



**Normas Urbanísticas Municipales de  
ZARZUELA DEL MONTE**

*EJEMPLAR PARA APROBACION PROVISIONAL*

*Marzo 2010*

***DN-MV: MEMORIA VINCULANTE***

*Redactor del trabajo: José Luis García Ramos*



EXMO.  
AYUNTAMIENTO DE  
ZARZUELA DEL  
MONTE



JUNTA DE  
CASTILLA Y LEON  
CONSEJERIA DE FOMENTO

**MEMORIA VINCULANTE**

**ÍNDICE**

<b>TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</b> .....	3
<b>TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS</b> .....	5
2.1 OBJETIVOS Y FINES.....	5
2.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.....	8
2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	10
2.4 CRITERIOS DE GESTIÓN .....	12
2.5 JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 81 DEL RUCyL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	14
<b>TÍTULO III. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS</b> .....	15
3.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL .....	15
3.1.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO.....	16
3.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS .....	25
3.1.3 CATALOGACIÓN .....	30
3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA .....	31
<b>TÍTULO IV. CUADROS SÍNTESIS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS</b> .....	35
<b>TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	37
<b>TÍTULO VI. RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA</b> .....	43



## TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las nuevas Normas Urbanísticas, que en este momento se formulan surgen de la necesidad de encuadrar el futuro desarrollo urbano del municipio de Zarzuela del Monte, dentro de una nueva concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:

- a) La implantación de los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRS), Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL); Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por las leyes 10/2002, de 10 de julio y 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo; y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por los Decretos 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero y Decreto 45/2009, de 9 de julio.
- b) La preocupación de los organismos públicos, y en especial de los Ayuntamientos, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.
- c) La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural y del patrimonio edificado, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.
- d) Las características de Zarzuela del Monte, municipio de la provincia de Segovia, derivadas de la necesidad de garantizar el mantenimiento de las estructuras urbanas tradicionales, la protección del medio natural, de las infraestructuras, la necesaria preservación del patrimonio cultural y arquitectónico, así como la implantación de medidas que imposibiliten la aparición de edificaciones ilegales, hace necesario contar con unas Normas Urbanísticas, en cumplimiento de lo establecido en el punto 3 de la Disposición Transitoria Primera de la LUCyL.

Como ya se ha señalado, la LUCyL establece la necesidad de realizar la adaptación del Planeamiento General a su contenido antes de 4 años desde la entrada en vigor de la ley. Este plazo se ha cumplido el 8 de abril de 2003, por lo que resulta oportuno no dilatar el proceso de revisión.

La redacción de las presentes Normas se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la LUCyL/99 y el Capítulo III del Título II del RUCyL.

Asimismo la redacción de las presentes Normas se adecua a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por el Ayuntamiento de Zarzuela del Monte.

Las características de Zarzuela del Monte, hacen imprescindible contar con un instrumento de Ordenación capaz de reglamentar sobre el Suelo Urbano y Suelo Rústico, estableciendo las protecciones necesarias en todos los ámbitos, para lo cual se ha de contar con unas Normas Urbanísticas como mínimo.

## TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS

### 2.1 OBJETIVOS Y FINES

Las Normas Urbanísticas Municipales se redactarán con la finalidad de definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio, según se contiene en el artículo 33 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (LUCyL) y artículo 76 del RUCyL.

Las Normas Urbanísticas clasifican el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Como se establece en el artículo 118 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, las Normas Urbanísticas Municipales han de formular sus propios objetivos y propuestas de ordenación, los cuales deben:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable.
- b) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

Así debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:

- Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

Así, se garantizará el correcto cumplimiento de los estándares de cesión establecidos en la legislación urbanística en cuanto a reservas para dotaciones urbanísticas públicas para equipamientos, espacios libres públicos y servicios urbanos.

- Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:

1. El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.
  2. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
  3. La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación y promover la rehabilitación de las áreas degradadas así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.
  4. La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluida la conservación y en caso necesario la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.
  5. La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
  6. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.
  - Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.

- Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
  - Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.
- c) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.
- d) Orientarse de forma preferente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del propio término municipal.
- e) Orientar el crecimiento de los núcleos de población del Municipio a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes, a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas y a prevenir los que puedan surgir en el futuro, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población.

En concreto, se deberá prestar especial atención a los siguientes puntos de la problemática urbanística del municipio de Zarzuela del Monte:

- Establecer unos perímetros urbanos en los núcleos de Zarzuela del Monte que optimicen las infraestructuras existentes, coherentes con el sistema tradicional de ocupación del territorio.
- Planificar su crecimiento, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama de los suelos urbanos
- Preservar el patrimonio arquitectónico y cultural del municipio con las protecciones correspondientes y las medidas que impidan las agresiones urbanísticas al patrimonio edificado.
- Conservar y proteger los recursos naturales, su vegetación, la flora, fauna, los márgenes y riberas de ríos, arroyos y lagunas, y paisaje del municipio con las protecciones correspondientes, impidiendo la aparición de construcciones ilegales en Suelo Rústico.

- Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obligación de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.
- Crear unas ordenanzas que regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la de la tradicional.
- Fijar con claridad alineaciones y rasantes, valorando adecuadamente el entramado viario tradicional de los núcleos urbanos de Zarzuela del Monte.

## 2.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I de la LUCyL y el Capítulo II del Título I del RUCyL, las Normas Urbanísticas clasifican el territorio en las siguientes clases:

- **Suelo Urbano**, los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

En todo caso, en aplicación del apartado 2 del citado artículo 23 del RUCyL, no podrán clasificarse como Suelo Urbano:

- los terrenos que no formen parte de un núcleo de población.
  - los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios expuestos anteriormente, aunque sí lo hagan las parcelas colindantes.
  - aquellos terrenos que fundamenten el cumplimiento de lo expuesto en el apartado anterior en la existencia o previsión de infraestructuras territoriales de ámbito supramunicipal o impropios de zonas urbanas.
- **Suelo Rústico** los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al

menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiendo como tales:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
  - Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
  - Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
  - Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan reglamentariamente en el RUCyL.
- **Suelo Urbanizable**, los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
    - Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos
    - Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:
      - Cuando el uso predominante sea industrial.
      - Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
      - Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo, podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al art. 15 de la LUCyL, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la

clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación para el uso público. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre el suelo que dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado, así como de los recursos naturales del término municipal, se detalla en la propuesta de los planos correspondientes.

### 2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados en la Memoria Informativa permiten realizar una propuesta de ordenación general de territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, por otra, sobre el territorio urbanizado de los núcleos urbanos y, por último en los terrenos destinados al desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.

- Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios generales de ordenación adoptados, van encaminados en un primer lugar a la necesidad de su protección, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio natural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

Para ello se han identificado los distintos terrenos que pudieran agruparse en base a alguno de los siguientes Criterios:

- Terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.
- Terrenos que presenten manifiestos valores naturales (ambientales, ecológicos, litológicos, paisajísticos), culturales (científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos) o productivos (etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales) que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento.

- Terrenos que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en el punto anterior deban protegerse para promover su recuperación o evitar mayor degradación.
- Terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización (inundación, erosión, hundimiento, desplazamiento, alud, incendio, contaminación, etc.
- Terrenos que no puedan asegurar que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad porque:
  - presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización.
  - resulten peligrosos para la salud.
  - alteren el sistema de asentamientos con la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación del territorio.
  - que comprometan el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre medio urbano y medio natural.
- Respecto con los núcleos urbanos.

Como lugar donde se han concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos y se plantean los siguientes criterios generales:

- Consolidar los cascos antiguos, respetando al máximo su trazado urbano de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos.
- En aquellos puntos donde sea viable, mejorar las condiciones de movilidad del viario, mediante la modificación puntual de las alineaciones con vistas a la eliminación de puntos de estrangulamiento de la red viaria, sin entrar en confrontación con lo apuntado en el apartado precedente.
- Se pretende conservar el aspecto volumétrico y la tipología edificatoria de la comarca, y dentro de los núcleos, en las distintas zonas o barrios existentes.
- En base a los datos obtenidos en la Memoria Informativa, elaborar una Normativa que

regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular.

- Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.
- Respecto al Suelo Urbanizable.

Establecer los perímetros de los diferentes sectores en los que se ejecutará la implantación de las viviendas, así como definir las determinaciones generales que han de cumplir el(los) Plan(es) Parcial(es) que lo desarrollen para garantizar la coherencia y conexión con el resto de los núcleos urbanos en los que se planteen.

