

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**59****COLMENAR DE OREJA**

## URBANISMO

Aprobación definitiva ordenanza urbanística del Ayuntamiento de Colmenar de Oreja (Madrid).

El Pleno del Ayuntamiento de Colmenar de Oreja, en sesión ordinaria de 10 de noviembre de 2017, aprobó de manera provisional una ordenanza sobre unificación de las condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas y las condiciones urbanísticas de las zonas verdes de las urbanizaciones exteriores y su casación con la de la zona 6.<sup>a</sup> del casco de Colmenar de Oreja (Madrid).

Con fecha 7 de diciembre de 2017 en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 291, página 140 aparece publicado extracto de acuerdo de aprobación provisional y enlace para consulta y presentación de alegaciones.

Expirado el plazo de presentación de alegaciones el día 23 de enero de 2017, sin que se hayan presentado alegaciones al texto, se somete de nuevo y con carácter potestativo la aprobación definitiva del texto de la ordenanza hasta entonces provisional en sesión ordinaria de fecha 28 de enero de 2018, aprobándose la ordenanza por la mayoría absoluta legal de miembros de la corporación municipal.

Por todo lo expuesto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49, 65.2 y 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local se publica en este medio el texto íntegro de la Ordenanza que se incorpora a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Municipio de Colmenar de Oreja y que dice así:

#### PREÁMBULO

En la actualidad el planeamiento general vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por Orden de 12 de febrero de 1985 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 22 de febrero de 1985).

Exteriormente al casco existen cinco urbanizaciones que fueron declaradas ilegales y que, en su momento, se legalizaron al amparo de lo establecido en la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid.

Dicho proceso de legalización fue muy dilatado en el tiempo y, urbanísticamente, finalizó en 1991 con la regularización de la última de las cinco.

Dichas urbanizaciones son: Balcón del Tajo Oeste (043.01), Los Vallejos (043.02), Valle de San Juan (043.03), Urtajo (043.04) y Balcón del Tajo Este (043.05). Las cuatro primeras fueron regularizadas por el procedimiento de modificación puntual del planeamiento general, y el suelo fue clasificado como urbanizable o apto para urbanización, a lo que siguió la tramitación del Plan Parcial, Proyecto de Parcelación (en su caso) y Proyecto de Urbanización. La quinta lo fue mediante la aprobación de un Plan de Ordenación de Núcleo de Población y Proyecto de Urbanización.

#### Condiciones de posición o retranqueo:

Los instrumentos de desarrollo establecieron distintas condiciones de posición, tan solo, de los inmuebles olvidando condiciones de posición de elementos accesorios como piscinas, pérgolas abiertas, barbacoas, etc. que ahora se regularizan.

En relación con las condiciones de posición vigentes y que sorprende sobre manera, es que aparentan seguir unos criterios que no tienen en cuenta las condiciones de superficie de las parcelas pues, y poniendo un ejemplo extremo, para un caso de parcela mínima 600,00 m<sup>2</sup> se dispusieron retranqueos de 6,00 y 4,50 metros, lo que ofrece una rango de movilidad muy bajo para la edificación, sobre todo en el caso de parcelas mínimas de 600,00 m<sup>2</sup> con una geometría de 50,00 por 12,00 m<sup>2</sup>; sin embargo en el caso de la actua-

ción urbanística 043.05 donde la parcela mínima es de 2.300,00 m<sup>2</sup> el retranqueo perimetral es uniforme de 3,00 metros. Por tanto, en los casos de baja o nula movilidad los usuarios en la ubicación de la vivienda se termina actuando por el procedimiento extraordinario fijado en el planeamiento parcial de autorización de los colindantes, procedimiento que nació con carácter de excepcionalidad que se ha convertido en normalidad.

