



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3

ANUNCIO

URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local se procede a la publicación de la parte normativa de la **Modificación Puntual número 3** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo, en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-7 “Los Escoriales I”, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 23 de abril de 2002 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 120, de 22 de mayo de 2002).

1. CLASIFICACIÓN

El ámbito de la Modificación 03 de las Normas Subsidiarias se clasifica como suelo urbano, con la categoría de no consolidado. Se considera un Área Homogénea, con un único Ámbito de Actuación y un sola Unidad de Ejecución para su desarrollo, siendo por lo tanto también única el área de reparto correspondiente.

2. CALIFICACIÓN. USOS PREVISTOS. APROVECHAMIENTO

El uso global, característico o dominante la Unidad de Ejecución es el residencia. Manteniendo este carácter general, se establece en su interior las siguientes Zonas de Ordenanza, que se desarrollan mediante las correspondientes condiciones particulares, en las que se define su régimen de usos compatibles. En el Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes y en la Red Viaria, no se establecen condiciones particulares, siendo de aplicación las generales de las Normas Subsidiarias. Dado que sólo existe una Zona de Ordenanza de usos lucrativos, siendo el resto viario y zonas verdes, no se establecen coeficientes de ponderación entre los usos.

EU-05: Zona 03. Extensión Unifamiliar. Grado 5.

Suelos destinados a viviendas unifamiliares.

EL-ZV: Zona 07. Sistema espacios libres y zonas verdes. Grado 1.

Suelos en los que se desarrollan las dotaciones de parques y jardines exigidas.

RV. Red viaria.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

Suelo destinado a satisfacer las comunicaciones peatonales y mecanizadas del sector, y desde el que se accede a todas las parcelas.

El coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento global de Área Homogénea, del Ámbito de Actuación y por lo tanto de la Unidad de Ejecución es el sumatorio del aprovechamiento de cada parcela por la superficie de la misma, dividido por la superficie total del Área Homogénea, siendo el siguiente.

Coeficiente edificabilidad real AH: $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 19.991,70 \text{ m}^2 / 30.221,60 \text{ m}^2 = 2,32 \text{ m}^2 \text{ construidos} / \text{m}^2 \text{ de suelo}$.

3. REMISIÓN A FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Para el desarrollo de la presente Unidad de Ejecución no será precisa la formulación y aprobación de ningún documento de planeamiento de desarrollo, como Estudios de Detalle o Planes Especiales. La Modificación, establece las determinaciones pormenorizadas necesarias para que todos los suelos del ámbito puedan ser de actuación directa, una vez urbanizados y realizadas las cesiones, sin necesidad de formular figuras de planeamiento intermedio.

Únicamente se necesitará formular y tramitar el correspondiente Proyecto de Urbanización, y los documentos relativos a la parcelación definidos en el apartado siguiente, además de los posteriores Proyectos de Edificación.

4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN

La Unidad de Ejecución se gestionará por el sistema de compensación, constituyendo una única área de reparto. No obstante, si se mantuviera el carácter de propietario único, además de no ser necesaria la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo previsto en la legislación para ese caso, el Proyecto de Compensación, supuesto acuerdo con el Ayuntamiento, podrían sustituirse por un Estudio de Parcelación, según lo establecido en el artículo 3.2.11 de las Normas, acompañado de un proyecto ordinario de parcelación del conjunto de la Unidad, dada la innecesariedad de localizar los aprovechamientos lucrativos de cesión, pues son sustituidos por compensaciones económicas. El proyecto de parcelación definiría tanto las fincas privadas como las públicas relativas al viario y zonas verdes, y se acompañaría también de un Acta Administrativa de Cesión de éstas, para la posterior inscripción en el Registro de la totalidad de la actuación.

En cualquier caso, los promotores de la actuación, o los futuros propietarios de las parcelas se integrarán en una única Entidad de Conservación con el resto de propietarios de la Unidad de Ejecución 08, como hasta ahora viene ocurriendo.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

Asimismo, las cargas de urbanización que resulten de la adecuación de los servicios e infraestructuras de la urbanización Los Escoriales, a definir en el desarrollo de la Unidad 08, serán repercutidos en la parte que corresponda a esta Unidad 07, por ser comunes a ambas. En ningún caso se concederán licencias de obras de urbanización o edificación en esta Unidad de Ejecución sin haber prestado garantía ante el Ayuntamiento sobre el valor de las mismas, en las formas previstas en la legislación.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 03. EXTENSIÓN UNIFAMILIAR. GRADO 5: EU-05.

