

## RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO

### 1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Resumen Ejecutivo que se presenta junto con la documentación preceptiva de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ZARZALEJO (MADRID): PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, tiene por objeto dar cumplimiento a las previsiones legales contenidas tanto en el art. 56.bis de la Ley 9/2001, de 7 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid como en el art. 25 del 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.

Ambos preceptos recogen la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo cuyo contenido deberá expresar los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, concreción de los ámbitos en lo que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

### 2.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual planteada NO afecta a la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas, tratándose de precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias, afectando, en concreto, a los siguientes aspectos:

- o Modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos, con el objeto de que un número importante de edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro.
- o Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones, en concreto las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas Suelo Urbano.

La finalidad de esta Modificación Puntual es la de mejorar la normativa existente, resolviendo los problemas derivados de incongruencias en el propio texto vigente, respecto de la modificación propuesta de retranqueos, y las incongruencias igualmente existentes entre la normativa general, y la específica de cada zona, así como indeterminación a la hora de su medición, respecto de las alturas de los cerramientos exteriores en parcelas de suelo urbano.

La modificación propuesta afecta a edificaciones y construcciones existentes, o aquellas que se puedan realizar, pero ya previstas en el planeamiento actualmente en vigor. La modificación no clasifica, ni califica suelo, ni modifica la asignación de usos e intensidades en los ámbitos del territorio al que afecta.

### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA



La presente Modificación Puntual de Planeamiento se considera de **INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**, puesto que se plantea con el objetivo de mejorar los servicios a la población.

En su día se estableció como uno de los objetivos de las propias Normas vigentes tratar de sacar al mercado de vivienda los solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos (Barrio Antiguo y Estación), sin embargo, en la redacción concreta del articulado se incurrieron en incongruencias y deficiencias que han supuesto la imposibilidad de cumplir con el citado objetivo y dificultar precisamente la salida al mercado de los edificios tradicionales de Zarzalejo y la renovación de los ubicados en el centro de los dos núcleos urbanos que componen el municipio

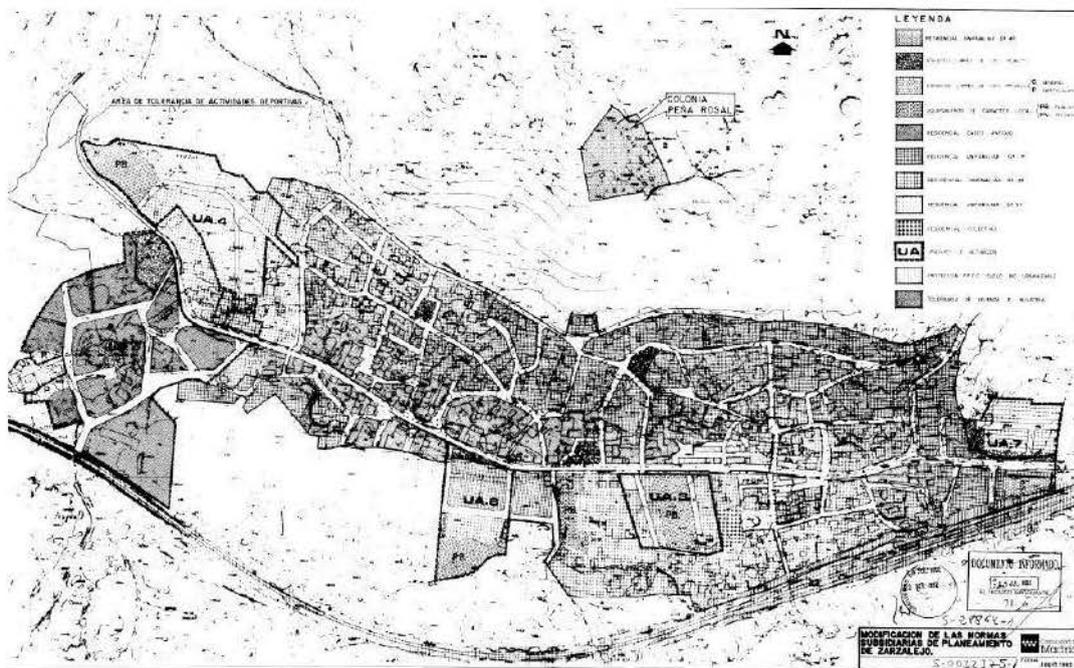
El efecto sobre la estructura general determinada por el Planeamiento vigente, se considera totalmente compatible con la establecida por el mismo, ya que las modificaciones propuestas, como se ha dicho, se incluyen dentro de la citada estructura y no suponen ningún cambio en la misma.

Asimismo, esta Modificación tampoco afecta a los espacios libres y zonas verdes públicas que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarzalejo, no suponiendo un detrimento de las mismas, tal y como establece el artículo 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Igualmente, ambas modificaciones no afectan de ningún modo al resto de sus determinaciones; contribuyendo, sin embargo, a mejorar las condiciones de ordenación del conjunto formado por las mismas.

#### **4.- DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE, PLANO DE SITUACIÓN Y ALCANCE**

##### **PLANO DE SITUACIÓN - ZARZALEJO ESTACION**





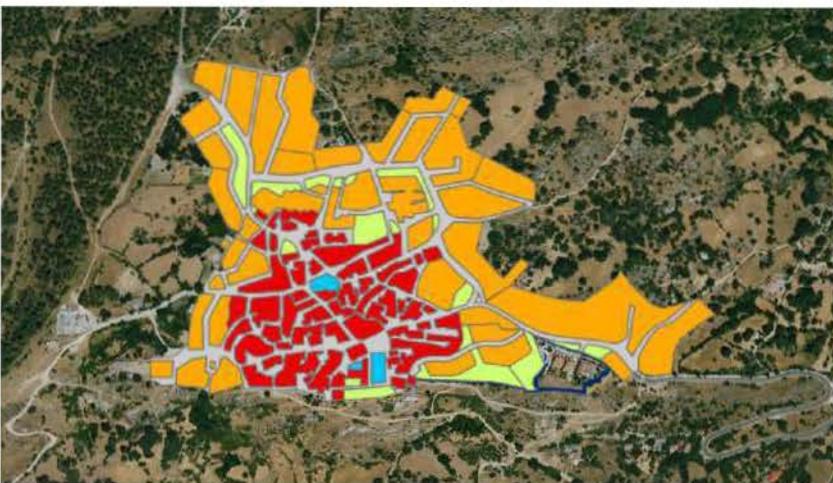
- Residencial unifamiliar
- Industrial

**ZARZALEJO (BARRIO ANTIGUO)**



- LEYENDA**
- - 
  - 
  - 
  - 
  - 
  - 
  - 
  - 
  -

Modificación de las Normas  
 Subsancionadas de Plazamiento  
 de Zarzalejo.  
 MAPA 17/001 5-2013/13/17  
 Madrid



- Residencial unifamiliar
- Industrial



Cód. Verificación: 3ZFNRQBYW4CC7JSMGMFPD1H44W | Verificación: <https://zarzalejo.madridlectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 3 de 4

## **5.- ÁMBITOS EN LO QUE SE SUSPENDA LA ORDENACIÓN**

Con la presente Modificación no se va a acordar la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución por cuanto supondría la inmovilización del municipio.



## MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

### 1. INTRODUCCIÓN

El art. 22.4 del vigente 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 (TRLSRU) establece: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se 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”*. Es por ello que se redacta el presente documento.

El propósito de esta Memoria y de la documentación que la acompaña es la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, afectando a los siguientes aspectos:

- o Modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos, con el objeto de que un número importante de edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro.
- o Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones, en concreto las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas Suelo Urbano.

Para la redacción de esta Modificación Puntual se han tenido en cuenta las disposiciones legales previstas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, especialmente en lo relativo al Régimen Urbanístico del Suelo Urbano y las Determinaciones de la Ordenación Urbanística recogida en los artículos 33 al 40; en el 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; en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarzalejo se aprobaron por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de junio de 1.986 (B.O.C.M. de 12.8.1986 / B.O.E. de 27.8.1986).

### 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL VIGENTE.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarzalejo se aprobaron por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de junio de 1.986 (B.O.C.M. de 12.8.1986 / B.O.E. de 27.8.1986).

### 3.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.

Esta Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica se redacta en cumplimiento de lo establecido en los números 4 y 5, del artículo 22 *“Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el*



*medio urbano.*”, del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su objeto es justificar tanto la sostenibilidad de la propuesta como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

#### **4.- OBJETIVO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

Esta memoria tiene como objetivo la justificación de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

La memoria debe ponderar, 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.

Además de asegurar su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo, relativa a la modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos, y para clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones, en concreto las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas Suelo Urbano, no afecta de ningún modo al resto de sus determinaciones; contribuyendo al cumplimiento de los motivos que fundaron la aprobación de las vigentes normas.

##### **4.1. Retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos**

Se trata de facilitar la salida al mercado de parcelas que por su superficie y los actuales retranqueos no resultarían edificables, así como eliminar las incongruencias de la vigente regulación en las zonas de ordenanza residencial unifamiliar grado 1 y grado 2, que permiten por un lado la posible tipología edificatoria “pareada” y por otro lado, fija retranqueos *como mínimo de 3 m a linderos*.

El cumplimiento estricto de la norma tal y como está redactada supone la inedificabilidad de determinadas parcelas que, por su superficie, no pueden cumplir frente de fachada y retranqueos, o simplemente retranqueos quedándose sin área de movimiento. Porque los retranqueos



condicionan evidentemente la ocupación de un terreno al limitar la zona de movimiento que se puede utilizar de la superficie del solar.

Además en la caso de la ordenanza de tolerancia vivienda e industria, se producen muchas situaciones incongruentes al existir en la zona edificaciones (viviendas) anteriores a la entrada en vigor de las NNSS, que según la ficha se consideran consolidadas con su parcela, que no cumplen retranqueos, y en las que sería susceptibles de realizarse edificios para las instalaciones que alberguen actividades, pero que, por otro lado, no pueden autorizarse por entrar en conflicto con los parámetros de los citados retranqueos al exigirse que las naves estén adosadas a las vivienda (4.8.D.7). Resultando, que no serían edificables por no poder cumplirse ambas condiciones.

La pretensión municipal es modificar los retranqueos para que todas las parcelas que se previeron como edificables en las vigentes Normas lo sean realmente, favoreciendo su posible edificación, por lo tanto, sólo se generarán ingresos en la Hacienda Municipal, con la actuación que se pretende.

#### **4.2 ALTURAS DE LOS CERRAMIENTOS EXTERIORES DE LAS PARCELAS. SUELO URBANO.**

Existen incongruencias entre la normativa general de aplicación a todas las fichas de ordenanza y la propia ficha de cada clave de ordenanza en relación con la altura de los cerramientos de las parcelas en suelo urbano. Dicha incongruencia podría resolverse por aplicación de los principios generales del derecho de prioridad de la norma específica sobre la general, pero para evitar problemas es preciso, modificar dicha regulación, además principalmente por atender a mayores necesidades de seguridad y visibilidad de las parcelas (intimididad), así como para establecer unos criterios para la medición de los citados cerramientos, dada la configuración total del municipio prácticamente en pendiente.

La pretensión municipal no plantea gasto alguno para los recursos municipales, al contrario, en su caso, puede generar ingresos en la Hacienda Municipal.





2020/48

## Ayuntamiento de Zarzalejo

**Expediente nº: 203/2020**

**Informe de Secretaría**

**Procedimiento:** Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias

### INFORME DE SECRETARÍA

Se solicita informe sobre el proyecto de modificación de las vigentes normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarzalejo que pretende aprobar el ayuntamiento, con el título:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE,** consistente en:

- Modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos
- Clarificar y establecer un aspecto concreto de las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas en Suelo Urbano.

Así como del procedimiento a seguir para su tramitación.

Disponen:

- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
  - Art. 47.2: *"Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias: (../..) II) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística"*
  - Art. 123. 1: *"Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones: (../..) i) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.*  
*2. Se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, para la adopción de los acuerdos referidos en los párrafos c), e), f), j) y o) y para los acuerdos que corresponda adoptar al Pleno en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística. Los demás acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos"*
- el RD Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, en su art. 54: *"1. Será necesario el informe previo del Secretario, y, además, en su*

### Ayuntamiento de Zarzalejo



## Ayuntamiento de Zarzalejo

---

*caso, del Interventor o de quienes legalmente les sustituyan, para la adopción de los siguientes acuerdos: (../..) b) Siempre que se trate de asuntos sobre materias para las que se exija una mayoría especial.*

*2. Los informes que se emitan deberán señalar la legislación, en cada caso aplicable y la adecuación a la misma de los acuerdos en proyecto”.*

- el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en su:
  - Artículo 50: *“Corresponden al Pleno, una vez constituido conforme a lo dispuesto en la legislación electoral, las siguientes atribuciones: (../..) 20. La aprobación de los planes y demás instrumentos de ordenación y gestión previstos en la legislación urbanística.”*
  - En su art. 173: *“1. Será necesario el informe previo del Secretario y además, en su caso, del Interventor o de quienes legalmente les sustituyan para la adopción de los siguientes acuerdos: (../..) b) Siempre que se trate de asuntos sobre materias para las que se exija una mayoría especial. 2. Los informes que se emitan deberán señalar la legislación en cada caso aplicable y la adecuación a la misma de los acuerdos en proyecto”.*

En cumplimiento de lo anterior y del artículo 3.3.a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

### INFORME

#### I.- ANTECEDENTES.-

- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21/02/2020, en el expediente 59/2020, se aprobó la solicitud de subvención para la redacción de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo, así como la contratación de la redacción de la misma mediante contrato menor de servicios y su adjudicación.
- El 24/02/2020 se emite informe por los Servicios Técnicos sobre situación del planeamiento e instrumentos de carácter general y de desarrollo y sus modificaciones en el municipio en el que se estima favorable y necesaria la redacción del instrumento de planeamiento solicitado.
- El 11/05/2020 se entrega por el equipo redactor el documento de modificación de planeamiento y el 03/06/2020 el documento Ambiental Estratégico.

---

### Ayuntamiento de Zarzalejo



## Ayuntamiento de Zarzalejo

---

- El 03/06/2020 se realiza el resumen ejecutivo expresivo, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para su sometimiento a información pública.
- El 03/06/2020 se realiza la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.4 del vigente 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 (TRLSRU).

**II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.** La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

— Los artículos 57, 61 a 70 y las Disposiciones Transitorias Tercera y Séptima de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

— El Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

— Los artículos 22.2.c) y 47.2.ii) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

— Los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

— La Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

**III.-** Visto el proyecto de modificación puntual significado, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación inicial por el Pleno de acuerdo con lo establecido en el artículo 57.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 22.2.c) y 47.2.ii) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

### **INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO:** Aprobar inicialmente el Proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, así como el Documento Ambiental Estratégico, y los

---

### Ayuntamiento de Zarzalejo



## Ayuntamiento de Zarzalejo

---

Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica, obrantes en el expediente.

**SEGUNDO:** Someter el expediente a información pública, mediante anuncios a insertar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en un periódico de los de mayor difusión y mediante los medios telemáticos a que se refiere el artículo 70 ter, número 2, de la Ley 7/85 de las Bases del Régimen Local:

- a) por plazo de un mes, respecto del texto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.
- b) por plazo de 45 días respecto del Documento Ambiental Estratégico.

Plazos coincidentes, durante los cuales el expediente podrá ser examinado, y para que se presenten cuantas alegaciones se estimen pertinentes.

**TERCERO:** Dar traslado de este expediente, junto con copia del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, así como el Documento Ambiental Estratégico y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica a los órganos y entidades previstos legalmente para la evacuación de los informes sectoriales que resultan preceptivos, en el mismo plazo de información al público de aquel, significando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, si dichos informes no se emitieran en ese plazo de un mes, se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

**CUARTO:** Ordenar se remita a la Consejería de Medio Ambiente Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Estratégica Ambiental Simplificada, acompañando la documentación del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General, del Documento Ambiental y Anexos de Sostenibilidad y Viabilidad Económica presentados por el equipo redactor. Y una vez finalizado el plazo de información pública también deberá darse traslado de las alegaciones e informes sectoriales que se presenten.

**QUINTO.** Solicitar informe en relación con la aprobación inicial de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales a los órganos y Entidades competentes en los supuestos establecidos con carácter preceptivo en la Legislación sectorial.

En Zarzalejo, a nueve de junio de dos mil veinte.  
El Secretario-Interventor y Tesorero,  
Francisco Fernández Rodríguez

---

**Ayuntamiento de Zarzalejo**



## Ayuntamiento de Zarzalejo

Expte: PLN/2020/3  
Expte: 203/2020

### CERTIFICADO

**DON FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO (MADRID), DEL QUE ES SU ALCALDE-PRESIDENTE DON RAFAEL HERRANZ VENTURA,**

#### CERTIFICO:

**Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día veinticuatro de junio de dos mil veinte, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: -----**

**10º EXPEDIENTE 203/2020 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

I.- Desde la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de junio de 1986 (B.O.C.M. de 12.8.1986 / B.O.E. de 27.8.1986), se ha comprobado que el citado Planeamiento tiene incongruencias y deficiencias que han supuesto la imposibilidad de cumplir con uno de los principales objetivos fijados en las mismas, tratar de sacar al mercado de vivienda los solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos (Barrio Antiguo y Estación), dificultando precisamente la salida al mercado de los edificios tradicionales de Zarzalejo y la renovación de muchos de los ubicados en el centro de los dos núcleos urbanos que componen el municipio. Es por ello que se ha visto la necesidad de tramitar una Modificación Puntual no sustancial para precisión de aspectos normativos y subsanación de las deficiencias e incongruencias observadas, consistente en:

- Modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos.
- Clarificar y establecer un aspecto concreto de las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas en Suelo Urbano.

II.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21/02/2020, en el expediente 59/2020, se aprobó la solicitud de subvención para la redacción de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo anteriormente mencionada, así como la contratación de la redacción de la misma mediante contrato menor de servicios y su adjudicación. Dicha adjudicación incluía también la redacción del documento ambiental estratégico.

III.- Se ha manifestado por el órgano de contratación de la oportunidad de la redacción de la modificación puntual de las NNSS, ya consultada en varias reuniones al órgano competente de





## Ayuntamiento de Zarzalejo

la Comunidad de Madrid, a quien corresponde su aprobación definitiva.

IV.- Dada cuenta de informe de los Servicios Técnicos de fecha 24/02/2020 sobre situación del planeamiento e instrumentos de carácter general y de desarrollo y sus modificaciones en el municipio en el que se estima favorable y necesaria la redacción del instrumento de planeamiento solicitado, una Modificación Puntual que tiene como objeto dar precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, con el objeto de fijar criterio de interpretación, así como dar respuesta a nuevas necesidades planteadas.

V.- Dada cuenta de que los documentos encargados fueron entregados por el equipo redactor a este ayuntamiento en fecha 11/05/2020.

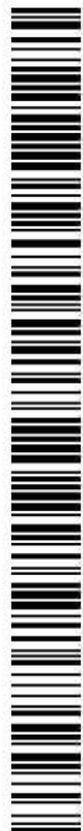
VI.- Dada cuenta en el expediente, conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para su sometimiento a información pública, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone, resumen ejecutivo expresivo, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; sin que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución en los ámbitos afectados.

VII.- Dada cuenta en el expediente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.4 del vigente 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 (TRLRUR) memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

VISTO lo dispuesto en el artículo 22.c y 47.2.II) de la Ley 7/85 de las Bases del Régimen Local en materia de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico sobre competencia para la aprobación inicial del planeamiento general. La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y demás de general o expresa aplicación.

Por mayoría absoluta con la abstención del grupo socialista se acordó:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, compuesto por el Documento Ambiental Estratégico de fecha 03/06/2020 suscrito por la asesoría jurídica, el Resumen Ejecutivo Expresivo de fecha 03/06/2020 suscrito por la asesoría jurídica y los servicios técnicos municipales, el informe de fecha 03/06/2020 de Secretaría-Intervención Tesorería y la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica de fecha 03/06/2020





## Ayuntamiento de Zarzalejo

suscrito por la asesoría jurídica y los servicios técnicos municipales con el visto bueno de la secretaría-intervención tesorería, obrantes en el expediente.

SEGUNDO. Someter el expediente a información pública, mediante anuncios a insertar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en un periódico de los de mayor difusión y mediante los medios telemáticos a que se refiere el artículo 70 ter, número 2, de la Ley 7/85 de las Bases del Régimen Local:

a) Por plazo de un mes, respecto del texto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.

b) Por plazo de 45 días respecto del Documento Ambiental Estratégico.

Plazos coincidentes, durante los cuales el expediente podrá ser examinado, y para que se presenten cuantas alegaciones se estimen pertinentes.

TERCERO. Dar traslado de este expediente, junto con copia del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, así como el Documento Ambiental Estratégico y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica a los órganos y entidades previstos legalmente para la evacuación de los informes sectoriales que resultan preceptivos, en el mismo plazo de información al público de aquel, significando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, si dichos informes no se emitieran en ese plazo de un mes, se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

CUARTO. Ordenar se remita a la Consejería de Medio Ambiente Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Estratégica Ambiental Simplificada, acompañando la documentación del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General, del Documento Ambiental y Anexos de Sostenibilidad y Viabilidad Económica presentados por el equipo redactor. Y una vez finalizado el plazo de información pública también deberá darse traslado de las alegaciones e informes sectoriales que se presenten.

***Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Vº.Bº. del Sr. Alcalde Don Rafael Herranz Ventura, y con la salvedad contenida en el artículo 206 del RD 2568/1986 de 28 de noviembre, en Zarzalejo, a fecha de firma electrónica.***

Vº.Bº. EL ALCALDE  
Rafael Herranz Ventura

EL SECRETARIO  
Francisco Fernández Rodríguez  
Documento firmado electrónicamente



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

64

#### ZARZALEJO

#### URBANISMO

Por acuerdo del Pleno municipal de 24 de junio de 2020, se adoptó el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente (expediente: 203/2020), y someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y en un periódico de los de mayor difusión. Lo que se hace público a efectos de poder presentarse alegaciones en su caso durante el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, pudiendo ser examinado el expediente en las dependencias del Ayuntamiento (plaza de la Constitución, número 1) en horario de 10 a 14 horas de lunes a viernes.

En Zarzalejo, a 1 de julio de 2020.—El alcalde, Rafael Herranz Ventura.

(03/15.469/20)

FRANCISCO FERNANDEZ RODRIGUEZ (1 de 1)  
SECRETARÍA INTERVENTOR Y TESORERO  
Fecha Firma: 23/07/2020  
HASH: 8769e81655dfec2067c0b3ee819f142f



BOCM-20200714-64



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

63

#### ZARZALEJO

#### URBANISMO

Expediente 203/2020.

Por acuerdo del Pleno Municipal, de fecha 24 de junio de 2020, se adoptó el acuerdo de aprobación del documento ambiental estratégico que acompaña a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, y someter el expediente a información pública por plazo de cuarenta y cinco días, mediante anuncios a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor difusión, a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, pudiendo ser examinado el expediente en las dependencias del Ayuntamiento (plaza de la Constitución, número 1) en horario de 10:00 a 14:00 horas de lunes a viernes.

En Zarzalejo, a 1 de julio de 2020.—El alcalde, Rafael Herranz Ventura.

(03/15.473/20)

FRANCISCO FERNANDEZ RODRIGUEZ (1 de 1)  
SECRETARIO-INTERVENTOR Y TESORERO  
Fecha Firma: 23/07/2020  
HASH: 876eaf1685dfec2067c0b9ee819f142f



BOCM-20200714-63



## Ayuntamiento de Madrid

## Reabren El Retiro y los grandes parques tras desactivarse la alerta roja

S. L. MADRID

Después de mantener ayer sus puertas cerradas, El Retiro y otros ocho grandes parques de la capital reabrirán hoy al desactivarse la alerta roja por condiciones climatológicas adversas. Con todo, la Agencia Estatal de Meteorología (Aemet), que envía su boletín diario al Área de Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, activará la alerta naranja, de 18 a 24 horas, por rachas de viento que alcanzarán hasta 61 kilómetros por hora.

En esta franja horaria, el consistorio recomienda a los usuarios que abandonen el parque y no permanezcan detenidos bajo el arbolado. Además, como establece el protocolo por alerta naranja, se suspenderán todos los eventos al aire libre y se balizarán las zonas infantiles, deportivas, de mayores y los jardines de Cecilio Rodríguez, en el interior de El Retiro. Solo se podrá acceder al pabellón por la puerta de Uruguay.

Igual que la alerta roja de ayer, el protocolo se aplicará a los jardines del Buen Retiro, los jardines de Cecilio Rodríguez, de El Retiro, la Quinta de Fuente del Berro, la Quinta de los Molinos, la Quinta de Torre Arias, El Capricho, los Jardines de Sabatini, la Rosaleda del parque del Oeste, el parque Juan Carlos I y el parque Juan Pablo II.

## Fuertes vientos

Las fuertes rachas de viento obligaron ayer al Ayuntamiento a adelantar el cierre de los parques al mediodía; entre las 15 y las 12 horas, el vendaval alcanzó los 79 kilómetros por hora. Los nueve parques han permanecido clausurados hasta esta mañana para poder realizar las labores de inspección y proceder a la retirada de ramas y árboles caídos.



Una quincena de adolescentes recorrerán el anillo verde de Madrid

## Un rodeo a Madrid para luchar contra el cáncer infantil

► Un reto solidario recauda fondos para crear un espacio de investigación en La Paz

CRIS DE QUIROGA  
MADRID

Desafiando a las altas temperaturas del mes de julio, una quincena de adolescentes entrenarán durante las próximas dos semanas para recorrer los 64 kilómetros del anillo verde que rodea la capital. Un reto impulsado con un único objetivo: recaudar fondos para levantar un espacio de investigación de Deporte y Cáncer Infantil en el Hospital de La Paz.

Si bien ahora el Covid-19 acapara todos los focos, el cáncer es la segunda causa de muerte de niños y adolescentes menores de 14 años en España. El ejercicio físico pautado y controlado para el tratamiento y curación del cáncer infantil es cada vez más evidente; de media, reduce hasta un 17 por ciento el periodo de hospitalización de los enfermos de cáncer, además de mejorar significativamente los indicadores funcionales, como la fuerza y la resistencia, y el sistema inmune. Sin embargo, el 90 por ciento de los hospitales excluyen el deporte de sus tratamientos.

Esta realidad ha sido el germen de la iniciativa «Un campamento con causa», puesta en marcha por el conferenciante, consultor y docente Jacobo Parages, y la última de una serie de campañas solidarias destinadas a levantar el proyecto de La Paz promovido por la Fundación Unoentrecienmil. Se trata de crear un espacio de investigación multidisciplinar para elaborar un estudio

pienero sobre el impacto del deporte en la curación del cáncer infantil.

Hasta ahora, ocho campañas activas distintas -cualquiera puede crear su propio reto- han recaudado más de 3.000 euros, y solo el reto «Un campamento con causa» suma más de 1.500 euros, el 30 por ciento de los 5.000 euros en donaciones que espera conseguir. Pero todavía falta un buen trecho para alcanzar la meta de los 250.000 euros.

## Superación personal

Los menores entrenarán duro durante dos semanas, de 10 a 16 horas, para superar el recorrido del anillo verde en dos etapas. Los participantes también compartirán experiencias con Álvaro Merino, referente del mundo del deporte y la empresa, y conocerán a niños que han sobrevivido a la enfermedad. «Quiero mostrar este camino a un grupo de chicos de 16 años, enseñándoles cómo luchar por un objetivo y dándoles un sentido más grande, haciendo que ellos mismos monten su proyecto personal de recaudación y aprendan desde la experiencia valores, solidaridad y superación personal», esgrime Parages en la página web de la campaña ([www.proyectorcorre.org/retos](http://www.proyectorcorre.org/retos)).

El impulsor de esta iniciativa colabora desde 2014 con la Fundación Unoentrecienmil y ha decidido transformar, una vez más, un reto deportivo en una causa solidaria. Hace dos décadas, Parages fue diagnosticado con espondilitis anquilosante, una enfermedad crónica y dolorosa que, sin embargo, no le ha impedido lograr grandes hazañas para ayudar a la lucha contra el cáncer infantil; entre otras, cruzar a nado el estrecho de Gibraltar, el canal de Menorca y la travesía entre Europa y Asia.

## CARTAS AL ALCALDE

ÁNGEL ANTONIO  
HERRERA

## RATAS

Los meses de confinamiento han traído mucha amenidad de fauna a la ciudad, incluyendo algunos jabalíes que iban de picnic por la Dehesa de la Villa. Los animales, tan sabios, han tomado la ciudad desierta, un ámbito sometido a la fiera de lo humano, desde siempre. «Mi familia y otros animales», dice por ahí el título de una novela de riesgo, y eso ha sido el Madrid del confinamiento, una familia de los justos, más los animales alegres que han ido tomando por ahí el paseo de la Castellana, la Dehesa de la Villa o la Gran Vía.

Parece que hubieran reconquistado la ciudad, los animales, y la estampa estupefaciente de un ciervo atravesando un puente metropolitano ha sido real, y no una imaginación de fotógrafos modernos. Los jabalíes han sido una estampa de entresofado esparcimiento, durante el coronavirus, y un jabalí hasta se acercó a la Ciudad Universitaria, a frecuentar el césped donde acampan para los cigarrillos las muchachadas de la zona.

Hubo que echarle el lazo. Pero durante el coronavirus, lo que la gente ha visto son ratas. Mayormente, ratas. Como lo oye, alcalde. La estampa ya no es tan grata, si nos ponemos a pensar, porque la rata es un animal de poco retrato, y sólo sale para dar susto, o asco, en las películas de miseria y en las películas de terror, que a veces son lo mismo. Pero en Madrid se han visto muchas ratas, alcalde. A esta sección, que es buzón del consumidor, contento o no contento, se han arrojado lectores sobrantes diciendo que se asomaban a la ventana, durante el confinamiento, y veían una rata aquí y otra allá, haciendo ese atletismo huyente de la rata que siempre va corriendo hacia la noche, que suele quedar en una alcantarilla.

Las ratas se han hecho diurnas, durante el coronavirus, y han salido a pasear, porque no había peatones, ni tráfico, con lo que no había peligro. En concreto, en la plaza de Olavide, las ratas han tenido muchos días de asueto transeúnte, como si fueran vecinos ocultos de la zona, que lo son. Cito un lugar, alcalde, pero ha habido más. Las ratas, hoy, no se ven, pero ahí están. Han huido, sin huir.

Dirige tu  
comentario a  
[aymadrid@abc.es](mailto:aymadrid@abc.es)

**AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO**  
ANUNCIO  
Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 24 de junio de 2020, se adoptó el acuerdo de aprobación del DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO que acompaña a la MODIFICACIÓN PLURAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PREVENCIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO URBANO, y someter al expediente a información pública del plazo de consulta y en su caso, mediante anuncio a insertar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y en un periódico de uso de mayor difusión, a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el BOCM, pudiendo ser acortado el expediente en los Departamentos del Ayuntamiento (Pza. de la Constitución nº 1) en horario de 10 a 14 horas de lunes a viernes.  
En Zarzalejo, a 2 de julio de 2020.-El Alcalde, Rafael Herrera Ventura.

**AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO**  
ANUNCIO  
Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 24 de junio de 2020, se adoptó el acuerdo de aprobación del DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO que acompaña a la MODIFICACIÓN PLURAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PREVENCIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO URBANO, y someter al expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio a insertar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y en un periódico de uso de mayor difusión. Lo que se hace público a efectos de poder presentarse alegaciones en su caso durante el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el BOCM, pudiendo ser acortado el expediente en los Departamentos del Ayuntamiento (Pza. de la Constitución nº 1) en horario de 10 a 14 horas de lunes a viernes.  
En Zarzalejo, a 2 de julio de 2020.-El Alcalde, Rafael Herrera Ventura.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



CD28007421174100000753

AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO  
SR. ALCALDE  
PZA. DE LA CONSTITUCIÓN, 1  
28923 - ZARZALEJO  
MADRID

Nº Registro: 2020-00705-S

Fecha Reg.: 30/07/2020

Exp.: URB00257/20

S/Refª:

Asunto:	REMISIÓN DE INFORME
---------	---------------------

En atención a lo interesado en su escrito de fecha 06/07/2020, recibido en esta Secretaría de Estado el día 06/07/2020, adjunto se remite el informe a que se refiere el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en relación con la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ASPECTOS, DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN PLANEAMIENTO VIGENTE DE ZARZALEJO (MADRID).

En el caso de que el informe sea desfavorable y con objeto de proceder a la revisión de la nueva documentación que ha de remitirse a esta Secretaría de Estado, sería necesario incluir:

1. **Referencia al nº de expediente de esta Dirección General**, indicado en el informe adjunto.
2. **Hoja resumen con el control de los cambios y/o modificaciones** realizados respecto de la documentación inicial informada que pudieran afectar a las Telecomunicaciones, independientemente de la motivación del cambio, indicando, al menos, el número de artículo o apartado modificado.
3. **Documentación completa** que recoja íntegramente los cambios y/o modificaciones efectuadas.

Pág. 1

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9317448-24703057BSWLUFV0JW4S Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 1 de 1.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

**INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 35.2 DE LA LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO DE 2014, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ASPECTOS, DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN PLANEAMIENTO VIGENTE DE ZARZALEJO (MADRID).**

Con fecha 06/07/2020, se ha recibido la documentación suministrada por el AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO, de fecha 06/07/2020 y número de registro de salida 2020-S-RC-590, mediante la que solicita la emisión por parte de esta Dirección General del informe preceptivo en materia de comunicaciones electrónicas, en relación con el MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ASPECTOS, DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN PLANEAMIENTO VIGENTE DE ZARZALEJO (MADRID).

En atención a lo solicitado, esta Dirección General, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe.

**1) OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR**

No se han detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente en el instrumento de planificación urbanística sometido a informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

**2) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

**a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones**

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los

Pág. 1

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@mineco.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 1 de 11.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

**b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

Pág. 2

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. PIt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@mineco.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 2 de 11.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

**c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

Pág. 3

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@mineco.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 3 de 11.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

**d) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial
- Para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas
- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de

Pág. 4

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@mineco.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 4 de 11.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

**e) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.**

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

- 1) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
- 2) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- Que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- Que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
- Que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente" (art. 3.1).
- Las licencias que autorizan "*los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios*" incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).
- Las licencias para "*la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*" (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-

Pág. 5

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@mineco.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 5 de 11.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:

- \* Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).
  - \* Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artística.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en

Pág. 6

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. PIt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@mineco.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 6 de 11.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

**f) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.**

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a

Pág. 7

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@mineco.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 7 de 11.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, n.º 6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es/>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

#### Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

#### Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

#### Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

Pág. 8

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: [teleco.urbanismo@mineco.es](mailto:teleco.urbanismo@mineco.es)  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 8 de 11.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

#### Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

#### Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

### g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Pág. 9

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@mineco.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 9 de 11.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

**h) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

**i) Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

La disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley.

Se recuerda a tal efecto que dicho plazo ha vencido y que, por tanto, cualquier instrumento urbanístico de su competencia que no esté alineado con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones debe ser adaptado a la misma. Mientras no se produzca dicha adaptación, cualquier disposición contenida en la normativa e instrumentos de planificación territorial o urbanística que sea contraria a la mencionada Ley, no es de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.

**j) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.**

El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, transpone la Directiva 2014/61/UE, de mismo nombre y desarrolla los artículos 35 a 38 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, introduciendo medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

- El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Pág. 10

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@mineco.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 10 de 11.



MINISTERIO  
DE ASUNTOS ECONÓMICOS  
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.
- La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información Único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

<https://sedeaplicaciones.minetur.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, a operadores con poder significativo en el mercado y en el artículo 32 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

### 3) **CONCLUSIONES.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ASPECTOS, DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN PLANEAMIENTO VIGENTE DE ZARZALEJO (MADRID) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

### 4) **EFFECTOS DEL PRESENTE INFORME.**

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Firmado electrónicamente por D<sup>a</sup> María Teresa Arcos Sánchez,  
Directora General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de  
Comunicación Audiovisual

Pág. 11

Nº de Expediente: URB00257/20

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@mineco.es  
Subdirección General de Operadores de  
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales



Código: 9257815-51090573T7LDE5DL7W43 Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 11 de 11.



Área de Vías Pecuarias  
Exp. VP NNS 0468/20 DGB  
(Cítese para cualquier comunicación)

Dirección General de Agricultura,  
Ganadería y Alimentación  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y SOSTENIBILIDAD

Ayuntamiento de Zarzalejo  
Plaza de la Constitución, 1  
28293 Zarzalejo (Madrid)

### **INFORME EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS CON RELACIÓN AL DOCUMENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZARZALEJO.**

Con referencia de registro de entrada 03/489459.9/20, se recibe en el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación notificación del Ayuntamiento de Zarzalejo sobre la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarzalejo se aprobaron por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de junio de 1986 (B.O.C.M. de 12 de agosto de 1986; B.O.E. de 27 de agosto de 1986).

El objeto de la modificación puntual se extiende a dos aspectos concretos de la ordenación, que generan problemas en cuanto a su aplicación práctica:

- La modificación de los retranqueos de las fichas de ordenanza Residencial Unifamiliar Grados 1, 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos con el objeto de que un número importante de edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro.
- Clarificar y establecer un aspecto concreto de las condiciones de las edificaciones: las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas.

Esta Modificación trata de facilitar la salida al mercado de parcelas que por su superficie y los actuales retranqueos no resultarían edificables, así como eliminar las incongruencias de la vigente regulación que deja fuera de Ordenación a muchas viviendas. La modificación propuesta afecta a edificaciones y construcciones existentes, o aquellas que se puedan realizar, pero ya previstas en el planeamiento actualmente en vigor.

La superficie afectada por la modificación es de aproximadamente 43,96 hectáreas.

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)  
Ayuntamiento de Zarzalejo  
Fecha Firma: 06/10/2020  
HASH: 485ea36cda2e79eec5d3b96778725f5b



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963136212253171117345

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 06/10/2020



Cód. Validación: 3H22YD42E9Z7LWQTTGLDMM4F | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 7



Área de Vías Pecuarias  
Exp. VP NNSS 0468/20 DGB  
(Cítese para cualquier comunicación)

Dirección General de Agricultura,  
Ganadería y Alimentación  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y SOSTENIBILIDAD

Se propone eliminar el retranqueo frontal a viario público (alineación principal) y suprimir el retranqueo a linderos, en caso de que la construcción prevista sea vivienda adosada o pareada, en cuyo caso, - por la posición de las edificaciones pareadas que condiciona la posibilidad de ubicación de las construcciones en las parcelas colindantes, al imposibilitar según la ubicación de la citada construcción el adosamiento a alguno de los linderos de estas últimas -, se requerirá la declaración de conformidad del propietario de las parcelas colindantes autorizando el adosamiento, imponiéndose la inscripción de dicha carga en el Registro de la Propiedad. Este último requisito no será necesario cuando la única posibilidad de edificar una parcela sea la construcción precisamente adosada o pareada, para no hacer depender la única posibilidad de edificar de un particular de la conformidad de un tercero.