Así en la actualidad las condiciones de posición en las actuaciones descritas y su relación con la parcela mínima son:

- Balcón del Tajo Oeste (043.01) parcela mínima 500,00 m<sup>2</sup> retranqueos, a fachada 4,00 y linderos 3,00 metros.
- Los Vallejos (043.02) grado a) parcela mínima 2.000,00 m<sup>2</sup> retranqueos, a fachada 6,00 y linderos 5,00 metros, grado b) parcela mínima menos de 2.000 m<sup>2</sup> hasta 1.000,00 m<sup>2</sup> retranqueos, a fachada 6,00 y linderos 4,00 metros y grado c) parcela mínima menos de 1.000,00 m<sup>2</sup> hasta 500,00 m<sup>2</sup> retranqueos, a fachada 3,00 y linderos 3,00 metros.
- Valle de San Juan (043.03) parcela mínima 500,00 m<sup>2</sup> retranqueos, a fachada 5,00 y linderos 3,00 metros.
- Urtajo (043.04) grado a) parcela mínima 500,00 m<sup>2</sup> retranqueos, a fachada 6,00 y linderos 4,50 metros y grado b) parcela mínima 1.000,00 m<sup>2</sup> retranqueos, a fachada 6,00 y linderos 4,50 metros.
- Balcón del Tajo Este (043.05) parcela mínima 2.300,00 m<sup>2</sup> retranqueos, a fachada 3,00 y linderos 3,00 metros.

Por tanto la propuesta de la presente ordenanza consiste en la armonización y homogenización de estos parámetros a un retranqueo uniforme y universal de 3,00 metros. Se hace constar que dicha homogenización no modifica, en absoluto, los parámetros estructurantes de ocupación y edificabilidad máxima que se mantiene inalterados.

La presente ordenanza establece las condiciones de posición las piscinas (en situación bajo y sobre rasante), dado que ninguna de las urbanizaciones lo hizo, así como las condiciones de posición para los porches, pérgolas no cerradas, otros elementos no estructurales, etc. así como instalaciones deportivas, como pistas de tenis, canchas de baloncesto, etc.

Condiciones de las zonas verdes:

Con independencia de la figura de planeamiento de desarrollo adoptada, todas las urbanizaciones cuentan con sendas zonas verdes que presentan normativas u ordenanzas dispares y muy discrecionales.

Ante esta situación, esta ordenanza pretende la unificación de criterios, tanto en usos como en condiciones de aprovechamiento partiendo de las condiciones de “Intensidad máxima de uso”, que se fijan las vigentes Normas Subsidiarias para las Normas Subsidiarias.

Se estudian también las condiciones de posición de los usos compatibles con las zonas verdes que se unifican:

- Plan Parcial de la urbanización Balcón del Tajo Oeste (043.01).  
Ordenanza número dos: espacios libres.

Esta ordenanza resulta ser enormemente exigua ya que no relaciona ningún tipo de usos o construcciones sobre la misma.

Para ello recurrimos a la ordenanza número ocho: servicios urbanísticos que habla de los “edificios e instalaciones para dar servicio a la urbanización, fundamentalmente los depósitos de agua y los transformadores de energía eléctrica...” sin que la relación quede cerrada.

No se fijan condiciones de posición sobre las construcciones y usos compatibles.

- Plan Parcial de la urbanización de los Vallejos (043.02).  
Ordenanza ocho: zonas verdes.

Construcciones permitidas: los centros de servicios (transformación y similares) y los “necesarios para el funcionamiento de la urbanización”, sin que exista una relación cerrada.

Se establecen dos condiciones de uso: las zonas verdes generales y los parques y jardines públicos (si bien no existe diferencia entre uno y otro dentro del Plan Parcial). Sobre los parques o jardines se permiten “aquellos servicios urbanos que forzosamente necesiten ubicarse en ella, como centros de transformación eléctricas, conducciones, depósitos de agua, estaciones depuradora...”.

El resto de condiciones corresponde ajardinamientos y similares.

No se fijan condiciones de posición sobre las construcciones y usos compatibles.

