



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

Subsanación deficiencias



INDICE

1.- Justificación y oportunidad de la Modificación Puntual -----	pág. 3 - 4
2.- Situación urbanística actual -----	pág. 5 - 6
3.- Objetivo y cumplimiento del interés público de la modificación propuesta.	
3.1 Objetivo -----	Pág. 7
3.2 Cumplimiento del interés público de la modificación propuesta ---	Pág. 8-9
4.- Memoria justificativa de la actuación concreta que se propone	
4.1 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. -----	pág. 10 - 13
4.2 Clarificar y establecer algunos aspectos concretos de las condiciones de las edificaciones: Cerramientos exteriores de las parcelas. Suelo Urbano. -----	pág. 14 - 16
5.- Trámite seguido por el documento. -----	pág. 17 - 19

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

ANEXO I. Páginas del texto vigente de las NNSS y páginas de refundición y reemplazo de las anteriores con las nuevas determinaciones que entrarían en vigor si se aprueba la presente Modificación Puntual No Sustancial.

ANEXO II. Fotografías.

ANEXO III. ANEXO III-A. Documentación gráfica vía pecuaria “Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón”.

ANEXO III-B. Informe de fecha 6.10.2020 del Área de Vías Pecuarias

ANEXO IV. Planos P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 de alineaciones de las vigentes NNSS.

ANEXO V. Planos CM/183/0003 Casco histórico de Zarzalejo
Planos del catálogo de bienes protegidos (NNSS Zarzalejo)

1.- JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Desde el punto de vista de la normativa urbanística de aplicación, la presente modificación puntual, por su objeto, debe cumplir lo establecido en los siguientes preceptos de la Ley 9/2001 del Suelo de la CM:

“Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Documento firmado electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



1. *Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior (revisión de los planes de ordenación urbana) supondrá y requerirá su modificación.*

2. *Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.”*

En este caso se considera adecuada la figura de la “*modificación*” y no de la “*revisión*”, al no suponer la actuación la “*adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal*”, ni introducirse “*alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado*” (artículo 68).

Así mismo el propio texto de las vigentes normas prevé cuando procederá su revisión o modificación, estableciendo que: “*Procederá la modificación de alguno o algunos de sus elementos, contenidos o determinaciones no estructurantes de estas normas, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones señaladas en los párrafos anteriores. Aquellas alteraciones que implicaran modificación parcial, puntual o aislada podrán ser incluso las que impliquen un cambio en la clasificación o calificación del suelo que no afecte a ninguno de los elementos estructurantes referidos en el párrafo siguiente.*

1.4.- *Determinaciones y elementos estructurantes o fundamentales.*

Se entenderá como elementos o determinaciones estructurantes, de carácter fundamental para los objetivos de las presentes normas, a los efectos de valorar el alcance de las posibles modificaciones o eventuales alteraciones de las mismas, las siguientes:

- *La desclasificación de cualquier porción de suelo no urbanizable protegido.*
- *El incremento de más de un 20% del suelo urbano delimitado.*
- *La disminución de la parcela mínima en el suelo no urbanizable.”*

Los párrafos anteriores del texto vigente relativos a la revisión establecen que procederá esta última cuando: “*se deban adoptar nuevos criterios que afecten a estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas normas o a la clasificación del suelo, por cualquiera de los motivos señalados en el art. 154 del Reglamento de Planeamiento y además:*

- A) Cuando así se acuerde, en virtud de los artículos 47.2 y 51 de la Ley del Suelo y 157 y 163 del Reglamentos de Planeamiento por exigencia de las circunstancias, la Comunidad Autónoma de Madrid, la Consejería de Urbanismo de la misma o por la mayoría absoluta del Pleno del Ayuntamiento.*
- B) Cuando las normas resulten afectadas por las determinaciones del Plan Director de Coordinación que lo exigiera en virtud de los artículos 9.2 de la Ley del Suelo y 156-c del Reglamento de Planeamiento.”*

Por tanto, se considera la figura de la “*Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento*”, el instrumento adecuado a las características y fines que se pretenden.



2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

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 1.986 (B.O.C.M. de 12.8.1986 / B.O.E. de 27.8.1986).

Con respecto a la situación del planeamiento vigente, los distintos documentos y su situación aparecen reflejados en las siguientes tablas:

PLANEAMIENTO GENERAL		
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL		
APROBACIÓN DEFINITIVA	ACUERDO	PUBLICACIÓN
	ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO 19 JUNIO 1986	B.O.C.M. 12 AGO.1986 B.O.E. 27 AGO. 1986
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
APROBACIÓN DEFINITIVA	ACUERDO	PUBLICACIÓN
	ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO 14 JULIO 1992	B.O.C.M. 30 DE OCT. 1992
MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL		
APROBACIÓN DEFINITIVA	ACUERDO	PUBLICACIÓN
	ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO 27 DE JULIO 1992	B.O.C.M. 30 DE OCT. 1992

MODIFICACIONES PUNTALES	
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 2	CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN SUELO URBANO DE VIARIO A RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1 EN LA CALLE ZAUCEJO
SITUACIÓN	APLAZAMIENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Ac-377/2000. EXP. 06/CU-00350.7/2000



MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 3	CAMBIO DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN, EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA 3
SITUACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA B.O.C.M. 20 DICIEMBRE 2000
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4	CLASIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN MEDIANTE LA UE-8
SITUACIÓN	DENEGADA LA APROBACIÓN DEFINITIVA AC- 379/2000. EXP. 06/CU-00348.4/2000
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5	ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA 6
SITUACIÓN	DENEGADA LA APROBACIÓN DEFINITIVA AC- 380/2000. EXP. 06/CU-00351.8/2000
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 6	MODIFICACIÓN DE DIVERSOS PARÁMETROS TÉCNICOS Y VARIOS
SITUACIÓN	DESISTIDO

PLANES ESPECIALES	
PLAN ESPECIAL	OBRAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN COMPRENDIDAS EN EL PLAN DIRECTOR DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DEL 100 POR 100 DE LOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA B.O.C.M. 24 DE AGOSTO DE 2001
PLAN ESPECIAL	DEPÓSITO REGULADOR ESTACIÓN
SITUACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA B.O.C.M. 9 DE AGOSTO 2011



3.- OBJETIVO Y CUMPLIMIENTO DEL INTERES PUBLICO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

3.1 OBJETIVO

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, 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: Cerramientos exteriores de las parcelas en 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.

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.

Los objetivos de la Modificación propuesta, dada la escasa magnitud de los parámetros modificados, no presentan afección alguna a las disposiciones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

La superficie afectada por la modificación es la coincidente con las tramas de la documentación gráfica de las vigentes Normas Subsidiarias: 1.- Respecto de los retranqueos: ordenanza Residencial Unifamiliar Grados 1, 2, y tolerancia de vivienda e industria.

2.- Respecto de la clarificación sobre condiciones de las edificaciones: Cerramientos exteriores de las parcelas: ordenanza Residencial Unifamiliar grado 1, 2, 3, 4 y tolerancia de vivienda e industria que aparecen significadas en los planos de calificación del suelo urbano Barrio antiguo (plano 5) y calificación del suelo urbano Barrio Estación (plano 6).



3.2.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTUACIÓN.

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 normativa vigente incurre en incongruencias, que se explican y desarrollan de forma pormenorizada en el apartado 4.1.3, que impiden la mejora y modernización del 90 % de las construcciones existentes en las zonas de ordenanzas afectas, y las nuevas edificaciones, en muchos de los solares existentes en dichas zonas de ordenanza, precisamente por las incongruencias del planeamiento. Dicha situación se agrava por el hecho de que, desde la aprobación del vigente planeamiento, numerosas Corporaciones han venido interpretando la norma, para favorecer la renovación, pero sin proceder formalmente a modificarla, lo que sin duda se trata de regularizar, para no perjudicar a los terceros solicitantes de buena fe.

Entendemos que la modificación motiva suficientemente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 4 del RDL 7/2015 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el interés general al que sirve, de acuerdo con lo definido en el art. 3, apartado b) *“Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso”*, y el apartado 4: *“Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia”*, por lo siguiente:

Es de interés general y con ello sirve a la ordenación territorial y urbanística, tratar de subsanar los defectos existentes en el planeamiento vigente que, con las incongruencias puestas de manifiesto ha dejado fuera de ordenación una gran parte del suelo urbano, impidiendo que exista un mercado de suelo que genere actividad económica, puestos de trabajo y, en definitiva, plusvalías. Dicha situación convierte, a más del 90 % de las construcciones existentes en casco urbano, en construcciones avocadas a su desaparición, con la importante incongruencia de que una gran parte de dichas edificaciones están a su vez protegidas por el catálogo de bienes protegidos del municipio.

Intentar solventar dicha situación forma parte de la gestión pública urbanística y evidentemente redundará en beneficio del interés general, por cuanto la modificación propuesta cumple con el objetivo de resolver situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, al incluir como edificaciones ordenadas las que no lo estaban, permitiendo su mejora y modernización, y con ello el más importante, la obsolescencia y *“vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos”*. Con lo anterior además se persigue como objetivo incrementar el umbral de demanda, favoreciendo el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno, así como la mejora en la calidad del espacio urbano.



Respecto de los cerramientos exteriores, el interés general queda patente al pretender primero la claridad de la norma incongruente, además de dotar a las parcelas de mayor seguridad y visibilidad (intimidad) para los particulares, establecer un criterio de cerramiento homogéneo para la imagen urbana, así como para establecer unos criterios claros para la medición de los citados cerramientos, por su dificultad dada la configuración total del municipio prácticamente en pendiente.



4.- OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION CONCRETA QUE SE PROPOPONE.

4.1 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 una gran parte de los edificios existentes en las citadas zonas no queden fuera de ordenación por incumplimiento de dicho parámetro.

4.1.2 REGULACION ACTUAL:

ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1.-

Por su parte, el apartado 4.2. C) respecto de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, establece la tipología de la edificación aislada y agrupada (en hileras o pareada), Sin embargo, el 4.2.E).3 dispone: “*Retranqueos.- Serán, como mínimo de 3 m a linderos*”.

Y en el apartado 4.2.C) establece como dimensiones mínimas de parcelas. “*Superficies: Superficie mínima 250 m2. No obstante aquellas parcelas inferiores a la mínima pero superiores a 125 m2 y escrituradas con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias serán edificables con las mismas condiciones que aquí se establecen. Frentes:*

Edificación aislada: 12 metros.

Edificación pareada: 9 metros.

Edificación en hileras: 5,5 metros2.

ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2.- Por su parte, el apartado 4.4.B) respecto de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 2, establece la tipología de la edificación aislada o pareada. Sin embargo, el 4.4.2.3 dispone: “*Retranqueos.- Serán, como mínimo de 3 m a linderos*”.

Y en el apartado 4.4.2.B) establece como dimensiones mínimas de parcelas. “*Superficies: Superficie mínima 500 m2. No obstante aquellas parcelas inferiores a la mínima pero superiores a 250 m2 y escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias serán edificables con las mismas condiciones que aquí se establecen. Frentes:*

Edificación aislada: 12 metros.

Edificación pareada: 9 metros.

ORDENANZA TOLERANCIA VIVIENDA E INDUSTRIA.- UNIDAD DE ACTUACION “CORRALES DE PERICON”.

En su apartado 4.8.A): “*... quedarán consolidadas como tales, las viviendas con sus correspondientes parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes normas subsidiarias*”.

Dispone la Ordenanza en el apartado 4.8.B) como tipología de la edificación: aislada.

El apartado C) frentes mínimos de parcela: 12 metros excepto las instalaciones y viviendas existentes que se consolidan en su situación actual.

Y el apartado 4.8.D): “*Retranqueos.- Serán, como mínimo de 3 m a linderos*”.

Sin embargo, no dispone cual sea la parcela mínima existente.



4.1.3. INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN LA NORMATIVA VIGENTE Y JUSTIFICACION DE SU MODIFICACION:

Según se aprecia de lo establecido **en las dos primeras fichas de ordenanza (Residencial Unifamiliar Grado 1 y 2)**, para poder edificar hay que retranquearse al menos 3 metros 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.

Así mismo, en todas las superficies afectadas por las citadas fichas de Ordenanza a que hace referencia la Modificación, existen, por un lado, numerosas edificaciones que con anterioridad a las normas ya se encontraban erigidas y no cumplen los citados retranqueos. Y, por otro lado, durante todos estos años desde la entrada en vigor de las NNSS en 1.992, se han venido otorgando licencias por las distintas Corporaciones municipales, efectuando una interpretación forzada de la Norma para evitar el cumplimiento del citado retranqueo fundamentalmente frontal, en relación con el frente de parcela (alineación principal).

Son por tanto muy numerosas las edificaciones que no respetan los citados retranqueos, y en consecuencia afectadas por el estricto régimen de fuera de ordenación previsto en las mismas Normas, lo que ha llevado a que no pueda otorgarse casi ninguna licencia en todas zonas de Ordenanza afectadas. Ello supone el inmovilismo urbanístico del municipio impidiéndose con ello, igualmente, su renovación. Con la presente modificación, en este parámetro, se trata de poder legalizar lo ejecutado hasta la fecha y potenciar la renovación de parte del municipio.

Se incluye como Anexo III un documento gráfico de las principales calles, dentro de las zonas de Ordenanza afectadas, que reflejan precisamente dicha carencia de retranqueos en la casi totalidad de los edificios construidos en las mismas y que supone que se encuentren por ello fuera de ordenación.



4.1.4 PROPUESTA DE MODIFICACION.

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, 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.

La redacción de la normativa quedaría de la siguiente manera:

4.2.E.3:

Retranqueos. Serán como mínimo de tres metros a linderos.

Se suprime el retranqueo frontal a viario público (alineación principal), y a linderos, en caso de que la construcción prevista sea vivienda adosada o pareada.

En este caso se requerirá la declaración de conformidad al adosamiento del propietario de las parcelas colindantes e imponiéndose la inscripción de dicha carga en el Registro de la Propiedad.

Este último requisito no será necesario cuando la única posibilidad de edificar la parcela sea la construcción adosada o pareada.

4.4.D.3:

Retranqueos. Serán como mínimo de tres metros a linderos.

Se suprime el retranqueo frontal a viario público (alineación principal), y a linderos, en caso de que la construcción prevista sea vivienda adosada o pareada.

En este caso se requerirá la declaración de conformidad al adosamiento del propietario de las parcelas colindantes e imponiéndose la inscripción de dicha carga en el Registro de la Propiedad.

Este último requisito no será necesario cuando la única posibilidad de edificar la parcela sea la construcción adosada o pareada.

4.8.D.3:

Retranqueos. Serán como mínimo de tres metros a linderos.

Se suprime el retranqueo frontal a viario público (alineación principal), y a linderos, en caso de que la construcción prevista sea vivienda adosada o pareada.

En este caso, se requerirá la declaración de conformidad al adosamiento del propietario de las parcelas colindantes e imponiéndose la inscripción de dicha carga en el Registro de la Propiedad.

Este último requisito no será necesario cuando la única posibilidad de edificar la parcela sea la construcción adosada o pareada.



Procede incluir en el régimen normativo general, en concreto en el apartado 3.1.2. Retranqueos y alineaciones, los condicionantes del Área de Vías Pecuarias de la DG de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, en su informe de fecha 07/06/2020.

3.1.2.3

“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”.



4.2 CLARIFICAR Y ESTABLECER ALGUNOS ASPECTOS CONCRETOS DE LAS CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES: CERRAMIENTOS EXTERIORES DE LAS PARCELAS. SUELO URBANO

En la 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.

Específicamente, disponen los apartados 4.2.E).11 respecto de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1; el apartado 4.4.D.11, respecto de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 2; el apartado 4.5.D).11 respecto de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 3; y el apartado 4.8.D.11 respecto de la Ordenanza Tolerancia de Vivienda e Industria, resultando 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”.

Afectando tal disposición, igualmente por remisión, a la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 4, por cuanto la misma se remite, respecto de las condiciones en concreto que afectan al cerramiento de parcelas, a la normativa regulada para el Residencial Unifamiliar Grado 3, mediante la siguiente cláusula: *“En cuanto al resto de condiciones se estará a lo dispuesto para el párrafo 4.5.D.6 y siguientes”.*

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”.*

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 (intimidación), así como para establecer unos criterios para la medición de los citados cerramientos, dada la configuración total del municipio prácticamente en pendiente.

Las condiciones que se van a pasar a regular son de aplicación en todo el término municipal, incluso en aquellos sectores con ordenación detallada mediante instrumento de desarrollo, al tratarse de determinaciones correspondientes a las Condiciones Generales de la edificación de las Normas Urbanísticas.

La Ordenanza Residencial Casco Antiguo no tiene regulación específica siendo regulada por la Ordenanza General. El informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 22/10/2021, indica que la modificación puede producir *“una afección en la imagen urbana característica y tradicional del núcleo.”* Concluyendo que debe excluirse del ámbito de aplicación la Ordenanza Residencial Casco Antiguo en lo que se refiere a la modificación de cerramientos.



La redacción de la normativa quedaría de la siguiente manera:

Se incluye un apartado 4.1.D) 11 en la Ordenanza Residencial Casco Antiguo, la redacción contenida en el anterior capítulo 3, apartado 1.3.21, con la siguiente redacción:

“4.1.D)11 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”.

El capítulo 3.1.8.21 queda redactado como sigue:

Capítulo 2, Artículo 3.1.8.21:

1. Tanto en el frente como en los cerramientos laterales contiguos al del frente de parcela se resolverá mediante los siguientes elementos:

- a) 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.*
- b) Si la rasante de la vía o espacio público no es horizontal, se dividirá 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 respecto de la rasante de la vía pública.

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.

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.

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:

- 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.*
- 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.*

4. Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 y de un 1 m. para personas. Deberán abrir hacia el interior de la parcela.

Residencial Unifamiliar Grado 1: Art. 4.2.E.11): Se establece la Ordenanza General del párrafo 3.1.8.21).

Residencial Unifamiliar Grado 2: Art. 4.4.D.11): Se establece la Ordenanza General del párrafo 3.1.8.21).



Residencial Unifamiliar Grado 3; Art. 4.5.D).11: Se establece la Ordenanza General del párrafo 3.1.8.21).

Tolerancia de Vivienda e Industria: Art. 4.8.D.11: Se establece la Ordenanza General del párrafo 3.1.8.21).



5.- TRÁMITE SEGUIDO POR EL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL.

- 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 24.2.2020 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 11.5.2020 se entrega por el equipo redactor el documento de modificación de planeamiento y el 3.6.2020 el documento Ambiental Estratégico.
- El 3.6.2020 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 3.6.2020 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).
- El 24.6.2020 se aprueba inicialmente por el Pleno de la Corporación el documento urbanístico y el ambiental de las presente Modificación de las Normas y se somete a información pública por plazo de 30 y 45 días respectivamente. Remitiéndose al BOCM, diario ABC y a los organismos sectoriales que se consideran deben informar.
- Se somete el expediente de MP 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 14 de agosto de 2020, con una sola alegación, presentada fuera de plazo por don Mariano Ventura Redondo, con fecha 21.8.2020.
- Se somete el documento ambiental estratégico que acompaña a la MP, 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 concluyó el 16 de septiembre de 2020, sin 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.
- 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 - 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 6.10.2020 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:
 - 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. Incluyendo el siguiente texto: *“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”.

- 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.
- Con fecha 20/01/2021 se aprobó provisionalmente la presente modificación puntual, remitiéndose a la Dirección General de Urbanismo para su aprobación definitiva.
- Con fecha 03/06/2021 se dicta Propuesta de Resolución por el Subdirector General de Urbanismo en los siguientes términos: *“Requerir al Ayuntamiento de Zarzalejo, a fin de que subsane el expediente relativo a la Modificación Puntual de las NNS 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”(./.). El informe técnico establece diversas puntualizaciones que se recogen en el presente documento, así como solicita dos nuevos informes:*
 - Informe complementario a la DG de Patrimonio Cultural, referido al cumplimiento del requerimiento y al sentido del informe anteriormente emitido con fecha 09/12/2020.
 - Informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.
- Con fecha 23/10/2021 se emite informe por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación por el que se significa que: *“al modificarse la normativa de aplicación general de condiciones generales de la edificación para los cerramientos de parcela (art. 3.1.8.21 – pág. 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.” Concluyendo que debe excluirse del ámbito de aplicación la Ordenanza Residencial Casco Antiguo en lo que se refiere a la modificación de cerramientos.



ANEXO I

Páginas del texto vigente de las NNSS y páginas de refundición y reemplazo de las anteriores con las nuevas determinaciones que entrarían en vigor si se aprueba la presente Modificación Puntual No Sustancial.



XIBLES QUE RESULTEN DE LOS AJUSTES QUE SE LLEVEN A CABO EN LOS DIFERENTES PROYECTOS QUE, PARA SU DESARROLLO, SE REDACTE.