También se propone modificar la altura de los cerramientos exteriores de las parcelas tanto en el frente como en los linderos laterales y posterior y regular los portones de entrada.

La modificación no clasifica, ni califica suelo, ni modifica la asignación de usos e intensidades en los ámbitos del territorio al que afecta. Desde el punto de vista urbanístico, el cambio propuesto no afecta a los espacios libres y zonas verdes públicas que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarzalejo, no suponiendo un detrimento de las mismas.

Una vez estudiada la documentación aportada y consultado el Fondo Documental de las Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid se informa lo siguiente.

Las vías pecuarias de Zarzalejo están clasificadas por Orden Ministerial de 22 de julio de 1957, publicada en el B.O.E. de 6 de septiembre de 1957, modificada por Orden Ministerial de 3 de abril de 1959, publicada en el B.O.E. de 11 de abril de 1959.

Las afecciones a las vías pecuarias deberán ser resueltas de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en materia de vías pecuarias: la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de ámbito estatal y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid.

El objeto de la Modificación Puntual se ve afectado por la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón". La longitud del recorrido descrito es de unos 5.200 metros y la anchura variable de 5-8-22 metros.

#### **Consideraciones de carácter general**

Las vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico tienen la calificación de Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido (según la terminología de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), con independencia de la clasificación del suelo que las circunda.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 096313621225317117345

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 06/10/2020



Cód. Validación: 3H22YD42E9Z7LWQTTGLDMM4F | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 2 de 7



Área de Vías Pecuarias  
Exp. VP NNS 0468/20 DGB  
(Cítese para cualquier comunicación)

Dirección General de Agricultura,  
Ganadería y Alimentación  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y SOSTENIBILIDAD

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Las afecciones a las vías pecuarias deberán ser resueltas de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en materia de vías pecuarias: Ley 3/1995 de 23 de marzo de ámbito estatal y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid.

Las ocupaciones temporales de las vías pecuarias por obras públicas deberán tramitarse conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Vías Pecuarias. Asimismo, para cualquier otra afección directa o indirecta a vías pecuarias deberá obtenerse la correspondiente autorización.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias.

En general, todos los instrumentos de planificación urbanística de ámbitos afectados por vías pecuarias deberán ser remitidos a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe preceptivo y vinculante, tal y como se establece en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

#### Consideraciones a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento

En el Informe Ambiental de marzo de 2020 sobre la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, se mencionan las vías pecuarias de Zarzalejo en el apartado 7.2.10 pero no se mencionan en la memoria elaborada con fecha abril de 2020.

En todos los documentos y planos deberá estar grafiada la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón" con una trama clara y continua, con toda su anchura y longitud, e incluirse en la leyenda con la calificación "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido" sin que ningún otro uso prevalezca sobre del dominio público pecuario.

Este Área de Vías Pecuarias no tiene inconveniente en que se lleve a cabo la Modificación Puntual propuesta, **siempre y cuando**:

- 1.- No se afecte al trazado legal de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón".



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963136212253171117345

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 06/10/2020



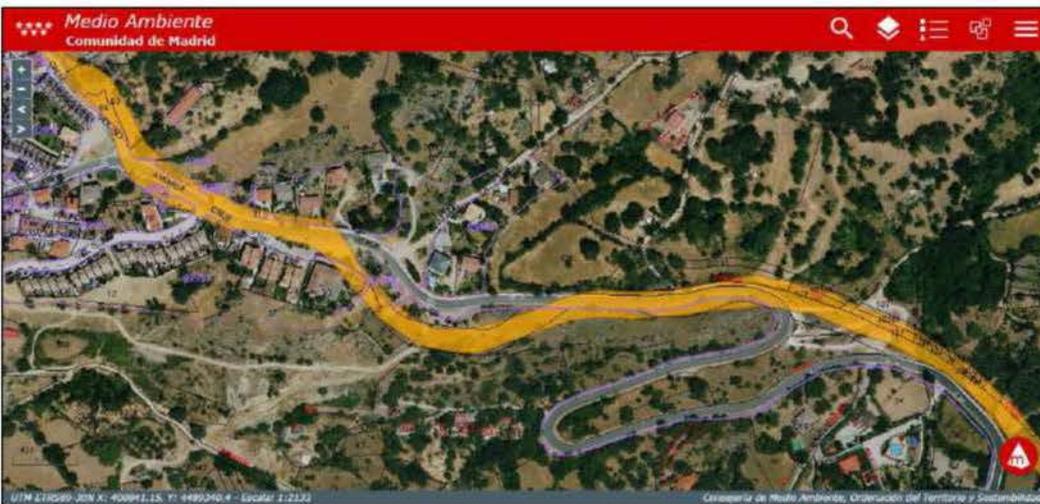
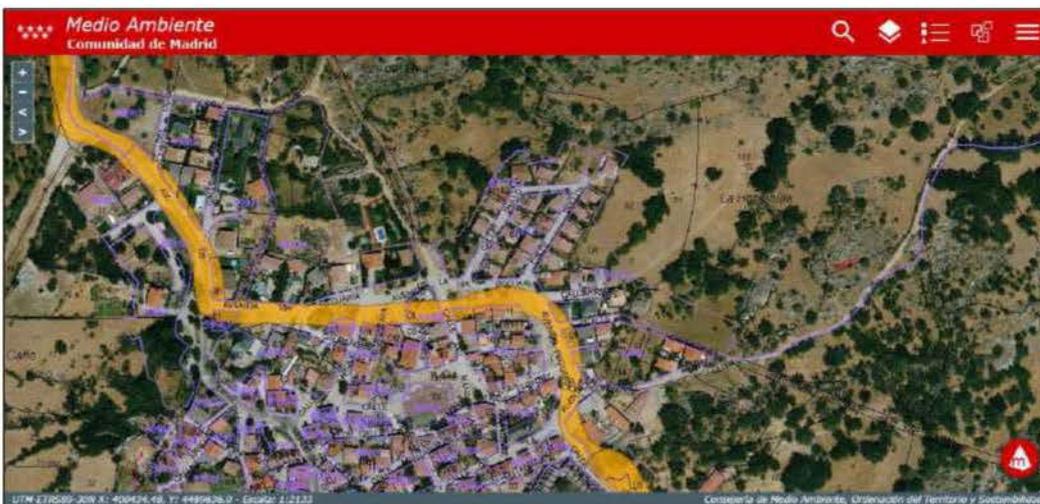
Cód. Validación: 3H22YD42E9Z7LWQTTGLDMM4F | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 7



Área de Vías Pecuarias  
Exp. VP NNSS 0468/20 DGB  
(Cítese para cualquier comunicación)

Dirección General de Agricultura,  
Ganadería y Alimentación  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y SOSTENIBILIDAD

2.- Las parcelas afectadas con una presunta intrusión sobre la vía pecuaria no podrán acogerse a esta Modificación Puntual porque se ve afectado el dominio público pecuario que prevalece sobre cualquier otro uso. Se adjuntan imágenes de la citada vía pecuaria desde su entrada por Zarzalejo pueblo hasta su salida por Zarzalejo Estación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963136212253171117345

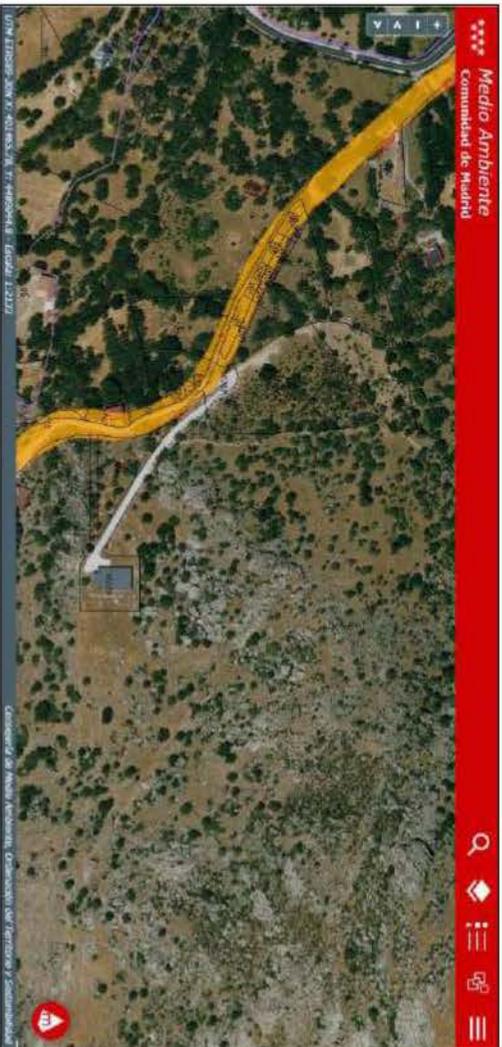
**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 06/10/2020





Área de Vías Pecuarias  
Exp. VP NNSS 0469/20 DGB  
(Clícase para cualquier comunicación)

Dirección General de Agricultura,  
Ganadería y Alimentación  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y SOSTENIBILIDAD



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963136212253171117345**



Cód. Validación: 3H22YD42E9Z7LWQTTGLDMMM4F | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 7

**COPIA AUTÉNTICA**

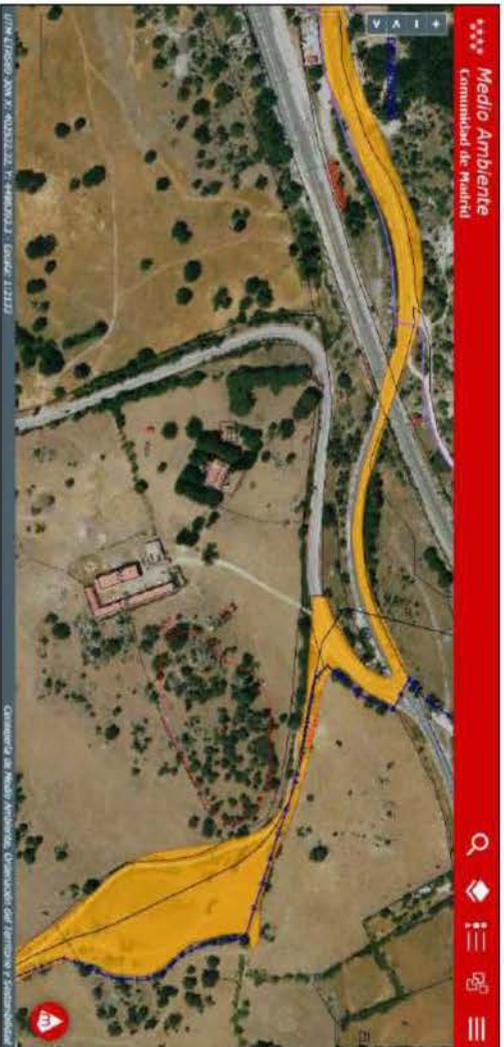
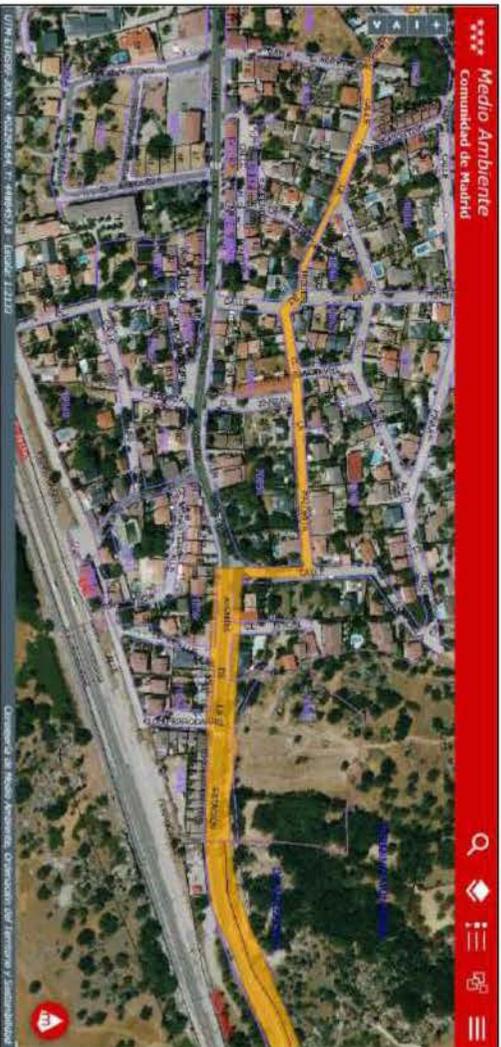
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 06/10/2020



Comunidad de Madrid

Área de Vías Pecuarias  
Exp. VP NNSS 0469/20 DGB  
(Clicse para cualquier comunicación)

Dirección General de Agricultura,  
Ganadería y Alimentación  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y SOSTENIBILIDAD



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963136212253171117345**





Comunidad  
de Madrid

Área de Vías Pecuarias  
Exp. VP NNSS 0469/20 DGB  
(Clicse para cualquier comunicación)

Dirección General de Agricultura,  
Ganadería y Alimentación  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y SOSTENIBILIDAD

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DE ÁREA DE VÍAS PECUARIAS

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963136212253171117345**





## Ayuntamiento de Zarzalejo

### SOLICITUD

DATOS DEL SOLICITANTE			
Nombre y Apellidos/Razón Social		NIF	
MARIANO VENTURA REDONDO		70090859-E	
Dirección			
AVD VIA PECUARIA 10			
Código Postal	Municipio	Provincia	
28293	ZARZALEJO	MADRID	
Teléfono	Móvil	Fax	Correo electrónico

DATOS DEL REPRESENTANTE			
Nombre y Apellidos		NIF	
PEDRO PALOMO FUENTETANA		5250371-T	
Dirección			
PASJE CARLOS III 928 S.L ESCORIAL			
Código Postal	Municipio	Provincia	
28200	S.L ESCORIAL	MADRID	
Teléfono	Móvil	Fax	Correo electrónico

DATOS DE LA NOTIFICACIÓN	
PERSONA A NOTIFICAR	MEDIO DE NOTIFICACIÓN
<input type="checkbox"/> Solicitante <input type="checkbox"/> Representante	<input type="checkbox"/> Notificación electrónica <input type="checkbox"/> Notificación postal

<b>EXPONE</b>	Presentación de alegaciones, o modificación puntual de NMS de planeamiento de Zarzalejo (Madrid)
---------------	--

<b>SOLICITA</b>	Que estas alegaciones o modificación Puntual de NMS de planeamiento de Zarzalejo se surten por ventanilla Unica o Consejo del Territorio y Medio Ambiente de la C.M. y Director General de Urbanismo de la C.A.P.
-----------------	---

### Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 Madrid. Tfno. 918992287. Fax: 918992182.  
E-mail: ayto@zarzalejo.org



## Ayuntamiento de Zarzalejo

### DOCUMENTACIÓN APORTADA


### FECHA Y FIRMA

Declaro bajo mi responsabilidad que los datos facilitados son ciertos. **Lea atentamente la Información básica que se encuentra en el pie de este documento y solicite, si así lo considera, la información adicional sobre protección de datos antes de firmar.**

Autorizo al uso de mis datos para las finalidades indicadas y estoy conforme con la información facilitada respecto del registro de actividad del tratamiento de este fichero.

En Zarzalejo, a 21 de Agosto de 2020.

El solicitante o su representante legal,

Fdo.:

### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS

<b>Tratamiento</b>	Registro de Entrada/Salida
<b>Responsable</b>	Ayuntamiento de Zarzalejo
<b>Finalidad</b>	La finalidad de este tratamiento consiste en el registro de solicitudes y documentos de los ciudadanos dirigidos a las distintas dependencias municipales y otras administraciones y organismos públicos y el control de los movimientos de dichos documentos.
<b>Legitimación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumplimiento Obligación: Ley 39/2015, de 1 de Octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas</li> <li>• Consentimiento del afectado.</li> </ul>
<b>Destinatarios</b>	Unidades del ayuntamiento y Registros de otras administraciones, Ley 39/2015 de 1 de octubre del PACAP, Unidades del ayuntamiento y Registros de otras administraciones, Adenda Convenio Ventanilla Única
<b>Derechos</b>	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional
<b>Información adicional</b>	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en el documento ANEXO y en la página web <a href="http://www.zarzalejo.es">http://www.zarzalejo.es</a>

### Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 Madrid. Tfno. 918992287. Fax: 918992182.  
E-mail: [ayto@zarzalejo.org](mailto:ayto@zarzalejo.org)



**De:** Mariano Ventura Redondo,  
 [REDACTED]  
 Pedro Palomo Fuentetaja,  
 [REDACTED]

**Att.:** Ayuntamiento de Zarzalejo, Plaza de la Constitución 1, 28293 Zarzalejo Madrid  
 Luís Pastor Sánchez, Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zarzalejo  
 Rafael Herránz Ventura, Alcalde del Ayuntamiento de Zarzalejo  
 Pedro Bernardo de Quirós de Don Pablo, Concejal de Hacienda del Ayuntamiento  
 Francisco Rodriguez, Secretario del Ayuntamiento de Zarzalejo  
 Consejero de Territorio y Medio Ambiente de la CAM.  
 Director General de Urbanismo de la CAM.

**Fecha:** 21/8/2020

**Asunto:** Alegaciones a la Modificación puntual de Normas Subsidiarias  
 propuestas en 2020 firmadas el 3/6/2020 y llevadas a pleno el 24 de  
 junio de 2020, expediente 203/2020.

**1.- En el documento "Modificación puntual de las normas subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias en el planeamiento vigente"** con fecha de realización en abril de 2020 y aprobado recientemente.

**a)** En este documento **no figura ninguna referencia a la modificación de vivienda residencial unifamiliar de Grado 3 que sí tienen modificación** en el punto 4.5 en la página 67 del ANEXO-1, por lo que deben incorporarse a este documento junto con las modificaciones de residencia unifamiliar de Grado 1 y Grado 2 contenidas en la pág. 7-11 en el punto "4.1 modificación de los retranqueos de las fichas de ordenación residencial unifamiliar grado uno, al frente de parcela y linderos con el objeto de que una gran parte de los edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro" donde sólo se incluyen las modificaciones "Ordenanza residencial unifamiliar grado 1" y "Ordenanza residencial unifamiliar grado 2" **pero falta incorporar las modificaciones para Ordenanza residencial unifamiliar grado 3" pues también se ha modificado el Grado-3.**

**b)** En la página 3-11 recoge la que la modificación puntual debe cumplir con lo establecido en la ley 9/2001 del suelo de la comunidad de Madrid y recoge el artículo 69 relativo a modificación de planes de ordenación urbanística, dónde dice que la modificación no debe afectar a ninguno de los elementos estructurales, entre los que detalla "El incremento de más de un 20% de suelo urbano delimitado",

**elemento estructural que se incumple pues se aumenta la superficie construible en más de un 20% al aumentar la superficie construible como consecuencia de DISMINUIR LA SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE en cada Grado (1, 2 y 3) de vivienda residencial, PERMITIENDO CONSTRUIR LA MISMA SUPERFICIE EQUIVALENTE A LA SUPERFICIE MÍNIMA EXIGIBLE EN CADA GRADO EN PARCELAS CUYA SUPERFICIE ES LA MITAD DEL MÍNIMO EXIGIBLE**



**lo que como mínimo DUPLICA la superficie construible en el suelo urbano delimitado además de aumentar la densidad de la edificación en suelo urbano.**

Así en vivienda residencial de Grado 1 donde la superficie mínima para construir son 250mts<sup>2</sup> ahora se modificaría para permitir construir la misma superficie de 250 mts<sup>2</sup> pero teniendo sólo 125,001 mts<sup>2</sup>.

Así en vivienda residencial de Grado 2 donde la superficie mínima para construir son 500mts<sup>2</sup> ahora se modificaría para permitir construir la misma superficie de 500 mts<sup>2</sup> pero teniendo sólo 250,001 mts<sup>2</sup>.

Así en vivienda residencial de Grado 3 donde la superficie mínima para construir son 700mts<sup>2</sup> ahora se modificaría para permitir construir la misma superficie de 700 mts<sup>2</sup> pero teniendo sólo 500,001 mts<sup>2</sup>.

En los 3 grados anteriores la modificación vulnera el elemento estructural correspondiente al " *incremento de más de un 20% de suelo urbano delimitado*" recogido en el artículo 69 de la Comunidad de Madrid, **luego no puede realizarse.**

Esto además sería mucho más grave si una parcela en grado 1, 2 o 3 se divide antes de esta norma en dos o más parcelas con una superficie mínima inferior a la mínima del grado correspondiente, de forma que podría construirse el doble de la superficie establecida para un grado determinado.

**c)** En el punto "4.- Objeto y justificación de la modificación concreta que se propone" y dentro de este en la página 7-11 en el punto "4.1 **modificación de los retranqueos de las fichas de ordenación residencial unifamiliar grado uno, al frente de parcela y linderos con el objeto de que una gran parte de los edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro**".

En la página 8-11 cuando en se indica en lo relativo a "lo establecido **en las dos primeras fichas de ordenanza (Residencial unifamiliar grado 1 y 2 -y falta Grado-3)** se habla de incompatibilidad de retranqueo de 3 metros al frente y a linderos si la edificación fuese pareada o adosada. Al respecto **no vemos ninguna incompatibilidad en las normas actuales salvo que en vez de poder construir varios chalets pareados o adosados a futuro se puedan construir menos adosados/pareados como corresponde a la normativa de urbanismo actual vigente, y obtener menos beneficios el constructor**, entendiendo que la modificación de los retranqueos pretende poder construir más adosados/pareados de los que se pueden construir ahora y esta modificación disminuiría la calidad urbanística de Zarzalejo al aumentar la densidad de las construcciones y consecuente pérdida de calidad de vida del municipio.

**d)** En la página 8-11 en referencia al Polígono Corrales del Pericón cuando se indica "**En el caso del ordenanza de tolerancia de vivienda industria" legislando** en referencia **sólo para el polígono UA2**, se hace referencia a viviendas que se consideran según ficha ya consolidadas y que no cumplen los retranqueos, y por tanto parece adecuado consolidar las viviendas existentes en el Polígono Industrial, no así que la modificación puntual de las normas propuestas pretenda ahora modificar la normativa para que las viviendas puedan tener cada una su nave industrial, lo cual



exige modificar la normativa existente de retranqueos a frontal de la calle y entre vecinos a linderos, misma que se exige actualmente a todo el pueblo y que **supondría un agravio comparativo respecto a las normativa de retranqueo y lindes en el Municipio.**

El polígono cuya modificaciones se proponen tiene una gran parte de su superficie en manos propiedad de familiares del alcalde.

En el citado polígono industrial de reciente urbanización en 2013 no se ha respetado la superficie de suelo liberado del 10% que se ha vendido a los propietarios de las parcelas, para pagar así con dinero público la urbanización de suelo privado aún cuando el Ayuntamiento tenga parte, y donde el equipo de gobierno anterior tenía más del 50% suelo en manos de familiares y siendo el mismo alcalde actual.

**En el retranqueo se propone NO RESPETAR los 3 mts a linderos y al frente de calle lo que es un agravio comparativo con el resto de la población**, a pesar de que es un polígono de reciente urbanización **donde irregularmente no se han realizado aceras en gran parte de las calles del Polígono al urbanizarlo por haberse vendido este suelo público liberado correspondiente a las aceras de un lado de la calle a los propietarios de la parcelas** incluidas viviendas -ya veremos quién paga y a quien correspondería pagar por la responsabilidad del daño si se atropellase a una persona por no tener acera en un polígono industrial- y **ahora se pretende modificar las normas de urbanismo del municipio para construir sin retranqueo, pegado a la acera y si no la hay como sucede en el otro lado de las calle construir pegado al asfalto de la calle.**

La modificación del retranqueo y la modificación del mínimo de superficie edificable vistos anteriormente, sumadas a la falta de acera nos parecen ya demasiadas excepciones para un polígono urbanizado en 2013 cuando el actual alcalde Rafael Herranz Ventura ocupaba el mismo cargo y cuyo equipo de gobierno y familiares tienen en propiedad más del 50% de la superficie del polígono -exceptuando los pajares- como figura en el detalle catastral de las parcelas que figuran en denuncia a Fiscalía Provincial de Madrid y por tanto principales beneficiarios de estas medidas que reducen el suelo público de las aceras, vergonzosamente vendidas a las parcelas privadas, mismas a las que ahora se pretende otorgar otro beneficio adicional modificando la normativa ya sea para edificar naves o viviendas sin cumplir los 3 mts de retranqueo al frente, reduciendo la superficie mínima edificable para poder edificar el doble en cada grado, eliminando los linderos para posibilitar construir en la misma superficie más chalets adosados o pareados como indica el propio documento fechado en abril para la modificación puntual de normas.

En el actual equipo de gobierno el Concejal de Urbanismo es Luís Pastor Sánchez, que es Constructor y en el programa de gobierno figura la construcción de vivienda social en la que de seguro va a participar y misma que es posible realizar en los terrenos del polígono industrial, donde no se ha construido ninguna nave desde su urbanización en 2013 hasta la fecha y donde indistintamente pueden construirse viviendas, que entendemos deben



**cumplir la misma normativa que el resto del municipio y no hacer una legislación en exclusiva para un Polígono donde el alcalde, anterior concejal de urbanismo de su equipo y familiares suyos tienen más del 50% del suelo.**

**2.- En el documento ANEXO-1 del documento de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias.**

Queda incompleta la redacción en los párrafos finales en las hojas 41 y 57, lo que impide verificar la totalidad de los puntos modificados.

En otras hojas desconocemos si además de los puntos modificados hay puntos adiciones al apartado de la modificación.

**Entendemos se debe entregar el borrador del documento completo** junto con las modificaciones para ver su complitud y verificar si además de los puntos modificados en otras hojas hay puntos adiciones que formarían parte de la modificación.

Atentamente

Pedro Palomo Fuentetaja

Mariano Ventura Redondo



## Ayuntamiento de Zarzalejo

# RECIBO

### REGISTRO DE ENTRADA

OFICINA	Nº REGISTRO	FECHA Y HORA
Oficina Central de Registro	2020-E-RC-3264	21/08/2020 08:50

### RESUMEN

**MARIANO VENTURA REDONDO, PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA. PRESENTACIÓN DE ALEGACIONES A MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE PLANEAMIENTO DE ZARZALEJO.**

TERCERO	NIF/CIF/DIR3	NOMBRE
Interesado	05250371T	PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA
Interesado	70030353E	MARIANO VENTURA REDONDO

### DOCUMENTOS

Nombre del fichero: **MARIANO VENTURA REDONDO. PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA. PRESENTACIÓN DE ALEGACIONES A MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE PLANEAMIENTO DE ZARZALEJO..pdf**

Tipo de documento: **Alegación**

Validez: **Copia auténtica**

CSV: -

Huella digital: **d74754412e9dcb8757f29856b595245d4cb9060f**

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)  
Ayuntamiento de Zarzalejo  
Fecha Firma: 21/08/2020  
HASH: 486ea386da2979eac5d3b9877872616b



## Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 (Madrid). Tfno. 918992287. Fax: 918992182

1/1



Cód. Verificación: 75WES57FCT4NYCPDSDGX-H4L4 | Verificador: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

## JUSTIFICANTE DE SALIDA

Oficina: Registro General del Ayuntamiento de Zarzalejo 000000587  
 Fecha y hora de presentación: 24-08-2020 13:54:34 (Hora peninsular)  
 Fecha y hora de registro: 24-08-2020 13:57:48 (Hora peninsular)  
 Número de registro: **REGAGE20e00003557994**

### Interesado

NIF: 70030353E Código postal: 28293  
 D./Dña.: MARIANO VENTURA REDONDO País: España  
 Dirección: CALLE VÍA PECUARIA 10 D.E.H:  
 Municipio: Zarzalejo Teléfono: 646101883  
 Provincia: Madrid Correo electrónico:  
 Canal Notif.: Dirección postal

### Información del registro

Resumen/asunto: MARIANO VENTURA REDONDO. PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA. PRESENTACIÓN DE ALEGACIONES A MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE PLANEAMIENTO DE ZARZALEJO. DIRIGIDO AL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE. DG URBANISMO

Unidad de tramitación de destino: Consejería de Medio Ambiente, Ord. del Territorio y Sostenibilidad A13002914

Ref. externa:

Nº Expediente:

Observaciones:

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Observaciones
20200821_Alegacion_MARIANO_VENTURA_REDONDO_PEDRO_MARIANO_PALOMO_FUENTETAJA.pdf	881.13 KB	Copia electrónica auténtica	Documento adjunto	
Código seguro de verificación (CSV):		ORVE-d8a602c8f8b3b8de4ea811d2d5d59dbc		
Enlace de descarga:		<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/hash_firma_formularioweb/ORVE-d8a602c8f8b3b8de4ea811d2d5d59dbc">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/hash_firma_formularioweb/ORVE-d8a602c8f8b3b8de4ea811d2d5d59dbc</a>		

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Observaciones
20200821_Acuse_de_recibo_Recibo_Recibo-2020-E-RC-3264.pdf	212.79 KB	Copia electrónica auténtica	Documento adjunto	
Código seguro de verificación (CSV):		ORVE-acecd0aa38ed28c0c78d7535e54f910f		
Enlace de descarga:		<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/hash_firma_formularioweb/ORVE-acecd0aa38ed28c0c78d7535e54f910f">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/hash_firma_formularioweb/ORVE-acecd0aa38ed28c0c78d7535e54f910f</a>		

Tipo transporte entrada: **Buofax**

La oficina **Registro General del Ayuntamiento de Zarzalejo**, a través del proceso de firma electrónica reconocida, declara que los documentos electrónicos anexados corresponden con los originales aportados por el interesado, en el marco de la normativa vigente.

De acuerdo con el art. 31.2b de la **Ley 39/15**, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.



Ref: 10/054366.4/20



Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Doc: 10/054366.4/20  
Exp: 10-UB2-00095.3/2020  
SIA: 20/088

AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO  
PLAZA CONSTITUCIÓN 1  
28293 - Zarzalejo, (Madrid)

## ASUNTO: SOLICITUD DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

En relación con su escrito de fecha 3 de julio de 2020 y número de registro 03/477834.9/20 por el que viene a interesar informe en relación con el expediente denominado Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente en el municipio de Zarzalejo, se pone en su conocimiento lo siguiente:

Examinada la documentación integrante del expediente, dado que resulta insuficiente, por medio del presente escrito se requiere a fin de que se aporte en el plazo de diez días la documentación que se relaciona en el anejo adjunto y que se considera imprescindible para la emisión del citado informe:

De acuerdo con lo señalado en el Artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios interrumpe el plazo máximo para la emisión del informe ambiental por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario reanudándose el mismo una vez que se reciba la documentación requerida.

Se advierte que según el artículo 95.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, transcurridos tres meses de esta petición, indispensable para continuar la tramitación del procedimiento, se producirá la caducidad del mismo, dictándose resolución que acuerde el archivo de las actuaciones.

Debe por último señalarse que sin perjuicio de la documentación indicada, este Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas podrá solicitar al promotor las informaciones complementarias que fueran precisas para la elaboración del preceptivo informe.

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, 31 de agosto de 2020

EL JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL  
DE PLANES Y PROGRAMAS

Firmado digitalmente por: LARA ZABÍA MARÍA PILAR

Fdo.: Pilar Lara Zabía

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas  
Calle Alcalá Nº 16, 3ª planta  
28014 MADRID  
TEL. +34 91 438 23 36  
Analisisambiental@madrid.org

UBPICAYN

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)  
Ayuntamiento de Zarzalejo  
Fecha Firma: 03/09/2020  
HASH: 485ea36cda2e79eec5d3b96778725f5b



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 103670617463948309515

COPIA AUTÉNTICA  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 03/09/2020



Cód. Validación: WCKRWLRF3YF9S5VNX35MC47W | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2



Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

**Doc:** 10/054366.4/20  
**Exp:** 10-UB2-00095.3/2020  
**SIA:** 20/088

## ASUNTO: SOLICITUD DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

EXPEDIENTE: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente en el municipio de Zarzalejo,

### ANEJO REQUERIMIENTO

Certificado del cumplimiento del trámite de información pública de toda la documentación integrante de la Modificación Puntual que ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, o de su iniciación, caso de no haber finalizado éste.

Una vez transcurridos quince días a contar desde la fecha final del referido trámite se le requiere para que remita los resultados correspondientes o indicación expresa de la existencia o no de alegaciones y copia de las mismas si las hubiere.

También se solicita, en caso de que el Ayuntamiento dispusiera de ella, una relación de personas interesadas a los efectos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

#### **Presentación de la contestación a la solicitud de documentación complementaria:**

Según Resolución del 22 de abril de 2019, del Director General de Medio Ambiente y Sostenibilidad (BOCM de 8 de mayo de 2019), se ha dispuesto un canal de acceso a través de un modelo de formulario correspondiente al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica específico para la remisión de documentación electrónica destinada a los diferentes trámites de Evaluación Ambiental Estratégica, con una capacidad de hasta 400 Megabytes. En este caso, se remitirá la documentación solicitada a través del formulario habilitado (seleccionando el tipo de solicitud: **“Aportación de documentación en expediente en curso” 7.- Documentación que acompaña a la solicitud: C) Contestación a la solicitud de documentación complementaria**) o así como a través de la oficina del Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, en la calle de Alcalá nº 16, planta baja, 28014 Madrid o cualquier otro medio establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dirigidas al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, calle Alcalá, nº 16 - 3ª planta, 28014 Madrid

Dicho formulario se encuentra dentro de la página web de la Comunidad de Madrid tanto en “Servicios e información / Administración electrónica. Punto de acceso general” como la página específica de Evaluación Ambiental Estratégica, a través del enlace “Tramitar”

[https://gestionesytramites.madrid.org/cs/Satellite?cid=1354765454257&c=CM\\_Tramite\\_FA&noMostrarML=true&pagename=ServiciosAE%2FCM\\_Tramite\\_FA%2FPSAE\\_fichaTramite&pageid=1255430110037](https://gestionesytramites.madrid.org/cs/Satellite?cid=1354765454257&c=CM_Tramite_FA&noMostrarML=true&pagename=ServiciosAE%2FCM_Tramite_FA%2FPSAE_fichaTramite&pageid=1255430110037)

<http://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/evaluacion-ambiental-estrategica>

Se adjuntan enlaces a dichas páginas. Cualquier otro medio de intercambio de documentos electrónicos deberá ser consensuado entre ambas partes.

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas  
Calle Alcalá nº 16, 3ª planta  
28014 MADRID  
TEL. +34 91 438 23 36  
Analisisambiental@madrid.org

UBPICAYN



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 103670017463948309515

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 03/09/2020



Cód. Validación: WCKRMLRWF3YF9S5VNX35MC47W | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2



## Ayuntamiento de Zarzalejo

**Expediente 203/2020**

**DON FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO (MADRID), DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE DON RAFAEL HERRANZ VENTURA,**

**CERTIFICO:**

Que el expediente de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, ha sido sometido, en la fase de aprobación inicial, al trámite de información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 14.7.2020, boletín 169, página 183.

El período de información pública concluyó el pasado día 14 de agosto de 2020, con una sola alegación, presentada fuera de plazo por don Mariano Ventura Redondo, con fecha 21.8.2020.

Que el documento ambiental estratégico que acompaña a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, ha sido sometido, en la fase de aprobación inicial, al trámite de información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 14.7.2020, boletín 169, página 182.

El período de información pública concluye el próximo 16 de septiembre de 2020, sin alegaciones hasta la fecha.

Que ambos anuncios fueron publicados también en el diario de difusión de ámbito nacional "ABC" del día 9 de julio de 2020, página 64.

Y para que conste ante el área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio Y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, firmo el presente de orden y con el Vº.Bº. del Sr. Alcalde Don Rafael Herranz Ventura, en Zarzalejo a fecha de firma electrónica.

**Vº. Bº.**  
**EL ALCALDE**  
**Rafael Herranz Ventura**

**EL SECRETARIO**  
**Francisco Fernández Rodríguez**

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

**Ayuntamiento de Zarzalejo**

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 Madrid. Tfno. 918992287. Fax: 918992182.  
E-mail: ayto@zarzalejo.org

FRANCISCO FERNANDEZ RODRIGUEZ (1 de 2)  
SECRETARIO-INTERVENTOR Y TESOERO  
Fecha Firma: 10/09/2020  
HASH: 97f0ce8156e0f8c20867c83ea80f142f

RAFAEL HERRANZ VENTURA (2 de 2)  
ALCALDE  
Fecha Firma: 10/09/2020  
HASH: e031e87e08c0f1e331be6f6511906531893



**CERTIFICADO**  
Número: 2020-0105 Fecha: 10/09/2020



Cód. Verificación: 5FYKCSJN2K08D67T5536WGEQ | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1



## Ayuntamiento de Zarzalejo

### ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS

#### DG DE SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID

**Doc: 10/054366.4/20**  
**Exp: 10-UB2-00095.3/2020**  
**SIA: 20/088**

#### Expediente Municipal 203/2020

**Asunto: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

En relación con el requerimiento efectuado de fecha 31.08.2020 y registro de entrada en este ayuntamiento nº 3401 de 03.09.2020, adjunto remito:

- Certificado del cumplimiento del trámite de información pública de toda la documentación integrante de la Modificación Puntual que ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento.

Sin otro particular, le saludo atentamente en Zarzalejo, a fecha de firma.

EL ALCALDE  
 Fdo. Rafael Herranz Ventura  
**Documento firmado electrónicamente**

**Ayuntamiento de Zarzalejo**

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 (Madrid). Tfno. 918992287. Fax: 918992182

RAFAEL HERRANZ VENTURA (1 de 1)  
 ALCALDE  
 Fecha Firma: 11/09/2020  
 HASH: 89c58ae8e487b117f6a70228ba6a69e3a



Cód. Verificación: 7Y4WZ7SGTD2NAHF4C826KN84X | Verificador: <https://zarzalejo.aytoelectronicas.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1



## Ayuntamiento de Zarzalejo

# MINUTA

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)  
 Ayuntamiento de Zarzalejo  
 Fecha Firma: 11/09/2020  
 HASH: 486e6386cda2979e6c5d3b9877872616b



### REGISTRO DE SALIDA

OFICINA	Nº REGISTRO	FECHA Y HORA
Oficina Auxiliar de Registro Electrónico	2020-S-RE-468	11/09/2020 11:54

### RESUMEN

Notificación -- Expediente 203/2020 Planeamiento General (Modificación) (SIA 948889). DG ÁREA ANÁLISIS AMBIENTAL PLANES. CONSEJERÍA MEDIO AMBIENTE. REMISIÓN CERTIFICADO CUMPLIMIENTO TRÁMITE INFORMACIÓN PÚBLICA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS.

