

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 B, 1 C y 1 F AL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE POZUELO DE ZARZÓN (CÁCERES)

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

Por encargo del **AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ZARZÓN**, con domicilio social en la Plaza de España Nº 1 de Pozuelo de Zarzón (Cáceres), se realiza la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Pozuelo de Zarzón.

El Plan General Municipal de Pozuelo de Zarzón se aprueba definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento de fecha 28 de octubre de 2010, siendo publicada en el DOE de 19 de enero de 2011.

El objeto de la misma es realizar algunos ajustes en la Delimitación del Suelo Urbano y en la aplicación de ordenanzas en algunas manzanas de la localidad.

Según el propio Plan general Municipal las Modificaciones al Plan general Municipal deberán cumplir el Artículo 2.0.7 de las Normas Urbanísticas que determina:

ART. 2.0.7.- Modificaciones al PGM

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalizada del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

Para poder llevarse a cabo la Modificación Puntual deberán recabarse los informes sectoriales correspondientes, entre los cuales deberá solicitarse a la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio y a la Dirección general de Infraestructuras de la Consejería de Economía e Infraestructuras, ya que dichos informes fueron necesarios para la aprobación del PGM.

No se estiman necesarios el resto de los informes sectoriales al no afectar las modificaciones a ninguno del resto de organismos.

2.- SITUACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS

Las Modificaciones planteadas afectan a diversas zonas de la localidad. En concreto afectan en la zona noreste, sur, suroeste y los bordes de la población

Las parcelas catastrales afectadas son las siguientes:

Zona Noreste: Polígono 3, parcelas de la 498 a las 515

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Con fecha 28 de octubre de 2010, mediante Resolución del Consejero de Fomento, se aprobó el Plan General Municipal de Pozuelo de Zarzón (Cáceres), habiendo sido publicada dicha aprobación en el DOE de fecha 19 de enero de 2011.

Las zonas donde se pretende realizar la Modificación Puntual están situadas en suelo urbano consolidado.

En el primer caso, las parcelas están calificadas con la ordenanza Residencial Tipo 1 (Suelo Urbano Consolidado)

4.- RELACIÓN DE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.

Las modificaciones al PGM que se tramitan en este documento son las siguientes:

- Modificación de la calificación del suelo en la zona este y oeste, pasando las manzanas señaladas de Ordenanza Residencial Tipo 1 a Residencial Tipo 1.1 y Tipo 1.2.
- Modificación de una calle al norte de la población, Camino Viejo de la Fuente, pasando de una anchura de 10 mts a una anchura de 8 mts al estar en parte consolidada, aunque el PGM establece que:
La anchura total de la sección -calzada, aparcamientos en su caso y aceras- no podrá ser inferior a doce (12) metros, excepto para calles locales exclusivamente conformadas por viviendas unifamiliares que podrá ser de diez (10) metros. En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores. En este caso se trata de una calle parcialmente consolidada por lo que si su anchura es de 10 metros únicamente se perjudicaría a un lateral de propietarios para evitar este caso se dispone de una anchura de 8 mts
- Modificación de la ordenanza Residencial Tipo 1.2, permitiendo las cubiertas con placa de fibrocemento o chapa lacada en color teja, y los retranqueos.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

En principio la solución propuesta por parte del ayuntamiento a instancias de los habitantes de la localidad, para facilitar el desarrollo urbanístico de la localidad, eliminando las partes de las unidades de ejecución que no se piensan desarrollar, hace necesaria la Modificación Puntual del Plan general de Pozuelo de Zarzón.

6.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS INCLUIDOS.

Se modifican varios artículos de las NN SS

Se modifican los planos E-3 de sistemas generales, usos globales y edificabilidad

Se modifican los planos D-1 ordenanzas y alineaciones en suelo urbano

Se realizará un documento refundido del PGM antes de la publicación de la aprobación definitiva de esta modificación.

7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LSOTEX, DE LA LEY 9/2010 Y DE LA LEY 10/2015 DE MODIFICACIONES DE LA LSOTEX

El Artículo de la Ley del Suelo y Sus Modificaciones que regula las innovaciones al planeamiento es el artículo 80, que determina:

Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

«1. Se entenderá por innovación cualquier revisión o modificación de planeamiento urbanístico. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como las que el propio plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, de manera que no se incremente dicho aprovechamiento lucrativo en detrimento de la proporción que ya se hubiera alcanzado como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Asimismo se deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda.

