

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

36**COLMENAREJO**

URBANISMO

Por Orden 234/2018, de 28 de junio, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 171, de 19 de julio de 2018, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo, que afecta a determinadas condiciones de diversas ordenanzas municipales, con las condiciones señaladas en el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 28 de junio de 2018.

Segundo.—Publicar la presente Orden en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid”.

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Colmenarejo.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE COLMENAREJO (MADRID)
PARA MODIFICAR DETERMINADAS CONDICIONES
DE DIVERSAS ORDENANZAS MUNICIPALES**

Colmenarejo, febrero de 2018.

1. MEMORIA

1.1. Objeto, redactor, razón y sentido 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.

El presente documento corresponde a un refundido y corrección del documento aprobado provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento de Colmenarejo, en su sesión del 26 de junio de 2014 y que fue remitido a la Dirección General de Urbanismo y Estrategia para su informe y aprobación definitiva.

La Dirección General de Urbanismo el 9 de febrero de 2018 acordó “Devolver al Ayuntamiento de Colmenarejo el expediente de la Modificación Puntual número 9... para que... se proceda a subsanar y completar... en los términos expuestos en el presente informe...”. En dicho informe se sugieren precisiones en el documento que e incorporan al mismo, además de las derivadas de los informes sectoriales recibidos en su tramitación.

No obstante, se hace constar, que estas incorporaciones no resultan sustanciales por lo que documento una vez revisado y conformado puede seguir su tramitación sin que suponga la obligación de iniciar ningún nuevo trámite de exposición al público.

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, NN. SS.) 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 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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 Carreteras de la Consejería de Transportes y la Agencia de Medio Ambiente.

La subsanación de las deficiencias fue aprobada definitivamente por Orden de 26 de julio de 1996, de la Consejería de Obras Públicas, urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid que hace suyo el acuerdo del Consejo de Gobierno en sesión del 25 de junio de 1996 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 13 de agosto de 1996).

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

- Modificación número 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 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 30 de mayo de 2000).
- Modificación número 2: en la zona de Ordenanza número 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 semi-sótano (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 6 de julio de 2001).
- Modificación número 3: en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 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.” (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 22 de mayo de 2002).
- Modificación número 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 número 14 del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable. Fue aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo del 2 de octubre de 2003 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 30 de octubre de 2003).
- Modificación número 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 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 26 de agosto de 2005).
- Modificación número 6: consistente en modificar el uso global industrial —previsto en las vigentes Normas Subsidiarias— por el residencial, en el Sector S.12.I “Robledillo” del Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable Sectorizado). Fue aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo del 26 de mayo de 2009 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 12 de junio de 2009).
- Modificación número 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 número 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 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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 ellas sobre usos en distintas zonas de ordenanza.

La primera modificación que se propone corresponde a las 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, relativo a la altura libre de los locales.

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. Esta modificación trata 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 en el entendimiento de que se trata de 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 y vigentes.

1.4. Legislación aplicable y tramitación de una Modificación puntual y sustancial de planeamiento:

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 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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 1.º 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 2.º 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 él 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 afección 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 medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.
- e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente”.

Por las características de la presente modificación puntual, no precisa de fase de Avance ya que no se trata de una modificación que afecte a parámetros estructurantes de las Normas Subsidiarias.

Como tampoco supone modificación de la clasificación del suelo ni incremento del suelo urbano o urbanizable no son precisos ni los informes de análisis ambiental ni informe de Impacto Territorial en los términos establecidos por el artículo 56 de la Ley 9/2001.

El apartado 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que la “ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación...”.

1.5. Procedencia, justificación y alcance de la modificación propuesta:

Dado que ya han transcurrido dieciocho años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias procede hacer los ajustes citados en los usos de las ordenanzas.

Dado el ciclo económico actual está justificado hacer un ajuste de detalle en las ordenanzas sin otra intención que dar respuesta a demandas sociales que por la rigidez del sistema solo es posible con una modificación puntual.

El alcance de esta modificación puntual se circunscribe a diversos parámetros de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

2. CONTENIDO Y RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

Para ello ordenamos las modificaciones parciales por bloques y para que resulte más expresivo se incluye la parte del texto que se modifica y, en negrita, la parte del texto modificado en los artículos afectados de las Normas Subsidiarias.

