

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

- 19** *ORDEN 1896/2026, de 13 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zarzalejo, para adecuación de la ordenanza y ficha de la UA 2 a la realidad física ejecutada.*

I. La presente Orden tiene por objeto aprobar la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zarzalejo, para adecuación de la ordenanza y Ficha de la UA 2 a la realidad física ejecutada. La modificación es de iniciativa pública al ser promovida por el Ayuntamiento de Zarzalejo.

II. Las Normas Subsidiarias (en adelante, NNSS) vigentes fueron aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de junio de 1986, (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 12 de agosto de 1986), habiéndose aprobado posteriormente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 23 de julio de 1992, la Modificación Puntual por la que se redefine el trazado viario interno y se establece el sistema de actuación en la UA 2, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 30 de octubre de 1992.

III. El ámbito espacial de la Modificación Puntual se corresponde con la Unidad de Actuación UA 2 “Los Corrales de Pericón”, de las citadas Normas Subsidiarias, que contemplaban expresamente para la misma la consolidación de las viviendas y construcciones existentes en el momento de su aprobación, con sus correspondientes parcelas.

IV. En cuanto a su contenido, a través de la Modificación Puntual se adecuan las disposiciones urbanísticas del planeamiento general a la realidad física ejecutada de conformidad con el Proyecto de Reparcelación, inscrito con fecha 13 de enero de 2014 en el Registro de la Propiedad n.º 3 de San Lorenzo de el Escorial, y con el Proyecto de Urbanización, proyectos que incluyeron variaciones en el trazado de los viarios, en algunos casos por incongruencias y en otros por imposibilidad de cumplir con las especificaciones de la finca originaria.

Los cambios en la ordenación que se llevan a cabo a través de la Modificación Puntual quedan justificados en base a las siguientes consideraciones:

- La urbanización de la Unidad de Actuación UA 2 de las NNSS de planeamiento de Zarzalejo “Los Corrales de Pericón” se encuentra completamente ejecutada y recepcionada, según consta en el Acta de recepción de fecha 17 de diciembre de 2014 y en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 8 de junio de 2016.
- Existen diferencias entre el trazado previsto en las NNSS y el definido en los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, con ocupación por parcelas del viario establecido en las Normas, aunque con incremento de la superficie final de viales públicos por desplazamiento del viario para adaptarlo a la situación consolidada de edificaciones y parcelas. La modificación mantiene el techo edificable en la misma cuantía prevista en la ficha de ordenanza, si bien contempla un aumento del suelo dotacional público.
- Procede la modificación de la Clave de Ordenanza 4.8. Tolerancia e Industria y de la Ficha de la UA-2, para mayor garantía y respeto del principio de jerarquía normativa.

V. La Modificación Puntual afecta a la siguiente documentación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zarzalejo:

- Nueva Ficha Urbanística para la UA 2 “Corrales de Pericón” en la que se incluyen con respecto a la ficha vigente las modificaciones siguientes:
 - Se incorporan las superficies establecidas en el Proyecto de Reparcelación.
 - Los apartados “Aprovechamiento” y “Número máximo de viviendas” se mantienen sin contenido.

- El apartado “Compromisos” reduce la cesión de aprovechamiento del 15 % al 10 % conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - En el apartado “Ordenanzas de aplicación” se incorporan además de la ordenanza de “Tolerancia de vivienda e industria” las ordenanzas de “Espacios libres públicos” y “Espacios libres privados” que resultan de aplicación.
 - En el apartado “Observaciones” se elimina el texto existente que hacía referencia a los plazos de ejecución de la unidad que ya está finalizada y se incluye el siguiente texto: “Solo se permiten las segregaciones de las parcelas resultantes de la reparcelación para su agrupación a otras parcelas. Las parcelas totales lucrativas en el ámbito no serán más de 34”.
 - Se incluye un apartado de “Condiciones ambientales” en el que se incluyen las consideraciones expuestas en el informe ambiental y en los informes sectoriales que resultan condiciones para el desarrollo del ámbito de actuación.
- Modificación de la Clave de Ordenanza 4.8. Tolerancia e Industria, con una nueva redacción en la que se incluyen con respecto a la ordenanza vigente las modificaciones siguientes:
- Usos: “Industrias ligeras no molestas y almacén de productos no insalubres ni tóxicos, y viviendas al servicio de la instalación. Se admite un máximo de una vivienda al servicio de la instalación. Se admite un máximo de 25 naves, sin incluir las construcciones consolidadas. Quedarán consolidadas como tales las construcciones, con sus correspondientes parcelas, existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias”. Se establece para el ámbito un máximo de 25 naves, sin incluir las 9 construcciones consolidadas a fecha 23 de julio de 1992 (34 en total) y para evitar confusiones con el Proyecto de Reparcelación.
 - Tipología: “Aislada o adosada”. Se añade la posibilidad de que las edificaciones puedan ser adosadas.
 - Volumen:
 - Retranqueos: “Serán como mínimo de 3 metros a linderos. Se elimina el retranqueo frontal a viario público (alineación principal), y a linderos, en caso de que la construcción prevista sea 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”.
 - Número máximo de plantas: “Será de dos plantas sobre rasante. La altura máxima del suelo de planta baja del edificio sobre la rasante será de 1,00 m. Y de una sola planta para la nave que estará adosada a la vivienda”. Se elimina el inicio de la frase “para la vivienda” por ser redundante.
 - Estética de las edificaciones: “El terreno colindante a vía pública o espacio libre público deberá mantenerse libre de escombros”. Al eliminarse el retranqueo a vía pública se elimina de la redacción original “no podrá tener más uso que el de jardín en un fondo de 2,5 metros”.
 - Cerramiento de parcelas: “Se establece la misma ordenanza que la reflejada en el párrafo 3.1.21”. Se modifica para establecer coherencia con el resto del municipio.
- La aportación de un Plano de Ordenación UA-2 “Los Corrales de Pericón” Barrio de La Estación en el que figuran las edificaciones consolidadas a fecha 23 de julio de 1992 y de un Plano de Ruido en situación post-operacional.
- La modificación de los Planos Plano P4. Delimitación de Suelo Urbano. Barrio de La Estación, Plano P6. Calificación de Suelo Urbano, Barrio de La Estación y Plano P8. Alineaciones y Rasantes. Barrio de La Estación.

VI. La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zarzalejo para adecuación de la ordenanza y Ficha de la UA 2 a la realidad física ejecutada ha sido sometida a la preceptiva Evaluación Ambiental Estratégica. Con fecha 23 de agosto de 2021 por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética se ha emitido Informe Ambiental Estratégico, el cual señala la necesidad de incorporar una serie de condiciones que han sido añadidas al documento que se presenta para aprobación

definitiva, (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 16 de septiembre de 2021), con un período de vigencia de cinco años de conformidad con la Disposición Adicional Novena de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, incorporada por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.

VII. En relación al análisis y valoración de la Modificación Puntual, la Dirección General de Urbanismo, en sus informes técnico y jurídico, de fechas 13 y 20 de abril de 2026, respectivamente, informa favorablemente la propuesta.

El informe del Área de Planeamiento 3 considera que los siguientes aspectos quedan adecuadamente justificados desde el punto de vista técnico en el Documento de la Modificación Puntual:

- La inclusión de la preceptiva documentación informativa, justificativa y normativa de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas prescritas, así como la ambiental y la gráfica.
- Se han recogido convenientemente las condiciones y observaciones indicadas tanto en los informes sectoriales, como en el Informe Ambiental Estratégico de los distintos organismos públicos.

Por otro lado, según el informe jurídico del Área de Planeamiento y Comisión de Urbanismo, el expediente de la Modificación Puntual se ha tramitado en formato electrónico, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y se ha formalizado con los documentos que son apropiados a su objeto:

- a) La Modificación Puntual se ha tramitado conforme a la previsión establecida en el artículo 67.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, es decir, siguiendo el mismo procedimiento que hubiere sido necesario para la aprobación del instrumento de planeamiento general al que modifica.
- b) Se han evacuado informes por los órganos previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados se han considerado necesarios, que en el presente caso han sido los siguientes:
 - Por la Administración General del Estado, ADIF de fecha 13 de enero de 2021, Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de fecha 6 de febrero de 2021 y Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 3 de noviembre de 2025.
 - Por la Comunidad de Madrid, Dirección General de Igualdad de fecha 23 de diciembre de 2020, Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 15 de octubre de 2021, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 22 de octubre de 2021, y Dirección General de Carreteras de fecha 22 de noviembre de 2023.

VIII. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 30 de abril de 2026, aceptando la propuesta formulada el 21 de abril de 2026 por la Dirección General de Urbanismo, mediante Acuerdo 27/2026, informó favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NNSS de Zarzalejo para adecuación de la ordenanza y ficha de la UA 2 a la realidad física ejecutada.

IX. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, corresponde al Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, aprobar definitivamente, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, las modificaciones de los Planes Generales y de los Planes de Sectorización de los municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes, siendo este el supuesto en el que se encuentra el municipio de Zarzalejo.

X. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de Ley 9/2001, de 17 de julio, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación de la presente orden, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, sita en la calle Alcalá, número 16, quinta planta, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Una vez publicada la presente orden en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, corresponde al Ayuntamiento de Zarzalejo publicar en el mismo boletín el contenido íntegro de la parte del planeamiento que exija la legislación de régimen local, de acuerdo con el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, así como el contenido que corresponda en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En virtud de la fundamentación expuesta, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 30 de abril de 2026,

DISPONE

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zarzalejo para adecuación de la ordenanza y Ficha de la UA-2 a la realidad física ejecutada.

Segundo

Publicar la presente orden en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del documento de Modificación Puntual en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Tercero

Notificar la presente orden al Ayuntamiento de Zarzalejo, con indicación de que deberá proceder a la publicación del contenido normativo del Plan, conforme al artículo 66.1.b) de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como a la publicación del contenido que corresponda en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estimen oportunos deducir.

Madrid, a 13 de mayo de 2026.

El Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior,
CARLOS NOVILLO PIRIS

(03/7.958/26)