- Plan Parcial de la urbanización Valle de San Juan (043.03).  
Ordenanza ZV correspondiente a las zonas de uso verde y espacios verdes.  
A diferencia del resto de las normas urbanísticas se fija un volumen máximo edificable cuantificado en la cantidad de 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.  
No se relacionan las construcciones y usos compatibles ni se fijan las condiciones de posición sobre los mismos.
- Plan Parcial de la urbanización Urtajo (043.04).  
Ordenanza numero 5: zonas verdes.  
En dicha ordenanza no se establece una relación o índice de construcciones permitidas, sin embargo si se fijan unos usos compatibles por los cuales se “autorizan en esta zona los centros de servicios como transformadores, depósitos...” para ellos se remite a la ordenanza número siete que tiene el título de: centros de servicio.  
En concreto dicha ordenanza dice que se “refiera a todas aquellas edificaciones destinadas a servicios comunes de la urbanización como depósitos de agua, centros de transformación e instalaciones similares”.  
En este caso tampoco se fija una edificabilidad concreta sin embargo si fija que se tratara de “edificaciones de una planta cuya ocupación y altura serán los requeridos por el propio servicio”.
- Plan de Ordenación de Núcleo de Población de Balcón del Tajo Este (043.05). (preliminar: esta urbanización es excepcional ya que se trata de suelo no urbanizable sobre el que fue aprobado un Plan de Ordenación de Núcleo de Población, que corresponde a una figura de planeamiento que actualmente esta extinguida por lo que la ordenanza se mueve entre los parámetros de suelo urbano y los criterios de el suelo no urbanizable. Por ello se trata de una norma urbanística que no fija condiciones de volumen).  
Dicha ordenanza corresponde al apartado 3.2 de las normas particulares de uso y que corresponde a los espacios libres arbolados que no son solo las zonas verdes sino que incluye los espacios libres en el resto de las normas urbanísticas. En este sentido el artículo 3.3 ya expresamente habla de “espacio libres de equipación social y comercial”.  
Las condiciones de edificación en estos espacios libres establecen que las construcciones “... no tendrán más de una planta, no superan ningún punto la altura máxima de 3,50 m y no ocuparan más del 20 por 100 de la parcela...”  
No se fijan condiciones de posición sobre las construcciones y usos compatibles.

La propuesta de la presente ordenanza es casarlas con la norma u ordenanza general contenida en las Normas Subsidiarias vigentes y que se define como zona sexta: zona libre, dividida en dos grados. Dichos grados en la práctica carecen de virtualidad ya que en las Normas Subsidiarias no hay distinción entre la zona sexta grado primero y la zona sexta grado segundo. Resumiendo dichas condiciones son:

- Grado primero donde se permiten construcciones de “una planta o 4 metros de altura“ con una ocupación máxima neta del 1 por 100 y una edificabilidad por parcela neta de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Grado segundo donde se permite construcciones de 2 plantas o 6 m de altura con una ocupación máxima del 20 por 100 y una edificabilidad máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Situación legal:

En la actualidad la vigente legislación del suelo es la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en ella se contempla un procedimiento especial para la redacción de ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya regulación no esté reservada al planeamiento urbanístico y no contravengan aspectos estructurantes ni de las Normas Subsidiarias ni de los Planeamientos de Desarrollo como puedan serlo los Planes Parciales. Dichas ordenanzas se han de tramitar conforme a la legislación de régimen local.

El artículo 32 de la Ley 9/2001 es la que regula el contenido y la tramitación de estas ordenanzas municipales. Textualmente establece:

1. Todos los municipios deberán contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local. En la pu-

blicación deberá hacerse constar expresamente el cumplimiento previo de la comunicación prevista en el número siguiente.

2. La puesta en conocimiento a la Comunidad de Madrid se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación.
3. Las Ordenanzas municipales de urbanización deberán regular todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución. Podrán también incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.
4. Las Ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. En concreto:
  - a) Deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones, así como los requisitos y las condiciones de los proyectos y de la dirección, ejecución y recepción de edificaciones y restantes construcciones e instalaciones, de conformidad con la legislación reguladora de la edificación.
  - c) Podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico.

Por último la tramitación de estas ordenanzas se hará de conformidad con la Legislación de Régimen Local, en concreto conforme a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en concreto el artículo 49 regula el procedimiento de la aprobación de las Ordenanzas locales que se ajustará al siguiente esquema:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Por tanto, en este caso, se dará audiencia a las Urbanizaciones en la figura de la Entidad Urbanística de Colaboración que haya en cada una de ellas.