2.A. Modificación parcial de los artículos 11.1.7, 11.2.7 y 11.3.7 de las Normas Subsidiarias:

2.1. Introducción y justificación de la modificación puntual en este apartado:

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 9.^a a los parámetros generales de la ordenanza pero solo en los grados 2.^o, 3.^o y 4.^o.

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:

“Art. 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 1.^a: centros de educación preescolar, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2.^a: centros de educación general básica (EGB), de titularidad pública o privada.
- Categoría 3.^a: centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional (BUP, COU y FP), de titularidad pública o privada.
- Categoría 4.^a: centros de enseñanza universitaria o destinada a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5.^a: otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de Música, Educación Física y Deporte, etc.).
- Categoría 6.^a: Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7.^a: centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase asistencial:

- Categoría 8.^a: centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc. de titularidad pública o privada.
- Categoría 9.^a: 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 10.^a: establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 11.^a: establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 12.^a: establecimientos veterinarios.

Clase servicios públicos:

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

Clase religioso:

- Categoría 14.^a: centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- Categoría 15.^a: centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase deportivo:

- Categoría 16.^a: espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 17.^a: espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre”.

Redacción actual y vigente:

2.3. Redacción actual del artículo 11.1.7 de las Normas Subsidiarias y análisis sobre su aplicación.

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

Lo que se pretende es ampliar los usos autorizados como compatibles a las distintas categorías del uso dotacional (1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a, 6.^a, 7.^a, 8.^a, 9.^a, 10.^a, 11.^a, 12.^a, 13.^a y 14.^a) lo que permitiría legitimar la implantación en la zona del casco antiguo y su ensanche, entre otras, de clínicas de todo tipo, academias de idiomas, etc. y que actualmente no lo están.

El citado artículo regula las condiciones de uso para la ordenanza de la Zona 01 Casco Antiguo y en concreto en lo relativo a los usos complementarios del uso dotacional que establece:

Art. 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 clase de Comercio, categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a en planta baja e inferiores a la baja, y categoría 4.^a en edificio de uso exclusivo, en clase Hotelero categoría 6.^a en cualquier posición de la edificación, y en categoría 7.^a en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9.^a en situación de planta baja.
- Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1.^a, 2.^a y 4.^a en cualquier posición de la edificación, y en categoría 3.^a en planta baja y primera.
- Uso Dotacional, en categorías 1.^a, 5.^a, 6.^a y 7.^a en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1.^a 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, en clase Almacenamiento en categoría 7.^a en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11.^a en planta baja e inferiores a la baja, y en categoría 12.^a 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 1.^a y 2.^a en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes.

Redacción modificada, donde los párrafos modificados se introducen con tipografía negrita y cursiva:

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

El artículo 11.1.7, una vez modificado y refundido con reseña de la parte modificada en negrita, para la ordenanza de la Zona 01 Casco Antiguo queda de la siguiente manera:

Art. 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 1.^a, 2.^a, 3.^a en planta baja e inferiores a la baja y categoría 4.^a en edificio de uso exclusivo, en clase Hotelero categoría 6.^a en cualquier posición de la edificación, y en categoría 7.^a en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9.^a en situación de planta baja.
- Uso terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1.^a, 2.^a y 4.^a en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3.^a en planta baja y primera.
 - ***Uso Dotacional permitido en: edificio exclusivo, en las categorías 1.a a 14.a ambas incluidas.***
 - ***Planta baja, en las categorías 4.a, 5.a, 6.a, 7.a —excepto en la subcategoría de museos que lo será en edificio exclusivo—, 8.a, 9.a, 10.a, 12.a, 13.a y 14.a.***
- Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1.^a 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 7.^a en posición de planta baja y en clase de Garaje Aparcamiento en categoría 11.^a en planta baja e inferiores a la baja, y en categoría 12.^a 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 1.^a y 2.^a en superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes.

Redacción actual y vigente:

2.5. Redacción actual del artículo 11.2.7 de las Normas Subsidiarias y análisis sobre su aplicación.

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

Lo que se pretende es ampliar los usos autorizados como compatibles a las distintas categorías del uso dotacional (1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a, 6.^a, 7.^a, 8.^a, 9.^a, 10.^a, 11.^a, 12.^a, 13.^a y 14.^a), lo que permitiría legitimar la implantación en la zona del casco antiguo y su ensanche, entre otras, de clínicas de todo tipo, academias de idiomas, etc. y que actualmente no lo están.