A LOS EFECTOS INDICADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, DEBEN CONSIDERARSE DOS ALINEACIONES EXTERIORES:

- A) LINEA OFICIAL DE CALLE, QUE ES LA QUE FIGURARA EN ESTE PLAN Y PROYECTOS QUE LO DESARROLLEN, COMO LIMETE ENTRE LOS ESPACIOS PUBLICOS, DESTINADOS A TERRENOS VIALES, Y LOS SOLARES RESULTANTES DE LA PARCELACION.
- B) LINEA DE EDIFICACIÓN, EUQ ES LA QUE SEÑALARA EL LIMITE A PARTIR DEL CUAL PODRAN O DEBERAN LEVANTARSE EDIFICACIONES.

AMBAS LINEAS PODRAN O NO SER COINCIDENTES Y NINGUNA CONSTRUCCION PODRA SOBRESALIR DE LA LINEA DEFINITIVA PAA ELLA NI DEL PLANO VERTICAL DEFINIDO POR DICHA LINEA.

EN LA SOLICITUD DE LICENCIA PARA CUALQUIER OBRA QUEDARA INCLUIDA LA SEÑALIZACION DE ALINEACIONES, NIVELACIONES, RASANTES Y ALTURAS CON LAS JUSTIFICACIONES Y AUTORIZACIONES QUE PROCEDAN.

3.- 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 LAGUA 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”.

3.1.3.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.



XTIBLES QUE RESULTEN DE LOS AJUSTES QUE SE LLEVEN A CABO EN LOS DIFERENTES PROYECTOS QUE, PARA SU DESARROLLO, SE REDACTEN.

A LOS EFECTOS INDICADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, DEBEREN CONSIDERARSE DOS ALINEACIONES EXTERIORES:

A) LINEA OFICIAL DE CALLE, QUE ES LA QUE FIGURARA EN ESTE PLAN Y PROYECTOS QUE LO DESARROLLEN, COMO LIMITE ENTRE LOS ESPACIOS PUBLICOS, DESTINADOS A TERRENOS VIALES, Y LOS SOLARES RESULTANTES DE LA PARCELACION.

B) LINEA DE EDIFICACION, QUE ES LA QUE SEÑALARA EL LIMITE A PARTIR DEL CUAL PODRAN O DEBERAN LEVANTARSE LAS EDIFICACIONES.

AMBAS LINEAS PODRAN O NO SER COINCIDENTES Y NINGUNA CONSTRUCCION PODRA SOBRESALIR DE LA LINEA DEFINIDA PARA ELLA NI DEL PLANO VERTICAL DEFINIDO POR DICHA LINEA

EN LA SOLICITUD DE LICENCIA PARA CUALQUIER OBRA QUEDARA INCLUIDA LA SEÑALIZACION DE ALINEACIONES, NIVELACIONES, RASANTES Y ALTURAS CON LAS JUSTIFICACIONES Y AUTORIZACIONES QUE PROCEDAN.

3.1.3.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.



CACION QUE AMENACE RUINA TOTAL O PARCIAL A LA SEGURIDAD PUBLICA NO PROCEDA A LA INMEDIATA REPARACION DE LA MISMA, SERA APERCIBIDO POR LOS ORGANISMOS COMPETENTES DE LA OBLIGACION FIJANDOSE UN PLAZO PARA LAS OBRAS DE CONSOLIDACION.

EN CASO DE RESISTENCIA SE REALIZARAN LAS OBRAS DEL MODO PREVISTO EN ESTAS NORMAS Y ENSU DEFECTO SEGÚN LO ESTIPULADO POR LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS.

19) SOBRE LA LINEA DE EDIFICACION SOLO PODRA SOBRESALIR PARA EFECTUAR CIMENTACIONES Y EN AQUELLOS OTROS SUPEUSTOS PREVISTOS EN LAS PRESENTES ORDENANZAS.

20) LA PARCELA MINIMA SERA SEÑALADA EN EL PRESENTE PLAN DE ORDENACION TENDRA, EN TODO CASO, EL CARÁCTER DE INDIVISIBLE A EFECTOS REGISTRALES, SE AUTORIZA, EN CAMBIO, LA FUSION DE DOS O MAS PARCELAS, CON TAL DE QUE NO SE INCREMENTE LOS INDICES NI SE ALTERE EL USO APROBADO PARA LA MANZANA EN QUE SE EFECTUE LA FUSION.

21) 1. TANTO EN EL FRENTE COMO EN LOS CERRAMIENTOS LATERALES CONTIGUOS AL DEL FRENTE DE PARCELA SE RESOLVERÁ MEDIANTE LOS SIGUIENTES ELEMENTOS:

- a) 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.
- b) SI LA RASANTE DE LA VÍA O ESPACIO PÚBLICO NO ES HORIZONTAL, SE DIVIDIRÁ EL CERRAMIENTO BANQUEÁNDOLO EN FRENTE 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 RESPECTO DE LA RASANTE DE LA VÍA PÚBLICA.
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.

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.

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:

- 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.
- 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.

4. PORTONES DE ENTRADA. ANCHO MÍNIMO PARA VEHÍCULOS SERÁ DE 2,50 Y DE UN 1 M. PARA PERSONAS. DEBERÁN ABRIR HACIA EL INTERIOR DE LA PARCELA.



CACION QUE AMENACE RUINA TOTAL O PARCIAL A LA SEGURIDAD PUBLICA NO PROCEDA A LA INMEDIATA REPARACION DE LA MISMA, SERA APERCIBIDO POR LOS ORGANISMOS COMPETENTES DE TAL OBLIGACION FIJANDOSE UN PLAZO PARA LAS OBRAS DE CONSOLIDACION.

EN CASO DE RESISTENCIA SE REALIZARAN LAS OBRAS DEL MODO PREVISTO EN ESTAS NORMAS Y EN SU DEFECTO SEGUN LO ESTIPULADO POR LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS.

- 19) SOBRE LA LINEA DE EDIFICACION SOLO SE PODRA SOBRESALIR PARA EFECTUAR CIMENTACIONES Y EN AQUELLOS OTROS SUPUESTOS PREVISTOS EN LAS PRESENTE ORDENANZAS.
- 20) LA PARCELA MINIMA SERALADA EN EL PRESENTE PLAN DE ORDENACION TENDRA, EN TODO CASO, EL CARACTER DE INDIVISIBLE A EFECTOS REGISTRALES. SE AUTORIZA, EN CAMBIO, LA FUSION DE DOS O MAS PARCELAS, CON TAL DE QUE NO SE INCREMENTEN LOS INDICES NI SE ALTERE EL USO APROBADO PARA LA MANZANA EN QUE SE EFECTUE LA FUSION.
- 21) CADA PARCELA MINIMA INDIVISIBLE PODRA SER CERRADA O CERCADA CON SETO VIVO HASTA UNA ALTURA MAXIMA DE 2 M. Y CON MATERIAL DE FABRICA CONSISTENTE EN PIEDRA VIVA, HASTA 0,80 M. DE ALTO, COMO MAXIMO.
- 22) LOS SOLARES SOBRE LOS QUE SE PUEDE EDIFICAR EN



DOS EN COLORES CLAROS DE LA GAMA DE LOS OCRES Y EL COLOR BLANCO.

NO SE ADMITEN LAS CUBIERTAS PLANAS, SE DEBERAN RESOLVER CON TEJA BIEN DE ARCILLA COCIDA BIEN DE CEMENTO DE TONOS ROJIZOS, ADMITIENDOSE EN CASOS EXCEPCIONALES, SEGÚN CRITERIO MUNICIPAL, EL USO DE PIZARRA.

10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO DE CADA PARCELA QUE LINDE CON VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN.

11.- 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”. EN LA ORDENANZA CASCO ANTIGUO NO RESULTA DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 3.1.8.21) DE LAS CONDICIONES GENERALES

4.2 .- RESIDENCIA UNIFAMILIAR GRADO 1.- SU AMBITO SERA EL DE LAS ZONAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS ADJUNTOS.

- A) USOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR, COMERCIOS, HOSTELERIA (RESTAURACION Y ALOJAMIENTO), EDIFICIOS DE USO PUBLICO DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA Y DEPORTIVO.
- B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- EDIFICACION AISLADA, Y AGRUPADA (EN HILERAS O PAREADA)
- C) DIMENSIONES MINILAS DE PARCELAS.



* MODIFICACION : VER ANEXO

DOS EN COLORES CLAROS DE LA GAMA DE LOS OCRE Y EL COLOR BLANCO.

NO SE ADMITEN LAS CUBIERTAS PLANAS, SE DEBERAN RESOLVER CON TEJA BIEN DE ARCILLA CUCIDA BIEN DE CEMENTO DE TONOS ROJIZOS, ADMITIENDOSE EN CASOS EXCEPCIONALES, SEGUN CRITERIO MUNICIPAL, EL USO DE LA PIZARRA.

10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO DE CADA PARCELA QUE LIMITE CON VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN.

4.2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1.- SU AMBITO SERA EL DE LAS ZONAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS DE CALIFICACION DE SUELO ADJUNTOS.

A) USOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR, COMERCIOS, HOSTELERIA (RESTAURACION Y ALOJAMIENTO), EDIFICIOS DE USO PUBLICO DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA Y DEPORTIVO.

B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- EDIFICACION AISLADA, Y AGRUPADA (EN HILERAS O PAREADA).

C) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS.



2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.- PARA VIVIENDA SERA DE 0,5 M2/M2 Y EL TOTAL EDIFICABLE PARA LA PARCELA DE 0,6 M2/M2.

3.- RETRANQUEOS. SERÁN COMO MÍNIMO DE TRES METROS A LINDEROS. SE SUPRIME EL RETRANQUEO FRONTAL A VIARIO PÚBLICO (ALINEACIÓN PRINCIPAL), Y A LINDEROS, EN CASO DE QUE LA CONSTRUCCIÓN PREVISTA SEA VIVIENDA ADOSADA O PAREADA.

ES ESTE CASO, SE REQUERIRÁ LA DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD AL ADOSAMIENTO DEL PROPIETARIO DE LAS PARCELAS COLINDANTES E IMPONIÉNDOSE LA INSCRIPCIÓN DE DICHA CARGA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

ESTE ÚLTIMO REQUISITO NO SERÁ NECESARIO CUANDO LA ÚNICA POSIBILIDAD DE EDIFICAR LA PARCELA SEA LA CONSTRUCCIÓN ADOSADA O PAREADA.

