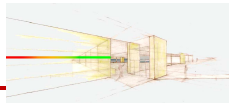
# ESTUDIO DE DETALLE

*"Prohibición para instalación de mobil-home en el casco urbano"*

**Promotor:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZUELA DEL MONTE.

**Arquitecta:** Dª. PATRICIA MATESANZ GARCÍA



# INDICE

**DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA**

**I. ACTOS PREVIOS**

I.1.- ENCARGO Y OBJETO

I.2.- EQUIPO REDACTOR

**II. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN**

II.1.- NORMATIVA ESTATAL

II.2.- NORMATIVA AUTONÓMICA

**III. REGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN**

**IV. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

**DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**

**I. OBJETO**

**II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

**III. REGIMENT URBANÍSTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

III.1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

III.2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

**IV. RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO**

IV.1.- SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL AFECTADO

IV.2.- SOBRE LA ORDENACIÓN URBANA

IV.3.- SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

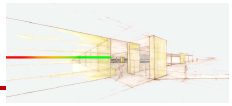
IV.4.- SOBRE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

IV.5.- SOBRE LA CALIDAD URBANA Y LA COHESIÓN SOCIAL

IV.6.- SOBRE LA AFECCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL DE ZARZUELA DEL MONTE

IV.7.- SOBRE EL ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO

IV.8.- SOBRE LA AFECCIÓN A ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATIURALES O TECNOLÓGICOS, QUE HAYAN SIDO DELIMITADAS POR LA ADMINISTRCIÓN



COMPETENTE

IV.9.- SOBRE LA AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

IV.10.- SOBRE LA AFECCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN REGIONAL EN MATERIA DE RUIDO

IV.11.- SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IV.12.- SOBRE LA AFECCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLES SOBRE EL IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE OTROS COLECTIVOS SOCIALES

**V. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LAS NUM DE ZARZUELA DEL MONTE**

**VI. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA ORDEN FOM/1572/2006**

**VII. TRÁMITE AMBIENTAL**

**VIII. TRAMITACIÓN**

**IX. RESUMEN EJECUTIVO**

IX.1. ALZANCE DE LA MODIFICACIÓN

IX.2. ÁMBITO POR EL QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

IX.3. DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN

IX.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE SE MODIFICAN

**DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA**

**I. NORMATIVA ACTUAL**

**II. NORMATIVA MODIFICADA**

**DN-NU. PLANOS**

# MEMORIA INFORMATIVA

## I. ACTOS PREVIOS

### *I.1. ENCARGO Y OBJETO:*

Se redacta el presente documento por encargo del Ayuntamiento de Zarzuela del Monte con el fin de ***prohibir las móvil-home o viviendas móviles, casas móviles y caravanas en toda la Suelo urbano (consolidado y no consolidado)*** en toda la Suelo urbano (consolidado y no consolidado) del municipio de Zarzuela del Monte y de sus anejos, Urbanización "Las Jarillas".

### *II.1. ESQUIPO REDACTOR:*

El presente documento ha sido redactado por Patricia Matesanz García, arquitecta colegiada 3.116 de COACYLE Segovia.

## II. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

### *II.1. NORMATIVA ESTATAL:*

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

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

- R.D.1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

### *II.2. NORMATIVA AUTONÓMICA:*

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, 9/2004, de 28 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 14/2006, de 4 de diciembre, 3/2010, de 26 de marzo, 1/2013, de 28 de febrero y 7/2013, de 23 de septiembre y 7/2014, de 12 de septiembre.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre, 17/2008, de 23 de diciembre, 9/2010, de 30 de agosto, 19/2010, de 22 de diciembre, 1/2012, de 28 de febrero, 7/2014, de 12 de septiembre, 8/2014, de 14 de diciembre, 4/2015, de 24 de marzo, y 2/2017, de 4 de julio.

- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio, 10/2013, de 7 de marzo, 24/2013, de 27 de junio, Ley 11/2013, de 23 de diciembre, Decreto 32/2014, de 24 de julio, y Decreto 6/2016, de 3 de marzo.

- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- Ley 12/2002, de 11 julio 2002, del Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- Ley 3/1998 de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Zarzuela del Monte (en adelante NUM), aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia con fecha 17 de junio de 2011 (BOCyL nº 214, de 7 de noviembre de 2011). Asimismo, resultan de aplicación las Modificaciones de las NUM que pudieran afectar a los ámbitos objeto del presente documento.

## IV. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Recientemente se están recibiendo multitud de consultas en el Ayuntamiento de Zarzuela del Monte por vecinos interesados en instalar en el casco urbano una móvil-home, vivienda móvil, siendo esta un tipo de instalación que se considera no acorde ni con las condiciones estéticas del municipio, ni con el CTE, ni con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Aun así, nos encontramos con un vacío legal para denegar rotundamente este tipo de instalaciones, por lo que la corporación del Ayuntamiento de Zarzuela del Monte ha decidido redactar este Estudio de Detalle para zanjar de una vez este problema que está surgiendo en el municipio.

Hasta la actualidad, se contestaba con el siguiente informe a toda persona que consultaba en las dependencias municipales, deseando ir más allá y prohibir directamente este tipo de construcciones móviles.

***INFORME SOBRE MOBIL-HOME:***

***Sobre la necesidad de obtención de previa licencia***

*Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León,*

*TÍTULO IV Intervención en el uso del suelo*

*CAPÍTULO I*

*Licencia urbanística*

*Art. 97.1. Actos sujetos a licencia*

*n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.*

*Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*

*TÍTULO IV Intervención en el uso del suelo*

*CAPÍTULO I Licencia urbanística*

*Sección 1.ª—Actos sujetos*

*Art. 288. Actos sujetos a licencia urbanística.— Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:*

*a) Actos constructivos:*

*9.º La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.*

*No hay duda de que la expresión literal "implantación de instalaciones prefabricadas" permite englobar, sin mayores esfuerzos interpretativos, tanto las "mobil-home" en un sentido amplio, como las caravanas*

*como modalidad de aquellas ya que, a efectos de este informe estamos ante un alojamiento estable, aun cuando no sean continuado, excluyendo su posible consideración como vehículo para acampada o similar. Además, se ha tenido acceso a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 10 de junio de 1999:" Las características del "mobil home" (...) impide hablar de construcción, pero no de instalación de una verdadera casa prefabricada que, aún transportable, se halla concebida para permanecer establemente anclada (...) la preparación del terreno y el acondicionamiento exterior (...) evidencian la fijeza de la instalación en la finca donde el módulo se aloja y la transformación de la parcela en un espacio destinado al recreo y esparcimiento de sus temporales moradores (...) La actuación que sanciona la resolución recurrida no es pues la acampada en terreno propio, sino la instalación en él de una casa prefabricada que, **aun siendo móvil, se halla por sus características y acondicionamiento destinada a permanecer fija en el terreno**, al objeto de proporcionar a sus propietarios un alojamiento estable, aun cuando no lo sea continuado".*

*Por lo que el acto sometido a licencia es la implantación de un elemento prefabricado que debe quedar perfectamente descrito en la documentación técnica que en todo caso debe aportarse debiendo cumplir, tanto el elemento prefabricado como su implantación resultante, la normativa urbanística que resulte de aplicación.*

***Sobre la necesidad de cumplir el Código Técnico de Edificación***

*El artículo 2 del RD 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, al regular el ámbito de aplicación, dispone en sus apartados 1 y 2:*

*1. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.*

*2. El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, **que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente**, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.*

*Así pues, para que una edificación no esté incluida en el ámbito de aplicación del CTE deben darse tres requisitos conjuntamente: su levantamiento debe ser técnicamente sencillo, su uso no tendrá carácter residencial y su instalación carecerá del requisito de disponer de licencia. **Como hemos visto, las "mobil-home" están sujetas a licencia urbanística y su carácter residencial, aun siendo provisional o móvil, está fuera de toda duda.***

***Sobre la documentación exigible para el otorgamiento de la autorización***

*Ley 38/1999, de Ordenación de la edificación*

*Artículo 2. Ámbito de aplicación.*

> *2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:*

*a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta*

*Artículo 4. Proyecto*

*1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.*

# MEMORIA VINCULANTE

## I. OBJETO

Con el presente documento ***se pretende prohibir las móvil-home o viviendas móviles, casas móviles y caravanas en toda la Suelo urbano (consolidado y no consolidado)*** del municipio de Zarzuela del Monte y de sus anejos, Urbanización "Las Jarillas".

Las Normas Urbanísticas Municipales, y Modificación de Normas urbanísticas Municipales de Zarzuela del Monte, aprobadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, acuerdo 17 de junio de 2011 y publicadas el 07 de noviembre de 2011 dejan sin especificar claramente el permiso, autorización o prohibición de este tipo de "viviendas"

En las normas de aplicación en el municipio existe un vacío legal en cuanto a la instalación de móvil-home o viviendas móviles, siendo deseo del impulsor del presente estudio de detalle la prohibición de este tipo de instalaciones por su incumplimiento principalmente en cuanto al CTE y a las condiciones estéticas de la zona, así como a las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas en la Orden 29/02/1944.

## II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Zarzuela del Monte, como administración local, como instrumento para prohibir en todo el casco urbano del municipio, incluyendo sus anejos y urbanizaciones, la instalación de móvil-home, casas móviles, caravanas y cualquier tipo de vivienda móvil.

El Reglamento de Urbanismo que desarrolla la Ley, en su artículo 169 establece que todos los cambios que se introduzcan en Estudios de Detalle, Planes Parciales o Planes Especiales se consideran como modificación de dichos instrumentos, y en su artículo 131 indica que el Estudio de Detalle es el mecanismo de planeamiento de desarrollo adecuado para la modificación de la ordenación detallada, no alterándose bajo ningún concepto las determinaciones de ordenación general establecidas por la Normas Urbanísticas Municipales y Modificación de Normas urbanísticas Municipales de Zarzuela del Monte.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

El artículo 169.3.b)3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deben contener la identificación y

justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado.

***III.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:***

Las modificaciones incluidas en el presente Estudio de Detalle no suponen alteración alguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por las vigentes NUM de Zarzuela del Monte respecto a lo establecido por la legislación urbanística en el ámbito al que afecta.

En este sentido, en relación con la modificación propuesta, el nuevo punto propuesto no supone modificación de la clasificación como suelo urbano del ámbito al que se refiere, dado que solo afecta exclusivamente a un aspecto muy específico de la ordenación.

***III.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA:***

No se ve afectada una parcela o zona en concreto del municipio, si no toda la Suelo urbano (consolidado y no consolidado) de Zarzuela del Monte, por lo que no se redacta este Estudio de Detalle para una Ordenación Detallada de una única zona.

## IV. RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLIACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO

Las vigentes NUM de Zarzuela del Monte se encuentran adaptadas a la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento.

En relación con las determinaciones del presente documento y su vínculo con la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, se deben hacer las siguientes consideraciones:

***IV.1. SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL AFECTADO.***

El Estudio de Detalle que se pretende afecta a toda la Suelo urbano (consolidado y no consolidado) del término municipal de Zarzuela del Monte.

***IV.2. SOBRE LA ORDENACIÓN URBANA.***

El presente Estudio de Detalle tiene como uno de sus fines expresos, tal como expresa el artículo 34 de la LUCyL, resolver las necesidades detectadas en los ámbitos de suelo objeto del documento – prohibir la instalación de viviendas móviles -, evitando el deterioro del entorno urbano.