El artículo 11.2.7 regula las condiciones de uso para la ordenanza de la Zona 02 Ensanche del Casco y en concreto en lo relativo a los usos complementarios del uso dotacional establece:

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

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

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

— Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1.^a 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, en clase Almacenamiento en categoría 7.^a en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11.^a en planta baja e inferiores a la baja, y en categoría 12.^a 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 1.^a y 2.^a en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes.

Redacción modificada, donde los párrafos modificados se introducen con tipografía **negrita y cursiva**:

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

El artículo 11.2.7, una vez modificado y refundido con reseña de la parte modificada en **negrita**, para la ordenanza de la Zona 02 Ensanche del Casco queda de la siguiente manera:

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

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

Uso Dotacional, permitido en categorías 4.a, 5.a, 6.a, 7.a —excepto en la subcategoría de museos que lo será en edificio exclusivo—, 8.a, 9.a, 10.a, 12.a, 13.a y 14.a en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo y permitido en las categorías 1.a, 2.a, 3.a y 11.a en edificio exclusivo.

- Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1.^a 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 7.^a en posición de planta baja y en clase de Garaje Aparcamiento en categoría 11.^a en planta baja e inferiores a la baja, y en categoría 12.^a 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 1.^a y 2.^a en superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes.

Redacción actual y vigente:

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

Análisis: el artículo 11.3.4 sobre condiciones de parcelación fija cuatro grados, que corresponden a cuatro superficies mínimas de parcela: grado 1.^o - 250,00 m², grado 2.^o - 500,00 m², grado 3.^o - 1.000,00 m² y grado 4.^o - 2.000,00 m².

Sin embargo, la Categoría 9.^a de Centros de Reunión: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje solo podría instalarse en situación de planta baja o en edificio exclusivo a partir del grado 2.^o, esto es, en supuestos de parcela igual o mayor de - 500,00 m² es por lo que se propone ajustar esta condición a los distintos grados de parcelación sin distinción.

El citado artículo regula las condiciones de uso para la ordenanza de la Zona 03 Extensión Unifamiliar que para todos los usos complementarios establece:

Art. 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 1.^a: 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 3.^a, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.
- Uso Terciario Comercial, en la clase de Comercio, categorías 1.^a en plante baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase Hostelero categoría 6.^a, 7.^a y 8.^a en edificio exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie, y en clase centros de reunión, en categoría 9.^a, así mismo con la condición complementaria de que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso sea igual o superior a 1.500,00 m².
- Uso terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1.^a, 2.^a y 4.^a en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3.^a en planta baja y primera.
- Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9.^a, 11.^a y 15.^a que habrán de desarrollarse en edificio de 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.

Redacción modificada, donde los párrafos modificados se introducen con tipografía **negrita y cursiva**:

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

El artículo 11.3.7, una vez modificado y refundido con reseña de la parte modificada en negrita, para la ordenanza de la Zona 03 Extensión Unifamiliar queda de la siguiente manera:

Art. 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 1.^a: 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 3.^a, 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 1.^a en planta baja y semisótano siempre asociado a uso residencial, en la clase Hostelero categoría 6.^a, 7.^a y 8.^a 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 9.a en planta baja o en edificio exclusivo, solo en los grados 2.o, 3.o y 4.o regulados en el artículo 11.3.4 sobre condiciones de parcelación.

- Uso terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1.^a, 2.^a y 4.^a en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3.^a 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 9.^a, 11.^a y 15.^a 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.

Redacción actual y vigente:

Redacción actual del artículo 11.3.7 de las Normas Subsidiarias y análisis sobre su aplicación (continuación).

- Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1.^a en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7.^a en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en clase de Garaje Aparcamiento en categoría 11.^a en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.
- Uso de Espacios Libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1.^a y 2.^a 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 deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos: los restantes.

Redacción modificada, donde los párrafos modificados se introducen con tipografía negrita y cursiva:

Redacción del artículo 11.3.7 de las Normas Subsidiarias una vez modificado (continuación):

- **Uso Industrial**, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1.^a en situación de planta baja, clase Almacenamiento en categoría 7.^a en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en clase de Garaje Aparcamiento en categoría 11.^a en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.
- **Uso de Espacios Libres y Zonas verdes** en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1.^a y 2.^a 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.

