



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

# MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

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 1** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo, relativa al Paraje de Carranquía, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 9 de mayo de 2000 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 127, de 30 de mayo de 2000).

## 1. CLASIFICACIÓN

El ámbito de la Modificación 01 de las Normas Subsidiarias se clasifica como suelo urbano.

## 2. CALIFICACIÓN

El suelo se califica como de uso dotacional, siendo de aplicación sobre él las determinaciones de los artículos 4.3 y 4.7 de las Normas. Dentro de este ámbito, se destinarán como mínimo 10.000 m<sup>2</sup> a la categoría de educación y cultura para la instalación de un colegio, situándose en la parcela norte. El resto de los suelos se podrán destinar a cualquiera de las clases de equipamientos que diferencia el uso dotacional.

## 3. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN

Los suelos urbanos de la Modificación no se remiten a ninguna gestión posterior, por entenderlo innecesario, dada su propiedad y promoción exclusivamente municipal. Por lo tanto, se consideran suelos de actuación directa, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 8 de las Normas, quedando establecidas en este documento todas las determinaciones que se consideran necesarias para su desarrollo, en cuanto a su ordenación y ejecución. La iniciativa de la actuación es por lo tanto pública.

## 4. ZONA DE ORDENANZA

La ordenanza de aplicación en los suelos de la Modificación es la correspondiente a la Zona 06 Dotaciones y Equipamientos, comprendida en el artículo 11.6 de las Normas y dentro de esta la referente al grado 1º, relativo al uso dotacional en todas sus clases y categorías.

## 5. VARIOS



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

Las construcciones se retirarán en lo posible del lindero norte, al objeto de proteger al máximo el Monte de los Conjueros, debiendo mantener un retranqueo mínimo igual a su altura.

Con los proyectos de obras se tramitará un estudio acústico de las distintas instalaciones, en orden al cumplimiento del Decreto 78/99 sobre protección acústica.

Colmenarejo, 12 de febrero de 2007  
LA ALCALDESA,

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. ISABEL PECES-BARBA MTNEZ.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

# MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2

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 relativa a la Subsanción de Deficiencia de la **Modificación Puntual número 2** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Colmenarejo, consistente en la admisión y regulación de plantas de sótano y semisótano para uso de garaje - aparcamiento en la zona de Ordenanza, 01 “Casco Antiguo”, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 1 de junio de 2001 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 159, de 6 de julio de 2001).

La normativa de aplicación, resultante de la modificación propuesta es por lo tanto (*cursiva y negrita: Texto añadido*)

## ART.5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN

### 5.6.1. Tipos edificatorios

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

#### A. Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

**B. Edificación aislada.**

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

**C. Edificación pareada.**

Construcción que posee una de sus caras unida a uno solo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

**D. Edificación agrupada.**

Construcción que posee las caras laterales de la edificación sobre los linderos, de forma y manera que yuxtapone con las colindantes formando un conjunto edificado. Da lugar a las edificaciones residenciales unifamiliares adosadas en hilera, y a las concentradas por virtud de la norma 5.2.3. final. Para esta tipología edificable no se permitirán conjuntos o agrupaciones que tengan un frente continuo superior a los setenta y cinco (75,00) metros.

**E. Edificación en bloque.**

Construcciones que respondiendo a cualquier de los tipos descritos en A, B y C puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 metros, un frente mayor que 15 metros, y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.

**5.6.2 Altura de la edificación.**

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

**A. En las edificaciones principales.**

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada si esta coincide y se manifiesta como línea de alero cornisa. En el caso de que no sea coincidente la altura se medirá hasta el plano horizontal definido por la parte inferior del alero o cornisa. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre  $0^{\circ}$  y  $5^{\circ}$  sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., - en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los  $5^{\circ}$  y los  $10^{\circ}$  sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase los  $10^{\circ}$  sexagesimales esta comprobación se efectuará cada 6 metros.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentre a más de 1,00 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

**B. En las edificaciones auxiliares.**

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

**C. Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.**

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

**5.6.2. Altura máxima de la edificación.**



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las Presentes Normas Subsidiarias según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Se expresará en metros lineales y en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

#### 5.6.4. Altura libre de pisos.

*Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.*

*A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:*

##### - Plantas sobre rasante.

##### *- Planta baja:*

*Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores + 0,15 m. y +1,35 m.*

*Su altura libre no será inferior a 260 cm. en zona de casco antiguo, ni inferior a 250 cm. en el resto de las áreas.*