EXPEDIENTE	TIPO DE COMUNICACIÓN
203/2020	Notificación Electrónica
NIF/CIF/DIR3	DESTINATARIO
A13002914	Consejería de Medio Ambiente y Ord. del Territorio

### DOCUMENTOS ENVIADOS

Nombre del fichero: OFICIO A DG ÁREA ANÁLISIS AMBIENTAL PLANES. CONSEJERÍA MEDIO AMBIENTE. REMISIÓN CERTIFICADO CUMPLIMIENTO TRÁMITE INFORMACIÓN PÚBLICA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS.pdf

Tipo de documento: Comunicación

Validez: Original

CSV: 7Y4MZ7SGTD2NAHFQM9Z6KN64X

Huella digital: a43ad12272fd5a995209dad552b3f913ba9b69b6

Nombre del fichero: CERTIFICADO 2020-0105 [CERTIFICADO INFORMACIÓN PÚBLICA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS].pdf

Tipo de documento: Certificado

Validez: Original

CSV: 5FYKC5J6N2KDSD67T5536WGEQ

Huella digital: f23251a312653677bcb8f0363c0119ccce758af9



Cód. Verificación: 3FXPJKWTFEFPBAHJPYH46CSR | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1



## Ayuntamiento de Zarzalejo

RAFAEL HERRANZ VENTURA (1 de 1)  
 ALCALDE  
 Fecha Firma: 13/10/2020  
 HASH: 89c58ae8e487b117f6a70228ba6a696-3a



**ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS  
 DG DE SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y  
 SOSTENIBILIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

**Doc: 10/054366.4/20**

**Exp: 10-UB2-00095.3/2020**

**SIA: 20/088**

**Expediente Municipal 203/2020**

**Asunto: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

En relación con el requerimiento efectuado de fecha 31.08.2020 y registro de entrada en este ayuntamiento nº 3401 de 03.09.2020, adjunto remito:

-Certificado del cumplimiento del trámite de información pública y su resultado, de toda la documentación integrante de la Modificación Puntual que ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, una vez transcurridos quince días a contar desde la fecha final del referido trámite.

Sin otro particular, le saludo atentamente en Zarzalejo, a fecha de firma.

**EL ALCALDE**

Fdo. Rafael Herranz Ventura

**Documento firmado electrónicamente**



Cód. Verificación: 5FXZ7NH6REEZ0XGM4G6ZET | Verificador: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

**Ayuntamiento de Zarzalejo**

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo, 28293 Madrid. Tfno. 918992287. Fax: 918992182.  
 E-mail: ayto@zarzalejo.org

Ref: 10/071714.2/20



Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Doc: 10/071714.2/20  
Exp: 10-UB2-00095.3/2020  
SIA: 20/088

AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO  
PLAZA CONSTITUCION 1  
28293 – Zarzalejo (Madrid)

## ASUNTO: COMUNICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN

En relación con su escrito de fecha 3 de julio de 2020 y número de registro 03/477834.9/20 por el que viene a interesar informe en relación con el expediente denominado Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente en el municipio de Zarzalejo, adjunto se remite **Informe Ambiental** en cumplimiento de la legislación vigente.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Madrid, 19 de octubre de 2020

EL JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL  
DE PLANES Y PROGRAMAS

Firmado digitalmente por: LARA ZABÍA MARÍA PILAR  
Fecha: 2020.10.19 11:41

Fdo.: Pilar Lara Zabía

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas  
Calle Alcalá Nº 16, 3ª planta  
28014 MADRID  
TEL. +34 91 438 23 36  
Analisisambiental@madrid.org

UBEREREN

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)

Ayuntamiento de Zarzalejo  
Fecha Firma: 19/10/2020  
HASH: 485ea36cda2e79eec5d3b96778725f5b



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cove](http://www.madrid.org/cove) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1220963073193540307396

COPIA AUTÉNTICA  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/10/2020



Cód. Validación: 64F7DCf4C7H2MGH5WAKL5LY6H | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1



Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Excmo. Ayuntamiento de Zarzalejo  
Plaza de la Constitución, 1  
28293 Zarzalejo (Madrid)

10-UB2-00095.3/2020  
SIA 20/88

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad con el número 03/477834.9/20 del pasado día 3 de julio de 2020 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual de las NNSS para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente del municipio de Zarzalejo y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 3 de julio de 2020 y referenciado con el número 03/477834.9/20 tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Zarzalejo en relación con la Modificación Puntual de las NNSS para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente.

Con número 10/054366.4/20 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad 31 de agosto de 2020 se remite al Ayuntamiento una solicitud del resultado del trámite de información pública.

Con fecha 14 de septiembre se remite certificado del cumplimiento del trámite de información pública de toda la documentación integrante de la Modificación Puntual que ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento.

Como quiera que el 14 de septiembre aún no había terminado el plazo de exposición pública del documento ambiental estratégico, con número 10/070125.1/20 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad 14 de octubre de 2020 se remite al Ayuntamiento una solicitud de las posibles alegaciones formuladas durante el trámite de información pública.

Con fecha 14 de octubre de 2020 el Ayuntamiento remite certificado en el que comunica que el periodo de información pública del documento ambiental estratégico ha concluido el pasado día 16 de septiembre de 2020, sin que se hayan formulado alegaciones.

### 1.2 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

La Modificación puntual se aprobó inicialmente por acuerdo de 24 de junio de 2020 según publicación en el BOCM núm. 169 de 14 de julio de 2020.

El documento ambiental estratégico se ha sometido a información pública por un plazo de cuarenta y cinco días, mientras que el documento urbanístico lo ha sido durante un mes.

Según certificado municipal se ha presentado una sola alegación, fuera del plazo de exposición pública del documento urbanístico y no se han presentado alegaciones al documento ambiental estratégico.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037144433377275723599

COPIA AUTÉNTICA  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/10/2020





## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La superficie afectada por la modificación aproximadamente es de 43,96 hectáreas.  
La Modificación Puntual planteada no afecta a la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas, tratándose de precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias, afectando, en concreto, a los siguientes aspectos:

Clarificación y modificación de los retranqueos de las fichas de ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria a frente de parcela y linderos.

Clarificación y establecimiento de aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones en concreto las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas de suelo urbano.

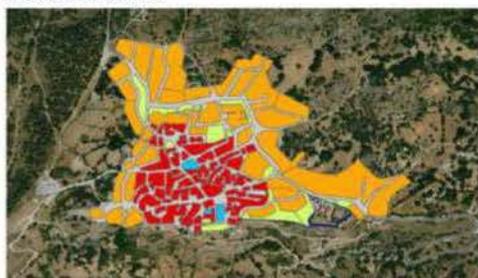
Afecta a edificaciones y construcciones existentes, o a aquellas que se puedan realizar, pero ya previstas en el planeamiento actualmente en vigor. No clasifica, ni califica suelo, ni modifica la asignación de usos e intensidades en los ámbitos del territorio al que afecta.

Se trata de facilitar la salida al mercado de solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos: Barrio Antiguo y Estación. Se trata de parcelas que por su superficie y los actuales retranqueos no resultarían edificables, así como eliminar las incongruencias de la vigente regulación en las zonas de ordenanza residencial unifamiliar grado 1 y grado 2, que permiten por un lado la posible tipología edificatoria "pareada" y, por otro lado, fija retranqueos como mínimo de 3 m a linderos.

El cumplimiento estricto de la norma tal y como está redactada supone la inedificabilidad de determinadas parcelas que, por su superficie, no pueden cumplir frente de fachada y retranqueos, o simplemente retranqueos quedándose sin área de movimiento.

En la caso de la ordenanza de tolerancia vivienda e industria, se producen muchas situaciones incongruentes al existir en la zona viviendas anteriores a la entrada en vigor de las NNSS, que según la ficha se consideran consolidadas con su parcela, que no cumplen retranqueos, y en las que sería susceptibles de realizarse edificios para las instalaciones que alberguen actividades, pero que, por otro lado, no pueden autorizarse por entrar en conflicto con los parámetros de los citados retranqueos al exigirse que las naves estén adosadas a las vivienda resultando que no serían edificables por no poder cumplirse ambas condiciones.

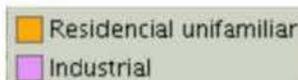
Existen incongruencias entre la normativa general de aplicación a todas las fichas de ordenanza y la propia ficha de cada clave de ordenanza en relación con la altura de los cerramientos de las parcelas en suelo urbano.



BARRIO ANTIGUO



ESTACION



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037144433377275723599

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/10/2020





En el siguiente cuadro se describe el alcance de la propuesta:

**Cuadro comparativo.**

NNSS	MP
<p>RETRANQUEOS .- serán como mínimo de tres metros a los linderos</p>	<p>RETRANQUEOS. Serán como mínimo de 3 metros a linderos. Se elimina el retranqueo frontal a viario público (alineación principal). y se suprime el retranqueo a linderos, en caso de que la construcción prevista sea vivienda adosada o pareada, en cuyo caso, - por la posición de las edificaciones pareadas que condiciona la posibilidad de ubicación de las construcciones en las parcelas colindantes, al imposibilitar según la ubicación de la citada construcción el adosamiento a alguno de los linderos de estas últimas-, se requerirá la declaración de conformidad del propietario de las parcelas colindantes autorizando el adosamiento, imponiéndose la inscripción de dicha carga en el registro de la propiedad. Este último requisito no será necesario cuando la única posibilidad de edificar una parcela sea la construcción precisamente adosada o pareada, para no hacer depender la única posibilidad de edificar de un particular de la conformidad de un tercero.</p>
<p>Cada parcela mínima indivisible podrá ser cerrada o cercada con seto vivo hasta una altura máxima de 2 m y con material de fábrica consistente en piedra viva hasta 0,80 m de alto como máximo.</p>	<p>El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos: en el frente se dispondrá un zócalo no mayor de 1,50 metros con acabados similares a la fachada, siendo el resto de tipo vegetal, cerca calada,... hasta una altura máxima de 2 metros desde el punto medio de vía pública o propiedad colindante. Si la rasante de la vía o espacio público no es horizontal, se podrá dividir el cerramiento banqueándolo en frentes no superiores a 5 metros, garantizándose el cumplimiento de la altura máxima permitida en los puntos medios de cada tramo. A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales. Siempre y cuando se modifique el terreno natural o rasante teórica, deberá proyectarse la solución de</p>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037144433377273599

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/10/2020



Cód. Validación: 9XHD3NE79WY7QR32RTG7L7RAC | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 5



	<p>evacuación de aguas que evite afectar con aguas a colindantes o vía pública.</p> <p>2. El resto de los linderos laterales y el posterior se resolverán de igual manera que el lindero frontal, estableciendo entre los colindantes, en su caso, las correspondientes servidumbres de medianería y con acuerdo firmado entre colindantes</p> <p>3. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, los criterios de medición serán los siguientes:</p> <p>A) si la diferencia de cotas se produce respecto a una vía pública o espacio público, el punto de cumplimiento de las alturas máximas será el de la rasante fijada.</p> <p>B) si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, el punto de cumplimiento de las alturas máximas será el punto medio entre los desniveles existentes.</p> <p>4. Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 y de un 1 m. Para personas. La altura máxima será de 4 m. y deberán abrir hacia el interior de la parcela.</p>
--	--

### 3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, "el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas".

Examinada la documentación obrante en el expediente no se estima necesario realizar consulta alguna.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, teniendo en cuenta la documentación presentada y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

### 4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta que se desarrolla íntegramente en suelo urbano y que no clasifica, ni califica suelo, ni modifica la asignación de usos e intensidades en los ámbitos del territorio al que afecta, esta Dirección General no aprecia que la Modificación Puntual pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037144433377273599

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/10/2020





#### 4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la modificación puntual.

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación Puntual los siguientes condicionantes ambientales:

Cualquier modificación sobre lo previsto que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

#### 4.2 Vigencia y posibilidad de recurso.

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La directora general  
de Sostenibilidad y Cambio Climático

Firmado digitalmente por: CASTILLO VIANA BEATRIZ  
Fecha: 2020.10.18 17:34

Fdo.: Beatriz Castillo Viana

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037144433377275723599

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/10/2020



## I. COMUNIDAD DE MADRID

### C) Otras Disposiciones

#### Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

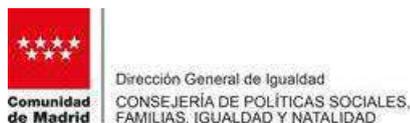
- 25** *RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2020, de la Directora General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, por la que se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente del término municipal de Zarzalejo, promovido por el Ayuntamiento de Zarzalejo (expediente: 10-UB2-00095.3/2020, SIA 20/088).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente del término municipal de Zarzalejo, promovido por el Ayuntamiento de Zarzalejo. El texto del citado Informe podrá consultarse en el portal institucional en la ruta <http://www.madrid.org/legislacionambiental/> así como en las dependencias del Centro de Documentación Ambiental de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, sitas en la calle Alcalá, número 16, segunda planta, 28014 Madrid.

Madrid, a 20 de octubre de 2020.—La Directora General de Sostenibilidad y Cambio Climático, P. D. F. (Resolución de 8 de septiembre de 2020), el Subdirector General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible, Mariano Oliveros Herrero.

(03/27.789/20)





REF: ADA / 884

## SOLICITUD DE INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ZARZALEJO (MADRID) PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 45 que las **normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid** incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el **desarrollo de sus competencias**, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Por su parte, la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, **en el marco de sus competencias**, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. Para ello, todas las **disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid** deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.

El Acuerdo de Consejo de Gobierno, de 5 de marzo de 2019, por el que se aprueban las instrucciones generales en el ámbito de la Comunidad de Madrid para la aplicación del procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria regulado en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, tiene por objeto precisar los diferentes trámites que conforman el procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, en el marco de lo dispuesto en el título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la finalidad de facilitar su correcta aplicación.

El ámbito objetivo de aplicación de las citadas instrucciones comprende los procedimientos de tramitación de los anteproyectos de ley, proyectos de decretos legislativos y proyectos de reglamentos cuya aprobación corresponde al Consejo de Gobierno.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/esy](http://www.madrid.org/esy) mediante el siguiente código seguro de verificación: **105529732968413339972**

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 06/07/2020



Cód. Validación: 3N222XZJFCDDN3KH77AK66Q6 | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2





Dirección General de Igualdad  
CONSEJERÍA DE POLÍTICAS SOCIALES,  
FAMILIAS, IGUALDAD Y NATALIDAD

En virtud de lo establecido en los citados preceptos legales y en las Instrucciones Generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.2.c) del Decreto 279/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad, la Jefatura de Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio requiere a la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad, la emisión de informe de impacto social en materia de orientación sexual, identidad y expresión de género relativo a la Modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Zarzalejo (Madrid), para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente.

La modificación planteada no afecta a la documentación gráfica de las normas urbanísticas del municipio, limitándose a precisar aspectos normativos y subsanación de deficiencias en los siguientes aspectos:

- 1º Modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos, con el objeto de que un número importante de edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro.
- 2º Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones, en concreto las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas Suelo Urbano.

Examinado el contenido de la Modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Zarzalejo (Madrid), para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, se valora que **no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género**, por cuanto la aplicación de la misma no puede dar lugar a ningún tipo de discriminación por la citada materia.

Madrid, a fecha de firma  
LA DIRECTORA GENERAL DE IGUALDAD

Fdo.: Carmen Rodríguez García



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/esv](http://www.madrid.org/esv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055297332968413339972

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 06/07/2020



REF: ADA / 884

## SOLICITUD DE INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ZARZALEJO (MADRID) PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 45 que las **normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid** incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el **desarrollo de sus competencias**, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Por su parte, la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, **en el marco de sus competencias**, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. Para ello, todas las **disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid** deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.

El Acuerdo de Consejo de Gobierno, de 5 de marzo de 2019, por el que se aprueban las instrucciones generales en el ámbito de la Comunidad de Madrid para la aplicación del procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria regulado en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, tiene por objeto precisar los diferentes trámites que conforman el procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, en el marco de lo dispuesto en el título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la finalidad de facilitar su correcta aplicación.

El ámbito objetivo de aplicación de las citadas instrucciones comprende los procedimientos de tramitación de los anteproyectos de ley, proyectos de decretos legislativos y proyectos de reglamentos cuya aprobación corresponde al Consejo de Gobierno.





En virtud de lo establecido en los citados preceptos legales y en las Instrucciones Generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.2.c) del Decreto 279/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad, la Jefatura de Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio requiere a la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad, la emisión de informe de impacto social en materia de orientación sexual, identidad y expresión de género relativo a la Modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Zarzalejo (Madrid), para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente.

La modificación planteada no afecta a la documentación gráfica de las normas urbanísticas del municipio, limitándose a precisar aspectos normativos y subsanación de deficiencias en los siguientes aspectos:

- 1º Modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos, con el objeto de que un número importante de edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro.
- 2º Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones, en concreto las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas Suelo Urbano.

Examinado el contenido de la Modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Zarzalejo (Madrid), para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, se valora que **no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género**, por cuanto la aplicación de la misma no puede dar lugar a ningún tipo de discriminación por la citada materia.

Madrid, a fecha de firma  
LA DIRECTORA GENERAL DE IGUALDAD

Firmado digitalmente por: RODRÍGUEZ GARCÍA Mª DEL CARMEN  
Fecha: 2020.07.06 10:00

Fdo.: Carmen Rodríguez García



**INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ZARZALEJO (MADRID) PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Los informes de impacto de género son documentos que acompañan a las disposiciones normativas en su procedimiento de elaboración. Un informe de impacto de género recoge una evaluación previa sobre los resultados y efectos que es previsible que tenga una norma sobre mujeres y hombres, así como la valoración de estos resultados en relación con la igualdad de oportunidades y su contribución a los objetivos de las políticas de igualdad.

La elaboración de informes de impacto de género se ha convertido en una exigencia dentro del proceso de elaboración de las disposiciones normativas como herramienta para la intervención desde las políticas públicas. Las políticas de igualdad son la respuesta de los gobiernos a la necesidad de combatir las desigualdades estructurales entre mujeres y hombres. Se dirigen a crear las condiciones sociales necesarias para el cumplimiento del principio legal de no discriminación por razón de sexo, a remover los obstáculos que impidan o dificulten la igualdad de mujeres y hombres y a promoverla de manera efectiva en todos los ámbitos.

Pese a la dispersión normativa reinante en la materia, el informe de impacto de género se encuentra regulado, en la legislación estatal, en la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, lo que supuso dar una nueva redacción a los artículos 22.2 y 24.1.b) de la Ley 50/1997 del Gobierno. En la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres -, así como en el Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis del impacto normativo y que debe contener como uno de sus apartados el impacto por razón de género. En términos idénticos se expresa actualmente el artículo 26.3.f) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, relativo al procedimiento de elaboración de normas con rango de ley y reglamentos, a cuyo efecto el informe de impacto de género analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto. O en concreto por la materia que nos afecta, el urbanismo, art. 3.2, Real Decreto Legislativo 7/2015.

Específicamente, el artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, obliga a las Administraciones Públicas a tener en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, utilizando para ello mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.



A partir de su entrada en vigor, todas las políticas públicas en España deben asumir no sólo el compromiso de la erradicación de la desigualdad de género, sino la integración transversal del principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres

De acuerdo con la definición que del mismo ofrece el Instituto de la Mujer, la transversalidad de género significa la aplicación de las políticas de igualdad en las políticas generales y se concreta introduciendo la igualdad en todas las fases de la intervención pública, porque se entiende que los diferentes programas deben incorporar medidas a favor de la igualdad, al objeto de evitar sesgos o discriminaciones en las políticas generales que deban ser corregidos posteriormente.

La modificación planteada se limita a precisar aspectos normativos y subsanación de deficiencias del planeamiento urbanístico vigente en Zarzalejo, en los siguientes aspectos:

- 1º Modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos, con el objeto de que un número importante de edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro.
- 2º Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones, en concreto las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas Suelo Urbano.

Examinado el contenido de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo (Madrid), para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, se valora que **no existe impacto en materia de género**, por cuanto no se trata de una ordenación de naturaleza discriminatoria, que pueda tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre hombres y mujeres y promover su igualdad.

La aplicación de la misma no da lugar a ningún tipo de discriminación por la citada materia, al tratarse de una regulación aséptica que, ni hacía, ni hace mención a género alguno y no produce efectos, ni consecuencias, ni impactos, ni positivos, ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.





Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

Comunidad de Madrid

**Nº EXPTE.:** INF/0054/2020.

**Nº REG.:** 49/228128.9/20

**TIPO:** "Informe de Instrumento de Planeamiento; Artículo 16.- 3. Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid."

**ASUNTO:** Modificación Puntual de las "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo "PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE""

**INTERESADO/S:** Ayuntamiento de Zarzalejo; Plaza de la Constitución, 1,  
Zarzalejo. 28293 Madrid

**MUNICIPIO:** ZARZALEJO

Con fecha 11/09/2020 se recibe en la Dirección General de Patrimonio Cultural oficio por el que se solicita emisión de informe sobre "VIABILIDAD POR POSIBLES AFECCIONES de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo "PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE"", que ha sido aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno de fecha 24 de junio de 2.020



### Ayuntamiento de Zarzalejo

DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL  
CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Expediente 203/2020

**Asunto:** MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Adjunto remito ejemplar de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo "PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE", que ha sido aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno de fecha 24 de junio de 2.020, a los efectos de que proceda a emitir informe sobre VIABILIDAD POR POSIBLES AFECCIONES.

Sin otro particular, le saludo atentamente en Zarzalejo, a fecha de firma.

EL ALCALDE  
Fdo. Rafael Herranz Ventura  
Documento firmado electrónicamente



Url: [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
Documento firmado electrónicamente y procedente de la subdirección de Cultura y Turismo. Página 181

Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo, 28293 (Madrid). Tfno. 918992287. Fax: 916992182



## INFORME

Examinada la documentación remitida y la información obrante en esta Dirección General, se informa lo siguiente:

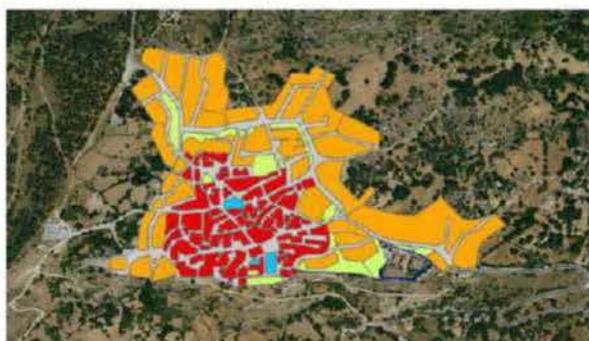
### CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

La documentación, junto con el oficio, remitida es la siguiente:

- MD\_ Normativa\_ Aprob.\_ inicial " MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS BSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE" , que indica el siguiente "3.- OBJETIVO.

*En su día se estableció como uno de los objetivos de las propias Normas vigentes tratar de sacar al mercado de vivienda los solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos (Barrio Antigo y Estación), sin embargo, en la redacción concreta del articulado se incurrieron en incongruencias y deficiencias que han supuesto la imposibilidad de cumplir con el citado objetivo y dificultar precisamente la salida al mercado de los edificios tradicionales de Zarzalejo y la renovación de los ubicados en el centro de los dos núcleos urbanos que componen el municipio. La Modificación se extiende a dos aspectos concretos de la ordenación, que generan problemas en cuanto a su aplicación práctica".*

Las Zonas de Ordenanza y la superficie afectadas son las siguientes:



Barrio Antigo



Estación

- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1.- 
- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2.- 
- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2.- 
- ORDENANZA TOLERANCIA VIVIENDA E INDUSTRIA.- UNIDAD DE ACTUACION "CORRALES DE PERICON". 

*"La superficie afectada por la modificación aproximadamente es de 43,96 hectáreas".*





- **MP\_NORMATIVA\_ANEXO\_1\_paginas\_NNSS**, indica las páginas anuladas, y sustituidas, con la propuesta de modificación, de las Normas Urbanísticas Vigentes.

Las Normas Urbanísticas vigentes constan de 5 Capítulos. El Capítulo 3; De Edificación, se anula, y sustituye, la pagina 48/41, artículo 3.1.8 Proyectos y Licencias de Obra y Edificación; apartados 18, 19,20, 21.

El Capítulo 4; Zonas de Ordenanza, se anula y sustituye:

Página 63\_56, artículo 4.2 Residencial Unifamiliar grado 1; apartado E), Volumen, puntos 2, 3, 4, 5, 6 ,7 y 8.

Página 64\_57, artículo 4.2 Residencial Unifamiliar grado 1; apartado E), Volumen, puntos, 9, 10 y 11.

Página 66\_59, artículo 4.4 Residencial Unifamiliar grado 2; apartado C) Dimensiones mínimas de parcela, frentes, y apartado D) Volumen, puntos 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

Página 67\_60, artículo 4.4 Residencial Unifamiliar grado 2; apartado D) Volumen, puntos 7, 8, 9, 10 y 11.

Página 68\_61, artículo 4.5 Residencial Unifamiliar grado 3; apartados A), B), C), y D) Volumen.

Página 73\_66, artículo 4.8 Tolerancia de Vivienda e Industria; Corrales de Pericón; apartado D) Volumen, puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

Página 74\_67, artículo 4.8 Tolerancia de Vivienda e Industria; Corrales de Pericón; apartado D) Volumen, puntos 8, 9, 10, y 11

Página 75\_68, artículo 4.9 UNIDAD DE ACTUACION "EL GUIJO". (UA 1.1) y 4.10.- UNIDAD DE ACTUACION "LA CRUZ DE LA HORCA" (U.A 1.2).

- **MP\_NORMATIVA\_ANEXO\_II\_Fotos**
- **MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**, concluye:

*"La memoria debe ponderar, 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. Además de asegurar su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."*

- **RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO**
- **INFORME AMBIENTAL**



• **CERTIFICADO**



**Ayuntamiento de Zarzalejo**

Expte: PLN/2020/3  
Expte: 203/2020

**CERTIFICADO**

**DON FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO (MADRID), DEL QUE ES SU ALCALDE-PRESIDENTE DON RAFAEL HERRANZ VENTURA,**

**CERTIFICO:**

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día veinticuatro de junio de dos mil veinte, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: -----

**10º EXPEDIENTE 203/2020 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

I.- Desde la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de junio de 1986 (B.O.C.M. de 12.8.1986 / B.O.E. de 27.8.1986), se ha comprobado que el citado Planeamiento tiene incongruencias y deficiencias que han supuesto la imposibilidad de cumplir con uno de los principales objetivos fijados en las mismas, tratar de sacar al mercado de vivienda los solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos (Barrio Antiguo y Estación), dificultando precisamente la salida al mercado de los edificios tradicionales de Zarzalejo y la renovación de muchos de los ubicados en el centro de los dos núcleos urbanos que componen el municipio. Es por ello que se ha visto la necesidad de tramitar una Modificación Puntual no sustancial para precisión de aspectos normativos y subsanación de las deficiencias e incongruencias observadas, consistente en:

- Modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos.
- Clarificar y establecer un aspecto concreto de las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas en Suelo Urbano.

II.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21/02/2020, en el expediente 59/2020, se aprobó la solicitud de subvención para la redacción de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo anteriormente mencionada, así como la contratación de la redacción de la misma mediante contrato menor de servicios y su adjudicación. Dicha adjudicación incluía también la redacción del documento ambiental estratégico.

III.- Se ha manifestado por el órgano de contratación de la oportunidad de la redacción de la modificación puntual de las NNS, ya consultada en varias reuniones al órgano competente de

Página 1 de 3

RAFAEL HERRANZ VENTURA (1 de 2)  
 ALCALDE  
 Fecha Firma: 30/06/2020  
 HASH: 66c5bafed9f017f67c29ba6a69e3a



FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ (2 de 2)  
 SECRETARIO-INTERVENTOR Y TESORERO  
 Fecha Firma: 30/06/2020  
 HASH: 9756e9155d8bc20857d83aa8f942f



**CERTIFICADO**

Número: 2020-0059 Fecha: 30/06/2020



Cod. Validador: DUJGA4ZFPQ7HEB7JGXSQ7S7 | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePública Gestión | Página 1 de 3



## Ayuntamiento de Zarzalejo

la Comunidad de Madrid, a quien corresponde su aprobación definitiva.

IV.- Dada cuenta de informe de los Servicios Técnicos de fecha 24/02/2020 sobre situación del planeamiento e instrumentos de carácter general y de desarrollo y sus modificaciones en el municipio en el que se estima favorable y necesaria la redacción del instrumento de planeamiento solicitado, una Modificación Puntual que tiene como objeto dar precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, con el objeto de fijar criterio de interpretación, así como dar respuesta a nuevas necesidades planteadas.

V.- Dada cuenta de que los documentos encargados fueron entregados por el equipo redactor a este ayuntamiento en fecha 11/05/2020.

VI.- Dada cuenta en el expediente, conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para su sometimiento a información pública, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone, resumen ejecutivo expresivo, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; sin que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución en los ámbitos afectados.

VII.- Dada cuenta en el expediente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.4 del vigente 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 (TRLRUR) memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

VISTO lo dispuesto en el artículo 22.c y 47.2.II) de la Ley 7/85 de las Bases del Régimen Local en materia de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico sobre competencia para la aprobación inicial del planeamiento general. La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y demás de general o expresa aplicación.

Por mayoría absoluta con la abstención del grupo socialista se acordó:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, compuesto por el Documento Ambiental Estratégico de fecha 03/06/2020 suscrito por la asesoría jurídica, el Resumen Ejecutivo Expresivo de fecha 03/06/2020 suscrito por la asesoría jurídica y los servicios técnicos municipales, el informe de fecha 03/06/2020 de Secretaría-Intervención Tesorería y la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica de fecha 03/06/2020

**CERTIFICADO**

Número: 2020-0059 Fecha: 30/06/2020



Cód. Validación: DJGCC4ZFTPO7HE5TJGX5Q757 | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3



## Ayuntamiento de Zarzalejo

suscrito por la asesoría jurídica y los servicios técnicos municipales con el visto bueno de la secretaria-intervención tesorería, obrantes en el expediente.

SEGUNDO. Someter el expediente a información pública, mediante anuncios a insertar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en un periódico de los de mayor difusión y mediante los medios telemáticos a que se refiere el artículo 70 ter, número 2, de la Ley 7/85 de las Bases del Régimen Local:

a) Por plazo de un mes, respecto del texto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.

b) Por plazo de 45 días respecto del Documento Ambiental Estratégico.

Plazos coincidentes, durante los cuales el expediente podrá ser examinado, y para que se presenten cuantas alegaciones se estimen pertinentes.

TERCERO. Dar traslado de este expediente, junto con copia del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, así como el Documento Ambiental Estratégico y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica a los órganos y entidades previstos legalmente para la evacuación de los informes sectoriales que resultan preceptivos, en el mismo plazo de información al público de aquel, significando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, si dichos informes no se emitieran en ese plazo de un mes, se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

CUARTO. Ordenar se remita a la Consejería de Medio Ambiente Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Estratégica Ambiental Simplificada, acompañando la documentación del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General, del Documento Ambiental y Anexos de Sostenibilidad y Viabilidad Económica presentados por el equipo redactor. Y una vez finalizado el plazo de información pública también deberá darse traslado de las alegaciones e informes sectoriales que se presenten.

***Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Vº.Bº. del Sr. Alcalde Don Rafael Herranz Ventura, y con la salvedad contenida en el artículo 206 del RD 2568/1986 de 28 de noviembre, en Zarzalejo, a fecha de firma electrónica.***

Vº.Bº. EL ALCALDE  
Rafael Herranz Ventura

EL SECRETARIO  
Francisco Fernández Rodríguez  
Documento firmado electrónicamente

CERTIFICADO

Número: 2020-0059 Fecha: 30/06/2020



Cód. Validación: DJJGCAZFTPQ7HEB1JGX5Q757 | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785



## ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual concierne a las Normas Urbanísticas del planeamiento general; Normas Subsidiarias, *"tratándose de precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias, afectando, en concreto, a los siguientes aspectos"*:

- o *"Clarificación y modificación de los retranqueos de las fichas de ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria a frente de parcela y linderos.*
- o *Clarificación y establecimiento de aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones en concreto las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas de suelo urbano.*
- o *Afecta a edificaciones y construcciones existentes, o a aquellas que se puedan realizar, pero ya previstas en el planeamiento actualmente en vigor. No clasifica, ni califica suelo, ni modifica la asignación de usos e intensidades en los ámbitos del territorio al que afecta. El cumplimiento estricto de la norma tal y como está redactada supone la inedificabilidad de determinadas parcelas que, por su superficie, no pueden cumplir frente de fachada y retranqueos, o simplemente retranqueos quedándose sin área de movimiento.*
- o *Se trata de facilitar la salida al mercado de solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos: Barrio Antiguo y Estación. Se trata de parcelas que por su superficie y los actuales retranqueos no resultarían edificables, así como eliminar las incongruencias de la vigente regulación en las zonas de ordenanza residencial unifamiliar grado 1 y grado 2, que permiten por un lado la posible tipología edificatoria "pareada" y, por otro lado, fija retranqueos como mínimo de 3 m a linderos.*
- o *En la caso de la ordenanza de tolerancia vivienda e industria, se producen muchas situaciones incongruentes al existir en la zona viviendas anteriores a la entrada en vigor de las NNSS, que según la ficha se consideran consolidadas con su parcela, que no cumplen retranqueos, y en las que sería susceptibles de realizarse edificios para las instalaciones que alberguen actividades, pero que, por otro lado, no pueden autorizarse por entrar en conflicto con los parámetros de los citados retranqueos al exigirse que las naves estén adosadas a las vivienda resultando que no serían edificables por no poder cumplirse ambas condiciones.*
- o *Existen incongruencias entre la normativa general de aplicación a todas las fichas de ordenanza y la propia ficha de cada clave de ordenanza en*



*relación con la altura de los cerramientos de las parcelas en suelo urbano.”*

## PATRIMONIO HISTÓRICO AFECTADO

Artículo 4.- Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

2. Se crea el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid como instrumento para la salvaguarda, consulta y divulgación de los bienes en él inscritos. Este catálogo estará formado por el conjunto de bienes inmuebles declarados o sobre los que se haya incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, así como por los yacimientos arqueológicos y paleontológicos cuya existencia esté debidamente documentada por la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico. Dicho catálogo será gestionado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que deberá tenerlo actualizado.

### Barrio Antiguo



*Zonas de Ordenanza afectadas por la M Puntual dentro de la delimitación del Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado*



*Bienes del CGPH en Zonas de Ordenanza afectadas*  
 CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE  
 ZARZALEJO Yacimiento arqueológico o  
 paleontológico documentado

### Estacion



*Zonas de Ordenanza afectadas por la M Puntual*



*Bienes del CGBPH en Zonas de Ordenanza afectadas*  
 CM/183/0072 FUENTE 1916. Bien de Interés Patrimonial



#### Bienes del PH en Zonas de Ordenanza afectadas

CM/183/0012	MONASTERIO 21
CM/183/0018	ERAS 6
CM/183/0019	ERAS 10
CM/183/0020	ERAS 12
CM/183/0047	AVENIDA DE LA ESTACIÓN 17-19-21-23
CM/183/0074	POTRO PAJARES 1

Artículo 16.- Protección urbanística de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

1. Los Ayuntamientos están obligados a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1, puedan tener relevancia para el Municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.

### PATRIMONIO HISTÓRICO CORRESPONDIENTE CON LA MODIFICACION DE CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Relación de Bienes Inmuebles el patrimonio Histórico inscritos y registrados en la base dedatos de la Dirección General de Patrimonio Cultural

Compartidos con otros municipios:

CM/000/0063  
 CALZADA ROMANA. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado. (Escorial(EI), Zarzalejo.)  
 CM/000/0093  
 REAL SITIO DE EL ESCORIAL CONSTITUIDO POR EL ÁMBITO DELIMITADO POR LA CERCA HISTÓRICA DE FELIPE II. Bien de Interés Cultural. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado. (Escorial (EI) Galapagar San Lorenzo de El Escorial Santa María de la Alameda Valdemorillo Zarzalejo.)  
 CM/000/0282  
 TÚNEL DE LA PARADILLA. Régimen General. ( Robledo de Chavela Zarzalejo.)  
 CM/000/0286  
 PISTA MILITAR DE LAS MACHOTAS. Bien de Interés Patrimonial Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado. (Escorial (EI) San Lorenzo de El Escorial Zarzalejo.)  
 CM/000/0300  
 MOJÓN FUENTELÁMPARAS. Bien de Interés Cultural. (Robledo de Chavela Zarzalejo.)

