DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP-5 “AMAPOLAS”

Autor del Encargo: Junta de Compensación SUP-5 “Amapolas”

Colmenar Viejo (Madrid)

JULIO de 2023

arnaizarquitectos

Méndez Álvaro, 56 - 28045 MADRID T. 914 342 280

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

ÍNDICE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-5 "AMAPOLAS" 7

1. Antecedentes 7

1.1. Objeto, formulación y tramitación 7

1.2. Antecedentes, conveniencia y oportunidad 7

1.3. Entidad promotora 8

2. Memoria de Información 9

2.1. Encuadre municipal 9

2.1.1. Situación 9

2.1.2. Escena Urbana 10

2.1.3. Delimitación y superficie real del Sector 10

2.2. Afecciones 12

2.3. Topografía. Características físicas del terreno 14

2.4. Estructura de la Propiedad 14

2.5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes 16

2.6. Litología 16

2.7. Vegetación 17

2.8. Planeamiento vigente 17

2.8.1. Determinaciones del PGOU de Colmenar Viejo para el Sector 17

2.8.2. Ficha Urbanística del Sector del PGOU de Colmenar Viejo 18

2.8.3. Ficha Urbanística del Expediente de Delimitación de Redes Públicas de los suelos urbanizables programados 20

2.8.4. Ficha Urbanística y Cuadro Resumen del Sector de la Modificación del Expediente de delimitación de redes públicas en lo que se refiere al sector SUP-5 'Amapolas' 21

2.8.5. Especificaciones sobre las viviendas de protección pública. PGOU, TRLSRU'15, Ley 12/2023 y LSCM 22

3. Memoria de Ordenación 28

3.1. Criterios de ordenación 28

3.1.1. Estructura viaria 30

3.1.2. Ordenación y zonificación 32

3.1.3. Rutas peatonales/ciclistas 33

3.1.4. Conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. 33

3.1.5. Conexión y autonomía de sistema del transporte público. 39

3.2. Alternativas de ordenación 41

3.2.1. Alternativa 1 42

3.2.2. Alternativa 2 43

3.3. Justificación de las modificaciones en las determinaciones de ordenación pormenorizada introducidas 45

3.4. Delimitación y calificación de las Redes Locales, Generales y Supramunicipales 49

3.5. Parámetros y criterios de la ordenación estructurante y pormenorizada 50

3.5.1. Número de viviendas, edificabilidad y aprovechamiento del Sector y coeficientes de homogeneización entre los usos pormenorizados 50

3.5.2. Justificación del cumplimiento del art. 38.2 de la LSCM. 53

3.5.3. Justificación del cumplimiento de legislación sobre aparcamientos públicos 57

3.6. Justificación del cumplimiento de la legislación en materia social 59

3.6.1. Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. 59

3.6.2. Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor 63

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.6.3. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid 63
3.6.4. Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid 64
3.7. Descripción de las infraestructuras básicas 64
3.7.1. Red de Abastecimiento de Agua 64
3.7.2. Red de saneamiento 65
3.7.3. Redes eléctricas 65
3.7.4. Red de alumbrado público 65
3.7.5. Red de Telefonía y Telecomunicaciones 65
3.7.6. Red de Gas 66
3.7.7. Recogida de basuras 66
3.7.8. Jardinearía y Arbolado 66
3.7.9. Condiciones ambientales de las infraestructuras 66
3.8. Dotaciones y suelo de cesión 67
3.9. Evaluación económico-financiera del Plan Parcial. Viabilidad económica 67
3.9.1. Estimación de los costes 68
3.9.2. Estimación de los ingresos 70
3.9.3. Viabilidad económica 70
3.10. Informe de Sostenibilidad Económica 72
3.10.1. Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo del Sector 72
3.10.2. Estimación de los gastos municipales por el desarrollo del Sector 74
3.10.3. La rentabilidad pública del desarrollo del Sector 75
3.10.4. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica 75
3.11. Cuadro resumen de la ordenación 76
4. Organización y Gestión de la ejecución 78
4.1. Sistema de Actuación 78
4.2. Cesiones obligatorias 78
4.3. Plan de Etapas 78
4.4. Proyecto de Reparcelación 78
4.5. Proyecto de Urbanización 79
4.6. Ejecución de las obras de urbanización 79
4.7. Proyectos de Edificación 80
4.8. Conservación de la Urbanización 80
5. Normas Urbanísticas del Plan Parcial 81
5.1. Disposiciones generales 81
5.1.1. Objeto y fundamento de estas Normas 81
5.1.2. Contenido y régimen subsidiario 81
5.1.3. Ámbito de aplicación 81
5.1.4. Competencias e interpretaciones 81
5.1.5. Conocimiento obligado de las normas e infracciones al Plan 81
5.1.6. Inspección 81
5.1.7. Régimen jurídico 82
5.1.8. Vinculación de documentos 82
5.1.9. Terminología de conceptos 82
5.1.10. Entrada en vigor y vigencia 82
6. Régimen Urbanístico del Suelo 83
6.1. División del suelo 83
6.2. Definición de las zonas 83

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

6.2.1. Redes Públicas 83
6.2.2. Zonas Lucrativas 84
7. Normas generales 85
7.1. Normas generales de uso 85
7.2. Normas generales de urbanización 85
7.3. Normas generales de edificación 85
7.4. Normas generales de protección 85
7.4.1. Determinaciones sobre Protección contra la Contaminación Acústica 85
7.4.2. Cierre de parcelas y vallados 86
7.4.3. Pavimentaciones y mobiliario urbano 86
7.4.4. Anuncios y rótulos 87
7.4.5. Cubiertas 87
7.4.6. Fachadas 87
7.4.7. Ajardinamientos y red de riego de aguas regeneradas 87
7.5. Normas derivadas de informes sectoriales 88
7.5.1. Normas derivadas del informe del Canal de Isabel II 88
7.5.2. Normas derivadas del informe de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid 90
7.5.3. Normas derivadas del informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid 90
7.5.4. Normas derivadas del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid 90
8. Normas Particulares 93
8.1. Residencial Colectiva (COL) 93
8.1.1. Ámbito de aplicación 93
8.1.2. Características de la zona 93
8.1.3. Condiciones de uso y grados de ordenanza 93
8.1.4. Condiciones de parcela 94
8.1.5. Condiciones de edificación 94
8.1.6. Superficie máxima edificable 94
8.1.7. Dotación de aparcamiento 95
8.1.8. Condiciones estéticas y compositivas 95
8.1.9. Otras condiciones 96
8.2. Residencial Unifamiliar (UNI) 97
8.2.1. Ámbito de aplicación 97
8.2.2. Características de la zona 97
8.2.3. Condiciones de uso 97
8.2.4. Condiciones de parcela 97
8.2.5. Condiciones de edificación 98
8.2.6. Superficie máxima edificable 99
8.2.7. Dotación de aparcamiento 99
8.2.8. Condiciones estéticas 99
8.2.9. Otras condiciones 100
8.3. Servicios Terciarios (SER) 101
8.3.1. Ámbito de aplicación 101
8.3.2. Características de la zona 101
8.3.3. Condiciones de uso 101
8.3.4. Condiciones de parcela 101
8.3.5. Condiciones de edificación 101
8.3.6. Superficie máxima edificable 102
8.3.7. Dotación de aparcamiento 102