En el caso de que se lleve a cabo una innovación de la ordenación sobre un suelo que no se hubiera desarrollado, la nueva ordenación no se verá vinculada por la anterior, de manera que, si se produce un incremento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos, podrá establecerse una nueva proporción entre aquél y el suelo destinado a dotaciones públicas, siempre dentro de los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas previstos legalmente».

3. La aprobación definitiva de las innovaciones que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal o venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá informe favorable del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Junta de Extremadura.

«3. La aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos exigirá informe favorable del Consejo Consultivo de Extremadura.

4. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

- a) *Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*
- b) *La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.*
5. *Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.*
6. *La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana. Cuando el grado de consolidación alcanzado por la edificación y la parcelación no permita la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones públicas y demás reservas preceptivas, aquellas y éstas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico.*
- Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos correspondientes a las dotaciones a la adquisición del suelo preciso, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación, o a la implantación o mejora de éstas cuando las aporte de su patrimonio».*

En nuestro caso, se cumplen estas determinaciones por cuanto:

- 1.- Esta Modificación o innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística se establece por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones
2. Esta modificación puntual no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ningún terreno, desafecta el suelo de un destino público o descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública
- 3.- Esta Modificación Puntual no modifica la calificación o uso urbanístico de ninguna zona verde o espacios libres
4. Esta Modificación Puntual cumple las siguientes condiciones:
 - a) Las nuevas soluciones propuestas, no modifican las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.
 - b) La nueva ordenación mejora las condiciones para el bienestar de la población y cumple de mejor manera los principios y fines de la actividad pública urbanística, ya que se adapta de mejor manera a las condiciones urbanísticas de la localidad y la realidad existente, no modificando los estándares de calidad.
5. Esta Modificación Puntual, al afectar a la clasificación del suelo o al destino público de éste, actualizará completamente la documentación relativa a tales extremos, con un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
6. Esta Modificación Puntual no asume actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor.

Por todo ello, consideramos que esta Modificación Puntual contempla el cumplimiento estricto de la toda la legislación urbanística vigente.

8.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS.

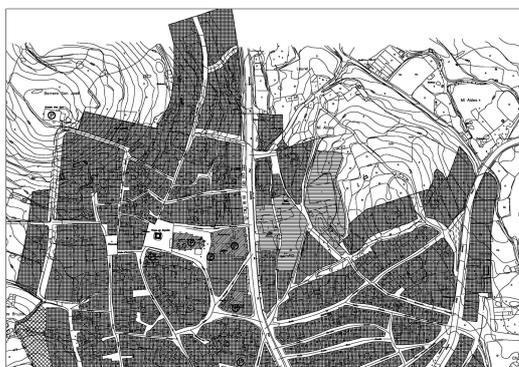
MODIFICACIÓN B

Modificación de la calificación del suelo en la zona este y zona oeste, pasando las manzanas señaladas de Ordenanza Residencial Tipo 1 a Residencial Tipo 1.2, dejando el resto de la zona centro como residencial tipo 1.1 (igual al residencial tipo 1 antiguo).

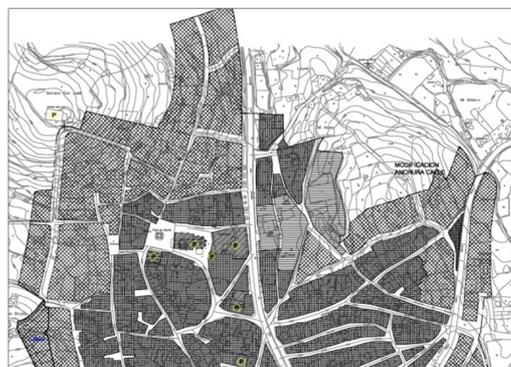
Se pretende con esta modificación facilitar la realización de las edificaciones a las afueras de la población. La ordenanza residencial 1.1 es más apropiada para el centro de la población, ya que consigue con ello es la conservación de una tipología, sin embargo, las parcelas afectadas están en una zona poco edificada, pudiendo desarrollarse otras edificaciones no residenciales, en apartados posteriores se incorporan las condiciones del residencial tipo 1.2, permitiendo una tipología de edificación diferente.