En el término municipal de Zarzalejo; Bienes del CGBPH:

CM/183/0001  
 LA MACHOTA DE ABAJO. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
 CM/183/0002  
 MOLINO 1. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
 CM/183/0004





MOLINO 2. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0005  
FUENTE DEL CAÑO VIEJO. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0006  
FUENTE DEL CAÑO NUEVO. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0007  
ESTACIÓN DE FERROCARRIL E INSTALACIONES. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0008  
FUENTE DEL ZOZO. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0009  
LOS PICORUCHOS. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0010  
LA HINOJERA. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0011  
UMBRÍA DE MATARRUBIA. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0069  
IGLESIA PARROQUIAL DE SAN PEDRO APÓSTOL. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0070  
CEMENTERIO. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0081  
CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS CAMINO DE LAS HOYAS. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0082  
FINCA EL CHOZO. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0083  
GRABADOS EN ROCA CALLE GUIJO. Bien de Interés Cultural  
CM/183/0084  
CANTERA DE GRANITO. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0086  
PUENTE DEL CAÑAL REDONDO. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0087  
OBSERVATORIO DE LAS ALEGUILLAS. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0088  
OBSERVATORIO DE LA MACHOTA BAJA. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0089  
NIDO DE AMETRALLADORA DE PEÑA ROSAL. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0090  
CAMPAMENTO DE LA DERROTURA. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0091  
FORTIN DEL ARROYO DE LA PORTEZUELA. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0092  
UMBRÍA DE MATARRUBIA-II. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0093  
CASAMATA DE CAÑAL REDONDO IV. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0094  
CASAMATA DE CAÑAL REDONDO III. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0095  
CASAMATA DE CAÑAL REDONDO II. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0096  
CASAMATA DE CAÑAL REDONDO I. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0097  
LA HINOJERA SUR. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0098  
LA HINOJERA NORTE. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado





En el término municipal de Zarzalejo; Bienes del artículo 2.1; régimen General:

CM/183/0013: AVENIDA DE LA ESTACIÓN 32.  
 CM/183/0014: AVENIDA DE LA ESTACIÓN 28-30  
 CM/183/0015: PRADO MAYOR 5,  
 CM/183/0016: AVENIDA DE LA ESTACIÓN 120.  
 CM/183/0017: AVENIDA DE LA ESTACIÓN 101.  
 CM/183/0021: PICOS 2D,  
 CM/183/0022: PICOS 2.  
 CM/183/0023: ERILLAS 7.  
 CM/183/0024: CHARCUELA 4.  
 CM/183/0025: GUIJO 22.  
 CM/183/0026: CASA QUEMADA 4.  
 CM/183/0027: CABALLETES 9-11.  
 CM/183/0028: POSADA 10.  
 CM/183/0029: PICO DE LA MACHOTA 18.  
 CM/183/0030: HINOJERA 5.  
 CM/183/0031: ARROYO POZA LINAR 16.  
 CM/183/0032: TRAVESÍA 10.  
 CM/183/0033: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 50.  
 CM/183/0034: PANADERÍA 3.  
 CM/183/0035: PRADILLO 2.  
 CM/183/0036: SAN PEDRO 7.  
 CM/183/0037: PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 2.  
 CM/183/0038: PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 8.  
 CM/183/0039: PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 7.  
 CM/183/0041: GUIJO 42.  
 CM/183/0042: GUIJO 7.  
 CM/183/0043: CASA QUEMADA 13.  
 CM/183/0044: CONJUNTO CALLE CLAVEL.  
 CM/183/0045: CLAVEL 2.  
 CM/183/0046: AVENIDA DE LA ESTACIÓN 68.  
 CM/183/0048: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 1.  
 CM/183/0049: GLORIETA DEL GUIJO.  
 CM/183/0050: SAN PEDRO 3.  
 CM/183/0051: PRADILLO 23-25.  
 CM/183/0052: PRADILLO 1-3-5-7.  
 CM/183/0053: MANZANILLAR 13.  
 CM/183/0054: SACRISTÍA 2.  
 CM/183/0055: IGLESIA 16.  
 CM/183/0056: GUIJO 38-40.  
 CM/183/0057: CASA QUEMADA 16.  
 CM/183/0058: CABALLETES 23.  
 CM/183/0059: ARROYO DE LA POZA LINAR 10-12.  
 CM/183/0060: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 38.  
 CM/183/0061: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 28-36.  
 CM/183/0062: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 9.  
 CM/183/0063: POZO 4.  
 CM/183/0064: PICO DE LA MACHOTA 24.  
 CM/183/0065: ONTANILLA 11.  
 CM/183/0066: FUENTE DEL REY 13.  
 CM/183/0067: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 7.  
 CM/183/0068: CASA RECTORAL.  
 CM/183/0071: ABREVADERO.  
 CM/183/0073: POTRO PAJARES 2.  
 CM/183/0075: POTRO ZARZALEJO.  
 CM/183/0076: DEPENDENCIA AGROPECUARIA HUERTA MACEDA.  
 CM/183/0077: REFUGIO PASTOR.  
 CM/183/0078: DEPENDENCIA AGROPECUARIA CAMINO CAÑAL REDONDO.  
 CM/183/0079: CASAS DE FELIPE II.  
 CM/183/0080: CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS ARROYO PONTEZUELA.  
 CM/183/0085: MINA LA GLORIA.



## CONSIDERACIONES

Conforme al Artículo 16; Protección urbanística de los bienes integrantes del patrimonio histórico de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, punto 3. "La Consejería competente en materia de patrimonio histórico emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando éstos afecten a los bienes recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

En el ámbito espacial, de las Zonas de Ordenanza para las que se propone su modificación, se localizan los anteriormente señalados bienes inmuebles del Catálogo Geográfico, y otros del régimen General recogidos en la Base de Datos de Bienes del Patrimonio Histórico de la Dirección General de Patrimonio.

Dado que los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de los diversos Planes de Ordenación Urbanística y, los aprobados con carácter complementario o de actualización o mejora de éstos, podrán formarse y aprobarse Catálogos de bienes y espacios protegidos, con el mismo contenido, para complementar, precisar, actualizar o mejorar aquéllos.

El planeamiento general, y en su caso, sus modificaciones, formaliza su contenido en "los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones". En todo caso, entre los documentos necesarios se debe contar, también con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que "identificará los terrenos; los edificios, las construcciones y los conjuntos de unos y otras; los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación".

En consecuencia deben incorporarse al contenido del documento de la Modificación de referencia, el yacimiento arqueológico o paleontológico documentado; CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO, y demás bienes inmuebles que procedan.

En Madrid, a la fecha de la firma  
LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL

Firmado digitalmente por: HERNANDO GONZALO ELENA MÓNICA  
Fecha: 2020.12.09 14:10

Fdo: Elena Hernando Gonzalo





# AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO (MADRID)

## INFORME TÉCNICO

Servicios técnicos municipales

**EXpte.:** 203/2020

**N.º INF.:** Z-PLAN-2020-0203

**ASUNTO:** INFORME TÉCNICO SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS

**SITUACIÓN:** ZARZALEJO (MADRID)

**SOLICITANTE:** AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO

### ANTECEDENTES

Se solicita a estos servicios técnicos informe sobre la afección de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ZARZALEJO (MADRID): PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE** al cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

### INFORME TÉCNICO

La modificación citada no afecta en ningún caso, ni a la Ley 8/1993 de Promoción de accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, ni a la ORDEN de 20 de enero de 2020, de la Consejería de Vivienda y Administración Local, por la que se modifica la Norma Técnica 2 aprobada por el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, que regula el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, ni al Decreto 13/2007 por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, ni a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

La modificación únicamente modifica determinaciones urbanísticas en edificaciones y cerramientos de parcelas.

Tanto con esta modificación como sin ella, cualquier actuación futura, deberá cumplir la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

*En Zarzalejo, a la fecha de la firma.*

*Fdo: El Técnico Municipal*

Alejandro Tamayo Palacios (1 de 1)  
Arquitecto Municipal  
Fecha Firma: 11/12/2020  
HASH: b81b21bd8a187b7829774b4a8ef0c92



Cód. Verificación: 88PNYZNCFJNG8ZFYGEDXKCIFF | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2



## AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO (MADRID)

---



Cód. Verificación: 86PNYZNCFJNG8ZFYGEGXKCTFT | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2



## Ayuntamiento de Zarzalejo

### INFORME DE IMPACTO DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ZARZALEJO (MADRID) PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, prevé en el art. 22 quinquies “*Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia*”. Y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias, en la Disposición Adicional décima establece: “*las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia*”.

Ambas leyes establecen proposiciones imperativas que tiene como destinatario cualquier Administración Pública, por lo que, resultaría muy conveniente que en el trámite de aprobación del planeamiento se valore el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, y se obtenga un informe sobre esta valoración. Así lo dispone el informe relativo a la necesidad de obtener nuevos informes en los expedientes de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, derivados de la nueva legislación estatal y de la Comunidad de Madrid emitido con fecha 16.10.2017, por doña Beatriz Lobón Cerviá, entonces Subdirectora General De Normativa Urbanística

La planificación urbanística debe tener en cuenta la perspectiva, las necesidades específicas y el interés superior de niños, niñas y adolescentes en la concepción y distribución del espacio urbano, con el fin de conseguir un entorno urbano amable con la infancia, e inclusivo, que evite la segregación. Así mismo que proteja la salud de niños, niñas y adolescentes asegurando bajos niveles de contaminación atmosférica, electromagnética y acústica.

Ello debe realizarse trabajando en la configuración de los espacios públicos, la previsión de equipamientos e instalaciones y la dotación de mobiliario urbano, y proporcionando a la infancia y a la adolescencia un entorno amigable y accesible, que favorezca la interacción autónoma entre iguales y reúna las condiciones de salubridad, seguridad y de accesibilidad exigidas por la legislación vigente.

Los planes urbanísticos deben prever espacios y zonas de juego, deportivas y recreativas públicas accesibles, idóneas, diversificadas, y suficientes, para que los niños, niñas y adolescentes puedan llevar a la práctica su derecho al desarrollo a través del juego y el deporte, en un entorno accesible y seguro, alejadas de fuentes de contaminación ambiental, sea atmosférica, acústica o electromagnética, y de construcciones o elementos nocivos o peligrosos para su salud e integridad física.

La Modificación Puntual propuesta por el Ayuntamiento relativa a Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, no regula ninguno de los as-

## Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 Madrid. Tfno. 918992287. Fax: 918992182.  
E-mail: ayto@zarzalejo.org





## Ayuntamiento de Zarzalejo

---

pectos indicados, se limita a puntualizar dos extremos sin incidencia alguna ni en la infancia, ni en la familia:

- Modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos, con el objeto de que un número importante de edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro.
- Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones, en concreto las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas Suelo Urbano.

Del contenido de la misma, se infiere que carece de impacto normativo alguno tanto en la infancia, como en la adolescencia y la familia.



**Expediente Nº:** 203/2020

**Procedimiento:** Planeamiento General (Modificación)

**Fecha de apertura:** 12/05/2020

## CERTIFICADO DE PUBLICACIÓN EN EL TABLÓN DE ANUNCIOS

**PRIMERO.** Que la entidad Ayuntamiento de Zarzalejo tiene habilitada una sede electrónica con la plataforma «esPublico Gestiona» accesible a través de internet en la dirección <https://zarzalejo.sedelectronica.es>, y que cuenta con un espacio de Tablón de Anuncios.

**SEGUNDO.** Que de acuerdo con la información obrante en nuestros sistemas informáticos, el día 23/07/2020 se publicó en el tablón de anuncios el siguiente documento:

**Documento:** BOCM Nº 169 DE 14-07-2020 APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS

**CSV:** 9PKZGS33KW97ZM6A2GGPKJM7P

**Huella digital MD5:** ab35723154eedd44f9b3f0ae0c0ecc0e

**Huella digital SHA1:**

cd0128e9cc335a9d2a95391b68ab5f716de64312

**TERCERO.** Que dicho documento ha estado publicado durante 42 días, y dejó de estarlo el 03/09/2020.

En Zarzalejo, a 04/09/2020

**ESTE DOCUMENTO HA SIDO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.**





**Expediente Nº:** 203/2020  
**Procedimiento:** Planeamiento General (Modificación)  
**Fecha de apertura:** 12/05/2020

## CERTIFICADO DE PUBLICACIÓN EN EL TABLÓN DE ANUNCIOS

**PRIMERO.** Que la entidad Ayuntamiento de Zarzalejo tiene habilitada una sede electrónica con la plataforma «esPublico Gestiona» accesible a través de internet en la dirección <https://zarzalejo.sedelectronica.es>, y que cuenta con un espacio de Tablón de Anuncios.

**SEGUNDO.** Que de acuerdo con la información obrante en nuestros sistemas informáticos, el día 23/07/2020 se publicó en el tablón de anuncios el siguiente documento:

**Documento:** BOCM Nº 169 DE 14-07-2020 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO  
**CSV:** 5JJYN2GKWPFL9MK47HA6RAR7  
**Huella digital MD5:** 767cdc52974f97fc0c4d5e91653de9cb  
**Huella digital SHA1:**  
 1988c3b45e73449d5113427115c381a5a5468962

**TERCERO.** Que dicho documento ha estado publicado durante 64 días, y dejó de estarlo el 25/09/2020.

En Zarzalejo, a 26/09/2020

**ESTE DOCUMENTO HA SIDO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.**





## Ayuntamiento de Zarzalejo

### Expediente 203/2020

**DON FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO (MADRID), DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE DON RAFAEL HERRANZ VENTURA, CERTIFICO:**

Que el expediente de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, ha sido sometido, en la fase de aprobación inicial, al trámite de información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 14.7.2020, boletín 169, página 183.

El período de información pública concluyó el pasado día 14 de agosto de 2020, con una sola alegación, presentada fuera de plazo por don Mariano Ventura Redondo, con fecha 21.8.2020.

Que el documento ambiental estratégico que acompaña a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, ha sido sometido, en la fase de aprobación inicial, al trámite de información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 14.7.2020, boletín 169, página 182.

El período de información pública ha concluido el pasado día 16 de septiembre de 2020, sin que se hayan formulado alegaciones.

Que ambos anuncios fueron publicados también en el diario de difusión de ámbito nacional "ABC" del día 9 de julio de 2020, página 64.

Que desde el cierre del período de información pública de ambos documentos han transcurrido más de quince días.

Y para que conste ante el área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio Y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, firmo el presente de orden y con el Vº.Bº. del Sr. Alcalde Don Rafael Herranz Ventura, en Zarzalejo a fecha de firma electrónica.

**Vº.Bº.**

**EL ALCALDE EL SECRETARIO**

**Rafael Herranz Ventura Francisco Fernández Rodríguez**

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

**Ayuntamiento de Zarzalejo**

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 Madrid. Tfno. 918992287. Fax: 918992182.  
E-mail: ayto@zarzalejo.org

FRANCISCO FERNANDEZ RODRIGUEZ (1 de 2)  
SECRETARIO-INTERVENTOR Y TESOERO  
Fecha Firma: 13/10/2020  
HASH: 97f0ce81566d8c20867c83ea8091427

RAFAEL HERRANZ VENTURA (2 de 2)  
ALCALDE  
Fecha Firma: 13/10/2020  
HASH: 69c588ee9e8d8761176a7028ba2a699e3a



Cód. Verificación: 9F-0880G7MP58CRTL5C88CFZ5XG | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

## INFORME DE SECRETARÍA

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3.a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

### INFORME

**PRIMERO.** Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:

- Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitado y ordenado el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, o
- Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitado el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

**SEGUNDO.** La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 57, 61 a 70, y las disposiciones transitorias tercera y séptima de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- El Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- La Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

**TERCERO.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

Cualquier alteración 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 su aprobación.

**CUARTO.** Se entenderá por revisión de un plan general, y por tanto de las normas subsidiarias, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal.

Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en la anterior definición supondrá y requerirá su modificación.

Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo, pero no se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

**QUINTO.** De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en la citada disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

La determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el apartado 2º de la mencionada Disposición Transitoria Primera, prevé que las modificaciones menores de planeamiento general se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

**SEXTO.** Durante todo el proceso de modificación puntual de las normas subsidiarias, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

**SÉPTIMO.** El procedimiento para llevar a cabo la modificación puntual es el siguiente:

**A.** El Ayuntamiento encargará la redacción del borrador de la modificación puntual de Normas Subsidiarias Municipales así como del documento ambiental estratégico que contendrá la siguiente información prevista en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre:

INFORME  
Número: 2020-0038 Fecha: 03/06/2020



Cód. Validación: A3EKLWVHAWH8L RXE-H8S3QA56 | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 6

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

**B.** El ayuntamiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone, elaborará un **resumen ejecutivo expresivo** de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; que indicará la suspensión o no de la ordenación o los procedimientos de ejecución en los ámbitos afectados.

**C.** Igualmente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.4 del vigente 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 (TRLRU) **memoria de viabilidad y sostenibilidad económica** de fecha XXXX.

**D.** Conforme a lo estipulado en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que regula el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en la Comunidad de Madrid y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, son objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

Las Modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales, que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que estableciendo un marco para autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos necesarios para ser sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se tramitará conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, regulándose su tramitación en dicha ley en los artículos 29 y siguientes. Para el caso concreto del planeamiento urbanístico

la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada consta de los siguientes trámites:

- Conforme a lo que se indica en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica simplificada el documento aprobado inicialmente tendrá la consideración de borrador del plan, por tanto para iniciar el procedimiento, el órgano promotor, habitualmente el Ayuntamiento, tras la aprobación inicial, presentará ante la Consejería Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad la siguiente documentación:
  - Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada
  - Documentación sectorial exigida
  - Borrador del Plan, en este caso el documento aprobado inicialmente
  - Resultado de la fase de información pública una vez finalizada.
  - Documento ambiental estratégico:
    - o Objetivos de la planificación.
    - o Alcance y contenido del plan y de sus alternativas
    - o Desarrollo previsible del plan
    - o Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan
    - o Efectos ambientales previsibles
    - o Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
    - o Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
    - o Resumen de los motivos de la selección de las alternativas
    - o Medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente tomando en consideración el cambio climático.
    - o Descripción de las medidas para el seguimiento ambiental

El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el borrador del plan o programa y el documento ambiental que corresponda (documento inicial estratégico, en la evaluación ambiental estratégica ordinaria, y documento ambiental estratégico en la evaluación ambiental estratégica simplificada). A tal efecto las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas son identificadas para cada expediente concreto por el órgano ambiental y son notificadas para comunicarles la forma de acceso a la documentación (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental).

La Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, el resultado de la información pública si la hubiere y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- El plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio



ambiente. En este caso la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas. Esta decisión se notificará al órgano promotor, habitualmente el Ayuntamiento, junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación del procedimiento ordinario.

- El plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá para su publicación en el plazo de **15 días hábiles** en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. El contenido de los informes ambientales estratégicos publicados en el BOCM podrá ser consultado en el siguiente enlace.

El contenido del informe ambiental estratégico deberá ser incorporado al plan de manera previa a su aprobación definitiva.

**E.** La aprobación inicial le corresponderá al Pleno de la Corporación de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La aprobación inicial de la Modificación comportará, en su caso, la suspensión de la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y ejecución de actividades en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

**F.** La aprobación inicial de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias implicará el sometimiento de este a información pública por plazo no inferior a un mes mediante anuncio publicado en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* y en uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma. Y el informe ambiental igualmente por un período de 45 días.

**G.** Simultáneamente, se solicitarán los informes de los Órganos y Entidades Públicas previstos legalmente como preceptivos o que por razón de la posible afección de intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública (los informes sectoriales pueden consultarse en el Anexo Final del expediente).

**H.** Informadas las alegaciones que se hubieren presentado y a la vista del resultado de los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes.

**I.** Con posterioridad, el Pleno del Ayuntamiento decidirá sobre la

INFORME  
Número: 2020-0038  
Fecha: 03/06/2020

INFORME  
Número: 2020-0038  
Fecha: 03/06/2020



aprobación provisional de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicho acuerdo requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

**J.** Aprobada provisionalmente la modificación de las Normas Subsidiarias, será remitido el expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, para proceder a su aprobación definitiva por el órgano competente.

**K.** La aprobación definitiva de la Modificación deberá resolverse en el plazo de cuatro meses a contar desde que el Municipio ha presentado el expediente completo, comprensivo de la modificación puntual de las Normas Urbanísticas y actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

El mero transcurso del plazo sin notificación de Acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva, por silencio administrativo positivo, de la correspondiente modificación puntual, en los mismos términos de la aprobación provisional municipal. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo quedará condicionada a la publicación de la misma de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de Madrid.

**L.** La Administración competente para su aprobación definitiva publicará la misma en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*, con indicación de haberse procedido previamente al depósito de la correspondiente Modificación, en el Registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística. Será preceptiva la publicación de los siguientes documentos:

— El Acuerdo de aprobación definitiva, por disposición de la Administración que lo haya adoptado.

— El contenido íntegro de la parte de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales cuya publicación exija la Legislación de régimen local, por disposición del Municipio o de la Comunidad de Madrid, cuando proceda.

**INFORME**

Número: 2020-0038 Fecha: 03/06/2020



Cód. Validación: A3EKLMWHAWH86LRXE-H8S3QA56 | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6



## Ayuntamiento de Zarzalejo

Expte: PLN/2021/1  
Expte: 203/2020

### CERTIFICADO

**DON FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO (MADRID), DEL QUE ES SU ALCALDE-PRESIDENTE DON RAFAEL HERRANZ VENTURA,**

#### CERTIFICO:

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de enero de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: -----

**7º EXPEDIENTE 203/2020. APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA LA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

PRIMERO. Visto que por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo de 09/03/2020 se aprobó inicialmente el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo, con el título de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, así como el Documento Ambiental Estratégico y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica y el resumen ejecutivo expresivo, obrantes en el expediente.

SEGUNDO. Visto que el citado expediente de Modificación Puntual fue sometido al trámite de información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 14/07/2020, boletín 169, página 183. El período de información pública concluyó el pasado día 14/08/2020, con una sola alegación, presentada fuera de plazo, por don Mariano Ventura Redondo, con fecha 21/08/2020.

TERCERO. Visto que el documento ambiental estratégico que acompaña a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente se sometió igualmente al trámite de información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 14/07/2020, boletín 169, página 182. El período de información pública concluyó el pasado 16/09/2020, sin alegaciones.

CUARTO. Visto que el trámite de información pública de ambos documentos fue publicado además en el diario de difusión de ámbito nacional "ABC" el día 09/07/2020, página 64.

QUINTO. Visto que constan informes sectoriales favorables de los siguientes organismos:

- Con fecha 06/07/2020 se emite informe favorable sobre impacto por razón de orientación sexual e identidad de la Dirección General de Igualdad - Consejería de Políticas

RAFAEL HERRANZ VENTURA (1 de 2)

ALCALDE

Fecha Firma: 25/01/2021

HASH: 89c58a9e8e0d87b117f8a70228ba68e9e3a



FRANCISCO FERNANDEZ RODRIGUEZ (2 de 2)

SECRETARIO-INTERVENTOR Y TESORERO

Fecha Firma: 25/01/2021

HASH: 975cc81559d9fc20987c83ee9161142f



**CERTIFICADO**  
Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 482FDP69V7NSCLH4CS5C464FE | Verificador: https://zarzalejo.aytozarzalejo.es/verificador/482FDP69V7NSCLH4CS5C464FE  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6



## Ayuntamiento de Zarzalejo

Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad de la Comunidad de Madrid.

- Con fecha 23/07/2020 se emite informe favorable, (Nº de Expediente s/ref: URB00257/20), por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales - Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los servicios de comunicación audiovisual - Área de Administraciones Públicas del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

- Con fecha 06/10/2020 se emite informe favorable (Expediente s/ref.: VP NNSS 0468/20 DGB), por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio Y Sostenibilidad, de la Comunidad de Madrid, con algunas puntualizaciones:

- o En todos los documentos y planos deberá estar grafiada la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón" con una trama clara y continua, con toda su anchura y longitud, e incluirse en la leyenda con la calificación "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido" sin que ningún otro uso prevalezca sobre del dominio público pecuario.

- o Que no se afecte al trazado legal de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón".

- o Que las parcelas afectadas con una presunta intrusión sobre la vía pecuaria no podrán acogerse a esta Modificación Puntual porque se ve afectado el dominio público pecuario que prevalece sobre cualquier otro uso.

- Solicitado informe a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transporte, Movilidad e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, se nos indica oficiosamente que su informe debe emitirse a criterio de la Dirección General de Urbanismo tras la aprobación provisional que se realice del documento, no obstante, nos realizan las siguientes sugerencias:

- o Inclusión en el documento de la Modificación de los planos concretos de alineaciones de las vigentes NNSS, planos P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, como anexo.

- o Aclaración en el texto sobre la zona de dominio y protección de carreteras.

- Se remitió el documento ambiental para el Inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual, al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas - Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático - Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, recibándose Informe ambiental estratégico favorable de la Directora General de Sostenibilidad y Cambio Climático de fecha

**CERTIFICADO**  
 Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 482FDP46N7N8CJLH4CS5C464FE | Verificación: <https://zarzalejo.aytozarzalejo.es/electronica.es>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 6



## Ayuntamiento de Zarzalejo

18/10/2020, en el expediente nº 10-UB2-00095.3/2020 - SIA 20/88, en el que se indican como consideraciones a tener en cuenta en el desarrollo de la Modificación Puntual los siguientes condicionantes ambientales:

o *"Cualquier modificación sobre lo previsto que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*

*El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica".*

- Con fecha 20/10/2020 se emite informe de impacto de género por este Ayuntamiento.

- Con fecha 09/12/2020 se emite informe sobre viabilidad y no afección de la Dirección General de Patrimonio Cultural - Área de Protección de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, en el que se nos indica que:

o *"En consecuencia deben incorporarse al contenido del documento de la Modificación de referencia, el yacimiento arqueológico o paleontológico documentado; CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO, y demás bienes inmuebles que procedan".*

- Con fecha 11/12/2020 se emite informe sobre cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- Con fecha 17/12/2020 se emite informe sobre Impacto en la infancia, adolescencia y familia por este Ayuntamiento.

SEXTO. Visto el informe de la Secretaría Intervención de fecha 29/12/2020.

Por unanimidad de los asistentes se acordó:

PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por DON MARIANO VENTURA REDONDO, por encontrarse las mismas presentadas fuera de plazo.

SEGUNDO. Aprobar provisionalmente el documento obrante en el expediente de Modificación Puntual DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, que incluye el documento aprobado inicialmente, con las

**CERTIFICADO**  
 Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 482FDP69V7NSCLH4CS5C464FE | Verificación: <https://zarzalejo.aytozarzalejo.es/verificacion>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 6



## Ayuntamiento de Zarzalejo

siguientes modificaciones que no transforman, adaptan o modifican la propuesta de ordenación del documento en la fase de aprobación inicial, por no alterar las determinaciones contenidas en el citado documento, sino redundar sobre las disposiciones de la Ley, siendo cambios no sustanciales que exclusivamente clarifican la ordenación aprobada, por lo que según las previsiones legales, no supone modificación que precise nuevo sometimiento al trámite de información pública:

A) A tenor de las indicaciones del informe de fecha 06/10/2020 del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, de la Comunidad de Madrid:

1.- Se incluye en la presente modificación un anexo III-A con documentación gráfica de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón" que ha de considerarse como "Red supramunicipal Vías Pecuarias. Espacio Libre Protegido".

2.- En los dos aspectos concretos de la ordenación que modifica el presente documento se deberá tener en cuenta lo siguiente: *"Cuando se solicite por el particular cualquier tipo de título habilitante para usos del suelo deberá comprobarse por la administración municipal su posible afección al trazado de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón", y si el suelo en cuestión estuviese afectado por intrusión en la vía pecuaria indicada no podrá acogerse a las disposiciones de la presente Modificación Puntual, al encontrarse en dicho supuesto el dominio público pecuario, que prevalece sobre cualquier otro uso, afectado.*

3.- Se incorpora como Anexo III-B el informe de fecha 06/10/2020 del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, de la Comunidad de Madrid.

B) A tenor de las sugerencias de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transporte, Movilidad e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid:

1.- Se incluyen como Anexo IV los planos concretos de alineaciones de las vigentes NNSS, planos P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10.

2.- Se incluye como texto normativo de la citada modificación lo siguiente: *"La Modificación Puntual propuesta no supone modificación de las alineaciones oficiales vigentes. Se fija, en consecuencia, la zona de dominio público coincidiendo con las alineaciones actuales que son idénticas a las recogidas en las NNSS vigentes (planos P7, P8, P9 y P10 se adjuntan como anexo documental). Todo ello, de acuerdo con el Art. 30.1. Párrafo 4º de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.*

*Respecto a la zona de protección, considerando lo anterior, se fija el límite de esta zona haciéndolo coincidir con la zona de dominio público de acuerdo con lo previsto en el*

**CERTIFICADO**  
Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 462FDP46W7N8CJLH4CS5C464FE | Verificador: <https://zarzalejo.aytozarzalejo.es/electronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 6



## Ayuntamiento de Zarzalejo

art. 31.1.pfo. 2º de la citada Ley”.

C) Respecto del informe de fecha 18/10/2020 de evaluación ambiental estratégica del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas - Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático - Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, se incluyen los siguientes condicionantes ambientales:

1.- Cualquier modificación sobre lo previsto que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica”.

2.- Se incorpora como Anexo V, Informe ambiental estratégico favorable de la Directora General de Sostenibilidad y Cambio Climático.

D) A tenor de las indicaciones del informe fecha 09/12/2020 sobre viabilidad y no afección de la Dirección General de Patrimonio Cultural - Área de Protección de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid:

1.- Se incorporan al contenido del presente documento como anexo IV-A, los planos de yacimiento arqueológico o paleontológico documentado; CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO, que se corresponden con los C-1, C-2 y C-3 del catálogo de bienes vigente en Zarzalejo, aprobado definitivamente el 13/07/1992 por la Consejería de Política Territorial - Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Y como Anexo VI-B, los planos del catálogo geográfico de Zarzalejo (Expt./nº reg: RES/0506/2018) facilitados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid.

2.- Se señalan como bienes catalogados o protegidos que pudieran estar afectados por algún grado de protección dentro del ámbito de zonas de ordenanzas incluidas en la Modificación Puntual los siguientes:

CM/183/0012	MONASTERIO, 21
CM/183/0018	ERAS, 16
CM/183/0019	ERAS, 10
CM/183/0020	ERAS, 12
CM/183/0047	AVDA. DE LA ESTACION 17-19-21-23





## Ayuntamiento de Zarzalejo

CM/183/0074	POTRO PAJARES, 1
-------------	------------------

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al reclamante ofreciendo los recursos legales.

CUARTO. Remitir el expediente de modificación puntual a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, para la continuación de su tramitación y finalmente su aprobación definitiva.

Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Vº. Bº. del Sr. Alcalde Don Rafael Herranz Ventura, y con la salvedad contenida en el artículo 206 del RD 2568/1986 de 28 de noviembre, en Zarzalejo, a fecha de firma electrónica.

**Vº. Bº. EL ALCALDE**  
Rafael Herranz Ventura

**EL SECRETARIO**  
Francisco Fernández Rodríguez

**Documento firmado electrónicamente**

**CERTIFICADO**  
Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 482FDP46W7NSCLH4CS5C464FE | Verificación: <https://zarzalejo.aedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6

**III. ADMINISTRACIÓN LOCAL****AYUNTAMIENTO DE****110****ZARZALEJO****URBANISMO**

Por el Pleno Municipal de 20 de enero de 2021, se adoptó el acuerdo de aprobación provisional de la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente” (expediente número 203/2020), lo que se publica para general conocimiento de la tramitación del expediente.

Zarzalejo, a 3 de febrero de 2021.—El alcalde, Rafael Herranz Ventura.

(03/3.820/21)



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

110

#### ZARZALEJO

#### URBANISMO

Por el Pleno Municipal de 20 de enero de 2021, se adoptó el acuerdo de aprobación provisional de la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente” (expediente número 203/2020), lo que se publica para general conocimiento de la tramitación del expediente.

Zarzalejo, a 3 de febrero de 2021.—El alcalde, Rafael Herranz Ventura.

(03/3.820/21)

FRANCISCO FERNANDEZ RODRIGUEZ (1 de 1)  
SECRETARIO INTERVENTOR Y TESORERO  
Fecha Firma: 04/03/2021  
HASH: 876e61685dfec2067c0b9ee819f142f



BOCM-20210215-110





## Ayuntamiento de Zarzalejo

**D. MARIANO VENTURA REDONDO**  
**D. PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA**

**Expediente n.º 203/2020**

Estimado Sres.:

En contestación al escrito presentado por Uds. de fecha 21/08/2020 y Registro de Entrada nº 3264, por el que formulaban alegaciones a la *“Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente”*, adjunto a la presente tengo a bien remitirles para su conocimiento, Certificado del Acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento de fecha 20/01/2021 por el que se desestiman sus alegaciones por encontrarse las mismas presentadas fuera de plazo.

Sin otro particular, les saludo atentamente en Zarzalejo, a fecha de firma.

El Secretario-Interventor-Tesorero  
 Fdo. Francisco Fernández Rodríguez  
**Documento firmado electrónicamente**

RAFAEL HERRANZ VENTURA (1 de 1)  
 ALCALDE  
 Fecha Firma: 26/03/2021  
 HASH: 89c58ae8e487b117f6a70228ba6a69e3a



Cód. Verificación: 7RN44NKWFPWGL74QFGZY1367M | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

**Ayuntamiento de Zarzalejo**

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 Madrid. Tfno. 918992287. Fax: 918992182



## Ayuntamiento de Zarzalejo

# MINUTA

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)  
 Ayuntamiento de Zarzalejo  
 Fecha Firma: 26/03/2021  
 HASH: 486ea36cda2979eac5d3b9877872616b



### REGISTRO DE SALIDA

OFICINA	Nº REGISTRO	FECHA Y HORA
Oficina Central de Registro	2021-S-RC-370	26/03/2021 11:13

### RESUMEN

Expediente 203/2020. CONTESTACIÓN A MARIANO VENTURA Y PEDRO PALOMO. TRASLADO CERTIFICADO ACUERDO PLENO 20-01-2021 DESESTIMACIÓN ALEGACIONES A MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS.

EXPEDIENTE	TIPO DE COMUNICACIÓN
203/2020	Notificación en Papel
NIF/CIF/DIR3	DESTINATARIO
70030353E	MARIANO VENTURA REDONDO

### DOCUMENTOS ENVIADOS

Nombre del fichero: CONTESTACIÓN A MARIANO VENTURA Y PEDRO PALOMO. TRASLADO CERTIFICADO ACUERDO PLENO 20-01-2021 DESESTIMACIÓN ALEGACIONES A MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS.pdf

Tipo de documento: Comunicación

Validez: Original

CSV: 7RNH4NKWFPWGL74GFGZYL367M

Huella digital: 8eb1458979cf6f1c0b21c008a69116ab72498345

Nombre del fichero: DOC Nº 4. CERTIFICADO 2021-0008 [CERTIFICADO ACUERDO PLENO 20-01-2021. EXPTE 203-2020. APROBACIÓN PROVISIONAL MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS].pdf

Tipo de documento: Certificado

Validez: Original

CSV: 4S2FDP49W7NSCLH4C55C464FE

Huella digital: a82312dd35147e7f23b1abae55d5166044e4c6d3

MARIANO VENTURA REDONDO  
 CALLE VIA PECUARIA 10  
 ZARZALEJO 28293 (MADRID)





## Ayuntamiento de Zarzalejo

# MINUTA

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)  
Ayuntamiento de Zarzalejo  
Fecha Firma: 26/03/2021  
HASH: 486ea36cda2979eac5d3b9877872616b



### REGISTRO DE SALIDA

OFICINA	Nº REGISTRO	FECHA Y HORA
Oficina Central de Registro	2021-S-RC-371	26/03/2021 11:13

### RESUMEN

Expediente 203/2020. CONTESTACIÓN A MARIANO VENTURA Y PEDRO PALOMO. TRASLADO CERTIFICADO ACUERDO PLENO 20-01-2021 DESESTIMACIÓN ALEGACIONES A MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS.

EXPEDIENTE	TIPO DE COMUNICACIÓN
203/2020	Notificación en Papel
NIF/CIF/DIR3	DESTINATARIO
05250371T	PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA

### DOCUMENTOS ENVIADOS

Nombre del fichero: CONTESTACIÓN A MARIANO VENTURA Y PEDRO PALOMO. TRASLADO CERTIFICADO ACUERDO PLENO 20-01-2021 DESESTIMACIÓN ALEGACIONES A MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS.pdf

Tipo de documento: Comunicación

Validez: Original

CSV: 7RNH4NKWFPWGL74GFGZYL367M

Huella digital: 8eb1458979cf6f1c0b21c008a69116ab72498345

Nombre del fichero: DOC Nº 4. CERTIFICADO 2021-0008 [CERTIFICADO ACUERDO PLENO 20-01-2021. EXPTE 203-2020. APROBACIÓN PROVISIONAL MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS].pdf

Tipo de documento: Certificado

Validez: Original

CSV: 4S2FDP49W7NSCLH4C55C464FE

Huella digital: a82312dd35147e7f23b1abae55d5166044e4c6d3

PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA  
PASAJE DE CARLOS III 9 PISO 2º  
SAN LORENZO DE EL ESCORIAL 28200 (MADRID)





**Expediente Nº:** 203/2020  
**Procedimiento:** Planeamiento General (Modificación)  
**Fecha de apertura:** 12/05/2020

## CERTIFICADO DE PUBLICACIÓN EN EL TABLÓN DE ANUNCIOS

**PRIMERO.** Que la entidad Ayuntamiento de Zarzalejo tiene habilitada una sede electrónica con la plataforma «esPublico Gestiona» accesible a través de internet en la dirección <https://zarzalejo.sedelectronica.es>, y que cuenta con un espacio de Tablón de Anuncios.

**SEGUNDO.** Que de acuerdo con la información obrante en nuestros sistemas informáticos, el día 04/03/2021 se publicó en el tablón de anuncios el siguiente documento:

**Documento:** BOCM Nº 38 FECHA 15-02-2021 APROBACIÓN PROVISIONAL

**CSV:** F52NYKAQC5L77M2Y7E5GR3ZNC

**Huella digital MD5:** 7e860937e170542d8d50658ebf48b77d

**Huella digital SHA1:**

e42d4c449db7481c22bcd4dda88caf6af6b5c5d4

**TERCERO.** Que dicho documento ha estado publicado durante 32 días, y dejó de estarlo el 05/04/2021.

En Zarzalejo, a 06/04/2021

**ESTE DOCUMENTO HA SIDO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.**





**De:** Mariano Ventura Redondo, [REDACTED]  
 Pedro Palomo Fuentetaja, [REDACTED]

**Att.:** Ayuntamiento de Zarzalejo, Plaza de la Constitución 1, 28293 Zarzalejo Madrid:  
 Francisco Fernández Rodríguez, Secretario  
 Rafael Herránz Ventura, Alcalde  
 Luis Pastor Sánchez, Concejal de Urbanismo



**Fecha:** 21/4/2021

**Asunto:** Notificación de presuntas ilegalidades en la Modificación puntual de Las Normas Subsidiarias en la UA2 por incumplir leyes de rango superior de la CAM y derechos fundamentales de la Constitución.

Con fecha 21/08/2020 ref. 2020-E-RC-3264 presentamos escrito de alegaciones en el Ayuntamiento y en la CAM por modificación de las Normas Subsidiarias (NNS) en la urbanización UA2, que es un polígono mixto de industria y vivienda.

Con fecha 26/03/2021 ref. 2021-S-RC-370 el Ayuntamiento desestima nuestras alegaciones por presentarse fuera de plazo.

