

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

43**COLMENAREJO**

URBANISMO

Una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva de la «Modificación Puntual número 8, Zona 10, “Comercial Exento”», de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo, por Resolución de 5 de diciembre de 2010, de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 308, de 27 de diciembre de 2010, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, esta Alcaldía-Presidencia publica el texto íntegro de los documentos con contenido normativo modificados, debidamente diligenciados por la Comunidad de Madrid, que son los siguientes:

Art. 11.10. *Zona 10. Comercial exento:*

11.10.1. Definición: esta zona de ordenación la constituyen las áreas destinadas a albergar centros comerciales de los que las vigentes Normas clasifican como Terciario Comercial en sus categorías 3.^a, 4.^a y 5.^a.

11.10.2. Ámbito de aplicación: esta ordenanza será de aplicación en todos aquellos suelos marcados con el índice de zona o clave correspondiente en los planos de propuesta de ordenación relativos a la calificación y zonificación.

11.10.3. Tipologías edificatorias: las tipologías de los edificios a construir en esta zona de ordenanza serán las aisladas o pareadas.

11.10.4. Grados: a los efectos de la aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen dos grados, diferenciados por la magnitud de la instalación a implantar:

- Grado 1.º: para los centros comerciales de categorías 3.^a y 4.^a.
- Grado 2.º: para los centros comerciales de categoría 5.^a.

11.10.5. Condiciones de parcelación:

— Grado 1.º:

- Superficie mínima de parcela: 2.000 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela: 20 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20 metros de diámetro.

— Grado 2.º:

- Superficie mínima de parcela: 4.000 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela: 30 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 30 metros de diámetro.

11.10.6. Condiciones de volumen: el aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados son los siguientes:

— Grado 1.º:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,95 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Altura máxima de edificación: 10 metros.
- Número máximo de plantas: dos plantas (baja más primera).

— Grado 2.º:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Altura máxima de edificación: 5 metros.
- Número máximo de plantas: una planta (planta baja).

11.10.7. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación como separación entre las zonas de dominio público y privado.
- Retranqueos a linderos:
 - Grado 1.º: a todos los linderos que sean frente de calle, como mínimo 4 metros. Se permitirá el adosamiento al resto de linderos, siempre que se resuelvan todos los frentes de edificación como fachadas. Excepcionalmente, se autoriza el adosamiento al frente de calle de las construcciones auxiliares, que no superen los 3 metros de altura, en una longitud que no supere los 25 metros y siempre que se les dé el mismo tratamiento de fachada.
 - Grado 2.º: a todos los linderos, como mínimo de 5 metros.
- Ocupación: para ambos grados se autoriza la ocupación resultante de aplicar los retranqueos. La edificación bajo rasante podrá ocupar toda la parcela para cumplir con la dotación de aparcamiento.

11.10.8. Condiciones de uso:

- Uso principal:
 - Grado 1.º: uso terciario-comercial, clase comercio en las categorías siguientes:
 - Categoría 3.ª: 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 4.ª: galerías y centros comerciales de más de 1.500 y hasta 2.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
 - Grado 2.º: uso terciario-comercial, clase comercio, en la categoría 5.ª.
 - Grandes centros comerciales de más de 2.500 y hasta 5.000 metros cuadrados de superficie de zona de venta, integrados por una sola razón comercial.
- Usos complementarios:

En todos los grados:

 - Uso terciario oficinas, en categoría 2.ª asociada al uso principal.
 - Uso de espacios libres y zonas verdes en sus categorías 1.ª y 2.ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.
 - Uso industrial, en clase almacenamiento, en su categoría 7.ª, asociado al uso principal. En clase garaje-aparcamiento, en sus categorías 11.ª y 12.ª, en superficie y bajo rasante.
- Usos prohibidos: los restantes.

11.10.9. Condiciones estéticas: las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto siguiente.

11.10.10. Otras condiciones: se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados construidos de superficie de venta, no pudiendo ser inferior a una y media plazas por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Esta dotación mínima deberá satisfacerse bajo rasante, pudiendo ocupar la parcela completa. Sobre rasante se podrán disponer plazas de aparcamiento que, en ningún caso, computarán a los efectos del cumplimiento de esta dotación mínima.

Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse bajo rasante, en espacio cubierto y dentro de la parcela de uso comercial. Se podrán resolver en edificaciones auxiliares que no superen los 3 metros de altura.

Se prohíbe el cerramiento de parcela.

La segunda planta podrá ser un ático, con un retranqueo mínimo de 3 metros a todas las fachadas.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN S.U.-U.E. 22

Denominación: “Comercial”.

Superficie bruta aproximada: 3.978 metros cuadrados.

Objetivos:

- Localización de un uso comercial.
- Obtención de zona verde.
- Obtención de suelo para equipamiento.

Densidad bruta residencial: 0 viviendas/Ha.

Número máximo de viviendas: 0 viviendas.

Edificabilidad bruta lucrativa: 2.544 metros cuadrados.