1 Definición

Corresponde a la zona grafiada con las siglas EU-05, constituyendo el Grado 5 de la actual ordenanza 03 de Extensión Unifamiliar, referida a residencial unifamiliar de densidad media-baja. En todo lo no previsto en los apartados siguientes, será de aplicación para esta zona lo comprendido en los artículos 4.3 y 4.4 de las Normas, referido al uso residencial, y en el artículo 11.3 relativo a la Zona 03 de Extensión Unifamiliar.

2 Tipologías edificatorias

Se permiten las edificaciones aisladas, pudiendo permitirse también las pareadas exclusivamente con adosamiento en la planta baja y en un solo lindero lateral. Para permitirse estas últimas, se exigirá proyecto único de edificación para las dos edificaciones que se adosen, o bien compromiso notarial, con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, de adosamiento en un futuro, de manera que nunca queden medianerías al descubierto.

3 Condiciones de parcelación

La superficie mínima de parcela es de 650 m², con un frente mínimo de 10 m, en las que se puedan inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

4 Condiciones de volumen

La edificabilidad sobre parcela neta es de 0,35 m²/m².

La altura máxima de la edificación es de 6,50m, con una altura a la cumbrera de 8,50m.

El número máximo de plantas será de dos, baja más primera, pudiendo añadirse un aprovechamiento bajo cubierta.

5 Condiciones de posición



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

Las alineaciones oficiales que se fijan en los planos corresponden a la separación entre suelos de dominio privado y dominio público, incluyendo en estas últimas no sólo el viario, sino también las zonas verdes.

Los retranqueos a alineaciones oficiales serán de 5 m.

Los retranqueos a linderos laterales y posteriores serán de 3 m.

Podrá adosarse la edificación en planta baja a un lindero lateral, con las condiciones señaladas, debiendo cumplir el retranqueo en la superior.

La ocupación máxima sobre parcela será del 20%.

6 Condiciones estéticas

Se permiten las cubiertas planas, además de las inclinadas previstas en las Normas, que no superarán los 30°.

7 Otras condiciones

Los vallados de los linderos que den frente a la zona verde, vía pecuaria y caminos rurales, serán de piedra de la zona, colocada al modo tradicional, sin admitirse aplacados, con una altura máxima de 1 m, pudiendo completarse hasta los 2 m con tela metálica y cerramientos vegetales.

Colmenarejo, 12 de febrero de 2007
LA ALCALDESA,

D^a. M^a. ISABEL PECES-BARBA MTNEZ.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 4

ANUNCIO

URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local se procede a la publicación de la parte normativa de la **Modificación Puntual número 4** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo, 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 Especialmente Protegido, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 2 de octubre de 2003 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 259, de 30 de octubre de 2003).

CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

ART. 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

10.1.1 Definición y ámbito

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal.

10.1.2. Categorías

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

1ª. Suelo No Urbanizable común.

2ª. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo.

El suelo no urbanizable común está constituido por aquellas áreas del territorio en las que no es necesario adoptar especiales medidas de protección. En los terrenos que forman parte de esta categoría se aplican, pues, todas las normas del presente capítulo con excepción de las normas de especial protección que se recogen en el artículo 10.8.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

El suelo no urbanizable especialmente protegido es aquel constituido por áreas del territorio con destacados valores ecológicos, productivos, paisajísticos, culturales u otros que se determinen, que deban ser objeto de una especial protección específica que tienda a defender y potenciar los valores que han originado su inclusión en esta categoría. En estos terrenos, además de la normativa general para esta clase de suelo, se aplicarán las condiciones más restrictivas que para cada especial protección se fijan en el artículo 10.8.