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.3.8. Condiciones estéticas y compositivas 102
8.3.9. Condiciones singulares del espacio libre de parcela 102
8.3.10. Condiciones singulares de cerramiento y edificación 103
8.4. Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC) 104
8.4.1. Ámbito de aplicación 104
8.4.2. Condiciones de uso 104
8.4.3. Condiciones de parcela 104
8.4.4. Condiciones de edificación 104
8.4.5. Superficie máxima edificable 105
8.4.6. Dotación de aparcamiento 105
8.4.7. Otras condiciones 105
8.5. Zonas Libres de Uso Público (LUP) 106
8.5.1. Ámbito de aplicación 106
8.5.2. Condiciones de uso 106
8.5.3. Condiciones de edificación 106
8.5.4. Superficie máxima edificable 106
8.6. Red Viaria (RV) 107
8.6.1. Ámbito de aplicación 107
8.6.2. Condiciones de uso 107
8.6.3. Superficie máxima edificable 107
8.6.4. Condiciones estéticas 107
8.6.5. Otras condiciones 107
8.7. Servicios Básicos e Infraestructuras (SB) 109
8.7.1. Ámbito de aplicación 109
8.7.2. Condiciones de uso 109
8.7.3. Condiciones de edificación 109
8.7.4. Superficie máxima edificable 109
8.7.5. Normativa Específica 109
8.7.6. Condiciones estéticas 109
8.8. Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta) - VPP (R*) 110
8.8.1. Ámbito de aplicación 110
8.8.2. Características de la zona 110
8.8.3. Normativa específica 110
8.8.4. Usos permitidos 112
9. Planos 115
9.1. Planos de Información 115
9.2. Planos de Ordenación 116
ANEXOS 117
Anexo I.- Estructura de la propiedad. Fincas y propietarios 117
Anexo II.- Memoria de Análisis de Impacto Normativo 118
1. Introducción 118
2. Oportunidad de la propuesta 118
3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación 122
4. Análisis de impactos 127
5. Otras consideraciones 131
Anexo III.- Informes favorables emitidos al Plan Parcial anulado 132
Informe favorable del Canal de Isabel II, de 26 de septiembre de 2006 132
Informe favorable de la Dirección General de Suelo de la CAM, de 20 de noviembre de 2006 140

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Informe favorable de la Dirección General de Urbanismo de la CAM, de 29 de diciembre de 2006 141
Informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la CAM, de 15 de febrero de 2007 155
Informe favorable de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la CAM, de 1 de septiembre de 2008 158
Autorización para la ejecución de las obras del Sector, emitida por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM, de 3 de noviembre de 2008.....170
Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de 16 de junio de 2009.....173
Informe favorable del Área de Vías Pecuarias de la CAM, de 14 de mayo de 2012 179
Informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la CAM, de 29 de mayo de 2012 182
Anexo IV.- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad 186
Anexo V.- Resumen Ejecutivo.....187
1. Introducción 187
2. Objeto y entidad promotora del Plan Parcial.....188
3. Información del ámbito del Plan Parcial.....188
4. Descripción de la solución de ordenación adoptada por el Plan Parcial.....189
5. Tablas resumen de superficies de la ordenación.....192
6. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente.....194
7. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución.....194
Anexo VI.- Cálculo de los valores de repercusión de los usos pormenorizados del Sector 195
Anexo VII.- Solicitud viabilidad a compañías 196

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-5 “AMAPOLAS”

1. Antecedentes

1.1. Objeto, formulación y tramitación

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Sector **SUP-5 ‘Amapolas’** de Suelo Urbanizable Programado (ahora denominado Sectorizado) del Plan General de Colmenar Viejo.

El presente Plan Parcial se redacta y desarrolla en los términos previstos en la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), en particular en lo estipulado en los artículos 47, 48 y 49 del Capítulo IV sobre Planeamiento urbanístico de desarrollo.

1.2. Antecedentes, conveniencia y oportunidad

El Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo (aprobado definitivamente el 5 de julio de 2002 y publicado en el BOCM nº169, de 18 de julio de 2002) establece las determinaciones estructurantes para el desarrollo y la ejecución de los 10 Sectores de Suelo Urbanizable Programado que forman parte de una única área de reparto, denominada ARU-1.

Posteriormente fue redactado el Expediente de Delimitación de Redes Públicas (aprobado definitivamente el 29 de enero de 2004 y publicado en el BOCM nº48 de 26 de febrero de 2004) en el marco de la Disposición Transitoria Séptima de la LSCM, con el fin de adaptar el PGOU de Colmenar Viejo a los preceptos que regulan la delimitación de redes públicas en la vigente LSCM.

El 28 de junio de 2012 el Pleno del Ayuntamiento de Colmenar Viejo aprobó definitivamente el documento de *Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas del Suelo Urbanizable Correspondiente al SUP-5 ‘Amapolas’*, con el fin de ajustar las Redes Públicas Supramunicipales y Generales del Sector SUP-5 ‘Amapolas’ previamente definidas en el Expediente de Delimitación de Redes a los requerimientos de las distintas administraciones públicas (Dirección General de Carreteras, Área de Vías Pecuarias, Dirección General de Suelo,…). Además, en dicho expediente se ajusta la superficie del sector a la realidad topográfica del mismo. Esta aprobación definitiva fue publicada en el BOCM nº268 de 9 de noviembre de 2012).

Con fecha 2 de Agosto de 2006 se produce la Aprobación inicial del Plan Parcial del Sector SUP-5 “Amapolas” por parte del pleno del Ayuntamiento, siendo publicada en el BOCM nº234 de 2 de octubre de 2006, acto por el que se inicia el proceso de tramitación del documento de ordenación pormenorizada del Sector. Tras todo el proceso de tramitación del mismo, el 27 de septiembre de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Colmenar Viejo acuerda la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUP-5 “Amapolas”, publicada en el BOCM nº1 de 2 de enero de 2019.

Dicho acuerdo de aprobación definitiva es impugnado en sede judicial ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid quien resuelve, en Sentencia 574/2020 de 13 de noviembre de 2020, anulando el instrumento urbanístico impugnado como consecuencia de la falta en el procedimiento del trámite de evaluación ambiental exigido por la normativa de aplicación al momento de su aprobación definitiva y dado el periodo de tiempo transcurrido desde su aprobación inicial, así como por no dar cumplimiento con las exigencias mínimas legales en materia de vivienda de protección pública.