Ordenanzas de aplicación:

- Zona 10, comercial exento.
- Zona 07, espacios libres y zonas verdes.
- Zona 06, dotaciones y equipamientos. Red Local de Servicios Públicos. Categoría 13.^a. Centros de Administración (con tolerancias).

Cesiones obligatorias y gratuitas:

- Redes supramunicipales: 0.
- Redes generales: 0 metros cuadrados.
- Redes locales: 1.300 metros cuadrados.
- Aprovechamiento: 10 por 100 del aprovechamiento total.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle: no.
- PERI: no.
- Proyecto de urbanización: sí.
- Proyecto ordinario de obras de urbanización: no.

Sistema de actuación: propietario único.

Iniciativa de desarrollo: privada.

Condiciones específicas de ordenación:

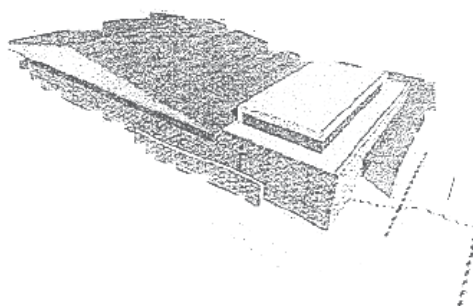
- La imagen final que aparece en esta ficha será orientativa, teniendo que ser dominante la cubierta inclinada en la solución final que se adopte.
- Solo se autorizará una entrada y salida de garaje y otra para carga y descarga, en las posiciones reflejadas en el esquema.
- Los materiales de fachada serán granito y vidrio, buscando la integración del edificio en el entorno.
- No se permitirán muestras comerciales en colores, ni que estén situadas fuera de la fachada.
- Habrá que realizar, a cuenta del promotor, las obras de urbanización del entorno de la manzana, para lo cual habrá que tramitar un proyecto de urbanización con anterioridad al de edificación.
- No se concederá licencia de apertura de la actividad hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización.
- Plazo para la solicitud de licencia de obras: un año desde la aprobación de la Modificación.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.
ESQUEMA DE ORDENACIÓN

U.E. 22



Localización



Imagen



FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN S.U.

ACCIONES DE URBANIZACIÓN A REALIZAR POR EL PROMOTOR

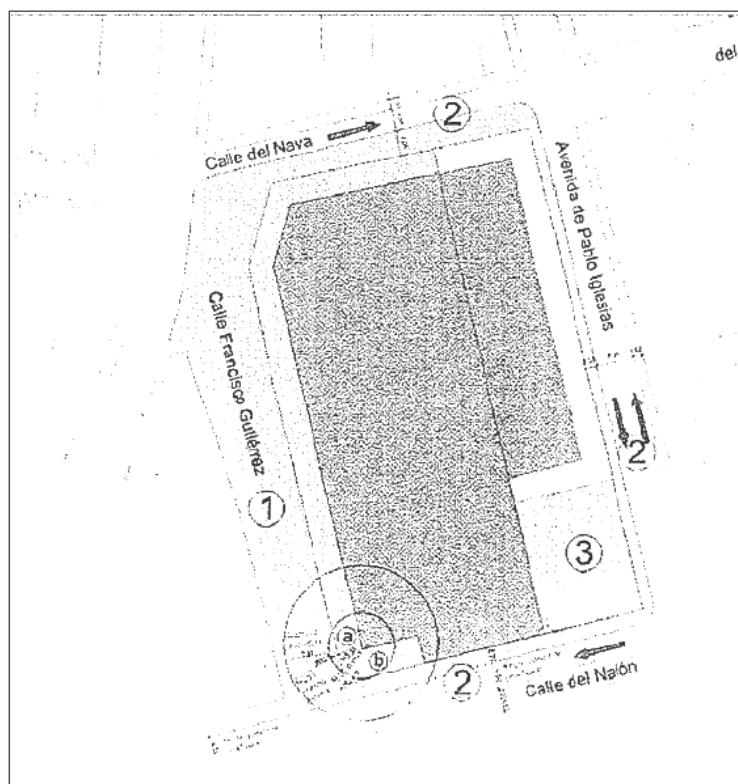
U.E. 22

- 1.- Peatonalización de la Calle Fernando Gutiérrez, manteniendo el arbolado que se encuentra en buen estado y permitiendo el acceso a garaje.
- 2.- Ensanchamiento de las aceras de las calles Nava, Nalón y Avenida de Pablo Iglesias.
- 3.- Ajardinamiento de la zona verde local como zona estancial al servicio de los vecinos de la zona.
 - a.- Acceso aparcamiento subterráneo.
 - b.- Acceso carga y descarga.

SÍMBOLOS GRÁFICOS

Límite de parcela. —
 Zona peatonal 
 Acceso a estacionamiento subterráneo 
 Acceso vehículos de emergencia
 Área de movimiento de la edificación

Sentido de circulación



Colmenarejo, a 3 de enero de 2011.—La alcaldesa, Isabel Peces-Barba Martínez.
 (02/50/11)