*Si la edificación en sus totalidades industriales o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 300 cm.*

##### *- Plantas altas o planta tipo:*

*Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.*

*Su altura libre no será inferior a 250 centímetros para edificación residencial, y para edificios exclusivos de uso industrial o comercial no será inferior a los 300 centímetros.*

##### *- Bajo cubierta o planta bajo cubierta:*



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

*Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.*

*A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros.*

*Cuando la planta bajo cubierta se destine a algún uso vividero de entre los permitidos por las normas específicas para cada zona urbanística necesariamente tendrá que estar vinculado y relacionado con el de la planta inmediatamente inferior, prohibiéndose la formación de vivienda independiente.*

- Planta bajo rasante.

- Semisótano:

*Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros (25 cm.) y menos de un metro (100 cm.). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante –planta baja-.*

**En zona de Ordenanza 01 se entenderá por planta semisótano, aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, a más de veinticinco centímetros (25 cm) y cuyo pavimento de planta baja, terminado, se encuentra a menos de un metro (100 cm).**

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y la línea que defina la mitad del fondo edificado.

Su altura libre no será inferior a 250 centímetros en caso general y 220 centímetros cuando se destine a garaje o servicios de la edificación.

- Sótano:



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

Es aquella cuyo techo, se encuentra terminado, en todos los puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las misma, estableciéndose esta condición en cualquier de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

ART.11.1            ZONA 01            CASCO ANTIGUO

#### 11.1.1. Definición.

La presente zona de ordenación está constituida por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano de Colmenarejo y recoge la parte más antigua del núcleo considerado.

Con unos trazados viarios bastante irregulares, y con una cierta disposición radioconcéntrica desde la Plaza de la Constitución, se dispone la edificación originaria conformando manzanas con tipologías edificatorias cerradas o asiladas de forma irregular sobre la parcelación, así mismo irregular, con una altura representativa de dos plantas, si bien en gran medida renovada asociada a alturas superiores, y con aprovechamiento bajo la cubierta para usos, en un origen, relacionados con la agricultura y ganadería en su origen.

El uso principal que soporta es el residencial relacionado directamente con los usos terciarios comerciales y de servicios.

#### 11.1.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación no se establece segregación de la misma en grados a efectos de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento edificable.

#### 11.1.3. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

#### 11.1.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien





AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece a efectos de parcelaciones y segregaciones una parcela mínima edificable de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m<sup>2</sup>), con un frente mínimo de cinco metros (5,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de cinco (5,00 m.) de diámetro.

#### 11.1.5. Condiciones de volumen.

1. Las condiciones de la superficie máxima edificable se establecen con carácter general para esta zona por la aplicación de las condiciones de altura máxima permitida, en número de plantas, por el fondo edificable permitido.

A estos efectos se fijan los siguientes valores, sin perjuicio de lo dicho en el punto 2 siguiente:

- Fondo máximo edificable: *Doce (12) metros.*
- Número máximo de plantas: *Dos plantas (baja más primera) más aprovechamiento bajo cubierta.*
- Altura máxima: *Siete metros (7,00 m.).*
- Altura a cumbre: *Determinada por la inclinación máxima de los faldones de cubierta, aplicada tanto en la fachada anterior como en la posterior.*

Se permite en cualquier caso el aprovechamiento bajo cubierta, en los términos y con las condiciones previstas en la norma 5.6.4 y 5.6.5., de forma que no altere las condiciones de volumen del casco.

Así mismo, en las parcelas que tengan más de veinticinco (25,00) metros de fondo recto se podrá llegar en planta baja a un fondo edificable de *quince (15,00) metros.*

2. Para parcelas que tengan frente a dos calles opuestas se observarán las siguientes reglas:
  - a) Para aquellas cuyo fondo recto de parcela sea mayor de 15,00 metros y menor o igual de 30 metros, dispondrá la edificación ajustada a cada una de las alineaciones oficiales y se resolverá mediante patios interiores de parcela las condiciones higiénico sanitarias de la edificación. Estos patios no podrán manifestarse en los linderos laterales cuando la parcela tenga una anchura, medida de forma paralela a las alineaciones, igual o superior a los 8,00 metros.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

- b) Para aquellas parcelas cuyo fondo recto de parcela sea mayor de 30,00, ajustarán la edificación a cada una de las alineaciones oficiales, respetando en su interior un patio intermedio con una distancia mínima entre cada uno de los volúmenes edificables de 6,00 metros, pudiendo no obstante conectar ambos volúmenes edificados con un cuerpo intermedio cuya anchura no superará ni la mitad de la distancia entre los volúmenes principales ni la tercera parte de la anchura de la parcela en cada punto considerado.

