTRANTES EN FACHADAS.

Según el artículo 107.



### 3.- CONDICIONES DE HIGIENE.

Art. 138

- PROMOCIONES DESTINADAS A USO PROPIO.

Según el artículo 48.

Y el artículo 20.

Art. 139

- PROMOCIONES DESTINADAS A LA VENTA.

Según el artículo 49.

### 4.- CONDICIONES DE ESTETICA.

Art. 140

- DOCUMENTACION ESTETICA DE LOS PROYECTOS.

Según el artículo 50.

Art. 141

- ANUNCIOS.

Según el artículo 51.

Art. 142

- SUPERVISION.

La Cooperativa de Viviendas Ollid, o la comunidad de propietarios de la urbanización que en su día se cree, deberá dar su conformidad a los alzados del edificio.

5.- CONDICIONES GENERALES.

Art. 143

- PISCINAS.

Según el artículo 52.

Art. 144

- CONSTRUCCION DE EDIFICIOS.

La construcción de un edificio que alberga varias funciones, podrá realizarse en varios proyectos, por fases, efectuándose siempre que estén previstas a mayores las condiciones técnicas estructurales, de servicio e instalaciones, siempre que las medianerías se traten como fachadas, y siempre que todas y cada una de las partes del edificio no alteren lo prescrito en las presentes ordenanzas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado de oficio por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el  
Valladolid, 14 MAYO 1987. 30 NOV 1978  
El Funcionario



CAPITULO VII- ZONA VERDE-DEPORTIVA.



CAPITULO VII.- ZONA VERDE-DEPORTIVA.

Art. 145 - DEFINICION DE ZONA.  
Comprende los terrenos destinados a parques y zonas verdes de uso público, de posible localización deportiva.

1.- CONDICIONES DE USO.

Art. 146 - USO DE VIVIENDA.  
Prohibido.

Art. 147 - USO DE INDUSTRIA.  
Prohibido.

Art. 148 - USO DE COMERCIO.  
Prohibido, salvo quioscos de dimensiones máximas de 2 x 2m. y 3 m. de altura.

Art. 149 - USO PUBLICO.  
Permitido el uso público de espectáculos y reunión al aire libre, como ágoras, foros etc, y el de parque y zona de esparcimiento.

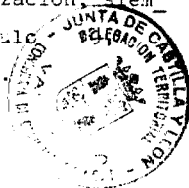
Art. 150 - USO DE DEPORTE.  
Permitido el uso de deporte público al aire libre.



Art. 151

- USO DE INSTALACIONES.

Se permite el establecimiento de pequeñas construcciones e instalaciones, sin sobre pasar la altura de 4 metros, destinados a depuradora, pozo de captación de agua, transformadores o calefacción y agua ca-  
liente central de la urbanización, siem-  
pre que se atengan al artículo  
"Cota de terreno corregida".



2.- CONDICIONES DE ESTETICA.

Art. 152

- REPLANTACIÓN ARBOREA.

Es obligatoria la replantación arborea en las proporciones mínimas que se establecen en el plano "Tratamientos y pavimentación".

Art. 153

- TRATAMIENTOS.

Serán los correspondientes a parques y zonas verdes de uso público destinados al ocio y esparcimiento.

3.- CONDICIONES GENERALES.

Art. 154

- PISCINAS.

Según el artículo 52.

DIL. BEYBIA: Para haber constado que el presente documento ha sido  
do aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel  
en sesión celebrada el 30. NOV 1978  
Valladolid, 14 MAYO 1987  
El Funcionario,



CAPITULO VIII.- ZONA ESCOLAR.

Art. 155

- DEFINICION DE ZONA.

Comprende los terrenos destinados a uso cultural al servicio de la unidad de actuación, con un edificio singular con fines docentes.

1.- CONDICIONES DE USO.



Art. 156

- USO DE VIVIENDA.

El numero maximo de viviendas es de una, siempre que sea para servicio del edificio escolar.

Art. 157

- USO DE INDUSTRIA.

Prohibido. (Salvo talleres de enseñanza).

Art. 158

- USO COMERCIAL.

Prohibido.

Art. 159

- USO PUBLICO.

