

ESTUDIO DE DETALLE

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

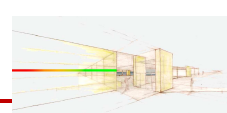
APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotor:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZUELA DEL MONTE.

Arquitecta:

D^a. 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. REGIMEN 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

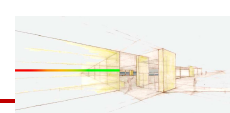
IV.5.- SOBRE LA CALIDAD URBANA Y LA COHESIÓN SOCIAL

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 NATURALES O TECNOLÓGICOS, QUE HAYAN SIDO DELIMITADAS POR LA ADMINISTRACIÓN





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

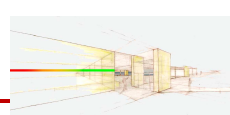
IX.3. DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN

IX.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE SE MODIFICAN

DN-NU.	NORMATIVA URBANÍSTICA
--------	-----------------------

I. NORMATIVA ACTUAL

II. NORMATIVA MODIFICADA



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, caravanas y contenedores marítimos 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”.

I.2. ESQUIPO REDACTOR:

El presente documento ha sido redactado por Patricia Matesanz García, arquitecta colegiada 3.161 de COACYL Segovia.

II. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

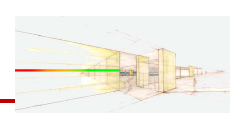
El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

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).

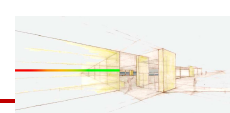
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- 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.

Además se está viendo incrementada la instalación de contenedores marítimos en el casco urbano, lo cual desvirtúa estéticamente el municipio.

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

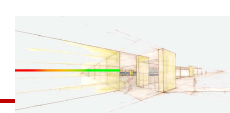
CAPÍTULO I Licencia urbanística

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:

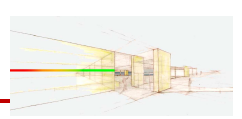
1. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.
2. El CTE se aplicará a las obras de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

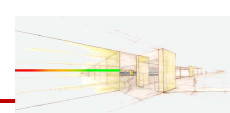


2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

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, contenedores marítimos 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.

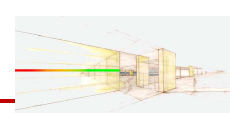
II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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, contenedores marítimos, 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.

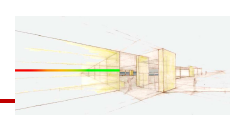
En relación con las determinaciones del presente documento y su vínculo con la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, se deben hacer las siguientes consideraciones:

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.

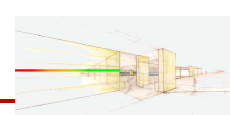
IV.4. SOBRE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

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.

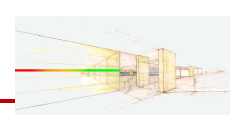
Asimismo, el Estudio de Detalle contiene las determinaciones y la documentación necesarias para el fin específico que se redacta y contiene los documentos necesarios que reflejan suficientemente las determinaciones y en especial los cambios introducidos, incluyendo el presente apartado MEMORIA VINCULANTE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

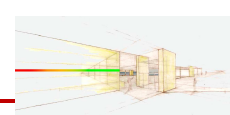
IV.7. SOBRE EL ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO.

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 DELIMITADAS 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.

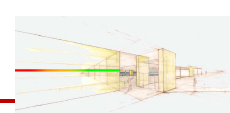
IV.10. SOBRE LA AFECCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN REGIONAL EN MATERIA DE RUIDO.

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 ECONÓMICO E 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 TÍTULO 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 y de contenedores marítimos para cualquier uso.

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

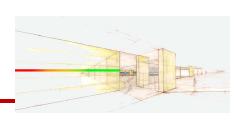
En relación con la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), el presente documento se encuentra vinculado a lo estipulado para los Estudios de Detalle en el artículo 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 lo establecido en el 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

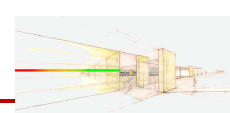
En el presente apartado responde a lo previsto en el art. 136.1 del RUCyL que requiere la inclusión de un capítulo denominado “Resumen ejecutivo” con el contenido que se indica a continuación:

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

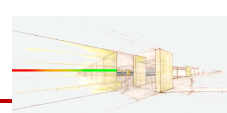
No se modifica ningún parámetro urbanístico de las actuales NUM de Zarzuela del Monte.

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, contenedores marítimos 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, septiembre de 2025.

LA ARQUITECTA

Fdo: D^a. Patricia Matesanz García



NORMATIVA URBANÍSTICA

I. NORMATIVA ACTUAL

Ordenanzas

Zona 1.1. Edificación alineada. Casco tradicional

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

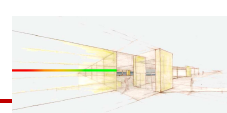
c) Uso característico.- Residencial

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



Zona 1.2. Edificación alineada. Áreas de transición

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

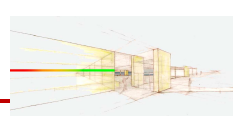
c) Uso característico.– Residencial

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



Zona 2. Edificación aislada

- **Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la Zona 2.**

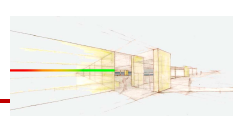
c) Uso principal.- Residencial.

d) Usos compatible:

- 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



Áreas de planeamiento asumido

Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de PAS. 1 Urbanización "Las Jarillas"

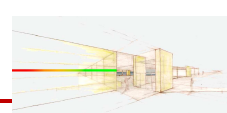
c) Uso principal..- Residencial.

d) Usos compatibles:

- 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



II. NORMATIVA MODIFICADA

Ordenanzas

Zona 1.1. Edificación alineada. Casco tradicional

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

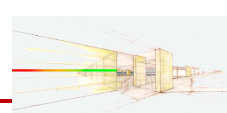
c) Uso característico.- Residencial.

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
- Instalación de las móvil-home o viviendas móviles, casas móviles, contenedores marítimos y caravanas.



Zona 1.2. Edificación alineada. Áreas de transición

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

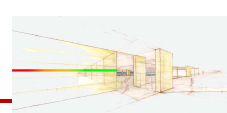
c) Uso característico.- Residencial.

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
- Instalación de las móvil-home o viviendas móviles, casas móviles, contenedores marítimos y caravanas.



Zona 2. Edificación aislada

- **Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la Zona 2.**

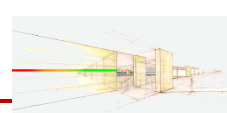
f) Uso principal.- Residencial.

g) Usos compatibles:

- 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

h) Usos prohibidos:

- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial categoría 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado
- Instalación de las móvil-home o viviendas móviles, casas móviles, contenedores marítimos y caravanas.



Áreas de planeamiento asumido

Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de PAS. 1 Urbanización "Las Jarillas"

f) Uso principal.– Residencial.

g) Usos compatibles:

- 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

h) Usos prohibidos:

- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial categoría 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado
- Instalación de las móvil-home o viviendas móviles, casas móviles, contenedores marítimos y caravanas.