Se modifican los artículos 3.3.3.6.1, 3.3.3.6.2, 4.2.4.1.1 y 4.2.4.1.2

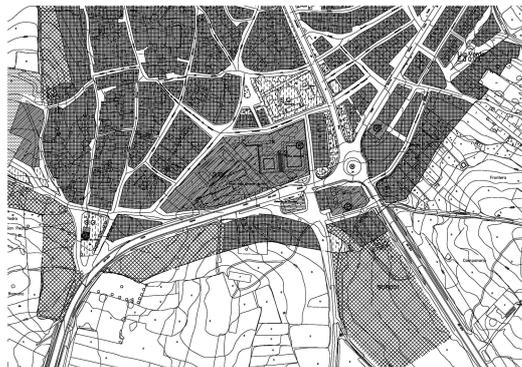
Se modifican los planos E.3.1, E 3.2, E 3.3 y E 3.4



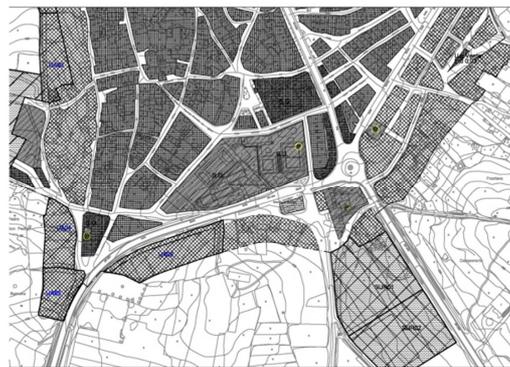
estado actual



estado reformado



estado actual



estado reformado

MODIFICACIÓN C

Modificación de una calle al norte de la población, Camino Viejo de la Fuente, pasando de una anchura de 10 mts a una anchura de 8 mts al estar en parte consolidada, un frente completo de calle por lo que hace que toda la cesión de terreno sea soportada por una única fachada. Esta zona viene del planeamiento anterior (PDSU 1983) en el que su anchura era de 6 mts, por lo que sigue mejorando el planeamiento anterior.

Se modifican los planos D 1.1 y D 1.2



estado actual

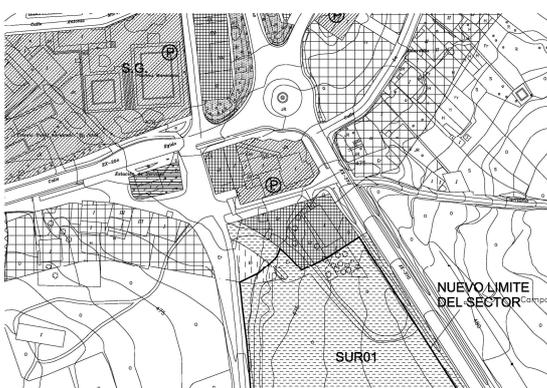


estado reformado

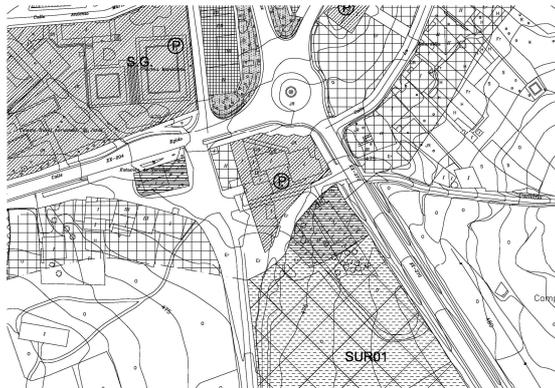
MODIFICACIÓN F

Modificación de la ordenanza de cubiertas en el Residencial Tipo 1.2, permitiendo las cubiertas con placa de fibrocemento o chapa lacada en color teja en edificaciones no residenciales, y permitiendo los retranqueos, esta no afecta a las áreas de conservación de la edificación ya que éstas se encuentran en el centro, con ello se permite flexibilizar la edificación similar a la existente en los bordes de la población.

Se modifica el artículo 4.2.3.3



estado actual



estado reformado

Cáceres febrero 2022

Juan Antonio Mahillo Durán

**DOCUMENTOS A MODIFICAR EN EL PGM DE POZUELO DE ZARZÓN
FICHAS MODIFICADAS**

ESTADO ACTUAL

ART. 3.3.3.6.- Residencial-Tipo 1 (Suelo urbano consolidado)

Se define una ordenanza Tipo 1, para las zonas de uso residencial en el suelo urbano consolidado.