Es por todo ello por lo que se hace necesaria la tramitación de este nuevo Plan Parcial del Sector al objeto de definir su ordenación pormenorizada.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Así pues, este Plan Parcial contiene algunos cambios con respecto al que fuera aprobado definitivamente y anulado por la sentencia mencionada, aunque dichos cambios no son de gran envergadura, limitándose a: un pequeño cambio en la zonificación respecto a los suelos destinados al uso terciario; la reconsideración de la edificabilidad mínima dedicada a vivienda de protección pública y pequeños reajustes en la ordenación para hacer posible la materialización de esta edificabilidad en vivienda protegida y como consecuencia de la recientemente aprobada Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medida Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que modifica algunos artículos de la LSCM, en este caso la variación afecta a la implantación de plazas de aparcamiento en el viario público, razón por la que varía levemente la superficie de viario local y de espacios libres locales .

Esta es la razón por la que en el presente documento se hace referencia, en repetidas ocasiones, a informes sectoriales emitidos durante la tramitación de aquél, y a otras consideraciones respecto al documento original anulado que subsanan y justifican las deficiencias que argumentaron la sentencia referida.

1.3. Entidad promotora

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de la Junta de Compensación del Sector SUP-5 "Amapolas" del PGOU de Colmenar Viejo, con CIF V-86109683, y domicilio en la Calle Méndez Álvaro 56, 28045 de Madrid, constituida en su momento por los propietarios que representaban el 87,28% de la superficie total del ámbito, en virtud de Escritura Pública de fecha veintiséis de noviembre de 2018, otorgada ante el Notario de Colmenar Viejo, Dña. Mª Victoria Tejada Chacón, bajo el nº7.751 de orden de su protocolo. Con posterioridad, dentro del plazo concedido, procedió a su debida incorporación la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid, en su condición de titular de suelo en el ámbito, incorporándose a la misma en este momento el 87,61% de la superficie total del Sector.

El Sistema de Actuación definido por el PGOU de Colmenar Viejo para este Sector es el de Compensación.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2. Memoria de Información

2.1. Encuadre municipal

2.1.1. Situación

El Sector SUP-5 'Amapolas' se encuentra al Norte del casco urbano de Colmenar Viejo (Madrid).

El Sector está delimitado:

- Al Norte, por la autovía M-607.
- Al Sur, por el Suelo Urbano de Colmenar, AE-1, AE-2 y UE-3/1.
- Al Este, por el Camino de la Dehesa, que lo separa del Sector SUP-4 'Adelfillas'.
- Al Oeste, por la Avenida de Los Remedios (antes de su cesión al Ayto. era la carretera M-625 de Colmenar a Guadalix de la Sierra), que lo separa del sector SUP-6 'Alto Eugenio'.

El Sector SUP-5 'Amapolas' forma parte del Suelo Urbanizable definido por el PGOU de Colmenar Viejo. El Plan General divide este suelo en 10 Sectores Programados y tres áreas No Programadas que están ordenados de forma compacta y concéntrica alrededor del núcleo urbano actual. Los Sectores están vinculados entre ellos por un viario principal de circunvalación que en cada tramo está conectado con el núcleo existente mediante calles radiales.

Sectores del PGOU de Colmenar Viejo

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2.1.2. Escena Urbana

Los terrenos del Sector SUP-5 'Amapolas' se encuentran ubicados en el Norte del suelo urbano de Colmenar Viejo. Estos terrenos lindan en su límite Sur con suelo urbano, por lo que el Sector constituye una prolongación residencial, delimitada al Oeste por la Avenida de Los Remedios, que conecta con la carretera M-607, y al Este por el camino de la Dehesa.

Junto con los Sectores 4 y 6 constituyen el cierre previsto por el PGOU en la zona Norte del núcleo urbano.

2.1.3. Delimitación y superficie real del Sector

La delimitación del Sector se ha realizado de acuerdo con el PGOU y con las referencias de mojones existentes en el terreno.

La superficie total del Sector, según medición topográfica, es de 167.416 m²s. En esta superficie están incluidos los Sistemas Generales adscritos al Sector.

Esta superficie difiere ligeramente de los 157.200 m²s indicados en el PGOU de Colmenar Viejo, pero coincide exactamente con la superficie indicada en el documento de *Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas del Suelo Urbanizable Correspondiente al SUP-5 'Amapolas'*, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Colmenar Viejo el 28 de junio de 2012 (BOCM nº268 de 9 de noviembre de 2012). Este documento de *Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas* ajustó los límites Oeste y Este con la delimitación correcta, respectivamente, de los Sectores SUP-6 'Alto Eugenio' y SUP-4 'Adelfillas', así como el ajuste del límite Norte con la línea de dominio público y zonas expropiadas de la carretera M-607, donde se definieron las Redes Supramunicipales de cesión a la Dirección General de Carreteras y el trazado de la Vía Pecuaria.

En dicho documento, se modificaba la superficie del Sector, tal como se extracta a continuación:

El Plan General establece un límite del sector SUP-5 'Amapolas' con una superficie de 157.200 m^2, basado en una cartografía con un grado de detalle escaso, por lo que se ha ajustado este límite en base a un levantamiento topográfico, que delimita una superficie total de **167.416 m^2**.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

A continuación se incluye una tabla resumen del cumplimiento de la superficie mínima de reserva de redes:

SECTOR SUP-5 'AMAPOLAS'								
Uso característico							**Uso Residencial**	
Superficie total de sector (m^2_s)							167.416	
Superficie neta del sector (S bruta - D.P.C. - 15 % Sistemas Generales) (m^2_s)							137.221	
Coeficiente de edificabilidad bruta (m^2_c /m^2_s)							0,35	
Edificabilidad máxima total (m^2_c)							48.028	
Coeficiente de ponderación							1,00	
Aprovechamiento (unidades de aprovechamiento)							48.028	
Porcentaje total de Sistemas Generales *(% superficie total sector)*							15	
Superficie neta del sector (S bruta - D.P.C. - 15 % Sistemas Generales) (Has)							13,72	
Densidad máxima de viviendas *(viv/Ha suelo sector sin SG)*							22	
Número máximo de viviendas							302	
	Residencial libre						226	
	Porcentaje vivienda protegida *(% viv prot/viv tot)*						25	
	Número mínimo viv régimen protección						76	

Superficie Redes								
Cumplimiento superficie mínima de reserva de redes públicas (Ley 9/2001)			m^2_s/100 m^2_c	reserva mínima	Total Redes con V.P.P. y	**Ordenación Sector**	subtotal	porcentaje
	Red Supramunicipal	Vivienda de integración social	20	3.202	9.606	**4.088**	15.585	2%
		Dotacional Infraestructuras		resto		**11.497**		7%
	Red General	Zonas verdes	20	9.606	33.619	**9.667**	39.114	6%
		Equipamientos	30	14.408		**14.408**		9%
		Infraestructura viaria	20	9.606		**15.039**		9%
	Red Local	Espacio libre arbolado	30	7.204	14.408	**9.054**	31.569	5%
		Equip/servicios/acceso rodado		resto		**5.496**		3%
		Red viaria				**17.019**		10%
	Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta) (V.P.P.)				21.003	**21.003**	21.003	13%
	Dominio Público de Carreteras (D.P.C.)				5.979			
Superficie total de redes públicas							**107.271**	**64%**
Superficie lucrativa							**60.145**	**36%**
Superficie total							**167.416**	**100%**

Fig. extractos del documento aprobado definitivamente de Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas del Suelo Urbanizable Correspondiente al SUP-5 'Amapolas',

Se concluye, por tanto, en lo referente a la superficie del Sector, que en este Plan Parcial no se produce variación alguna de la superficie del Sector, en los términos establecidos por el art. 47.4 de la LSCM.