## 2.4 CRITERIOS DE GESTIÓN

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el **Suelo Urbano Consolidado**, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el **Suelo Urbano No Consolidado** y el **Suelo Urbanizable**, las actuaciones integradas.

- El objeto de las **actuaciones aisladas** es completar la urbanización de las parcelas de suelo consolidado para que alcancen la condición de solar. Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños Municipios.

Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas. Para ello, en su caso, se podrán delimitar las denominadas Unidades de Normalización (**UN**), que requerirán de un Proyecto de Normalización (**PN**) que son los instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de dichos ámbitos.

En este caso, las Normas delimitan dos unidades de normalización al norte del núcleo de Zarzuela.

La primera de ellas tiene como objetivo la regularización de la parcela 5036 del polígono 9, proponiendo la creación de una zona verde junto a ella.

La segunda unidad de normalización está encaminada a la modificación del trazado de una vía, para que ésta transcurra paralela al pequeño regato que discurre en las proximidades, alejando, de este modo, las edificaciones del mismo.

Asimismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En algunos casos, donde se detectan déficits infraestructurales en Suelo Urbano, se establecen las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (**AA-U**), señalando, en su caso, las vías que cuentan con el mencionado déficit infraestructural, y las parcelas, o la parte de estas, que se ve afectada por las necesarias obras de urbanización, por medio de las cuales alcancen la condición de solar requerida para su edificación.

- En cuanto a las **actuaciones integradas**, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se dividirán en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación (**UA**) (aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes).

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, ya que el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor. La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

## 2.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 81 DEL RUCyL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En el marco territorial de Zarzuela del Monte no se aplica ningún Instrumento de Ordenación del Territorio de los definidos en la LOTCyL.

Por otro lado, sería excesivamente prolijo justificar en este apartado el cumplimiento de la totalidad de la legislación sectorial de aplicación que ha sido considerada en la redacción de las Normas Urbanísticas, por lo que deberán ser los correspondientes Organismos afectados los que a través de los preceptivos informes sectoriales que en cumplimiento de la Ley y el Reglamento de Urbanismo hay que solicitar, los que valoren adecuadamente el cumplimiento de sus textos legales por parte del Planeamiento.

No obstante lo anterior, y a modo de resumen, las leyes de mayor incidencia en la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Zarzuela del Monte podrían citarse:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.
- Ley 25/1988 de 29 de julio, de carreteras del Estado.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

Las legislaciones antes citadas establecen, en primer orden, criterios de clasificación de suelo y, en un segundo orden, en su caso, la categorización de los clasificados como Suelo Rústico.

Por otra parte, marcan condiciones específicas de edificación en cada una de las zonas de protección que su aplicación implementa en el territorio.

Todas las limitaciones, restricciones, y facultades que dicha legislación provoca, han sido incorporadas a los diferentes documentos de las Normas Urbanísticas.

### **TÍTULO III. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

#### **3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

Según lo contenido en los artículos 118 a 124 del RUCyL, las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Para todo el término municipal:

1. Objetivos y propuestas de ordenación.
2. Clasificación del suelo.
3. Dotaciones Urbanísticas.
4. Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector:

1. Delimitación.
2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos.
3. Densidad máxima de edificación.
4. Densidad máxima y mínima de población para los sectores con uso predominante residencial
5. Plazo para establecer la ordenación detallada.
6. Reserva para la construcción de viviendas con protección pública.

c) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría.

Las Normas Urbanísticas Municipales pueden también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas.

### 3.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Con arreglo a lo contenido en el artículo 10 de la LUCyL y el 20 del RUCyL, las Normas Urbanísticas Municipales de Zarzuela del Monte clasifican el territorio en las siguientes clases de Suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

Los criterios para su delimitación ya se han expuesto en el Título II de la presente Memoria Vinculante.

Las extensiones ocupadas por las distintas categorías de suelo son las siguientes:

CLASIFICACION DEL SUELO			
CLASIFICACION URBANISTICA		SUPERFICIES (Ha.)	PORCENTAJE (%)
<b>Suelo Urbano</b>	Zarzuela del Monte	37,71	1,33
	Las Jarillas	45,76	1,61
Total Suelo Urbano		83,47	2,94
Suelo Urbanizable		13,40	0,47
Suelo Rústico		2.743,76	96,59
<b>Termino Municipal Completo</b>		<b>2.840,63</b>	<b>100,00</b>

#### ▪ **Suelo Urbano.**

La propuesta clasifica como suelo urbano, según lo contenido en los apartados anteriores, todos aquellos suelos o terrenos que, según lo detectado en el estudio previo los apartados correspondientes de la Memoria Informativa, cumple con alguno de los condicionantes así requeridos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Reglamento de Urbanismo especifica los requisitos que deben cumplir tanto el acceso como los servicios citados en el párrafo precedente para su consideración como urbanos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura

- b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Zarzuela del Monte cuenta con Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas el 31 de julio de 1998, y publicadas en el BOCyL el 12 de agosto del mismo año. La delimitación de suelo urbano establecida en esas normas se ha tomado como base para establecer la propuesta en las Normas Urbanísticas, siempre que se cumplan los requisitos y condicionantes previos expuestos en los apartados anteriores por la legislación urbanística de aplicación.

De esta manera, y en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1.a del artículo 23 del RUCyL, se establece la delimitación del Suelo Urbano según figura en los correspondientes planos de Ordenación y en la cuantía que figura en el cuadro adjunto.

<b>CUANTIFICACION SUELO URBANO</b>	
<b>NUCLEO</b>	<b>NN.UU. (m2)</b>
ZARZUELA DEL MONTE	377.161
LAS JARILLAS	457.563
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>834.724</b>

En determinados casos, en áreas de borde urbano, cuando las dimensiones de la parcela son excesivas, es criterio general seguido por estas Normas Urbanísticas la clasificación como urbana de la parte de la parcela más próxima a la vía que le suministra los servicios que le confieren la condición de Urbana, dejando el resto de la superficie de la parcela en Suelo Rústico, para no clasificar más superficie de la necesaria.

Por otra parte, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la LUCyL, se establecen sectores de Suelo Urbano No Consolidado en los terrenos en los que son precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deben ser objeto de equidistribución o reparcelación, así como en aquellos donde se prevé una ordenación sustancialmente diferente de la vigente.

De esta manera se delimitan 8 sectores, bien porque en ellos es necesaria la obtención de dotaciones urbanísticas públicas (viales) y su posterior urbanización,

que requieren de equidistribución entre los propietarios afectados por la actuación, bien porque se plantea una reordenación en estas zonas o porque según la anterior Normativa aparecían fuera del límite de Suelo Urbano, cumpliéndose actualmente las condiciones para ser clasificadas como tal.

Así, el Suelo Urbano No Consolidado de Zarzuela del Monte se puede resumir en el siguiente cuadro:

GESTIÓN DEL SUELO URBANO	
NUCLEO	ACTUACIONES INTEGRADAS
ZARZUELA DEL MONTE	69.083
LAS JARILLAS	0
<b>TOTAL</b>	<b>69.083</b>

- **Suelo Urbanizable.**

Como ya se analizó convenientemente en la Memoria Informativa, la evolución demográfica del término municipal ha mantenido unos valores similares desde el último decenio del siglo XX, desde los 550 habitantes hasta los 524, como aparece reflejado en el cuadro adjunto:

AÑOS	POBLACION		
	Hombres	Mujeres	TOTAL
1993	275	275	550
1994	276	275	551
1995	275	271	546
1996	272	260	532
1998	268	264	532
1999	268	266	534
2000	267	264	531
2001	277	265	542
2002	272	270	542
2003	277	265	542
2004	269	255	524

Al igual que el resto de las áreas rurales, la comarca ha sufrido una crisis demográfica que se manifiesta en la decadencia de muchos de sus pueblos y en la emigración y envejecimiento de su población como rasgos más evidentes.

Durante la primera mitad del siglo XX, el municipio de Zarzuela del Monte experimenta un ligero crecimiento, pasando de 890 habitantes en 1900 a 967 en 1950. A partir de ese momento, la población empieza a descender de manera acusada.

Esta destacable regresión de la población, se debe al flujo migratorio rural, tanto hacia áreas industriales como hacia otros países europeos, siendo múltiples las causas de esta emigración: la posibilidad de mejorar el nivel de vida, la escasez de oportunidades profesionales en los núcleos rurales, la influencia de los que ya habían partido así como del sistema educativo y de los medios de comunicación, etc.