Con independencia de que nuestras alegaciones estén fuera de plazo, la modificación puntual de las NNS de Zarzalejo que son **Normas de ámbito municipal no pueden incumplir normas de ámbito superior** como son las normativas de la CAM y de la Constitución.

#### **PRIMERO**

**La modificación de las Normas subsidiarias** de Zarzalejo rango inferior, entendemos **NO cumple la normativa de la CAM de ámbito superior** por cuanto:

Como indicamos en nuestras alegaciones, la modificación puntual debe cumplir con lo establecido en la ley 9/2001 del suelo de la CAM y recoge el artículo 69 relativo a modificación de planes de ordenación urbanística, dónde dice que la modificación no debe afectar a ninguno de los elementos estructurales, entre los que detalla "El incremento de más de un 20% de suelo urbano delimitado",

elemento estructural que se incumple pues se **umenta la superficie construible en más de un 20% al aumentar la superficie construible como consecuencia de disminuir la superficie mínima edificable en cada Grado (1, 2 y 3)** de vivienda residencial, permitiendo construir la misma superficie equivalente a la superficie mínima exigible en cada grado, en parcelas cuya superficie es la mitad del mínimo exigible lo que como mínimo DUPLICA la superficie construible del suelo.

- Así **en vivienda residencial de Grado 1** donde la superficie mínima para construir son 250mts2 ahora se modifica para permitir construir la misma superficie de 250 mts2 pero teniendo sólo 125,001 mts2.
- Así **en vivienda residencial de Grado 2** donde la superficie mínima para construir son 500mts2 ahora se modifica para permitir construir la misma superficie de 500 mts2 pero teniendo sólo 250,001 mts2.
- Así **en vivienda residencial de Grado 3** donde la superficie mínima para construir son 700mts2 ahora se modifica para permitir construir la misma superficie de 700 mts2 pero teniendo sólo 500,001 mts2.

**En los 3 grados anteriores la modificación vulnera el elemento estructural correspondiente al "incremento de más de un 20% de suelo urbano delimitado" recogido en el artículo 69 de la CAM, luego entendemos es ILEGAL.**

**COPIA AUTÉNTICA**  
 Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 21/04/2021



Es más grave si una parcela en grado 1, 2 o 3 se dividiese antes de esta norma en dos o más parcelas con una superficie mínima inferior a la mínima del grado correspondiente, de forma que pueda construirse el doble de la superficie establecida para un grado determinado.

**SEGUNDO:**

**La modificación puntual de las Normas Subsidiarias SÓLO para la urbanización UA2 entendemos es INCONSTITUCIONAL pues incumple la igualdad de derechos de todos los ciudadanos ante la ley a nivel del mismo territorio por cuanto:**

**Las Normas existen para regular un Ámbito mediante la aplicación de una ÚNICA norma/ley común a todos los ciudadanos de un mismo territorio, en este caso del Municipio de Zarzalejo. Al modificar las Normas Subsidiarias SÓLO para la urbanización UA2 y no para la totalidad del Municipio se otorgan derechos distintos para los ciudadanos del mismo Municipio con el MISMO tipo de suelo.**

**Aplicar 2 Normas Subsidiarias en el mismo Municipio atenta contra la igualdad de derechos que ampara la Constitución que es de rango superior a la CAM y Zarzalejo.**

**No pueden existir 2 tipos de Normas/legislaciones distintas para un mismo tipo de suelo en el mismo Municipio pues supone una DISCRIMINACION en los vecinos con propiedades en urbanizaciones distintas a la UA2 y en otras a las que se otorga menor superficie edificable para un mismo tipo de suelo dentro del mismo Municipio.**

**Un porcentaje importante del suelo de la urbanización UA2 es propiedad de familiares de cargos del partido municipal que realiza esta modificación de la Norma, incluido el actual Alcalde Rafael Herránz que también lo era hace 2 legislaturas junto al anterior Teniente de Alcalde y luego Concejal de Urbanismo José M. Pascual Sánchez, cuando se urbaniza la UA2, y como probamos en detalle al sumar la superficie de las parcelas propiedad de cargos municipales y sus familiares en una denuncia previa ante Fiscalía Provincial de Madrid por presunta corrupción urbanística.**

Es por lo que si antes de 1 mes no se deroga esta modificación puntual "a la carta" para la UA2, nos reservamos el derecho de actuar por la vía legal que creamos más oportuna.

Atentamente

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 21/04/2021





## Ayuntamiento de Zarzalejo

# RECIBO

### REGISTRO DE ENTRADA

OFICINA	Nº REGISTRO	FECHA Y HORA
Oficina Central de Registro	2021-E-RC-1721	21/04/2021 12:28

### RESUMEN

MARIANO VENTURA REDONDO, PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA. ASUNTO. NOTIFICACIÓN DE PRESUNTAS ILEGALIDADES EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN LA UA2, POR INCUMPLIR LEYES DE RANGO SUPERIOR DE LA CAM Y DERECHOS FUNDAMENTALES DE LA CONSTITUCIÓN.

TERCERO	NIF/CIF/DIR3	NOMBRE
Interesado	05250371T	PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA
Interesado	70030353E	MARIANO VENTURA REDONDO

### DOCUMENTOS

Nombre del fichero: MARIANO VENTURA REDONDO, PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA. NOTIFICACIÓN DE PRESUNTAS ILEGALIDADES EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN LA UA2.pdf

Tipo de documento: Solicitud

Validez: Copia auténtica

CSV: 7RGARAR3XPMDJADNQJF2P67PK

Huella digital: 0c26fbff41a190c85d40a7ffbbc6aec8cd0cba84

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)  
Ayuntamiento de Zarzalejo  
Fecha Firma: 21/04/2021  
HASH: 486ea386da2979aec5d3b9877872616b



## Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 (Madrid). Tfno. 918992287. Fax: 918992182

1/1



Cód. Verificación: 813P95RH6H8FY235F54PA3R | Verificación: <https://zarzalejo.anelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1



## Ayuntamiento de Zarzalejo

Expte: PLN/2021/1  
Expte: 203/2020

### CERTIFICADO

**DON FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO (MADRID), DEL QUE ES SU ALCALDE-PRESIDENTE DON RAFAEL HERRANZ VENTURA,**

#### CERTIFICO:

**Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de enero de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: -----**

**7º EXPEDIENTE 203/2020. APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA LA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

PRIMERO. Visto que por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo de 09/03/2020 se aprobó inicialmente el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo, con el título de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, así como el Documento Ambiental Estratégico y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica y el resumen ejecutivo expresivo, obrantes en el expediente.

SEGUNDO. Visto que el citado expediente de Modificación Puntual fue sometido al trámite de información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 14/07/2020, boletín 169, página 183. El período de información pública concluyó el pasado día 14/08/2020, con una sola alegación, presentada fuera de plazo, por don Mariano Ventura Redondo, con fecha 21/08/2020.

TERCERO. Visto que el documento ambiental estratégico que acompaña a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente se sometió igualmente al trámite de información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 14/07/2020, boletín 169, página 182. El período de información pública concluyó el pasado 16/09/2020, sin alegaciones.

CUARTO. Visto que el trámite de información pública de ambos documentos fue publicado además en el diario de difusión de ámbito nacional "ABC" el día 09/07/2020, página 64.

QUINTO. Visto que constan informes sectoriales favorables de los siguientes organismos:

- Con fecha 06/07/2020 se emite informe favorable sobre impacto por razón de orientación sexual e identidad de la Dirección General de Igualdad - Consejería de Políticas

RAFAEL HERRANZ VENTURA (1 de 2)

ALCALDE

Fecha Firma: 25/01/2021

HASH: 89c58ae8e4b77b117f8a70228ba6e89e3a



FRANCISCO FERNANDEZ RODRIGUEZ (2 de 2)

SECRETARIO-INTERVENTOR Y TESORERO

Fecha Firma: 25/01/2021

HASH: 975cc815598dfe-c20857-c83ee49f1142f



Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 462FDP-69V7NSCLH4CS5C464FE | Verificador: https://zarzalejo.aytozarzalejo.es/verificador/ | Página 1 de 6  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



## Ayuntamiento de Zarzalejo

Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad de la Comunidad de Madrid.

- Con fecha 23/07/2020 se emite informe favorable, (Nº de Expediente s/ref: URB00257/20), por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales - Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los servicios de comunicación audiovisual - Area de Administraciones Públicas del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

- Con fecha 06/10/2020 se emite informe favorable (Expediente s/ref.: VP NNSS 0468/20 DGB), por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio Y Sostenibilidad, de la Comunidad de Madrid, con algunas puntualizaciones:

- o En todos los documentos y planos deberá estar grafiada la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón" con una trama clara y continua, con toda su anchura y longitud, e incluirse en la leyenda con la calificación "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido" sin que ningún otro uso prevalezca sobre del dominio público pecuario.
- o Que no se afecte al trazado legal de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón".
- o Que las parcelas afectadas con una presunta intrusión sobre la vía pecuaria no podrán acogerse a esta Modificación Puntual porque se ve afectado el dominio público pecuario que prevalece sobre cualquier otro uso.

- Solicitado informe a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transporte, Movilidad e infraestructuras de la Comunidad de Madrid, se nos indica oficiosamente que su informe debe emitirse a criterio de la Dirección General de Urbanismo tras la aprobación provisional que se realice del documento, no obstante, nos realizan las siguientes sugerencias:

- o Inclusión en el documento de la Modificación de los planos concretos de alineaciones de las vigentes NNSS, planos P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, como anexo.
- o Aclaración en el texto sobre la zona de dominio y protección de carreteras.

- Se remitió el documento ambiental para el Inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual, al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas - Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático - Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, recibándose Informe ambiental estratégico favorable de la Directora General de Sostenibilidad y Cambio Climático de fecha

**CERTIFICADO**  
 Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 482FDP69V7NSCLH4CS5C494FE | Verificación: <https://zarzalejo.aytozarzalejo.es/electronica.es>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 6



## Ayuntamiento de Zarzalejo

18/10/2020, en el expediente nº 10-UB2-00095.3/2020 - SIA 20/88, en el que se indican como consideraciones a tener en cuenta en el desarrollo de la Modificación Puntual los siguientes condicionantes ambientales:

- o *"Cualquier modificación sobre lo previsto que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*

*El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica".*

- Con fecha 20/10/2020 se emite informe de impacto de género por este Ayuntamiento.

- Con fecha 09/12/2020 se emite informe sobre viabilidad y no afección de la Dirección General de Patrimonio Cultural - Área de Protección de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, en el que se nos indica que:

- o *"En consecuencia deben incorporarse al contenido del documento de la Modificación de referencia, el yacimiento arqueológico o paleontológico documentado; CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO, y demás bienes inmuebles que procedan".*

- Con fecha 11/12/2020 se emite informe sobre cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- Con fecha 17/12/2020 se emite informe sobre Impacto en la infancia, adolescencia y familia por este Ayuntamiento.

SEXTO. Visto el informe de la Secretaría Intervención de fecha 29/12/2020.

Por unanimidad de los asistentes se acordó:

PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por DON MARIANO VENTURA REDONDO, por encontrarse las mismas presentadas fuera de plazo.

SEGUNDO. Aprobar provisionalmente el documento obrante en el expediente de Modificación Puntual DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, que incluye el documento aprobado inicialmente, con las

**CERTIFICADO**  
 Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 482FDP69V7NSCLH4CS5C464FE | Verificación: <https://zarzalejo.aytozarzalejo.es/verificacion>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 6



## Ayuntamiento de Zarzalejo

siguientes modificaciones que no transforman, adaptan o modifican la propuesta de ordenación del documento en la fase de aprobación inicial, por no alterar las determinaciones contenidas en el citado documento, sino redundar sobre las disposiciones de la Ley, siendo cambios no sustanciales que exclusivamente clarifican la ordenación aprobada, por lo que según las previsiones legales, no supone modificación que precise nuevo sometimiento al trámite de información pública:

A) A tenor de las indicaciones del informe de fecha 06/10/2020 del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, de la Comunidad de Madrid:

1.- Se incluye en la presente modificación un anexo III-A con documentación gráfica de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón" que ha de considerarse como "Red supramunicipal Vías Pecuarias. Espacio Libre Protegido".

2.- En los dos aspectos concretos de la ordenación que modifica el presente documento se deberá tener en cuenta lo siguiente: *"Cuando se solicite por el particular cualquier tipo de título habilitante para usos del suelo deberá comprobarse por la administración municipal su posible afección al trazado de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón", y si el suelo en cuestión estuviese afectado por intrusión en la vía pecuaria indicada no podrá acogerse a las disposiciones de la presente Modificación Puntual, al encontrarse en dicho supuesto el dominio público pecuario, que prevalece sobre cualquier otro uso, afectado.*

3.- Se incorpora como Anexo III-B el informe de fecha 06/10/2020 del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, de la Comunidad de Madrid.

B) A tenor de las sugerencias de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transporte, Movilidad e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid:

1.- Se incluyen como Anexo IV los planos concretos de alineaciones de las vigentes NNSS, planos P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10.

2.- Se incluye como texto normativo de la citada modificación lo siguiente: *"La Modificación Puntual propuesta no supone modificación de las alineaciones oficiales vigentes. Se fija, en consecuencia, la zona de dominio público coincidiendo con las alineaciones actuales que son idénticas a las recogidas en las NNSS vigentes (planos P7, P8, P9 y P10 se adjuntan como anexo documental). Todo ello, de acuerdo con el Art. 30.1. Párrafo 4º de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.*

*Respecto a la zona de protección, considerando lo anterior, se fija el límite de esta zona haciéndolo coincidir con la zona de dominio público de acuerdo con lo previsto en el*

**CERTIFICADO**  
 Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 482FDP46W7N8CJLH4CS5C464FE | Verificador: https://zarzalejo.aytozarzalejo.es/verificador/ | Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 6



## Ayuntamiento de Zarzalejo

art. 31.1.pfo. 2º de la citada Ley”.

C) Respecto del informe de fecha 18/10/2020 de evaluación ambiental estratégica del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas - Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático - Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, se incluyen los siguientes condicionantes ambientales:

1.- Cualquier modificación sobre lo previsto que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica”.

2.- Se incorpora como Anexo V, Informe ambiental estratégico favorable de la Directora General de Sostenibilidad y Cambio Climático.

D) A tenor de las indicaciones del informe fecha 09/12/2020 sobre viabilidad y no afección de la Dirección General de Patrimonio Cultural - Área de Protección de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid:

1.- Se incorporan al contenido del presente documento como anexo IV-A, los planos de yacimiento arqueológico o paleontológico documentado; CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO, que se corresponden con los C-1, C-2 y C-3 del catálogo de bienes vigente en Zarzalejo, aprobado definitivamente el 13/07/1992 por la Consejería de Política Territorial - Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Y como Anexo VI-B, los planos del catálogo geográfico de Zarzalejo (Expt./nº reg: RES/0506/2018) facilitados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid.

2.- Se señalan como bienes catalogados o protegidos que pudieran estar afectados por algún grado de protección dentro del ámbito de zonas de ordenanzas incluidas en la Modificación Puntual los siguientes:

CM/183/0012	MONASTERIO, 21
CM/183/0018	ERAS, 16
CM/183/0019	ERAS, 10
CM/183/0020	ERAS, 12
CM/183/0047	AVDA. DE LA ESTACION 17-19-21-23

**CERTIFICADO**  
 Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 482FDP69V7NSCLH4CS5C464FE | Verificador: https://zarzalejo.aytozarzalejo.es/verificador/ | Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6



## Ayuntamiento de Zarzalejo

CM/183/0074	POTRO PAJARES, 1
-------------	------------------

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al reclamante ofreciendo los recursos legales.

CUARTO. Remitir el expediente de modificación puntual a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, para la continuación de su tramitación y finalmente su aprobación definitiva.

Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Vº.Bº. del Sr. Alcalde Don Rafael Herranz Ventura, y con la salvedad contenida en el artículo 206 del RD 2568/1986 de 28 de noviembre, en Zarzalejo, a fecha de firma electrónica.

**Vº.Bº. EL ALCALDE**  
Rafael Herranz Ventura

**EL SECRETARIO**  
Francisco Fernández Rodríguez

**Documento firmado electrónicamente**

**CERTIFICADO**  
Número: 2021-0008 Fecha: 25/01/2021



Cód. Verificación: 482FD46978BCLH4C55C464FE | Verificación: <https://zarzalejo.aedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y  
SOSTENIBILIDAD

**BP/**  
**REUR:** 97672  
**NºRegistro:** 10/052292.9/21  
**Fecha entrada:** 5 de febrero de 2021  
**Promotor:** Ayuntamiento de Zarzalejo

**Asunto:** Aprobación definitiva de la *Modificación Puntual de las NNSS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente*.

Visto el informe urbanístico emitido por el Área de Planeamiento 3 y el Área Tramitación y Resolución de Procedimientos, de fecha 3 de junio de 2021, así como la Propuesta de Resolución de la Subdirección General de Urbanismo y la Subdirección General de Normativa y Régimen Jurídico Urbanístico, de igual fecha, de conformidad con los mismos y de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 278/2019, de 31 de octubre, del Consejo de Gobierno por el que se establece la estructura de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, se eleva al Director General de Urbanismo la siguiente:

## RESOLUCIÓN

**PRIMERO.** Requerir al Ayuntamiento de Zarzalejo, a fin de que subsane el expediente relativo a la *Modificación Puntual de las NNSS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente*, en los términos señalados en el informe urbanístico de fecha 3 de junio de 2021 de la Dirección General de Urbanismo y pueda reunir los requisitos técnicos y legales establecidos para su aprobación, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**SEGUNDO.** Comunicar al Ayuntamiento de Zarzalejo, que el plazo para resolución el expediente será de cuatro meses contados desde el ingreso del expediente completo en el Registro de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, según lo previsto en el art. 63.1. de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio.

**TERCERO.** Notificar la Resolución al Ayuntamiento de Zarzalejo.

**EL DIRECTOR GENERAL  
DE URBANISMO**

Firmado digitalmente por: HERRAIZ ROMERO RAIMUNDO  
Fecha: 2021.06.03 10:41



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 125806092540680065595



**EXPEDIENTE:** 14060/21  
**REFERENCIA:** 03/095738.9/21, 10/052292.9/21  
**REUR:** 97672  
**FECHA ENT:** 05/02/2021  
**ASUNTO:** Modificación Puntual de las NNS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente  
 Aprobación Definitiva  
**MUNICIPIO:** Zarzalejo

Con fecha 05/02/2021 tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería, Oficio del Ayuntamiento de Zarzalejo de remisión del Expediente técnico y administrativo de *"Modificación Puntual de las NNS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente"*, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en fecha 20/01/2021, en el que se insta su Aprobación definitiva.

## **INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO**

### **1. ANTECEDENTES**

#### **[96680] Aprobación inicial**

24/06/2020. Acuerdo de pleno de aprobación inicial de la Modificación puntual

14/07/2020. Publicación en el BOCM del inicio del trámite de información pública del expediente de modificación puntual y del documento ambiental estratégico

(...)

04/11/2018. Publicación en el BOCM de la Resolución de 20/10/2020 de la Directora General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, en el que se hace público el Informe Ambiental Estratégico de la MP de las NNS emitido en fecha 18/10/2020.

(...)

#### **[97672] Aprobación provisional**

20/01/2021. Acuerdo de Pleno de Aprobación provisional.

05/02/2021. Presentación por el Ayuntamiento de Zarzalejo del expediente administrativo y del documento técnico, ambos relativos a *"Modificación Puntual de las NNS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente"* para su aprobación definitiva.





## 2. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

- Expediente de tramitación administrativa municipal.

- Certificación del Secretario municipal del acuerdo de Pleno adoptado por el Ayuntamiento de Zarzalejo en fecha 20/01/2021, en el que se aprueba provisionalmente la *"Modificación Puntual de las NNSS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente"* y su traslado a la Consejería competente para su aprobación definitiva.

(...)

- Documento técnico *"Modificación Puntual de las NNSS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente"* Aprobación provisional – Diciembre 2.020

## 3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Planeamiento vigente en relación al ámbito a modificar son las Normas Subsidiarias de planeamiento de Zarzalejo, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 19/06/1986 (BOCM 12/08/1986).

## 4. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

**4.1. Objeto:** Según consta en el punto 3. *Objetivo*, el objeto de la Modificación Puntual de las NNSS se extiende a dos aspectos concretos de la ordenación:

4.1.1. Modificación de los retranqueos a frente de parcela y linderos, de la ordenanza Residencial unifamiliar grado 1, grado 2 y Tolerancia de vivienda e industria (correspondiente a la UA2 Unidad de actuación "Corrales de Pericón").

4.1.2. Clarificar la condición de la edificación: Altura de los cerramientos exteriores de las parcelas.

### 4.2. Ámbito:

Según figura en el punto 4. Objeto y Justificación, aunque sin referirse a "ámbito" de forma concreta, los ámbitos de afección de la modificación puntual son los siguientes:

4.2.1. La modificación de los retranqueos afecta a los terrenos correspondientes a las ordenanzas Residencial unifamiliar grado 1, grado 2 y Tolerancia de vivienda e industria.

4.2.2. La modificación de la condición de Altura de los cerramientos exteriores de las parcelas afecta a la totalidad del término municipal.

### 4.3. Justificación:

4.3.1. Modificación de los retranqueos a frente de parcela y linderos, de las ordenanzas: Residencial unifamiliar grado 1, grado 2 y Tolerancia de vivienda e industria.

Según se explica en el apartado 4.1 del documento técnico, se pretende que una gran parte de los edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento del parámetro urbanístico de retranqueo:

En las ordenanzas Residencial unifamiliar de grado 1 y de grado 2 se regula un retranqueo mínimo de 3 metros tanto a vial público como a linderos, lo que resulta contradictorio con la tipología edificatoria permitida pareada o adosada. Así mismo, la exigencia del retranqueo



provoca la inedificabilidad de determinadas parcelas que no disponen de superficie suficiente para su cumplimiento al quedarse sin área de movimiento.

En el caso de la ordenanza de tolerancia de vivienda e industria se producen muchas incongruencias, edificaciones anteriores a las NNSS que no cumplen retranqueos pero que la ordenanza considera consolidados y conflictos para la autorización de nuevas instalaciones por la exigencia de estar adosadas a vivienda y no poder cumplir ambas condiciones a la vez.

Se indica que son muy numerosas las edificaciones que no respetan los retranqueos (Anexo III – documento gráfico de las principales calles) y que, al encontrarse afectadas por el régimen estricto de fuera de ordenación previsto en las NNSS, supone el inmovilismo urbanístico del municipio e impide su renovación. Se pretende regularizar lo ejecutado hasta la fecha y potenciar la renovación de parte del municipio.

#### 4.3.2. Clarificar la condición de la edificación: Altura de los cerramientos exteriores de las parcelas.

Según se explica en el apartado 4.2 del documento técnico, la norma general 21 de las NNSS dispone que cada parcela pueda ser cercada en las condiciones establecidas para cada clave de ordenanza, estableciendo la misma condición en las ordenanzas: Residencial unifamiliar grado 1 (Art. 4.2.E.11), Residencial unifamiliar grado 2 (Art. 4.4.11), Residencial unifamiliar grado 3 (Art. 4.5.D.11) y Tolerancia de vivienda e industria (Art. 4.8.11).

*“Cerramiento de parcelas. - Tanto en el frente como en el primer metro de cerramientos laterales contiguos al del frente de parcela se dispondrá con un zócalo no mayor de 50 centímetros de piedra siendo el resto de tipo vegetal o cerca calada. El resto de cerramiento que no esté en contacto con vía pública o espacio libre público podrá cerrarse con elementos ciegos hasta una altura máxima de 1,50 m., estableciendo entre los colindantes, en su caso, las correspondientes servidumbres de medianería”.*

Sin embargo, entra en contradicción con la normativa de aplicación general en su apartado 3.1.8.21.

*“Cada parcela mínima indivisible podrá ser cerrada o cercada con seto vivo hasta una altura máxima de 2 m. y con material de fábrica consistente en piedra viva, hasta 0,80 m. de alto, como máximo”*

Aunque esta incongruencia podría resolverse por aplicación del principio de prioridad de la norma específica sobre la general, se pretende además responder a necesidades mayores de seguridad e intimidad, así como establecer unos criterios para la medición de su altura, dada la configuración en pendiente del municipio.

#### 4.4. Contenido:

4.4.1. Modifica los retranqueos a frente de parcela y linderos, de las ordenanzas: Residencial unifamiliar grado 1, grado 2 y Tolerancia de vivienda e industria.

4.4.2. Modifica la condición general de la edificación: Cerramientos exteriores de las parcelas y las condiciones particulares para cerramientos exteriores de las parcelas de las ordenanzas, Residencial unifamiliar grado 1, Residencial unifamiliar grado 2, Residencial unifamiliar grado 3 y Tolerancia de vivienda e industria.

4.4.3. Incluye como consecuencia de los informes sectoriales la siguiente documentación:

4.4.3.1. Documentación gráfica de la vía pecuaria “Colada de la Cruz Verde a Laguna de Castrejón” que debe considerarse como Red supramunicipal de vías pecuarias, espacio libre protegido. Texto: *“Cuando se solicite por el particular cualquier tipo de título habilitante para usos del suelo deberá comprobarse por la administración municipal su posible afección al trazado de la vía pecuaria “Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón”, y si el suelo en cuestión estuviese afectado por intrusión en la vía pecuaria indicada no podrá acogerse a*



*las disposiciones de la presente Modificación Puntual, al encontrarse en dicho supuesto el dominio público pecuario, que prevalece sobre cualquier otro uso, afectado.*

4.4.3.2. Planos de alineaciones de las NNSS vigentes (P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10). Texto: *“La Modificación Puntual propuesta no supone modificación de las alineaciones oficiales vigentes. Se fija, en consecuencia, la zona de dominio público coincidiendo con las alineaciones actuales que son idénticas a las recogidas en las NNSS vigentes (planos P7, P8, P9 y P10 se adjuntan como anexo documental). Todo ello, de acuerdo con el Art. 30.1. Párrafo 4º de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Respecto a la zona de protección, considerando lo anterior, se fija el límite de esta zona haciéndolo coincidir con la zona de dominio público de acuerdo con lo previsto en el art. 31.1.pfo. 2º de la citada Ley”.*

4.4.3.3. Planos del yacimiento arqueológico CM/183/0003 Casco histórico de Zarzalejo. Planos del catálogo geográfico de Zarzalejo. Señalamiento de bienes catalogados o protegidos afectados por algún grado de protección dentro del ámbito de las zonas de ordenanzas incluidas en la modificación puntual.

#### 4.5. Documentación afectada:

##### 4.5.1. Cambios en las ordenanzas de las NNSS.

- Modificación de las condiciones de retranqueo mínimo en las ordenanzas Residencial unifamiliar grado 1 (Artículo 4.2.E.3 – página 63), Residencial unifamiliar grado 2 (Artículo 4.4.D.3- página 66), y Tolerancia de vivienda e industria (Artículo 4.5.D.3 – página 73).

En ordenanza residencial unifamiliar de grado 1 y de grado 2:

Texto actual	Texto propuesto
<i>“Retranqueos. - Serán, como mínimo de 3 metros a los linderos”</i>	Retranqueos. Será como mínimo de 3 metros a los linderos. Se elimina el retranqueo frontal a viario público (alineación principal) y se suprime el retranqueo a linderos, en caso de que la construcción prevista sea vivienda adosada o pareada, en cuyo caso, - por la posición de las edificaciones pareadas que condiciona la posibilidad de ubicación de las construcciones en las parcelas colindantes, al imposibilitar según la ubicación de la citada construcción el adosamiento a alguno de los linderos de estas últimas-, se requerirá la declaración de conformidad del propietario de las parcelas colindantes autorizando el adosamiento, imponiéndose la inscripción de dicha carga en el registro de la propiedad. Este último requisito no será necesario cuando la única posibilidad de edificar una parcela sea la construcción precisamente adosada o pareada, para no hacer depender la única posibilidad de edificar de un particular de la conformidad de un tercero.

En ordenanza residencial Tolerancia de vivienda e industria:

Texto actual	Texto propuesto
<i>“Retranqueos. - Serán, como mínimo de 3 m a linderos”</i>	Retranqueos. Será como mínimo de 3 metros a los linderos. Se elimina el retranqueo frontal a viario público (alineación principal).

- Modificación de la normativa de aplicación general de Condiciones generales de la edificación para los cerramientos de parcela (Art. 3.1.8.21 – página 48).

Texto actual	Texto propuesto
<p><i>“Cada parcela mínima indivisible podrá ser cerrada o cercada con seto vivo hasta una altura máxima de 2 m. y con material de fábrica consistente en piedra viva, hasta 0,80 m. de alto, como máximo”</i></p>	<p>1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos: En el frente se dispondrá un zócalo no mayor de 1,50 metros con acabados similares a la fachada, siendo el resto de tipo vegetal, cerca calada, ... hasta una altura máxima de 2 metros desde el punto medio de vía pública o propiedad colindante. Si la rasante de la vía o espacio público no es horizontal, se podrá dividir el cerramiento banqueándolo en frentes no superiores a 5 metros, garantizándose el cumplimiento de la altura máxima permitida en los puntos medios de cada tramo. A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales. Siempre y cuando se modifique el terreno natural o rasante teórica, deberá proyectarse la solución de evacuación de aguas que evite afectar con aguas a colindantes o vía pública.</p> <p>2. El resto de los linderos laterales y el posterior se resolverán de igual manera que el lindero frontal, estableciendo entre los colindantes, en su caso, las correspondientes servidumbres de medianería y con acuerdo firmado entre colindantes.</p> <p>3. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, los criterios de medición serán los siguientes:</p> <p>a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una vía pública o espacio público, el punto de cumplimiento de las alturas máximas será el de la rasante fijada.</p> <p>b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, el punto de cumplimiento de las alturas máximas será el punto medio entre los desniveles existentes.</p> <p>4. Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 y de un 1 m. para personas. La altura máxima será de 4 m., y deberán abrir hacia el interior de la parcela.</p>



- Modificación de las condiciones del cerramiento de parcela en las ordenanzas Residencial unifamiliar grado 1 (Art. 4.2.E.11 – página 64), Residencial unifamiliar grado 2 (Artículo 4.4.D.11- página 67 y 68), Residencial unifamiliar grado 3 (Artículo 4.5.D.11 – página 70) y Tolerancia de vivienda e industria (Artículo 4.8.D.11 – página 74 y 75).

Texto actual	Texto propuesto
<p><i>"Cerramiento de parcelas. - Tanto en el frente como en el primer metro de cerramientos laterales contiguos al del frente de parcela se dispondrá con un zócalo no mayor de 50 centímetros de piedra siendo el resto de tipo vegetal o cerca calada. El resto de cerramiento que no esté en contacto con vía pública o espacio libre público podrá cerrarse con elementos ciegos hasta una altura máxima de 1,50 m., estableciendo entre las colindantes, en su caso, las correspondientes servidumbres de medianería".</i></p>	<p>Cerramiento de parcelas. - Se establece la misma ordenanza que la reflejada en el párrafo 3.1.21).</p>

- Incluye en el Anexo III-A, documentación gráfica de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a Laguna de Castrejón" que debe considerarse como red supramunicipal de vías pecuarias, espacio libre protegido, mediante la reproducción del informe del Área de vías pecuarias.
- Incluye en el apartado 5.A de la memoria el texto: *"Cuando se solicite por el particular cualquier tipo de título habilitante para usos del suelo deberá comprobarse por la administración municipal su posible afección al trazado de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón", y si el suelo en cuestión estuviese afectado por intrusión en la vía pecuaria indicada no podrá acogerse a las disposiciones de la presente Modificación Puntual, al encontrarse en dicho supuesto el dominio público pecuario, que prevalece sobre cualquier otro uso, afectado.*
- Incluye en el apartado 5.B de la memoria el texto: *"La Modificación Puntual propuesta no supone modificación de las alineaciones oficiales vigentes. Se fija, en consecuencia, la zona de dominio público coincidiendo con las alineaciones actuales que son idénticas a las recogidas en las NNSS vigentes (planos P7, P8, P9 y P10 se adjuntan como anexo documental). Todo ello, de acuerdo con el Art. 30.1. Párrafo 4º de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Respecto a la zona de protección, considerando lo anterior, se fija el límite de esta zona haciéndolo coincidir con la zona de dominio público de acuerdo con lo previsto en el art. 31.1.pfo. 2º de la citada Ley".*
- Incluye en Anexo IV-A los planos del yacimiento arqueológico CM/183/0003 Casco histórico de Zarzalejo.
- Incluye en Anexo VI-B los planos del catálogo geográfico de Zarzalejo.
- Incluye en el apartado 5.D de la memoria el Señalamiento de bienes catalogados o protegidos afectados por algún grado de protección dentro del ámbito de las zonas de ordenanzas incluidas en la modificación puntual.





## 5. ANÁLISIS TÉCNICO

### 5.1. En relación con el documento

#### 5.1.1. Objeto de la modificación.

En el documento técnico presentado figuran los siguientes objetivos:

##### **4.1.1. Modificar los retranqueos de la ordenanza residencial**

El punto 4.1 de la memoria del documento técnico se refiere únicamente a la ordenanza residencial unifamiliar grado 1, cuando tal y como se establece en el punto 3 y como luego se desarrolla en el punto 4.1, se refiere a las ordenanzas residencial unifamiliar grado 1, grado 2 y Tolerancia de vivienda e industria, lo que deberá corregirse para no inducir a errores de interpretación.

##### **4.1.2. Clarificar y establecer aspectos de las condiciones de la edificación referidas a los cerramientos exteriores de las parcelas de suelo urbano.**

La definición del punto 4.2 del documento técnico es "*Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones: Alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas. Suelo urbano*", cuando lo que se desarrolla posteriormente no se refiere exclusivamente a la altura de los cerramientos exteriores, sino a la altura, acabados, criterios de medición de altura y banqueo, adaptación a la topografía o portones de entrada, por lo que su definición resulta confusa respecto al contenido y debería por tanto aclararse y referirse a Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones: Cerramientos exteriores de las parcelas. Suelo urbano.

En el punto 4.2 del documento técnico se observan las siguientes erratas en la relación del articulado a modificar: 4.4.11 cuando debería figurar 4.4.D.11 y 4.8.11 cuando debería figurar 4.8.D.11, lo que deberá corregirse.

En el punto 4.2 del documento técnico se observa que la redacción de la propuesta normativa que figura en la página 10, aunque muy similar, no se corresponde con exactitud con la redacción incluida en la ordenanza corregida que figura en el anexo 1, lo que deberá corregirse.

Se observa que la previsión del punto 4.2 de la modificación puntual recoge la alteración de la ordenanza residencial unifamiliar grado 3 (Artículo 4.5.D.11 – página 70 de las NNSS), pero no se incluye en la ordenanza corregida que figura en el anexo 1, lo que deberá corregirse. Así mismo, al corregirse la ordenanza residencial unifamiliar grado 3, se modifica la ordenanza residencial unifamiliar grado 4, puesto que sus parámetros se definen por remisión a los de la ordenanza 3 ("*En cuanto al resto de condiciones se estará a lo dispuesto para el párrafo 4.5.D.6 y siguientes.*"), cuestión que deberá incluirse en la memoria de justificación.

#### 5.1.2. Ámbito de la modificación.

En la memoria del documento técnico no figura ningún apartado específico que delimite el ámbito de afección de la modificación puntual, mientras que en el punto 2 *Objeto y ámbito de la modificación* del resumen ejecutivo se delimita por ordenanzas (Residencial grado 1, grado 2 y Tolerancia de vivienda e industria) y en el punto 4 del resumen ejecutivo *Delimitación de los ámbito en los que la ordenación proyectada altera la vigente, plano de situación y alcance* del resumen ejecutivo, se incluyen esquemas en los que se delimitan tipologías, pero no ordenanzas, e incluso se mezclan con otras tipologías que no son parte de la modificación, de forma que no queda claro el ámbito de afección.



Resulta claro así mismo, que la repercusión sobre la volumetría y condiciones edificatorias de la regulación sobre retranqueos es más significativa que sobre las condiciones del cerramiento de parcela.

Del texto que figura en el documento técnico se deduce que los ámbitos de afección de cada una de las alteraciones propuestas, son los siguientes:

La modificación de los retranqueos afecta a los terrenos correspondientes a las ordenanzas Residencial unifamiliar grado 1, grado 2 y Tolerancia de vivienda e industria.

La modificación de la condición general de la edificación, Cerramientos exteriores de las parcelas, afecta a la totalidad del suelo urbano del término municipal, aunque únicamente modifica el texto regulador en las ordenanzas Residencial unifamiliar grado 1, grado 2, grado 3, grado 4 y Tolerancia de vivienda e industria.

En la memoria del documento técnico deberá incluirse un apartado que defina el ámbito de afección de la modificación puntual, en correspondencia con el que figure en el resumen ejecutivo, que resulte claro y ajustado a los términos de la modificación.

Deberá aportarse uno o varios planos específicos de delimitación, a partir de los planos de las NNSS en los que figuran las ordenanzas concretas, en los que se identifique el ámbito afectado por la modificación del parámetro urbanístico de retranqueos.

Deberá suprimirse, aclararse o corregirse el dato de superficie afectada por la modificación, que figura en la página 6, por no estar adecuadamente justificado *"La superficie afectada por la modificación aproximadamente es de 43,96 hectáreas"*.

## **5.2. En relación con el Planeamiento vigente**

### **5.2.1. Modelo urbano**

La memoria de las NNSS vigentes planifica un modelo urbano en el que diferencia tres áreas discontinuas: Núcleo antiguo o pueblo de Zarzalejo, Barrio de la estación y Colonia Peña Rosal y establece los siguientes objetivos para las NNSS:

- No clasificar suelo urbanizable, pues dada la experiencia adquirida, ello equivale no sólo a congelar un suelo con unas expectativas que no se cumplirán ni a corto ni a medio plazo, sino también a incrementar las cargas impositivas sobre los propietarios de dicho suelo.
- Tratar, a través de las Normas, de sacar al mercado de la vivienda los solares y edificios deficientes de los núcleos urbanos.
- Establecer una delimitación de suelo urbano lo más amplia posible dentro de unas perspectivas de crecimiento lógico y que a su vez no dificulte, en un futuro plan, el enganche a los núcleos de posibles actuaciones.
- Definir una normativa urbanística de fácil lectura e interpretación por parte de los usuarios.