4.- PATIOS.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENAZA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1.D.4.

5.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- SERA DE 7 METROS MEDIDOS SOBRE LA RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO.

6.- VUELOS.- SOBRE LOS RETRANQUEOS ANTES MENCIONADOS SOLO PODRAN VOLAR LAS CORNISAS O ALEROS DE CUBIERTAS.

7.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.- SERA DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE, LA ALTURA MAXIMA DEL SUELO DE LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERA DE 1,00 M.

8.- EDIFICACION BAJO RASANTE.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1.D.8.



- 2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.- PARA VIVIENDA SERA DE 0,5 M²/M² Y EL TOTAL EDIFICABLE PARA LA PARCELA DE 0,6 M²/M².
- 3.- RETRANQUEOS.- SERAN, COMO MINIMO DE 3 METROS A LOS LINDEROS.
- 4.- PATTOS.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1.D.4.
- 5.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- SERA DE 7 METROS MEDIDOS SOBRE LA RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO.
- 6.- VUELOS.- SOBRE LOS RETRANQUEOS ANTES MENCIONADOS SOLO PODRAN VOLAR LAS CORNISAS O ALEROS DE CUBIERTAS.
- 7.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.- SERA DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE, LA ALTURA MAXIMA DEL SUELO DE LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERA DE 1,00 M.
- 8.- EDIFICACION BAJO RASANTE.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1 D.8.



9.- ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9 PERO REDUCIENDO EL POSCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, EN ESTE CASO, SERÁ DEL 25 %.

10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERÁ MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN.

11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS: SE ESTABLECE LA ORDENANZA GENERAL DEL PÁRRAFO 3.1.8.21).

4.3.- ORDENANZA ESPECIAL (OE)

EN EL BARRIO ANTIGUO, EN LA ZONA CONOCIDA COMO “LA COOPERATIVA”, AL NO PODER SER DE APLICACION ESTRICTA LA ORDENANZA RELATIVA A RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO PRI



9.- ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9 PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, EN ESTE CASO, SERA DEL 25%.

10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN.

11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.- TANTO EN EL FRENTE COMO EN EL PRIMER METRO DE CERRAMIENTOS LATERALES CONTIGUOS AL DEL FRENTE DE PARCELA SE DISPONDRA CON UN ZOCALO NO MAYOR DE 50 CENTIMETROS DE RIGIDA SIENDO EL RESTO DE TIPO VEGETAL O CERCA CALADA. EL RESTO DE CERRAMIENTO QUE NO ESTE EN CONTACTO CON VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO PODRA CERRARSE CON ELEMENTOS CIEGOS HASTA UNA ALTURA MAXIMA DE 1,50 M., ESTABLECIENDO ENTRE LOS COLINDANTES, EN SU CASO LAS CORRESPONDIENTES SERVIDUMBRES DE MEDIANERIA.

4.3.- ORDENANZA ESPECIAL (OE).

EN EL BARRIO ANTIGUO, EN LA ZONA CONOCIDA COMO "LA COOPERATIVA", AL NO PODER SER DE APLICACION ESTRICTA LA ORDENANZA RELATIVA A RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO PR)



EDIFICACION AISLADA: 12 METROS

EDIFICACION PAREADA: 9 METROS

D) VOLUMEN.

- 1.- OCUPACION MAXIMA.- EL 35 % DE CADA PARCELA.
- 2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.- PARA VIVIENDA SERA DE 0,35 M2/M2 Y EL TOTAL EDIFICABLE PARA LAPARCELA SERA DE 0,4 M2/M2.
- 3.- RETRANQUEOS.- SERÁN COMO MÍNIMO DE 3 METROS A LINDEROS. SE SUPRIME EL RETRANQUEO FRONTAL A VIARIO PÚBLICO (ALINEACIÓN PRINCIPAL), Y A LINDEROS, EN CASO DE QUE LA CONSTRUCCIÓN PREVISTA SEA VIVIENDA ADOSADA O PAREADA. EN ESTE CASO, SE REQUERIRÁ LA DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD AL ADOSAMIENTO DEL PROPIETARIO DE LAS PARCELAS COLINDANTES E IMPONIÉNDOSE LA INSCRIPCIÓN DE DICHA CARGA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ESTE ÚLTIMO REQUISITO NO SERÁ NECESARIO CUANDO LA ÚNICA POSIBILIDAD DE EDIFICAR LA PARCELA SEA LA CONSTRUCCIÓN ADOSADA O PAREADA.
- 4.- PATIOS.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENAZA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1.D.4.
- 5.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- SERA DE 7 METROS MEDIDOS SOBRE LA RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO.
- 6.- VUELOS.- SOBRE LOS RETRANQUEOS ANTES MENCIONADOS, SOLO PODRAN VOLAR LAS CORNISAS O ALEROS DE CUBIERTAS.



FRENTES:

EDIFICACION AISLADA: 12 METROS.

EDIFICACION PAREADA: 9 METROS.

D) VOLUMEN.

1.- OCUPACION MAXIMA.- EL 35% DE CADA PARCELA.

2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.- PARA VIVIENDA SERA DE 0,35 M2/M2. Y EL TOTAL EDIFICABLE PARA LA PARCELA SERA DE 0,4 M2/M2.

3.- RETRANQUEOS.- SERA COMO MINIMO DE 3 METROS A LOS LINDEROS.

4.- PATIOS.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.4.

5.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- SERA DE 7 METROS MEDIDOS SOBRE LA RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO.

6.- VUELOS.- SOBRE LOS RETRANQUEOS ANTES MENCIONADOS, SOLO PODRAN VOLAR LAS CORNISAS O ALEROS DE CUBIERTAS.



7.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.- SERA DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE, LA ALTURA MAXIMA DEL SUELO DE PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERA DE 1,00 M.

8.- EDIFICIO BAJO RASANTE.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1.D.8.

9.- ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9 PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, ES ESTE CASO, SERA DEL 25 %.

10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN.

11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.- . SE ESTABLECE LA ORDENANZA GENERAL DEL PARRAFO 3.1.8. 21).



- 7.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.- SERA DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE, LA ALTURA MAXIMA DEL SUELO DE PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERA DE 1,00 M.
- 8.- EDIFICACION BAJO RASANTE.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1 D.8.
- 9.- ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9. PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, EN ESTE CASO, SERA DEL 25%.
- 10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN.
- 11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.- TANTO EN EL FRENTE COMO EN EL PRIMER METRO DE CERRAMIENTOS LATERALES CONTIGUOS AL DEL FRENTE DE PARCELA SE DISPONDRA CON UN ZOCALO NO MAYOR A 50 CENTIMETROS DE PIEDRA SIENDO EL RESTO DE TIPO VEGETAL O CERCA CALADA. EL RESTO DE CERRAMIENTO QUE NO ESTE EN CONTACTO CON VIA PUBLICA O ESPACIO LI



4.5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 3.- SU AMBITO SERA EL DE LAS ZONAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS ADJUNTOS DE CALIFICACION DEL SUELO.

A) USOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR Y DEPORTIVO VINCULADO A ACTUACIONES DE TIPO RESIDENCIAL.

B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- EDIFICACION AISLADA.

C) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA:

SUPERFICIE: 700M2., NO OBSTANTES AQUELLAS PARCELAS INFERIORES A LA MINIMA PERO SUPERIORES A 500 M2 Y ESCRITURADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION INICIAL DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS SERAN EDIFICABLES CON LAS MISMAS CONDICIONES QUE AQUÍ SE ESTABLEZCAN,

FRENTE: 15 METROS.

D) VOLUMEN.

1.- OCUPACION MAXIMA: EL 25% DE CADA PARCELA



BRE PUBLICO PODRA CERRARSE CON ELEMENTOS CIEGOS HASTA UNA ALTURA MAXIMA DE 1,50 M., ESTABLECIENDO ENTRE LOS COLINDANTES, EN SU CASO, LAS CORRESPONDIENTES SERVIDUMBRES DE MEDIANERIA.

4.5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 3.- SU AMBITO SERA EL DE LAS ZONAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS ADJUNTOS DE CALIFICACION DE SUELO.

A) USOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR Y DEPORTIVO VINCULADO A ACTUACIONES DE TIPO RESIDENCIAL.

B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- EDIFICACION AISLADA.

C) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA:

SUPERFICIE: 700 M2., NO OBTANTE AQUELLAS PARCELAS INFERIORES A LA MINIMA PERO SUPERIORES A 500 M2. Y ESCRITURADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION INICIAL DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS SERAN EDIFICABLES CON LAS MISMAS CONDICIONES QUE AQUI SE ESTABLEZCAN.

FRENTE: 15 METROS.

D) VOLUMEN.

1.- OCUPACION MAXIMA: EL 25% DE CADA PARCELA.



9.- ESTETICA DE LAS ESPECIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9. PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, EN ESTE CASO , SERA DEL 25 %.

10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERÁ MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE DE JARDIN.

11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.- . SE ESTABLECE LA ORDENANZA GENERAL DEL PARRAFO 3.1.8. 21).

4.6.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 4.- SU AMBITO SERA EL DE LA COLONIA PEÑA ROSAL.

A) USOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR, DEPORTIVO Y DE RELACION (CLUB, ETC) VINCULADOS AL USO RESIDENCIAL.



9.- ESTETICA DE LAS ESPECIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9. PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, EN ESTE CASO, SERA DEL 25%.

10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN.

11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.- TANTO EN EL FRENTE COMO EN EL PRIMER METRO DE CERRAMIENTOS LATERALES CONTIGUOS AL DEL FRENTE DE PARCELA SE DISPONDRA CON UN ZOCALO NO MAYOR DE 50 CENTIMETROS DE PIEDRA SIENDO EL RESTO DE TIPO VEGETAL O CERCA CALADA. EL RESTO DE CERRAMIENTO QUE NO ESTE EN CONTACTO CON VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO PODRA CERRARSE CON ELEMENTOS CIEGOS HASTA UNA ALTURA MAXIMA DE 1,50 M., ESTABLECIENDO ENTRE LOS COLINDANTES, EN SU CASO, LAS CORRESPONDIENTES SERVIDUMBRES DE MEDIANERIA.

4.6.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 4.- SU AMBITO SERA EL DE LA COLONIA PERA ROSAL.

A) USOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR, DEPORTIVO Y DE RELACION (CLUB, ETC.) VINCULADOS AL USO RESIDENCIAL.



BAN EN SU SITUACION ACTUAL.

D) VOLUMEN.

1.- OCUPACION MAXIMA: 60%.