De acuerdo con el Apartado 1.2 del Capítulo 1 del Título 6 del PGOU, toda variación en la medición real de los Sectores deberá traducirse en la misma variación porcentual, en más o en menos, del aprovechamiento propio del Sector y de su distribución en aprovechamiento privado del Sector y del correspondiente aprovechamiento municipal, dicha variación también quedó reflejada en el documento de *Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas del Suelo Urbanizable Correspondiente al SUP-5 'Amapolas'*, tal como puede comprobarse en la información extractada anteriormente. Además, esa variación no se considera relevante para recalcular el Aprovechamiento medio del Sector ni el aprovechamiento Tipo del Área de reparto.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2.2. Afecciones

- **Planeamiento**

Los terrenos están afectados por las determinaciones del PGOU de Colmenar Viejo y por la Delimitación de Redes Públicas de los Suelos Urbanizables Programados (Sectorizados) del Plan General para el Sector SUP-5 'Amapolas'.

- **Dominio público y zona de protección de la M-607**

Según los artículos 30 y 31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y de acuerdo al informe favorable emitido por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid con ref: 06/017609.9/07 y fecha de salida 15/02/2007 al Plan Parcial anulado por la sentencia antes mencionada, se ha respetado la zona de dominio público, que incluye los terrenos ocupados por la propia carretera y sus elementos funcionales y una franja de 3 metros medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera desde la arista exterior de la explanación, así como una zona de protección de 25 metros donde no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución o reedificación, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

- **Línea límite de edificación de la M-607**

El PGOU de Colmenar Viejo establece en las 'Especificaciones de ordenación y diseño' del Sector SUP-5 'Amapolas' que: "La edificación distará, al menos, 100 metros del borde exterior más próximo de la calzada de la autovía M-607".

- **Acústicas**

En las proximidades al sector SUP-5 'Amapolas', dos son las fuentes que, por diferentes motivos, originan una considerable contaminación acústica según el Anexo del Estudio Acústico del Plan General de Colmenar Viejo:

- La autovía M-607 que, por su importante entidad como acceso a la Sierra Norte de Madrid, soporta una gran intensidad de tráfico.

  Por este motivo, la edificación distará, al menos, 100 metros del borde exterior más próximo de la calzada de la carretera M-607 (según las especificaciones de ordenación y diseño del PGOU para el sector SUP-5 'Amapolas') y se recomienda un posicionamiento adecuado de la futura edificación en esta zona.

- Antigua carretera M-625.

  El nudo de enlace de la Avenida de los Remedios (antes carretera M-625) con la M-607 es otro foco de ruido a considerar, al tratarse de uno de los accesos al municipio, pero con la reciente inauguración de un nuevo acceso se le ha restado tráfico a esta zona, mejorando notablemente las condiciones acústicas de la misma.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Protección Arqueológica**

Es preciso señalar que una pequeña zona ubicada en la esquina Noreste del Sector está incluida en la delimitación de zona Arqueológica "C". Tal y como se puede comprobar en los planos de ordenación, la superficie afectada por esta protección se destina a Zonas Verdes y a reserva para la Vía Pecuaria Propuesta y, por tanto, no se produce ninguna afección al subsuelo.

Fig. extracto del Plano I.05.Afecciones

- **Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta)**

El PGOU de Colmenar Viejo establece que en el Sector SUP-5 'Amapolas' se debe calificar como Suelo de Reserva un corredor periférico por la zona Norte, previsto como Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta). Este corredor deberá tener, al menos, 37,61 metros de ancho, deberá estar separado por el exterior de la zona de dominio público de la autovía M-607 y, por tanto, estará localizada sobre la zona de afección de la carretera, en la que no se podrá edificar.

Su ubicación se adecúa a lo definido en el documento de Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas del Suelo Urbanizable correspondiente al SUP-5 'Amapolas', aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2012, informado favorablemente por el Área de Vías Pecuarias.

Este suelo de reserva se añade a todas las cesiones marcadas por la LSCM, como cesión extra de Red Supramunicipal, obligada por el documento de Delimitación de Redes Públicas del PGOU de Colmenar Viejo.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2.3. Topografía. Características físicas del terreno

Los terrenos del ámbito que constituyen el Sector SUP-5 'Amapolas', conforman una ladera con pendiente ascendente en dirección norte-sur y este-oeste, siendo la zona suroeste la más alta del Sector.

La pendiente del terreno es bastante uniforme y algo más pronunciada en la zona Este del ámbito. El punto de mayor altitud del terreno se produce en la zona central del sector más próxima a los suelos urbanos del sur, alcanzando una altitud de 926m, mientras que la zona más baja se encuentra al noreste del sector con una altitud de 902m por encima del nivel del mar.

La media en lo referente a pendientes se encuentra en aproximadamente un 14%. A continuación, se incorpora un extracto del *plano I02. Topografía y delimitación* del documento gráfico de este Plan Parcial.

Fig. extracto Plano I.02.Topografía y delimitación

2.4. Estructura de la Propiedad

Los terrenos del Sector SUP-5 'Amapolas' están compuestos por varias fincas catastrales del polígono 55 del catastro de fincas rústicas de Colmenar Viejo.

Los propietarios se indican en el cuadro que se adjunta a continuación 'Estructura de la propiedad. Fincas y propietarios' de esta Memoria.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Parcela Catastral	Finca Registral				PROPIETARIO	
Referenc. Catastral	Num.	Tomo	Libro	Folio	Propietario	% titularidad
5234601VL3053S0001QI	85	914	589	90	[redacted]	16,67%
						8,33%
						8,33%
						8,33%
						8,33%
						50,00%
5234602VL305380001PI	1629	312	312	4		100,00%
5234603VL3053S0001LI	203	849	559	211		100,00%
5234604VL3053S0001TI	2018	1168	737	1		12,00%
						12,00%
						7,00%
						7,00%
						14,00%
						4,80%
						4,80%
						4,80%
						4,80%
						4,80%
						24,00%
5234605VL3053S0001FI	33824	869	571	67		33,33%
						33,33%
						33,33%
5234606VL3053S0001MI						12,50%
						12,50%
						12,50%
						12,50%
						12,50%
						12,50%
						12,50%
						7,50%
						5,00%
5234607VL3053S0001OI	7057	1076	687	86		100,00%
5234608VL3053S0001KI	3300	358	358	113		100,00%
Pol 55 Parcela 38 f	1232-N	729	502	210		50,00%
						25,00%
						25,00%

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2.5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

En la zona Sur del Sector existe una vivienda unifamiliar, que el presente Plan Parcial mantiene, dado que resulta compatible con la ordenación pormenorizada propuesta por el presente Plan Parcial.