El documento justifica la necesidad de la modificación puntual en el cumplimiento del segundo objetivo de la memoria de las NNSS, para mediante la resolución de incongruencias existentes en las normas urbanísticas, resolver situaciones actuales de fuera de ordenación por incumplimiento del parámetro de retranqueos y permitir la regularización de edificaciones que no lo cumplen, así como la salida al mercado de parcelas que no podrían sustentar edificaciones, cumpliendo así el objetivo indicado.

La redacción de los artículos modificados resulta confusa y difícil de interpretar, debido a que intenta resolver muchas circunstancias en párrafos únicos, no utiliza los términos literales definidos en las NNSS para los conceptos urbanísticos, mezcla justificación con texto normativo o integra cuestiones del ámbito civil en la ordenación urbanística. No cumple por tanto el cuarto objetivo del modelo urbano de las NNSS de Zarzalejo en el que se propone definir una normativa urbanística de fácil lectura e





interpretación. Para resolver esta cuestión se sugiere definir el caso general e incorporar en apartados subsidiarios claramente delimitados las posibles excepciones al caso general.

### **5.3. En relación con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

A salvo de lo indicado en el apartado 5.1 del presente informe, respecto a la corrección documental y a la necesidad de completar su contenido o de lo que se informa en el siguiente apartado respecto al interés general y el resumen ejecutivo de la modificación puntual, no se observan incidencias sobre el cumplimiento de las prescripciones incluidas en la ley en la alteración de las NNSS que se propone.

### **5.4. En relación con el RDL 7/2015 TRLSR**

#### **5.4.1. Interés general:**

En la memoria del documento técnico no figura ningún apartado específico que incluya de forma expresa el interés general de la modificación, mientras que en el punto 3 *Justificación de la modificación propuesta* figura la siguiente justificación:

*“La presente Modificación Puntual de Planeamiento se considera de INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL, puesto que se plantea con el objetivo de mejorar los servicios a la población. En su día se estableció como uno de los objetivos de las propias Normas vigentes tratar de sacar al mercado de vivienda los solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos (Barrio Antiguo y Estación), sin embargo, en la redacción concreta del articulado se incurrieron en incongruencias y deficiencias que han supuesto la imposibilidad de cumplir con el citado objetivo y dificultar precisamente la salida al mercado de los edificios tradicionales de Zarzalejo y la renovación de los ubicados en el centro de los dos núcleos urbanos que componen el municipio”*

La mención realizada en el resumen ejecutivo de *“mejorar los servicios a la población”*, a juicio del técnico que informa, no queda adecuadamente justificada con el contenido de la propuesta presentada, al mezclarse con uno de los objetivos de la memoria de aprobación de las NNSS sin que se profundice en una explicación necesaria de la forma en que se pretende conseguir. Se observa más bien una relación con el artículo 3.3.c del RDL 7/2015, dentro de las competencias de la función pública de organización del uso del suelo del Ayuntamiento de forma que se promuevan las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos sean reales y efectivos tal y como exige el artículo 3.4, mediante una adecuada regulación de las normas urbanísticas que contiene el planeamiento.

Deberá constar, tanto en la memoria del documento técnico como en el resumen ejecutivo, el interés público de la Modificación de las Normas Subsidiarias de forma clara y patente, en cumplimiento del Artículo 4 del RDL 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en lo referente a su motivación concreta y la expresión de los intereses generales a los que sirve, de aquellos definidos en el artículo 3.

#### **5.4.2. Resumen ejecutivo:**

Deberá adaptarse la redacción del resumen ejecutivo incluido en el expediente a las cuestiones indicadas en el presente informe, en lo relativo a Objeto de la modificación y Ámbito.

### **5.5. En relación con Otros Textos Legislativos**

#### **5.5.1. Cumplimiento de la Ley 37/2003 del Ruido**

En el texto de la modificación no se hace referencia a la justificación de cumplimiento de la Ley del Ruido, más allá de citar, en el punto 5 del documento técnico, el condicionante ambiental incluido en el Informe Ambiental Estratégico: *“... De igual forma deberá velar porque se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite*





*aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica”*

Deberá aportarse una justificación de cumplimiento de la Ley del Ruido, o en su caso de ausencia de afección a lo regulado en la norma por los objetivos de la modificación puntual.

**“Artículo 17 Planificación territorial**

*La planificación y el ejercicio de competencias estatales, generales o sectoriales, que incidan en la ordenación del territorio, la planificación general territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en esta ley, en las normas dictadas en su desarrollo y en las actuaciones administrativas realizadas en ejecución de aquellas.”*

**5.5.2. Accesibilidad y condiciones de acceso**

En el documento 17 del expediente administrativo se incluye informe técnico suscrito por el arquitecto municipal en el que se justifica que la modificación propuesta no afecta a la legislación vigente en materia de accesibilidad.

**5.6. En relación con los Informes Sectoriales**

**5.6.1. Informe Ambiental Estratégico**

Consta en el expediente Informe Ambiental Estratégico, emitido por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de fecha 18/10/2020, en el que se concluye:

*“De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta que se desarrolla íntegramente en suelo urbano y que no clasifica, ni califica suelo, ni modifica la asignación de usos e intensidades en los ámbitos del territorio al que afecta, esta Dirección General no aprecia que la Modificación Puntual pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.”*

Incluyendo a continuación consideraciones que se deberán tener en cuenta en el contenido de la Modificación Puntual:

*“Cualquier modificación sobre lo previsto que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*

*El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.”*

Deberá tenerse en cuenta lo informado en el punto 5.5.1 del presente informe.





5.6.2. Informe en materia de vías pecuarias con relación al documento de la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento de Zarzalejo, emitido por el Área de vías pecuarias de la DG de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, de fecha 09/06/2020, de carácter favorable condicionado a:

*"En los todos los documentos y planos deberá estar grafiada la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón" con una trama clara y continua, con toda su anchura y longitud, e incluirse en la leyenda con la calificación "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido" sin que ningún otro uso prevalezca sobre del dominio público pecuario.*

- 1.- *No se afecte al trazado legal de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón".*
- 2.- *Las parcelas afectadas con una presunta intrusión sobre la vía pecuaria no podrán acogerse a esta Modificación Puntual porque se ve afectado el dominio público pecuario que prevalece sobre cualquier otro uso. Se adjuntan imágenes de la citada vía pecuaria desde su entrada por Zarzalejo pueblo hasta su salida por Zarzalejo Estación."*

Conforme figura en el apartado 5 *Contenido global ...*, del documento técnico, para dar respuesta al condicionante, se ha incluido en la modificación como anexo III-A y B el informe en materia de vías pecuarias, en el que figura información gráfica de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón".

En el apartado 5 se incluye el siguiente texto: *"... la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón" que ha de considerarse como Red supramunicipal Vías pecuarias. Espacio libre protegido"*.

Así mismo, se incluye el siguiente texto: *"Cuando se solicite por el particular cualquier tipo de título habilitante para usos del suelo deberá comprobarse por la administración municipal su posible afección al trazado de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón", y si el suelo en cuestión estuviese afectado por intrusión en la vía pecuaria indicada no podrá acogerse a las disposiciones de la presente Modificación Puntual, al encontrarse en dicho supuesto el dominio público pecuario, que prevalece sobre cualquier otro uso, afectado",* sin embargo este texto adaptado, deberá incluirse en la documentación normativa de las NNSS para que cause los efectos previstos en el condicionante, considerándose necesario que al menos figure en el artículo 3.1.2 *Retranqueos y alineaciones* de las Normas urbanísticas.

5.6.3. Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e infraestructuras digitales del Ministerio de Asuntos económicos y transformación digital, de fecha 23/07/2020, de carácter favorable.

5.6.4. Sugerencias de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transporte, movilidad e infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Conforme figura en el apartado 5 *Contenido global ...*, del documento técnico, para dar respuesta a las sugerencias, se ha incluido en la modificación como anexo IV los planos de alineaciones de las NNSS vigentes: P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10.

Así mismo, se incluye el siguiente texto: *"La Modificación Puntual propuesta no supone modificación de las alineaciones oficiales vigentes. Se fija, en consecuencia, la zona de dominio público coincidiendo con las alineaciones actuales que son idénticas a las recogidas en las NNSS vigentes (planos P7, P8, P9 y P10 se adjuntan como anexo documental). Todo ello, de acuerdo con el Art. 30.1. Párrafo 4º de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Respecto a la zona de protección, considerando lo anterior, se fija el límite de esta zona haciéndolo coincidir con la zona de dominio público de acuerdo con lo previsto en el art. 31.1.pfo. 2º de la citada Ley"*





En el documento técnico figura que el texto anterior se incluye como texto normativo, sin figurar en la documentación normativa de las NNSS, sin embargo, parece más propio de la memoria justificativa. Deberá aclararse este aspecto, e incluir el informe de la DG de Carreteras en el expediente.

5.6.5. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, de fecha 09/12/2020, sin carácter concluyente, en el que se solicita:

*"En consecuencia deben incorporarse al contenido del documento de la Modificación de referencia, el yacimiento arqueológico o paleontológico documentado; CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO, y demás bienes inmuebles que procedan."*

Conforme figura en el apartado 5 *Contenido global ...*, del documento técnico, para dar respuesta al condicionante, se ha incluido en la modificación como anexo IV-A los planos del yacimiento arqueológico o paleontológico documentado CM/183/0003 Casco Histórico de Zarzalejo, que se corresponden con los C-1, C-2 y C-3 del catálogo de bienes vigente en Zarzalejo y como anexo VI-B los planos del catálogo geográfico de Zarzalejo. Así mismo, se señalan como bienes catalogados o protegidos sels Inmuebles.

Deberá solicitarse informe complementario a la DG de Patrimonio cultural, referido al cumplimiento del requerimiento y el sentido del informe.

5.6.6 Informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

Se considera necesario el Informe de esta Dirección General, por el objeto de la Modificación presentada.

Lo informado respecto a informes sectoriales con contenido de carácter técnico urbanístico, se indica sin perjuicio de aquello que se determine respecto al cumplimiento del análisis de impacto normativo o de la legislación urbanística o sectorial de ámbito jurídico, pero necesario para la correcta tramitación de la Modificación Puntual.

## 5.7. En relación con las Alegaciones presentadas

Según el Informe propuesta de secretaría de fecha 29/12/2020, ha habido una alegación presentada fuera del plazo del trámite de información pública por D. Mariano Ventura Redondo.

## 6. ANÁLISIS JURÍDICO

Analizada la tramitación llevada a cabo en sede municipal para la aprobación de la *"Modificación Puntual las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente"*, puede entenderse que, con carácter general, ésta reúne los requisitos legalmente exigidos para su aprobación. No obstante, deberá aportarse:

- Informe del Secretario de la Corporación, previo a la adopción de los acuerdos de Aprobación Inicial, subsanaciones de Aprobación inicial y aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento, preceptivo para la adopción de acuerdos para los que se exija como en el supuesto del planeamiento general, una mayoría especial, todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 54.1. del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, de 18 de abril de 1986. (y en el art. 173.1.b) Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre Reglamento, Organización y Funcionamiento y Régimen jurídico de las entidades Locales.
- Certificado original emitido por el Secretario de la Corporación respecto de la aprobación inicial de la Modificación Puntual de referencia, toda vez que solo figura escaneado como parte integrante del Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 9 de diciembre de 2020.



- El documento técnico, una vez subsanado y completado según lo señalado en este informe, deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo con las formalidades y requisitos que le son de aplicación, con carácter previo a instar su aprobación definitiva ante esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, debiendo aportarse Certificado del Secretario respecto de este trámite.

- Los documentos deberán estar debidamente diligenciados tal y como se especifica en el artículo 128.5 en relación con el 138.2 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Con el fin de adecuarnos al procedimiento establecido por la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para remitir los expedientes de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo, en cualquiera de las fases de su tramitación y aprobación, por parte del Ayuntamiento de Zarzalejo se deberá:

- Remitir la documentación a través de la plataforma **Almacén** <https://ssweb.seap.minhap.es/almacen/>. Para ello, una vez depositada la documentación en el citado servidor, se deberá presentar por registro el oficio de remisión mediante el enlace "Presentación de escritos y comunicaciones" de la sede electrónica de la Comunidad de Madrid. En caso de no estar dado de alta en Almacén, para acceder se podrá solicitar usuario a través de LDAP (Minhap) o Autentic@ <https://autentica.redsara.es>

- En el oficio de remisión se deberá especificar el tipo de documento urbanístico, su título, el número de ficheros (o archivos) y un índice de la documentación aportada (y el fichero o archivo en el que se localizan), indicando que esta documentación se ha remitido a través de la plataforma **Almacén**, y adjuntando el justificante de su depósito. Con el objetivo de agilizar la descarga, se recomienda enviar el oficio de remisión y el justificante de **Almacén** a la Dirección General de Urbanismo mediante correo electrónico ([dqurbanismo@madrid.org](mailto:dqurbanismo@madrid.org)).

- Además, el expediente que se remita deberá contener una diligencia del secretario del órgano que lo haya aprobado donde se indiquen individualmente los documentos técnicos que forman parte del mismo, nombrándolos e identificándolos con el archivo y el CSV correspondiente, sin perjuicio del índice general y foliado correspondiente del conjunto del expediente. En cualquier caso, deberá aportarse siempre el documento técnico definitivo y completo que haya sido sometido a aprobación, sin perjuicio de los documentos anteriores que hayan existido dejando claro este aspecto.

- Toda vez que se trata de un expediente que se remite para su aprobación definitiva se especificará con claridad en el escrito de remisión el objeto de la misma (SOLICITUD DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE...). Se deberá remitir por separado el expediente administrativo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal y la documentación técnica, que deberá estar debidamente diligenciada y contendrá todos los documentos definitivos. No se admitirán documentos técnicos parciales o con partes diligenciadas en fechas diferentes, debe aprobarse y diligenciarse un único documento refundido.

## 7. CONCLUSIÓN

Conforme a lo expuesto se informa que procede requerir al Ayuntamiento de Zarzalejo al objeto de que complete y subsane el expediente de la *"Modificación Puntual de las NNSS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente"*, en los términos señalados en el presente informe urbanístico, en concreto lo señalado en los apartados siguientes:

### Análisis Técnico:

### En relación con el Documento:





### 5.1.1. Objeto de la modificación.

#### ***Modificar los retranqueos de la ordenanza residencial***

El punto 4.1 de la memoria del documento técnico se refiere únicamente a la ordenanza residencial unifamiliar grado 1, cuando tal y como se establece en el punto 3 y como luego se desarrolla en el punto 4.1, se refiere a las ordenanzas residencial unifamiliar grado 1, grado 2 y Tolerancia de vivienda e industria, lo que deberá corregirse para no inducir a errores de interpretación.

#### ***Clarificar y establecer aspectos de las condiciones de la edificación referidas a los cerramientos exteriores de las parcelas de suelo urbano.***

La definición del punto 4.2 del documento técnico es *“Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones: Alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas. Suelo urbano”*, cuando lo que se desarrolla posteriormente no se refiere exclusivamente a la altura de los cerramientos exteriores, sino a la altura, acabados, criterios de medición de altura y banqueo, adaptación a la topografía o portones de entrada, por lo que su definición resulta confusa respecto al contenido y debería por tanto aclararse y referirse a Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones: Cerramientos exteriores de las parcelas. Suelo urbano.

En el punto 4.2 del documento técnico se observan las siguientes erratas en la relación del articulado a modificar: 4.4.11 cuando debería figurar 4.4.D.11 y 4.8.11 cuando debería figurar 4.8.D.11, lo que deberá corregirse.

En el punto 4.2 del documento técnico se observa que la redacción de la propuesta normativa que figura en la página 10, aunque muy similar, no se corresponde con exactitud con la redacción incluida en la ordenanza corregida que figura en el anexo 1, lo que deberá corregirse.

Se observa que la previsión del punto 4.2 de la modificación puntual recoge la alteración de la ordenanza residencial unifamiliar grado 3 (Artículo 4.5.D.11 – página 70 de las NNSS), pero no se incluye en la ordenanza corregida que figura en el anexo 1, lo que deberá corregirse. Así mismo, al corregirse la ordenanza residencial unifamiliar grado 3, se modifica la ordenanza residencial unifamiliar grado 4, puesto que sus parámetros se definen por remisión a los de la ordenanza 3 (*“En cuanto al resto de condiciones se estará a lo dispuesto para el párrafo 4.5.D.6 y siguientes.”*), cuestión que deberá incluirse en la memoria de justificación.

### 5.1.2. Ámbito de la modificación.

En la memoria del documento técnico deberá incluirse un apartado que defina el ámbito de afección de la modificación puntual, en correspondencia con el que figure en el resumen ejecutivo, que resulte claro y ajustado a los términos de la modificación.

Deberá aportarse uno o varios planos específicos de delimitación, a partir de los planos de las NNSS en los que figuran las ordenanzas concretas, en los que se identifique el ámbito afectado por la modificación del parámetro urbanístico de retranqueos.

Deberá suprimirse, aclararse o corregirse el dato de superficie afectada por la modificación, que figura en la página 6, por no estar adecuadamente justificado *“La superficie afectada por la modificación aproximadamente es de 43,96 hectáreas”*.

#### **En relación con el Planeamiento vigente**

La redacción de los artículos modificados resulta confusa y difícil de interpretar, debido a que intenta resolver muchas circunstancias en párrafos únicos, no utiliza los términos literales definidos en las





NNSS para los conceptos urbanísticos, mezcla justificación con texto normativo o integra cuestiones del ámbito civil en la ordenación urbanística. No cumple por tanto el cuarto objetivo del modelo urbano de las NNSS de Zarzalejo en el que se propone definir una normativa urbanística de fácil lectura e interpretación. Para resolver esta cuestión se sugiere definir el caso general e incorporar en apartados subsidiarios claramente delimitados las posibles excepciones al caso general.

## **En relación con el RDL 7/2015 TRLSR**

### **5.4.1. Interés general:**

La mención realizada en el resumen ejecutivo de *“mejorar los servicios a la población”*, a juicio del técnico que informa, no queda adecuadamente justificada con el contenido de la propuesta presentada, al mezclarse con uno de los objetivos de la memoria de aprobación de las NNSS sin que se profundice en una explicación necesaria de la forma en que se pretende conseguir. Se observa más bien una relación con el artículo 3.3.c del RDL 7/2015, dentro de las competencias de la función pública de organización del uso del suelo del Ayuntamiento de forma que se promuevan las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos sean reales y efectivos tal y como exige el artículo 3.4, mediante una adecuada regulación de las normas urbanísticas que contiene el planeamiento.

Deberá constar, tanto en la memoria del documento técnico como en el resumen ejecutivo, el interés público de la Modificación de las Normas Subsidiarias de forma clara y patente, en cumplimiento del Artículo 4 del RDL 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en lo referente a su motivación concreta y la expresión de los intereses generales a los que sirve, de aquellos definidos en el artículo 3.

### **5.4.2. Resumen ejecutivo:**

Deberá adaptarse la redacción del resumen ejecutivo incluido en el expediente a las cuestiones indicadas en el presente informe, en lo relativo a Objeto de la modificación y Ámbito.

## **En relación con Otros Textos Legislativos**

### **5.5.1. Cumplimiento de la Ley 37/2003 del Ruido**

Deberá aportarse una justificación de cumplimiento de la Ley del Ruido, o en su caso de ausencia de afectación a lo regulado en la norma por los objetivos de la modificación puntual.

## **En relación con los Informes Sectoriales**

### **5.6.1. Informe Ambiental Estratégico**

Deberá tenerse en cuenta lo informado en el punto 5.1 del presente informe.

### **5.6.2. Informe en materia de vías pecuarias**

Así mismo, se incluye el siguiente texto: *“Cuando se solicite por el particular cualquier tipo de título habilitante para usos del suelo deberá comprobarse por la administración municipal su posible afectación al trazado de la vía pecuaria “Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón”, y si el suelo en cuestión estuviese afectado por intrusión en la vía pecuaria indicada no podrá acogerse a las disposiciones de la presente Modificación Puntual, al encontrarse en dicho supuesto el dominio público pecuario, que prevalece sobre cualquier otro uso, afectado”,* sin embargo este texto adaptado, deberá incluirse en la documentación normativa de las NNSS para que cause los efectos previstos en el condicionante, considerándose necesario que al menos figure en el artículo 3.1.2 *Retranqueos y alineaciones* de las Normas urbanísticas.





#### 5.6.4. Sugerencias de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transporte, movilidad e infraestructuras.

Así mismo, se incluye el siguiente texto: *"La Modificación Puntual propuesta no supone modificación de las alineaciones oficiales vigentes. Se fija, en consecuencia, la zona de dominio público coincidiendo con las alineaciones actuales que son idénticas a las recogidas en las NNSS vigentes (planos P7, P8, P9 y P10 se adjuntan como anexo documental). Todo ello, de acuerdo con el Art. 30.1. Párrafo 4º de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Respecto a la zona de protección, considerando lo anterior, se fija el límite de esta zona haciéndolo coincidir con la zona de dominio público de acuerdo con lo previsto en el art. 31.1.pfo. 2º de la citada Ley"*

En el documento técnico figura que el texto anterior se incluye como texto normativo, sin figurar en la documentación normativa de las NNSS, sin embargo, parece más propio de la memoria justificativa. Deberá aclararse este aspecto, e incluir el informe de la DG de Carreteras en el expediente.

#### 5.6.5. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Deberá solicitarse informe complementario a la DG de Patrimonio cultural, referido al cumplimiento del requerimiento y al sentido del informe.

#### 5.6.6 Informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

Se considera necesario el Informe de esta Dirección General, por el objeto de la Modificación presentada.

#### **Análisis Jurídico:**

Se deberá cumplimentar todo lo indicado en el epígrafe 6 del presente informe urbanístico.

Deberá acompañarse una adenda o anexo en el que se precise la página y/o planos, o nuevos documentos/informes que den respuesta a las consideraciones expuestas.

En Madrid a la fecha de la firma:

#### **EL TÉCNICO INFORMANTE**

Firmado digitalmente por: SANZ DEL SOL CARLOS  
 Fecha: 2021.06.03 08:32

**Vº Bº**  
**LA JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 3**

Firmado digitalmente por: GONZÁLEZ FERNÁNDEZ SUSANA  
 Fecha: 2021.06.03 08:28

#### **LA TÉCNICO JURÍDICO**

Firmado digitalmente por: PACHÓN GARCÍA BEGOÑA  
 Fecha: 2021.06.02 20:17

**Vº Bº**  
**LA JEFA DEL ÁREA DE TRAMITACIÓN Y  
 RESOLUCIÓN DE PROCEDIMIENTOS**

Firmado digitalmente por: MARTIN HERNAN JULIA  
 Fecha: 2021.06.02 20:21





Dirección General de Vivienda y Rehabilitación  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Ref: 10/537292.9/21

**EXPTE.:** AP: 52/21

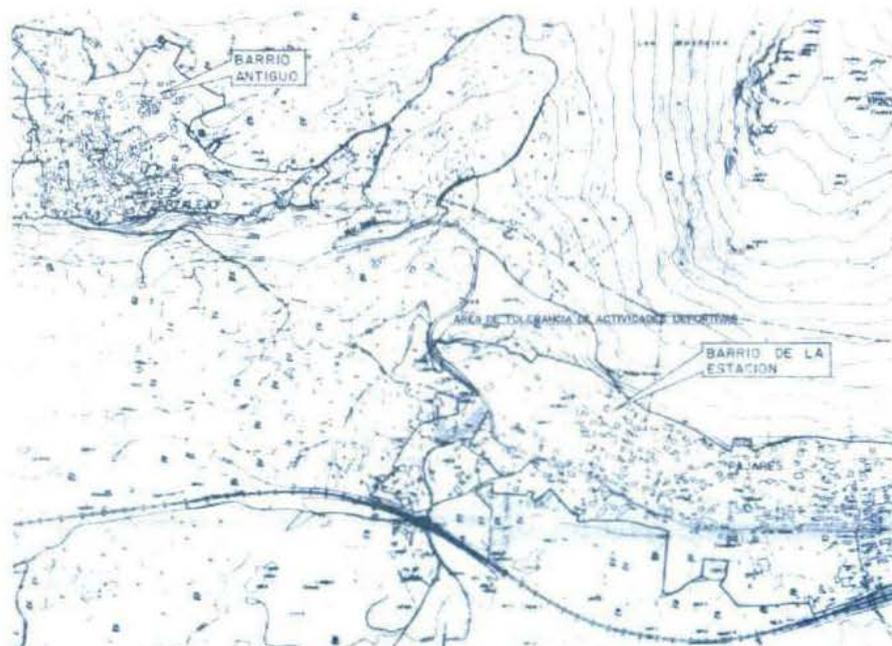
**ASUNTO:** Solicitud de informe de conformidad con el art.57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

**REMITENTE:** Ayuntamiento de Zarzalejo.

**INFORME:** El planeamiento general vigente en el término municipal de Zarzalejo está constituido por las NNSS aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 19 de junio de 1986 (BOCM 12/8/1986).

El Catálogo de Bienes Protegidos fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno el 14 de julio de 1992 (BOCM 30/10/1992).

Los Normas vigentes establecieron como uno de los objetivos tratar de sacar al mercado de vivienda los solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos (Barrio Antiguo y Estación), sin embargo, en la redacción concreta del articulado se incurrieron en incongruencias y deficiencias que han supuesto la imposibilidad de cumplir con el citado objetivo produciendo el efecto contrario.

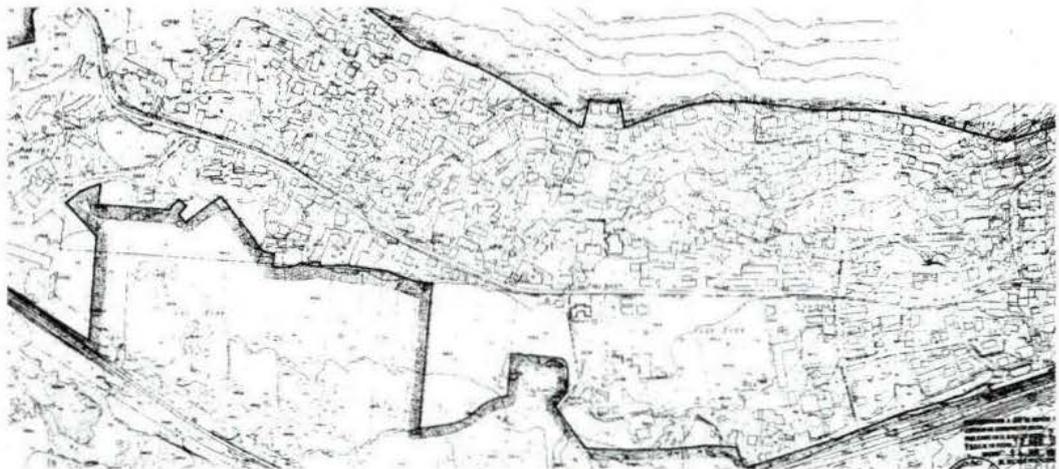


Fuente: NNSS 1986





*Barrio antiguo*  
Fuente: NNSS 1986



*Barrio de la Estación*  
Fuente: NNSS 1986





La Modificación se extiende a dos aspectos concretos de la ordenación, que generan problemas en cuanto a su aplicación práctica:

- La modificación de los retranqueos de las fichas de ordenanza Residencial Unifamiliar Grados 1 y 2 a frente de parcela y linderos, con el objeto de que un número importante de edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro.

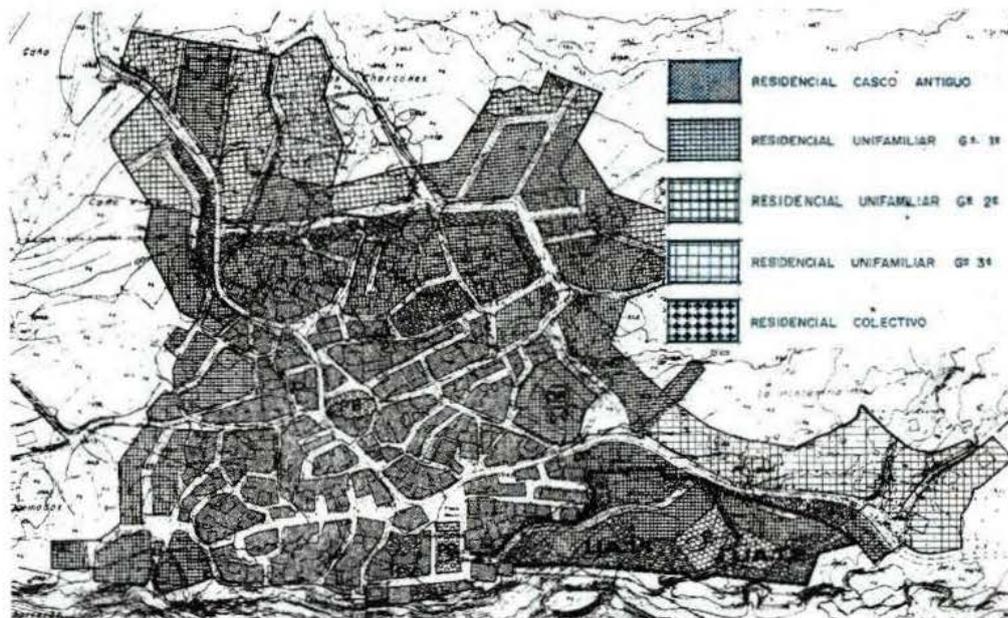
Según lo establecido en la ordenanza (Residencial Unifamiliar Grado 1 y 2), para poder edificar hay que retranquearse al menos 3 m al frente de la parcela, vial público (alineación principal) y 3 m. a linderos, lo cual a su vez resulta incompatible con la propia regulación establecida para dichas zonas de ordenanza que prevén la posibilidad de que la edificación se pueda realizar pareada o adosada.

Asimismo, el cumplimiento estricto de la ficha supone la inedificabilidad de determinadas parcelas que, por su superficie, no pueden cumplir frente de fachada y retranqueos, o simplemente retranqueos quedándose sin área de movimiento. Porque los retranqueos condicionan evidentemente la ocupación de un terreno al limitar la zona de movimiento que se puede utilizar de la superficie del solar.

En el caso de la ordenanza de tolerancia de vivienda e industria, se producen muchas situaciones incongruentes al existir en la zona edificaciones (viviendas) anteriores a la entrada en vigor de las NNSS, que según la ficha se consideran consolidadas con su parcela, que no cumplen retranqueos, y en las que sería susceptibles de realizarse edificios para las instalaciones que alberguen actividades, pero que, por otro lado, no pueden autorizarse por entrar en conflicto con los parámetros de los citados retranqueos al exigirse que las naves estén adosadas a las vivienda (4.8.D.7). Resultando, que no serían edificables por no poder cumplirse ambas condiciones.

Por lo tanto, se propone eliminar el retranqueo frontal a viario público (alineación principal). Y suprimir el retranqueo a linderos, en caso de que la construcción prevista sea vivienda adosada o pareada, en cuyo caso, - por la posición de las edificaciones pareadas que condiciona la posibilidad de ubicación de las construcciones en las parcelas colindantes, al imposibilitar según la ubicación de la citada construcción el adosamiento a alguno de los linderos de estas últimas-, se requerirá la declaración de conformidad del propietario de las parcelas colindantes autorizando el adosamiento.





Plano de calificación del suelo en el Barrio Antiguo

Fuente: NNSS 1986

- Clarificar y establecer un aspecto concreto de las condiciones de las edificaciones: Las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas.

En las Norma General 21 de las NNSS se dispone que cada parcela podrá ser cerrada o cercada en las condiciones establecidas en cada clave de ordenanza.

Y específicamente, dispone lo siguiente:

"Cerramiento de parcelas.- Tanto en el frente como en el primer metro de cerramientos laterales contiguos al del frente de parcela se dispondrá con un zócalo no mayor de 50 centímetros de piedra siendo el resto de tipo vegetal o cerca calada. El resto de cerramiento que no esté en contacto con vía pública o espacio libre público podrá cerrarse con elementos ciegos hasta una altura máxima de 1,50 m., estableciendo entre los colindantes, en su caso, las correspondientes servidumbres de medianería".

Sin embargo, lo anterior entra en contradicción con la normativa de aplicación general establecida en el capítulo 3. Normas generales, que en su apartado 3.1.21 referente a normas generales de edificación establece: "Cada parcela mínima indivisible podrá ser cerrada o cercada con seto vivo hasta una altura máxima de 2 m. y con material de fábrica consistente en piedra viva, hasta 0,80 m. de alto, como máximo".

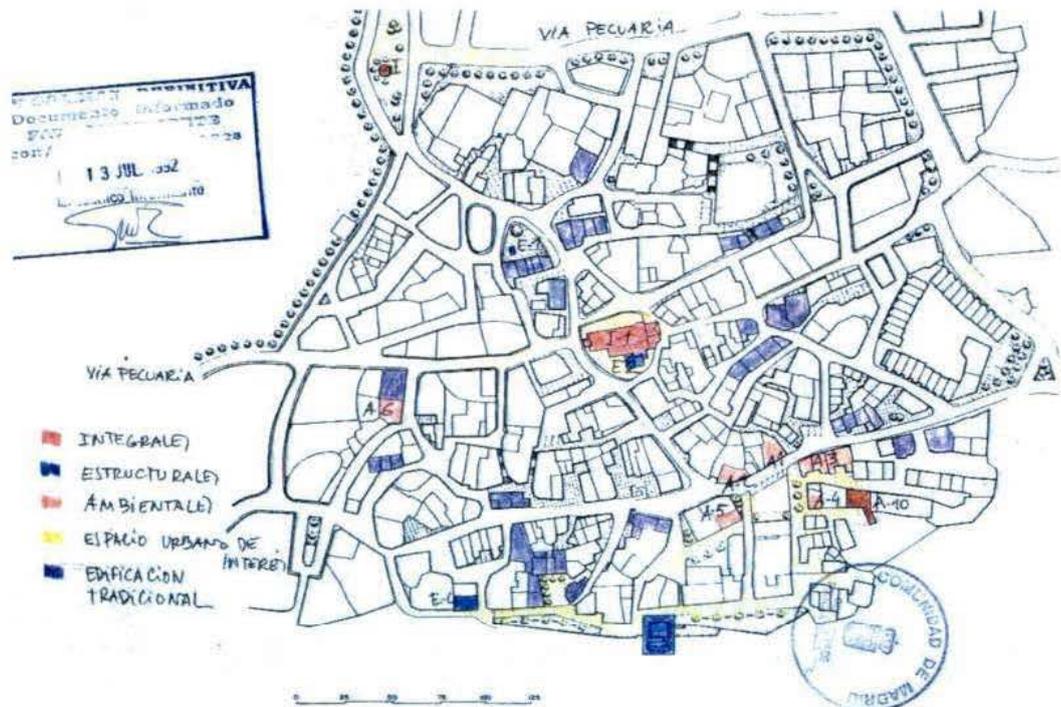


Se propone, a través de la presente modificación que, "tanto en el frente como en el primer metro de cerramientos laterales contiguos al del frente de parcela podrá resolverse mediante los siguientes elementos: en el frente se dispondrá un zócalo no mayor de 1,50 metros con acabados similares a la fachada, siendo el resto de tipo vegetal, cerca calada, ... hasta una altura máxima de 2 metros desde el punto medio de vía pública o propiedad colindante. (...)"

La Modificación Puntual propuesta afecta a edificaciones y construcciones existentes, o aquellas que se puedan realizar, pero ya previstas en el planeamiento actualmente en vigor.

Los bienes catalogados o protegidos que pudieran estar afectados por algún grado de protección se encuentran principalmente en el barrio antiguo bajo la ordenanza de Residencial Casco Antiguo que no es objeto de la Modificación Puntual propuesta. Por tanto el primer objeto de esta Modificación Puntual no afecta al patrimonio arquitectónico protegido y no procede pronunciamiento de este centro directivo.

No obstante, sobre los bienes catalogados se antepone un régimen de protección y de obras que prevalece sobre la aplicación de la ordenanza correspondiente, no siendo de aplicación el régimen de fuera de ordenación aludido como uno de los motivos por los que se elabora la presenta modificación.





Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Plano de Catálogo

Fuente: Catálogo 1992

Respecto a la modificación de los cerramientos de parcela, al modificarse la normativa de aplicación general de condiciones generales de la edificación para los cerramientos de parcela (Art.3.1.8.21 – página 48), queda incluida la edificación dispuesta en la zona de **ordenanza Residencial Casco Antiguo**, pudiendo producirse una afección en la imagen urbana característica y tradicional del núcleo.

Texto actual	Texto propuesto
<p><i>"Cada parcela mínima indivisible podrá ser cerrada o cercada con seto vivo hasta una altura máxima de 2 m. y con material de fábrica consistente en piedra viva, hasta 0,80 m. de alto, como máximo"</i></p>	<p><i>1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos: En el frente se dispondrá un zócalo no mayor de 1,50 metros con acabados similares a la fachada, siendo el resto de tipo vegetal, cerca calada, ... hasta una altura máxima de 2 metros desde el punto medio de vía pública o propiedad colindante. (...)</i></p>

**CONCLUSIÓN:** Éste Área de Proyectos y Obras, en lo que es materia relacionada con la protección del patrimonio arquitectónico, competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, informa **desfavorablemente** la "Modificación puntual de las normas subsidiarias de Zarzalejo para la precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente" debiéndose excluirse del ámbito de aplicación la Ordenanza de Casco Antiguo en lo que se refiere a la modificación de los cerramientos.