Esta tendencia continúa hasta la actualidad, si bien en los últimos años se ha suavizado. De este modo, la población del año 2001 es tan solo un 56% de la que existía en 1950.

Todos los factores que hasta ahora han sido analizados dejan su impronta en la estructura de la población. La pirámide de población de Zarzuela del Monte es del tipo invertido, con un alto porcentaje de población de los grupos de más edad (más de 60 años) y escasez de los grupos bajos (menos de 20 años).

Por otra parte, no se prevén agentes externos dinamizadores de suficiente entidad como para estimar un cambio brusco de tendencia, lo que hace que se deba ser conservador a la hora de evaluar las necesidades reales de suelo en Zarzuela del Monte.

Por otra parte, teniendo en cuenta el censo de la edificación de los últimos años, comprobamos que el número de viviendas totales ha experimentado un ligero crecimiento sostenido, si bien ello se ha debido, principalmente, a la aparición y auge de la vivienda secundaria, en detrimento de la vivienda principal, es decir, poco a poco los núcleos se han ido convirtiendo en destino de fin de semana o turístico, perdiendo población residente.

CONCEPTOS	AMBITOS DE COMPARACION										
	AÑO 1970		AÑO 1981			AÑO 1991			AÑO 2001		
	%	Nº	%	Nº	VARIA. %	%	Nº	VARIA. %	%	Nº	VARIA. %
TOTAL DE VIVIENDAS	100	243	100	281	15,64	100	317	12,81	100	369	16,40
OCUPADAS	83,13	202	87,54	246	21,78	100,00	317	28,86	86,18	318	0,32
Principales	94,06	190	74,39	183	-3,68	57,73	183	0,00	64,15	204	11,48
Secundarias	5,94	12	25,61	63	425,00	42,27	134	112,70	35,85	114	-14,93
DESOCUPADAS	16,87	41	12,46	35	-14,63	0,00	0	-100,00	13,82	51	
OTRAS	0,00	0	0,00	0		0,00	0		0,00	0	0,00

La clasificación de suelo urbano que se establece en estas Normas Urbanísticas cuenta con un número de parcelas vacantes en cada uno de los diferentes núcleos urbanos, con una superficie según cuadro adjunto, capaces de acoger un número de viviendas estimado que se ve reflejado en el mismo cuadro:

EVALUACIÓN SUELO VACANTE		
NUCLEO	SUPERFICIE VACANTE (m2)	VIVIENDAS ESTIMADAS
ZARZUELA DEL MONTE	61.000	104
LAS JARILLAS	95.000	48
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>156.000</b>	<b>152</b>

A ello habría que añadir las nuevas viviendas previstas en los diferentes sectores de suelo urbano no consolidado establecidas en los distintos núcleos urbanos.

Por todo ello, y dadas las actuales tendencias regresivas que se detectan del estudio del censo de población y vivienda, la estructura del suelo urbano establecida en las presentes Normas Urbanísticas se considera suficiente para absorber el posible crecimiento que, coyunturalmente, podría producirse.

No obstante lo anterior, y como propuesta de reserva de suelo se establece una pequeña bolsa de suelo en el borde noreste de Zarzuela del Monte.

Por otra parte, se mantiene el sector de suelo urbanizable planteado por las Normas Subsidiarias de 1998 "Residencial Ctra. N-110 sector 2", que si bien ha sido desarrollado por el correspondiente Plan Parcial, todavía no ha sido ejecutado, recogiendo las presentes Normas las determinaciones que aparecen en dicho Plan Parcial como planeamiento asumido (PAS.2).

Los planes parciales deberán justificar y garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, por lo que, caso de no ser suficiente con la capacidad actual de las redes, deberán sufragar los costes derivados del incremento de los requerimientos hídricos y los vertidos generados, lo que vendrá específicamente indicado en las fichas de desarrollo de los sectores.

En conclusión, las Normas clasifican aproximadamente 13 hectáreas de suelo urbanizable y fijan un número máximo de 197 viviendas que, en relación con el resto de la estructura planteada, hace que las viviendas propuestas en suelo urbano sea el 76,9%, cumpliéndose así lo dispuesto en el artículo 81.2.b del RUCyL:

*“Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano”.*

- **Suelo Rústico.**

El Suelo Rústico representa el 96,59 % del suelo del término municipal, ocupando un área de 2.743,76 Ha.

El objetivo general en Suelo Rústico es el de evitar la aparición de construcciones y usos ilegales e impedir la formación de núcleos de población.

Se han establecido las siguientes categorías dentro del Suelo Rústico:

- |   |              |
|---|--------------|
| ▪ Suelo Rústico Común                           | <b>SR-C</b>  |
| ▪ Suelo Rústico Entorno Urbano                  | <b>SR-EU</b> |
| ▪ Suelo Rústico con Protección Infraestructuras | <b>SR-PI</b> |
| ▪ Suelo Rústico con Protección Cultural         | <b>SR-PC</b> |
- 
- El Suelo Rústico **Común (SR.C)**, está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable.

En este caso, corresponde a los terrenos situados en el entorno de la carretera N-110.

- El Suelo Rústico **Entorno Urbano (SR.EU)**, está constituido por los terrenos contiguos a los núcleos de población que las Normas estiman necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro.

En este caso, se corresponde con el arco situado al sur del núcleo urbano de Zarzuela, al otro lado de la carretera N-110, de tal forma que en un futuro, justificada la necesidad y viabilidad de la propuesta, pudiese promoverse su desarrollo.

- El Suelo Rústico con Protección **de Infraestructuras (SR.PI)**, está constituido por los terrenos ocupados por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, la nacional, N-110, las autonómicas SG-332 y SG-722, y la carretera de la Diputación Provincial de Segovia, SG-7222, de 25 m a cada lado de la arista exterior de rodadura en el caso de la primera, y de 18 m en el resto de los casos, incluyendo los terrenos existentes hasta la línea límite de edificación.

Por otra parte, se establece una franja de 15 m a cada lado de la línea de tendido eléctrico que atraviesa el extremo nororiental del término municipal.

Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, en el R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras y la Ley 25/1988 de 29 de julio, de carreteras del Estado.

- El Suelo Rústico con Protección **Cultural (SR-PC)**, está constituido por los terrenos catalogados por el planeamiento, así como los terrenos que el

planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

- En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección **Natural (SR-PN)**, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

- Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado **“Espacios Naturales” (SR-PN-en)** los terrenos del término municipal con la clasificación Red Natura 2000 (LICs y ZEPAs). En este caso, son los terrenos coincidentes con la ZEPA y el LIC “Valles del Voltoya y Zorita”, así como el ámbito de aplicación del Plan de Recuperación del Águila Imperial.

Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, por los que se traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- Constituye Suelo Rústico con Protección Natural de **“Masas Forestales” (SR-PN-mf)** las áreas forestales del término municipal, en especial las zonas de quercíneas de la mitad sur del municipio, así como otras áreas arboladas, situadas principalmente en el entorno de los arroyos.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006 de 28 de abril por la que se modifica la anterior, la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, y los reglamentos que las desarrollen.

- o Constituye Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cauces y Riberas**” (**SR-PN-cr**) los humedales catalogados, los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los lagos, las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiendo por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas.

En este caso se establece sobre los terrenos de cauce, riberas y márgenes de los arroyos en el término municipal.

Se estará a lo dispuesto en el la Ley 6/1992 de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León, el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.

- o Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**Vías Pecuarias**” (**SR-PN-vp**) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con el Cordel de Marugán a su paso por el término municipal.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento regulado en su legislación sectorial, tendrán la misma consideración y régimen urbanístico que el resto de las vías ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

### 3.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

En aplicación del artículo 120 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas Municipales deben señalar las dotaciones urbanísticas del término municipal: Vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que resulten de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:

- Las Normas pueden prever dotaciones urbanísticas sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
- Las vías públicas deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben garantizar la accesibilidad de la población, mejorar las vías existentes y favorecer el transporte público.
- Los servicios urbanos deben diseñarse con el objetivo de asegurar su funcionalidad, eficiencia y accesibilidad, facilitar su ampliación futura, y garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente.
- Los espacios libres públicos deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.
- Los equipamientos deben diseñarse con el objetivo de favorecer su funcionalidad y eficiencia, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.

Haciendo uso de la facultad establecida en el apartado 2 del citado artículo 120 del RUCyL, **las Normas Urbanísticas Municipales de Zarzuela del Monte no distinguen sistemas generales** dentro de las dotaciones urbanísticas públicas.