Asimismo, el documento se inscribe en una de las más claras estrategias de la LUCyL, respondiendo a las necesidades que la sociedad demanda buscando soluciones a los problemas urbanísticos planteados.

***IV.3. SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.***

Señala el artículo 36.1 de la Ley 5/1999 que "…el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria…" Tal y como se puede comprender, el documento que se presenta asume plenamente el espíritu de la ley, por cuanto las edificaciones que se prevén no varían en el supuesto amparado por este documento con respecto a las previstas en el planeamiento original, no pudiendo en ningún caso afectar a la densidad humana o el número de viviendas del término municipal, por lo que el impacto sobre estos parámetros es nulo.

En cuanto a la protección del medio ambiente, objetivo recogido en el artículo 36.2 de la LUCyL, las modificaciones recogidas en el presente documento no suponen alteración con respecto a los objetivos planteados inicialmente por el planeamiento general. Respecto a la movilidad sostenible, recogido en el artículo 36.bis de la citada Ley, señalar que, la red de vías públicas diseñada, no se ve afectada.

Por último, señalar que no se encuentra en el ámbito de la modificación ningún elemento natural conocido susceptible de ser alterado.

***IV.4. SOBRE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.***

Uno de los objetivos que estipula el artículo 37.a) de la reiterada Ley de Urbanismo es favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico. Efectivamente, al margen del concreto y obligado ordenamiento jurídico regional sobre la materia, el planeamiento urbanístico de Zarzuela del Monte posee las herramientas normativas suficientes para garantizar la protección del patrimonio cultural.

Así, las vigentes NUM incluyen el Catálogo Arqueológico, específico sobre las condiciones de protección del patrimonio arqueológico. En relación con el presente documento, se debe señalar que de los datos obrantes en las NUM se desprende que no existe afección sobre el patrimonio arquitectónico o arqueológico en el ámbito al que afecta.

***IV.5. SOBRE LA CALIDAD URBANA Y LA COHESIÓN SOCIAL.***

Los objetivos que plantea el artículo 38 de la LUCyL para el planeamiento urbanístico se reflejan en el presente documento conforme a lo expuesto a continuación:

La concreción y aplicación de determinados parámetros urbanísticos sobre la Suelo urbano (consolidado y no consolidado) afectada supondrá una mejora de la calidad urbana por cuanto contribuirá, en el ámbito afectado, a una mejor implantación del uso residencial propuesto acorde a con las características del entorno edificatorio materializado.

Todo ello redundará en la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población.

### *IV.6. SOBRE LA AFECCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE AL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL DE ZARZUELA DEL MONTE.*

**1.-** El presente Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para modificar y concretar la ordenación en los ámbitos de suelo urbano a los que afecta, por cuanto su objeto es prohibir un tipo de instalación en el interior del municipio.

Asimismo, el Estudio de Detalle contiene las determinaciones y la documentación necesarias para el fin específico que se redacta y contiene los documentos necesarios que reflejan suficientemente las determinaciones y en especial los cambios introducidos, incluyendo el presente apartado MEMORIA VINCULANTE donde se exponen los siguientes aspectos:

1.- La justificación de la conveniencia de las modificaciones, acreditando su interés público.

2.- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran.

3.- El análisis de la influencia de las modificaciones sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

**2.-** En relación con el artículo 172 del RUCyL, la ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle no supone alteración de los espacios libres públicos y equipamientos públicos respecto a lo inicialmente previsto por las NUM de Zarzuela del Monte.

**3.-** En cuanto al artículo 173 del RUCyL, el Estudio de Detalle propuesto no supone incremento de la edificabilidad asignada a la Suelo urbano (consolidado y no consolidado) del municipio, manteniéndose el índice de edificabilidad asignado por la ordenanza de aplicación, por lo que no resulta necesario prever incremento alguno de las reservas previstas de equipamientos o espacios libres públicos.

**4.-** Analizando por elevación la modificación de planeamiento como mecanismo tasado para adaptar o corregir una realidad concreta a determinadas necesidades es oportuno realizar una

serie de consideraciones.

El ius variandi o la potestad innovadora de la Administración son términos que la Doctrina y la Jurisprudencia han acuñado para señalar la facultad del planificador de modificar el planeamiento urbanístico. Amparada en la legislación vigente, la facultad es inherente a la función planificadora, entendiendo ésta como algo dinámico y con obligación de adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad del modo más adecuado al interés general.

Asimismo, la jurisprudencia ha reconocido en el ius variandi el mecanismo idóneo para asumir los nuevos requerimientos sociales, no solo en su aspecto cuantitativo o demográfico, sino desde el cualitativo que se vincula con las expectativas, a menudo cambiantes, de los grupos sociales.

La potestad planificadora resulta esencialmente discrecional, lo que implica que la Administración posee una amplísima libertad para determinar el modelo de ordenación general y detallada. Los límites de la potestad son tanto menores cuanto más se desarrolla y concreta el planeamiento, y por tanto, la ordenación. Una vez fijado el modelo y los criterios de ordenación urbanística debe reducirse la libertad del planificador como consecuencia de la opción elegida con la que ha de guardar coherencia.

En este sentido, las modificaciones incluidas en el planeamiento a través del presente Estudio de Detalle presentan un grado de concreción tal que imposibilita la compatibilidad con otras posibles utilizaciones.

### *IV.7. SOBRE EL ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL PRESENTE EDUTIO DE DETALLE SOBRE LA ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO.*

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 58.2 de la Ley 5/99 y 169.3 de su Reglamento, y en relación al análisis de la influencia de las modificaciones propuestas sobre la ordenación general del municipio, se debe hacer constar que debido tanto al carácter concreto de las variaciones diseñadas como a su alcance no pueden invocarse repercusiones negativas que posibiliten lecturas equívocas del objetivo perseguido, y permiten afirmar que no se ven afectados ni los objetivos ni los criterios establecidos por el planeamiento general vigente.

En el cuerpo del presente documento ha quedado acreditada la condición contenida – en su concepto y en su desarrollo- de las variaciones propuestas.

### *IV.8. SOBRE LA AFECCIÓN A ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS, QUE HAYAN SIDO DELIMITADOS POR LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE.*

El presente documento no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales y tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, no

precisándose el informe previo de la Agencia de Protección Civil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento Urbanístico.

***IV.9. SOBRE LA AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.***

El presente Estudio de Detalle no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, no precisándose el informe previo del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

***IV.10. SOBRE LA AFECCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN REGIONAL EN MATERIA DE RUIDO.***

De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 5/2009, de Ruido de Castilla y León, los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico deberán incluir una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

***IV.11. SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICOE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.***

De acuerdo con el artículo 136.2 del RUCyL, se debe incorporar un estudio económico que recoja las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este sentido, las propias NUM de Zarzuela del Monte contenían en su Memoria Vinculante un Informe de Sostenibilidad Económica en el que se evaluaba la repercusión económica del desarrollo del suelo urbano sobre la Hacienda Pública Local y se justificaba la viabilidad económica de las Normas, y en el que se fundamentaba la suficiencia y adecuación del suelo

destinado a usos productivos.

***IV.12. SOBRE LA AFECCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE OTROS COLECTIVOS SOCIALES.***

La ordenación existente, la cual no se modifica, en el municipio de Zarzuela del Monte, tuvo en cuenta la trama urbana en la que se inserta y las necesidades de los diferentes colectivos sociales.

## V. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LAS NUM DE ZARZUELA DEL MONTE

Se entiende que el presente documento es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado, tal como se establece en el TITULO VIII: Desarrollo y Gestión del planeamiento de las NUM de Zarzuela del Monte, para incorporar un nuevo parámetro con la prohibición de instalación de viviendas móviles.

El presente Estudio de Detalle recoge lo señalado por las NUM en relación a la delimitación de los ámbitos afectados en los planos correspondientes.

## VI. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA ORDEN FOM/1572/2006

En relación con la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), el presente documento se encuentra vinculado a lo estipulado para los Estudios de Detalle en el artículo 25, puesto que tiene por objeto prohibir la instalación de construcciones móviles con uso residencial.

La estructura de la documentación presentada se corresponde con la establecida por la citada Instrucción.

## VII. TRÁMITE AMBIENTAL

De acuerdo con los establecido en e l art. 52. Bis de la LUCYL “Conforme a la legislación básica del Estado en materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas las revisiones y modificaciones que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente” señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. En el mismo sentido se expresa el art 157.2 del RUCYL.

En el caso de la modificación propuesta en el presente estudio de detalle, no se considera necesario el trámite ambiental, ya que no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en

el art. 52.bis de la LUCYL o su equivalente art. 157.2 del RUCYL puesto que:

- No clasifica suelo urbano o urbanizable en suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No se modifica la clasificación de las vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rustico de protección natural.
- No se modifica la clasificación del suelo en espacios naturales protegidos.
- Al no clasificar suelo urbano o urbanizable, no se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

## VIII. TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle se tramitará por el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la LUCyL y su reglamento.

Se observarán las normas de tramitación que prescribe el art. 52 de la LUCyL y art. 154 y 155 del RUCyL relativas a la aprobación inicial del documento, publicación, remisión de la documentación a los organismos competentes y periodo de información pública.

## IX. RESUMEN EJECUTIVO

En el presente apartado responde a lo previsto en el art. 136.1 del RUCyL que requiere la inclusión de un capítulo denominado “Resumen ejecutivo” con el contenido que se indica a continuación:

### *IX.1. ALZANCE DE LA MODIFICACIÓN*

La delimitación del ámbito en la que la ordenación proyectada especifica una prohibición de instalación de un tipo de viviendas a cumplir en toda la Suelo urbano (consolidado y no consolidado) del municipio, incluyendo la urbanización “Las Jarillas”.

### *IX.2. ÁMBITO POR EL QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS*

En relación con el art. 53.1 de la Ley Regional y art. 156 de su reglamento, el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º, 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del art. 288 del RUCyL en la parcela en cuestión.

### *IX.3. DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN*

La duración de la suspensión alcanzará desde la publicación oficial del acuerdo que la produce hasta la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle que la motivó, o como máximo durante 1 año por tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo de acuerdo con lo establecido por el artículo 156.5 del RUCyL.

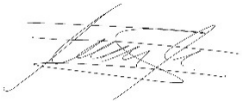
### *IX.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE SE MODIFICAN*

No se modifica ningún parámetro urbanístico de las actuales NUM de Zarzuela del Monte.

Y para que así conste, se firma la presente memoria del Estudio de Detalle para la ***prohibición de instalación de las móvil-home o viviendas móviles, casas móviles y caravanas en todo el Suelo urbano (consolidado y no consolidado)*** del municipio de Zarzuela del Monte y de sus anejos, Urbanización “Las Jarillas”.

Zarzuela del Monte, Mayo de 2025.

LA ARQUITECTA



Fdo: Dª. Patricia Matesanz García

# NORMATIVA URBANÍSTICA

## I. NORMATIVA ACTUAL

### SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

**Art. 5.2.5** CONDICIONES DIMENSIONALES

Serán de aplicación las determinaciones establecidas a continuación en cada una de las zonas delimitadas como **Zona 1.1** y como **Zona 1.2**.

