

# **FICHAS**

## **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN.**

REDACTOR: TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P.  
EL ARQUITECTO DIRECTOR DEL EQUIPO: D. JOSÉ IGNACIO IZQUIERDO GALERÓN

ENERO 2017

---

**CUADRO RESUMEN – N.N.S.S. (1999)-UNIDADES DE ACTUACION**

---

DENOMINACION	SUP TOTAL	APROV. LUCRATIVO	DENSIDAD MAX.
U.A.1	28065.48	25258.93	
U.A.2	12751.9	11476.7	
U.A.3	14651.87	13186.88	
U.A.4	15795.76	14216.18	
U.A.5	10515.26	9463.73	
U.A.6	10519.87	9467.88	
U.A.7	43620.1	39258.09	
U.A.8	43582.31	11867.96	
U.A.9	17120.75	12675.74	Según sólido capaz
U.A.10	22557.96	15670.37	Según sólido capaz
U.A.11	20336.1	15443.5	Según sólido capaz
U.A.12	21715.69	22112.63	Según sólido capaz
U.A.13	8082.96	4958.9	Según sólido capaz
U.A.14	6763.28	12941.21	Según sólido capaz
U.A.15	11988	16553.56	Según sólido capaz
U.A.16	3574.95	3385.3	Según sólido capaz
U.A.17	10233.73	16586.92	Según sólido capaz
U.A.18	19351.21	17416.09	
U.A.19	9270.21	8343.19	
U.A.20	32783.76	29505.38	
U.A.21	38227.39	34404.65	
U.A.22	8800	7920.03	
<b>TOTALES</b>	<b>410308.54</b>	<b>352113.62</b>	

---

Cantidades expresadas en m2

---

## CUADRO RESUMEN N.N.S.S. 1999 – SECTORES URBANIZABLES

---

### SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

DENOMINACION	SUP.TOTAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD MAX.	Nº VIVIENDAS
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>				
S1 IN	53452.9	0.7		
S2 IN	74084.82	0.7		
S7 IN	27082.08	0.7		
S8 IN	45727.63	0.7		
S9 IN	35480.20	0.7		
S10 IN	69262.80	0.7		
S11 IN	23338.09	0.7		
S12 IN	33205.4	0.7		
S13 IN	86361.00	0.7		
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>				
S3 RUH	75368.75	0.35	22 VIV/HA	166
S4 RUA	40142.53	0.4	18 VIV/HA	72
S5 RUH	27830.32	0.35	22 VIV/HA	61
S6 RUH	36631.27	0.35	22 VIV/HA	80
<b>Nº TOTAL VIVIENDAS</b>				<b>379</b>

### SUELO URBANIZABLE SIN DELIMITAR

DENOMINACION	SUP.TOTAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD MAX.	Nº VIVIENDAS
ASD. UAH	184734.62	0.35	22 VIV/HA	406
<b>Nº TOTAL VIVIENDAS</b>				<b>785</b>

---

**RESUMEN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NORMAS URBANISTICAS (2006)**

---

DENOMINACION	SUP.TOTAL	EDIFICABILIDAD	Nº MAX. VIV.	Nº MIN. VIV.
SUNC 1	4732.77	2366	14	9
SUNC 2	75058.18	37529.09	225	150
<hr/>				
TOTALES	79790.95	39895.09	239	159

---

**CUADRO RESUMEN UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EJECUCIÓN-NORMAS URBANISTICAS (2006)**

NOMBRE	SUPERFICIE	SUP. TOTAL	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
U.A.3	EN EJECUCIÓN	S/P. ACTUACION	13186.68
U.A.4	EN EJECUCIÓN	S/P. ACTUACION	14216.18
U.A.5	EN EJECUCIÓN	S/P. ACTUACION	9463.73
U.A.8	EN EJECUCIÓN	S/P. ACTUACION	11867.96
U.A.11	EN EJECUCIÓN	S/P. ACTUACION	15443.50
U.A.16	EN EJECUCIÓN	S/P. ACTUACION	MEDIANTE SÓLIDO CAPAZ
U.A.18	EN EJECUCIÓN	S/P. ACTUACION	17416.09
U.A.19,1	EN EJECUCIÓN	S/P. ACTUACION	17416.09