2.B. Modificación del artículo 4.5.2 de las Normas Subsidiarias:

2.9. Introducción y justificación de la modificación puntual: ***El artículo 4.5 de las NN. SS. regula las condiciones generales del “Uso Terciario Comercial: Comercio, Hostelero y Centros de Reunión”*** y en concreto determinadas condiciones de habitabilidad e higiene que entran en conflicto con el mantenimiento de la edificación existente, especialmente en el Casco Antiguo y alrededores.

La modificación de este artículo supone, en su aplicación, facilitar la implantación en el caserío existente de los usos y con ello su mantenimiento.

Redacción actual y vigente:

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

Análisis: El mayor problema sobre la aplicación de este artículo se presenta 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 y dado que el Código Técnico de la Edificación permite la asimilación de ambos usos, es por lo que se propone, en los casos donde no lo impida la normativa sectorial, adecuar la altura libre a la correspondiente al uso residencial.

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.

La altura libre mínima de acceso público será de 3,00 metros para las Clases Comercio y Centros de Reunión (según modificación número 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.

Redacción modificada, donde los párrafos modificados se introducen con tipografía **negrita y cursiva**:

2.11. 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 10.^a) será de 3,00 metros.
- ***La altura libre mínima de acceso público para las Clases de Centro de Reunión (Categoría 9.a), Comercio (Categorías 1.a y 2.a) y Hostelero será la misma fijada para el uso principal residencial.***
- ***En aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado o concordante que establezca el Código Técnico de la Edificación, con un mínimo absoluto de 2,50 metros de altura libre.***
- ***Para el uso de Comercio (en Categorías 3.a, 4.a y 5.a) será, como mínimo, de 3,00 metros.***

Redacción actual y vigente:

Redacción actual del artículo 4.5.2 de las Normas Subsidiarias (continuación).

- 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 1.^a a la 9.^a contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se situé cada 100,00 metros cuadrados o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10.^a y 11.^a 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 que amparan las Categorías 4.^a y 5.^a 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.

Redacción modificada, donde los párrafos modificados se introducen con tipografía negrita y cursiva:

2.12. Redacción del artículo 4.5.2 una vez modificado (continuación).

- 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 1.^a a la 9.^a contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se situé cada 100,00 metros cuadrados, y en las Categorías 10.^a y 11.^a 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 4.^a y 5.^a 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.

2.C) Modificación de los artículos 5.4.1, 5.4.2 y 5.4.3 de las Normas Subsidiarias.

2.13. 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 las construcciones. Sin embargo, las piscinas son construcciones independientes que carecen de regulación propia y que se entendían vinculadas a la construcción principal, y hasta la fecha se les venía imponiendo, 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.

Por ello la introducción 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.

2.14. 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.

Redacción modificada, donde los párrafos modificados se introducen con tipografía **negrita** y cursiva:

2.15. 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, a nivel del terreno, se establece un único retranqueo de 2,00 (dos) metros para todas las zonas y grados de ordenanza que autoricen su construcción. 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, se establece un único retranqueo mínimo 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 como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

Quedan excluidas del área de movimiento de la edificación las piscinas y construcciones anexas que cumplirán con las condiciones de posición reguladas en los artículos 5.4.1 y 5.4.2 anteriores.

2.D) Modificación de las condiciones de desarrollo del Sector de Suelo Apto para urbanizar S.04.I de las Normas Subsidiarias.

2.16. 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 9.^a 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.

Por ello se incluye como anexo los planos P.4.a y P.4.b sobre Gestión. Áreas de Reparto modificado que incluye la ordenación definitiva del sector S.04.I

Por tanto se modifica la ficha de la ordenanza Industrial del Plan Parcial, página 51 del texto que actualmente dice:

ORDENANZA	INDUSTRIAL
DEFINICIÓN	Área en la zona sur este de la Fuente del Conejo dedicada a la implantación de pequeños talleres e industrias
ALINEACIONES	Las definidas en el Plano P-2
PARCELA: SUPERFICIE MÍNIMA FRENTE MÍNIMO FONDO MÍNIMO EDIFICABILIDAD OCUPACIÓN	500 m ² 10,00 metros No se establece 0,58 m ² /m ² 50%
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	Pequeños talleres e industrias situadas en edificaciones de uso exclusivo
ALTURA MÁXIMA	6,00 metros y 8,00 metros a cumbre
PLANAS MÁXIMAS	II plantas
RETRANQUEOS ALINEACIONES LINDEROS LATERALES LINDERO POSTERIOR EDIFICACIONES	5,00 m 3,00 m 3,00 m No se establece
USOS PERMITIDOS: PRINCIPAL	4 (1º y 2º), 16
COMPATIBLE	3 (A, B y C), 5, 6
PROHIBIDOS	1 (1º y 2º), 2, 3 (I, II, III), 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18
CONDICIONES ESTÉTICAS	

La ficha modificada queda:

ORDENANZA	INDUSTRIAL
DEFINICIÓN	Área en la zona Sureste de la Fuente del Conejo dedicada a la implantación de pequeños talleres e industrias
ALINEACIONES	Las definidas en el Plano P-2
PARCELA: SUPERFICIE MÍNIMA FRENTE MÍNIMO FONDO MÍNIMO EDIFICABILIDAD OCUPACIÓN	500,00 m ² 10,00 metros No se establece 0,58 m ² /m ² 50%
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	Pequeños talleres e industrias situadas en edificaciones de uso exclusivo
ALTURA MÁXIMA	6,00 metros y 8,00 metros a cumbre
PLANAS MÁXIMAS	II (dos) plantas
RETRANQUEOS ALINEACIONES LINDEROS LATERALES LINDERO POSTERIOR EDIFICACIONES	5,00 metros 3,00 metros 3,00 metros No se establece
USOS PERMITIDOS: PRINCIPAL	- Industrial en categoría 1ª: pequeñas industrias o talleres artesanales y 2ª: Industrias relativamente incómodas y talleres de servicios. [4 (1º y 2º)] - Transformación de productos agropecuarios y forestales [16]
COMPATIBLE	- Agropecuario en categoría A: almacén de aperos, B: invernaderos y C: almacén de productos agrícolas y ganaderos [3 (A, B y C)] - Almacén [5] - Comercial, relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases [6] 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. Así mismo se recuerda la obligación de que sean sometidos a los procedimientos ambientales aquellos proyectos y actividades que establezca la Ley 2/2001, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid o la que legalmente le sustituya. Los restantes
PROHIBIDOS	
CONDICIONES ESTÉTICAS	No se fijan condiciones estéticas.

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, cálculo 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 períodos 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.

También se han solicitado 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.

3.1. Cumplimiento de las condiciones derivadas de los informes sectoriales:

Coincidiendo con la exposición al público se solicitaron cinco informes sectoriales, cuya fecha de recepción de compañía y cuyo resultado sintético se describe:

1. Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, recibido el 18 de noviembre de 2013, cuyo resultado fue favorable y sin que el documento precisara ajuste o revisión alguna ya que concluye: “La modificación puntual tiene un efecto poco significativo sobre el medio ambiente y no se prevén problemas ambientales relevantes de los cambios propuestos”.
2. El informe del Canal de Isabel II Gestión, recibido el 2 de agosto de 2013, también fue favorable y no supuso modificación del documento aprobado inicialmente y concluía: “La modificación puntual número 9 no implica, por tanto, un incremento de edificabilidad o de aprovechamiento ni alteración de cualquier otro parámetro urbanístico. En consecuencia, los sistemas de abastecimiento y saneamiento del Canal de Isabel II no se ven afectados por el cambio propuesto en esta Modificación Puntual”.
3. La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información al amparo de la Ley 32/2003 emitió informe favorable a la modificación puntual ya que concluye “analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado, se comprueba que el mismo está alineado con la legislación vigente”, que fue recibido el 11 de noviembre de 2013.
4. La Dirección General de Arquitectura y Rehabilitación emitió informe favorable que concluía diciendo: “Esta área de patrimonio, en lo que es materia de su competencia, informa favorablemente la Modificación Puntual número 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Colmenarejo”, que fue recibido el 26 de septiembre de 2013.
5. La Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid emitió informe favorable que fue recibido el 28 de junio de 2013 en el que se pone de manifiesto que “El objeto de la Modificación Puntual no tiene, a priori; afecciones sobre el Patrimonio Histórico”.