- **Vías Públicas.**

La red de vías públicas debe diseñarse con el objetivo de favorecer el desarrollo y ampliación del transporte público y de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado

La red de vías públicas de Zarzuela del Monte se compone de las carreteras del término municipal, las vías de los núcleos urbanos y la red de caminos del término municipal.

- Red de Carreteras Nacionales:
  - Carretera N-110, que atraviesa el término municipal en dirección este-oeste, y en particular el núcleo urbano de Zarzuela.
  
- Red de Carreteras Autonómicas:
  - Carretera autonómica SG-332, a Monterrubio. Partiendo de la N-110 recorre el cuarto noreste del término municipal de norte a sur.
  - Carretera autonómica SG-722 a Vegas de Matute. Parte de la N-110, en su extremo este.
  
- Red de Carreteras Provinciales y Locales
  - Carretera SG-V-7222 a Navas de San Antonio. Desde la N-110 a su paso por el núcleo urbano, recorre el cuarto suroeste del término municipal en dirección norte-sur.
  
- Otros
  - Red Urbana, destacando como estructurantes el paso de las carreteras antes citadas por los núcleos urbanos.
  - Caminos rurales

A los efectos de la estructura viaria, se considera primordial, en los cascos urbanos consolidados, la permanencia de la estructura tradicional, por más que ésta pueda suponer la permanencia de viarios estrechos e incómodos para el tráfico rodado, pero en todo caso conformador de una tejido urbano a mantener.

Únicamente se plantea la modificación puntual de Alineaciones en zonas estratégicas o de travesía, cuando sea posible, con el fin de evitar puntos conflictivos o de embudo y en aquellas áreas vacantes de edificación en las que la modificación de alineaciones aún puede implicar una mejora sustancial para la red viaria del

núcleo.

- **Red de Equipamientos Públicos y Espacios Libres Públicos.**

La Red de Equipamientos públicos debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.

Por su parte, la red de espacios libres públicos debe diseñarse con el objetivo de facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.

Los equipamientos administrativos, sanitarios, deportivos, culturales, educativos y recreativos se consideran, en líneas generales, adecuados a las necesidades reales actuales de la población del término municipal.

Por lo tanto, se confía la ampliación del sistema de equipamientos al desarrollo de los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, en cumplimiento de los estándares mínimos previstos en la Ley de Urbanismo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Igualmente se podría argumentar en lo referente a los espacios libres públicos. No obstante, se califica una nueva zona en el ámbito de la AAN.zrz.1.

A continuación se expone el listado de los equipamientos y espacios libres, existentes, así como la superficie de suelo que ocupan, en Suelo Urbano Consolidado.

Equipamientos públicos

EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ZARZUELA DEL MONTE	Ayuntamiento y pinacoteca	238
	Área deportiva	4.910
	Centro de Jubilados San Vicente	248
	Frontón	545
	Iglesia parroquial	903
	consultorio médico	251
	Colegio Rural Agrupado	2.088
	Cementerio	1.097
	Museo	1.733
	<b>TOTAL</b>	<b>12.013</b>
LAS JARILLAS	Depuradora	739
	Equipamiento deportivo	4.100
	Equipamiento comercial	1.585
	Equipamiento social y asistencial	2.697
	Equipamiento educativo	6.746
	Depósito	1.298
	<b>TOTAL</b>	<b>17.165</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>29.178</b>	

Espacios libres públicos

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ZARZUELA DEL MONTE	Esp. Libre AA-N-1	397
	Esp. Libre junto área deportiva	4.104
	Esp. Libre c/ Cantarranas	274
	Esp. Libre pza. de la Fuente	123
	Esp. Libre c/ Plantío	3.706
	<b>TOTAL</b>	<b>8.604</b>
LAS JARILLAS	Esp. Libre Pseo. De los Olmos	48.692
	Esp. Libre Av. Encinar	544
	Esp. Libre acceso	253
	<b>TOTAL</b>	<b>49.489</b>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	<b>58.093</b>	

- **Red de Servicios Urbanos.**

La red de servicios urbanos debe diseñarse con los objetivos de: asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios y su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su más fácil ampliación futura; garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente; y promover el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.

- Abastecimiento de agua

A continuación se indican los depósitos y sondeos con los que cuenta cada uno de los núcleos urbanos del municipio de Zarzuela del Monte:

- Zarzuela del Monte: pozo de sondeo en el arroyo de las Huertas Revuelca, al este del núcleo. Depósito de agua al suroeste del núcleo urbano.
- Las Jarillas: depósito en el centro de la urbanización.

- Saneamiento y Depuración

Zarzuela no cuenta con ninguna fosa séptica o estación depuradora, produciéndose un vertido libre. La urbanización de Las Jarillas posee una depuradora en su extremo norte.

Deberá construirse, con carácter urgente, una nueva instalación destinada a la depuración de las aguas residuales del núcleo de Zarzuela.

- Instalaciones de generación y conducción de energía eléctrica

En el municipio se localiza un pequeño tramo de una línea de alta tensión que atraviesa el extremo noreste del término municipal, en dirección noroeste-sureste.

En el interior de los núcleos urbanos se localizan los correspondientes centros de transformación. De aquí se deriva, a una tensión de 220/380 V. en tendido de red

aéreo sobre postes de hormigón o anclado a las fachadas de las edificaciones para suministro de los vecinos.

La red de energía eléctrica cubre prácticamente la totalidad de las edificaciones de los núcleos con tendido aéreo, a base de postes y transformadores.

Dichos transformadores se estiman suficientes para la demanda energética prevista en desarrollo de las Normas Urbanísticas, únicamente en los diferentes sectores de suelo urbano no consolidado así como en los sectores de suelo urbanizable propuestos se estima necesario la instalación de nuevos centros de transformación.

### 3.1.3 CATALOGACIÓN

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen una relación de todos los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

Se definen tres grados de protección: Integral, estructural y ambiental, dependiendo que la protección pretenda el mantenimiento de la integridad del elemento, de la envolvente y estructura o del ambiente edificado.

Los criterios a la hora de establecer los distintos grados de protección antes citados son los siguientes: la protección integral se establece, fundamentalmente, sobre los elementos públicos en los que el interior puede tener tanto valor como el exterior, así como sobre los elementos integrantes del patrimonio etnográfico, mientras que la protección estructural se aplica a aquellos edificios o viviendas en las que su representación exterior es significativamente valiosa por sí misma, dejando con protección ambiental los ámbitos en los que se pretende el mantenimiento de los materiales de construcción y, en su caso, de determinadas tipologías o elementos.

En el municipio de Zarzuela del Monte existen algunos elementos significativos, destacando un Bien de Interés Cultural: la Iglesia de San Vicente. Otros elementos destacables son los elementos religiosos (cruceiros), etnográficos (fuente) y otras construcciones o elementos que responden a tipologías edificatorias tradicionales. Todo ello hace que se establezcan las protecciones que figuran en el Catálogo de Elementos Protegidos que se anexa a estas Normas.

En él se establecen diversos grados de protección, variando desde la Integral a la Ambiental, dependiendo de la calidad del elemento protegido y de las posibles actuaciones que el elemento pueda permitir.

Así, los elementos que las Normas Urbanísticas Municipales consideran merecedores de tal protección son los que se relacionan a continuación:

**Núcleo Urbano Zarzuela del Monte:**

- Iglesia de San Vicente..... protección integral
- Cruceiros..... protección integral
- Fuente ..... protección integral
- Ayuntamiento ..... protección estructural
- 4 viviendas ..... protección ambiental

### 3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Además de las determinaciones de ordenación general antes reseñadas, las Normas Urbanísticas Municipales establecen otra serie de determinaciones como son las de ordenación detallada en suelo urbano consolidado y que, principalmente, se componen de la calificación urbanística pormenorizada.

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece dos ordenanzas para el suelo urbano, derivadas del análisis efectuado tras el estudio de la Memoria Informativa.

La primera zona de ordenanza pretende reconocer las tipologías tradicionales de los núcleos rurales de la zona, mientras que la segunda tiene como objetivo regular las condiciones de las nuevas edificaciones en áreas nítidamente de borde y de expansión residencial.

Para ambas se definen los parámetros de posición de la edificación con respecto a las alineaciones

y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas.

La Zona 1 recoge varios ámbitos, con el denominador común de que la edificación principalmente se realiza con la fachada coincidiendo con la alineación oficial.