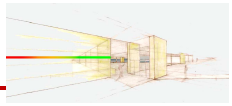
En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la Alineación u otro recurso que garantice tal continuidad.

**Se establece una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda, en edificación de 3,50 m. de altura y adosado a lindero trasero o medianero.**

No podrá ocupar más del 40% del espacio libre de la parcela, ni 70 m², ni encontrarse separada de la edificación principal de vivienda más de 25 m.

En el nivel 2*, se establece una ocupación complementaria sobre rasante para uso de garaje, en cuerpo de edificación de dimensiones máximas: 3,50 m. de altura de cornisa, 4 m. de frente y 8 m. de fondo.

Este cuerpo deberá adosarse a lindero lateral o trasero.



## Ordenanzas

### Zona 1.1. Edificación alineada. Casco tradicional

- **Objetivos**

Potenciar la imagen concentrada de los núcleos.
Considerar como tipología urbana básica la de manzana cerrada, si bien admitiendo otras tipologías (viviendas adosadas, en hilera o línea, pareadas o aisladas).
Mantenimiento del diseño de los espacios libres y el trazado urbano original, sin perjuicio de una adecuada mejora y conservación.
Autorizar, junto al uso residencial, una multiplicidad de usos.

- **Ámbito Territorial**

Comprende el área de suelo y edificación incluidos en la ordenación zonal de los planos titulados Ordenación y Gestión.

- **Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la Zona 1.1.**

a) Tipología Edificatoria:
   - Edificación en manzana cerrada
   - Edificación unifamiliar aislada
   - Edificación unifamiliar pareada
   - Edificación unifamiliar adosadas en hilera o fila

b) Altura de la edificación.- Planta baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta; altura máxima de cornisa 7,50 m.

c) Uso característico.- Residencial

d) Usos permitidos:
   - Oficinas y comercios en sus tres categorías
   - Uso de almacenes en sus tres categorías
   - Uso de aparcamiento

- Uso dotacional
- Uso hotelero en sus tres categorías
- Uso sanitario
- Uso agrario
- Uso industrial categorías 1º y 2ª
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:
- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial categoría 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado

f) Sótanos: De acuerdo con el glosario de términos urbanísticos, se considera sótano, la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. No computará como planta.

g) Semisótano: La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en algunos de sus puntos a más de 0,90 metros sobre la rasante de la acera o del terreno natural den contacto con la edificación. Computará como planta.

h) Condiciones estéticas y de acabado: Se cumplirán las especificaciones recogidas en el Título V.

- **Intensidad de Uso**

El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Ordenación y Gestión, y sin descontar las superficies de los patios de parcela si los hubiera.
Las alineaciones exteriores, serán las establecidas en el conjunto de planos.

- **Parcela mínima**

100 m²; se exceptúan de la condición de parcela mínima a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas, siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a la aprobación de las Normas.

- **Frente mínimo**

6 m/l; se exceptúan de la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas, siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a la aprobación de las Normas.

- **Frente máximo**

Se fija en 25 m/l. excepcionalmente las parcelas tengan un frente superior a 25 m/l, extremo que deberá ser justificado debidamente, podrá autorizarse por el Ayuntamiento edificaciones que superen los 25 m/l de fachada, si bien deberá procurarse en estos casos un diseño que aligere y disminuya la longitud. Debiendo aportarse un Estudio de Impacto medioambiental.

- **Vivienda colectiva**

En aquellas viviendas colectivas que se proyecten no se podrá dar el mismo acceso a más de seis (6) viviendas.

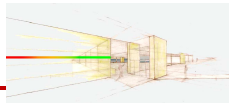
- **Cuerpos volados**

No se permiten cuerpos volados cerrados, pero si los balcones o miradores tradicionales, a una altura mínima de 3 metros y con un ancho a la vía pública no superior a 50 cm.

-

- **Ocupación**

| Superficie de parcela en m² | Ocupación |
|---|---|
| - de 100 m² | 100 % |
| 101 m² a 150 m² | 80 % |
| 151 m² a 300 m² | 50 % |
| 301 m² a 500 m² | 40 % |



| | |
|---|---|
| 501 m² a 700 m² | 30 % |
| + de 700 m² | 25 % |

- **Retranqueos**

a) A fachada

El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial.

La alineación exterior, siempre que no coincida con la edificación, deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

El retranqueo de la edificación será optativo.

b) A linderos laterales

El retranqueo de la edificación será optativo.

c) A fondo de parcela

El retranqueo de la edificación será optativo.

## Zona 1.2. Edificación alineada. Áreas de transición

- **Objetivos**

Facilitar el crecimiento armónico y sistemático de los cascos urbanos.
Diseñar los espacios libres, y el trazado urbano en aquellos espacios donde el desarrollo actual lo permita.
Considerar como tipología urbana básica la vivienda unifamiliar aislada admitiendo también otras tipologías (viviendas adosadas en línea y pareadas).

- **Ámbito Territorial**

Comprende el área de suelo y edificación incluidos en la ordenación zonal de los planos titulados Ordenación y Gestión.

- **Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la Zona 1.2.**

a) Tipología Edificatoria:
   - Edificación unifamiliar aislada
   - Edificación unifamiliar pareada
   - Edificación unifamiliar adosadas en hilera o fila

b) Altura de la edificación.- Planta baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta; altura máxima de cornisa 7,00 m.

c) Uso característico.- Residencial

d) Usos permitidos:
   - Oficinas y comercios en sus tres categorías
   - Uso de almacenes en sus tres categorías
   - Uso de aparcamiento
   - Uso dotacional
   - Uso hotelero en sus tres categorías
   - Uso sanitario
   - Uso agrario

- Uso industrial categorías 1º y 2ª
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:
- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial categoría 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado

f) Sótanos: De acuerdo con el glosario de términos urbanísticos, se considera sótano, la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. No computará como planta.

g) Semisótano: La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en algunos de sus puntos a más de 0,90 metros sobre la rasante de la acera o del terreno natural den contacto con la edificación. Computará como planta.

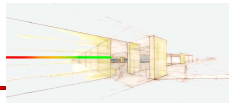
h) Condiciones estéticas y de acabado: Se cumplirán las especificaciones recogidas en el Título V.

- **Intensidad de Uso**

El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Ordenación y Gestión, y sin descontar las superficies de los patios de parcela si los hubiera.
Las alineaciones exteriores, serán las establecidas en el conjunto de planos.

- **Ocupación**

| Superficie de parcela en m² | Ocupación |
|---|---|
| - de 150 m² | 80 % |
| 151 m² a 300 m² | 50 % |
| 301 m² a 500 m² | 40 % |
| 501 m² a 700 m² | 30 % |



+ de 700 m² 25 %

- **Parcela mínima:** 150 m²

- **Frente mínimo**

8 m/l; se exceptúan de la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas, siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a la aprobación de las Normas.

- **Retranqueos**

a) A fachada

El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial.

En parcelas con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será optativo.

En parcelas con fondo superior a 15 metros de fondo, el retranqueo será de una décima parte (1/10) de la longitud desde el frente al fondo de la parcela.

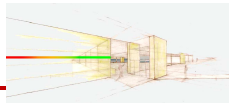
La alineación exterior, siempre que no coincida con la edificación, deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

b) A linderos laterales

En parcelas de hasta 13 metros de ancho el retranqueo a linderos es optativo, en parcelas de ancho superiores a 13 metros de cada lindero lateral la octava parte (1/8) del ancho de la parcela.

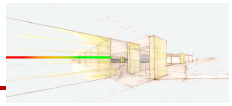
c) A fondo de parcela

En parcelas con fondo inferior a 9 metros el retranqueo es optativo. En parcelas con fondo superior a 9 metros será de una quinta parte (1/5) de la longitud desde el frente al fondo de la parcela.



- **Cuerpos volados**

No se permiten cuerpos volados cerrados, pero si los balcones o miradores tradicionales, a una altura inferior a 3 metros y con una distancia inferior a dos metros de los linderos laterales y del lindero posterior.



# CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2 EDIFICACION AISLADA

## SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

### Art. 5.3.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

La Zona **2**, corresponde a las áreas donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en los bordes del núcleo, donde la densidad disminuye progresivamente.

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, con las compatibilidades correspondientes.

La tipología predominante es la vivienda aislada, permitiéndose también la pareada, según lo contenido en el artículo 5.3.6 de la presente Normativa Urbanística.

### Art. 5.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II, el Título III y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

### Art. 5.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona **1**.

### Art. 5.3.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

Se estará a lo dispuesto para la Zona **1**.

## SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

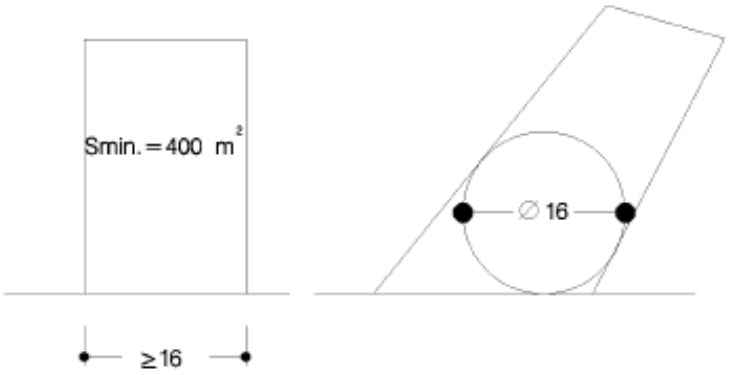
### Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. Superficie mínima..... 400 m²
2. Frente mínimo a vial..... 16 m.
3. Diámetro de circulo inscrito mínimo..... 16 m Ø.



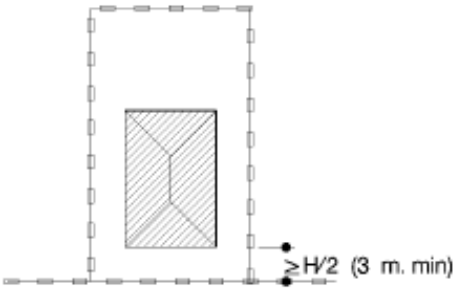

Via publica

**Art. 5.3.6** ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.




Via publica

La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

2. Posición respecto a los **linderos laterales y trasero**

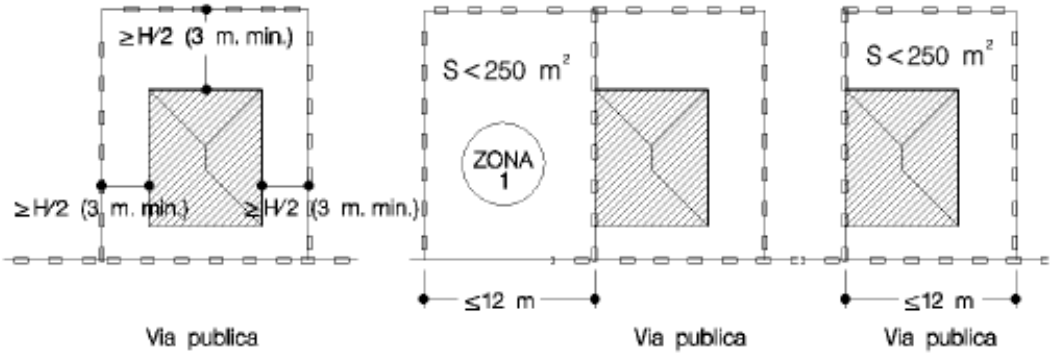
La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.