## TÍTULO PRIMERO

### Condiciones de posición

Artículo 1. *Ámbito de la presente ordenanza.*

- a) La presente ordenanza regula, exclusivamente las condiciones de posición de construcciones, sobre y bajo rasante, en las parcelas residenciales. Dicha regulación se realiza sin modificación de las condiciones generales de intensidad máxima de uso por unificación de los usos dispares actualmente vigentes en las NNSS y los sectores en los que se ha desarrollado.
- b) Las urbanizaciones afectadas son Balcón del Tajo Oeste (043.01), Los Vallejos (043.02), Valle de San Juan (043.03), Urtajo (043.04) y Balcón del Tajo Este (043.05) que fueron legalizadas al amparo de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, sea cual sea la fecha de su aprobación y el instrumento de desarrollo empleado.

Art. 2. *Definición de elementos.*

- a) Edificación cerrada: se define como las construcciones, generalmente de uso residencial, permitida en cada una de las actuaciones urbanísticas señaladas en el apartado b) del artículo 1. Dicho uso incluye los accesorios propios de la construc-

- ción como porches, terrazas cerradas o abiertas, balcones, voladizos, garajes, trasteros, escaleras, rampas, sótanos, etc.
- b) Edificación abierta: se define como las construcciones que está abierta al menos en tres de sus fachadas. El uso es complementario de la vivienda, tales como porches, pérgolas, aparcamientos, sombreros, etc.
  - c) Edificaciones provisionales: se define como las construcciones móviles o provisionales, tales como barbacoas, almacén de herramientas jardinería, casetas de madera, etc.
  - d) Proyección de la edificación: se define como la proyección sobre el suelo del perímetro de la edificación incluyendo las construcciones accesorias y los voladizos.
  - e) Retranqueo de la edificación: se define con la línea teórica paralela a la alineación a fachada o a la línea lindera con el resto de parcelas residenciales o de otro uso. Se entenderá que la fachada lo es siempre con el suelo de dominio público y que el lindero puede ser con suelo de dominio privado o de dominio público (por ejemplo las zonas verdes o los equipamientos públicos.)
  - f) Piscinas: se define como la construcción de tipo deportivo, generalmente construido bajo rasante de uso privado. Dicha construcción podrá estar también sobre rasante lo que condicionará la condición de posición ya que se les aplicará la ordenanza general.
  - g) Instalaciones deportivas: se definen como tal las construcciones, generalmente abiertas, destinadas al ejercicio de deportes de forma privada no competitiva. Si dichas instalaciones contuvieran construcciones carreadas se les aplicará la ordenanza general.
  - h) Construcciones anexas a las viviendas para albergar usos compatibles: se definen como tal las partes de las construcciones, anexas o no a la vivienda, que albergue usos compatibles, por ejemplo compra-venta minorista o similar. La relación de actividades compatibles será objeto de una ordenanza propia.
  - i) Equipamientos y dotaciones: se definen como las construcciones para uso u servicios de la comunidad, ya sean públicas o privadas. Dichas construcciones podrán ser construidas sobre suelo con calificación de equipamiento o de dotación o sobre suelo de zona verde en los casos de que el uso sea compatible, por ejemplo un centro de transformación.
  - j) Suelo no urbanizable, común o protegido, y suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado: se define en los mismos términos de los artículos 15 y 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de la presente ordenanza tiene la consideración de suelo privado o público según sea el caso.

*Art. 3. Condiciones de posición de los edificios cerrados.*

- a) Se fija un único retranqueo para los edificios cerrados de 3,00 (tres) metros medidos desde la línea de fachada o desde la alineación de lindero perpendicularmente de las fachadas correspondientes.
- b) Cuando los alzados del inmueble no sean paralelos a la fachada o lindero, la distancia mínima de retranqueos serán los 3,00 metros señalados en el punto anterior.
- c) Solo podrán invadir la línea de retranqueo los aleros volados con un máximo de 60 (sesenta) centímetros.