No obstante, el informe favorable incluye dos prescripciones se reproducen y que forman parte de la presente Modificación Puntual:

- Las intervenciones y obras en el casco histórico de Colmenarejo (CM/044/010), considerado Yacimiento Arqueológico/Paleontológico documentado dentro del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid que impliquen excavación/remoción de terrenos bajo rasante o cota 0, deben ser autorizadas, previa concesión de licencia, por esa Dirección General de Patrimonio Cultural (excepto en aquellas partes que hayan sido afectadas por obras contemporáneas de consideración: garajes, sótanos, saneamientos, etc.).
- Del mismo modo las actuaciones que se puedan llevar a cabo en los Bienes Inmuebles Protegidos deberá contar con autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

4. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES MÁXIMAS DE AFECCIÓN TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 56.2 de la Ley 9/2001, que regula la obligación de la formulación de avances del planeamiento en los procesos de elaboración, revisión y modificación puntual de los Planes Generales, Planes Parciales, etc.

Dicho artículo establece la obligación de formulación de los avances cuando la “modificación puntual afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan” lo que no ocurre en este caso.

En el cuadro 01 se estudian los parámetros numéricos de la clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias con la denominación adaptada a la Ley 9/2001.

Categoría del suelo	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
Suelo URBANO consolidado	133,49	
Suelo URBANO no consolidado	54,82	
Total suelo URBANO	188,31	5,94
Total suelo URBANIZABLE sectorizado	109,23	3,45
Total suelo no urbanizable común o Suelo URBANIZABLE no sectorizado	44,36	1,40
Total suelo NO URBANIZABLE de protección	2.828,10	89,21
Total término municipal	3.170,00	100,00

En el cuadro 02 se estudian los parámetros numéricos de relación del suelo urbano (consolidado y no consolidado) y el suelo urbanizable sectorizado, suelos a los que por defecto le serían de aplicación las modificaciones del presente documento.

Categoría del suelo	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
Total suelo URBANO	188,31	5,94
Total suelo URBANIZABLE sectorizado	109,23	3,45
Total suelo URBANO y URBANIZABLE sectorizado	297,54	9,39
Total suelo URBANIZABLE no sectorizado	109,23	1,40
Total suelo NO URBANIZABLE de protección	2.828,10	89,21
Total término municipal	3.170,00	100,00

(Nota: se hace notar que el presente cuadro es instrumental a los efectos de hacer constar que el techo máximo de suelo —urbano y urbanizable sectorizado— que pudiera ser afectado por la modificación puntual nunca puede superar el umbral del 10 por 100 máximo fijado por el artículo 56.2 de la Ley 9/2001 en relación con la obligación de tramitar un avance de planeamiento).

En el cuadro 03 se estudian los parámetros numéricos de relación del suelo urbano (consolidado y no consolidado) y el suelo urbanizable sectorizado, que efectivamente son afectados por la modificación puntual. En este sentido hay que tener en cuenta que los ámbitos de las ordenanzas de las zonas 04 protección de la Colonia de Santiago, zona 07 sistema de espacios libres y zonas verdes y zona 08 sistemas urbanos y las zonas de mantenimiento de las dotaciones y equipamientos de la zona 06. Estos ámbitos suponen una reducción estimada de 14,50 hectáreas, esta superficie podría ser mayor si se sumara la correspondiente a la red viaria de las zonas de ordenanza afectada. Respecto al suelo urbanizable sectorizado se opta por la hipótesis más amplia, manteniendo la superficie máxima.

Categoría del suelo	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
Suelo URBANO afectado	173,81	5,48
Suelo URBANIZABLE sectorizado afectado	109,23	3,45
Total suelo afectado por la modificación	283,04	8,93
Total término municipal	3.170,00	100,00

Por tanto y a la vista de que el porcentaje de suelo afectado por la modificación es del 8,93 por 100 del término municipal no es necesaria la tramitación del avance en los términos del artículo 56 de la Ley 9/2001

5. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

En este apartado estudia la incidencia de la Modificación Puntual en las políticas sociales. Como resultado del reciente pronunciamiento jurisdiccional de la Sentencia 322/2017 del TSJ de Madrid, y de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo de 31 de octubre de 2016 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid se indica que el sentido de la presente Modificación Puntual es “modificar determinadas condiciones de uso en diversas ordenanzas vinculadas al casco”. Dichas condiciones son mayoritariamente de usos generales compatibles con los existentes tales como uso hostelero, comercial, y otros, condiciones de posición de las piscinas y autorización de uso hostelero en nave en un polígono industrial. Por la Modificación Puntual no afecta a las políticas locales o generales de carácter social que son la base del pronunciamiento jurisdiccional citado.