Podrá adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario.

En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

También podrá adosarse a lindero lateral en aquellas parcelas que linden con la zona de ordenanza 1 o con una parcela cuya superficie sea inferior a 250 m² o su frente a vial sea menor a 14 m.

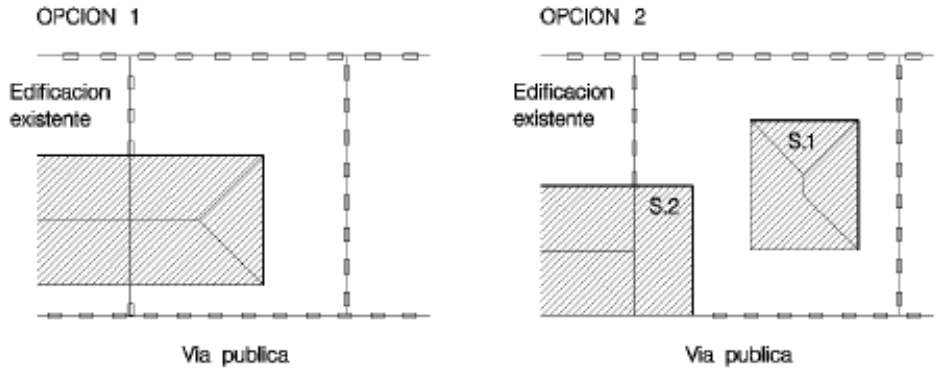
Igualmente podrá adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, actualmente existentes, sean menores de 250 $m^2$ y su frente a vial sea menor a 14 m.




3. **Medianerías**

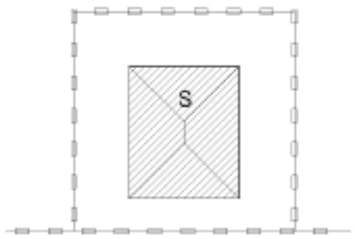
Si como consecuencia de las excepciones contempladas en el punto anterior, o por colindancia con una parcela con Zona de Ordenanza **1**, existiera en ella una edificación medianera, la nueva construcción deberá adosarse a ella según las condiciones expresadas anteriormente, o construir un cuerpo de edificación adosado a aquella que cumpla con las referidas condiciones.

No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los artículos 5.3.7 y 5.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.



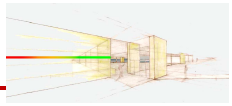

**Art. 5.3.7** OCUPACIÓN

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 30% de la parcela.




S≤30% SUP. PARCELA

Se establece una ocupación complementaria destinada a edificaciones auxiliares de locales no vivideros compatibles con la vivienda (almacenes de herramientas, porches, cenadores…), de 3,00 m de altura



máxima a cornisa.

No podrán ocupar más del 5% de la superficie de la parcela ni más de 40 $m^2$.

Podrán adosarse a linderos laterales y traseros, en cuyo caso no podrán rebasarse los 2,50 m de altura, al menos que se trate de una actuación conjunta o mediante acuerdo con el colindante.

Las construcciones permanentemente cerradas deberán ser edificaciones ligeras y desmontables.

Cuando no se trate de construcciones ligeras y desmontables, los materiales a emplear serán los mismos de las edificaciones principales.

### Art. 5.3.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

### Art. 5.3.9 ALTURAS

La altura de cornisa máxima será de 6,50 m., medida según el artículo 3.1.24.

En ningún caso existirán puntos de la fachada con altura superior a 7 m. medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

Para edificaciones situadas a menos de 6 m. de la Alineación Oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera y la natural del terreno.

Para edificaciones situadas a más de 6 m. de la Alineación Oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno.

## SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

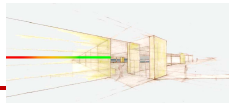
### Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

### Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 2 de la Zona **1**, artículo 5.2.11, con las siguientes precisiones:

1. Se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.
2. Además de la teja cerámica, se permite el uso de la teja de cemento, con los mismos tonos de color que los especificados para la Zona **1**.
3. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 5.2.11 relativas a materiales de fachada para el nivel 2 de la Zona 1.
4. Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 25% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.
5. No serán de aplicación las limitaciones contempladas en respecto del vuelo máximo permitido para la formación de balcones y aleros.
6. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m.



7. No será de aplicación lo dispuesto en la Zona 1 sobre los canalones y bajantes.

8. La alineación exterior se marcará con cerramiento que cumplirá lo establecido en el artículo 5.3.6.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

**Art. 5.3.12** USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

**Art. 5.3.13** USOS COMPATIBLES

Será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 2 de la Zona 1, artículo 5.2.13, permitiéndose el resto de los usos productivos no contemplados en dicho nivel, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

## CAPITULO 4. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

**Art. 5.4.1** ÁMBITO, DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

Se entiende por planeamiento asumido aquellos planes (en este caso Planes Parciales), que se han redactado de acuerdo con el anterior planeamiento, y cuyas determinaciones son asumidas como propias por estas Normas, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1. a) del artículo 129 del RUCyL.

Se delimita un ámbito dentro del Suelo Urbano:

- PAS.1: Urbanización "Las Jarillas": Plan Parcial aprobado el 27 de febrero de 2001, y publicado en el BOCyL el 11 de abril del mismo año.

Se considerará como anexo a estas Normas el documento del Plan Parcial que desarrolla este ámbito.

Respecto a lo en él contenido, se modifican los siguientes puntos:

- Ocupación: en las parcelas de uso residencial se establece una ocupación complementaria destinada a edificaciones auxiliares, de locales no vivideros compatibles con la vivienda (almacenes de herramientas, porches, cenadores…), de 3,00 m de altura máxima a cornisa.

  No podrán ocupar más del 5% de la superficie de la parcela ni más de 40 $m^2$.

  Podrán adosarse a linderos laterales y traseros, en cuyo caso no podrán rebasarse los 2,50 m de altura, al menos que se trate de una actuación conjunta o mediante acuerdo con el colindante.

  Las construcciones permanentemente cerradas deberán ser edificaciones ligeras y desmontables.

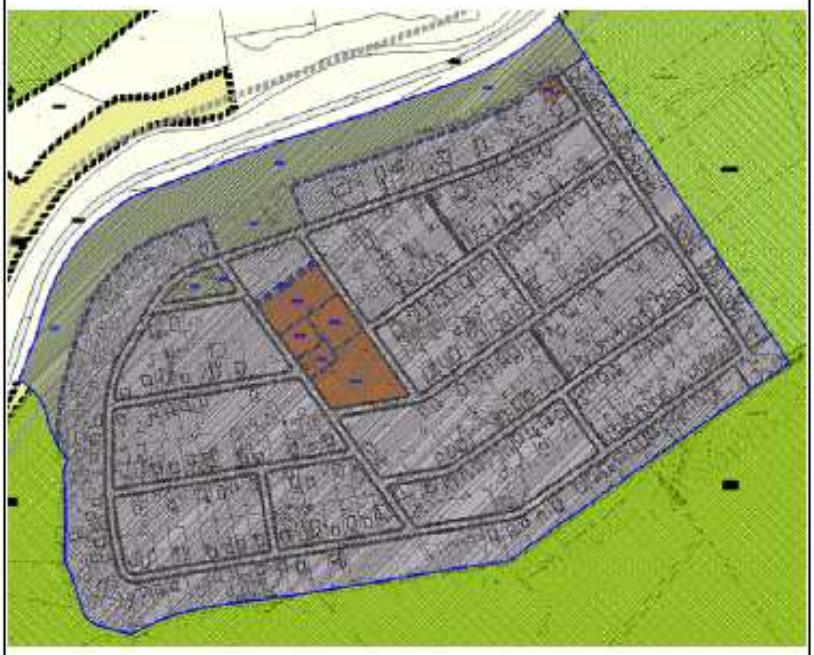
  Cuando no se trate de construcciones ligeras y desmontables, los materiales a emplear serán los mismos de las edificaciones principales.

- Condiciones higiénicas y estéticas: serán de aplicación las establecidas para la Zona 2.

| ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL | | | |
|---|---|---|---|
| NÚCLEO : | URBANIZACIÓN LAS JARILLAS | SUPERFICIE TOTAL (m2): | 457.264 |
| CLASIFICACIÓN: | URBANO CONSOLIDADO | USO PREDOMINANTE: | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |
| DENOMINACIÓN: | **PAS.1** | USOS COMPATIBLES: | HOTELERO |
| | | | EQUIPAMIENTO |

| CONDICIONES DIMENSIONALES | | | |
|---|---|---|---|
| | RESIDENCIAL | EQUIPAMIENTO | HOTELERO |
| TIPOLOGÍA | Aislada | Aislada | Aislada |
| SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA | 450 $m^2$ | 500 $m^2$ | 2000 $m^2$ |
| FRENTE MÍNIMO | 15 m | 10 m | 25 m |
| FONDO MÁXIMO EDIFICABLE | 16 m | 30 m | 25 m |
| OCUPACIÓN MÁX. | 30%.<br>Construcción auxiliar complementaria 5%, 40 $m^2$ | 40% | 30% |
| EDIFICABILIDAD | La resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura máximas. | | |
| ALTURA MÁXIMA | 1 planta + bajo cubierta<br>4,5 m | 2 plantas + bajo cubierta<br>7,5 m | 2 plantas + bajo cubierta<br>7,5 m |
| RETRANQUEOS | 4 m a frente de parcela<br>3 m al resto | 5 m a frente de parcela<br>3 m al resto | 5 m a frente de parcela<br>3 m al resto |

| CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS |
|---|
| Serán de aplicación las establecidas para la Zona 2. |

| SITUACIÓN | ORDENACIÓN |
|---|---|
| |  |

## II. NORMATIVA MODIFICADA

**SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES**

**Art. 5.2.5** CONDICIONES DIMENSIONALES

Serán de aplicación las determinaciones establecidas a continuación en cada una de las zonas delimitadas como **Zona 1.1** y como **Zona 1.2**.

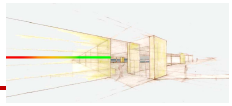
En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la Alineación u otro recurso que garantice tal continuidad.

**Se establece una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda, en edificación de 3,50 m. de altura y adosado a lindero trasero o medianero.**

No podrá ocupar más del 40% del espacio libre de la parcela, ni 70 m², ni encontrarse separada de la edificación principal de vivienda más de 25 m.

En el nivel 2*, se establece una ocupación complementaria sobre rasante para uso de garaje, en cuerpo de edificación de dimensiones máximas: 3,50 m. de altura de cornisa, 4 m. de frente y 8 m. de fondo.

Este cuerpo deberá adosarse a lindero lateral o trasero.



## Ordenanzas

### Zona 1.1. Edificación alineada. Casco tradicional

- **Objetivos**

Potenciar la imagen concentrada de los núcleos.
Considerar como tipología urbana básica la de manzana cerrada, si bien admitiendo otras tipologías (viviendas adosadas, en hilera o línea, pareadas o aisladas).
Mantenimiento del diseño de los espacios libres y el trazado urbano original, sin perjuicio de una adecuada mejora y conservación.
Autorizar, junto al uso residencial, una multiplicidad de usos.

- **Ámbito Territorial**

Comprende el área de suelo y edificación incluidos en la ordenación zonal de los planos titulados Ordenación y Gestión.