La zona 1 se subdivide en dos niveles:

- El primero de los niveles corresponde a los cascos tradicionales de los núcleos urbanos, a las áreas más antiguas de los mismos, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas y se presenta una cierta densidad de edificación, como proceso lógico de colmatación de parcelas, de un tamaño más reducido como consecuencia de sucesivas divisiones y subdivisiones de transmisión de propiedad.
- Por su parte, el segundo de los grados o niveles, corresponde a las áreas que bordean a los cascos tradicionales, donde, en líneas generales, se mantiene el entorno tipológico de aquel, con viviendas unifamiliares entre medianeras.

En este caso, se localizan parcelas de mayores dimensiones a las del nivel 1, ya que no se ha generalizado aún ese proceso de subdivisión del anterior nivel con la intensidad que en aquel.

La edificación ocupa un lugar en general alineada a la calle aunque sea menos inmediato identificar un patrón de ocupación de alineación a linderos. Es pues un nivel de transición entre esta zona y la siguiente, lo que se pretende concretar en la regulación específica, estableciendo una cierta flexibilidad en la posición relativa de la edificación en la parcela.

Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas. La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, en las condiciones que se expresan en el artículo 5.2.6 de la presente Normativa Urbanística.

La segunda zona de ordenanza corresponde a las áreas donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en los bordes de los núcleos, donde la densidad disminuye progresivamente y, en concreto, donde la implantación de viviendas aisladas es generalizada.

Se delimita un tercer ámbito, referido a la urbanización de las Jarillas, de vivienda unifamiliar aislada, considerándose como un Área de Planeamiento Asumido (PAS.1), recogiendo, por tanto, las determinaciones que aparecen en el Plan Parcial que lo desarrolló. No obstante, se plantean algunas pequeñas modificaciones, que figuran en el documento de Normativa Urbanística.

Las determinaciones de las ordenanzas expuestas respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas, siendo preciso acudir bien a las normas urbanísticas, bien a su representación en planos de ordenación, para conocer sus particularidades y los límites exactos de aplicación.

A continuación se refleja el listado total de superficies de tipos de suelo, según las diferentes zonas de ordenanza definidas, señalando que los datos hacen alusión al Suelo Urbano Consolidado.

<b>CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>					
	<b>ZONA 1</b>		<b>ZONA 2</b>	<b>PAS.1</b>	<b>TOTAL</b>
	<b>NIVEL 1</b>	<b>NIVEL 2</b>			
ZARZUELA DEL MONTE	105.479	60.050	46.038	0	211.567
LAS JARILLAS	0	0	0	326.875	326.875
<b>TOTAL</b>	105.479	60.050	46.038	326.875	<b>538.442</b>

Las ordenanzas que definen la zonificación expuesta, fijan para su propio ámbito las condiciones de ocupación, volumen, edificabilidad, estéticas y de usos pormenorizados en las condiciones expuestas en el artículo 94 del RUCyL.



#### TÍTULO IV. CUADROS SÍNTESIS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

De las 2840,63 Ha. que tiene el término municipal de Zarzuela del Monte, la propuesta de Ordenación que formula este documento desagrega de la siguiente forma:

ESTRUCTURA GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN			
CLASE	NÚCLEO	CRITERIOS DE GESTION	SUPERFICIES
Suelo Urbano (m2)	Zarzuela del Monte	Suelo urbano consolidado	308.078
		Suelo urbano no consolidado	69.083
		Total Suelo Urbano Zarzuela del Monte	377.161
	Las Jarillas	Suelo urbano consolidado	457.563
		Suelo urbano no consolidado	-
		Total Suelo Urbano Las Jarillas	457.563
Total Suelo Urbano (m2.)			<b>834.724</b>
Suelo Urbanizable (m2.)			<b>133.992</b>
Suelo Rústico SR (Ha)			<b>2.743,76</b>
Término Municipal Completo (Ha)			<b>2.840,63</b>

La estructura del Suelo Urbano propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes Planos de Ordenación:

ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO			
CATEGORIA			SUPERFICIE (m2)
Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)	Suelo edificable	Zarzuela del Monte	211.567
		Las Jarillas	326.875
	Total suelo edificable		<b>538.442</b>
	Dotaciones urbanísticas	Viario	139.928
		Equipamientos públicos	29.178
		Espacios libres	58.093
TOTAL S.U.C.			<b>765.641</b>
TOTAL S.U.N.C.			<b>69.083</b>
TOTAL SUELO URBANO S.U.			<b>834.724</b>

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto de sus Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable, según los siguientes cuadros:

CUADRO DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )	VIV. MIN.	DENS. MIN. POBL. (viv/ha)	VIV. MAX.	DENS. MAX. POBL. (viv/ha)	EDIFIC. MÁX. (m <sup>2</sup> c/ha)	SUPF. EDIF. (m <sup>2</sup> )
ED.zrz.1	23.261	24	10,32	46	19,78	3.000	6.978
ED.zrz.2	2.678	3	11,20	5	18,67	3.000	803
ED.zrz.3	7.238	8	11,05	14	19,34	3.000	2.171
ED.zrz.4	6.853	7	10,21	13	18,97	3.000	2.056
ED.zrz.5	12.038	13	10,80	24	19,94	3.000	3.611
ED.zrz.6	5.834	6	10,28	11	18,85	3.000	2.400
ED.zrz.7	7.638	8	10,47	15	19,64	3.000	3.200
ED.zrz.8	3.543	4	11,29	7	19,76	3.000	1.063
<b>TOTAL SUNC</b>	<b>69.083</b>	<b>73</b>	<b>10,57</b>	<b>135</b>	<b>19,54</b>		<b>21.220</b>

CUADRO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE							
	SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )	VIV. MIN.	DENS. MIN. POBL. (viv/ha)	VIV. MAX.	DENS. MAX. POBL. (viv/ha)	EDIFIC. MÁX. (m <sup>2</sup> c/ha)	SUPF. EDIF. (m <sup>2</sup> )
PP.zrz.1	11.016	12	10,89	22	19,97	3.000	3.305
PP.zrz.2	13.958	14	10,03	27	19,34	3.000	4.187
PAS.2	109.018	109	10,00	148	13,58	1.953	21.288
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>133.992</b>	<b>135</b>	<b>10,08</b>	<b>197</b>	<b>14,70</b>	<b>2.148</b>	<b>28.780</b>

A la vista de los datos anteriormente expuestos, la propuesta implica un total de 156.000 m<sup>2</sup> de suelo residencial vacante en Suelo Urbano Consolidado, con una estimación de 152 nuevas viviendas, 69.083 m<sup>2</sup> de suelo en sectores de suelo urbano no consolidado, con una estimación máxima de 135 viviendas 133.992 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable, con un máximo de 197 viviendas.

El total de la capacidad residencial quedaría, de esta forma, en **853 viviendas**, (656 de ellas en Suelo Urbano, el 76,9%) de las cuales 369 son las ya existentes (datos del Censo de 2001) y las otras 484 las que se prevé que podrían edificarse según lo que establece la propuesta, con un umbral de población estimado máximo de **2.559 habitantes** (3 habitantes x vivienda).

## TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO.

Actualmente, Zarzuela del Monte cuenta con Normas Subsidiarias, aprobadas el 31 de julio de 1998.

Las principales variaciones entre las Normas Subsidiarias y las nuevas Normas Urbanísticas Municipales que ahora se proponen son las siguientes:

□ Clasificación

- En relación al Suelo Urbano, se mantiene, en líneas generales, el límite de las NNSS de 1998, con algún ajuste puntual.
  - Se incluyen en Suelo Urbano (no Consolidado) los ámbitos denominados ED.zrz.3, ED.zrz.5 y ED.zrz.8.
  - En cuanto a la Urbanización de Las Jarillas, clasificada por las NNSS de 1998 como Suelo Urbanizable, ha sido desarrollada y ejecutada, alcanzando la condición de Suelo Urbano. Este ámbito ha sido recogido por las presentes Normas como un Área de Planeamiento Asumido (Suelo Urbano, PAS.1), manteniéndose las determinaciones que aparecen en el Plan Parcial que lo desarrolló, con alguna pequeña modificación
  - Por otra parte, se excluyen del Suelo Urbano los terrenos denominados Casco Extrarradio, por no cumplir con los requisitos establecidos en la Legislación Urbanística de aplicación.
- En relación al Suelo Urbanizable, se mantienen el sector "Crta. N-110 Sector-2", que pasa a denominarse PAS.2: desarrollado pero sin ejecutar, se establece como Área de Planeamiento Asumido, dentro de la clasificación de Suelo Urbanizable, considerándose la ordenación planteada por el Plan Parcial que lo desarrolló.