*Art. 4. Condiciones de posición los edificios abiertos y provisionales.*

- a) Los edificios abiertos y los edificios provisionales podrán adosarse, sin permiso de los colindantes, a los linderos con las siguientes limitaciones:
  - La altura de los mismos no superarán la altura máxima de los muros de cerramientos, que la ordenanza particular fija en 2,50 (dos y medio) metros.
  - Esta altura máxima no será superada por elemento alguno, como por ejemplo chimeneas de barbacoas que, para evitar las posibles molestias a los colindantes, deberán respetar el retranqueo.
- b) En todo caso estos edificios respetarán el retranqueo con la fachada, y con todos los espacios públicos, los 3,00 (tres) metros fijados en el artículo 3.º de esta ordenanza.

*Art. 5. Condiciones de posición de los edificios de equipamiento y dotaciones.*

- a) Los edificios de equipamiento y dotaciones podrán alinearse a la alineación oficial, esto es que el retranqueo a fachada puede ser 0,00 (cero) metros sin embargo

si voluntariamente se dispusiera algún retranqueo este será el general de 3,00 (tres) metros sin que quepa un retranqueo distinto.

- b) El resto de retranqueos a los linderos, será el general de 3,00 (tres) metros para edificios de uso público con presencia de público, por ejemplo un edificio escolar, comercial o similar.

En el caso de pequeños edificios sin uso público o edificios energéticas, como puede ser un centro de transformación, el retranqueo será de 2,00 (dos) metros.

**Art. 6. Condiciones de posición de las construcciones anexas a las viviendas para usos compatibles.**—En el caso de usos compatibles con el principal de vivienda y que sean de uso público se permite que dichas construcciones, que deberán cumplir los parámetros de ocupación, edificabilidad y altura que determine la ordenanza que se apruebe, podrán adosarse a fachada cumpliendo las siguientes condiciones de retranqueo:

El frente de fachada ocupada será de 5,00 (cinco) metros, en todo caso este frente de fachada cumplirá los retranqueos laterales generales de 3,00 (tres) metros sea cual sea el uso, público o privado, de los colindantes.

**Art. 7. Condiciones de posición de las construcciones con los suelos no urbanizable o urbanizable.**

- a) En el caso de que una parcela linde con suelo no urbanizable común y con suelo urbanizable, sectorizado o no sectorizado, de titularidad pública o privada y con suelo no urbanizable protegido de titularidad privada, el retranqueo de las construcciones será el determinado en los artículos 3, 4 y 5 de la presente ordenanza para cada tipología de construcción.
- b) En el caso de que una parcela linde con el suelo no urbanizable protegido de titularidad pública, por ejemplo una vía pecuaria, el retranqueo mínimo será al general, esto es 3,00 (tres) metros sin distinción de tipologías.

**Art. 8. Condiciones de posición de las piscinas.**

- a) Se entiende por piscina bajo rasante aquella instalación deportiva, sea cual sea su superficie, cuyo vaso esté, en su totalidad bajo rasante o en el subsuelo o parcialmente enterrado con una altura máxima de 75,00 (setenta y cinco) centímetros. en este caso se fija como retranqueo 1,00 (un) metro a los linderos y 2,00 (dos) metros a fachada.
- b) Cualquier instalación de piscina que supere esta altura será considerada como edificación y deberá retranquearse los valores generales de 3,00 (tres) metros a los linderos y fachada,
- c) Cualquier construcción cerrada o abierta anexa a la instalación de piscina, tipo vestuarios, porches, etc. se le aplicaran los valores particulares de cada uno.

**Art. 9. Condiciones de posición de las instalaciones deportivas.**

- a) Cualquier instalación deportiva privada no competitiva, tipo pista de tenis, pista de baloncesto, etc. que carezca de construcciones, podrá adosarse a los linderos, no obstante si la misma precisa de muros ciegos y para ello se empleen los muros de cerramiento estos cumplirán con la ordenanza de muros aprobada el por el Pleno del 24 de noviembre de 2016 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 21/03/2017).
- b) Si fuera necesaria una altura mayor de cerramiento el exceso será de malla o celosía, quedando prohibidos los muros ciegos.
- c) Cualquier cerrada o abierta anexa a la instalación deportiva, tipo vestuarios, porches, etc. se le aplicaran los valores particulares de cada uno.