10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales

En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 10.5.3 siguiente para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un Órgano de la Administración o por una Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas Subsidiarias permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el artículo 10 del Decreto 69/1983 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

ART. 10.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

10.2.1. Criterios de utilización.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

10.2.2. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en el artículo 10.8 siguiente se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

10.2.3. Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el artículo 10.5 lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

10.2.4. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa Urbanística están sujetas a la previa obtención de la licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en los artículos 10.4 y 10.5 siguientes.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

10.2.5. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: Vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, vías pecuarias, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni de subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

ART. 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 84 y siguientes del TRLRSOU y concordantes del Reglamento de Planeamiento que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: La protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales, en especial los previstos en los planos de Ordenación de las Normas Subsidiarias (plano P.1.).

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

10.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. En su contenido y tramitación se cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

ART. 10.4. PARCELACIONES RÚSTICAS.

10.4.1. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el territorio o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

10.4.2. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodadas a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el Título II,



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

Capítulo I, de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 10.7.

Cualquier parcelación o segregación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 14 de la citada Ley 4/1984, será nula de pleno derecho.

10.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Cooperación e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el artículo 14 de la Ley 4/1984.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el Expediente a la Consejería de Política Territorial acompañado del informe de la Corporación municipal. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, debiendo en todo caso remitirse a la citada Consejería para ante la Comisión de Urbanismo de Madrid.

10.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fina la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
 - De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.
3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/15.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.
4. De estimarse necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, o la de Agricultura y Cooperación, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid.
5. Certificación registral de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

10.4.5. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones del artículo 15 de la Ley 4/1984 o de las propias de esta Normativa.

10.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

10.4.7. Protección del dominio público.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

10.4.8. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

ART. 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

10.5.1 Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

Obras permitidas. En Suelo No Urbanizable común, y en el especialmente protegido en donde las condiciones establecidas en el artículo 10.8 lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones y edificaciones:

- A. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del apartado 40.5.2.
- B. Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del apartado 10.5.3.

Obras prohibidas. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en 10.2.2. se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

Edificaciones existentes. Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la norma 10.5.4.

Licencia y autorización previa. La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujetas a la licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid, siguiendo la tramitación indicada en el apartado 10.5.5.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir la tramitación general de las instalaciones de interés social.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal. No producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Planes Especiales. En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

Protección del dominio público. Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde, y restitución en su caso, del dominio público en los términos previstos en la norma 10.4.8.

10.5.2 Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.

Instalaciones de explotaciones agrarias.

A. Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En suelo especialmente protegido se estará a las limitaciones que se establecen el artículo 10.8.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Viviendas anexas

B. Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la solicitud de autorización se efectuará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

- Que no exista riesgo de formación de núcleo de población según se define en el artículo 10.7. de esta Normativa.
- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el artículo 10.8.
- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m², salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en los párrafos A y B anteriores están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa la autorización de la Comisión de Urbanismo de Madrid según la tramitación que determina el artículo 15 de la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid.

La tramitación y el contenido del Expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 10.5.5.

Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que, para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se establecen en el artículo 10.8.

La superficie de la parcela mínima de cultivo queda regulada por Decreto específico del órgano competente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una “unidad orgánica de explotación”. Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

Condiciones de uso y edificación.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en la norma 10.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 10.8.

Normativa e instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

10.5.3 Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Licencia y autorización urbanística previa. Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización del Consejero de Política Territorial según determina el artículo 7.11 del Decreto 69/1983 de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 86 de la Ley del Suelo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 10.5.5.

Utilidad pública e interés social. Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno de los siguientes supuestos:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido por los Órganos de la Administración competentes.
- Su consideración de interés social por la Comunidad de Madrid en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación que se trate, y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el municipio, siendo el Consejero de Política Territorial quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

Tipos. Solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

A. Infraestructuras y sistemas generales.

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en Suelo No Urbanizable. Por



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

B. Instalaciones asociadas al medio rural.

Edificaciones e instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título indicativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio natural o rural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se base en el reposo y el aire no contaminado, etc.

C. Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones o porque el ordenamiento urbanístico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas como incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural.

D. Viviendas anexas.

Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto B. de la norma 10.5.2.