Se desclasifica el sector "Arroyo de la Huerta", pasando a Suelo Rústico, si bien parte del mismo se incorpora al Suelo Urbano (no Consolidado) (ED.zrz.5).

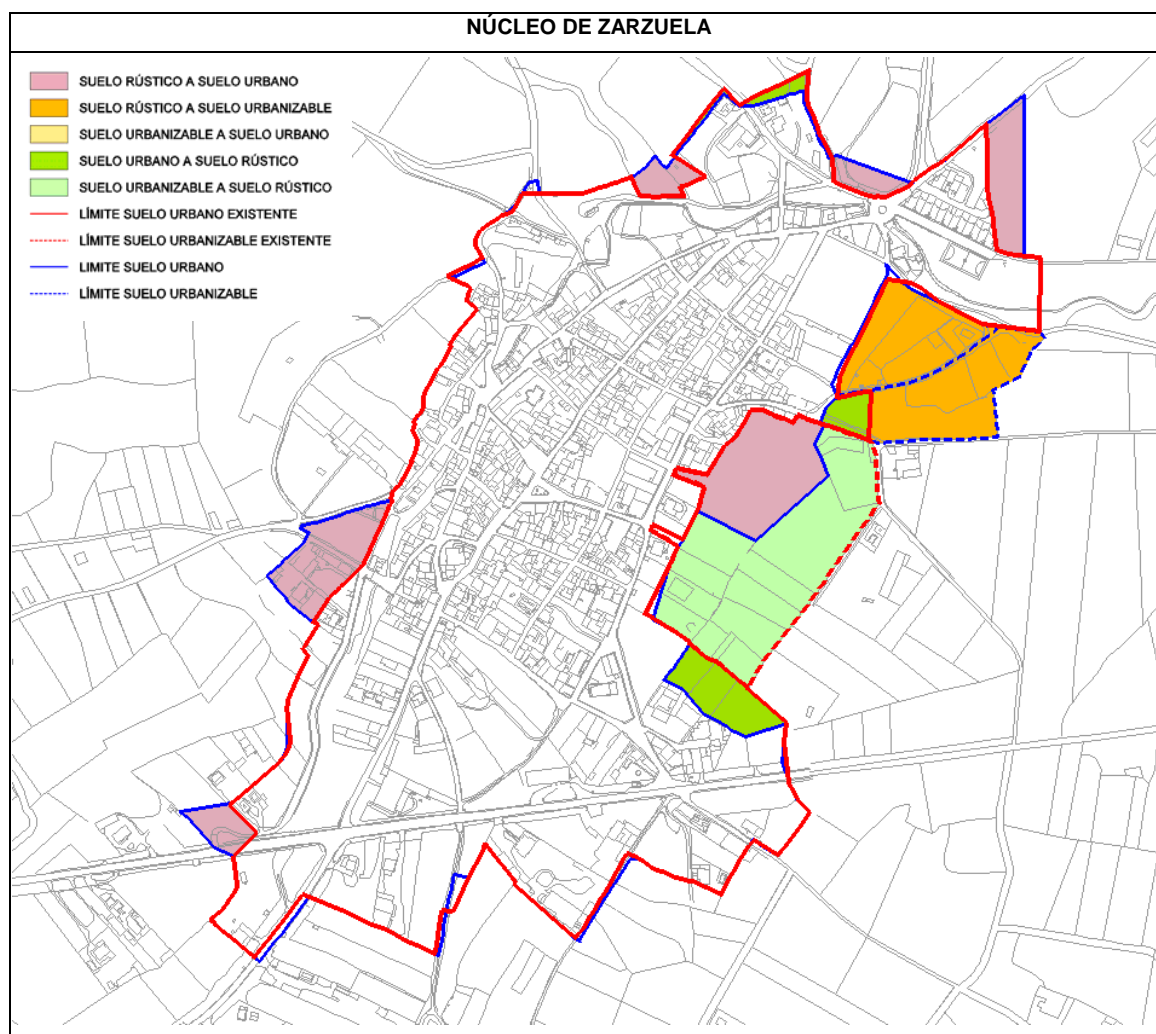
Por otra parte se clasifican otros 2 sectores de Suelo Urbanizable (PP.1 y PP.2), situados al noreste del núcleo urbano.

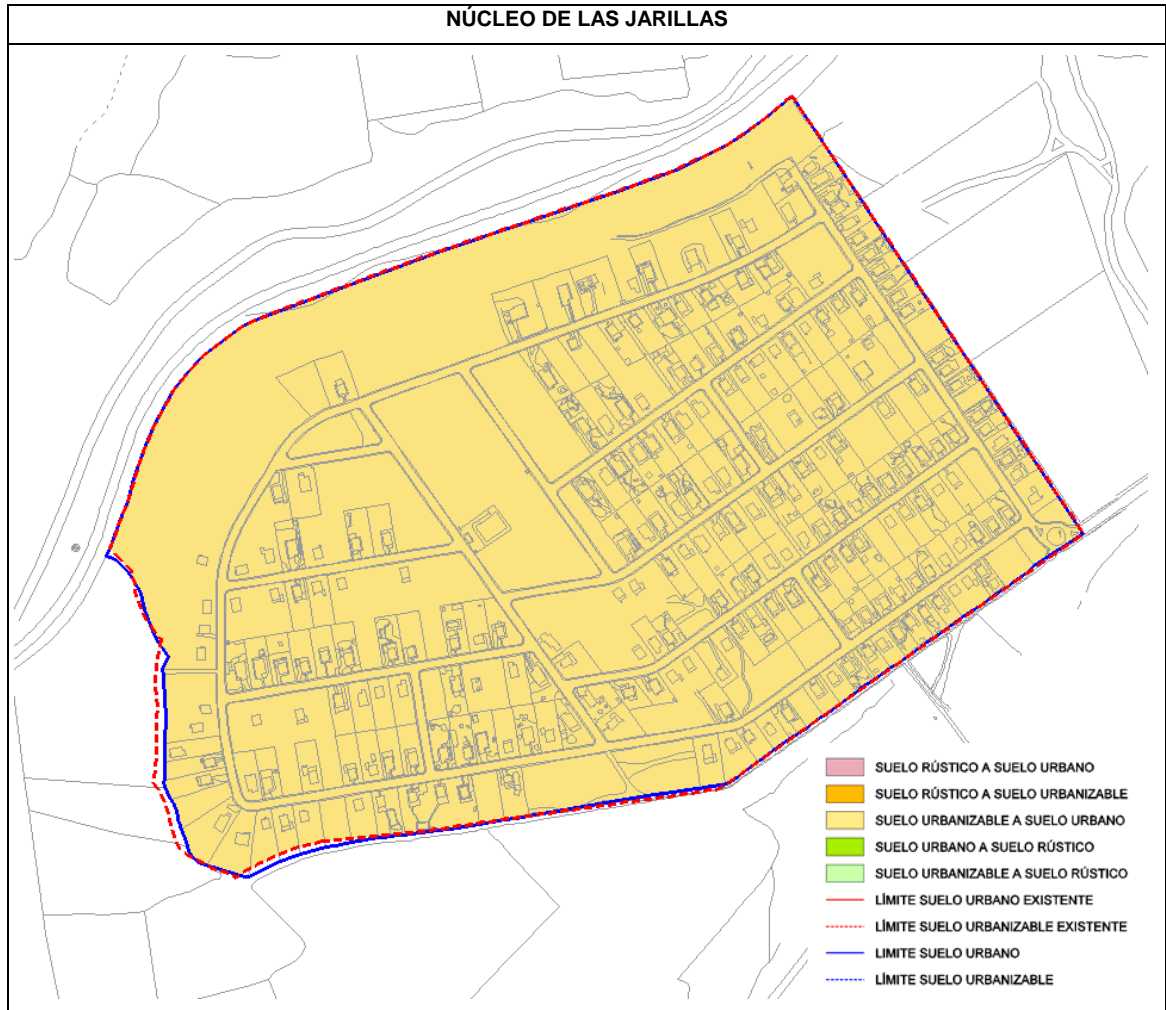
- Como Suelo Rústico, además del SR Común y SRPN Cauces y Riberas, se establecen las siguientes categorías y subcategorías:
  - SRPN: Espacio Natural, Vías pecuarias y Montes Forestales
  - SRP Cultural
  - SRP Infraestructuras
  
- Categorías de Suelo
  - Todos los sectores de Suelo Urbano No Consolidado se deben entender como alteración de la ordenación en vigor, dado que dicha figura no se contemplaba en las Normas Subsidiarias en vigor.
  