Cantidades expresadas en m2

### CUADRO RESUMEN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NORMAS URBANÍSTICAS (2006)

NOMBRE	SUPERFICIE	TOTAL SECTOR	EDIFICABILIDAD MÁX	DENSIDAD MÁX	OCUPACION MAX	% VIV PROTECCION	Nº MAX VIV	Nº MIN VIV
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>								
S-4*		37961.25	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	113	75
S-6*		35184.12	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	105	70
S-14		77713.07	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	233	155
S-15		60007	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	180	120
S-16		62496.89	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	187	124
S-17		101663.77	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	304	203
S-18 RUH		44225.78	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	92	88
S-19		58972.48	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	176	117
S-20		31614.43	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	94	63
S-21		36354.34	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	109	72
S-25		58758.6	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	176	117
<b>Nº TOTAL DE VIVIENDAS NUEVAS</b>							<b>1769</b>	<b>1204</b>
P.P. CAÑADON II**	En ejecución	Según plan parcial	0.35 m2/m2	22 viv/ha				
P.P.SECTOR ADS RUH*	En ejecución	Según plan parcial	0.35 m2/m2	22 viv/ha				
S-5 RUH**	En ejecución	Según plan parcial	0.35 m2/m2	22 viv/ha				
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>								
S-22 IN		42255.12	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-23 IN		48397.44	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-24 IN		120967.60	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-26 TERC		118335.42	0.45 m2/m2					
<b>TOTAL</b>		<b>329955.58</b>	<b>M2 NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES Y TERCARIOS</b>					
S-1 IN*		52548.34	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-2 IN*		71659.23	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-8 IN*		45758.91	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-12 IN*		34802.84	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-7 IN**	En ejecución	Según plan parcial	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-9 IN**	En ejecución	Según plan parcial	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-10 IN**	En ejecución	Según plan parcial	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-11 IN**	En ejecución	Según plan parcial	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-13 IN**	En ejecución	Según plan parcial	0.5 m2/m2		(2/3)			

\*Sectores no desarrollados en N.N.S.S. 1999

\*\*Sectores en tramitación o ejecución

---

**VIVIENDAS PROPUESTAS NORMAS URBANÍSTICAS (2006)**

---

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

NOMBRE	SUPERFICIE	TOTAL SECTOR	EDIFICABILIDAD MAX	Nº MAX VIV	Nº MIN VIV
S-4*		37961.25	0.45 m2/m2	113	75
S-6*		35184.12	0.45 m2/m2	105	70
S-14		77713.07	0.45 m2/m2	233	155
S-15		60007	0.45 m2/m2	180	120
S-16		62496.89	0.45 m2/m2	187	124
S-17		101663.77	0.45 m2/m2	304	203
S-18 RUH		44225.78	0.45 m2/m2	92	88
S-19		58972.48	0.45 m2/m2	176	117
S-20		31614.43	0.45 m2/m2	94	63
S-21		36354.34	0.45 m2/m2	109	72
S-25		58758.6	0.45 m2/m2	176	117
			<b>Nº TOTAL DE VIVIENDAS</b>	<b>1769</b>	<b>1204</b>

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO S.U.N.C.**

NOMBRE	SUP. TOTAL	EDIFICABILIDAD	Nº MAX VIV	Nº MIN VIV
SUNC 1	4732.77	1366	14	9
SUNC 2	75058.18	27529.09	225	150
		<b>Nº TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>239</b>	<b>159</b>

\*Sectores no desarrollados en N.N.S.S. 1999

---

**VIVIENDAS PROPUESTAS NORMAS URBANÍSTICAS (2017)**

---

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

NOMBRE		SUP. SECTOR	EDIFICABILIDAD MAX	Nº MAX VIV	Nº MIN VIV
S-4	En tramitación	37961.25	0.45 m2/m2	113	75
S-6	En tramitación	35184.12	0.45 m2/m2	105	70
S-14		77713.07	0.45 m2/m2	233	155
S-15	En tramitación	58721.00	0.45 m2/m2	176	116
S-16		44225.78	0.45 m2/m2	85	57
S-17		58972.48	0.45 m2/m2	176	117
S-18		31614.43	0.45 m2/m2	94	63
<b>Nº TOTAL DE VIVIENDAS</b>				<b>982</b>	<b>653</b>