Corresponde la aplicación directa de esta ordenanza a aquellas parcelas o edificaciones que componen la estructura de manzana del suelo urbano consolidado.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:	MZ00001 PR00001
------------------	--------------------

PARÁMETROS

- **Edificabilidad:** La resultante de aplicar los parámetros de fondo edificable y altura
- **Fondo Edificable:** 20 m El fondo máximo edificable se considera a efectos de cálculo de la edificabilidad, pudiéndose disponer la edificación en la forma que se desee, siempre que se completen los primeros cinco metros desde la fachada principal.
- **Número de Plantas:** 2 Unidades

USOS

USO GLOBAL	
Residencial	
USO GLOBALES COMPATIBLES	
Equipamientos	
Zonas verdes	
Terciario	
Servicios urbanos	
USOS GLOBALES PROHIBIDOS	
Industrial	
Agropecuario	

ESTADO MODIFICADO

ART. 3.3.3.6.1- Residencial-Tipo 1.1 (Suelo urbano consolidado)

Se define una ordenanza Tipo 1.1, para las zonas de uso residencial en el suelo urbano consolidado.

Corresponde la aplicación directa de esta ordenanza a aquellas parcelas o edificaciones que componen la estructura de manzana del suelo urbano consolidado.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:	MZ00001.1 PR00001.1
------------------	------------------------

PARÁMETROS

- **Edificabilidad:** La resultante de aplicar los parámetros de fondo edificable y altura
- **Fondo Edificable:** 20 m El fondo máximo edificable se considera a efectos de cálculo de la edificabilidad, pudiéndose disponer la edificación en la forma que se desee, siempre que se completen los primeros cinco metros desde la fachada principal.
- **Número de Plantas:** 2 Unidades

USOS

USO GLOBAL	
Residencial	
USO GLOBALES COMPATIBLES	
Equipamientos	
Zonas verdes	
Terciario	
Servicios urbanos	
USOS GLOBALES PROHIBIDOS	
Industrial	
Agropecuario	

NUEVO

ART. 3.3.3.6.2- Residencial-Tipo 1.2 (Suelo urbano periferia)

Se define una ordenanza Tipo 1.2, para las zonas de uso residencial en el suelo urbano de la periferia, donde el tipo de edificación se puede considerar más libre. Corresponde la aplicación directa de esta ordenanza a aquellas parcelas o edificaciones que componen la estructura de manzana del suelo urbano de periferia.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:	MZ00001.2 PR00001.2
------------------	------------------------

PARÁMETROS

- **Edificabilidad:** La resultante de aplicar los parámetros de fondo edificable y altura
- **Fondo Edificable:** 20 m El fondo máximo edificable se considera a efectos de cálculo de la edificabilidad, pudiéndose disponer la edificación en la forma que se desee
- **Número de Plantas:** 2 Unidades

USOS

USO GLOBAL	
Residencial	
USO GLOBALES COMPATIBLES	
Equipamientos	
Zonas verdes	
Terciario	
Servicios urbanos	
USOS GLOBALES PROHIBIDOS	
Industrial	
Agropecuario	

ESTADO ACTUAL

ART. 4.2.3.3.- Cubiertas

Deberán ser de tejado con teja árabe o cerámica, del tipo a las utilizadas normalmente en la zona y de color rojo.

En los suelos con ordenanza industrial o agropecuaria, se podrán emplear las cubiertas de chapa roja mate o fibrocemento, además de las indicadas con anterioridad.

Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada, quedando prohibido los depósitos en las cubiertas.

Las edificaciones industriales que no estén situadas en las zonas de uso industrial deberán mantener estas condiciones de cubierta.

En caso de realizarse terrazas en cubierta, deberán estar retranqueadas un metro como mínimo de las fachadas, dejando dicho metro con un alero de teja.

ESTADO MODIFICADO

ART. 4.2.3.3.- Cubiertas

Deberán ser de tejado con teja árabe o cerámica, del tipo a las utilizadas normalmente en la zona y de color rojo.

En los suelos con ordenanza industrial o agropecuaria y en edificaciones de uso no residencial del Residencial Tipo 1.2, se podrán emplear las cubiertas de chapa roja mate o imitación a teja o fibrocemento del mismo color, además de las indicadas con anterioridad.

Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada, quedando prohibido los depósitos en las cubiertas.

Las edificaciones industriales que no estén situadas en las zonas de uso industrial deberán mantener estas condiciones de cubierta.

En caso de realizarse terrazas en cubierta, deberán estar retranqueadas un metro como mínimo de las fachadas, dejando dicho metro con un alero de teja.