Permitido el uso público cultural de escuela de E.G.B. con sus anexos deportivos y religiosos.

Art. 160

- ALTURA MÁXIMA.

El edificio no podrá tener una altura superior a 12 metros desde la cota del terreno a base del último forjado, medida en cualquier parte del edificio, si en su emplazamiento el terreno es sensiblemente horizontal. De ser inclinado se tomará como altura media máxima en las secciones del edificio desde la cota del terreno del último forjado.



Art. 161

- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Las incluidas en el espacio que forma 35º con el último forjado y este, y con un máximo de 4 metros.

Art. 162

- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Se ajustará a las normas del Ministerio de Educación y Ciencia para este uso.

### 3.- CONDICIONES DE HIGIENE.

Art. 163

- CONDICIONES HIGIENICAS.

Se ajustarán a las normas dictadas por el Ministerio de Educación y Ciencia para este uso.

4.- CONDICIONES DE ESTETICA.

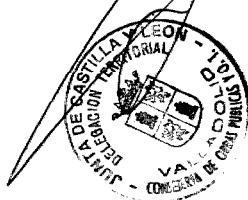
Art. 164 - DOCUMENTACION ESTETICA DE LOS PROYECTOS.  
Según el artículo 50.

Art. 165 - ANUNCIOS.  
Según el artículo 51.

5.- CONDICIONES GENERALES.

Art. 166 - PISCINAS.  
Según el artículo 52.

DI'GENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 14 MAYO 1987  
El Funcionario, 30 NOV 1978



CAPITULO IX.- ZONA CIVICA.

CAPITULO IX.- ZONA CIVICA.



Art.167 - DEFINICION DE ZONA.  
Comprende los terrenos de centro civico y de relación, destinados a instalación de zonas deportivas comunes y un edificio singular destinado a Club Social Recreativo, conforme a lo establecido en el P.G.O.C. de Valladolid, capitulo XX. 20.03.

1.- CONDICIONES DE USO.

Art.168 - USO DE VIVIENDA.  
Prohibido.

Art.169 - USO DE INDUSTRIA.  
Prohibido.

Art.170 - USO DE COMERCIO.  
Prohibido.

Art.171 - USO PUBLICO.  
Están permitidos los siguientes usos públicos.

- a) Espectaculos: dentro del edificio o al aire libre.
- b) Reunión: dentro del edificio o al aire libre.
- c) Religioso: dentro del edificio.
- d) Cultural: salas de conferencias, dentro del edificio o al aire libre.
- e) Deportivo: dentro del edificio o al aire libre.
- f) Ocio Esparcimiento: parques, jardines.



Art. 172

- USO DE GARAGES.

Permitido con un máximo de 30



Art. 173

- SUELO NO OCUPADO POR LA EDIFICACION.

El suelo no ocupado por la edificación tendrá el caracter permanente de espacio libre privado social.

Art. 174

- OCUPACION DE LA ZONA.

La ocupación del edificio no podrá ser mayor del 15% del total de la superficie de la zona. Los patios interiores contarán en ella a no ser que estén abiertos por uno de sus lados.

Art. 175

- RETRANQUEOS.

Además del retranqueo especial fijado para esta zona en el plano de "Retranqueos especiales", el edificio se deberá retranquear como mínimo 6 metros de los lindes; en este retranqueo no se incluyen los balcones y porches de altura libre igual o superior a 2,70 metros, siempre que estos últimos no soporten encima de ellos plantas del edificio; estos podrán llegar hasta el linde sin sobrepasarlo. La longitud máxima del linde ocupada por el porche o vuelo, no podrá ser superior al 50% de la longitud del linde en cuestión.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.



Art. 176

- VOLUMEN MAXIMO.

El volumen máximo disponible para la construcción del Clu Social es el especificado en el parcelario del Plan Parcial, y su computo se realizará de acuerdo con el artículo 96.

Art. 177

- NUMERO DE PLANTAS.

El nº de Plantas máximo que podrá tener el Club Social será de tres, medidas en cualquier punto de la edificación. En este computo no entran los sótanos y semisótanos.

Art. 178

- ALTURA MAXIMA.