2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA: 3,6 M3/M2, INCLUYENDO 0,6 M3/M2 MAXIMOS PARA VIVIENDA.

3.- RETRANQUEOS. SERÁN COMO MÍNIMO DE 3 METROS A LINDEROS. SE SUPRIME EL RETRANQUEO FRONTAL A VIARIO PÚBLICO (ALINEACIÓN PRINCIPAL), Y A LINDEROS, EN CASO DE QUE LA CONSTRUCCIÓN PREVISTA SEA VIVIENDA ADOSADA O PAREADA. EN ESTE CASO, SE REQUERIRÁ LA DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD AL ADOSAMIENTO DEL PROPIETARIO DE LAS PARCELAS COLINDANTES E IMPONIÉNDOSE LA INSCRIPCIÓN DE DICHA CARGA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ESTE ÚLTIMO REQUISITO NO SERÁ NECESARIO CUANDO LA ÚNICA POSIBILIDAD DE EDIFICAR LA PARCELA SEA LA CONSTRUCCIÓN ADOSADA O PAREADA.

4.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- SERA DE 7 METROS MEDIDOS SOBRE LA RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO. PODRAN SOBREPASAR ESTA ALTURA, LOS ELEMENTOS UNUALES NECESARIOS PARA LA ACTIVIDAD (SILOS, ANTENAS, ETC).

5.- VUELOS.- SOBRE LOS RETRANQUEOS ANTES MENCIONADOS SOLO PODRAN VOLAR LAS CORNISAS O ALEROS DE CUBIERTAS.

7.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.- SERA DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE, LA ALTURA MAXIMA DEL SUELO DE LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERA DE 1,00 M. Y DE UNA SOLA PLANTA PARA LA NAVE QUE ESTRA ADOSADA A LA VIVIENDA.



DAN EN SU SITUACION ACTUAL.

D) VOLUMEN.

- 1.- OCUPACION MAXIMA: 60%.
- 2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA: 3,6 M³./M²., INCLUYENDO 0,6 M³./M². MAXIMOS PARA VIVIENDA.
- 3.- RETRANQUEOS.- SERA COMO MINIMO DE 3 METROS A LOS LINDEROS.
- 4.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- SERA DE 7 METROS MEDIDOS SOBRE LA RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO. PODRAN SOBREPASAR ESTA ALTURA, LOS ELEMENTOS PUNTUALES NECESARIOS PARA LA ACTIVIDAD (SILOS, ANTENAS, ETC.)
- 5.- VUELOS.- SOBRE LOS RETRANQUEOS ANTES MENCIONADOS, SOLO PODRAN VOLAR LAS CORNISAS O ALEROS DE CUBIERTAS.
- 7.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.- PARA LA VIVIENDA SERA DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE, LA ALTURA MAXIMA DEL SUELO DE PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERA DE 1,00 M. Y DE UNA SOLA PLANTA PARA LA NAVE QUE ESTARA ADOSADA A LA VIVIENDA.



7.- EDIFICACION BAJO RASANTE.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1.D.8 SOLAMENTE PARA LAS VIVIENDAS.

8.- ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9 PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, ES ESTE CASO, SERA DEL 25 % PARA LA VIVIENDA. LAS NAVES SERAN ENFOCADAS Y LAS CUBIERTAS SERAN DE COLOR TEJA.

10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN EN EL FONDO DE 2,5 METROS.

11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.- . SE ESTABLECE LA ORDENANZA GENERAL DEL PARRAFO 3.1.8. 21).



- 7.- EDIFICACION BAJO RASANTE.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1 D.8 SOLAMENTE PARA LAS VIVIENDAS.
- 8.- ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9. PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, EN ESTE CASO, SERA DEL 25% PARA LA VIVIENDA. LAS NAVES SERAN EMPUCCADAS Y LAS CUBIERTAS SERAN DE COLOR TEJA.
- 10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN EN UN FONDO DE 2,5 METROS.
- 11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.- TANTO EN EL FRENTE COMO EN EL PRIMER METRO DE CERRAMIENTOS LATERALES CONTIGUOS AL DEL FRENTE DE PARCELA SE DISPONDRA CON UN ZOCALO NO MAYOR DE 50 CENTIMETROS DE PIEDRA SIENDO EL RESTO DE TIPO VEGETAL O CERCA CALADA. EL RESTO DE CERRAMIENTO QUE NO ESTE EN CONTACTO CON VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA CERRARSE CON ELEMENTOS CIEGOS HASTA UNA ALTURA MAXIMA DE 1,50 M., ESTABLE



4.9.- UNIDAD DE ACTUACION “EL GUIJO” (UA 1.1)

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 12.300 M2

CALIFICACION- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1

ESPACIOS LIBRES- SE SITUARAN DONDE SE INDICA EN LOS PLANOS Y

SU ANCHURA MINIMA SERA DE 8 METROS, NO SE PODRA MODIFICAR SU TOPOGRAFIA Y SE MANTENDRA EL ARBOLADO Y MASAS ROCOSAS EXISTENTES.

PREVIAMENTE AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA PARA EDIFICAR, SE DEBERÁ PRESENTAR PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION, EN SU CASO, DE LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD, ASI COMO UN ESTUDIO DE LA ORDENACION DE VOLUMENES, EN EL CASO DE ACTUACIONES CON VIVIENDAS EN HILERAS SIN ASIGNACION DE PARCELA INDIVIDUALIZADA, LA ANCHURA MINIMA DEL VIAL (INCLUIDAS ACERAS) SERA DE SIETE METROS Y PASARA A FORMAR PARTE DEL VIARIO PUBLICO MUNICIPAL.

4.10.- UNIDAD DE ACTUACION “LA CRUZ DE LA HORCA” (U.A 1.2)

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 5.800 M2

CALIFICACION- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1

ESPACIOS LIBRES- SE SITUARAN DONDE SE INDICA EN LOS



CIENDO ENTRE LOS COLINDANTES, EN SU CASO, LAS
CORRESPONDIENTES SERVIDUMBRES DE MEDIANERIA.

4.9.- UNIDAD DE ACTUACION "EL GUIJO". (UA 1.1)

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 12.300 M2.

CALIFICACION - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1.

ESPACIOS LIBRES - SE SITUARAN DONDE SE INDICA EN LOS
PLANOS Y SU ANCHURA MINIMA SERA DE
9 METROS, NO SE PODRA MODIFICAR SU
TOPOGRAFIA Y SE MANTENDRA EL ARBOLA
DO Y MASAS ROCOSAS EXISTENTES.

PREVIAMENTE AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA PARA EDIFICAR,
SE DEBERA PRESENTAR PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELA
CION, EN SU CASO, DE LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD, ASI CO
MO UN ESTUDIO DE LA ORDENACION DE VOLUMENES, EN EL CA
SO DE ACTUACIONES CON VIVIENDAS EN HILERAS SIN ASIGNA
CION DE PARCELA INDIVIDUALIZADA. LA ANCHURA MINIMA DEL
VIAL (INCLUIDAS ACERAS) SERA DE SIETE METROS Y PASARA
A FORMAR PARTE DEL VIARIO PUBLICO MUNICIPAL.

4.10.- UNIDAD DE ACTUACION "LA CRUZ DE LA HORCA" (U.A 1.2)

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 5.800 M2.

CALIFICACION - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1.

ESPACIOS LIBRES - SE SITUARAN DONDE SE INDICA EN LOS



ANEXO II.- Fotografías.



ANEXO II



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



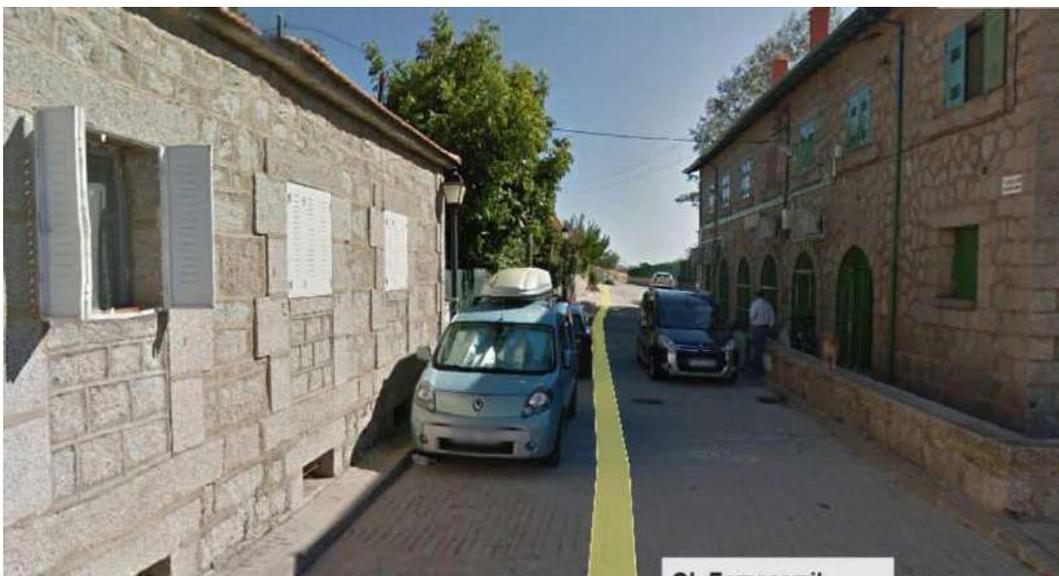
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