- **Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la Zona 1.1.**

i) Tipología Edificatoria:
   - Edificación en manzana cerrada
   - Edificación unifamiliar aislada
   - Edificación unifamiliar pareada
   - Edificación unifamiliar adosadas en hilera o fila

j) Altura de la edificación.- Planta baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta; altura máxima de cornisa 7,50 m.

**k)** Uso característico.- Residencial. **PROHIBIDAS MOBIL-HOME, VIVIENDAS MÓVILES Y CUALQUIER TIPO DE INSTALACIÓN MÓBIL**

l) Usos permitidos:
   - Oficinas y comercios en sus tres categorías
   - Uso de almacenes en sus tres categorías
   - Uso de aparcamiento

- Uso dotacional
- Uso hotelero en sus tres categorías
- Uso sanitario
- Uso agrario
- Uso industrial categorías 1º y 2ª
- Uso de espacios libres y zonas verdes

m) Usos prohibidos:
- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial categoría 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado

n) Sótanos: De acuerdo con el glosario de términos urbanísticos, se considera sótano, la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. No computará como planta.

o) Semisótano: La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en algunos de sus puntos a más de 0,90 metros sobre la rasante de la acera o del terreno natural den contacto con la edificación. Computará como planta.

p) Condiciones estéticas y de acabado: Se cumplirán las especificaciones recogidas en el Título V.

- **Intensidad de Uso**

El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Ordenación y Gestión, y sin descontar las superficies de los patios de parcela si los hubiera.
Las alineaciones exteriores, serán las establecidas en el conjunto de planos.

- **Parcela mínima**

100 m²; se exceptúan de la condición de parcela mínima a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas, siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a la aprobación de las Normas.

- **Frente mínimo**

6 m/l; se exceptúan de la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas, siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a la aprobación de las Normas.

- **Frente máximo**

Se fija en 25 m/l. excepcionalmente las parcelas tengan un frente superior a 25 m/l, extremo que deberá ser justificado debidamente, podrá autorizarse por el Ayuntamiento edificaciones que superen los 25 m/l de fachada, si bien deberá procurarse en estos casos un diseño que aligere y disminuya la longitud. Debiendo aportarse un Estudio de Impacto medioambiental.

- **Vivienda colectiva**

En aquellas viviendas colectivas que se proyecten no se podrá dar el mismo acceso a más de seis (6) viviendas.

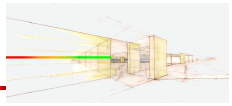
- **Cuerpos volados**

No se permiten cuerpos volados cerrados, pero si los balcones o miradores tradicionales, a una altura mínima de 3 metros y con un ancho a la vía pública no superior a 50 cm.

-

- **Ocupación**

| Superficie de parcela en m² | Ocupación |
|---|---|
| - de 100 m² | 100 % |
| 101 m² a 150 m² | 80 % |
| 151 m² a 300 m² | 50 % |
| 301 m² a 500 m² | 40 % |



| | |
|---|---|
| 501 m² a 700 m² | 30 % |
| + de 700 m² | 25 % |

- **Retranqueos**

d) A fachada

El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial.

La alineación exterior, siempre que no coincida con la edificación, deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

El retranqueo de la edificación será optativo.

e) A linderos laterales

El retranqueo de la edificación será optativo.

f) A fondo de parcela

El retranqueo de la edificación será optativo.

## Zona 1.2. Edificación alineada. Áreas de transición

- **Objetivos**

Facilitar el crecimiento armónico y sistemático de los cascos urbanos.
Diseñar los espacios libres, y el trazado urbano en aquellos espacios donde el desarrollo actual lo permita.
Considerar como tipología urbana básica la vivienda unifamiliar aislada admitiendo también otras tipologías (viviendas adosadas en línea y pareadas).

- **Ámbito Territorial**

Comprende el área de suelo y edificación incluidos en la ordenación zonal de los planos titulados Ordenación y Gestión.

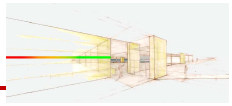
- **Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la Zona 1.2.**

a) Tipología Edificatoria:
   - Edificación unifamiliar aislada
   - Edificación unifamiliar pareada
   - Edificación unifamiliar adosadas en hilera o fila

b) Altura de la edificación.- Planta baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta; altura máxima de cornisa 7,00 m.

c) Uso característico.- Residencial. **PROHIBIDAS MOBIL-HOME, VIVIENDAS MÓVILES Y CUALQUIER TIPO DE INSTALACIÓN MÓBIL**

d) Usos permitidos:
   - Oficinas y comercios en sus tres categorías
   - Uso de almacenes en sus tres categorías
   - Uso de aparcamiento
   - Uso dotacional
   - Uso hotelero en sus tres categorías
   - Uso sanitario



- Uso agrario
- Uso industrial categorías 1º y 2ª
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:
- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial categoría 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado

f) Sótanos: De acuerdo con el glosario de términos urbanísticos, se considera sótano, la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. No computará como planta.

g) Semisótano: La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en algunos de sus puntos a más de 0,90 metros sobre la rasante de la acera o del terreno natural den contacto con la edificación. Computará como planta.

h) Condiciones estéticas y de acabado: Se cumplirán las especificaciones recogidas en el Título V.

- **Intensidad de Uso**

El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Ordenación y Gestión, y sin descontar las superficies de los patios de parcela si los hubiera.
Las alineaciones exteriores, serán las establecidas en el conjunto de planos.

- **Ocupación**

| Superficie de parcela en m² | Ocupación |
|---|---|
| - de 150 m² | 80 % |
| 151 m² a 300 m² | 50 % |
| 301 m² a 500 m² | 40 % |

| | |
|---|---|
| 501 m² a 700 m² | 30 % |
| + de 700 m² | 25 % |

- **Parcela mínima:** 150 m²

- **Frente mínimo**

8 m/l; se exceptúan de la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas, siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a la aprobación de las Normas.

- **Retranqueos**

d) A fachada

El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial.

En parcelas con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será optativo.

En parcelas con fondo superior a 15 metros de fondo, el retranqueo será de una décima parte (1/10) de la longitud desde el frente al fondo de la parcela.

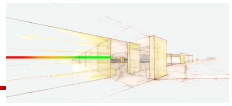
La alineación exterior, siempre que no coincida con la edificación, deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

e) A linderos laterales

En parcelas de hasta 13 metros de ancho el retranqueo a linderos es optativo, en parcelas de ancho superiores a 13 metros de cada lindero lateral la octava parte (1/8) del ancho de la parcela.

f) A fondo de parcela

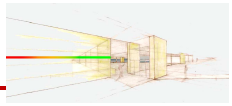
En parcelas con fondo inferior a 9 metros el retranqueo es optativo. En parcelas con fondo superior a 9 metros será de una quinta parte (1/5) de la longitud desde el frente al



fondo de la parcela.

- **Cuerpos volados**

No se permiten cuerpos volados cerrados, pero si los balcones o miradores tradicionales, a una altura inferior a 3 metros y con una distancia inferior a dos metros de los linderos laterales y del lindero posterior.



# CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2 EDIFICACION AISLADA

## SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

### Art. 5.3.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

La Zona **2**, corresponde a las áreas donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en los bordes del núcleo, donde la densidad disminuye progresivamente.

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, con las compatibilidades correspondientes.

La tipología predominante es la vivienda aislada, permitiéndose también la pareada, según lo contenido en el artículo 5.3.6 de la presente Normativa Urbanística.

### Art. 5.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II, el Título III y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

### Art. 5.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona **1**.

### Art. 5.3.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

Se estará a lo dispuesto para la Zona **1**.

## SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

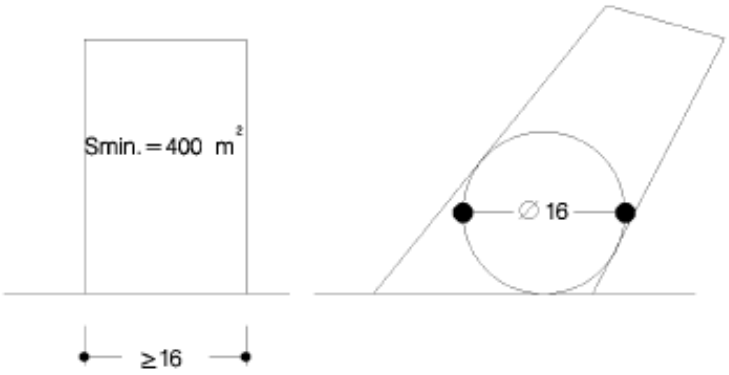
### Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. Superficie mínima ..... 400 m²
2. Frente mínimo a vial ..... 16 m.
3. Diámetro de circulo inscrito mínimo ..... 16 m Ø.



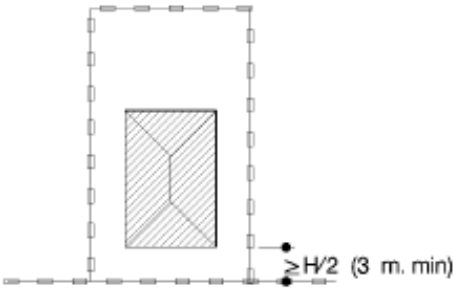

Via publica

**Art. 5.3.6** ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.




Via publica

La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

2. Posición respecto a los **linderos laterales y trasero**

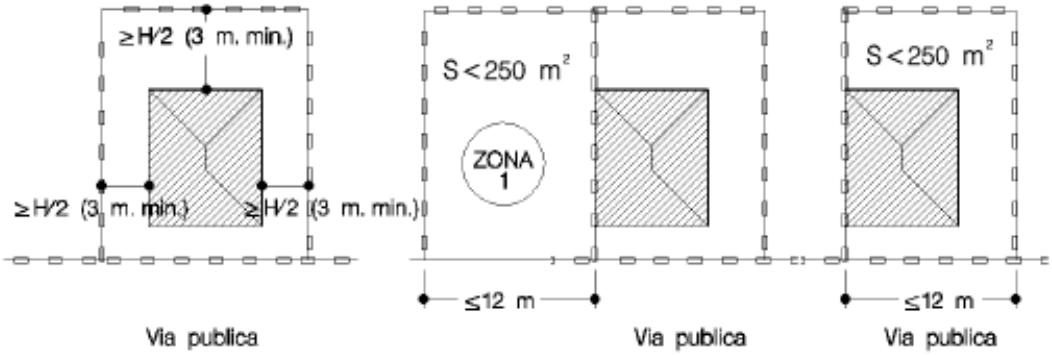
La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.

Podrá adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario.

En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

También podrá adosarse a lindero lateral en aquellas parcelas que linden con la zona de ordenanza 1 o con una parcela cuya superficie sea inferior a 250 m² o su frente a vial sea menor a 14 m.