Los terrenos no tienen en la actualidad ningún uso ni aprovechamiento concreto.

- **Red Viaria**

No existe red viaria dentro del Sector, no obstante, los límites del Sector coinciden con el Camino de la Dehesa en la zona Este, con la Avenida de los Remedios, en la zona Oeste y con la autovía M-607 en la zona Norte.

- **Red de Abastecimiento de Agua**

Existe una tubería junto al límite Norte del Sector que procede de los depósitos existentes en la zona Norte del municipio, al Oeste del Sector, que actualmente está siendo sustituida y conducida por la vía ciclista.

- **Red de Saneamiento**

No existe red de saneamiento en los terrenos de actuación, pero sí en las zonas urbanas limítrofes del Sector.

- **Redes Eléctricas**

Existe una línea eléctrica aérea de media tensión en la zona Norte del Sector.

- **Redes de telefonía**

Existe una línea aérea de telefonía junto al límite Noroeste y Oeste del Sector.

- **Redes de Gas**

No existe red de gas en los terrenos del ámbito de actuación, pero sí en las zonas urbanas limítrofes del Sector.

2.6. Litología

El Sector se encuentra en la llamada Submeseta Meridional de la Cuenca del Tajo, en la vertiente Sur de la Sierra de Guadarrama. En el ámbito afloran tres litologías predominantes, los cantos y bloques con limos arenosos, los cantos y bloques arenosos y las adamellitas.

Predomina la litología de esquistos y paraneises, estas son rocas metamórficas con alternancias de esquistos y cuarcitas más o menos feldespáticas.

En la mayor parte del ámbito se encuentran adamellitas porfídicas tipo 'Colmenar Viejo'. Son rocas graníticas cuya principal característica es la ausencia de alineaciones y el predominio de morfologías curvadas. La mineralogía predominante está compuesta de cuarzo, feldespato, mica y cordierita.

Se encuentra también la litología de microdioritas. Son rocas metamórficas asociadas a haces filonianos que están compuestas de plagioclasa, cuarzo y biotita.

En el Documento Ambiental Estratégico que acompaña al presente Plan Parcial se estudia esta cuestión en profundidad.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2.7. Vegetación

La vegetación actual del Sector se encuentra muy intervenida por el hombre. En la actualidad esta zona está dedicada a pastos bajos de carácter estacional con festucas, trifolium, mielgas, diversas especies de gramíneas, etc. De forma aislada aparecen salpicando las praderas, ejemplares jóvenes de *Juniperus* sp., y especialmente en los bordes de caminos aparecen alineados pies arbóreos de *Quercus ilex*.

En el Documento Ambiental Estratégico que acompaña al presente Plan Parcial se estudia esta cuestión en profundidad.

2.8. Planeamiento vigente

2.8.1. Determinaciones del PGOU de Colmenar Viejo para el Sector

La legislación y el planeamiento vigentes en el momento de tramitación del presente documento de Plan Parcial son:

- PGOU de Colmenar Viejo, aprobado definitivamente el 7 de julio del 2002, BOCM nº169, de 18 julio del 2002.
- Expediente de Delimitación de Redes Públicas de los suelos urbanizables programados del PGOU de Colmenar Viejo, aprobado definitivamente el 29 de enero del 2004, BOCM nº48, de 26 de febrero 2004.
- Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas del Suelo Urbanizable correspondiente al SUP-5 'Amapolas', aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2012, BOCM nº268 de 9 de noviembre de 2012.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que modifica parcialmente la anterior.
- 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.
- Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

A continuación, se reproduce la **Ficha Urbanística del Sector** del PGOU de Colmenar Viejo, la Ficha Urbanística del Expediente de delimitación de redes públicas de los suelos urbanizables programados y la Ficha Urbanística y el cuadro resumen del sector de la Modificación del Expediente de delimitación de redes públicas en lo que se refiere al Sector SUP-5 'Amapolas'.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2.8.2. Ficha Urbanística del Sector del PGOU de Colmenar Viejo

SECTOR 5. LAS AMAPOLAS

Uso global: Residencial Unifamiliar

Especificaciones sobre plazos de ejecución: Apartado 4 del Capítulo 1.

Aprobación Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación: Primer cuatrienio.
Ejecución de la Urbanización Principal: 4 años
Edificación y ejecución de la urbanización de cada polígono: Según Plan Parcial; máximo 6 años

Especificaciones sobre Sistemas Generales (m2 de terreno)

SECTOR / SIST GEN	SUP TOTAL CON SG	SUP TOT SG PRIV	SG VPP	SG LUP	SG DC
5. AMAPOLAS	157.200	23.580	11.000	0	12.580

Especificaciones sobre Aprovechamiento

A SECTOR	B SUP TOTAL con SG de prop priv m2	C SUP de SG adscrito de prop priv m2	D COEF EDIF m2/m2	E APROV CARAC m2 edif	F COEF POND	G APROV HOM Ud Aprovch	H APROV HOMOGEN 10% AYTO	I Ud Aprovch APR HOM de prop con SG pr priv
5. AMAPOLAS	157.200	23580	0,3500	46767	1,00	46767	4677	42090

Especificaciones sobre % usos: m2 edificables (techo mínimo del uso servicios; y porcentajes mínimo y máximo de terreno de uso residencial unifamiliar o colectivo y de uso servicios (respecto al total del conjunto de suelo neto que asigne el Plan Parcial a los siguientes usos), por sector

SECTOR	TECHO MIN SER (M2 EDIF)	MAX % SUP S N UNI	MIN % SUP S N UNI	MAX % SUP S N COL	MIN % SUP S N COL	MAX % SUP S N SER	MIN % SUP S N SER
5. AMAPOLAS	0	1,00	0,90	0,00	0,00	0,10	0,00

Especificaciones sobre capacidad teórica de vivienda, y porcentaje mínimo de suelo residencial destinado a vivienda de protección pública

SECTOR	SUP HAS SECTOR SIN SG	*VDA / HA SUELO SECTOR	N° TEORICO TOTAL VDAS	N° TEORICO MAXIMO VIV UNI	N° TEORICO MAXIMO VIV COL	*N° MIN VDA PROT PUBLICA	*% SUELO VDA PROT/ VDA TOT
5. AMAPOLAS	13	22	296	297	0	74	25

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Especificaciones de ordenación y diseño:
Planos 2 y 4 de la Serie 3.

Cumplirá con las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental (adjunta en el Apartado 3.2. anterior).