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



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



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



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



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



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



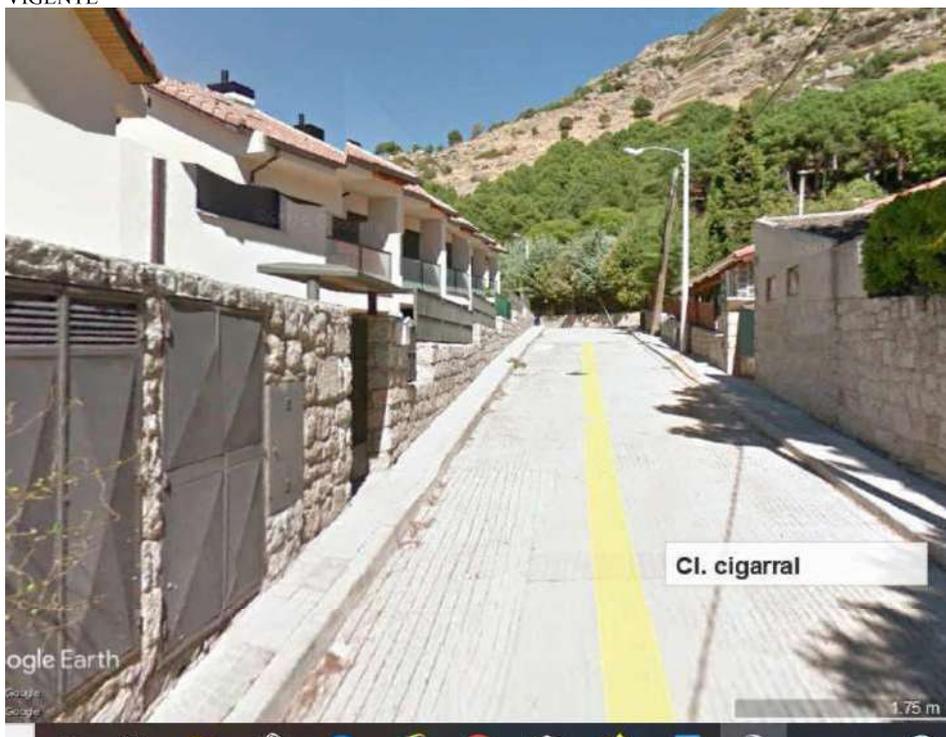
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZALEJO PARA PRECISION DE ASPECTOS NORMATIVOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS E INCONGRUENCIAS OBSERVADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



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



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



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



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



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



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



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



ANEXO III.-

A. Documentación gráfica vía pecuaria
“Colada de la Cruz Verde a la Laguna de Castrejón”.

B. Informe de fecha 6.10.2020 del Área de
Vías Pecuarias







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

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.





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.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



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

Cód. Validación: 94C9RW693EL7CFHK92Xh6D5S7
Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 75



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

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.

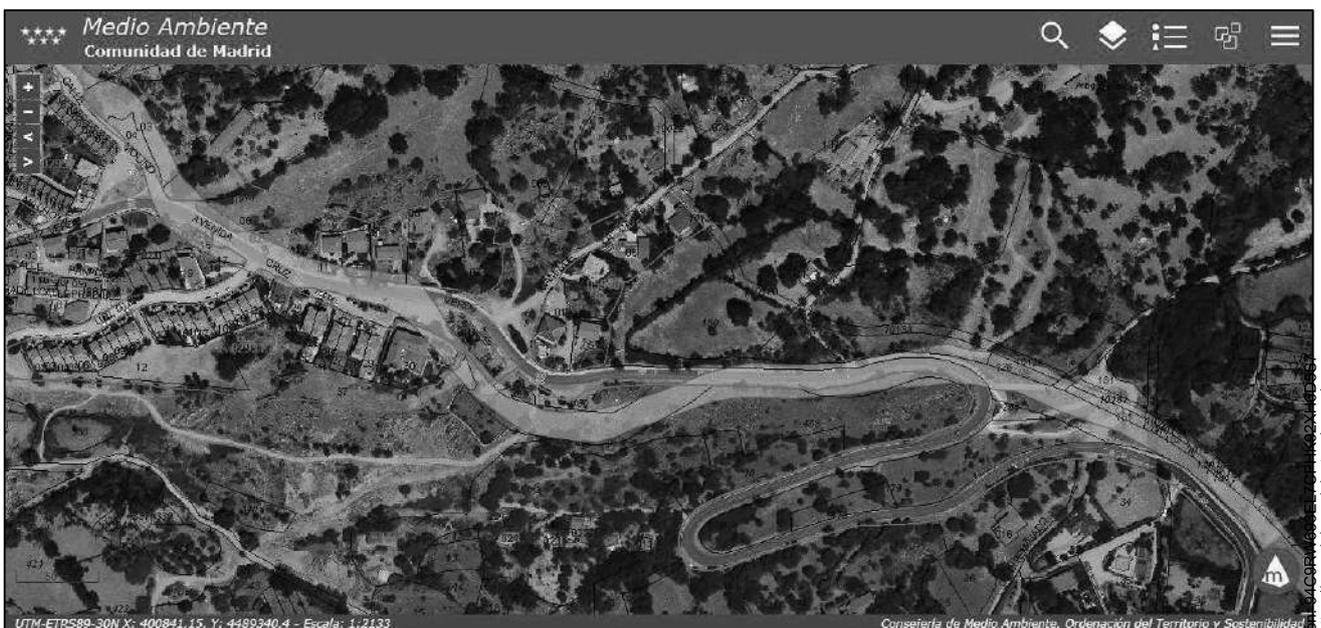
Este Área de Vías Pecuarias no tiene inconveniente en que se lleve a cabo la Modificación Puntual propuesta, **siempre y cuando**:

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



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

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.

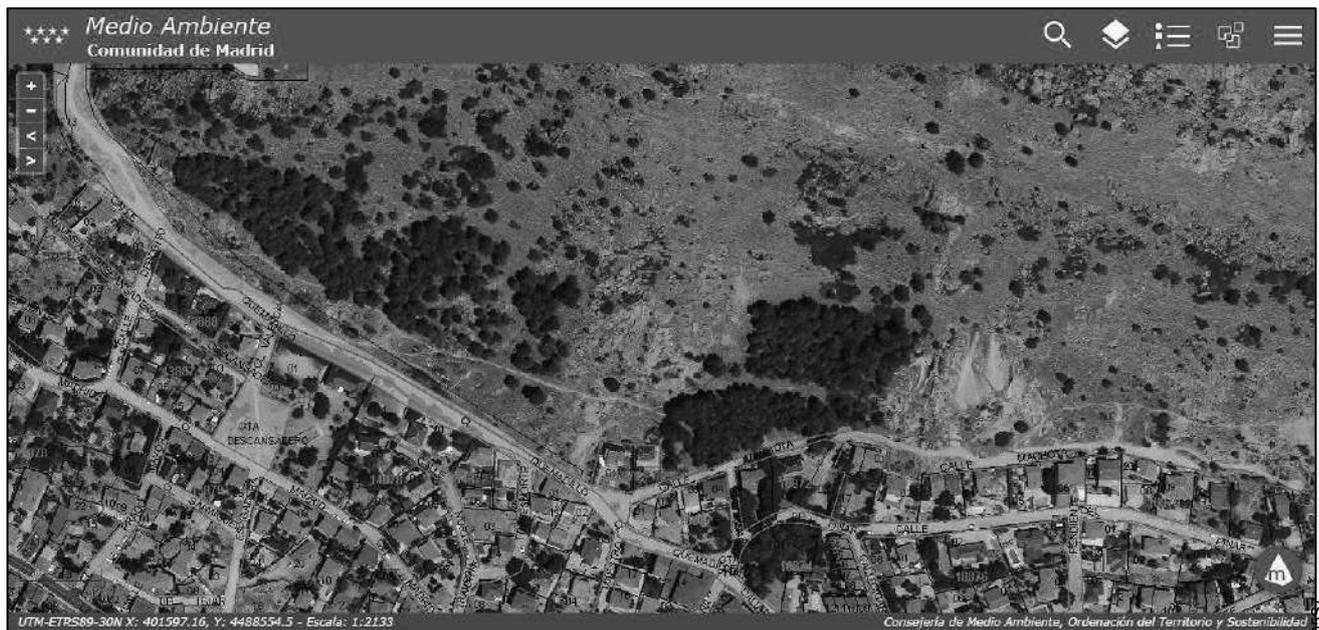


La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963136212253171117345

Cód. Validación: 144COPUL637E3C7402X14D587
Verificación: <https://zarzalejo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 75



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



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

Cód. Validación: 94C9RW693EL7CFHK92X461057
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 75



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón

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



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

Cód. Validación: 94C9RW693EL7CFHK92XH6D557
Verificación: <https://sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 75

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón





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

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DE ÁREA DE VÍAS PECUARIAS

Firmado digitalmente por: MILLÁN GONZÁLEZ JOSÉ ALBERTO
Fecha: 2020.10.06 09:19



Cód. Validación: 94C9RW693EL7CFHK92XH6D5S7
Verificación: <https://zarzalejo.sadelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 75
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963136212253171117345**

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el
20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



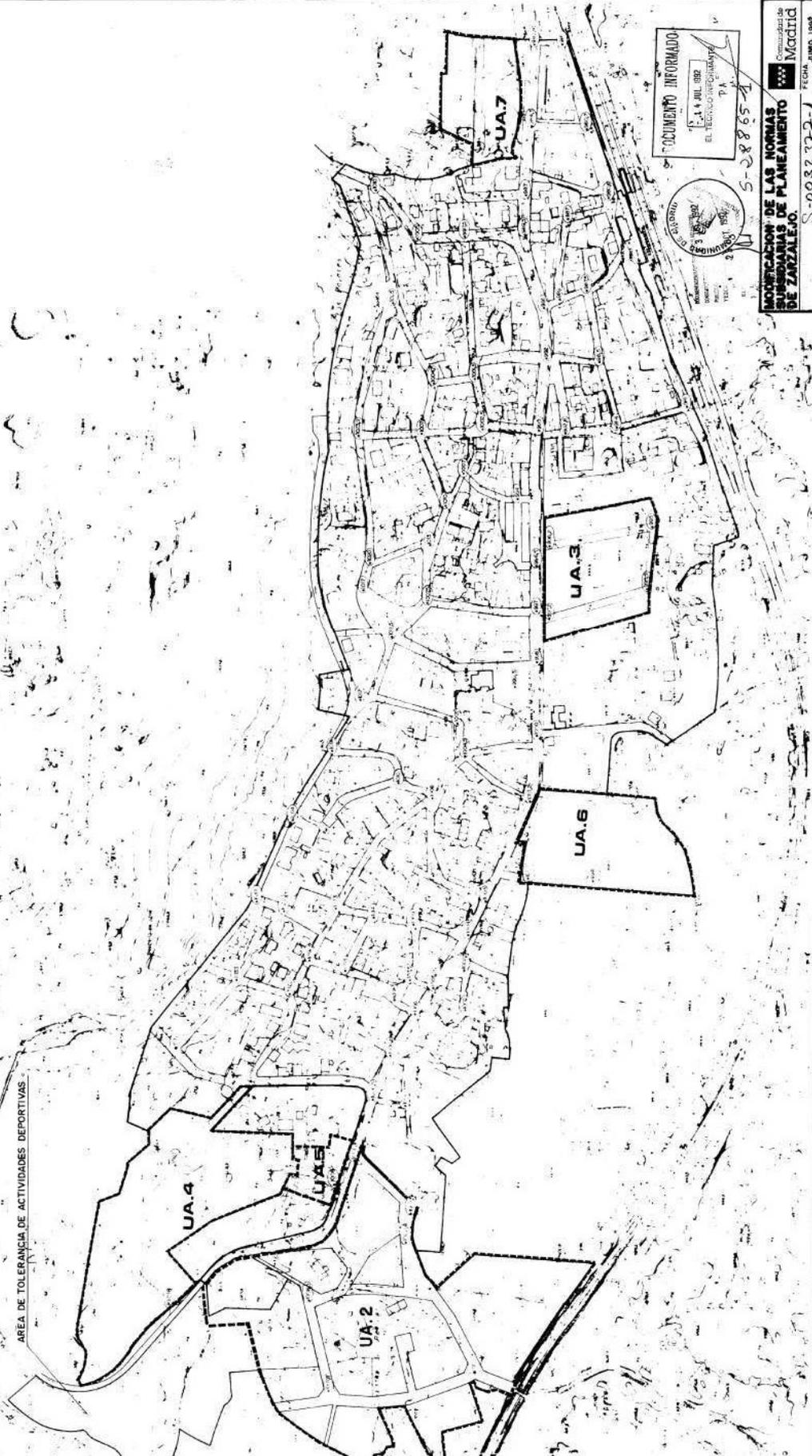
ANEXO IV. Planos P-7, P-8, P-9, P-10 de alineaciones de las vigentes NNSS.



LEYENDA



AREA DE TOLERANCIA DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS



DOCUMENTO INFORMADO
15 JULIO 2023
EL TECNICO RESPONSABLE
P.1
5-28865-1



MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZARZALEJO.
S-0032377-1
Comunidad de Madrid
FECHA JUNIO 1998

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	
AYTº DE ZARZALEJO	
ALINEACIONES Y RASANTES	PLANO Nº P-8
BARRIO ESTACION	
GEORPLAN	AYUNT. SªINTE. 2017
	ZARZALEJO - MADRID
	MARZO 2018

LIMITES
- PROVINCIA
- TERMINO MUNICIPAL
- BARRIO

ESCALA 1:1000



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón





- ALINEACION OFICIAL
- ▨ ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (PRESENTEMENTE PLANTACION)
- ▨ ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE USO PUBLICO

NOTA: ESTE PLANO, ANEXO A LA ORDENANZA DE LA ZONA DE PROTECCION URBANA QUE FUNDÓ EN EL MUNICIPIO DE ZARZALEJO, CANTÓN DE BIENES PROTEGIDOS, 23 JUL. 1982.

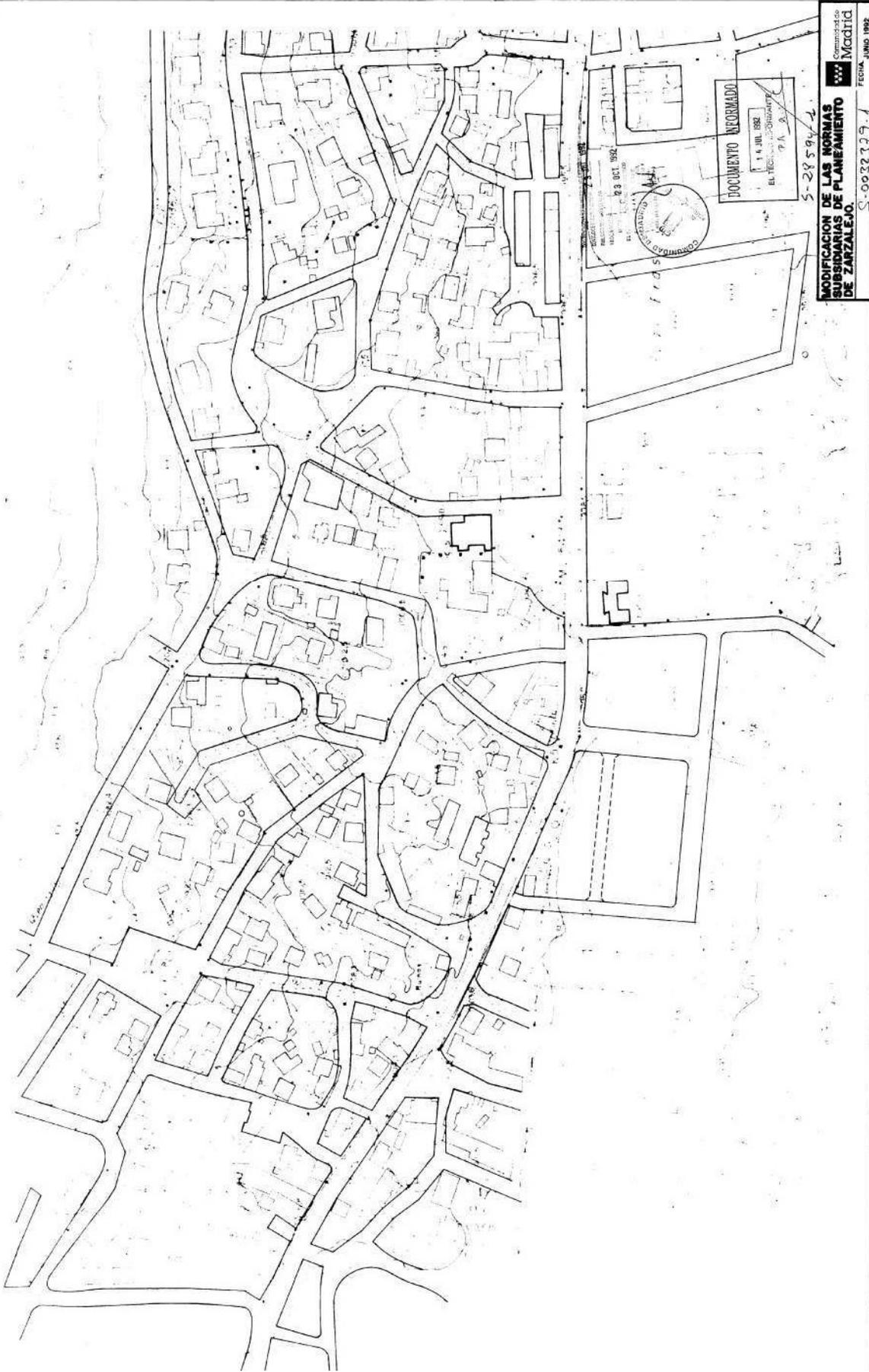
23 OCT. REPOSCIMIENTO INFORMADO
 EL 14 JUL. 1982
 EL T. EL. P. A. *[Signature]*
 5-28593-1

COMUNIDAD DE MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZARZALEJO.
 ESCALA: 1/1000 S-0032378-1 FECHA: JUNIO 1982

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
AYTº DE ZARZALEJO
 DETALLE DE ALINEACIONES
 BARRIO ARTURO
 PLANO Nº P-8
 GEOPLAN A.T.M. Junio 81 2000 - Mayo 01.000

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón





**MODIFICACION DE LAS NORMAS
 SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
 DE ZARZALEJO.**
 S-0032339-1
 FECHA JUNIO 1982

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
AYTº DE ZARZALEJO
 DETALLE DE ALINEACIONES
 BARRIO ESTACION P-10

ESCALA 1:1000
 0 50 100 150 200 250

LIMITES
 +---+ PROVINCIA
 +---+ TERMINO MUNICIPAL
 - - - - - BARRIO

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el
 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón

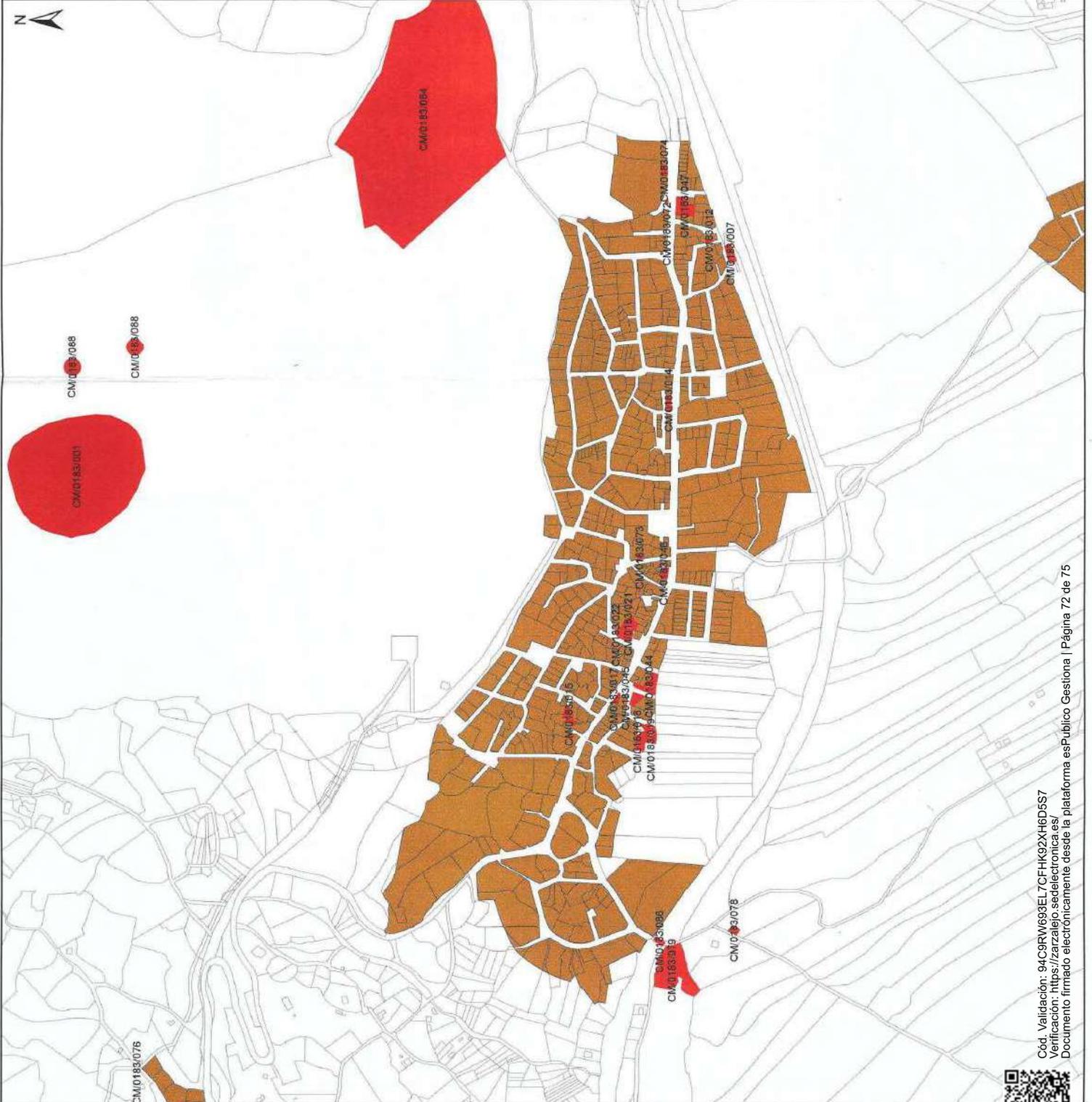


**ANEXO V. Planos CM/183/0003 Casco histórico
de Zarzalejo**
Planos del catálogo de bienes protegidos (NNS
Zarzalejo)



BIENES DEL INVENTARIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CASCO HISTÓRICO DE ZARZALEJO



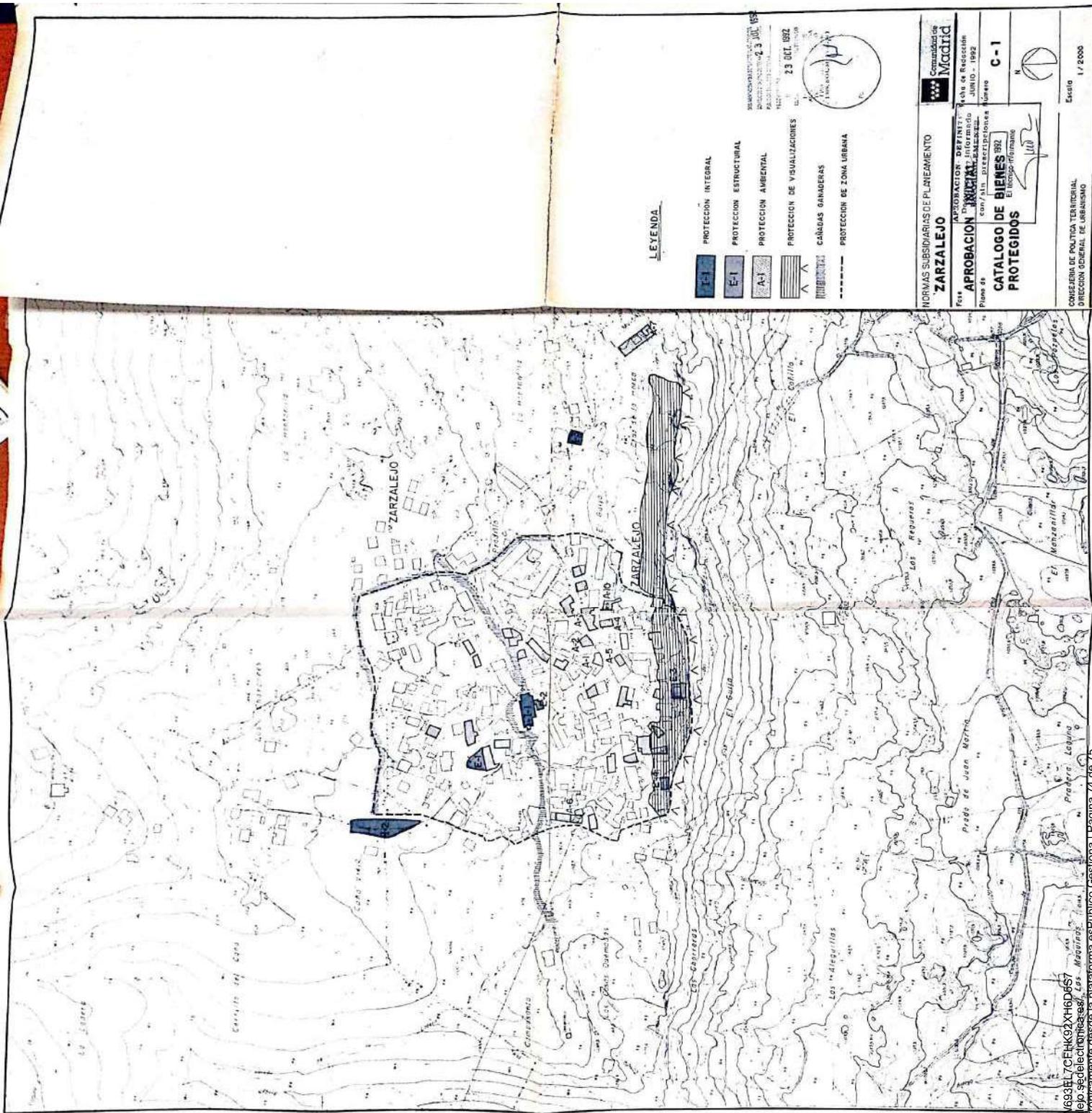
Leyenda

- BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
- SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada en fecha 20/12/2023. Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón





LEYENDA

-  PROTECCION INTEGRAL
-  PROTECCION ESTRUCTURAL
-  PROTECCION AMBIENTAL
-  PROTECCION DE VISUALIZACIONES
-  CARRAS GANADERAS
-  PROTECCION DE ZONA URBANA

RECONOCIMIENTO DE LA
 PLANIFICACION URBANA
 23 JUL 1982

23 OCT 1982

INSTRUMENTO DE
 PLANIFICACION URBANA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
ZARZALEJO

Comandante de
MCCRID

APROBACION DEFINITIVA
 POR EL AYUNTAMIENTO DE
 JUNIO - 1992

Plano de
C-1

**CATALOGO DE BIENES
 PROTEGIDOS**

Elaborado por

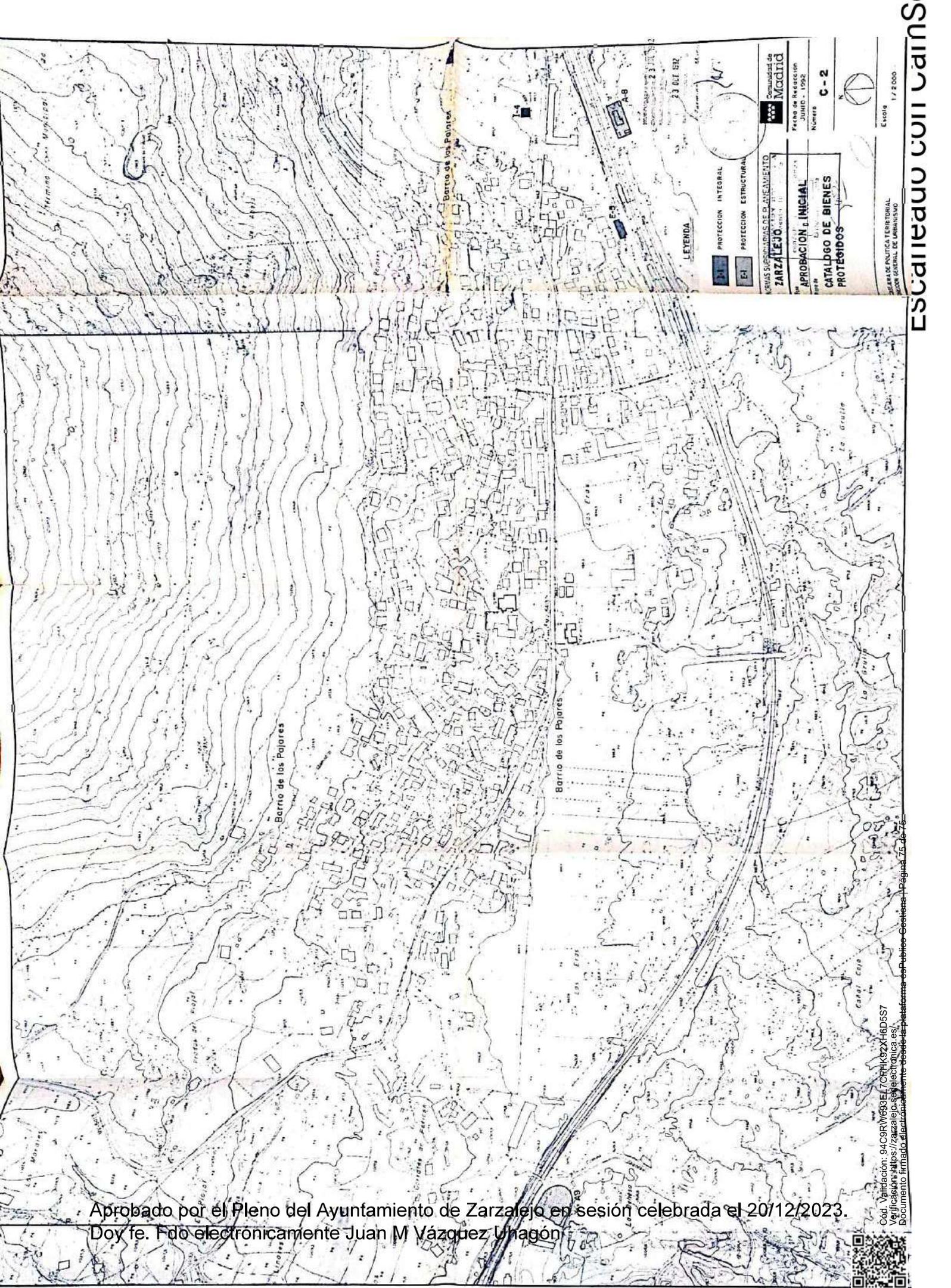

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Escala 1/2000

Cód. Validación: 94C9R1693E17CFHK92X46D457
 Verificación: https://zarzalejo.sedelectronica.es/Lea_Magorina
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pública Cuestiona | Pagina 74 de 75



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023. Doy fe electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón



Escudo de Zarzalejo

LEGENDA

I PROTECCION INTEGRAL
E PROTECCION ESTRUCTURAL

UNIV. SUBSISTEMAS DE PLANEAMIENTO
ZARZALEJO

APROBACION o INICIAL
CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Comunidad de
MORON

Fecha de Redaccion
JUNIO - 1992

Número
C - 2

Escala
1 : 2 000

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarzalejo en sesión celebrada el 20/12/2023.
Doy fe. Fdo electrónicamente Juan M Vázquez Uhagón

Cód. Validación: 94CORW693E17C7HK92X46DS7
Verificación: <https://zarzalejo.sede.gob.co/electronica/es/>
Documento firmado electrónicamente debe ser autenticado en: <https://zarzalejo.sede.gob.co/electronica/es/>