Madrid, a fecha de firma  
**EL JEFE DE LA UNIDAD TÉCNICA  
 DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

Firmado digitalmente por: ARCEDIANO SEGURA JESÚS  
 Fecha: 2021.10.22 10:58

V ° B°

**EL JEFE DE ÁREA DE PROYECTOS Y OBRAS**

Firmado digitalmente por: BENAVENTE GAONA MARIANO  
 Fecha: 2021.10.22 11:11

Conforme

**LA SUBDIRECTORA GENERAL DE ARQUITECTURA**

Firmado digitalmente por: ALONSO GARCÍA DEL BUSTO MARÍA DEL PILAR  
 Fecha: 2021.10.22 14:31

Conforme

**LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN**

Firmado digitalmente por: PICCIO-MARCHETTI PRADO MARÍA JOSE  
 Fecha: 2021.10.23 21:29

AP.52/21 Zarzalejo

Página 6 de 6

..\ZARZALEJO AP 52-21



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0981223798654845515328



**EXPTE.:** AP: 87/21

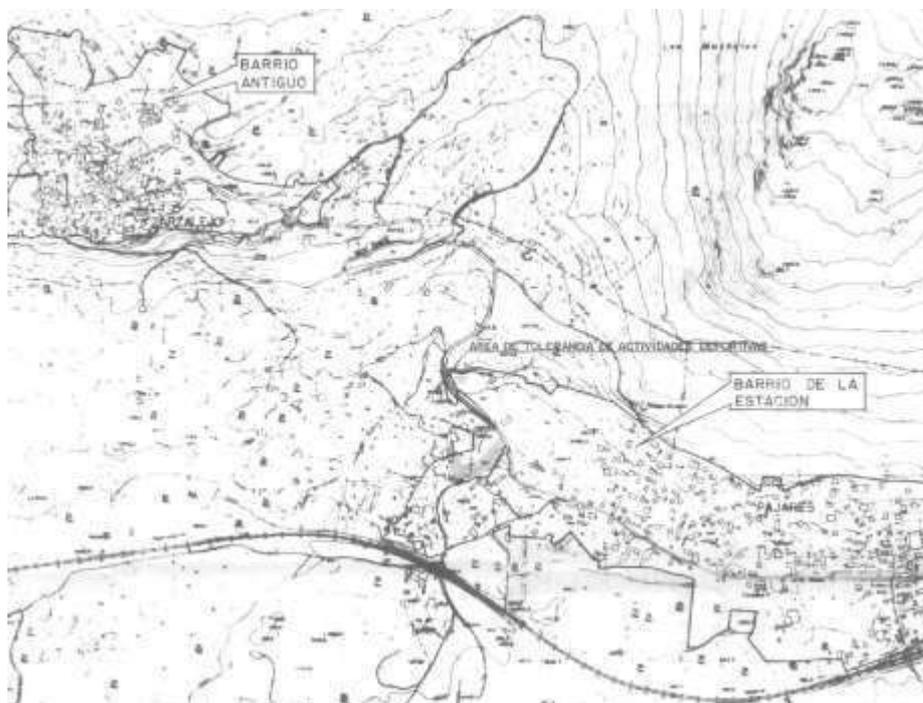
**ASUNTO:** Solicitud de informe de conformidad con el art.57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

**REMITENTE:** Ayuntamiento de Zarzalejo.

**INFORME:** El planeamiento general vigente en el término municipal de Zarzalejo está constituido por las NNSS aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 19 de junio de 1986 (BOCM 12/8/1986).

El Catálogo de Bienes Protegidos fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno el 14 de julio de 1992 (BOCM 30/10/1992).

Los Normas vigentes establecieron como uno de los objetivos tratar de sacar al mercado de vivienda los solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos (Barrio Antiguo y Estación), sin embargo, en la redacción concreta del articulado se incurrieron en incongruencias y deficiencias que han supuesto la imposibilidad de cumplir con el citado objetivo produciendo el efecto contrario.

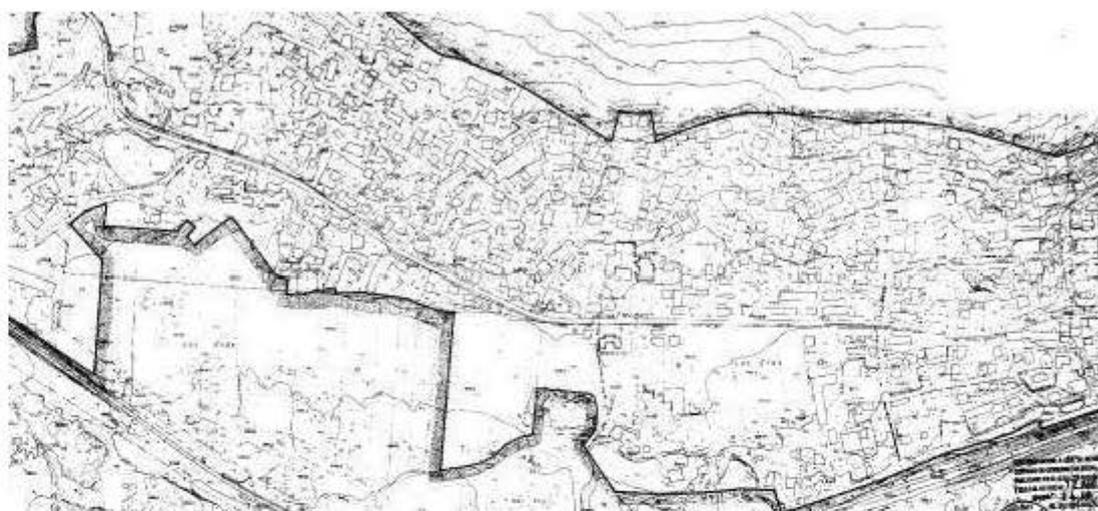


Fuente: NNSS 1986





**Barrio antiguo**  
**Fuente: NNSS 1986**



**Barrio de la Estación**  
**Fuente: NNSS 1986**



La Modificación se extiende a dos aspectos concretos de la ordenación, que generan problemas en cuanto a su aplicación práctica:

- La modificación de los retranqueos de las fichas de ordenanza Residencial Unifamiliar Grados 1 y 2 a frente de parcela y linderos, con el objeto de que un número importante de edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro.

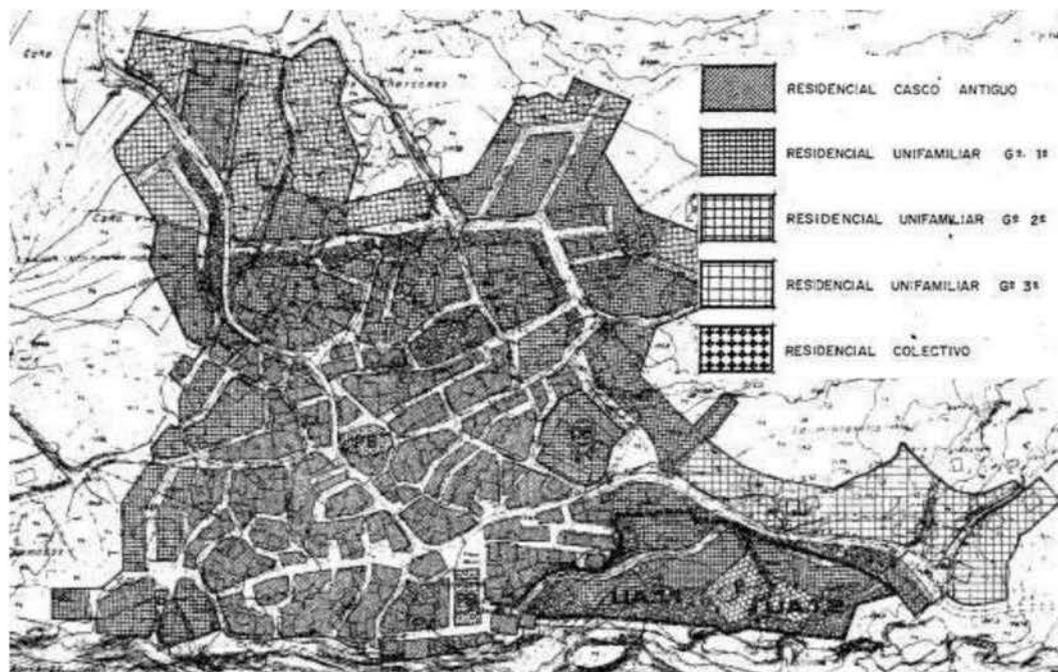
Según lo establecido en la ordenanza (Residencial Unifamiliar Grado 1 y 2), para poder edificar hay que retranquearse al menos 3 m al frente de la parcela, vial público (alineación principal) y 3 m. a linderos, lo cual a su vez resulta incompatible con la propia regulación establecida para dichas zonas de ordenanza que prevén la posibilidad de que la edificación se pueda realizar pareada o adosada.

Asimismo, el cumplimiento estricto de la ficha supone la inedificabilidad de determinadas parcelas que, por su superficie, no pueden cumplir frente de fachada y retranqueos, o simplemente retranqueos quedándose sin área de movimiento. Porque los retranqueos condicionan evidentemente la ocupación de un terreno al limitar la zona de movimiento que se puede utilizar de la superficie del solar.

En el caso de la ordenanza de tolerancia de vivienda e industria, se producen muchas situaciones incongruentes al existir en la zona edificaciones (viviendas) anteriores a la entrada en vigor de las NNSS, que según la ficha se consideran consolidadas con su parcela, que no cumplen retranqueos, y en las que sería susceptibles de realizarse edificios para las instalaciones que alberguen actividades, pero que, por otro lado, no pueden autorizarse por entrar en conflicto con los parámetros de los citados retranqueos al exigirse que las naves estén adosadas a las vivienda (4.8.D.7). Resultando, que no serían edificables por no poder cumplirse ambas condiciones.

Por lo tanto, se propone eliminar el retranqueo frontal a viario público (alineación principal). Y suprimir el retranqueo a linderos, en caso de que la construcción prevista sea vivienda adosada o pareada, en cuyo caso, - por la posición de las edificaciones pareadas que condiciona la posibilidad de ubicación de las construcciones en las parcelas colindantes, al imposibilitar según la ubicación de la citada construcción el adosamiento a alguno de los linderos de estas últimas-, se requerirá la declaración de conformidad del propietario de las parcelas colindantes autorizando el adosamiento.





Plano de calificación del suelo en el Barrio Antiguo

Fuente: NNSS 1986

- Clarificar y establecer un aspecto concreto de las condiciones de las edificaciones: Las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas.

En las Norma General 21 de las NNSS se dispone que cada parcela podrá ser cerrada o cercada en las condiciones establecidas en cada clave de ordenanza.

Y específicamente, dispone lo siguiente:

“Cerramiento de parcelas.- Tanto en el frente como en el primer metro de cerramientos laterales contiguos al del frente de parcela se dispondrá con un zócalo no mayor de 50 centímetros de piedra siendo el resto de tipo vegetal o cerca calada. El resto de cerramiento que no esté en contacto con vía pública o espacio libre público podrá cerrarse con elementos ciegos hasta una altura máxima de 1,50 m., estableciendo entre los colindantes, en su caso, las correspondientes servidumbres de medianería”.

Sin embargo, lo anterior entra en contradicción con la normativa de aplicación general establecida en el capítulo 3. Normas generales, que en su apartado 3.1.21 referente a normas generales de edificación establece: “Cada parcela mínima indivisible podrá ser cerrada o cercada con seto vivo hasta una altura máxima de 2 m. y con material de fábrica consistente en piedra viva, hasta 0,80 m. de alto, como máximo”.

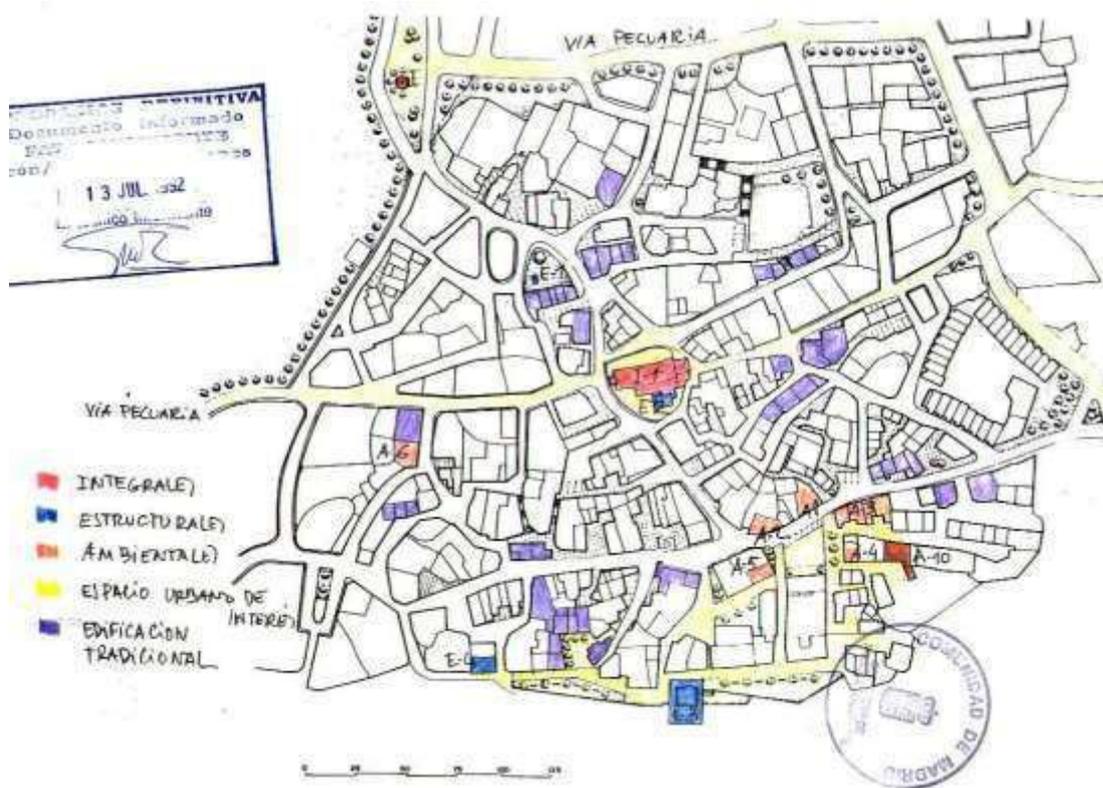


Se propone, a través de la presente modificación que, *“tanto en el frente como en el primer metro de cerramientos laterales contiguos al del frente de parcela podrá resolverse mediante los siguientes elementos: en el frente se dispondrá un zócalo no mayor de 1,50 metros con acabados similares a la fachada, siendo el resto de tipo vegetal, cerca calada, ... hasta una altura máxima de 2 metros desde el punto medio de vía pública o propiedad colindante. (...)”*

La Modificación Puntual propuesta afecta a edificaciones y construcciones existentes, o aquellas que se puedan realizar, pero ya previstas en el planeamiento actualmente en vigor.

Los bienes catalogados o protegidos que pudieran estar afectados por algún grado de protección se encuentran principalmente en el barrio antiguo bajo la ordenanza de Residencial Casco Antiguo que no es objeto de la Modificación Puntual propuesta. Por tanto el primer objeto de esta Modificación Puntual no afecta al patrimonio arquitectónico protegido y no procede pronunciamiento de este centro directivo.

No obstante, sobre los bienes catalogados se antepone un régimen de protección y de obras que prevalece sobre la aplicación de la ordenanza correspondiente, no siendo de aplicación el régimen de fuera de ordenación aludido como uno de los motivos por los que se elabora la presenta modificación.



Plano de Catálogo  
Fuente: Catálogo 1992





**CONCLUSIÓN:** Éste Área de Proyectos y Obras, en lo que es materia relacionada con la protección del patrimonio arquitectónico, competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, informa **favorablemente** la “Modificación puntual de las normas subsidiarias de Zarzalejo para la precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente” sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente.

Madrid, a fecha de firma

**EL JEFE DE LA UNIDAD TÉCNICA  
DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

Firmado digitalmente por: ARCEDIANO SEGURA JESÚS  
Fecha: 2022.02.03 12:46

V ° B°  
**EL JEFE DE ÁREA DE PROYECTOS Y OBRAS**

Firmado digitalmente por: BENAVENTE GAONA MARIANO  
Fecha: 2022.02.03 13:15

Conforme  
**LA SUBDIRECTORA GENERAL DE ARQUITECTURA**

Firmado digitalmente por: ALONSO GARCÍA DEL BUSTO MARÍA DEL PILAR  
Fecha: 2022.02.03 15:06

Conforme  
**LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN**

Firmado digitalmente por: PICCIO-MARCHETTI PRADO MARIA JOSE  
Fecha: 2022.02.06 23:01





Comunidad  
de Madrid

Subdirección General de Patrimonio Histórico  
Dirección General de Patrimonio Cultural  
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO y DEPORTE

Nº EXP.: INF/0054/2020 Nº REG.: 03/700675.9/21

TIPO: Informe complementario de Instrumento de Planeamiento

ASUNTO: Modificación Puntual de las "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo "para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente"

MUNICIPIO: ZARZALEJO

INTERESADO: Ayuntamiento de Zarzalejo

### ANTECEDENTES:

- Con **fecha 11 de septiembre de 2020**, se recibe en la Dirección General de Patrimonio Cultural oficio por el que se solicitaba informe sobre la VIABILIDAD POR POSIBLES AFECCIONES de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo, aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno con fecha 24 de junio de 2020
- Con **fecha 9 de diciembre de 2020**, la Dirección General de Patrimonio Cultural emite informe al ayuntamiento de Zarzalejo en el que se solicitaba que **"deben incorporarse al contenido del documento de la Modificación de referencia, el yacimiento arqueológico o paleontológico documentado; CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO, y demás bienes inmuebles que procedan"**

Con **fecha 30 de julio de 2021** tiene entrada en la Dirección General de Patrimonio Cultural **la solicitud de informe complementario**, previo requerimiento de la Dirección General de Urbanismo, en relación al asunto de referencia y las subsanaciones realizadas en el documento de la modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo a los efectos de lo dispuesto en el **Art. 16 de la Ley 3/2013**, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Examinada la documentación remitida y consultada la información obrante en esta Dirección General, se emite el siguiente **Informe**:

### INFORME COMPLEMENTARIO:

Se ha incluido en la modificación, el **anexo VI-B** que contiene los bienes inventariados de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid de Zarzalejo. En dos de ellos, se recoge el yacimiento arqueológico o paleontológico documentado CM/183/0003 de Casco Histórico de Zarzalejo.

Además, dicho anexo, contiene un plano de todo el término municipal de Zarzalejo. Éste último, no se encuentra actualizado según la información obrante en esta Dirección General. Se observan las siguientes discrepancias:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926176016735672095028



Nº EXP.: INF/0054/2020 Nº REG.: 03/700675.9/21

TIPO: Informe complementario de Instrumento de Planeamiento

ASUNTO: Modificación Puntual de las "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo "para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente"

MUNICIPIO: ZARZALEJO

INTERESADO: Ayuntamiento de Zarzalejo

- No aparecen recogidas las construcciones defensivas de la guerra civil catalogadas como "**Casamata de Cañal redondo I, II, III y IV**" sujetas al régimen de protección que la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid asigna a los **Bienes de Interés Patrimonial**, en virtud de su Disposición Transitoria Primera. Con esa protección, además de con la consideración de **Yacimiento Arqueológico y paleontológico documentado** está incluido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, con las siguientes referencias: CM/183/0093, CM/183/0094, CM/183/0095, CM/183/0096.
- La delimitación geométrica de "**La Hinojera**" no se encuentra actualizada. Actualmente, se encuentra dividida y catalogada en tres grupos según su orientación: la "**Hinojera Norte**" (CM/183/0098), la "**Hinojera**" (CM/183/0010) y la "**Hinojera Sur**" (CM/183/0097). Dichos bienes, por ser restos de la Guerra Civil, se encuentran sujetos al régimen de protección que la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid asigna a los **Bienes de Interés Patrimonial**, en virtud de su Disposición Transitoria Primera. Con esa protección, además de con la consideración de **Yacimiento Arqueológico y paleontológico documentado**

Estos yacimientos arqueológicos, se ubican en la zona limítrofe del término municipal, no encontrándose en el ámbito espacial de las Zonas de Ordenanza para las que se propone la modificación puntual de las Normas Subsidiarias. Con el fin de no producir confusión, el plano de todo el término municipal deberá eliminarse del documento "Anexo VI.B" de dicha Modificación Puntual, objeto del presente informe.

## CONCLUSIÓN

En consecuencia, y de acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 16.3** de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se **informa favorablemente** la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo "para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente"", dado que se han recogido en el documento de planeamiento, los planos en los que aparecen inventariados los bienes de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid del ámbito espacial de dicha modificación puntual, quedando incluido el





Nº EXP.: INF/0054/2020 Nº REG.: 03/700675.9/21

TIPO: Informe complementario de Instrumento de Planeamiento

ASUNTO: Modificación Puntual de las "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo "para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente"

MUNICIPIO: ZARZALEJO

INTERESADO: Ayuntamiento de Zarzalejo

yacimiento arqueológico o paleontológico documentado CM/183/0003 de Casco Histórico de Zarzalejo. No obstante, se establece la siguiente **prescripción**:

- Se deberá eliminar, del documento de aprobación definitiva de la presente Modificación, el plano del anexo VI.B: "Bienes del inventario de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid del término municipal de Zarzalejo" por no encontrarse actualizado y no ser objeto de la Modificación de las Normas Subsidiarias que se informa.

Por último, se recuerda al Ayuntamiento que, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria primera de la ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, **deberá completar o formar su catálogo de bienes y espacios protegidos** en los términos establecidos en el artículo 16, en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de dicha ley.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

En Madrid, a la fecha de la firma

La Técnico de Apoyo

Vº Bº

El Subdirector General de  
Patrimonio Histórico

Firmado digitalmente por: RECODER MONASTERIO ROCÍO  
 Fecha: 2022.07.19 09:12

Firmado digitalmente por: GARCIA GUIRAO LUCAS  
 Fecha: 2022.07.19 12:50

Fdo.: Rocío Recoder Monasterio

Fdo.: Lucas García Guirao

Vº Bº,

La Directora General de Patrimonio Cultural

Firmado digitalmente por: HERNANDO GONZALO ELENA MÓNICA  
 Fecha: 2022.07.19 14:02

Fdo.: Elena Hernando Gonzalo

**AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO**





Comunidad de Madrid

Notificaciones telemáticas

### Contenido de la notificación

DEU: P2818300BAYU  
 Remitente: Área de Protección (Cultura)  
 NIF/CIF: P2818300B  
 Nombre o Razón Social: AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO

Servicio: Área de Protección (Cultura)  
 Asunto: Notificación informe

Fecha de puesta a disposición: 09/12/2020 14:58:39

Fecha de lectura: 10/12/2020 08:04:14

Contenido:

10/12/2020 08:07:05

**COPIA AUTÉNTICA**  
 Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020



Cod. Validación: 7SYK76ELJDM6JL7CZAYZ49CFT | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1



Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

## Comunidad de Madrid

**Nº EXPTE.:** INF/0054/2020.  
**Nº REG.:** 49/228128.9/20  
**TIPO:** "Informe de Instrumento de Planeamiento; Artículo 16.- 3. Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid."  
**ASUNTO:** Modificación Puntual de las "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo "PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE""  
**INTERESADO/S:** Ayuntamiento de Zarzalejo; Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 Madrid  
**MUNICIPIO:** ZARZALEJO

Con fecha 11/09/2020 se recibe en la Dirección General de Patrimonio Cultural oficio por el que se solicita emisión de informe sobre "VIABILIDAD POR POSIBLES AFECCIONES de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo "PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE"", que ha sido aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno de fecha 24 de junio de 2.020



### Ayuntamiento de Zarzalejo

DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL  
CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

#### Expediente 203/2020

**Asunto:** MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Adjunto remito ejemplar de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo "PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE", que ha sido aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno de fecha 24 de junio de 2.020, a los efectos de que proceda a emitir informe sobre VIABILIDAD POR POSIBLES AFECCIONES.

Sin otro particular, le saludo atentamente en Zarzalejo, a fecha de firma.

EL ALCALDE  
Ede. Rafael Herranz Ventura  
Documento firmado electrónicamente

Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo, 28293 (Madrid). Tfno. 918992287. Fax: 918992182

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/esy](http://www.madrid.org/esy) mediante el siguiente código de verificación: 1295034616291812041785

COPIA AUTÉNTICA

Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020





Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

## Comunidad de Madrid

### INFORME

Examinada la documentación remitida y la información obrante en esta Dirección General, se informa lo siguiente:

### CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

La documentación, junto con el oficio, remitida es la siguiente:

- MD\_ Normativa\_ Aprob.\_inicial " MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS BSRVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE" , que indica el siguiente "3.- OBJETIVO.

*En su día se estableció como uno de los objetivos de las propias Normas vigentes tratar de sacar al mercado de vivienda los solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos (Barrio Antiguo y Estación), sin embargo, en la redacción concreta del articulado se incurrieron en incongruencias y deficiencias que han supuesto la imposibilidad de cumplir con el citado objetivo y dificultar precisamente la salida al mercado de los edificios tradicionales de Zarzalejo y la renovación de los ubicados en el centro de los dos núcleos urbanos que componen el municipio. La Modificación se extiende a dos aspectos concretos de la ordenación, que generan problemas en cuanto a su aplicación práctica".*

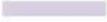
Las Zonas de Ordenanza y la superficie afectadas son las siguientes:



Barrio Antiguo



Estación

- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1.- 
- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2.- 
- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2.- 
- ORDENANZA TOLERANCIA VIVIENDA E INDUSTRIA.- UNIDAD DE ACTUACION "CORRALES DE PERICON". 

"La superficie afectada por la modificación aproximadamente es de 43,96 hectáreas".

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020





Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

## Comunidad de Madrid

- MP\_NORMATIVA\_ANEXO\_1\_paginas\_NNSS, indica las páginas anuladas, y sustituidas, con la propuesta de modificación, de las Normas Urbanísticas Vigentes.

Las Normas Urbanísticas vigentes constan de 5 Capítulos. El Capítulo 3; De Edificación, se anula, y sustituye, la pagina 48/41, artículo 3.1.8 Proyectos y Licencias de Obra y Edificación; apartados 18, 19,20, 21.

El Capítulo 4; Zonas de Ordenanza, se anula y sustituye:

Página 63\_56, artículo 4.2 Residencial Unifamiliar grado 1; apartado E), Volumen, puntos 2, 3, 4, 5, 6 ,7 y 8.

Página 64\_57, artículo 4.2 Residencial Unifamiliar grado 1; apartado E), Volumen, puntos, 9, 10 y 11.

Página 66\_59, artículo 4.4 Residencial Unifamiliar grado 2; apartado C) Dimensiones mínimas de parcela, frentes, y apartado D) Volumen, puntos 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

Página 67\_60, artículo 4.4 Residencial Unifamiliar grado 2; apartado D) Volumen, puntos 7, 8, 9, 10 y 11.

Página 68\_61, artículo 4.5 Residencial Unifamiliar grado 3; apartados A), B), C), y D) Volumen.

Página 73\_66, artículo 4.8 Tolerancia de Vivienda e Industria; Corrales de Pericón; apartado D) Volumen, puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

Página 74\_67, artículo 4.8 Tolerancia de Vivienda e Industria; Corrales de Pericón; apartado D) Volumen, puntos 8, 9, 10, y 11

Página 75\_68, artículo 4.9 UNIDAD DE ACTUACION "EL GUIJO". (UA 1.1) y 4.10.- UNIDAD DE ACTUACION "LA CRUZ DE LA HORCA" (U.A 1.2).

- MP\_NORMATIVA\_ANEXO\_II\_Fotos
- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, concluye:

*"La memoria debe ponderar, 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. Además de asegurar su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."*

- RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO
- INFORME AMBIENTAL

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/esv](http://www.madrid.org/esv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020



Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

**Comunidad de Madrid**

• **CERTIFICADO**



**Ayuntamiento de Zarzalejo**

Expte: PLN/2020/3  
Expte: 203/2020

**CERTIFICADO**

**DON FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO (MADRID), DEL QUE ES SU ALCALDE-PRESIDENTE DON RAFAEL HERRANZ VENTURA,**

**CERTIFICO:**

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día veinticuatro de junio de dos mil veinte, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: -----

**10º EXPEDIENTE 203/2020 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

I.- Desde la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de junio de 1986 (B.O.C.M. de 12.8.1986 / B.O.E. de 27.8.1986), se ha comprobado que el citado Planeamiento tiene incongruencias y deficiencias que han supuesto la imposibilidad de cumplir con uno de los principales objetivos fijados en las mismas, tratar de sacar al mercado de vivienda los solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos (Barrio Antiguo y Estación), dificultando precisamente la salida al mercado de los edificios tradicionales de Zarzalejo y la renovación de muchos de los ubicados en el centro de los dos núcleos urbanos que componen el municipio. Es por ello que se ha visto la necesidad de tramitar una Modificación Puntual no sustancial para precisión de aspectos normativos y subsanación de las deficiencias e incongruencias observadas, consistente en:

- Modificación de los retranqueos de las fichas de Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria, a frente de parcela y linderos.
- Clarificar y establecer un aspecto concreto de las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas en Suelo Urbano.

II.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21/02/2020, en el expediente 59/2020, se aprobó la solicitud de subvención para la redacción de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo anteriormente mencionada, así como la contratación de la redacción de la misma mediante contrato menor de servicios y su adjudicación. Dicha adjudicación incluía también la redacción del documento ambiental estratégico.

III.- Se ha manifestado por el órgano de contratación de la oportunidad de la redacción de la modificación puntual de las NNS, ya consultada en varias reuniones al órgano competente de

Página 1 de 3

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid

RAFAEL HERRANZ VENTURA (1 de 2)  
ALCALDE  
Fecha Firma: 30/06/2020  
HASH: 68558a8e8e5f76176a7209a684963a



FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ (2 de 2)  
SECRETARIO-INTERVENTOR Y TESORERO  
Fecha Firma: 30/06/2020  
HASH: 9750e8153d8f6c069726aa89f4f2f



**CERTIFICADO**

Número: 2020-0059 Fecha: 30/06/2020



Cód. Validación: DUJGCAZFTPO7H5TJG5G59757 | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/esy](http://www.madrid.org/esy) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020



Cód. Validación: 7PR5ZRZHT7LT4GAK44FNMRM9Q | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 12



Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

**Comunidad de Madrid**



### Ayuntamiento de Zarzalejo

la Comunidad de Madrid, a quien corresponde su aprobación definitiva.

IV.- Dada cuenta de informe de los Servicios Técnicos de fecha 24/02/2020 sobre situación del planeamiento e instrumentos de carácter general y de desarrollo y sus modificaciones en el municipio en el que se estima favorable y necesaria la redacción del instrumento de planeamiento solicitado, una Modificación Puntual que tiene como objeto dar precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, con el objeto de fijar criterio de interpretación, así como dar respuesta a nuevas necesidades planteadas.

V.- Dada cuenta de que los documentos encargados fueron entregados por el equipo redactor a este ayuntamiento en fecha 11/05/2020.

VI.- Dada cuenta en el expediente, conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para su sometimiento a información pública, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone, resumen ejecutivo expresivo, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; sin que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución en los ámbitos afectados.

VII.- Dada cuenta en el expediente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.4 del vigente 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 (TRLRSU) memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

VISTO lo dispuesto en el artículo 22.c y 47.2.II) de la Ley 7/85 de las Bases del Régimen Local en materia de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico sobre competencia para la aprobación inicial del planeamiento general. La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y demás de general o expresa aplicación.

Por mayoría absoluta con la abstención del grupo socialista se acordó:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, compuesto por el Documento Ambiental Estratégico de fecha 03/06/2020 suscrito por la asesoría jurídica, el Resumen Ejecutivo Expresivo de fecha 03/06/2020 suscrito por la asesoría jurídica y los servicios técnicos municipales, el informe de fecha 03/06/2020 de Secretaría-Intervención Tesorería y la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica de fecha 03/06/2020

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid

Página 2 de 3

**CERTIFICADO**

Número: 2020-0059 Fecha: 30/06/2020



Cód. Verificación: DJGGCAZFPD7H1E6TJGXS0757 | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785

**COPIA AUTÉNTICA**

Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020



Cód. Verificación: 7PR5ZRZHT7LT4GA44FNREMSQ | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 12



Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

**Comunidad de Madrid**



### Ayuntamiento de Zarzalejo

suscrito por la asesoría jurídica y los servicios técnicos municipales con el visto bueno de la secretaria-intervención tesorería, obrantes en el expediente.

SEGUNDO. Someter el expediente a información pública, mediante anuncios a insertar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en un periódico de los de mayor difusión y mediante los medios telemáticos a que se refiere el artículo 70 ter, número 2, de la Ley 7/85 de las Bases del Régimen Local:

a) Por plazo de un mes, respecto del texto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.

b) Por plazo de 45 días respecto del Documento Ambiental Estratégico.

Plazos coincidentes, durante los cuales el expediente podrá ser examinado, y para que se presenten cuantas alegaciones se estimen pertinentes.

TERCERO. Dar traslado de este expediente, junto con copia del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, así como el Documento Ambiental Estratégico y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica a los órganos y entidades previstos legalmente para la evacuación de los informes sectoriales que resultan preceptivos, en el mismo plazo de información al público de aquel, significando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, si dichos informes no se emitieran en ese plazo de un mes, se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

CUARTO. Ordenar se remita a la Consejería de Medio Ambiente Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Estratégica Ambiental Simplificada, acompañando la documentación del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General, del Documento Ambiental y Anexos de Sostenibilidad y Viabilidad Económica presentados por el equipo redactor. Y una vez finalizado el plazo de información pública también deberá darse traslado de las alegaciones e informes sectoriales que se presenten.

**Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Vº. Bº. del Sr. Alcalde Don Rafael Herranz Ventura, y con la salvedad contenida en el artículo 206 del RD 2568/1986 de 28 de noviembre, en Zarzalejo, a fecha de firma electrónica.**

Vº. Bº. EL ALCALDE EL SECRETARIO  
Rafael Herranz Ventura Francisco Fernández Rodríguez  
Documento firmado electrónicamente



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/gyv](http://www.madrid.org/gyv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295034616291812041785**

**CERTIFICADO**

Número: 2020-0059 Fecha: 30/06/2020



Cód. Verificación: D1JGCAZFTPO7H6B1JG5Q7571 Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020



Cód. Verificación: 7PR5ZRZH7L74GAK44FNREMSQ1 Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 12



Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

**Comunidad de Madrid**

#### ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual concierne a las Normas Urbanísticas del planeamiento general; Normas Subsidiarias, *"tratándose de precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias, afectando, en concreto, a los siguientes aspectos"*:

- *"Clarificación y modificación de los retranqueos de las fichas de ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, Grado 2 y tolerancia de vivienda e industria a frente de parcela y linderos.*
- *Clarificación y establecimiento de aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones en concreto las alturas de los cerramientos exteriores de las parcelas de suelo urbano.*
- *Afecta a edificaciones y construcciones existentes, o a aquellas que se puedan realizar, pero ya previstas en el planeamiento actualmente en vigor. No clasifica, ni califica suelo, ni modifica la asignación de usos e Intensidades en los ámbitos del territorio al que afecta. El cumplimiento estricto de la norma tal y como está redactada supone la inedificabilidad de determinadas parcelas que, por su superficie, no pueden cumplir frente de fachada y retranqueos, o simplemente retranqueos quedándose sin área de movimiento.*
- *Se trata de facilitar la salida al mercado de solares y edificios deficientes de los dos núcleos urbanos: Barrio Antiguo y Estación. Se trata de parcelas que por su superficie y los actuales retranqueos no resultarían edificables, así como eliminar las incongruencias de la vigente regulación en las zonas de ordenanza residencial unifamiliar grado 1 y grado 2, que permiten por un lado la posible tipología edificatoria "pareada" y, por otro lado, fija retranqueos como mínimo de 3 m a linderos.*
- *En la caso de la ordenanza de tolerancia vivienda e industria, se producen muchas situaciones incongruentes al existir en la zona viviendas anteriores a la entrada en vigor de las NNSS, que según la ficha se consideran consolidadas con su parcela, que no cumplen retranqueos, y en las que sería susceptibles de realizarse edificios para las instalaciones que alberguen actividades, pero que, por otro lado, no pueden autorizarse por entrar en conflicto con los parámetros de los citados retranqueos al exigirse que las naves estén adosadas a las vivienda resultando que no serían edificables por no poder cumplirse ambas condiciones.*
- *Existen incongruencias entre la normativa general de aplicación a todas las fichas de ordenanza y la propia ficha de cada clave de ordenanza en*

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/esy](http://www.madrid.org/esy) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020



Cód. Validación: 7PR5ZKZHT7LT4GAK4FNMREH9C | Verificación: <https://sanzalajo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 12



Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

## Comunidad de Madrid

*relación con la altura de los cerramientos de las parcelas en suelo urbano."*

### PATRIMONIO HISTÓRICO AFECTADO

Artículo 4.- Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

2. Se crea el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid como instrumento para la salvaguarda, consulta y divulgación de los bienes en él inscritos. Este catálogo estará formado por el conjunto de bienes inmuebles declarados o sobre los que se haya incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, así como por los yacimientos arqueológicos y paleontológicos cuya existencia esté debidamente documentada por la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico. Dicho catálogo será gestionado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que deberá tenerlo actualizado.

#### Barrio Antiguo



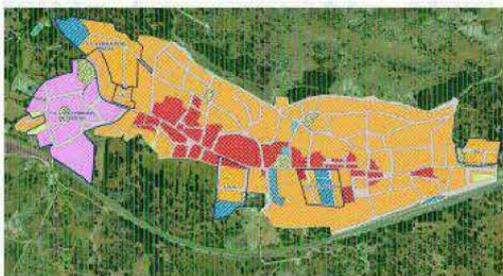
*Zonas de Ordenanza afectadas por la M Puntual dentro de la delimitación del Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado*



*Bienes del CGPH en Zonas de Ordenanza afectadas*

CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE  
ZARZALEJO Yacimiento arqueológico o  
paleontológico documentado

#### Estacion



*Zonas de Ordenanza afectadas por la M Puntua*



*Bienes del CGBPH en Zonas de Ordenanza afectadas*

CM/183/0072 FUENTE 1916. Bien de Interés Patrimonial

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/evs](http://www.madrid.org/evs) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020

Cód. Validación: 7PR5ZRZHT7LT4GAK4FNMREM9Q | Verificación: <https://zarzalejo.es/electronicas/es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 12



Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

**Comunidad de Madrid**



#### Bienes del PH en Zonas de Ordenanza afectadas

CM/183/0012	MONASTERIO 21
CM/183/0018	ERAS 6
CM/183/0019	ERAS 10
CM/183/0020	ERAS 12
CM/183/0047	AVENIDA DE LA ESTACIÓN 17-19-21-23
CM/183/0074	POTRO PAJARES 1

Artículo 16.- Protección urbanística de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

1. Los Ayuntamientos están obligados a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1, puedan tener relevancia para el Municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO CORRESPONDIENTE CON LA MODIFICACION DE CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Relación de Bienes Inmuebles el patrimonio Historico inscritos y registrados en la base dedatos de la Dirección General de Patrimonio Cultural

Compartidos con otros municipios:

CM/000/0063  
CALZADA ROMANA. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado. (Escorial(EI), Zarzalejo.)  
CM/000/0093  
REAL SITIO DE EL ESCORIAL CONSTITUIDO POR EL ÁMBITO DELIMITADO POR LA CERCA HISTÓRICA DE FELIPE II. Bien de Interés Cultural. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado. (Escorial (EI) Galapagar San Lorenzo de El Escorial Santa María de la Alameda Valdemorillo Zarzalejo.)  
CM/000/0282  
TÚNEL DE LA PARADILLA. Régimen General. ( Robledo de Chavela Zarzalejo.)  
CM/000/0286  
PISTA MILITAR DE LAS MACHOTAS. Bien de Interés Patrimonial Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado. (Escorial (EI) San Lorenzo de El Escorial Zarzalejo.)  
CM/000/0300  
MOJÓN FUENTELÁMPARAS. Bien de Interés Cultural. (Robledo de Chavela Zarzalejo.)