El edificio no podrá tener una altura superior a 12 metros, desde la cota del terreno a base del ultimo forjado, medida en cualquier punto del edificio, si en su emplazamiento el terreno es sensiblemente horizontal. De ser inclinado, esa altura máxima podrá convertirse en altura media máxima, en las secciones del edificio desde la cota del terreno a base del último forjado, y de cualquier forma no podrá sobrepasar los 15 metros en ningún punto.

Art. 179

- ALTURA MINIMA.

No se limita.



3.- CONDICIONES DE HIGIENE.

- Art. 185 - ESCALERAS.  
Según el artículo 20.
- Art. 186 - CUARTOS DE BAÑO, ASEOS.  
Deberán disponer de ventilación natural,  
o de sistema artificial suficiente.
- Art. 187 - ALTURA LIBRE MINIMA DE PLANTAS.  
La altura minima libre de plantas de  
uso público será de 2,50 metros.
- Art. 188 - VENTILACION, ILUMINACION.  
Las estancias deberán disponer de ven\_  
tilación natural, o de un sistema de ven\_  
tilación artificial, que garantice una  
renovación adecuada del aire. Igualmen\_  
te se estudiarán adecuadamente los nive\_  
les de iluminación, justificandose en el  
caso de no ser natural.

4.- CONDICIONES DE ESTETICA.

- Art. 189 - DOCUMENTACION ESTETICA DE LOS PROYECTOS.  
Según el artículo 50.

Art. 190

- ANUNCIOS.

Según el artículo 51.

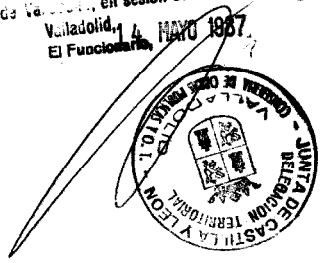
5.- CONDICIONES GENERALES.

Art. 191

- PISCINAS.

Según el artículo 52.

OBLIGACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y homologado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el **30 NOV 1978**  
 Valladolid, **14 MAYO 1987**  
 El Funcionario,



CAPITULO X.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES.



Art. 192 - DEFINICION DE ZONA.

Esta zona comprende los terrenos destinados a espacios libres.

1.- CONDICIONES DE USO.

Art. 193 - USOS.

Solo se permitirañ los usos de esparcimiento, ocio, y deportivos, (con instalaciones al aire libre), y usos al servicio de la autovia Adanero-Gijón, como gasolineras, estaciones de servicio etc, estos últimos deberán autorizarlos el Excmo. Ayuntamiento de Simancas, y el Ministerio de Obras Públicas.

Art. 194 - CONSTRUCCIONES.

solo se permiten la construcción de vías de servicio y aparcamientos, y las destinadas a los usos indicados en el artículo anterior.

Art. 195 - CARACTER DE LA ZONA.

El caracter de esta zona será el de espacio libre privado social, que podrá ser público por cesión de sus propietarios al Excmo. Ayuntamiento de Simancas.

2.- CONDICIONES GENERALES.

Art. 196

- TRATAMIENTOS.

Deberá tratarse conforme al plano de "Tratamientos y pavimentación".

Art. 197

- PISCINAS.

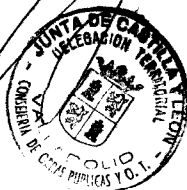
Según el artículo 52.

Art. 198

- EXPROPIACION.

Si en la franja que en su día el M.O.P. expropió para construcción de la citada autovía estuviera incluida alguna instalación deportiva, sus propietarios no podrán reclamar nada en concepto de la citada construcción.

DILIGENCIA: Para haber constado que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 30 NOV 1978  
 Valladolid, 14 MAYO 1987  
 El Funcionario,



CAPITULO XI.- ZONA ESPECIAL.

Art. 199

- DEFINICIÓN DE ZONA.

Esta zona comprende los terrenos situados en las zonas que el P.G.O.C. de Valladolid denomina Zonas Especiales (capitulo XIII, de sus normas).

1.- CONDICIONES DE USO.

Art. 200

- USOS. Y REGIMEN URBANISTICO.