ESTADO ACTUAL

ART. 4.2.4.1- Residencial-Tipo 1 (Suelo urbano consolidado)

Se define una ordenanza Tipo 1, para las zonas de uso residencial en el suelo urbano consolidado.

Corresponde la aplicación directa de esta ordenanza a aquellas parcelas o edificaciones que componen la estructura de manzanas del suelo urbano consolidado.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:

MZ00001
PR00001

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:** Estarán permitidas todas aquellas parcelas que existieran con anterioridad a la aprobación del PGM, justificándose por una ficha catastral o escritura anterior a este. Para nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán seis metros de fachada y 90 m² de superficie.

Edificación Alineada: Las alineaciones y rasantes, son las actualmente existentes y señaladas en los planos de alineaciones.

En todos los casos se seguirá las alineaciones marcadas por las edificaciones

existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

- En caso de solares con fachada superior a veinte metros, se podrá realizar una edificación que se alinee únicamente diez metros adosada a uno de los linderos, dejando el resto del solar libre.
- **Fondo Edificable:** 20 m El fondo máximo edificable se considera a efectos de cálculo de la edificabilidad, pudiéndose disponer la edificación en la forma que se desee, siempre que se completen los primeros cinco metros desde la fachada principal.

Cuerpos Volados: No se permiten los cuerpos volados cerrados.

- Podrán rrealizarse cuerpos volados abiertos (balcones) con un fondo máximo del 10% del ancho de la calle y con un máximo de 1,00 metro.
- **Altura de la Edificación:** 7,5 m
- **Altura de Planta Baja:** máximo 4 m
- **Sótanos:** Están permitidos los sótanos en las condiciones indicadas en las ordenanzas
- **Semisótanos:** Están permitidos los semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,00 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas
- **Bajocubiertas:** Están permitidos los bajocubiertas en las condiciones indicadas en el artículo 4.1.5 apartado1, de estas ordenanzas
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados
- **Número de Plantas:** 2 Unidades
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior

USOS

USO MAYORITARIO	
Residencial exclusiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos	Destino: Todos

<i>Social</i> Cultural	Situación: Manzana
Residencial <i>colectiva</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial <i>unifamiliar</i> con local	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial <i>unifamiliar</i> anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Residencial <i>unifamiliar</i> anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>unifamiliar</i> exclusiva	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>colectiva</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Todos
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Todos
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Cultural	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Servicios</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar anexa a otros usos	
USOS COMPATIBLES	
Residencial <i>colectiva</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial	Destino: Todos

<i>unifamiliar</i> exclusiva	Situación: Manzana
Residencial <i>unifamiliar</i> con local	Destino: Todos Situación: Manzana
Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Cultural	Destino: Todos Situación: Manzana

USO MAYORITARIO	
Residencial colectiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Social</i> Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Servicios</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos

Situación: Todas

ESTADO MODIFICADO

ART. 4.2.4.1.1- Residencial-Tipo 1.1 (Suelo urbano consolidado)

Se define una ordenanza Tipo 1.1, para las zonas de uso residencial en el suelo urbano consolidado.

Corresponde la aplicación directa de esta ordenanza a aquellas parcelas o edificaciones que componen la estructura de manzanas del suelo urbano consolidado.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:

MZ00001.1
PR00001.1

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:** Estarán permitidas todas aquellas parcelas que existieran con anterioridad a la aprobación del PGM, justificándose por una ficha catastral o escritura anterior a este. Para nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán seis metros de fachada y 90 m² de superficie.

Edificación Alineada: Las alineaciones y rasantes, son las actualmente existentes y señaladas en los planos de alineaciones.

En todos los casos se seguirá las alineaciones marcadas por las edificaciones

existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

- En caso de solares con fachada superior a veinte metros, se podrá realizar una edificación que se alinee únicamente diez metros adosada a uno de los linderos, dejando el resto del solar libre.
- **Fondo Edificable:** 20 m El fondo máximo edificable se considera a efectos de cálculo de la edificabilidad, pudiéndose disponer la edificación en la forma que se desee, siempre que se completen los primeros cinco metros desde la fachada principal.

Cuerpos Volados: No se permiten los cuerpos volados cerrados.