- Calificación
  - Las Normas establecen una Calificación urbanística de los terrenos esencialmente semejante a la existente en la actualidad, es decir, la calificación de suelo residencial, equipamientos, espacios libres o red viaria es sensiblemente la misma que se establecía en su día en las Normas Subsidiarias, salvo matices o especificaciones en lo referente a las condiciones específicas de edificación en cada una de las zonas de ordenanza que se establecen dentro del uso residencial.
  
- Protecciones
  - Las presentes Normas Urbanísticas, recogen, además de la protección integral y ambiental, un tercer grado de protección: la estructural.
  - Por otra parte, se suprime la Protección Paisajística, que afectaba al Arroyo Chirrios. Esta zona aparece protegida, en la presente normativa, por las diferentes categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (Espacios Naturales, Cauces y Riberas, Montes Forestales).
  - Se mantienen los elementos recogidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias, añadiendo 4 viviendas.
  - La protección integral de la Casa Consistorial se modifica a protección estructural.

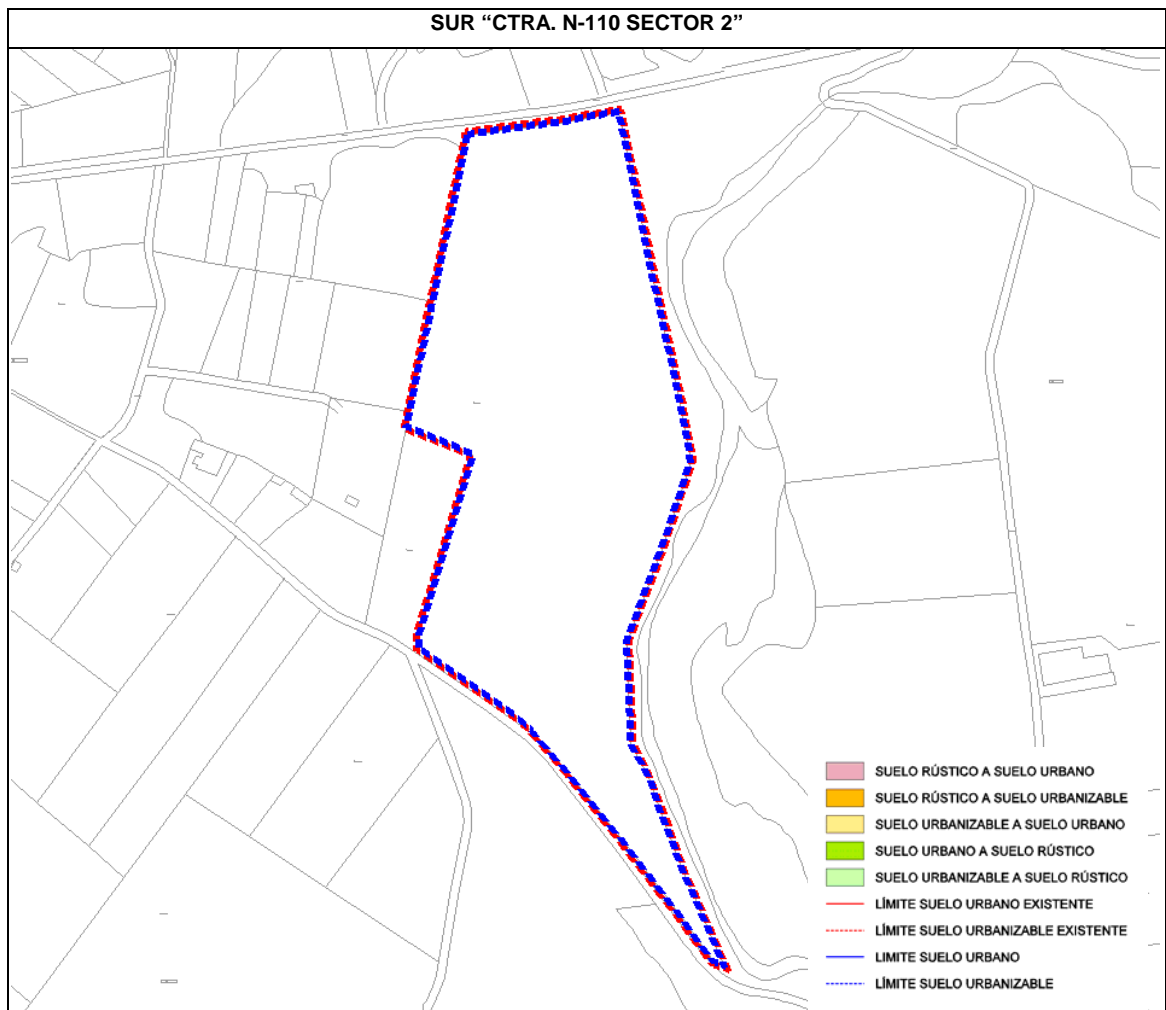
Por todo ello, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, queda suspendido el

otorgamiento de licencias de parcelación y obras en los ámbitos municipal antes mencionados, hasta la Aprobación Definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo Planeamiento

En aplicación de lo dispuesto en el apartado 2.2 de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007 que tiene por objeto armonizar la interpretación de la LUCyL y del RUCyL con lo dispuesto en la Ley 8/2007 del Suelo, a continuación, se presenta un esquema en el que quedan reflejados los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, así como los ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas.









## TÍTULO VI. RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Las Normas Urbanísticas Municipales de Zarzuela del Monte fueron **aprobadas inicialmente** por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de **30 de junio de 2008**, mediante acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León (nº 131 de 9 de julio de 2008), Boletín Oficial de la Provincia (nº83 de 11 de julio de 2008) y en el Periódico “El Adelantado de Segovia” (de 7 de julio de 2008).

Durante el período de exposición pública del documento de Aprobación Inicial de las Normas se presentaron un total de 26 alegaciones:

- ALEGACIÓN Nº 1. D. FILIBERTO CUESTA GARCÍA
- ALEGACIÓN Nº 2. D<sup>a</sup>. SUSANA MONTALVO BERMEJO
- ALEGACIÓN Nº 3. D<sup>a</sup>. BRAULIA HERRANZ GARCÍA
- ALEGACIÓN Nº 4. D<sup>a</sup>. OBDULIA, JUANA Y JOSÉ ANTONIO BERMEJO GARCÍA
- ALEGACIÓN Nº 5. D. ALFONSO BERMEJO DIMAS Y D<sup>a</sup> MARÍA DOLORES BERMEJO DIMAS
- ALEGACIÓN Nº 6. D. FLORENCIO GONZÁLEZ GARCÍA
- ALEGACIÓN Nº 7. D. FLORENCIO GONZÁLEZ GARCÍA
- ALEGACIÓN Nº 8. D. DEMETRIO MORENO LIMAS Y D<sup>a</sup> OBDULIA BERMEJO GARCÍA
- ALEGACIÓN Nº 9. D. MANUEL SANTOS GONZÁLEZ
- ALEGACIÓN Nº 10. D<sup>a</sup>. MARÍA CANDELAS MESONERO ANTÓN
- ALEGACIÓN Nº 11. D<sup>a</sup>. MARÍA CANDELAS MESONERO ANTÓN
- ALEGACIÓN Nº 12. D<sup>a</sup>. ELENA GARCÍA BERMEJO, D. ÁNGEL LUIS Y D. JOSÉ ENRIQUE HERRÁEZ GARCÍA
- ALEGACIÓN Nº 13. D. JESÚS DIMAS PÉREZ
- ALEGACIÓN Nº 14. D. GABRIEL MUÑOZ CRESPO
- ALEGACIÓN Nº 15. D. ANTONIO MARÍA BERMEJO
- ALEGACIÓN Nº 16. D. ANTONIO MARÍA BERMEJO
- ALEGACIÓN Nº 17. D. ANTONIO MARÍA BERMEJO
- ALEGACIÓN Nº 18. D. ANTONIO MARÍA BERMEJO
- ALEGACIÓN Nº 19. D<sup>a</sup>. AURORA BRAVO MORENO
- ALEGACIÓN Nº 20. D<sup>a</sup>. INMACULADA PÉREZ HERAS
- ALEGACIÓN Nº 21. D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> SOCORRO MORENO GARCÍA
- ALEGACIÓN Nº 22. D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> SOCORRO MORENO GARCÍA
- ALEGACIÓN Nº 23. D<sup>a</sup>. MATILDE PEÑAS PÉREZ
- ALEGACIÓN Nº 24. D. PEDRO MORENO BRAVO
- ALEGACIÓN Nº 25. D. PEDRO CAMPO FERNÁNDEZ
- ALEGACIÓN Nº 26. URBANIZADORA OLMOS AGUADO Y DIONISIO MONTALVO

El Ayuntamiento, en sesión plenaria de 15 de septiembre de 2010 acordó aceptar cinco de ellas (nº 3, 7, 10, 11 y 23), aceptar parcialmente dos (nº 8 y los puntos 44, 45 y parcialmente 49 de la nº14) y rechazar el resto.