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO S.U.N.C.**

NOMBRE		SUP. SECTOR	EDIFICABILIDAD	Nº MAX VIV	Nº MIN VIV
SUNC 1		4732.77	1366	14	9
SUNC 2		75058.18	27529.09	225	150
<b>Nº TOTAL VIVIENDAS</b>				<b>239</b>	<b>159</b>

**VIVIENDAS EXISTENTES EN SUELO URBANO**

Padrón 2014

**2848**



---

**TOTAL VIVIENDAS EN SUELO URBANO: EXISTENTES + PREVISTAS**

---

EXISTENTES		2848
PREVISTAS		239
	<b>Nº TOTAL VIV. [Existentes + Previstas]</b>	<b>3087</b>

(*) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Art 34. 2.c.	50% (2848 + 239 + 982)	<	2848 + 239
	<b>2035</b> (50% de 4069)	<	<b>3087</b>

Artículo. 34. Ordenación urbana.

2. El planeamiento general tendrá como objetivo fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población existentes; a tal efecto:

c) Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el planeamiento general se situarán en suelo urbano.

### CUADRO RESUMEN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NORMAS URBANÍSTICAS (2017)

NOMBRE		TOTAL SECTOR	EDIFICABILIDAD MÁX	DENSIDAD MÁX	OCUPACION MAX	% VIV PROTECCION	Nº MAX VIV	Nº MIN VIV
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>								
S-4**	En tramitación	37961.25	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	113	75
S-6**	En tramitación	35184.12	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	105	70
S-14		77713.07	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		30%	233	155
S-15**	En tramitación	58721.00	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		10%	176	116
S-16		44225.78	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		30%	85	57
S-17		58972.48	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		30%	176	117
S-18		31614.43	0.45 m2/m2	20/30 viv/ha		30%	94	63
<b>Nº TOTAL DE VIVIENDAS NUEVAS</b>							<b>982</b>	<b>653</b>
<b>SECTORES INDUSTRIALES + TERCIARIOS</b>								
S-19 IN		42255.12	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-20 IN		48397.44	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-21 IN		120967.60	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-1 IN		52548.34	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-2 IN		71659.23	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-8 IN		45758.91	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-12 IN**	En tramitación	34802.84	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-9 IN**	En ejecución	35480.20	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-13 IN		86361.00	0.5 m2/m2		(2/3)			
S-22 TERC		89569.93	0.45 m2/m2					
<b>TOTAL</b>		<b>627800.61</b>	<b>M² SECTORES INDUSTRIALES Y TERCIARIOS</b>			<b>**Sectores en tramitación o ejecución</b>		

S-13 IN: A pesar de que se tramitaron diferentes documentos de Plan Parcial, no están adaptados a la normativa vigente

## CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DE SUELO DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN (2017)

CLASIFICACIÓN		[m <sup>2</sup> ]			
RÚSTICO	Suelo Rústico Común	(SR-C)	10.787.191,14		
	Suelo Rústico Común Dotacional	(SR-CD)	10.787,60		
	Suelo Rústico Protección Agropecuaria	(SR-PA)	65.531,32		
	Suelo Rústico Protección de Infraestructuras	(SR-PI)	1.062.141,79		
	Suelo Rústico Protección Natural	(SR-PN)	5.872.101,21		
	Suelo Rústico Protección Cultural	(SR-PC)	*		
<b>TOTAL RÚSTICO</b>			<b>17.797.753,06</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.779,77 ha</b>
URBANO	<b>TOTAL SUELO URBANO</b>		<b>1.455.201,27</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>145,52 ha</b>
URBANIZABLE	RESIDENCIAL		341.986,00		
	INDUSTRIAL		532.971,51		
	TERCIARIO		89.569,93		
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>964.527,44</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>96,45 ha</b>
<b>TOTAL TÉRMINO</b>			<b>20.217.481,77</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.021,75 ha</b>

\* La superficie de Suelo Rústico de Protección Cultural está incluida en alguna de las demás categorías de suelo rústico. (a los efectos del cálculo de superficies totales de clasificación del ámbito)