La edificación residencial distará al menos 100 metros del borde exterior más próximo de la calzada de la autovía M-607, disponiendo los medios necesarios para no sobrepasar los niveles sonoros del Tipo II de Área Receptora (55 Leq DBA diurno, y 45 Leq DBQ nocturno); ver Epígrafe 6.4. del Capítulo 1 de este Título 6.

El viario de borde del actual Camino de la Dehesa en su zona sur limítrofe con el Sector, consistirá en una calzada de 6,00 m., más línea de aparcamiento de 2,00 m. y acera de 2,00 m. (todos ellos anchos mínimos). El Sector construirá la red de servicios en conducto bajo la acera, salvo acuerdo con la propiedad del Sector 4 (Adelfillas) colindante para disponerlos de forma común en el propio Camino de la Dehesa.

La rotonda de sistema general del Camino de la Dehesa será realizado por la propiedad del Sector que antes inicie la ejecución del Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda resarcirse de los gastos correspondientes al Sector contiguo una vez éste sea ejecutado.
La propiedad del Sector ejecutará la mitad este de la rotonda de acceso a la carretera de Guadalix; y el viario de sistema general de 36 m. de ancho grafiado, necesario para la conexión del sector con el resto de sistemas generales de la ciudad.

En el corredor previsto como Vía Pecuaria Propuesta; o bien alternativamente en el área de exclusión de la edificación por afección de la autovía, se diseñará un paseo peatonal y un paseo de bicicletas, que conecte con los sectores urbanizables contiguos.

Especificaciones sobre la red de saneamiento y abastecimiento de agua:

CUENCA DEL ARROYO TEJADA

Sistema de saneamiento propuesto: **Separativo**, con incorporación de las fecales (sectores 5 y 6) a la red municipal. El caudal que se incorpora se ha estimado en 20 l/seg (punta), y 8,3 l/seg (medio). La red de fecales está formada por tuberías de 300 mm de diámetro.

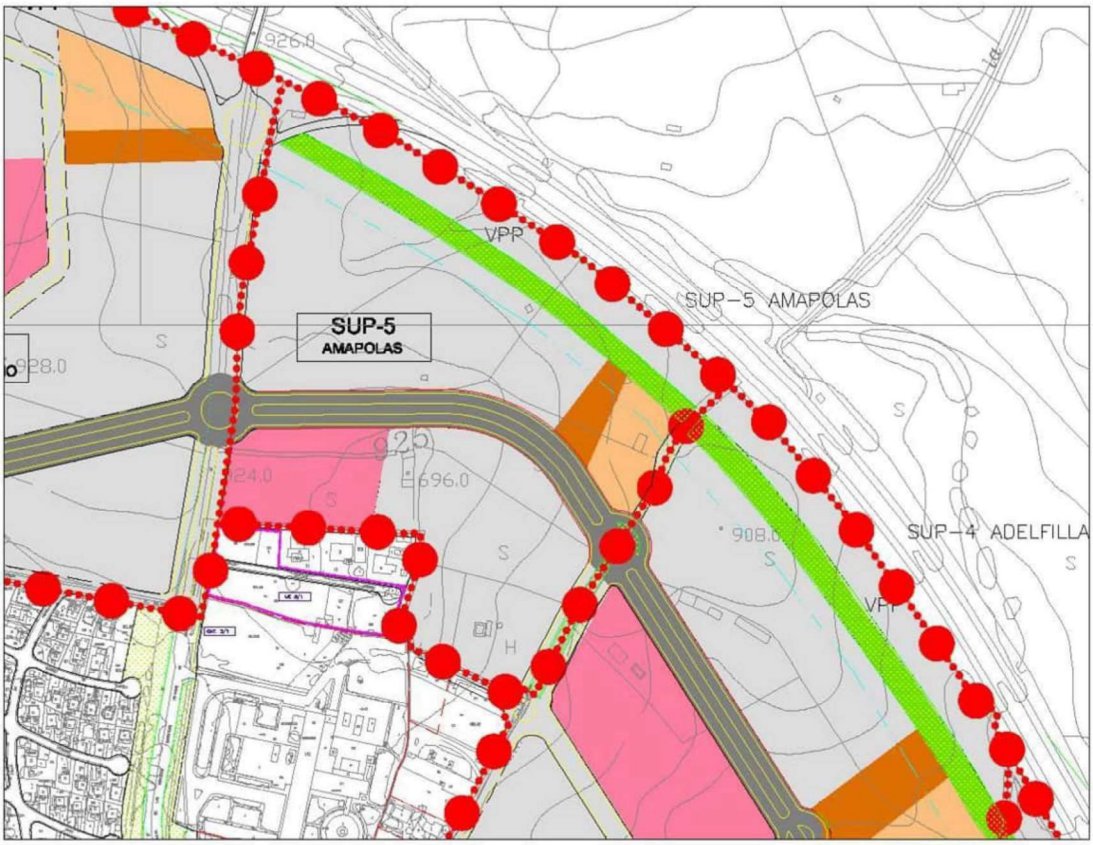
El caudal de pluviales, junto con el generado aguas arriba, suma, en el límite del ámbito, 2,26 m^3/seg. Para evacuar este caudal, los diámetros propuestos son de 1 y 1,2 m, o sección equivalente

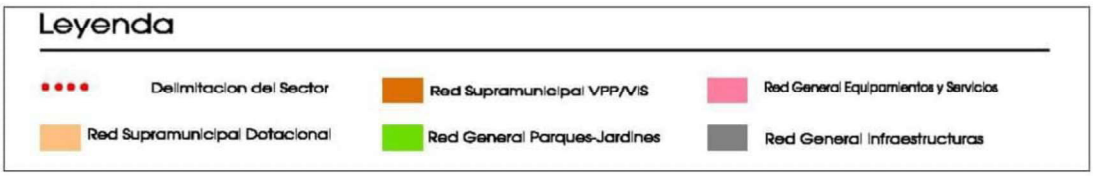
El desarrollo del Sector está condicionado a la suscripción por el órgano encargado de resolver la cooperación, del Convenio o Protocolo que celebre el Ayuntamiento con el Canal de Isabel II para garantizar la ejecución del sistema de saneamiento común a esta zona de expansión de Colmenar Viejo, y en su caso, de red general de abastecimiento de agua.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2.8.3. Ficha Urbanística del Expediente de Delimitación de Redes Públicas de los suelos urbanizables programados

SUP-5 AMAPOLAS





REDES GENERALES							REDES SUPRAMUNICIPALES			
Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios							Dotacionales			
Parques	Jardines	Sociales	Servicios Urbanos	Comunicac.	Sociales	Energet.	Infraest.	Equipam.	Servicios	Viviendas Integración Social
9.353		14.030		18.978			6.236			3.118
42.361							9.354			
51.715										

- Superficies en m2 de suelo

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2.8.4. Ficha Urbanística y Cuadro Resumen del Sector de la Modificación del Expediente de delimitación de redes públicas en lo que se refiere al sector SUP-5 'Amapolas'