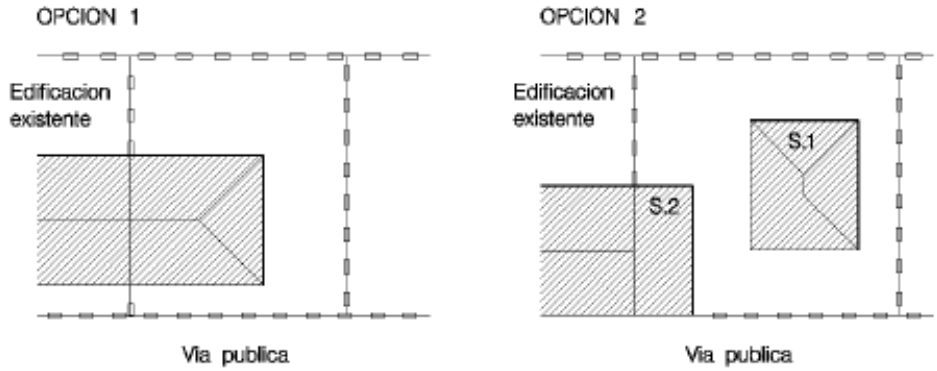
Igualmente podrá adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, actualmente existentes, sean menores de 250 $m^2$ y su frente a vial sea menor a 14 m.




3. **Medianerías**

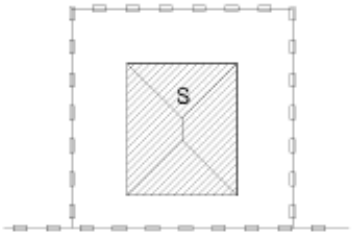
Si como consecuencia de las excepciones contempladas en el punto anterior, o por colindancia con una parcela con Zona de Ordenanza **1**, existiera en ella una edificación medianera, la nueva construcción deberá adosarse a ella según las condiciones expresadas anteriormente, o construir un cuerpo de edificación adosado a aquella que cumpla con las referidas condiciones.

No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los artículos 5.3.7 y 5.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.



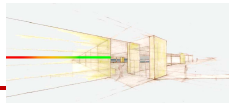

**Art. 5.3.7** OCUPACIÓN

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 30% de la parcela.




S≤30% SUP. PARCELA

Se establece una ocupación complementaria destinada a edificaciones auxiliares de locales no vivideros compatibles con la vivienda (almacenes de herramientas, porches, cenadores…), de 3,00 m de altura



máxima a cornisa.

No podrán ocupar más del 5% de la superficie de la parcela ni más de 40 $m^2$.

Podrán adosarse a linderos laterales y traseros, en cuyo caso no podrán rebasarse los 2,50 m de altura, al menos que se trate de una actuación conjunta o mediante acuerdo con el colindante.

Las construcciones permanentemente cerradas deberán ser edificaciones ligeras y desmontables.

Cuando no se trate de construcciones ligeras y desmontables, los materiales a emplear serán los mismos de las edificaciones principales.

### Art. 5.3.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

### Art. 5.3.9 ALTURAS

La altura de cornisa máxima será de 6,50 m., medida según el artículo 3.1.24.

En ningún caso existirán puntos de la fachada con altura superior a 7 m. medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

Para edificaciones situadas a menos de 6 m. de la Alineación Oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera y la natural del terreno.

Para edificaciones situadas a más de 6 m. de la Alineación Oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno.

## SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

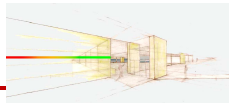
### Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

### Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 2 de la Zona **1**, artículo 5.2.11, con las siguientes precisiones:

1. Se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.
2. Además de la teja cerámica, se permite el uso de la teja de cemento, con los mismos tonos de color que los especificados para la Zona **1**.
3. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 5.2.11 relativas a materiales de fachada para el nivel 2 de la Zona 1.
4. Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 25% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.
5. No serán de aplicación las limitaciones contempladas en respecto del vuelo máximo permitido para la formación de balcones y aleros.
6. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m.



7. No será de aplicación lo dispuesto en la Zona 1 sobre los canalones y bajantes.

8. La alineación exterior se marcará con cerramiento que cumplirá lo establecido en el artículo 5.3.6.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

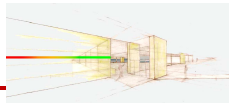
**Art. 5.3.12** USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

**Art. 5.3.13** USOS COMPATIBLES

Será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 2 de la Zona **1**, artículo 5.2.13, permitiéndose el resto de los usos productivos no contemplados en dicho nivel, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

**PROHIBIDAS MOBIL-HOME, VIVIENDAS MÓVILES Y CUALQUIER TIPO DE INSTALACIÓN MÓBIL**



# CAPITULO 4. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

## SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

### [redacted] Art. 5.4.1 ÁMBITO, DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

Se entiende por planeamiento asumido aquellos planes (en este caso Planes Parciales), que se han redactado de acuerdo con el anterior planeamiento, y cuyas determinaciones son asumidas como propias por estas Normas, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1. a) del artículo 129 del RUCyL.

Se delimita un ámbito dentro del Suelo Urbano:

- PAS.1: Urbanización "Las Jarillas": Plan Parcial aprobado el 27 de febrero de 2001, y publicado en el BOCyL el 11 de abril del mismo año.

Se considerará como anexo a estas Normas el documento del Plan Parcial que desarrolla este ámbito.

Respecto a lo en él contenido, se modifican los siguientes puntos:

- Ocupación: en las parcelas de uso residencial se establece una ocupación complementaria destinada a edificaciones auxiliares, de locales no vivideros compatibles con la vivienda (almacenes de herramientas, porches, cenadores…), de 3,00 m de altura máxima a cornisa.

  No podrán ocupar más del 5% de la superficie de la parcela ni más de 40 $m^2$.

  Podrán adosarse a linderos laterales y traseros, en cuyo caso no podrán rebasarse los 2,50 m de altura, al menos que se trate de una actuación conjunta o mediante acuerdo con el colindante.

  Las construcciones permanentemente cerradas deberán ser edificaciones ligeras y desmontables.

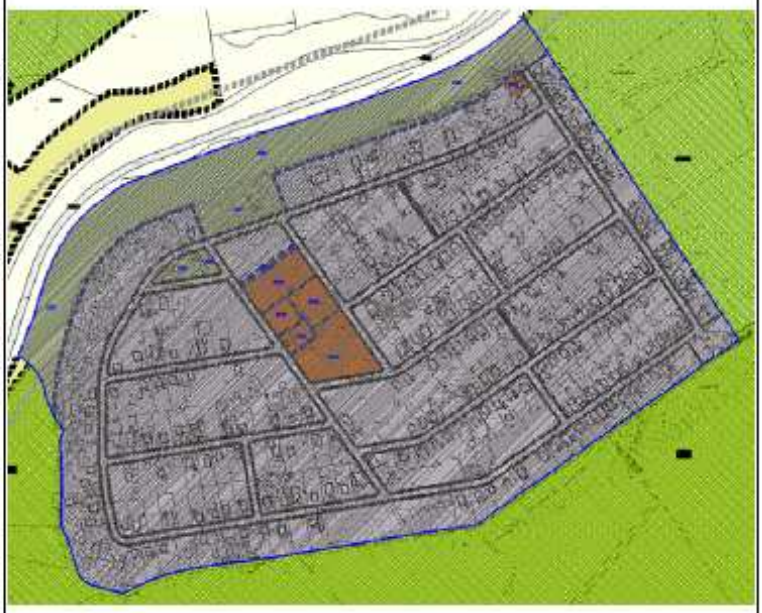
  Cuando no se trate de construcciones ligeras y desmontables, los materiales a emplear serán los mismos de las edificaciones principales.

- Condiciones higiénicas y estéticas: serán de aplicación las establecidas para la Zona 2.

| ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL | | | |
|---|---|---|---|
| NÚCLEO : | URBANIZACIÓN LAS JARILLAS | SUPERFICIE TOTAL (m2): | 457.264 |
| CLASIFICACIÓN: | URBANO CONSOLIDADO | USO PREDOMINANTE: | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |
| DENOMINACIÓN: | **PAS.1** | USOS COMPATIBLES: | HOTELERO |
| | | | EQUIPAMIENTO |

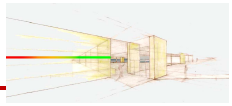
| CONDICIONES DIMENSIONALES | | | |
|---|---|---|---|
| | **RESIDENCIAL** | **EQUIPAMIENTO** | **HOTELERO** |
| TIPOLOGÍA | Aislada | Aislada | Aislada |
| SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA | 450 $m^2$ | 500 $m^2$ | 2000 $m^2$ |
| FRENTE MÍNIMO | 15 m | 10 m | 25 m |
| FONDO MÁXIMO EDIFICABLE | 16 m | 30 m | 25 m |
| OCUPACIÓN MÁX. | 30%.<br>Construcción auxiliar complementaria 5%, 40 $m^2$ | 40% | 30% |
| EDIFICABILIDAD | La resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura máximas. | | |
| ALTURA MÁXIMA | 1 planta + bajo cubierta<br>4,5 m | 2 plantas + bajo cubierta<br>7,5 m | 2 plantas + bajo cubierta<br>7,5 m |
| RETRANQUEOS | 4 m a frente de parcela<br>3 m al resto | 5 m a frente de parcela<br>3 m al resto | 5 m a frente de parcela<br>3 m al resto |

| CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS |
|---|
| Serán de aplicación las establecidas para la Zona 2. |

| SITUACIÓN | ORDENACIÓN |
|---|---|
| |  |

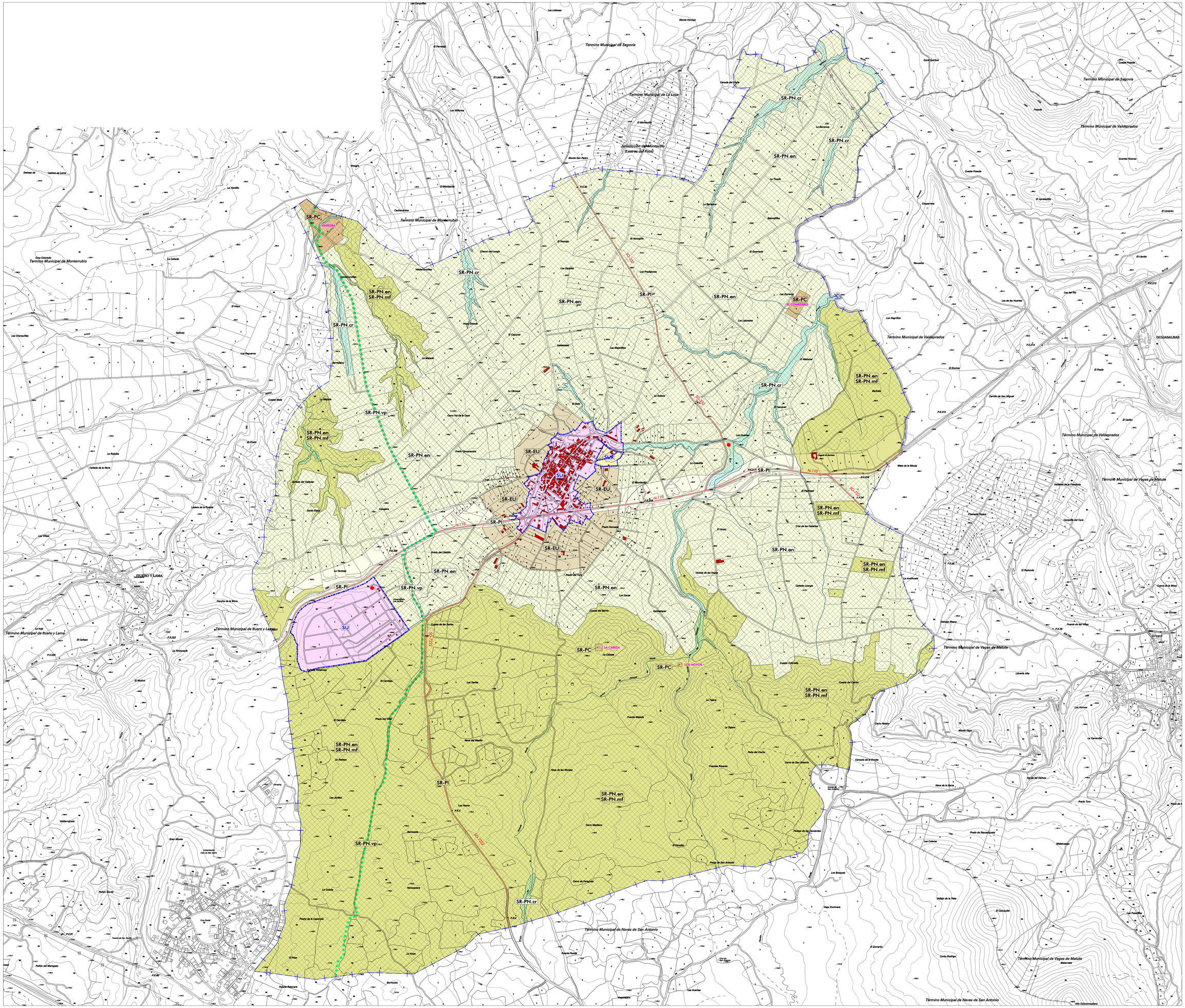
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARZUELA DEL MONTE NORMATIVA URBANÍSTICA