Los indicados por el P.G.O.C. de Valladolid.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en su forma por la Comisión Provincial de Valladolid, en sesión celebrada el 14 MAYO 1987.  
El Funcionario,





CAPITULO XII.- ZONA DE SERVICIO E INSTALACIONES.



Art. 201

- DEFINICION DE ZONA, Y USO.

Esta zona comprende los terrenos destinados a localizar las diferentes instalaciones que son:

Depuradora de aguas sucias.

Captación de aguas y tratamientos.

Transformadores electricos.

Agua caliente, y calefacción común.

Captación de aguas para riego. etc.

Su localización podrá ajustarse o variarse si se considerara necesario para su realización según el proyecto de urbanización.

1.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art. 202

- VOLUMEN Y ALTURA MAXIMA.

Volumen el estrictamente necesario para el uso a que se destina, justificado en proyecto.

Altura máxima, la minima necesaria justificada en proyecto.

2.- CONDICIONES ESTETICAS.

Art. 203

- ESTETICA.

Su apariencia externa se ajustará lo más posible al efecto de no sufrir deterioro el paisaje. Deberá justificarse este extremo en proyecto .

3.- CONDICIONES GENERALES.

Art. 204

- PROTECCION, SEGURIDAD, y CARACTERISTICAS.  
 Se ajustarán a las normas marcadas, y a las que dicte el Ministerio de Industria Dirección General de Sanidad, Ministerio de la Vivienda, y Excmo. Ayuntamiento de Simancas.

DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente documento ha sido aprobado y autorizado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 30 NOV 1978.  
 Valladolid, 14 MAYO 1987.  
 El Funcionario,



CAPITULO XIII.- INSTALACIONES.



Art. 205

- AGUA POTABLE.

Se deberán efectuar las captaciones de agua necesarias, dando a esta el tratamiento adecuado para su potabilización, de acuerdo con las normas de la Dirección General de Sanidad, y Ministerio de la Vivienda. La dotación de agua potable no será menor de 250 litros por habitante y día, y la red estará calculada para suministrarlos en 12 horas como máximo.

Art. 206

- RIEGO.

La captación de agua para riego, responderá a las siguientes características:  
Superficie total a regar: 10 Ha.

La red, de ser independiente de la de agua potable, estará calculada para poder regar las 10 Ha. en 16 horas.

Art. 207

- CAPTACIONES.

La captación de agua potable y la de riego podrán ser la misma, o distinta; de ser la misma, el aforo total será la suma de los necesarios para ambas. Podrán ser por pozo o por captación del río Pisuerga, o por captación de la Red General que en su día se establezca. La promotora de la urbanización, está obligada a suministrar los caudales indicados.



Art. 208

- SANEAMIENTO, ALCANTARILLADO.

La red de saneamiento se ajustará a lo especificado en el plano correspondiente. Se ejecutará de acuerdo con la N.T.E. I.S.A. del Ministerio de la Vivienda, como nivel mínimo, salvo que se justifique otra solución en el proyecto de urbanización.

Art. 209

- DEPURACION Y VERTIDO.

La depuración se efectuará por oxidación total.

Como mínimo se empleará el sistema G de la N.T.E. I.S.D. esto es el sistema de aireación prolongada mediante soplantes.

Se ejecutará de acuerdo con la N.T.E.

I.S.D. del Ministerio de la Vivienda como nivel mínimo, salvo que se justifique otra solución en el proyecto de urbanización.

El vertido se efectuará al río Pisuerga.

Art. 210

- ELECTRICIDAD.

La red de distribución eléctrica estará calculada como mínimo para un posible nivel de electrificación de 8 Kw para cada vivienda de baja densidad, y un nivel de 5 Kw para las viviendas de media densidad y las de la zona residencial comercial. Se deberá ajustar a las normas N.T.E. I.E.B del Ministerio de la Vivienda, y a la del Ministerio de Industria M.I-BT-1974 así como a las indicaciones que este último considere oportuno formular.

Art. 211

## - ALUMBRADO PUBLICO.

Se deberá disponer de puntos de alumbrado público en todas las zonas públicas, los siguientes niveles mínimos de iluminación media:

Entrada de la urbanización: Zona comercial,  
10 luxes.