SUP-5 AMAPOLAS

Leyenda

- Delimitación del Sector
- Red Supramunicipal Dotacional
- Red Supramunicipal VIS
- Red General Parques-Jardines
- Red General Equipamientos y Servicios
- Red General Infraestructuras

REDES GENERALES							REDES SUPRAMUNICIPALES			
Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios							Dotacionales			
Parques	Jardines	Sociales	Servicios Urbanos	Comunicac.	Sociales	Energet.	Infraest.	Equipam.	Servicios	Viviendas Integración Social
9.667		14.406		15.039			11.497			4.088
39.114							15.585			
54.699										

- Superficies en m2 de suelo

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

SECTOR SUP-5 'AMAPOLAS'	
Uso característico	**Uso Residencial**
Superficie total de Sector (m^2_s)	**167.416**
Superficie neta del sector (Sup. bruta - D.P.C. - 15 % Sistemas Generales) (m^2_s)	**137.221**
Coeficiente de edificabilidad bruta (m^2_c /m^2_s)	**0,35**
Edificabilidad máxima total (m^2_c)	**48.028**
Coeficiente de ponderación	**1,00**
Aprovechamiento (unidades de aprovechamiento)	**48.028**
Porcentaje total de Sistemas Generales *(% superficie total sector)*	**15,00**
Superficie neta del Sector (Sup. bruta - D.P.C. - 15 % Sistemas Generales) (Has)	**13,72**
Densidad máxima de viviendas *(viv/Ha suelo Sector sin SG)*	**21,57**
Número máximo de viviendas	**296**
Residencial libre	**155**
Porcentaje vivienda protegida *(% viv prot/viv tot)*	**47,64%**
Número viviendas con régimen de protección VPPL	**141**

Superficie Redes								
Cumplimiento superficie mínima de reserva de redes públicas (LSCM)			m^2_s/100 m^2_c	reserva mínima	Total Redes	**Ordenación Sector**	subtotal	porcentaje
	Red Supramunicipal	Vivienda de integración social	-	-	-	**4.088**	15.585	2,4%
		Dotacional Infraestructuras				**11.497**		6,9%
	Red General	Zonas verdes				**9.667**		5,8%
		Equipamientos	20	9.606	9.606	**14.408**	40.345	8,6%
		Infraestructura viaria				**16.270**		9,7%
	Red Local	Espacio libre arbolado		7.204		**7.630**		4,6%
		Equip/servicios/acceso rodado	30	resto	14.408	**4.968**	29.673	3,0%
		Red viaria				**17.075**		10,2%
	Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta) (V.P.P.)				21.003	**21.003**	21.003	12,5%
	Dominio Público de Carreteras (D.P.C.)				5.979			
Superficie total de redes públicas							**106.606**	**63,7%**
Superficie lucrativa							**60.810**	**36,3%**
Superficie total Sector							**167.416**	**100,0%**

2.8.5. Especificaciones sobre las viviendas de protección pública. PGOU, TRLSRU'15, Ley 12/2023 y LSCM

El PGOU de Colmenar Viejo, en su documento de Memoria, Título IV Capítulo 4, punto 2.2 y siguientes, **contiene las determinaciones de carácter obligatorio** e indicativo a las que deben dar cumplimiento los desarrollos de suelos urbanizables a desarrollar en el municipio, respecto al número total de viviendas, cuyo número es de carácter indicativo en cada sector, y **al porcentaje de viviendas de protección pública de cada sector**, de carácter obligatorio para los desarrollos. Estos porcentajes se fijan con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la entonces vigente legislación en materia de suelo en la Comunidad de Madrid, la Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid, respecto a plantear, al menos, **el 50% del número total de viviendas con algún régimen de protección pública en la totalidad del suelo urbanizable**.

2.3. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

~~De acuerdo con el Art. 110 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid,~~ al menos el 50% *del número total de viviendas* ~~de la superficie de suelo urbanizable calificado como de uso residencial total (no incluyendo por tanto los suelos destinados a otro uso en el conjunto de Sectores)~~ deberá destinarse a edificación de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. Por ello, a los sectores de mayor densidad o capacidad de vivienda colectiva el Plan General les asigna mayor proporción de vivienda protegida o de precio tasado, ~~que deberá traducirse en el Plan Parcial a superficie de suelo en la misma proporción respecto a suelo total residencial que la respectiva al número total de vivienda~~. La columna % SUELO VDA PROT / VDA TOT de la Tabla Nº 4 señala el porcentaje mínimo de ~~suelo destinado a~~ vivienda de protección pública obligado en cada Sector, en relación al total ~~de suelo de uso residencial~~ del Sector. En todos los casos, ese cupo de vivienda protegida o de precio tasado incluye necesariamente las viviendas correspondientes a la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento. El Plan Parcial, o su desarrollo por Proyectos de Edificación, determinarán el tipo concreto de protección o de precio tasado al que se acojan esas superficies.

Fig. extracto de la Memoria del PGOU de Colmenar Viejo aprobado definitivamente

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

El propio PGOU de Colmenar Viejo, en la justificación del reparto de dichos porcentajes, **hace mención de que dichos repartos se producen en función de la densidad o la capacidad de la vivienda colectiva, asignando mayor proporción de vivienda protegida o de precio tasado a los sectores de mayor densidad o capacidad de vivienda colectiva** del plan. Se produce, por tanto, este reparto por motivos de cohesión social, ya que es la tipología edificatoria, por un lado, y la densidad e intensidad de dicho uso, por otro, los factores que han condicionado ese reparto no lineal del número de viviendas con algún tipo de protección entre los Sectores de Suelo Urbanizable.

TABLA 4. CAPACIDAD TEÓRICA DE VIVIENDA, Y PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

SECTOR // SIST GENERAL	SUP HAS SECTOR SIN SG	*VDA / HA SUELO SECTOR	Nº TEORICO TOTAL VDAS	Nº TEORICO MAXIMO VIV UNI	Nº TEORICO MAXIMO VIV COL	*Nº MIN VDA PROT PUBLICA	*% SUELO VDA PROT/ VDA TOT
1. MAQUINILLA	31	17	528	0	528	343	65
2. POZANCO	12	30	350	0	350	228	65
3. ARROYO ESPINO	30	30	900	145	755	527	59
4. ADELFILLAS	29	25	726	244	483	375	52
5. AMAPOLAS	13	22	296	297	0	74	25
6. ALTO EUGENIO	21	21	426	427	0	107	25
7. CERCA TEJERA	20	21	428	428		107	25
8. NAVALLAR	14	31	431	152	280	220	51
9. LAVANDERAS	47	37	1737	464	1274	944	54
10. CASTILLEJOS	8	0	0	0	0	0	0
TOTAL	225	26	5825	2156	3670	2924	50

* Dato vinculante para la redacción del Plan Parcial

Fig. extracto de la Memoria del PGOU de Colmenar Viejo

Por otro lado, el 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 de carácter estatal (TRLSRU'15), plantea en su artículo 20.1.b):