Al mismo tiempo, se solicitó la emisión de los preceptivos informes sectoriales a los siguientes Organismos:

- Servicio Territorial de Medio Ambiente
- Servicio Territorial de Cultura
- Servicio Territorial de Fomento

- Confederación Hidrográfica del Duero
- Diputación Provincial de Segovia
- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento

Sucintamente, el resultado de los informes emitidos y las correcciones efectuadas en el documento como consecuencia de los mismos es el siguiente:

- Confederación Hidrográfica del Duero

Se requiere la presentación de un Estudio Hidrológico del cauce del *Arroyo del Hondón de la Dehesa o Arroyo de las Huertas y Revuelca*, en su zona de posible afección al Sector SUR-D-OD-PAS-2.

El citado ámbito es un Área de Planeamiento Asumido (las Normas se limitan a recoger este planeamiento ya aprobado), remitiéndose, por lo tanto, su ordenación a lo indicado en el Plan Parcial que desarrolló dicho Suelo Urbanizable.

Este Plan Parcial cuenta con Aprobación Definitiva, según acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de julio de 2005 (BOCyL 14/9/2005), y por lo tanto dispone ya del correspondiente informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Por todo ello, no ha lugar al Estudio requerido, habiéndose solicitado a la Confederación, la emisión de informe a las Normas Urbanísticas de Zarzuela del Monte, teniéndose por subsanada la deficiencia apuntada en el citado escrito de Confederación.

Por otra parte, este informe apunta que el núcleo de Zarzuela del Monte carece de sistema de tratamiento de aguas residuales, realizando el vertido directamente sin depurar al arroyo de la Huerta, incumpliendo lo establecido en la legislación en vigor.

A este respecto, las Normas Urbanísticas recogen la previsión urgente de dotar a esta población de una estación depuradora de aguas residuales, con carácter urgente, realizándose asimismo, en caso necesario, las actuaciones de refuerzo, ampliación y/o modificación de la red de saneamiento existente.

- Servicio Territorial de Cultura:

En este informe se indica que se deberá modificar el entorno de protección de la Iglesia de

San Vicente (planos PO.02.1 y PO.02.1.1, y ficha del catálogo) ajustándose a lo establecido en el Decreto 99/1998, de 21 de mayo: parcelas 73844-12 a 29, 73852-6, 7, 8, 72859-04, 72840-01 a 07, 72857, y las calles y plazas que quedan dentro de esta línea.

Dicho entorno de protección ha sido modificado según lo apuntado en este informe.

- o Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento:

Informa Desfavorablemente, apuntando:

- La línea límite de la edificación en el tramo de la N-110 se situará a 25 m de la arista exterior de la calzada.
- Se someterá a autorización del Ministerio de Fomento cualquier nuevo acceso a la carretera o el cambio de funcionalidad de los existentes, eliminándose las glorietas delineadas en el plano de ordenación.
- Se prohibirá realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la N-110 en todo el ámbito de Suelo No Urbano.
- Previamente al otorgamiento de licencias de edificación deberán llevarse a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindible, en caso de superarse los umbrales recomendados, según lo establecido en la normativa vigente (LEY 37/2002 de 17 de noviembre de Ruido y, en su caso, normativa autonómica).

Se toma nota de lo indicado en este informe, procediéndose a la modificación de los puntos señalados, estableciéndose la línea límite de la edificación a 25 m de la N-110 y eliminándose las glorietas.

- o Servicio Territorial de Medio Ambiente:

Apunta de la existencia en el término municipal de una vía pecuaria, tal y como se indica en la documentación de las Normas Urbanísticas, a excepción del plano PO-01, donde no aparece reflejado.

Una vez detectado el error aquí apuntado, se ha procedido a su subsanación, reflejándose la citada vía pecuaria en el citado plano.

Por otra parte, apunta que la ordenación propuesta no supone ninguna afección en los valores objeto de protección, siempre que se cumpla que en sector PAS.2, antes de su

aprobación, deberá presentarse un estudio detallado:

- Asegurando que este ámbito no representará una afección en la cantidad y calidad de las aguas del Arroyo Hoyos, por representar una afección indirecta a zonas protegidas aguas abajo.
- Estudio Botánico de las especies vegetales de la parcela PAS.2, comprobando que ninguna pertenezca al Decreto 63/2004 de 14 de junio, por el que se crea el catálogo de Flora Protegida de Castilla y León.
- Comprobación de la no afección significativa a la ZEPA “Valles del Voltoya y del Zorita”, estudiando que esta zona no es un lugar frecuentado por el Águila Imperial (*Aquila adalberti*), ni por otras especies protegidas.

A este respecto, se debe hacer notar que el sector PAS.2 cuenta con Aprobación Definitiva, con fecha de 27 de febrero de 2001 (BOCyL 11 de abril de 2001).

- Servicio Territorial de Fomento. Comisión Territorial de Urbanismo:

Tras hacer repasar la documentación de las NUM y su tramitación, hace las siguientes puntualizaciones:

- En la Memoria Informativa, pág. 49, se grafían como ELUP zonas destinadas a aparcamiento de coches. Deberá suprimirse, dado que no es coincidente con lo aprobado en el Plan Parcial.
- En la Memoria Informativa pág. 51, debe añadirse el Plan Parcial Sector Nº2 Ctra. N-110, cuya fecha de aprobación definitiva es de 27/7/2005.
- La normativa urbanística deberá tener en cuenta la modificación de la LUCyL a través de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

En relación a las carreteras autonómicas SG-322 y SG-722, apunta que la línea de edificación se establece en 18 m. medidos desde la arista exterior de la calzada. Añade que los accesos a las mismas se regularán de acuerdo a lo establecido en la Instrucción CE 1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras para tramitación de expedientes de obras contiguas a la carretera.

Con respecto a las zonas de aparcamiento de Las Jarillas, se marcaron como espacios libres debido a que así se establecía en una Modificación Puntual del Plan Parcial. No obstante, un recurso presentado y estimado por la Consejería de Fomento, así como una sentencia posterior ratificándolo, llevaron a su anulación, por lo que se corrige este punto.

o Diputación de Segovia:

En relación a la carretera SG-V-7222, apunta como correcta la franja de protección de infraestructuras, de 18,00 m a cada lado de la carretera en zona rústica.

En suelo urbano, en zona de ampliación de casco, se estima adecuada la distancia de 10,00 m desde el eje de la carretera para la línea de cerramiento. No obstante, la línea de edificación se debería retranquear hasta los 14,00 m medidos desde el eje de la carretera, informando el expediente desfavorablemente.

Por otra parte, el Pleno del Ayuntamiento, acordó, con fecha de 25 de febrero de 2010, las siguientes modificaciones:

1. Supresión de los sectores de suelo urbanizable PP.4 – PP.10, ubicados al sur de la N-110.
2. Supresión de los sectores de suelo urbanizable PP.3 y urbano no consolidado UA.zrz.8.
3. Reagrupamiento de los sectores de suelo urbano no consolidado ED.zrz 1 a 4.
4. Supresión del vial planteado en el sector de suelo urbano no consolidado zrz.7.
5. Cambio de categoría de suelo rústico de protección Natural a Suelo Rústico de Entorno Urbano, en las proximidades del núcleo urbano.
6. Otros cambios derivados de los informes sectoriales.
7. Inclusión de las parcelas 05001 del polígono 009, 72852-01 y 72852-02 en suelo urbano.
8. Cambio de zona de ordenanza de R.1 a R.2 de las parcelas 00130-17, 05126 y 05125 del polígono 009.
9. Inclusión parcial de la parcela 05046 del polígono 005 dentro de suelo urbano.
10. Corrección de la alineación del cementerio.
11. Adscripción de la parcela 05048 del polígono 009 a los sectores ED.zrz.3, PP.1 y PP.2.
12. Densidad máxima 20 viv/ha en Suelo Urbanizable.

Segovia, marzo 2010

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR

Fdo: JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS