



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
nº 9  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE  
COLMENAREJO (MADRID)  
PARA MODIFICAR DETERMINADAS  
CONDICIONES DE DIVERSAS ORDENANZAS  
MUNICIPALES

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de ...25...ABRIL...2013...

Colmenarejo, S.L. de ...ABRIL... de ...2013...



SECRETARÍA MUNICIPAL

COLMENAREJO, MARZO 2013



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL

**AYTO. COLMENAREJO**

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25 - ABRIL - 2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013.



*[Firma manuscrita]*

**ÍNDICE**

**1. MEMORIA**

- 1.1 Objeto y redactor del presente documento.
- 1.2 Análisis de la situación actual del planeamiento general municipal, antecedentes y necesidades.
- 1.3 Descripción de los parámetros de las ordenanzas que se proyecta modificar de las vigentes Normas Subsidiarias.
- 1.4 Legislación aplicable y tramitación de una Modificación puntual y sustancial de planeamiento.
- 1.5 Procedencia, justificación y alcance de la modificación propuesta

**2. CONTENIDO Y RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

**2A MODIFICACIÓN PARCIAL DE LOS ARTICULOS 11.1.7, 11.2.7 Y 11.3.7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

- 2.1 Introducción y justificación de la modificación puntual.
- 2.2 Definición del uso Dotacional en las Normas Subsidiarias.
- 2.3 Redacción actual de los artículos 11.1.7 y 11.2.7 de las Normas Subsidiarias y análisis sobre su aplicación.
- 2.4 Modificaciones en la redacción de los artículos 11.1.7 y 11.2.7 de las Normas Subsidiarias.
- 2.5 Redacción del artículo 11.1.7 de las Normas Subsidiarias una vez modificado.
- 2.6 Redacción del artículo 11.2.7 de las Normas Subsidiarias una vez modificado.
- 2.7 Redacción actual del artículo 11.3.7 de las Normas Subsidiarias y análisis sobre su aplicación.
- 2.8 Modificaciones en la redacción del artículo 11.3.7 de las Normas Subsidiarias.
- 2.9 Redacción del artículo 11.3.7 de las Normas Subsidiarias una vez modificado.

**2B MODIFICACIÓN DEL ARTICULO 4.5.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

- 2.10 Introducción y justificación de la modificación puntual.
- 2.11 Redacción actual del artículo 4.5.2 de las Normas Subsidiarias y análisis sobre su aplicación.
- 2.12 Redacción del artículo 4.5.2 una vez modificado.
- 2.13 Ámbitos de ordenanza que se ven afectados por la modificación puntual del artículo 4.5.2 de las Normas Subsidiarias

**2C MODIFICACIÓN DE LOS ARTICULOS 5.4.1, 5.4.2 Y 5.4.3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

- 2.14 Introducción y justificación de la modificación puntual.
- 2.15 Artículos que se propone modificar y texto de la modificación.
- 2.16 Texto definitivo de los artículos 5.4.1, 5.4.2 y 5.4.3.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

2D MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO  
PARA URBANIZAR S.04.1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

- 2.17 Introducción y justificación de la modificación puntual.
- 2.18 Ficha vigente en la actualidad.
- 2.19 Ficha modificada.

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL E INFORMES SECTORIALES.

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de .....25- ABRIL- 2013

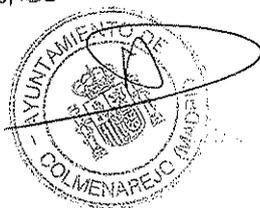
Colmenarejo, 30 de ..ABRIL.. de .....2013.





AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO  
Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25 de ABRIL de 2013  
Colmenarejo, 31 de ABRIL de 2013.



## 1. MEMORIA

### 1.1 Objeto y redactor del presente documento

El objeto del presente documento corresponde a la Modificación Puntual número 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo (Madrid) para modificar determinados parámetros incluidos en su articulado que, con el transcurso del tiempo han puesto de manifiesto su inadecuación y su desfase en el momento actual, impidiendo la implantación y desarrollo de actividades en las distintas zonas de ordenanza afectadas, y de manera particularmente acentuada en el caserío que conforma el casco histórico del municipio.

Por encargo del Ayuntamiento de Colmenarejo, redacta este documento Luis de Castro Caturla, arquitecto colegiado en el COAM 7371.

### 1.2 Análisis de la situación actual del planeamiento general municipal, antecedentes y necesidades

En la actualidad el planeamiento general de Colmenarejo son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (desde ahora NNSS) que fueron aprobadas definitivamente por ORDEN de 28 de junio de 1995 de la Consejería de Política Territorial que asume el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid que acordó aprobar definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento y el Catálogo de bienes a proteger del municipio de Colmenarejo promovidas por el Ayuntamiento a excepción de determinados ámbitos que quedaron aplazados hasta que se subsanaran determinadas deficiencias (BOCM del 10 de julio de 1995).

Las zonas que quedaron aplazadas fueron las siguientes:

La O1 del casco antiguo, la O2 del ensanche y colonia de Santiago, la O3 calificada como extensión unifamiliar, la O4 sector mixto terciario, la O5 dedicada a edificación en bloque, zona y edificios a catalogar, según informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, la iglesia Parroquial de Santiago Apóstol, ciertas áreas de protección determinadas mediante informe de la mencionada dirección general, sectores IV y V y el viario del borde de los mismos. En todos estos, basándose en consideraciones técnicas y jurídicas, se aplazó la aprobación hasta que fueran subsanadas las deficiencias detectadas y reflejadas en los informes emitidos por la Dirección General de Urbanismo y la de Arquitectura de la Consejería de Política Territorial, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía, la Dirección General de



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ..... 25 ABRIL - 2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de ..... 2013



Carreteras de la Consejería de Transportes y la Agencia de Medio Ambiente.

Finalmente, tras la subsanación de las deficiencias y por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 12 de enero de 2006 se aprueba definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Colmenarejo, publicándose mediante Resolución de 31 de enero de 2006 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el BOCM nº 42 de 18 de febrero de 2006.

Hasta el momento se han tramitado OCHO modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias:

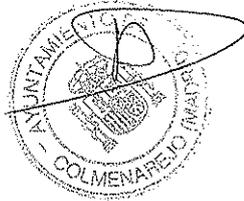
- MODIFICACIÓN nº 1: en el ámbito denominado "Paraje de Carranquía", aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo del 9 de mayo de 2000. En ella se aprobó el cambio de la clasificación de una parcela de terreno de suelo no urbanizable protegido por su valor ecológico y natural a suelo urbano dotacional para la construcción de un colegio (BOCM del 30 de mayo de 2000).
- MODIFICACIÓN nº 2: en la zona de Ordenanza nº 01 "Casco Antiguo", aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo del 1 de junio de 2001, que consistió en permitir el uso de garaje-aparcamiento en plantas sótano y semisótano (BOCM del 6 de julio de 2001).
- MODIFICACIÓN nº 3: en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 7 "Los Escoriales", aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo del 23 de abril de 2002. Consistente en modificar la UE 7 para definir su perímetro y extensión, y ajustar los parámetros de la ficha de desarrollo para hacerlo viable urbanísticamente, según Convenio suscrito con la mercantil "Risco Alto Servicios Inmobiliarios S.A." (BOCM del 22 de mayo de 2002).
- MODIFICACIÓN nº 4: que afecta al parámetro de ocupación máxima sobre parcela establecido en el artículo 10.5.6.C para las construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable Protegido, coincidentes con la ficha nº 14 del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable. Fue aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo del 2 de octubre de 2003 (BOCM del 30 de octubre de 2003).
- MODIFICACIÓN nº 5: que afecta a la "altura mínima" libre en el Uso Terciario Comercial: Comercio, Hostelero y Centros de Reunión. Fue aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo del 26 de julio de 2005 (BOCM del 26 de agosto de 2005).
- MODIFICACIÓN nº 6: consistente en modificar el uso global industrial -previsto en las vigentes Normas Subsidiarias- por el residencial, en el Sector S.12.I



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

## AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25-ABRIL-2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013.



TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL

"Robledillo" del Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable Sectorizado). Fue aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo del 26 de mayo de 2009 (BOCM del 12 de junio de 2009).

- MODIFICACIÓN nº 7: consistente en la supresión del viario interior que se definía en la modificación 01 de las NNSS, pasando a estar en zona de ordenanza 06. Consistente en el desarrollo de las edificaciones en el interior del ámbito de la modificación, (CEIP Las veredas y su posterior ampliación) hacen recomendable la supresión del viario interior, para conseguir una mejor ordenación del conjunto. Fue aprobada definitivamente en Comisión de Urbanismo el 30 de septiembre de 2008.
- MODIFICACIÓN nº 8: que consiste en la creación de una nueva unidad de Ejecución UE-22 con una nueva ordenanza denominada Comercial exento. Fue aprobada definitivamente en Comisión de Urbanismo el 1 de noviembre de 2010 (BOCM el 27 de diciembre de 2010).

### 1.3 Descripción de los parámetros de las ordenanzas que se proyecta modificar de las vigentes Normas Subsidiarias

Se trata de cuatro modificaciones, todas sobre usos en distintas zonas de ordenanza.

La primera modificación que se propone corresponde a condiciones particulares de los usos que se han demostrado de muy difícil, aplicación, especialmente en el caserío del casco antiguo y en los ensanches próximos con mantenimiento de la edificación donde la altura libre de los locales se mantiene inalterado.

La segunda trata de posibilitar la implantación de otras categorías del Uso Dotacional, que estando reseñadas en las Normas Subsidiarias, actualmente están prohibidas en distintas zonas del municipio a fin de dar respuesta a una demanda social existente que en la actualidad no es posible.

La tercera consiste en fijar las condiciones de posición de las piscinas consideradas como construcciones distintas de las edificaciones principales.

La cuarta consiste en permitir el uso comercial en la categoría de bar cafetería en el sector S-04.I en una zona industrial sin modificación del resto de los usos actuales.

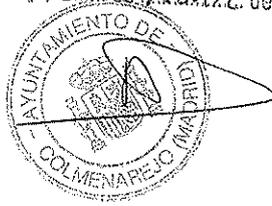
### 1.4 Legislación aplicable y tramitación de una Modificación puntual y sustancial de planeamiento



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25 de ABRIL de 2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013



Para la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta la vigente Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM del 27 de julio), así como las disposiciones normativas aprobadas con posterioridad, que la modifican o complementan.

El artículo 68 de la Ley 9/2001 regula la revisión de los Planes de Ordenación Urbanística. El artículo 69 regula la modificación de los Planes de Ordenación Urbanística y su apartado 1º establece que cualquier "...alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación"

El apartado 2º del citado artículo 69 establece que "los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo"

El artículo 67 de la Ley 9/2001, establece las disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística. En el se determina que "cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación..."

Por tanto el procedimiento de tramitación resulta ser el general que establece el artículo 57 de la Ley 9/2001 que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales que establece "El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones... se desarrollará conforme a las siguientes reglas."

"a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia..."

b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afeción de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.

d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de

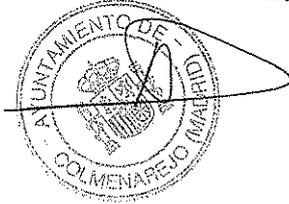




AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de .....25- ABRIL - 2013  
Colmenarejo, 30 de ...ABRIL de ...2013..



## 2 CONTENIDO Y RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

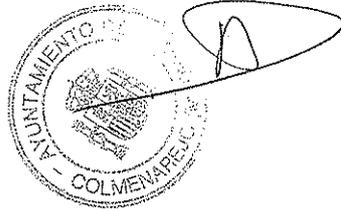
En cumplimiento de lo establecido en el artículo 56.bis de la Ley 9/2001, que establece que "en la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y alcance de dicha alteración por lo que en este punto se incorpora la Memoria y el Resumen Ejecutivo de la modificación puntual que incluye la comparativa entre el planeamiento actual y el modificado.

Para ello ordenamos las modificaciones por bloques para dar como resultado la redacción nueva de los artículos modificados.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO  
Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25-Abril-2013  
Colmenarejo, 30 de Abril de 2013



TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL

## 2A MODIFICACIÓN PARCIAL DE LOS ARTICULOS 11.1.7, 11.2.7 Y 11.3.7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### 2.1 Introducción y justificación de la modificación puntual

Con la presente modificación parcial se pretende hacer pequeños ajustes en los usos complementarios permitidos en alguna de las zonas de ordenanza de usos dotaciones tan evidentes como los usos dotacionales como pequeñas clínicas privadas o academias privadas especialmente en el Casco Antiguo y aledaños.

Así mismo se propone vincular la superficie mínima de para la clase de Centros de Reunión en categoría 9ª a los parámetros generales de la ordenanza pero solo en los grados 2º, 3º y 4.

### 2.2 Definición del uso Dotacional en las Normas Subsidiarias

El artículo 4.7 regula el **USO DOTACIONAL** en las Normas Subsidiarias de la siguiente manera:

#### **Artículo 4.7 USO DOTACIONAL**

##### 4.7.1 Definición y Categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc. situados en diferentes zonas de ordenanza y que quedan regulados en el Artículo 4.7.2 siguiente de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las clases de uso diferenciadas.

#### **CLASE DE EDUCACIÓN Y CULTURA:**

- Categoría 1ª. Centros de educación preescolar, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación general básica (EGB), de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional (BUP, COU y FP), de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de Música, Educación Física y Deporte, etc.).



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

## AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ..... 25 ..... ABRIL - 2013  
Colmenarejo, a U. de ABRIL de 2013.

TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL



- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

### CLASE ASISTENCIAL:

- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc. de titularidad pública o privada.
- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

### CLASE SANITARIO:

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

### CLASE SERVICIOS PÚBLICOS:

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal con atención al Público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la GC, etc.).

### CLASE RELIGIOSO

- Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

### CLASE DEPORTIVO

- Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

### 2.3 Redacción actual de los artículos 11.1.7 y 11.2.7 de las Normas Subsidiarias y análisis sobre su aplicación.

Los citados artículos regulan las condiciones de uso para las ordenanzas de las **Zona 01 Casco Antiguo y la Zona 02 Ensanche del Casco** y en concreto en lo relativo a los usos complementarios del uso dotacional establece:

*Artículo 11.1.7 Condiciones de uso.*

*Usos complementarios;*



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO  
Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ..... 25- ABRIL - 2013  
Colmenarejo, C.U. de A.S.R.I.C. de ..... 2013

TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL



...  
*Uso Dotacional, en categorías 1ª, 5ª, 6ª y 7ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.*

Artículo 11.2.7 Condiciones de uso.

...  
*Usos complementarios;*

...  
*Uso Dotacional, en categorías 1ª, 5ª, 6ª y 7ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.*

Se observa que las categorías de uso autorizadas son exclusivamente Centros de educación preescolar (categoría 1ª), Otras enseñanzas oficiales (categoría 5ª), Enseñanza de actividades no reguladas (categoría 6ª) y Centros culturales, museos y bibliotecas (categoría 7ª) lo que no responde a las necesidades actuales de la sociedad.

Lo que se pretende es ampliar los usos autorizados como compatibles a todas las categorías del uso dotacional, lo que permitiría autorizar, entre otras, clínicas de todo tipo, academias de idiomas, etc. que actualmente no lo están en la zona del casco antiguo y su ensanche.

#### 2.4 Modificaciones en la redacción de los artículos 11.1.7 y 11.2.7 de las Normas Subsidiarias.

Los citados artículos, una vez modificados, para las ordenanzas de las **Zona 01 Casco Antiguo y la Zona 02 Ensanche del Casco** en el apartado de los usos dotaciones quedan de la siguiente manera:

Artículo 11.1.7 Condiciones de uso.

...  
*Usos complementarios;*

...  
*Uso Dotacional, permitido en categorías 1ª, 2ª, 3ª 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª 10ª, 12ª, 13ª y 14ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo y permitido en categoría 11ª en edificio exclusivo*

Artículo 11.2.7 Condiciones de uso.

...  
*Usos complementarios;*

...  
*Uso Dotacional, permitido en categorías 1ª, 2ª, 3ª 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª 10ª, 12ª, 13ª y 14ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo y permitido en categoría 11ª en edificio exclusivo*

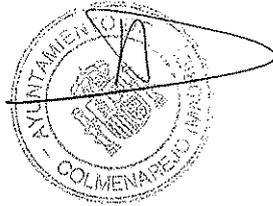


AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25 de ABRIL de 2013.  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013.

TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL



## 2.5 Redacción del artículo 11.1.7 de las Normas Subsidiarias una vez modificado.

El citado artículo una vez modificado y refundido quedará:

### Artículo 11.1.7 Condiciones de uso.

#### *Uso principal:*

*Uso residencial, en todas sus categorías. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.*

#### *Usos complementarios:*

*Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª, 2, 3ª en planta baja, y categoría 4ª en edificio de uso exclusivo, en clase Hostelero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación, y en categoría 7ª en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja.*

*Uso terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja y primera.*

*Uso Dotacional, permitido en categorías 1ª, 2ª, 3ª 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª 10ª, 12ª, 13ª y 14ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo y permitido en categoría 11ª en edificio exclusivo*

*Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, excluidos los talleres de reparación de vehículos automóviles y motocicletas que necesariamente se han de ubicar en los sectores industriales, clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja y en clase de Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja, y en categoría 12ª en planta sótano o semisótano y en edificios exclusivos.*

*Uso de Espacios Libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.*

#### *Usos prohibidos:*

*Los restantes.*

2013/04/30

2013/04/30



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ..... 25 de ABRIL de 2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013.



TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL

## 2.6 Redacción del artículo 11.2.7 de las Normas Subsidiarias una vez modificado.

El citado artículo una vez modificado y refundido quedará:

### Artículo 11.2.7 Condiciones de uso.

#### Uso principal:

Uso residencial, en todas sus categorías. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

#### Usos complementarios;

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª, 2, 3ª en planta baja e inferiores a la baja, y categoría 4ª en edificio de uso exclusivo, en la clase Hostelero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación, y en categoría 7ª en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja y primera.

Uso Dotacional, permitido en categorías 1ª, 2ª, 3ª 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª 10ª, 12ª, 13ª y 14ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo y permitido en categoría 11ª en edificio exclusivo

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, excluidos los talleres de reparación de vehículos automóviles y motocicletas que necesariamente se han de ubicar en los sectores industriales, clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja y en clase de Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja, y en categoría 12ª en planta sótano o semisótano y en edificio de uso exclusivo.

Uso de Espacios Libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

#### Usos prohibidos:

Los restantes.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25-ABRIL-2013  
Colmenarejo, 31 de ABRIL de 2013



2.7 Redacción actual del artículo 11.3.7 de las Normas Subsidiarias y análisis sobre su aplicación.

El citado artículo regula las condiciones de uso para la ordenanza de la **Zona 03 Extensión Unifamiliar** y en concreto en lo relativo a los usos complementarios del uso dotacional establece:

*Artículo 11.3.7 Condiciones de uso.*

*No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.*

...

*Usos complementarios;*

...

*Uso Terciario Comercial...*

...

*- y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª, así mismo con la condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.*

Considerando que los grados para esta ordenanza, regulados por el artículo 11.3.4 sobre condiciones de parcelación fija cuatro que corresponden a cuatro superficies mínimas: grado 1º - 250,00 m<sup>2</sup>, grado 2º - 500,00 m<sup>2</sup>, grado 3º - 1.000,00 m<sup>2</sup> y grado 4º - 2.000,00 m<sup>2</sup>, se entiende que la Categoría 9ª de Centros de Reunión: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje podría instalarse en situación de planta baja o en edificio exclusivo a partir del grado 2º, esto es, en supuestos de parcela igual o mayor de - 500,00 m<sup>2</sup>.

Por tanto procede ajustar esta condición a los grados de parcelación.

2.8 Modificaciones en la redacción del artículo 11.3.7 de las Normas Subsidiarias.

El citado artículo para la ordenanza de la **Zona 03 Extensión Unifamiliar** una vez modificado queda de la siguiente manera:

*Artículo 11.3.7 Condiciones de uso.*

*No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.*

...



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

*Usos complementarios;*

...

*Uso Terciario Comercial...*

...

- Clase Centros de Reunión en categoría 9ª en planta baja o en edificio exclusivo, solo en los grados 2º, 3º y 4º regulados en el artículo 11.3.4 sobre condiciones de parcelación.

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 28 de ABRIL de 2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013.

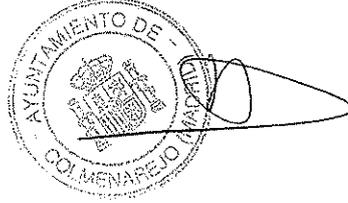




AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ... 25 de ABRIL de 2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013



TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL

## 2.9 Redacción del artículo 11.3.7 de las Normas Subsidiarias una vez modificado.

El citado artículo una vez modificado y refundido quedará:

### Artículo 11.3.7 Condiciones de uso.

*No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.*

*Uso principal:*

*Uso residencial, en su clase Vivienda en Categoría 3ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.*

*Usos complementarios:*

*Uso Residencial, en su clase Residencia en categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500 metros cuadrados de superficie.*

*Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª en planta baja y semisótano siempre asociado a uso residencial, en la clase Hostelero categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en planta baja o en edificio exclusivo, solo en los grados 2º, 3º y 4º regulados en el artículo 11.3.4 sobre condiciones de parcelación.*

*Uso terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja y primera.*

*Uso Dotacional, permitido en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500 metros cuadrados de superficie.*

*Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en clase de Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.*



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

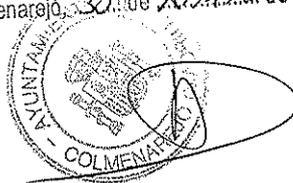
*Uso de Espacios Libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.*

*Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.*

*Usos prohibidos:*

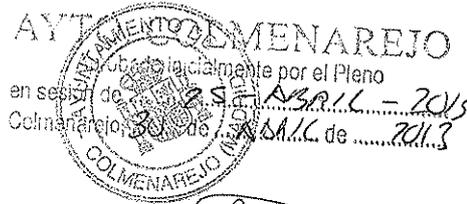
*Los restantes.*

AYTO. COLMENAREJO  
Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ..... 25 de ABRIL de 2013  
Colmenarejo, 31 de ABRIL de 2013





AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO



*[Firma manuscrita]*

**2B MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.5.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**2.10 Introducción y justificación de la modificación puntual**

El artículo 4.5 de las NNSS regula las condiciones generales del “Uso Terciario Comercial: Comercio, Hostelero y Centros de Reunión” y en concreto determinadas condiciones de habitabilidad e higiene chocan con el mantenimiento de la edificación vigente especialmente en el Casco Antiguo y alrededores.

La modificación de este artículo supone, en su aplicación, algún pequeño reajuste en la aplicación en las distintas zonas de ordenanza.

**2.11 Redacción actual del artículo 4.5.2 de las Normas Subsidiarias y análisis sobre su aplicación.**

Actualmente el artículo 4.5.2 de las Normas Subsidiarias tiene la siguiente redacción:

**4.5.2 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

*Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.*

***A – Condiciones particulares de los espacios públicos:***

*Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia de los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:*

*La zona destinada a público en el local no será inferior a 8,00 metros cuadrados de superficie.*

*Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.*

*No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.*

*Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.*

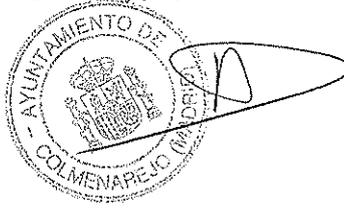


AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL

## AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25 de ABRIL de 2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013



*La altura libre mínima de acceso público será de 3,00 metros para las Clases Comercio y Centros de Reunión (según modificación nº 5 de las NNSS) . Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado*

### *B – Condición de servicios higiénicos.*

*Para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo cada 100,00 metros cuadrados o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100,00 metros cuadrados destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.*

*No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.*

### *C – Condición de aparcamiento obligatorio*

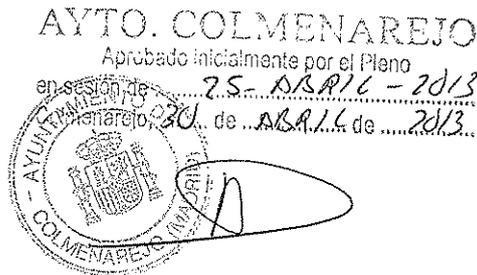
*Para todas las Categorías de la 1ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se situó cada 100,00 metros cuadrados, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50,00 metros cuadrados en las mismas condiciones en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.*

*Los establecimientos se amparan las Categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.*

El mayor problema sobre la aplicación de este artículo se presenta en la aplicación en la altura libre de los locales, especialmente en los casos de mantenimiento de la edificación ya que habitualmente se trata de construcciones antiguas cuya planta baja y por debajo de la baja se han ejecutado cumpliendo la normativa de la vivienda. Por tanto se propone, en los casos donde no lo impida la normativa sectorial, adecuar la altura libre a la correspondiente al uso residencial.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO



2.12 Redacción del artículo 4.5.2 una vez modificado.

Una vez modificado el artículo tiene la siguiente redacción:

4.5.2 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

*Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia y en particular la específica sobre Policía de Espectáculos Públicos Actividades Recreativa y la normativa Hostelera vigente en cada momento.*

*A – Condiciones particulares de los espacios públicos:*

*Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia de los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:*

- *La zona destinada a público en el local no será inferior a 8,00 metros cuadrados de superficie.*
- *Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.*
- *No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.*
- *Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.*
- *La altura libre mínima de acceso público para las Clases de Centros de Reunión (Categoría 10ª) será de 3,00 metros.*
- *La altura libre mínima de acceso público para las Clases de Centro de Reunión (Categoría 9ª), Comercio (Categorías 1ª y 2ª) y Hostelero será la fijada para el uso residencial y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.*

*B – Condición de servicios higiénicos.*

*Para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo cada 100,00 metros cuadrados o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100,00 metros cuadrados destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.*

*No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.*

*C – Condición de aparcamiento obligatorio*



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

*Para todas las Categorías de la 1ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se situó cada 100,00 metros cuadrados, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50,00 metros cuadrados en las mismas condiciones en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.*

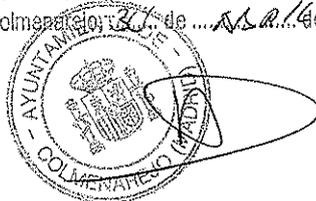
*Los establecimientos se amparan las Categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.*

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de ..... 25 - ABRIL - 2013

Colmenarejo, 21 de ..... MARZO de ..... 2013





AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de ..... 25-Abril-2013  
Colmenarejo, 30. de Abril. de 2013



2.13 Ámbitos de ordenanza que se ven afectados por la modificación puntual del artículo 4.5.2 de las Normas Subsidiarias

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo se distinguen NUEVE zonas de ordenanza de estas quedan afectadas por la modificación puntual con los pequeños ajustes del uso. Son las siguientes:

**Zona 01. Casco Antiguo**

El artículo 11.1.7 regula las condiciones de uso en dicha ordenanza. En concreto entre los usos complementarios está el de Terciario Comercial, Hostelero y Centros de Reunión.

- Clase Comercial:  
Permitido en categoría 1ª, 2ª y 3ª en planta baja e inferior a la baja de la edificación.  
Permitido en categoría 4ª en edificio exclusivo.
- Clase Hostelero:  
Permitido en categoría 6ª en cualquier posición de la edificación.  
Permitido en categoría 7ª en edificio de uso exclusivo.
- Clase Centros de Reunión en categoría 9ª en planta baja de la edificación.

**Zona 02. Ensanche del Casco**

El artículo 11.2.7 regula las condiciones de uso en dicha ordenanza. En concreto entre los usos complementarios está el de Terciario Comercial, Hostelero y Centros de Reunión.

- Clase Comercial:  
Permitido en categoría 1ª, 2ª y 3ª en planta baja e inferior a la baja de la edificación.  
Permitido en categoría 4ª en edificio exclusivo.
- Clase Hostelero:  
Permitido en categoría 6ª en cualquier posición de la edificación.  
Permitido en categoría 7ª en edificio de uso exclusivo.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ..... 25-ABRIL-2013 .....  
Colmenarejo, 3 de ABRIL de 2013.

TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL



- Clase Centros de Reunión en categoría 9ª en planta baja de la edificación.

### Zona 03. Extensión Unifamiliar

El artículo 11.3.7 regula las condiciones de uso en dicha ordenanza. Entre los usos complementarios está el de Terciario Comercial, Hostelero y Centros de Reunión.

- Clase Comercial:  
Permitido en categoría 1ª en planta baja y semisótano siempre asociado al uso residencial.
- Clase Hostelero:  
Permitido en categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.
- Clase Centros de Reunión en categoría 9ª en planta baja o en edificio exclusivo, solo en los grados 2º, 3º y 4º regulados en el artículo 11.3.4 sobre condiciones de parcelación..

(NOTA: ajustes que provienen de la anterior modificación)

### Zona 04. Mixto / Terciario

El artículo 11.4.7 regula las condiciones de uso en dicha ordenanza. En este caso la clase Terciario Comercial como uno de los usos principales.

- Clase Comercial:  
Permitido en todas sus clases y categorías.

### Zona 05. Edificación en bloque. Mantenimiento de la edificación

El artículo 11.5.4 regula las condiciones de uso en dicha ordenanza. Entre los usos complementarios está el de Terciario Comercial únicamente.

- Clase Comercial: Permitido en categoría 1ª en planta baja e inferior a la baja.
- Clase Centros de Reunión en categoría 9ª en planta baja de la edificación



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ..... 25-ABRIL-2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013.



### Zona 06. Dotaciones y Equipamientos

El artículo 11.6.8 regula las condiciones de uso en dicha ordenanza. Entre los usos complementarios está el de Terciario Comercial, Hostelero y Centros de Reunión.

#### Grado 1ª. Dotacional

- Clase Comercial:  
Permitido en categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complementario de este.
- Clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso dotacional, en categoría 9ª en situación de planta baja, y categoría 10ª y 11ª en situación de en planta baja e inferior a la baja.

#### Grado 2ª. Dotacional en clase Deportivo.

- Clase Comercial:  
Permitido en categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complementario de este.
- Clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso dotacional, en categoría 9ª en situación de planta baja.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO  
Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ..... 25 - ABRIL - 2013  
Colmenarejo, 31 de ABRIL de ..... 2013.



**2C MODIFICACIÓN DE LOS ARTICULOS 5.4.1, 5.4.2 Y 5.4.3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

2.14 Introducción y justificación de la modificación puntual.

El artículo 5.4 regula las condiciones de posición las construcciones en general dentro de las parcelas. Las construcciones de cualquier tipo están sujetas a las condiciones de separación mínima con la fachada y los linderos. En cada zona de ordenanza se fijan unas condiciones de retranqueo que afecta a las partes sobre y bajo de rasante de la construcciones. Sin embargo las piscinas son construcciones independientes que carecen de regulación propia y que se entendían vinculadas a la construcción principal por lo que se les impone unas condiciones de retranqueo mínimo a linderos de 2,00 metros que garantiza la correcta conservación de la instalación el paso perimetral de la instalación y cumple con el artículo 582 del Código Civil en cuanto a posibles vistas directas. Estas condiciones son solo para piscinas e instalaciones anexas siempre bajo rasante. Cuando lo fueran sobre rasante deberán cumplir las condiciones generales de retranqueo de las construcciones.

La modificación de las condiciones de retranqueo de las piscinas viene a solucionar un vacío de las Normas Subsidiarias que no dicen nada sobre el tema y una demanda social para optimizar la superficie libre de parcela.

2.15 Artículos que se propone modificar y texto de la modificación.

Se propone modificar los artículos 5.4.1, 5.4.2 y 5.4.3 de las Normas Subsidiarias que quedan como están en la actualidad añadiendo las nuevas condiciones que han de cumplir las piscinas, siempre como construcciones bajo rasante. Para estos casos se fija el concepto de bajo rasante cuando no superen los sesenta centímetros por encima de la rasante o del terreno.

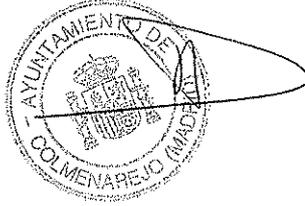
IMPRESIÓN AUTOMÁTICA



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

## AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25-ABRIL-2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013



TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL

### 2.16 Nueva redacción y texto definitivo de los artículos 5.4.1, 5.4.2 y 5.4.3.

Los artículos 5.4.1, 5.4.2 y 5.4.3 una vez modificados quedan de la siguiente manera:

#### 5.4.1 Retranqueo de fachada

*Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.*

*Para el caso de piscinas y construcciones anexas, como depuradoras, construidas bajo rasante, se establece un único retranqueo de 2,00 (DOS) metros para todas las zonas y grados de ordenanza que autoricen su construcción con excepción de viviendas adosadas, que las piscinas podrán adosarse al lindero común. Cuando las piscinas y las construcciones anexas sobresalgan más de 1,00 (UNO) metros sobre la rasante o terreno deberán cumplir los retranqueos de las construcciones principales para cada zona y grado de ordenanza.*

#### 5.4.2 Retranqueo a linderos

*Se entiende por retranqueo a linderos la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo.*

*Para el caso de piscinas y construcciones anexas, como depuradoras, construidas bajo rasante, se establece un único retranqueo de 1,00 (UNO) metros para todas las zonas y grados de ordenanza que autoricen su construcción con excepción de viviendas adosadas, que las piscinas podrán adosarse al lindero común. Cuando las piscinas y las construcciones anexas sobresalgan más de 1,00 (UNO) metros sobre la rasante o terreno deberán cumplir los retranqueos de las construcciones principales para cada zona y grado de ordenanza.*

#### 5.4.3 Área de movimiento de la edificación

*Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose ésta de aplicar las condiciones de posición de cada zona de ordenanza.*

*Quedan excluidas del área de movimiento las piscinas y construcciones anexas construidas bajo rasante, que cumplirán con el área de movimiento propio derivado de aplicar la regla contenida en los artículos 5.4.1 y 5.4.2 anteriores.*



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO  
Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ..... 25-ABRIL-2018  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2017.



**2D MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO  
APTO PARA URBANIZAR S.04.I DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**2.17 Introducción y justificación de la modificación puntual.**

La ficha de desarrollo del sector de suelo apto para urbanizar, ahora suelo urbanizable sectorizado, del sector S-04.I de uso industrial incluye las condiciones que fueron aprobados, en su momento conforme al anterior planeamiento municipal ya que el Plan Parcial fue aprobado definitivamente en 1988.

Actualmente las necesidades de las zonas industriales ha cambiado, y por ejemplo, entonces el uso comercial en la categoría de bar cafetería no estaba permitido y ahora se ha convertido en un uso demandado por los usuarios y ciudadanos en general. Se propone, por ello, incluir y permitir el citado uso como compatible, en su categoría 9ª Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje. Dicha modificación no varía, en absoluto, el resto de los parámetros estructurantes y pormenorizados de la ficha o del Plan Parcial definitivamente aprobado.

*[Firma ilegible]*

*[Firma ilegible]*



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de ..... 25 de ABRIL de 2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013



*[Firma manuscrita]*

2.18 Ficha vigente en la actualidad

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

S-04.I

Denominación:	"FUENTE DEL CONEJO/INDUSTRIAL"
Área de reparto:	----
Superficie bruta:	30.418 m <sup>2</sup>
Carácter:	INDUSTRIAL (Libre)
Densidad bruta residencial:	--- viv/ha
Número máximo de viviendas:	--- viv
Índice de aprovechamiento tipo:	0,28 uas/m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad bruta:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Condiciones de desarrollo:	Este sector (anterior sector SAU-4) se regula mediante el Plan Parcial aprobado definitivamente en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias, al amparo de las determinaciones del artículo 19.2 del Reglamento de Planeamiento, asumiendo íntegramente dicha operación como propia de las presentes Normas Subsidiarias.
Sistema de actuación:	COOPERACIÓN
Iniciativa de planeamiento:	PÚBLICA
Planeamiento de desarrollo	Proyecto de reparcelación (1) Proyecto de urbanización
Observaciones	(1) Aprobado definitivamente



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO  
Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25-ABRIL-2013  
Colmenarejo, 31 de ABRIL de 2013.



2.19 Ficha modificada.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. S-04.1

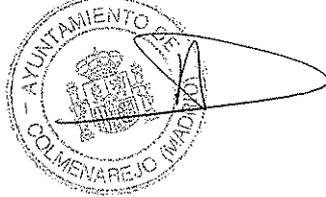
Denominación:	"FUENTE DEL CONEJO/INDUSTRIAL"
Área de reparto:	----
Superficie bruta:	30.418 m <sup>2</sup>
Carácter:	INDUSTRIAL (Libre)
Densidad bruta residencial:	---- viv/ha
Número máximo de viviendas:	--- viv
Índice de aprovechamiento tipo:	0,28 uas/m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad bruta:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Condiciones de desarrollo:	<p>Este sector (anterior sector SAU-4) se regula mediante el Plan Parcial aprobado definitivamente en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias, al amparo de las determinaciones del artículo 19.2 del Reglamento de Planeamiento, asumiendo íntegramente dicha operación como propia de las presentes Normas Subsidiarias.</p> <p>En general se incluye como uso compatible con el principal INDUSTRIAL, el uso Terciario Comercial: Comercio, Hostelero y Centros de Reunión en la clase Centros de Reunión categoría 9ª Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.</p>
Sistema de actuación:	COOPERACIÓN
Iniciativa de planeamiento:	PÚBLICA
Planeamiento de desarrollo	Proyecto de reparcelación (1) Proyecto de urbanización
Observaciones	(1) Aprobado definitivamente



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno  
en sesión de 25-ABRIL-2013  
Colmenarejo, 30 de ABRIL de 2013



### 3 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL E INFORMES SECTORIALES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 67 de la Ley 9/2001, que establece las disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística se incorpora el presente punto a fin de justificar el contenido de esta modificación puntual.

El contenido de "cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan..." por tanto el contenido de la modificación debería ajustarse a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001, sin embargo **como solo se trata de modificar condiciones de los usos en las ordenanzas de diversas zonas, siendo innecesario cualquier otro documento** como, por ejemplo, calculo de aprovechamiento, áreas de reparto, estudios financieros económica o de viabilidad económica, etc. puesto que no son objeto de modificación.

Sin embargo si se observará el "*mismo procedimiento seguido para su aprobación...*", esto es que se seguirá escrupulosamente el procedimiento establecido en el artículo 57 de la Ley 9/2001, en cuanto a aprobación inicial, aprobación provisional y aprobación definitiva, así como los periodos de exposición al público y publicaciones de las aprobaciones.

El apartado b) del artículo 57 establece el requerimiento de solicitar los informes sectoriales que en este caso, y dado lo especializado de la modificación puntual, tan solo cabría solicitar informe sectorial a la Dirección General de Medio Ambiente y a la Dirección General de Patrimonio Histórico por ser, el primero preceptivo y el segundo determinante para la aprobación, en ambos casos por aplicación de su normativa sectorial.

Consideramos que el resto de los informes sectoriales que tuvieran que emitir otros organismos, a los que comúnmente se solicita informe son, en este caso, innecesarios ya que ninguno está directamente afectado, como por ejemplo Vías Pecuarias, Dirección General de Carreteras, Patrimonio del Estado, etc.

Sin embargo y dada la práctica habitual en la tramitación de los expedientes de modificación puntual se viene requiriendo, aunque no son obligatorios, los informes sectoriales sobre suministro de agua cuya competencia es del Canal de Isabel II y al tratarse de una modificación que afecta al casco el informe sectorial de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, que sería conveniente solicitar.

#AYUNTAMIENTO