#### 11.1.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

- *Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.*
- *Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m.), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación.*
- *Retranqueos a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas. No obstante esto, si la alineación oficial tiene una longitud de frente de parcela igual o superior a 15 metros y si la edificación colindante a la que se considere tiene un retranqueo a uno de los linderos compartidos, y se trata de una edificación en que no sea previsible su renovación e un periodo de 10 años, se deberá prever un retranqueo de la edificación a dicho lindero que cuente con un mínimo de 3,00 metros, compensándose el volumen edificable en el interior de la parcela, aumentando el fondo recto edificable en la medida de lo necesario para la compensación y hasta un máximo de 4,50 metros y resolviendo las condiciones higiénicas de la edificación mediante la ejecución de los necesarios patios de parcela con las dimensiones y en las condiciones previstas en las presentes Normas Urbanísticas.*
- *Retranqueo a lindero posterior: Para garantizar las condiciones de asoleo y ventilación será, en general, igual o superior a cuatro (4) metros cuando no se adose a este lindero. En caso de parcelas de fondo recto inferior a ocho metros este retranqueo podrá ser nulo, siempre que*



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

*queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.*

*A los efectos de lo citado en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan asimilar. Por contra tendrá la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la edificación a aseos y baños, despensas, almacenes, espacios de comunicaciones dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.*

- *El índice de ocupación máxima sobre parcela neta queda determinado por las condiciones de fondo edificable.*

*Las parcelas que tengan un fondo inferior a los ocho metros (8,00 m.) podrán ocupar el 100% de la misma en todas sus plantas.*

- **Cuando fuera estrictamente necesario para el desarrollo de la rampa, el espacio imprescindible para el uso exclusivo de rampa de acceso a garaje en Plantas Bajo rasante, podrá sobrepasar las condiciones de fondo máximo edificable establecidas en el Art. 11.1.5.**

#### 11.1.7. Condiciones de uso.

*Uso principal:*

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

Usos complementarios:

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

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



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

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

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

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

Usos prohibidos:

Los restantes.

#### 11.1.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general las previstas en las presentes Normas Urbanísticas, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de lograr una protección ambiental extendida sobre toda la zona considerada:

En cualquier caso, las cubiertas de la edificación que de a las alineaciones exteriores de la parcela, se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 18º y los 25º sexagesimales, debiendo verter hacia el exterior, con la línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de edificación, recogiendo y canalizando las aguas mediante canalón y bajante, interior o exterior.

No se permitirán en esta zona materiales de cubrición en edificaciones tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse el uso de materiales como la teja cerámica de colores naturales o terrizos similares a los usados en la zona, o teja de morteros hidráulicos de coloraciones similares.

*Se prohíben las buhardillas o casetones en cubierta.*

Los elementos de iluminación de los espacios bajo cubierta, deberán retranquearse, sobre la proyección horizontal, al menos 1,50 m. de la línea de fachada y 1,00 m. de la línea de cumbrera. La separación mínima entre ejes de cada una de ellas sobre la horizontal será de 2,60 m., y la separación a la medianera o extremo del faldón de cubierta que se trate será como mínimo de 1,00 m.

Estos huecos de iluminación de los espacios bajo cubierta se compondrán con los huecos de las fachadas y no tendrán una superficie de hueco mayor de 1,00 m<sup>2</sup>. Por cada 9,00 m<sup>2</sup>. de faldón.

En este ámbito del Casco Antiguo los aleros no tendrán un vuelo superior a los 40 centímetros, y se procurará que el canto del mismo no supere los 12 centímetros.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

Los materiales de terminación de los parámetros verticales de la edificación serán o resolverán a base de revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores blancos ocres o terrizos propios del ámbito que se considera, y así mismo las fábricas o aplacados de piedra natural, y ladrillo en colores naturales y pardos. Queda prohibido expresamente el uso de aplacados con materiales cerámicos, el ladrillo de tonos no uniformes, las placas metálicas, los prefabricados de hormigón, los bloques de hormigón en cualquier acabado, el revoco a la tirolesa y los terrazos.