**PROHIBIDAS MOBIL-HOME, VIVIENDAS MÓVILES Y CUALQUIER TIPO DE INSTALACIÓN MÓBIL**



## PLANOS

- **PO-01 40233 R NUM**
- **PO-02-1-1 40233 R NUM**
- **PO-02-1-2 40233 R NUM**
- **PO-02-2 40233 R NUM**




## SIMBOLOGIA

- LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
- EDIFICACIONES
- CAMINOS
- RED VIARIA
- CAUCE FLUVIAL
- TENDIDO AEREO DE LINEA ELECTRICA
- ESTACIÓN DEPURADORA
  - SU-D EXISTENTE
  - SU-D* PROPUESTA

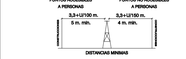
## CLASIFICACION

- SU SUELO URBANO
- SUR SUELO URBANIZABLE
- SUELO RUSTICO
  - SR-C COMUN
  - SR-PN PROTECCION NATURAL
    - VIAS PECUARIAS
    - SR-PN.en ESPACIOS NATURALES
    - SR-PN.mf MASAS FORESTALES
    - SR-PN.cr CAUCES Y RIBERAS
  - SR-PC PROTECCION CULTURAL
    - YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO
    - PPB PROTECCIÓN PREVENTIVA B
  - SR-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

## AFECCIONES SECTORIALES

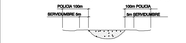
RED ELECTRICA DE ALTA TENSION

DECRETO 3151 / 1968 POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LINEAS ELECTRICAS AEREAS DE ALTA TENSION




CAUCES FLUVIALES

- R.D.L 1/2001, DE 30 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS
- R.D. 849/1986, DE 11 DE ABRIL Y 9271/1988, DE 29 DE JULIO

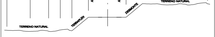



VIAS PECUARIAS

LEY 3/95 DE VIAS PECUARIAS

- CORDEL DE MARUGÁN

RED DE CARRETERAS




**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ZARZUELA DEL MONTE**

VOLUMEN II : DOCUMENTACION NORMATIVA

Ayuntamiento de Zarzuela del Monte

JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO

REDACTOR

JOSE LUIS GARCIA RAMOS

PLANO DE:

Clasificación del Suelo

NUCLEO:

Termino Municipal Completo

EJEMPLAR APROBADO DEFINITIVAMENTE

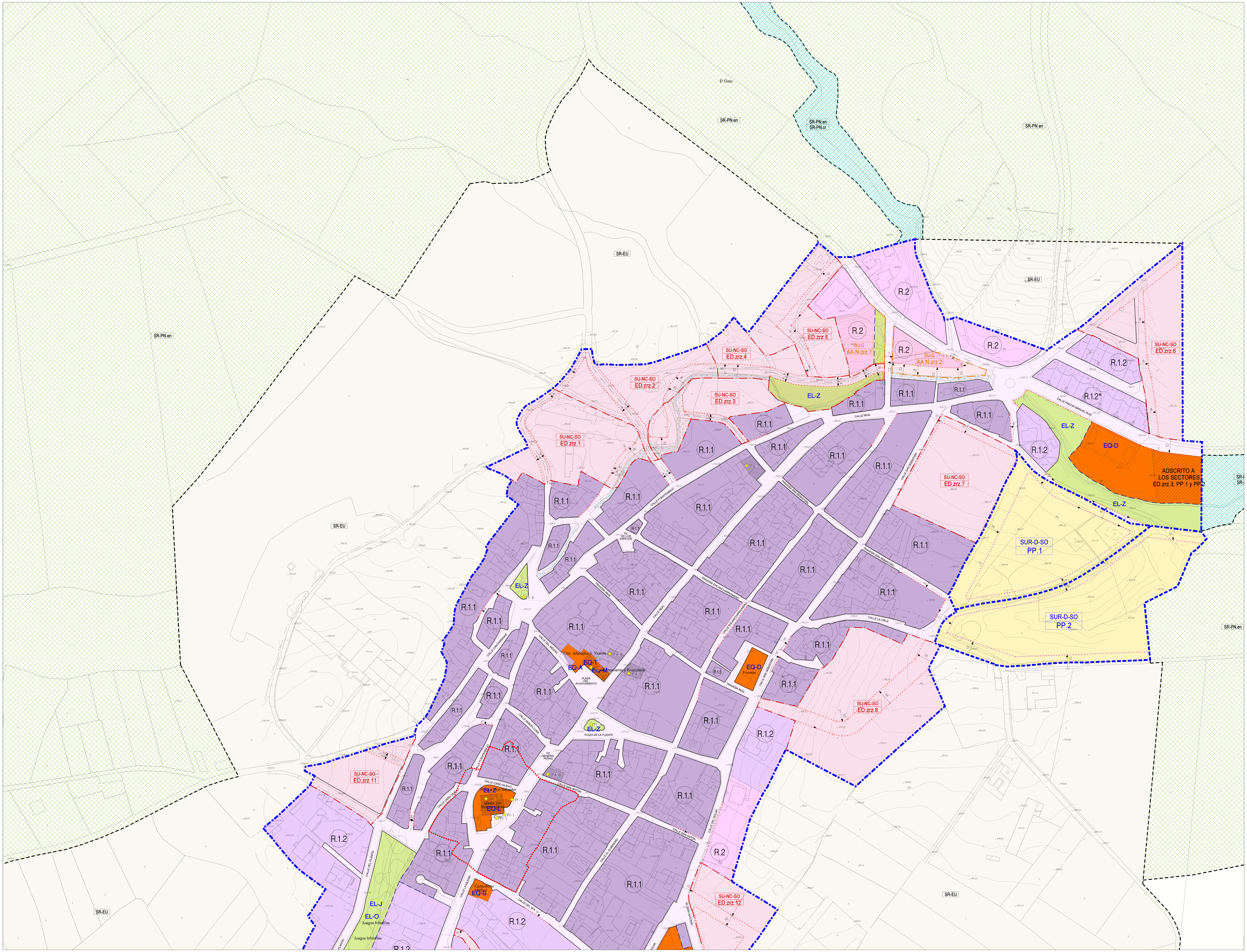
NORTE

ESCALA: 1 : 10.000

FECHA APROBACION CTU 17 JUNIO 2011

Nº PLANO:

PO-01




## CLASIFICACION Y GESTION

SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA

SU-C PAS — AREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

SU-C AA-N — ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACION DETALLADA

SU-NC-SO ED — SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

SUR-OD PAS — AREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

SUR-SO — SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION DETALLADA

SUR-OD — SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION DETALLADA

SUELO RUSTICO

SR-C — COMUN

SR-EU — ENTORNO URBANO

SR-PN — PROTECCION NATURAL

VIAS PECUARIAS

SR-PN.en — ESPACIOS NATURALES

SR-PN-mf — MASAS FORESTALES

SR-PN-cr — CAUCES Y RIBERAS

SR-PC — PROTECCION CULTURAL

SR-PI — PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

## SIMBOLOGIA

ALINEACION EXISTENTE

ALINEACION MODIFICADA

LIMITE ZONA DE ORDENANZA

VIARIO EN SUELO URBANIZABLE

LINEA LIMITE EDIFICACIÓN

## ORDENANZAS

RESIDENCIAL

ZONA 1

R.1.1 — EDIFICACION ALINEADA. NIVEL 1

R.1.2 — EDIFICACION ALINEADA. NIVEL 2

ZONA 2

R.2 — EDIFICACION AISLADA

## DOTACIONES URBANISTICAS

ESPACIOS LIBRES

EL-O — ÁREAS DE OCIO, EXPANSIÓN Y RECREO

EL-J — AREAS DE JUEGO INFANTIL

EL-Z — ZONAS VERDES

EQUIPAMIENTOS

EQ-D — DEPORTIVO

EQ-M — ADMINISTRATIVO

EQ-T — CULTURAL

EQ-E — EDUCATIVO

EQ-A — SOCIAL Y ASISTENCIAL

EQ-S — SANITARIO

EQ-L — RELIGIOSO

EQ-V — SERVICIOS

EQ-C — COMERCIAL

SERVICIOS URBANOS

SU-P — DEPÓSITO

SU-D — DEPURADORA

VIAS PUBLICAS

VIA URBANA ESTRUCTURANTE

ÁREA AJARDINADA ASOCIADA A VIARIO

DÉFICIT DE SERVICIOS A COMPLETAR MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

## PROTECCIONES GENERALES

ZONA DE INFLUENCIA

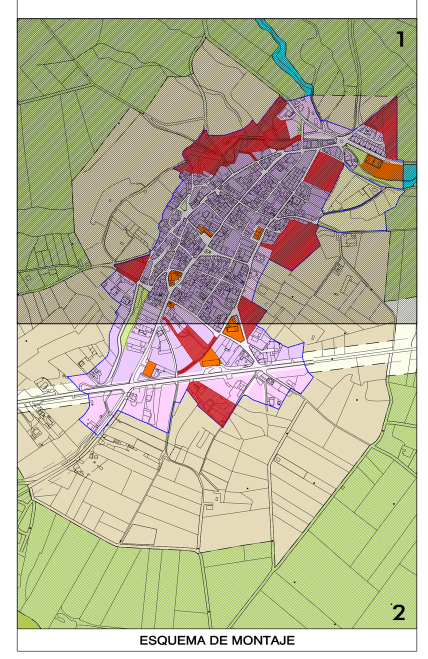
ELEMENTO PROTEGIDO

NIVEL DE PROTECCION

PI — PROTECCION INTEGRAL

PE — PROTECCION ESTRUCTURAL

PA — PROTECCION AMBIENTAL




ESQUEMA DE MONTAJE

**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ZARZUELA DEL MONTE**

VOLUMEN II : DOCUMENTACION NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE Zarzuela del Monte

JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO

REDACTOR

JOSE LUIS GARCIA RAMOS

PLANO DE:

Ordenación y Gestión

NUCLEO:

Zarzuela del Monte

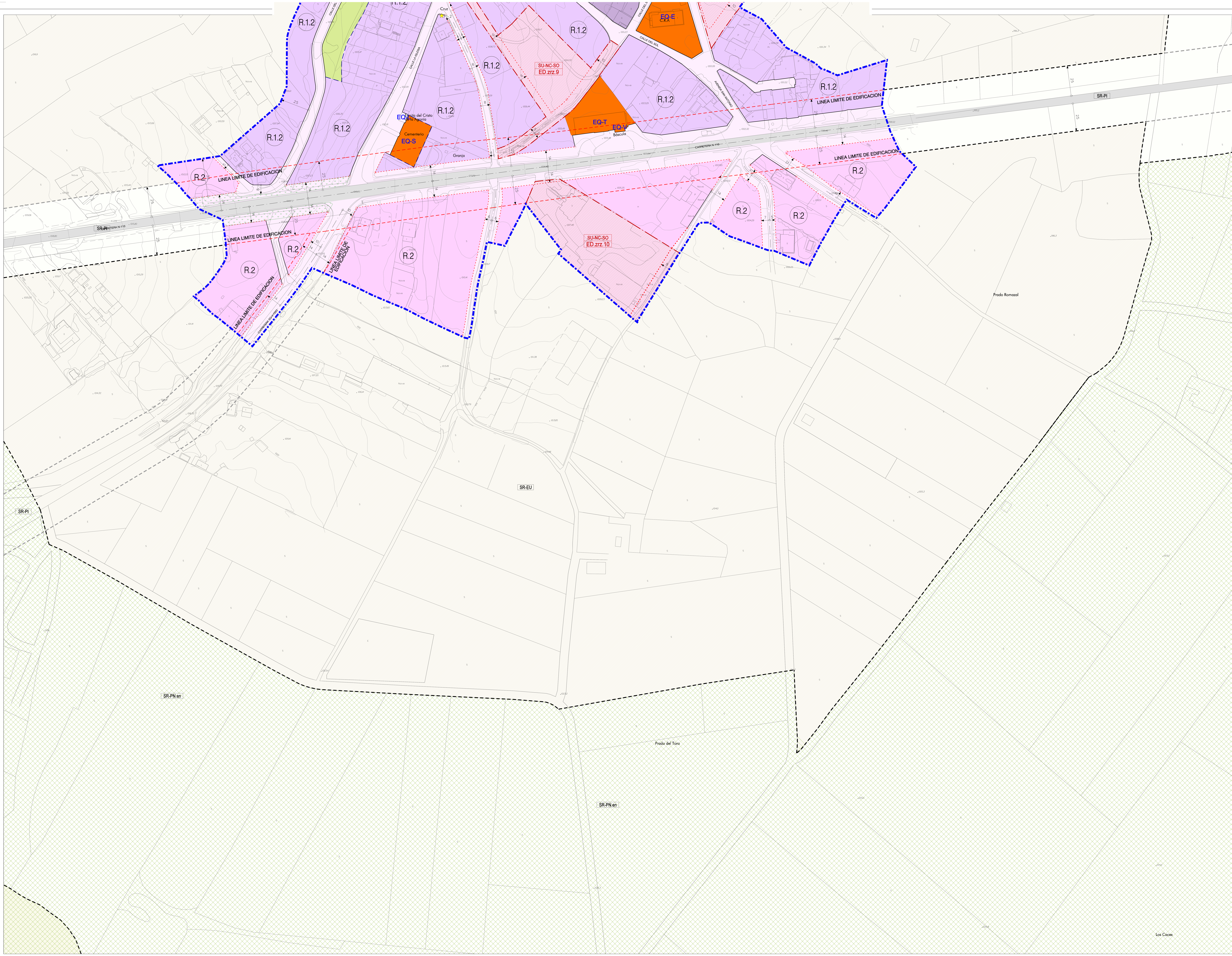
EJEMPLAR APROBADO DEFINITIVAMENTE

NORTE ▲

ESCALA: 1 : 1.000

FECHA APROBACION CTU 17 JUNIO 2011

Nº PLANO: PO-02-1.1




## CLASIFICACION Y GESTION

SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA

SU-C PAS — AREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

SU-C AA-N — ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACION DETALLADA

SU-NC-SO ED — SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

SUR-OD PAS — AREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

SUR-SO — SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION DETALLADA

SUR-OD — SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION DETALLADA

SUELO RUSTICO

SR-C — COMUN

SR-EU — ENTORNO URBANO

SR-PN — PROTECCION NATURAL

VIAS PECUARIAS

SR-PN.en — ESPACIOS NATURALES

SR-PN-mf — MASAS FORESTALES

SR-PN-cr — CAUCES Y RIBERAS

SR-PC — PROTECCION CULTURAL

SR-PI — PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

## SIMBOLOGIA

ALINEACION EXISTENTE

ALINEACION MODIFICADA

LIMITE ZONA DE ORDENANZA

VIARIO EN SUELO URBANIZABLE

LINEA LIMITE EDIFICACIÓN

## ORDENANZAS

RESIDENCIAL

ZONA 1

R.1.1 — EDIFICACION ALINEADA. NIVEL 1

R.1.2 — EDIFICACION ALINEADA. NIVEL 2

ZONA 2

R.2 — EDIFICACION AISLADA

## DOTACIONES URBANISTICAS

ESPACIOS LIBRES

EL-O — ÁREAS DE OCIO, EXPANSIÓN Y RECREO

EL-J — AREAS DE JUEGO INFANTIL

EL-Z — ZONAS VERDES

EQUIPAMIENTOS

EQ-D — DEPORTIVO

EQ-M — ADMINISTRATIVO

EQ-T — CULTURAL

EQ-E — EDUCATIVO

EQ-A — SOCIAL Y ASISTENCIAL

EQ-S — SANITARIO

EQ-L — RELIGIOSO

EQ-V — SERVICIOS

EQ-C — COMERCIAL

SERVICIOS URBANOS

SU-P — DEPÓSITO

SU-D — DEPURADORA

VIAS PUBLICAS

VIA URBANA ESTRUCTURANTE

ÁREA AJARDINADA ASOCIADA A VIARIO

DÉFICIT DE SERVICIOS A COMPLETAR MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

## PROTECCIONES GENERALES

ZONA DE INFLUENCIA

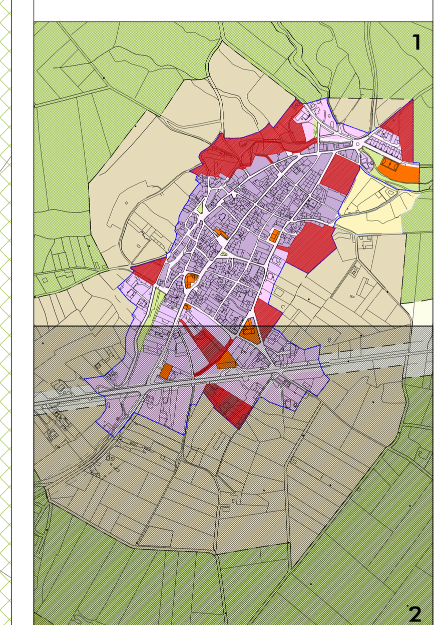
ELEMENTO PROTEGIDO

NIVEL DE PROTECCION

PI — PROTECCION INTEGRAL

PE — PROTECCION ESTRUCTURAL

PA — PROTECCION AMBIENTAL




ESQUEMA DE MONTAJE

**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ZARZUELA DEL MONTE**

VOLUMEN II : DOCUMENTACION NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE Zarzuela del Monte

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
CONSEJERIA DE FOMENTO

REDACTOR
JOSE LUIS GARCIA RAMOS

PLANO DE:
Ordenación y Gestión

NUCLEO:
Zarzuela del Monte

EJEMPLAR APROBADO DEFINITIVAMENTE

NORTE ▲

ESCALA: 1 : 1.000

FECHA APROBACION CTU 17 JUNIO 2011

Nº PLANO: PO-02-1.2

## CLASIFICACION Y GESTION

- SUELO URBANO
  - SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
    - SUC-PAU — AREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO
    - SUC-AIS — ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN
  - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACION DETALLADA
    - SUNC-SO — SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
  - SUR-OD-PAU — AREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO
  - SUR-SO — SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION DETALLADA
  - SUR-OD — SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION DETALLADA
- SUELO RUSTICO
  - SR-C — COMUN
  - SR-EU — ENTORNO URBANO
  - SR-PN — PROTECCION NATURAL
    - VIAS PECUARIAS
    - SR-PN.en — ESPACIOS NATURALES
    - SR-PN.mf — MASAS FORESTALES
    - SR-PN.cr — CAUCES Y RIBERAS
  - SR-PC — PROTECCION CULTURAL
  - SR-PI — PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

## SIMBOLOGIA

- ALINEACION EXISTENTE
- ALINEACION MODIFICADA
- LIMITE ZONA DE ORDENANZA
- VIARIO EN SUELO URBANIZABLE
- LINEA LIMITE EDIFICACIÓN

## ORDENANZAS

RESIDENCIAL

ZONA 1
- R-1 — EDIFICACION ALINEADA. NIVEL 1
- R-2 — EDIFICACION ALINEADA. NIVEL 2

ZONA 2
- N-2 — EDIFICACION AISLADA

## DOTACIONES URBANISTICAS

ESPACIOS LIBRES
- EL-O — ÁREAS DE OCIO, ESPANSIÓN Y RECREO
- EL-J — AREAS DE JUEGO INFANTIL
- EL-Z — ZONAS VERDES

EQUIPAMIENTOS
- EQ-D — DEPORTIVO
- EQ-M — ADMINISTRATIVO
- EQ-T — CULTURAL
- EQ-E — EDUCATIVO
- EQ-A — SOCIAL Y ASISTENCIAL
- EQ-S — SANITARIO
- EQ-L — RELIGIOSO
- EQ-V — SERVICIOS
- EQ-C — COMERCIAL

SERVICIOS URBANOS
- SU-P — DEPÓSITO
- SU-D — DEPURADORA

VIAS PUBLICAS
- VIA URBANA ESTRUCTURANTE
- ÁREA AJARDINADA ASOCIADA A VIARIO
- DÉFICIT DE SERVICIOS A COMPLETAR MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

## PROTECCIONES GENERALES

- ZONA DE INFLUENCIA
- ELEMENTO PROTEGIDO

NIVEL DE PROTECCION
- PI — PROTECCION INTEGRAL
- PE — PROTECCION ESTRUCTURAL
- PA — PROTECCION AMBIENTAL

**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ZARZUELA DEL MONTE**

VOLUMEN II : DOCUMENTACION NORMATIVA

Ayuntamiento de Zarzuela del Monte

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
Consejería de Fomento

REDACTOR

JOSE LUIS GARCIA RAMOS

PLANO DE:

Ordenacion y Gestion

NUCLEO:

Urbanización "Las Jarillas"

EJEMPLAR APROBADO DEFINITIVAMENTE

NORTE

ESCALA: 1 : 1.000

FECHA APROBACION CTU 17 JUNIO 2011

Nº PLANO:

PO-02-2