Servicio a las obras públicas. Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

Condiciones de actuación en suelo protegido. En el ámbito del Suelo No Urbanizable especialmente protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en 10.8.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

Condiciones de parcela. Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en la norma 10.5.6.

Condiciones de uso y edificación. Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en la norma 10.5.6 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 10.8.

Normativa e instrucciones específicas. Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

10.5.4 Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el artículo 2.4. de esta Normativa.

Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Órgano Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid según el procedimiento descrito en la norma 10.5.5.

Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que esté contenida en un expediente que haya sido declarado de interés social o utilidad pública, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de la autorización.

10.5.5 Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

Documentación de la solicitud de autorización. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

- A. Con carácter general.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística así como de las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:
 - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
 - Descripción de la finca, que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/200.
2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.
Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de la instalación lo hagan innecesario.
La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.
3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas a escala 1/10.000.
4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000. De no ser este plano el del Catastro Parcelario del municipio se aportará así mismo como documentación complementaria.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

5. Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

B. Con carácter particular.

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.
3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 10.7. siguiente.
4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a sesenta metros del borde del área de dominio público, o sí de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el plan de explotación de la finca, si esta fuera de nueva ejecución, relativa así mismo a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

10.5.6 Condiciones comunes de la edificación.

A. Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m.), medidos entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta del mismo.

Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los siete (7,00) metros.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros en el primer caso y los siete metros cincuenta centímetros en el segundo.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

B. Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis (6) metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el artículo 10.8 para los terrenos afectados de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo de la norma 10.5.1.

C. Ocupación de parcela.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido y el cinco por ciento (5%) en el común.

No obstante lo anterior, podrá superarse el tanto por ciento de ocupación expuesto en aquellas edificaciones existentes de titularidad municipal localizadas en el ámbito considerado, coincidente con el contenido de la ficha nº 14 del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo, estableciéndose como límite máximo el valor que se deduzca de la ocupación de la edificación existente sobre el terreno. Así mismo, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o ajenas al uso principal no agrario (como por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

D. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a las habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

E. Cerramientos de las fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro con diez centímetros de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro con diez centímetros de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cinco metros (5 m.) a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros (5 m.) desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la norma 10.5.1.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

10.5.7 Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan, y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería Política Territorial solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes. Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa Urbanística.

10.5.8 Condiciones estéticas.

Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento.

Colmenarejo, 12 de febrero de 2007
LA ALCALDESA,

D^a. M^a. ISABEL PECES-BARBA MTNEZ.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 5

ANUNCIO

URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local se procede a la publicación de la parte normativa de la **Modificación Puntual número 5** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo, relativa a la “altura mínima libre” en el uso Terciario Comercial: Comercio, hostelero y centros de reunión, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2005 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 203, de 26 de agosto de 2005).

(Cursiva y negrita y tamaño de letra 16.-: Texto modificado.)

ART. 4.5. USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNION.

4.5.1 Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abierto a al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juegos, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo 4.5.32 de las presentes Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencias tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

Clase Comercio:

- Categoría 1^a. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² . de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.
No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m². de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.550 metros cuadrados de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 metros cuadrados y hasta 5.000 metros cuadrados de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

Clase Hostelero:

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de 15 habitaciones y hasta 600 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Clase de Centros de Reunión:

- Categoría 9ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
- Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

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 de 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 los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es 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 escalera de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de **3,00 metros** para las Clases Comercio y Centros de Reunión. 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.- Condiciones de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie 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 sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10ª a 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada



AYUNTAMIENTO
DE
COLMENAREJO
28270 MADRID
CIF P2804400F

50 metros cuadrados en las mismas condiciones que 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 que 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.

ART. 4.6. USO TERCIARIO OFICINAS.

4.6.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo 4.6.2 de las presentes Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

4.6.2. 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.

A.- Condiciones particulares de los espacios:

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

No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado 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
28270 MADRID
CIF P2804400F

La altura libre mínima será de 3,00 metros en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adaptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

B.- Condiciones de servicios higiénicos.

Para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m². o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² . de superficie 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 contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² . o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

Colmenarejo, 12 de febrero de 2007
LA ALCALDESA,

D^a. M^a. ISABEL PECES-BARBA MTNEZ.