En el entorno de la Plaza de la Constitución y su embocadura a la travesía de la Carretera de Galapagar a Valdemorillo, y en el entorno de la Iglesia Parroquial, todas las fachadas vistas desde la vía pública serán de fábrica de piedra de granito o chapadas en este mismo material.

Los zócalos de la edificación, en caso de no ser del mismo material que las fachadas, de entre los vistos en el párrafo anterior, deberán ser de piedra de granito, ladrillo, o revoco, prohibiéndose los aplacados cerámicos, cantos rodados, los terrazos, el revoco a la tirolesa y el revoco de cemento gris sin enlucir.

No se permite la disposición de cuerpos volados edificados opacos dispuestos en las fachadas exteriores de la edificación. Los únicos cuerpos salientes permitidos serán abiertos (p. e. balcones) o totalmente acristalados (p. e. miradores), no pudiendo extenderse esta última tipología de hueco a todos los de la fachada que se trate.

Queda expresamente prohibido para este ámbito que se dispongan patios en las fachadas exteriores, prohibiéndose todo tipo de retranqueos a calle incluyendo los accesos para vehículos que deberán disponerse a haces de fachada, debiendo ceñirse la edificación a la alineación oficial en toda su altura, y así mismo queda expresamente prohibido la disposición de patios en medianería, debiendo resolverse en el interior de la edificación o bien en situación de fondo de la parcela.

En todo caso, la edificación que se proyecte que por inexistencia de edificación colindante, o que si bien existiendo tenga una menor altura que la proyectada, deje vista desde el espacio público cualquier fracción de la superficie de la pared o muro medianero, deberá tratar a esta con las mismas calidades y recursos estilísticos que la propia fachada, exterior o interior de la edificación.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o blanco, o bien perfiles de P.C.V., hierro o aluminio, o similares, pintados o lacados en tonos asimilados a la anterior. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural o en color oro.

Toda la rejería que se disponga en fachadas deberá ser de hierro forjado, pintado o pavonado, o bien de perfiles de acero soldados, con los mismos tratamientos que el anterior, prohibiéndose expresamente para este fin el uso de perfiles de aluminio para rejas y barandillas de protección, excepto en pasamanos.

Todas las transformaciones que se produzcan individualmente o parcialmente en las carpinterías, cerrajería y rejería de una edificación deberán atenerse a las calidades



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

y calidades de las existentes si son consecuentes con las determinaciones para esta zona de ordenación, y a las originales si estas existentes no se adecuan. Las carpinterías que se añadan a huecos (dobles ventanas, etc.) se dispondrán como máximo a haces intermedios de fachada.

La edificación catalogada en el nivel ambiental, con independencia de las determinaciones propias del nivel de protección y las posibilidades que unitariamente se les asigne por la normativa específica de protección del patrimonio arquitectónico, para la eventual intervención constructiva, deberán mantener el actual volumen edificado, si éste llega a la altura máxima permitida, y la fachada o fachadas si se encuentran en un estado físico adecuado para su mantenimiento. En caso contrario, en que proceda la reedificación total de la edificación deberá reproducirse la fachada y volumen aparente contemplado desde los espacios públicos, tanto en composición, huecos, como así mismo en materiales de acabados, garantizando de esta forma el mantenimiento del carácter y valores ambientales del casco.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será tal que reproduzcan las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente.

En caso de promociones que desarrollen edificación en solares con un desarrollo de fachada superior a quince metros ( 15,00 m.), deberán fraccionar la composición cada dos módulos de 7,50 m. que no podrán repetirse dos a dos con el objeto de no generar situaciones repetitivas impropias del casco antiguo.

La anchura máxima de los cuerpos volados, de existir éstos, será de 1,60 metros.

Se prohíbe expresamente el acristalamientos de balcones y terrazas, exceptuándose los de miradores de nuevas edificaciones que no sean extensivos a todos los huecos de fachada.

Las persianas que se instalen en los edificios serán iguales para todos los huecos.

Se prohíbe expresamente la imitación de formas, texturas o colores propios de otros materiales, (persianas P.V.C. imitando madera, perfiles de tubo laminado en frío imitando rejería torneada o rejería de bolillos, balaustres de hormigón que imitan piedra, etc.).