- Podrán realizarse cuerpos volados abiertos (balcones) con un fondo máximo del 10% del ancho de la calle y con un máximo de 1,00 metro.
- **Altura de la Edificación:** 7,5 m
- **Altura de Planta Baja:** máximo 4 m
- **Sótanos:** Están permitidos los sótanos en las condiciones indicadas en las ordenanzas
- **Semisótanos:** Están permitidos los semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,00 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas
- **Bajocubiertas:** Están permitidos los bajocubiertas en las condiciones indicadas en el artículo 4.1.5 apartado 1, de estas ordenanzas
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados
- **Número de Plantas:** 2 Unidades
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior

USOS

USO MAYORITARIO	
Residencial exclusiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana

Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Cultural	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>colectiva</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial <i>unifamiliar</i> con local	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial <i>unifamiliar</i> anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Residencial <i>unifamiliar</i> anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>unifamiliar</i> exclusiva	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>colectiva</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Todos
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Todos
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos	Destino: Todos

<i>Social</i> Cultural	Situación: Manzana
Equipamientos <i>Servicios</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar anexa a otros usos	
USOS COMPATIBLES	
Residencial <i>colectiva</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>unifamiliar</i> exclusiva	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>unifamiliar</i> con local	Destino: Todos Situación: Manzana
Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Cultural	Destino: Todos Situación: Manzana

USO MAYORITARIO	
Residencial colectiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial	Destino: Todos

<i>Almacenaje</i>	Situación: Manzana
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Social</i> Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Servicios</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

NUEVO

ART. 4.2.4.1.2- Residencial-Tipo 1.2 (Suelo urbano periferia)

Se define una ordenanza Tipo 1.2, para las zonas de uso residencial en el suelo urbano de la periferia.

Corresponde la aplicación directa de esta ordenanza a aquellas parcelas o edificaciones que componen la estructura de manzanas del suelo urbano de periferia.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas:

MZ00001.2
PR00001.2

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:** Podrán mantenerse como edificables todas aquellas parcelas inscritas con anterioridad a la aprobación de este Plan General. Para nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán seis metros de fachada y 90 m² de superficie.
- **Posición de la edificación:** Las edificaciones podrá estar alineada o retranqueada un mínimo 3 m de todas las fachadas a la vía pública, tratando las medianeras vistas como fachadas en ambos casos.
- **Fondo Edificable:** 20 m El fondo máximo edificable se considera a efectos de cálculo de la edificabilidad, pudiéndose disponer la edificación en la forma que se desee.
- **Separación entre Edificaciones:** Igual o superior a 3 m En caso de que dos edificaciones de parcelas colindantes estén retranqueadas, la separación entre ellas deberá ser, al menos, de 6 m.
- **Coefficiente de Ocupación por Planta:** 80%. Cuando el uso sea diferente al de vivienda, podrá ocuparse el 100%.
- **Altura de la Edificación:** 7,5 m
- **Altura de Planta Baja:** 4 m
- **Sótanos:** Están permitidos los sótanos en las condiciones indicadas en las definiciones y en las ordenanzas
- **Semisótanos:** Están permitidos los semisótanos en las condiciones indicadas en las definiciones y en las ordenanzas
- **Bajocubiertas:** Están permitidos los bajocubiertas en las condiciones indicadas en el artículo 4.1.5 apartado 1, de estas ordenanzas
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados
- **Número de Plantas:** 2 Unidades
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a alguna de las fachadas, ya sea exterior o interior

USOS

USO MAYORITARIO	
Residencial exclusiva	
USOS COMPATIBLES	

Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Cultural	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>colectiva</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial <i>unifamiliar</i> con local	Destino: Todos Situación: Todas
Residencial <i>unifamiliar</i> anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Residencial <i>unifamiliar</i> anexa a otros usos	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>unifamiliar</i> exclusiva	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>colectiva</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación: Todos

Local comercial	
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Todos
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Cultural	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Servicios</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar anexa a otros usos	
USOS COMPATIBLES	
Residencial <i>colectiva</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>unifamiliar</i> exclusiva	Destino: Todos Situación: Manzana
Residencial <i>unifamiliar</i> con local	Destino: Todos Situación: Manzana
Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Manzana

Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Cultural	Destino: Todos Situación: Manzana

USO MAYORITARIO	
Residencial colectiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial <i>Almacenaje</i>	Destino: Todos Situación: Manzana
Terciario <i>Comerciales</i> Local comercial	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario <i>Oficinas</i> Despacho profesional	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario <i>Hoteleros</i> Hoteles	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Educativo</i>	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Deportivos</i> Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos <i>Social</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Social</i> Cultural	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos <i>Servicios</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

**DOCUMENTOS A MODIFICAR EN EL PGM DE POZUELO DE ZARZÓN
PLANOS REFORMADOS**