Por tanto, la Modificación Puntual 09 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo, carece de afección a las políticas locales y generales de carácter social, en especial, carece de afección a las siguientes:

- Por razón de género regulada por la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Por razón de orientación e identidad sexual regulada por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual de la Comunidad de Madrid.
- A la Infancia, Adolescencia y Familia en los términos del artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y demás normativa concordante.

Finalmente, para el marco de la presente Modificación Puntual, como para todas las actuaciones reguladas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se recuerda la obligación del cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Para la comprobación de estos aspectos se ha solicitado los informes sectoriales correspondientes y cuya competencia son:

- Por razón de género a la Mancomunidad de Servicios Sociales donde se integra el Ayuntamiento de Colmenarejo.
- Por razón de orientación e identidad sexual a la Dirección General de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid.
- A la Infancia, Adolescencia y Familia al Ayuntamiento de Colmenarejo.
- De Supresión de Barreras Arquitectónicas al Ayuntamiento de Colmenarejo.

Todos los informes se han emitido y todos son favorables y se incluyen en el anexo 01.

6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Considerando que la modificación puntual no tiene incidencia sobre la utilización del territorio ya que se trata de la adecuación y la modificación de determinados parámetros incluidos en su articulado que por sí mismos no tienen incidencia alguna en la transformación urbanística, es por lo que el presente documento no precisa de ni de Estudio Económico Financiero ni de Estudio de Viabilidad Económica en los términos del citado artículo 22.5 del RDL 7/2015 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ni el Estudio de Viabili-

dad previsto en el apartado b) del artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El presente documento de Modificación Puntual número 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo consta de 45 páginas correspondiente a la Memoria, Resumen Ejecutivo de la Modificación Puntual y Contenido e Informes Sectoriales.

Con los anexos son en total 94 páginas.

Firmado: Luis de Castro Caturla.

ANEXOS

ANEXO 01. **SOBRE LOS INFORMES SECTORIALES**

Informes sectoriales recibidos

Al amparo de lo establecido en el apartado b) del artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y sus modificaciones, se solicitaron y recibieron los informes sectoriales siguientes:

- Informe sectorial del Canal de Isabel II gestión recibido el 2 de agosto de 2013, con conclusión favorable.
- Informe sectorial de Vivienda y Rehabilitación recibido el 26 de septiembre de 2013, con conclusión favorable.
- Informe sectorial de Telecomunicaciones recibido el 11 de noviembre de 2013, con conclusión favorable.
- Informe sectorial el Medioambiente recibido el 18 de noviembre de 2013, con conclusión favorable.
- Informe sectorial de Patrimonio Histórico recibido el 28 de junio de 2017, con conclusión “a priori” favorable.
- Informe sectorial por razón de género emitido por la Mancomunidad de Servicios Sociales donde se integra el Ayuntamiento de Colmenarejo.
- Informe sectorial por razón de orientación e identidad sexual emitido por la Dirección General de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid.
- Informe sectorial relativo a la Infancia, Adolescencia y Familia emitido por el Ayuntamiento de Colmenarejo.
- Informe sectorial sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas emitido por el Ayuntamiento de Colmenarejo.

Todos se reproducen y se adjuntan.

No obstante, y el informe de Patrimonio Histórico, se hace constar en el expediente administrativo figura un requerimiento y un Informe sectorial de Patrimonio Histórico, este último, recibido el 20 de enero de 2015 que tuvo (o en las palabras del citado informe, “tubo” sic) conclusión desfavorable. Estos documentos no se incorporan, por innecesarios, al presente documento técnico, si bien, figuran en el expediente administrativo donde se pueden consultar.

ANEXO 02. PLANOS

Incluye los planos P.4.a y P.4.b de la serie sobre Gestión. Áreas de Reparto modificados que incluye la ordenación definitiva del sector S.04.I.



Colmenarejo, a 27 de diciembre de 2018.—La alcaldesa-presidenta, Nieves Roses Roses.
(03/42.115/18)