Las puertas de garaje y accesos de los edificios deberán acordarse compositivamente y en sus cerramientos de modo acorde con los huecos del resto del edificio.

Se prohíbe expresamente que los bajos destinados a comercio u otros usos no residenciales se queden sin componer con el resto de la fachada en las nuevas edificaciones.

Se prohíbe la apertura de huecos en las cubriciones de las edificaciones de tres plantas, a excepción de los edificios instituciones o dotacionales.

**En caso de manifestarse huecos al exterior, en Planta Semisótano, la composición de los mismos deberán disponerse en la proyección vertical de los huecos que compongan la correspondiente fachada de la edificación.**



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

#### 11.1.9 Otras condiciones.

*El cerramiento de la parcela, en caso de existir, no tendrá una altura superior a 2,50 metros, y será de piedra natural, mampostería, chapado, etc., con un mínimo de 1,00 metros hasta 1,50 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales y similares.*

*Se permitirá la disposición de garajes en la edificación para aquellas parcelas que tengan un frente a calle igual o superior a nueve metros (9,00 m.).*

*La anchura máxima de los huecos de garaje será de 3,50 metros.*

**La rampa de acceso a las plantas bajo rasante, deberá contener un primer tramo horizontal de 4,5 m. de longitud mínima, entre la alineación oficial exterior de parcela y el inicio del tramo con pendiente.**

*Todos los accesos y cerramientos de los mismos a calle (no sólo los de garaje) deberán situarse a haces de fachada, salvo que para determinados usos la normativa concurrente determine en contrario.*

*Las marquesinas de comercios, en caso de ejecutarse, se dispondrán puntualmente sobre el acceso del comercio si es acorde con la composición de la edificación. No deberán superar 1,50 m. de vuelo, superar lateralmente el hueco en 0,30 m. a cada lado ni tener una longitud máxima de 3,50 m., dando con ello cumplimiento en todo caso a la normativa general de estas Normas Urbanísticas que fuere más restrictiva.*

*Los anuncios de comercios deberán incluirse en o sobre el hueco del escaparate en una longitud máxima de 3,50 m.*

*Los banderines no superarán los 0,60 m. de vuelo y no podrán ser luminosos en masa de plástico translúcido. La altura de los mismos será de 1,00 m. y se situarán entre los 2,40 m. y los 3,00 m. contados desde la rasante de la acera a su extremo inferior.*

#### 11.1.10. Condiciones para atenuación y eliminación de impactos negativos.

*Para la primera sustitución puntual de los elementos mencionados en párrafos anteriores, se deberá conservar y reproducir con idénticas características que los originales.*

*Para sustituciones de elementos en edificios en los que se han producido otras sustituciones con condiciones distintas a las originales, estas se acordarán con aquellas mayoritarias (sean originales o no) que cumplan con la presente normativa.*

*Para la instalación de elementos o acabados nuevos que no existieran originalmente en los edificios (persianas, rejas, dobles ventanas, etc.) y se instalen por primera vez en él, deberán atenerse a las determinaciones normativas al respecto, y para la concesión de licencia contar con el consentimiento del resto de inquilinos del*



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
CIF P2804400F

*edificio y el compromiso de los mismos de que la instalación de estos elementos en el resto de las viviendas se efectuarán con idénticas características (morfología, material, color) que los solicitados.*

*Para la instalación de elementos o acabados que no existan en la edificación original pero que se hayan producido en alguna de las partes del edificio, éstos se atenderán bien a los de la mayoría de los que cumplan esta Normativa, o bien, cuando no existan adecuados a ella, instalar distintos a las existentes, adecuándose a las determinaciones de este documento.*

*Únicamente podrán no cumplir la presente Normativa en su totalidad la instalación de doble acristalamiento en ventanas cuando sea en edificios con alguna preexistente. En este caso las dobles ventanas deberán adecuarse a las existentes que cumplan las condiciones estéticas prescritas a excepción de la ubicación de las mismas a haces intermedios de los muros.*

*En cualquier caso, la colocación de un nuevo elemento o un nuevo acabado distinto del original deberá realizarse en todos elementos o paramentos de la edificación que den a un mismo frente de calle.*

Colmenarejo, 12 de febrero de 2007  
LA ALCALDESA,

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. ISABEL PECES-BARBA MTNEZ.