En el término municipal de Zarzalejo; Bienes del CGBPH:

CM/183/0001  
LA MACHOTA DE ABAJO. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0002  
MOLINO 1. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0004

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020



Cód. Validación: 7PR5ZRZH7L74GAK4FNMREH9Q | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 12



Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

## Comunidad de Madrid

MOLINO 2. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0005  
FUENTE DEL CAÑO VIEJO. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0006  
FUENTE DEL CAÑO NUEVO. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0007  
ESTACIÓN DE FERROCARRIL E INSTALACIONES. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0008  
FUENTE DEL ZOZO. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0009  
LOS PICORUCHOS. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0010  
LA HINOJERA. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0011  
UMBRÍA DE MATARRUBIA. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0069  
IGLESIA PARROQUIAL DE SAN PEDRO APÓSTOL. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0070  
CEMENTERIO. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0081  
CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS CAMINO DE LAS HOYAS. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0082  
FINCA EL CHOZO. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0083  
GRABADOS EN ROCA CALLE GUIJO. Bien de Interés Cultural  
CM/183/0084  
CANTERA DE GRANITO. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0086  
PUENTE DEL CAÑAL REDONDO. Bien de Interés Patrimonial  
CM/183/0087  
OBSERVATORIO DE LAS ALEGUILLAS. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0088  
OBSERVATORIO DE LA MACHOTA BAJA. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0089  
NIDO DE AMETRALLADORA DE PEÑA ROSAL. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0090  
CAMPAMENTO DE LA DERROTURA. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0091  
FORTIN DEL ARROYO DE LA PORTEZUELA. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0092  
UMBRÍA DE MATARRUBIA-II. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0093  
CASAMATA DE CAÑAL REDONDO IV. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0094  
CASAMATA DE CAÑAL REDONDO III. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0095  
CASAMATA DE CAÑAL REDONDO II. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0096  
CASAMATA DE CAÑAL REDONDO I. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0097  
LA HINOJERA SUR. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado  
CM/183/0098  
LA HINOJERA NORTE. Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/esy](http://www.madrid.org/esy) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020



Cód. Validación: 7PR5ZRZHT7LT4GAK4FNMREH9Q | Verificación: <https://sanzalajo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 12



Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

## Comunidad de Madrid

En el término municipal de Zarzalejo; Bienes del artículo 2.1; régimen General:

CM/183/0013: AVENIDA DE LA ESTACIÓN 32.  
 CM/183/0014: AVENIDA DE LA ESTACIÓN 28-30  
 CM/183/0015: PRADO MAYOR 5.  
 CM/183/0016: AVENIDA DE LA ESTACIÓN 120.  
 CM/183/0017: AVENIDA DE LA ESTACIÓN 101.  
 CM/183/0021: PICOS 2D.  
 CM/183/0022: PICOS 2.  
 CM/183/0023: ERILLAS 7.  
 CM/183/0024: CHARCUELA 4.  
 CM/183/0025: GUIJO 22.  
 CM/183/0026: CASA QUEMADA 4.  
 CM/183/0027: CABALLETES 9-11.  
 CM/183/0028: POSADA 10.  
 CM/183/0029: PICO DE LA MACHOTA 18.  
 CM/183/0030: HINOJERA 5.  
 CM/183/0031: ARROYO POZA LINAR 16.  
 CM/183/0032: TRAVESÍA 10.  
 CM/183/0033: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 50.  
 CM/183/0034: PANADERÍA 3.  
 CM/183/0035: PRADILLO 2.  
 CM/183/0036: SAN PEDRO 7.  
 CM/183/0037: PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 2.  
 CM/183/0038: PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 8.  
 CM/183/0039: PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 7.  
 CM/183/0041: GUIJO 42.  
 CM/183/0042: GUIJO 7.  
 CM/183/0043: CASA QUEMADA 13.  
 CM/183/0044: CONJUNTO CALLE CLAVEL.  
 CM/183/0045: CLAVEL 2.  
 CM/183/0046: AVENIDA DE LA ESTACIÓN 68.  
 CM/183/0048: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 1.  
 CM/183/0049: GLORIETA DEL GUIJO.  
 CM/183/0050: SAN PEDRO 3.  
 CM/183/0051: PRADILLO 23-25.  
 CM/183/0052: PRADILLO 1-3-5-7.  
 CM/183/0053: MANZANILLAR 13.  
 CM/183/0054: SACRISTÍA 2.  
 CM/183/0055: IGLESIA 16.  
 CM/183/0056: GUIJO 38-40.  
 CM/183/0057: CASA QUEMADA 16.  
 CM/183/0058: CABALLETES 23.  
 CM/183/0059: ARROYO DE LA POZA LINAR 10-12.  
 CM/183/0060: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 38.  
 CM/183/0061: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 28-36.  
 CM/183/0062: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 9.  
 CM/183/0063: POZO 4.  
 CM/183/0064: PICO DE LA MACHOTA 24.  
 CM/183/0065: ONTANILLA 11.  
 CM/183/0066: FUENTE DEL REY 13.  
 CM/183/0067: AVENIDA DE LA CRUZ VERDE 7.  
 CM/183/0068: CASA RECTORAL.  
 CM/183/0071: ABREVADERO.  
 CM/183/0073: POTRO PAJARES 2.  
 CM/183/0075: POTRO ZARZALEJO.  
 CM/183/0076: DEPENDENCIA AGROPECUARIA HUERTA MACEDA.  
 CM/183/0077: REFUGIO PASTOR.  
 CM/183/0078: DEPENDENCIA AGROPECUARIA CAMINO CAÑAL REDONDO.  
 CM/183/0079: CASAS DE FELIPE II.  
 CM/183/0080: CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS ARROYO PONTEZUELA.  
 CM/183/0085: MINA LA GLORIA.

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/esy](http://www.madrid.org/esy) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020



Cód. Validación: 7PR5ZRZHT7LT4GAK4FNMREH9Q | Verificación: <https://zarzalejo.es/electronicas/es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 12



Dirección General de Patrimonio Cultural  
Consejería de Cultura y Turismo

**Comunidad de Madrid**

## CONSIDERACIONES

Conforme al Artículo 16; Protección urbanística de los bienes integrantes del patrimonio histórico de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, punto 3. "La Consejería competente en materia de patrimonio histórico emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando éstos afecten a los bienes recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

En el ámbito espacial, de las Zonas de Ordenanza para las que se propone su modificación, se localizan los anteriormente señalados bienes inmuebles del Catalogo Geográfico, y otros del régimen General recogidos en la Base de Datos de Bienes del Patrimonio Histórico de la Dirección General de Patrimonio.

Dado que los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de los diversos Planes de Ordenación Urbanística y, los aprobados con carácter complementario o de actualización o mejora de éstos, podrán formarse y aprobarse Catálogos de bienes y espacios protegidos, con el mismo contenido, para complementar, precisar, actualizar o mejorar aquéllos.

El planeamiento general, y en su caso, sus modificaciones, formaliza su contenido en "los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones". En todo caso, entre los documentos necesarios se debe contar, también con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que "identificará los terrenos; los edificios, las construcciones y los conjuntos de unos y otras; los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación".

En consecuencia deben incorporarse al contenido del documento de la Modificación de referencia, el yacimiento arqueológico o paleontológico documentado; CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO, y demás bienes inmuebles que procedan.

En Madrid, a la fecha de la firma  
LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL

Firmado digitalmente por: HERNANDO GONZALO ELENA MÓNICA  
Fecha: 2020.12.09 14:10

Fdo: Elena Hernando Gonzalo

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034616291812041785

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 10/12/2020





**De:** Mariano Ventura Redondo, [REDACTED]  
[REDACTED]  
Pedro Palomo Fuentetaja, [REDACTED]  
[REDACTED]



**Att.:** Francisco Fernández Rodríguez, Secretario del Ayuntamiento de Zarzalejo  
Rafael Herrán Ventura, Alcalde  
Luís Pastor Sánchez, Concejal de Urbanismo  
Pedro Bernardo de Quirós de Don Pablo, Concejal de Hacienda

**Fecha:** 29/4/2021

**Asunto:** Notificación de presuntas ilegalidades en la Modificación puntual de Las Normas Subsidiarias en la UA2 por incumplir leyes de rango superior de la CAM y derechos fundamentales de la Constitución.

Con fecha 21/08/2020 ref. 2020-E-RC-3264 presentamos escrito de alegaciones en el Ayuntamiento por modificación de las Normas Subsidiarias (NNSS) en la urbanización UA2, que es un polígono mixto de industria y vivienda.

Con fecha 26/03/2021 ref. 2021-S-RC-370 el Ayuntamiento desestima nuestras alegaciones por presentarse fuera de plazo.

Con independencia de que nuestras alegaciones estén fuera de plazo, la modificación puntual de las NNSS de Zarzalejo que son **Normas de ámbito municipal no pueden incumplir normas de ámbito superior** como son las normativas de la CAM y de la Constitución.

#### **PRIMERO**

**La modificación de las Normas subsidiarias** de rango inferior entendemos **NO cumple la normativa de la CAM** de ámbito superior por cuanto:

Como indicamos en nuestras alegaciones, la modificación puntual debe cumplir con lo establecido en la ley 9/2001 del suelo de la CAM y recoge el artículo 69 relativo a modificación de planes de ordenación urbanística, dónde dice que la modificación no debe afectar a ninguno de los elementos estructurales, entre los que detalla "El incremento de más de un 20% de suelo urbano delimitado",

elemento estructural que se incumple pues se **incrementa la superficie construible en más de un 20% al aumentar la superficie construible como consecuencia de disminuir la superficie mínima edificable en cada Grado (1, 2 y 3)** de vivienda residencial, permitiendo construir la misma superficie equivalente a la superficie mínima exigible en cada grado, en parcelas cuya superficie es la mitad del mínimo exigible lo que como mínimo DUPLICA la superficie construible del suelo.

- Así **en vivienda residencial de Grado 1** donde la superficie mínima para construir son 250mts2 ahora se modifica para permitir construir la misma superficie de 250 mts2 pero teniendo sólo 125,001 mts2.
- Así **en vivienda residencial de Grado 2** donde la superficie mínima para construir son 500mts2 ahora se modifica para permitir construir la misma superficie de 500 mts2 pero teniendo sólo 250,001 mts2.
- Así **en vivienda residencial de Grado 3** donde la superficie mínima para construir son 700mts2 ahora se modifica para permitir construir la misma superficie de 700 mts2 pero teniendo sólo 500,001 mts2.

**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 29/04/2021



**En los 3 grados anteriores la modificación vulnera el elemento estructural correspondiente al " incremento de más de un 20% de suelo urbano delimitado" recogido en el artículo 69 de la Comunidad de Madrid, luego no puede realizarse.**

Esto además sería mucho más grave si una parcela en grado 1, 2 o 3 se divide antes de esta norma en dos o más parcelas con una superficie mínima inferior a la mínima del grado correspondiente, de forma que podría construirse el doble de la superficie establecida para un grado determinado.

**SEGUNDO:**

**Las Normas existen para regular un Ámbito mediante la aplicación de una ÚNICA norma/ley común a todos los ciudadanos de un mismo territorio, en este caso del Municipio de Zarzalejo.**

**Modificar las Normas Subsidiarias SÓLO para la urbanización UA2 y no para la totalidad del Municipio supone tener 2 Normas Subsidiarias en el mismo Municipio; una para los propietarios de la UA2 y otra para el resto.**

**La existencia de 2 Normas Subsidiarias en el mismo Municipio de 1.600 habitantes, DISCRIMINA a unos propietarios de suelo, otorgando a unos mayor superficie edificable en la UA2 que otros con el mismo tipo de suelo en otras partes del Municipio. Es una DISCRIMINACION que establece ciudadanos de 1ra y 2da categoría y contrario a LA IGUALDAD DE DERECHOS de la CONSTITUCIÓN Española.**

**Además un porcentaje importante del suelo de la urbanización UA2 es propiedad de familiares de cargos públicos y de cargos del partido municipal en el gobierno que realiza esta modificación de la Normativa, incluido el actual Alcalde Rafael Herránz que también lo era hace 2 legislaturas junto al anterior Teniente de Alcalde y luego Concejal de Urbanismo José M. Pascual Sánchez, cuando se urbaniza la UA2, y como probamos en detalle al sumar la superficie de las parcelas propiedad de cargos municipales y sus familiares en una denuncia previa ante Fiscalía Provincial de Madrid por presunta corrupción urbanística.**

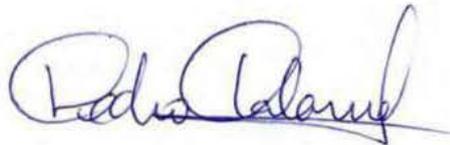
Es por lo que si antes de 15 días no se deroga esta modificación puntual "a la carta" para la UA2, nos reservamos el derecho de actuar para ello por la vía legal que creamos oportuna.

Atentamente

Mariano Ventura Redondo



Pedro Palomo Fuentetaja



**COPIA AUTÉNTICA**  
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 29/04/2021





## Ayuntamiento de Zarzalejo

# RECIBO

### REGISTRO DE ENTRADA

OFICINA	Nº REGISTRO	FECHA Y HORA
Oficina Central de Registro	2021-E-RC-1841	29/04/2021 11:09

### RESUMEN

MARIANO VENTURA REDONDO, PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA. 29-04-2021. ASUNTO. NOTIFICACIÓN DE PRESUNTAS ILEGALIDADES EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN LA UA2, POR INCUMPLIR LEYES DE RANGO SUPERIOR DE LA CAM Y DERECHOS FUNDAMENTALES DE LA CONSTITUCIÓN.

TERCERO	NIF/CIF/DIR3	NOMBRE
Interesado	05250371T	PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA
Interesado	70030353E	MARIANO VENTURA REDONDO

### DOCUMENTOS

Nombre del fichero: MARIANO VENTURA REDONDO. PEDRO MARIANO PALOMO FUENTETAJA. NOTIFICACIÓN PRESUNTAS ILEGALIDADES EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN LA UA2.pdf

Tipo de documento: Solicitud

Validez: Copia auténtica

CSV: 4F4Y59MT6HYRWAPD7FPTY5N4G

Huella digital: e8ad53ad03e0ceb5235d8e8fdee6b00012b57184

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)  
Ayuntamiento de Zarzalejo  
Fecha Firma: 29/04/2021  
HASH: 486ea36cda2979eac5d3b9877872616b



## Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 (Madrid). Tfno. 918992287. Fax: 918992182

1/1



Cód. Verificación: 52R79K9F42NQC33XCKT5NPD06 | Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1



## Ayuntamiento de Zarzalejo

DON MARIANO VENTURA REDONDO

DON PEDRO PALOMO FUENTETAJA

### Expte: 203/2020

Se han recibido en este ayuntamiento escritos dirigidos por don Mariano Ventura Redondo y don Pedro Palomo Fuentetaja, efectuando manifestaciones rotundas que advierten a su juicio, de la ilegalidad de las actuaciones realizadas por este ayuntamiento, en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, que se está tramitando, insinuando con ello la comisión de ciertos delitos.

Se presentó escrito fechado el 21/08/2020, en el que como alegaciones al texto de la Modificación Puntual, se efectuaban por los firmantes, imputaciones y alusiones falsas a la venta de suelo público de cesión en la UA2, para pagar una urbanización privada que pertenece en más del 50 % a familiares y/o miembros de la Corporación, insinuando un beneficio exclusivo a los mismos, incrementado, además, con la modificación de normativa que les permitiría edificar en mayor medida que al resto del municipio, construcción que también afirman sería realizada por miembros de la propia Corporación, insinuando por tanto la comisión de delitos de prevaricación, malversación y otros, sin fundamento alguno, salvo en conjeturas y artimañas procedentes de una interpretación torticera, totalmente artificiosa, que no se corresponde con lo realmente regulado en la citada Modificación, que no hace mención a ninguna Unidad de Ejecución, sino a normativa general, y a cuyo texto me remito.

En fecha 2/4/2021 presentan nuevo escrito en relación con la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzalejo (Madrid): adecuación de la ordenanza y ficha de la UA2 a la realidad física ejecutada", escrito con la referencia del asunto:

*"Notificación de presuntas ilegalidades en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en la UA2 por incumplir leyes de rango superior de la CAM y derechos fundamentales de la Constitución".*

En el citado escrito realiza imputaciones sin ningún fundamento que son igualmente falsas, según se puede comprobar con la mera lectura del texto

### Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 Madrid. Tfno. 918992287. Fax: 918992182.  
E-mail: ayto@zarzalejo.org

RAFAEL HERRANZ VENTURA (1 de 1)  
ALCALDE  
Fecha Firma: 14/05/2021  
HASH: 69c53ae8e487b117f6a70228ba6e9e3a



Cód. Verificación: ACSAZ24HYC9EFTXGXRQDXYRCZ | Verificación: <http://zarzalejo.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3



## Ayuntamiento de Zarzalejo

concreto de la Modificación Puntual indicada, al que me remito, desconociendo esta Administración a que intereses obedece, salvo los espurios, como el de hacer daño, afectando al honor de los miembros de la Corporación, además del perjuicio a la propia administración que debe llevar a cabo actuaciones innecesarias en expedientes basados en hechos cuya falsedad consta desde el inicio a quienes los pone en su conocimiento.

Como además debe saber alguno de los denunciantes, por haber ejercido como cargo electo de este ayuntamiento, la tramitación de las modificaciones de planeamiento solo se aprueban inicial y provisionalmente por el Pleno del ayuntamiento, previa la emisión de numerosos informes sectoriales de otras administraciones, dependiendo su aprobación definitiva del órgano competente de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, quien revisará con ello la legalidad de la propuesta realizada. Aclarar que la modificación puntual tramitada tiene todos los informes sectoriales favorables.

Ni una sola referencia se hace en el texto indicado a aumentos de superficie construible en suelo residencial, por lo que sólo la mala fe puede llevar a la interpretación realizada al respecto de concluir que se modifican las superficies de parcela mínima de cada Grado manteniendo la edificabilidad.

No se ha modificado la parcela mínima en cada grado (1, 2 y 3) manteniéndose la misma que existía en el texto vigente NNS de 1996, ni se ha modificado la edificabilidad, ni ocupación (extremos estos que hacen referencia al volumen o cantidad de construcción que se permite y que no es un número concreto de metros fijado en la norma, como se dice, sino un porcentaje en relación a la superficie de suelo que tiene cada parcela. Por ejemplo: "*Grado 1: Ocupación máxima.- el 50% de cada parcela. Y edificabilidad máxima.- Para vivienda será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y el total edificable para la parcela de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*"), con ello se quiere decir que es imposible como se imputa, aumentar la superficie construible, por según dicen, haber disminuido la mínima edificable, ya que la superficie construible es un porcentaje sobre la superficie de la parcela que lo sustenta.

Igualmente, manifiestan los denunciantes, la inconstitucionalidad de la modificación puntual que se está tramitando, por incumplir la igualdad de derechos de todos los ciudadanos ante la ley, a nivel del mismo territorio. En concreto se refieren a la UA2, manifestando que se otorgan derechos distintos para los ciudadanos del mismo municipio con el mismo tipo de suelo. Y realizan las referidas manifestaciones partiendo de la interpretación interesada y errónea del texto de la modificación, entendemos que totalmente intencionada, para acabar concluyendo que, todo ello se hace, por ser parte del suelo de la UA2 de propiedad de familiares de los

## Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo. 28293 Madrid. Tfno. 918992287. Fax: 918992182.  
E-mail: ayto@zarzalejo.org





## Ayuntamiento de Zarzalejo

---

concejales que han aprobado la referida modificación, realizando una imputación delictiva de manera totalmente gratuita.

Todo ello es falso y denota un desconocimiento total en materia urbanística, muy atrevido para ser el fundamento de una imputación delictiva.

El objeto de la presente no es sino REQUERIR a los denunciantes para que se avengan a retractarse de las manifestaciones efectuadas mediante escrito dirigido a esta administración, en el plazo de diez días, a cuyo término sin haberlo efectuado se procederá como corresponde en derecho, a interponer acto de conciliación previo y preceptivo a la interposición de querrela por calumnias.

En Zarzalejo en la fecha al margen indicada  
El Alcalde  
Don Rafael Herranz Ventura  
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE



Cód. Verificación: ACSAZZ44HYC9E4TX6XRQDXYRCZ | Verificación: <http://zarzalejo.es/electronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

---

### Ayuntamiento de Zarzalejo

Plaza de la Constitución, 1, Zarzalejo, 28293 Madrid. Tfno. 918992287. Fax: 918992182.  
E-mail: ayto@zarzalejo.org



**ASUNTO:** MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZARZALEJO. Expediente n/ref.203/2020

**REMITENTE:** AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO

El Ayuntamiento de Zarzalejo, ha remitido a esta Dirección General con fecha 14 de noviembre de 2023 y Número de Registro: REGAGE23e00077222493, documento al objeto de emitir informe definitivo sobre la viabilidad de posibles afecciones del expediente de "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente.

**Antecedentes:**

Con fecha 21 de julio de 2020 y Ref.:06/079283.9/20, la Dirección General emitió informe relativo al documento de modificación puntual de las normas subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente" donde se considera necesario que se aporte el documento íntegro de la modificación puntual y se reflejen las variaciones normativas que se pretenden aprobar en la modificación puntual, en comparación con el planeamiento vigente, de los sectores colindantes con la M-533.

Con fecha 24 de agosto de 2020 y Ref.:06/0913425.9/20, la Dirección General emitió informe relativo al documento de "modificación puntual de las normas subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente" considerando que se realice una propuesta específica y justificada sobre las alineaciones de los sectores con la carretera, siendo necesario tener conocimiento de la situación consolidada actual y las posibilidades futuras de desarrollo para poder informar la propuesta.

Con fecha 24 de agosto de 2020 y Ref.:06/0913425.9/20, la Dirección General emitió informe relativo al documento de "modificación puntual de las normas subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente" considerando que se realice una propuesta específica y justificada sobre las alineaciones de los sectores con la carretera, siendo necesario tener conocimiento de la situación consolidada actual y las posibilidades futuras de desarrollo para poder informar la propuesta.

Con fecha 8 de junio de 2022 y Ref.:06/090352.9/22, la Dirección General emitió informe relativo al documento de "modificación puntual de las normas subsidiarias de Zarzalejo para





precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente" considerando que el plano P8" Alineaciones y rasantes Barrio Estación" recoge una escala y formato de planos sin precisión para poder reflejar la zona de dominio y protección de la M-533. Se informa que se deberá calificar la Red de Carreteras de la comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones. Se deberá calificar así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como prevista.

El informe citado, así como todos los informes emitidos con otros asuntos, redactados por esta Dirección General habrán de ser tenidos en cuenta para la redacción de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo sobre adecuación de la ordenanza y ficha de la UA2 a la realidad física ejecutada.

### **Descripción:**

*"La Modificación Puntual propuesta no supone modificación de las alineaciones oficiales vigentes. Coincidiendo la zona de dominio público con las alineaciones actuales que son idénticas a las recogidas en las NNSS vigentes (incorporando planos P7, P8, P9 y P10 como anexo documental). Todo ello, de acuerdo con el Art. 30.1. Párrafo 4º de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Respecto a la zona de protección, el límite es el de la zona de dominio público de acuerdo con lo previsto en el art. 31.1.pfo. 2º de la citada Ley".*

*Calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal". A este respecto, las NNSS de Zarzalejo son un planeamiento no adaptado a la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el momento en el que se proceda a efectuar una revisión del mismo o elaboración de un Plan General se recogerán dichas prescripciones.*

*Se adjuntan planos de las NNSS nº P7 Alineaciones y rasantes Barrio antiguo; P8 Alineaciones y rasantes Barrio estación; P9 detalle de alineaciones Barrio antiguo; P10 Detalle de alineaciones Barrio Estación.*

*Se remarcan en todos ellos las alineaciones vigentes en el planeamiento municipal en proximidad a la red viaria de la Comunidad de Madrid, a los efectos de delimitar la zona de dominio público.*

*La modificación tramitada no prevé ni altera ninguna modificación de las alineaciones oficiales establecidas, en los planos vigentes de las Normas Subsidiarias aprobados en 1992, por la propia Comunidad de Madrid.*

*La Modificación Puntual propuesta no supone modificación de las alineaciones oficiales vigentes. Coincidiendo la zona de dominio público con las alineaciones actuales que son idénticas a las recogidas en las NNSS vigentes (incorporando planos P7, P8, P9 y P10 como anexo documental). Todo ello, de acuerdo con el Art. 30.1. Párrafo 4º de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Respecto a la zona de protección, el*





*límite es el de la zona de dominio público de acuerdo con lo previsto en el art. 31.1.pfo. 2º de la citada Ley”.*

*Las NNSS de Zarzalejo son un planeamiento no adaptado a la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid*

*En el momento en el que se proceda a efectuar una revisión del mismo o elaboración de un Plan General se recogerán dichas prescripciones.*

El ámbito objeto del proyecto de urbanización se encuentra en las proximidades de la carretera M-533 en el entorno del pk 5+700, perteneciente a Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Esta carretera tiene una intensidad de tráfico en el año 2022 en el p.k. 10+820 de 658 veh/día y en el p.k. 7+500 de 707 veh/día

### **Informe:**

En relación con la documentación presentada, se emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 de Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo

1. Se informa que la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para “precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente”, deberá respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Vivienda, Transportes, e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
2. Se informa que la Modificación Puntual de las NNSS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, se establece fuera de la disposición del dominio público y zona de protección de la carretera de competencia autonómica afectada por el ámbito, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, y su Reglamento, y no afecta a aspectos viarios.
3. Se llama la atención que no estará autorizado ningún nuevo acceso a la carretera M-533, ni a ninguna carretera competencia de la Comunidad de Madrid, que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el planeamiento vigente





del municipio. Se procurará que el acceso a todos los ámbitos del suelo se realice por las vías municipales, mejorando los accesos actuales. Tampoco podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

4. Se recuerda que respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico a adoptar medidas preventivas y correctoras.

En este sentido, se recuerda que se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

5. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, en caso de ser necesarias, deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.
6. Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas (artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).
7. Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Vivienda, Transportes, e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
8. Se recuerda que este informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.
9. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de





Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.

10. Las condiciones de este informe se establecen con las directrices actuales de planificación de carreteras y con las características existentes de movilidad y accesibilidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pudiendo modificarse en función de la evolución del desarrollo regional, lo que obligaría a una nueva evaluación de necesidades, consideraciones, diseño de accesibilidad, etc.
11. Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Subdirección General de Explotación de esta Dirección General de Carreteras.

La Jefa de Servicio de Planificación

Firmado digitalmente por: LOPEZ-CANO SERRANO MARIA CRISTINA  
 Fecha: 2023.11.22 12:32

La Jefa de Área de Planificación,

Firmado digitalmente por: MARTÍN PÉREZ MARÍA EUGENIA  
 Fecha: 2023.11.22 12:54



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276879498986336050365



**ASUNTO:** MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZARZALEJO. Expediente n/ref.203/2020

En relación con el asunto referenciado, se remite informe vinculante sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones den la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo

LA DIRECTORA GENERAL DE CARRETERAS,

Firmado digitalmente por: NATALIA QUINTANA SERRANO - \*\*\*3714\*\*  
 Fecha: 2023.11.22 15:47

**AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO**





## CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
203/2020	El Pleno	20/12/2023

EN CALIDAD DE SECRETARIO/A DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

**EXPTE 203/2020 APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE..**

Favorable      Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

**HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo de fecha 9 de marzo de 2020 se aprobó inicialmente el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo, con el título Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente., así como el Documento Ambiental Estratégico, y los Anexos de Informes de Sostenibilidad y Viabilidad Económica, y resumen ejecutivo expresivo, obrantes en el expediente.

**SEGUNDO.-** El citado expediente de Modificación Puntual fue sometido al trámite de información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 14.7.2020, boletín 169, página 183. El período de información pública concluyó el pasado día 14 de agosto de 2020, con una sola alegación, presentada fuera de plazo por don Mariano Ventura Redondo, con fecha 21.8.2020.

**TERCERO.-** El documento ambiental estratégico que acompaña a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, se sometió igualmente, al trámite de información pública,





mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 14.7.2020, boletín 169, página 182.. El período de información pública concluyó el pasado 16 de septiembre de 2020, sin alegaciones.

**CUARTO.-** El trámite de información pública de ambos documentos fue publicado además en el diario de difusión de ámbito nacional "ABC" del día 9 de julio de 2020, página 64.

**QUINTO.-** Constan informes sectoriales favorables de los siguientes organismos:

- Con fecha 6.7.2020 se emite informe favorable sobre impacto por razón de orientación sexual e identidad de la Dirección General de Igualdad - Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad de la Comunidad de Madrid.
- Con fecha 23.7.2020 se emite informe favorable, (Nº de Expediente s/ref: URB00257/20), por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales - Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los servicios de comunicación audiovisual - Área de Administraciones Públicas del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Con fecha 6.10.2020 se emite informe favorable (Expediente s/ref.: VP NNS 0468/20 DGB), por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio Y Sostenibilidad, de la Comunidad de Madrid. Con algunas puntualizaciones:
  - En los todos los documentos y planos deberá estar grafiada la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón" con una trama clara y continua, con toda su anchura y longitud, e incluirse en la leyenda con la calificación "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido" sin que ningún otro uso prevalezca sobre del dominio público pecuario.
  - Que no se afecte al trazado legal de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón".
  - Que las parcelas afectadas con una presunta intrusión sobre la vía pecuaria no podrán acogerse a esta Modificación Puntual porque se ve afectado el dominio público pecuario que prevalece sobre cualquier otro uso.
- Solicitado informe a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transporte, Movilidad e infraestructuras de la Comunidad de Madrid, se nos indica oficiosamente, que su informe debe emitirse a criterio de la Dirección





General de Urbanismo tras la aprobación provisional que se realice del documento, no obstante, se nos realizan las siguientes sugerencias:

- Inclusión en el documento de la Modificación de los planos concretos de alineaciones de las vigentes NNSS, planos P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, como anexo.
- Aclaración en el texto sobre la zona de dominio y protección de carreteras.
- Se remitió el documento ambiental para el Inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual, al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas - Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático - Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, recibándose Informe ambiental estratégico favorable de la Directora General de Sostenibilidad y Cambio Climático de fecha 18.10.2020, en el expediente nº 10-UB2-00095.3/2020 - SIA 20/88, en el que se indican como consideraciones a tener en cuenta en el desarrollo de la Modificación Puntual los siguientes condicionantes ambientales:

- *“Cualquier modificación sobre lo previsto que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*

*El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica”.*

- Con fecha 20.10.2020 se emite informe de impacto de género por este Ayuntamiento.
- Con fecha 9.12.2020 se emite informe sobre viabilidad y no afección de la Dirección General de Patrimonio Cultural - Área de Protección de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, en el que se nos indica que:
- *“En consecuencia deben incorporarse al contenido del documento de la Modificación de referencia, el yacimiento arqueológico o paleontológico documentado; CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO, y demás bienes inmuebles que procedan”.*





- Con fecha 11.12.2020 se emite informe sobre cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Con fecha 17.12.2020 se emite informe sobre Impacto en la infancia, adolescencia y familia por este Ayuntamiento.

**SEXO.-** Con fecha 20/01/2021 se efectuó aprobación provisional de la presente Modificación Puntual, por Acuerdo De Pleno, remitiéndose a la entonces Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, para su aprobación definitiva, desestimando las alegaciones presentadas por DON MARIANO VENTURA REDONDO, por encontrarse las mismas presentadas fuera de plazo.

**SEPTIMO.-** Con fecha 03/06/2021 se recibe notificación de la Dirección General de Urbanismo de acuerdo con el informe urbanístico emitido por el Área de Planeamiento 3 y el Área Tramitación y Resolución de Procedimientos, de fecha 3 de junio de 2021, así como la Propuesta de Resolución de la Subdirección General de Urbanismo y la Subdirección General de Normativa y Régimen Jurídico Urbanístico, de igual fecha, por el que se requiere *"...al Ayuntamiento de Zarzalejo, a fin de que subsane el expediente relativo a la Modificación Puntual de las NNSS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente", en los términos señalados en el informe urbanístico de fecha 3 de junio de 2021 de la Dirección General de Urbanismo y pueda reunir los requisitos técnicos y legales establecidos para su aprobación, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid."*

**OCTAVO.-** Con posterioridad y en cumplimiento del requerido anterior se solicitó:

- Informe a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 22/10 /2021 que informa desfavorablemente la Modificación, *"debiendo excluirse del ámbito de aplicación la Ordenanza de Casco Antiguo en lo que se refiere a la modificación de cerramientos"*.

Con fecha 11/11/2021 se remitió Memoria de la modificación puntual y páginas de las NNSS con las correcciones requeridas, a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, a fin de que se emitiera el correspondiente informe, que fue emitido con fecha 03/02/2022 con el carácter de favorable, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente.

- Informe complementario del ya emitido, a la Subdirección General de Patrimonio Histórico, Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, que es emitido con fecha 19/07 /2022 con el carácter de favorable, estableciendo la siguiente prescripción\*\*:  
\*\*





*"Se deberá eliminar, del documento de aprobación definitiva de la presente Modificación, el plano del anexo VI.B: "Bienes del inventario de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid del término municipal de Zarzalejo" por no encontrarse actualizado y no ser objeto de la Modificación de las Normas Subsidiarias que se informa".*

- Informe al Área de Planificación Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes, emitiendo finalmente informe favorable de fecha 22/11/2023, con el carácter de favorable: *"La Modificación Puntual de las NNSS de Zarzalejo para precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias e incongruencias observadas en el planeamiento vigente, se establece fuera de la disposición del dominio público y zona de protección de la carretera de competencia autonómica afectada por el ámbito, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, y su Reglamento, y no afecta a aspectos viarios".*

**NOVENO.-** Con fecha 28/12/2020 se emitió informe de la Secretaría Intervención.

Tras la tramitación legal del procedimiento, **se propone al Pleno, la adopción del siguiente ACUERDO:**

## RESOLUCIÓN

**PRIMERO.-** Aprobar provisionalmente el documento obrante en el expediente de Modificación Puntual DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE", que incluye el documento aprobado inicialmente, con las siguientes modificaciones que no transforman, adaptan o modifican la propuesta de ordenación del documento en la fase de aprobación inicial, por no alterar las determinaciones contenidas en el citado documento, sino redundar sobre las disposiciones de la Ley, siendo cambios no sustanciales que exclusivamente clarifican la ordenación aprobada, por lo que según las previsiones legales, no supone modificación que precise nuevo sometimiento al trámite de información pública:

A tenor de las indicaciones del informe de fecha 6.10.2020 del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, de la Comunidad de Madrid:





1.- Se incluye en la presente modificación un anexo III-A con documentación gráfica de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón" que ha de considerarse como; Red supramunicipal Vías Pecuarias. Espacio Libre Protegido".

2.- En los dos aspectos concretos de la ordenación que modifica el presente documento se deberá tener en cuenta lo siguiente: *"Cuando se solicite por el particular cualquier tipo de título habilitante para usos del suelo deberá comprobarse por la administración municipal su posible afección al trazado de la vía pecuaria "Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón", y si el suelo en cuestión estuviese afectado por intrusión en la vía pecuaria indicada no podrá acogerse a las disposiciones de la presente Modificación Puntual, al encontrarse en dicho supuesto el dominio público pecuario, que prevalece sobre cualquier otro uso, afectado.*

3.- Se incorpora como Anexo III-B el informe de fecha 6.10.2020 del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, de la Comunidad de Madrid.

Respecto del informe de fecha 18.10.2020 de evaluación ambiental estratégica del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas - Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático - Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, se incluyen los siguientes condicionantes ambientales:

1.- Cualquier modificación sobre lo previsto que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica".

2.- Se incorpora como Anexo V, Informe ambiental estratégico favorable de la Directora General de Sostenibilidad y Cambio Climático.

Respecto de las indicaciones del informe de fecha 9.12.2020 y el posterior de fecha 19/07/2022 sobre viabilidad y no afección de la Dirección General de Patrimonio Cultural - Área de Protección de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid,





1.- Se incorporan al contenido del presente documento como anexo IV-A, los planos yacimiento arqueológico o paleontológico documentado; CM/183/0003 CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO, que se corresponden con los C-1, C-2 y C-3 del catálogo de bienes vigente en Zarzalejo, aprobado definitivamente el 13.7.1992 por la Consejería de Política Territorial – Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Y como Anexo VI-B, los planos del catálogo geográfico de Zarzalejo, (Expt./nº reg: RES/0506/2018) facilitados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid.

2.- Se señalan como bienes catalogados o protegidos que pudieran estar afectados por algún grado de protección dentro del ámbito de zonas de ordenanzas incluidas en la Modificación Puntual los siguientes:

CM/183/0012	MONASTERIO, 21
CM718370018	ERAS, 16
CM/183/0019	ERAS, 10
CM/183/0020	ERAS, 12
CM/183/0047	AVDA. DE LA ESTACION 17-19-21-23
CM/183/0074	POTRO PAJARES,1

3.- Se elimina del documento de aprobación definitiva de la presente Modificación, el plano del anexo VI.B: “Bienes del inventario de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid del término municipal de Zarzalejo” por no encontrarse actualizado y no ser objeto de la Modificación de las Normas Subsidiarias que se informa”.

Respecto de las indicaciones del Informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 22/10/2021 se excluye *del ámbito de aplicación la Ordenanza de Casco Antiguo en lo que se refiere a la modificación de cerramientos.*

**SEGUNDO.-** Remitir el expediente de modificación puntual a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, para la continuación de su tramitación y finalmente su aprobación definitiva.

Expuesta la proposición toma la palabra el grupo AZ para manifestar que votarán a favor.

Finalizadas las intervenciones se somete por el presidente el acuerdo a votación ordinaria aprobándose por unanimidad.



**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

Cód. Validación: 99E1HQ8DQZWN6P64FD2S6QHYC  
Verificación: <http://zarzalejo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma eEPublico Gestiona | Página 8 de 8