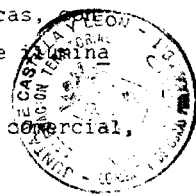
Viario principal

Via colectoras: 7,5 luxes.

Via de reparto: 5 luxes.

Plaza: 10 luxes.

Cumpliendo las normas N.T.E. I.E.A salvo justificación en proyecto de urbanización.



Art. 212

## - TELEFONOS.

Se proveerá una canalización para la instalación de la red telefónica. De acuerdo con la N.T.E. I.A.T del Ministerio de la Vivienda.

Art. 213

## - INSTALACIONES DIVERSAS.

Se pueden establecer cuantas instalaciones se consideren necesarias, o convenientes para la urbanización, como calefacción y agua caliente central etc. En cualquier caso deberán ajustarse a las normas que crea oportuno dictar el Ministerio de la Vivienda, Ministerio de Industria, Dirección General de Sanidad, y el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

Art. 214

- ADAPTACIONES.

El proyecto de urbanización podrá efectuar cuantas adaptaciones o transformaciones sean necesarias para la ejecución material de las obras, en conformidad con el artículo 15-2 de la Ley del Suelo.

Art. 215

- DERECHO DE REINTEGRO COSTOS DE REDES DE INSTALACIONES.

La promotora de la urbanización estará asistida del derecho a reintegro a que se refiere la Ley del Suelo en vigor en su artículo 121.1.a)

DILIGENCIADO por el Sr. Funcionario que el presente documento ha sido  
do en la Sesión celebrada el 20 NOV 1987  
nism  
14 NOV 1987  
El Funcionario.



*[Handwritten signature]*

CAPITULO XIV. - VIALES.

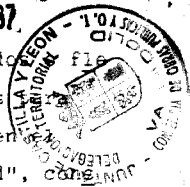
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 30 NOV 1978

Art. 216

VIALES PRINCIPALES

Valladolid, 14 MAYO 1977.  
El Funcionario

Podrán efectuarse con firmes rígidos flexibles, y deberán estar calculadas para un tráfico medio; son los indicados en el correspondiente plano de "Vialidad", con una anchura de vía colectora, y vías de reparto.



Art. 217

VIALES SECUNDARIOS.

Son los indicados como tales en el plano "Vialidad", y deberán definirse en el proyecto de urbanización. Pueden ser suprimidos si el citado proyecto lo considera necesario.

Art. 218

VIALES TERCIARIOS.

Son los de distribución interna de la parcela, y se marcarán en el proyecto de urbanización o en el proyecto de las edificaciones de la parcela, según los casos. Pueden distribuirse a más de una parcela de acuerdo con el plano "Vialidad"; o de distinta forma si se ponen de acuerdo los propietarios afectados.

Art. 219

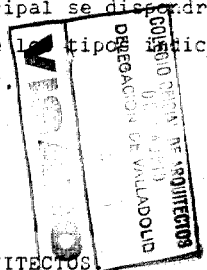
REDUCTORES DE VELOCIDAD.

En el sistema viario principal se dispondrán reductores de velocidad de tipo convencional, indicados en el plano "Vialidad".

VALLADOLID MAYO DE 1977.

LA PROPIEDAD.

LOS ARQUITECTOS



INDICE DE PLANOS.-

INFORMACION.

Información 00- Situación Plan Comarcal.

- 1.- TOPOGRAFICO.
- 2.- ESTADO ACTUAL.
- 3.- CATASTRAL.

PLANARIENTO.

- 4.- DESARROLLO URBANISTICO.
- 5.- VIALIDAD.
- 6.- SECC. VIALES.
- 7.- SERVIDUMBRES DE PASO.
- 8.- PAVIMENTACION. TRATAMIENTOS.
- 9.- ESTRUCTURA URBANISTICA.
- 10.- ORDENACION DE VOLUMEN.
- 11.- ESPACIOS LIBRES.
- 12.- DOTACIONES.
- 13.- RETRANQUEOS ESPECIALES.
- 14.- PARCELARIO.
- 15.- SANEAMIENTO.
- 16.- ABASTECIMIENTO.
- 17.- ELECTRICIDAD.
- 18.- PLAN DE ETAPAS.