**Art. 10. Aplicabilidad de las condición excepcional de permiso de los colindantes.**—Tal como se exprese en la memoria, la presente ordenanza se tramita para restringir el uso generalizado de la autorización de los colindantes. Por tanto esta condición queda relegada, exclusivamente, para los casos de herencia anterior a la aprobación de la presente orde-

nanza y a los casos de imposibilidad, debidamente justificada, del cumplimiento del retranqueo universal de 3,00 (tres) metros como pueden ser razones topográficas, o similares.

## TÍTULO SEGUNDO

### Zonas verdes

Art. 11. *Ámbito de la presente ordenanza.*

- a) La presente ordenanza regula, exclusivamente las condiciones de condiciones urbanísticas de las zonas verdes que se homologan, en cuanto a las condiciones generales, con las vigentes en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- b) Las urbanizaciones afectadas son Balcón del Tajo Oeste (043.01), Los Vallejos (043.02), Valle de San Juan (043.03), Urtajo (043.04) y Balcón del Tajo Este (043.05) que fueron legalizadas al amparo de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, sea cual sea la fecha de su aprobación, su denominación y el instrumento de desarrollo empleado.

Art. 12. *Definición de los ámbito de zona verde.*—A los efectos de la presente ordenanza, se definen como zonas verdes:

- a) Los terrenos libres de uso y dominio público, sea cual sea su denominación, como zonas verdes, espacios libres, zonas libres, etc. y sea cual sea su clasificación del suelo o del instrumento de desarrollo del que procedan.
- b) A efectos de la presente ordenanza no tiene la consideración de zonas verdes los espacios libres de dominio privado, sea cual sea su denominación, y los espacios privados que por aplicación de la ordenanza propia deban quedar libres de edificaciones.

A los efectos de la presente ordenanza, se define como superficie unitaria o funcional de una zona verde:

- c) Los terrenos que conforman espacios funcionalmente separados, esto es que queden separados entre sí por elementos urbanísticos con una calificación distinta a la zona verde, como viales o calles, zonas edificadas, carreteras, etc.
- d) Así mismo, y a los efectos de la presente ordenanza, dos zonas verdes funcionalmente unidas pero de dos urbanizaciones distintas tendrán la consideración de una sola zona verde.

Art. 13. *Aplicación de las ordenanzas vigentes en las NNSS.*—A los efectos de la presente ordenanza se aplicarán los distintos grados de las Normas Subsidiarias para las siguientes superficies:

- a) Para parcelas con superficie funcional menor o igual a 1,00 (una) hectárea o lo que es lo mismo 10.000,00 (diez mil) m<sup>2</sup> se aplicará el Grado segundo donde se permiten construcciones de 2 plantas o 6 m de altura con una ocupación máxima del 20 por 100 y una edificabilidad máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Para parcelas con superficie funcional mayor de 1,00 (una) hectárea se aplicará el Grado primero donde se permiten construcciones de “una planta o 4 metros de altura”, con una ocupación máxima neta del 1 por 100 y una edificabilidad por parcela meta de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) En cualquier caso dichas construcciones cumplirán, en cuanto a retranqueos, el artículo 5 de la presente ordenanza.

## TÍTULO TERCERO

### Aplicación y vigencia

Art. 14. *Derogatorio.*—La presente Ordenanza Municipal de unificación de las condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas y las condiciones urbanísticas de las zonas verdes de las urbanizaciones exteriores y su casación con la de la zona 6.<sup>a</sup> del casco de Colmenar de Oreja (Madrid) deroga todas las condiciones de retranqueo y complementa las condiciones de las zonas verdes que pudieran contener los Planes Parciales y del Plan de Ordenación de Núcleo de Población de las citadas urbanizaciones.

Art. 15. *Entrada en vigor.*—La presente Ordenanza Municipal entrará en vigor a los quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación del acuerdo y texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En Colmenar de Oreja, a 30 de enero de 2018.—El alcalde, Francisco José García Paredes.

(03/3.336/18)