> *"Artículo 20 Criterios básicos de utilización del suelo*
>
> *1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:*
>
> *(…)*
>
> *b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

> ***Esta reserva será determinada por** la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por **los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización** y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*
>
> *No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social."*

Este precepto legal estatal, proveniente del art.10 del derogado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, fue transpuesto en su día por la legislación autonómica madrileña mediante la Ley 6/2011, 28 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que modificó, entre otros, el art.38.2 de la LSCM, dejando su vigente redacción de la siguiente manera:

> *"Artículo 38. Determinaciones sobre los usos del suelo*
>
> *(…).*
>
> ***2. En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.***
>
> ***Los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social.***

A su vez, el art. 42.5 de la LSCM determina, dentro del contenido sustantivo de los Planes Generales, lo siguiente:

> *En el suelo urbanizable sectorizado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:*
>
> "…
>
> *a) Delimitación del área de reparto de cargas y beneficios.*
>
> *b) ..*
>
> *c) Señalamiento para cada sector, con el carácter de determinaciones estructurantes, del uso global y el aprovechamiento unitario. Asimismo, y **con carácter igualmente estructurante, para cada sector en el que exista uso residencial, se deberá señalar el porcentaje de viviendas sujetas a protección pública. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38** y 39. "*

De igual forma, el art. 84.2 de la LSCM contempla lo siguiente:

> *".*
>
> *1. **Todo el suelo urbanizable sectorizado** clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, **conformarán una única área de reparto**. "*

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Por tanto, en el caso de Colmenar Viejo, dado que en el momento de redacción y aprobación de su PGOU ya existía una obligación de reserva para viviendas con protección pública en la legislación autonómica (Ley 9/1995, de 28 de marzo), es este instrumento de ordenación general, de acuerdo a lo indicado en la legislación autonómica madrileña (art.42.5.c), **el PGOU, el que debe garantizar (y así lo hizo) esta distribución de las viviendas de protección respetuosa con el principio de cohesión social** (en base a la tipología edificatoria y a la densidad de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable definidos, en este caso) en los (por entonces, en el momento de su redacción) suelos rurales que fueran a ser incluidos en actuaciones de nueva urbanización, es decir en los suelos incluidos en el área de reparto de los suelos urbanizables planteados por el propio PGOU.

El PGOU de Colmenar Viejo dio cumplimiento en el momento de su redacción a la legislación en materia de suelo vigente en ese momento (que, como se ha indicado, era la Ley 9/1995, de 28 de marzo, por lo que **debemos, por tanto, comprobar, si el cumplimiento de la determinación del porcentaje de viviendas protegidas planteadas por el PGOU para el área de reparto de los suelos urbanizables, da también cumplimiento tanto a lo establecido en el TRLSRU'15 antes referido, en términos de edificabilidad, tal como se contempla en su art. 20.1 b) como a lo establecido en la vigente redacción del art.38.2 de la LSCM, igualmente en términos de edificabilidad**.

Para comprobar este extremo, a continuación, se incluye una tabla del área de reparto de los Sectores Urbanizables del PGOU de Colmenar Viejo en la que se reflejan todos los sectores urbanizables residenciales con planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) definitivamente aprobado con las edificabilidades correspondientes a cada tipología residencial tal y como se han establecido en el correspondiente Plan Parcial aprobado, a fin de realizar la comprobación anteriormente mencionada.

Con respecto a los sectores no desarrollados se incorporan las cifras indicativas del punto 2.2 de la memoria del PGOU mencionado anteriormente, por un lado, y con respecto a las dimensiones de las viviendas, las derivadas de la media de los Sectores con Plan Parcial aprobado actualmente.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

ÁREA DE REPARTO SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS PGOU COLMENAR VIEJO						
Sector	**Uso pormenorizado**	**EDIFICABILIDAD (m²c)**	**TOTAL EDIF.**	**% EDIF**	**TOTAL EDIF POR TIPO**	**Nº VIV**
SUP 1 La Maquinilla	**Residencial libre**	23.160,00	49.621	46,67%	23.160,00	193
	Residencial protegido	26.461,00		53,33%	26.461,00	359
SUP 2 Pozanco	**Residencial libre**	14.384,00	39.591	36,33%	14.384,00	124
	VP ≥110	6.555,00		63,67%	25.207	231
	VP ≤110	18.652,00				
SUP 3 Arroyo del Espino	**Viv. Unifamiliar Libre**	11.700,00	104.276	44,87%	46.790,00	397
	Viv. Colectiva Libre	35.090,00				
	Viv. Colectiva Proteg. Basica	42.000,00		55,13%	57.486	560
	Viv. Coletiva P. Limitado	11.586,00				
	Viv. Unifamiliar P. Limitado	3.900,00				
SUP 4 Adelfillas	**Viv. Unifamiliar Libre AD**	36.210,00	106.060	58,84%	62.410	358
	Viv. Unifamiliar Libre PA	18.004,00				
	Viv. Unifamiliar Libre AIS	960,00				
	Viv. Colectiva Libre	7.236,00				
	VP ≥110	11.640,00		41,16%	43.650	388
	VP ≤110	32.010,00				
SUP 5 Amapolas	**vivienda colectiva libre**	6.242,00	44.834	81,73%	36.645	53
	vivienda unifamliar libre	30.403,00				169
	vivienda proteccion Colectiva (>110 m2)	2.186,00		18,27%	8.189	74
	Vivienda protecciónColectiva (<110 m2)	6.003,00				
SUP 6 Alto Eugenio	**Viv. Colectiva Libre**	40.992,71	65.655	79,93%	52.475	258
	Viv. Unifamiliar Libre tipo1	6.400,00				40
	Viv. Unifamiliar Libre tipo2	5.082,71				29
	Viv. Colectiva Protegida	13.180,00		20,07%	13.180,00	110
SUP 7 Cerca Tejera	**Viv. Unifamiliar Libre**	54.332,00	69.602	83,94%	58.424	33
	Viv. Colectiva Libre	4.092,00				289
	Viv. Colectiva Protegida	11.178,00		16,06%	11.178,00	108
SUP 8 Navallar	**vivienda libre**	45.531,54	56.369	80,77%	45.532	324
	Vivienda protección	10.837,46		19,23%	10.837	107
SUP 9 Lavanderas	**vivienda libre**	92.237,24	187.850	49,10%	92.237	793
	Vivienda protección	95.612,76		50,90%	95.613	944
TOTAL VIV. PROTEGIDA				**40,31%**	**291.801,22**	**2.881**
TOTAL AR		**723.858,42**				**5.941**

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Si añadimos el Sector de Suelo Urbanizable No Programado que se programó y desarrolló mediante el Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 27 de enero de 2004, el resultado es muy similar, aumentando el porcentaje a un 40,47% de la edificabilidad total destinada a uso residencial. Dando, igualmente, cumplimiento a lo establecido en el citado texto legal.

ARUNP2 La Estacion	VLC	113.107,00	382.710,00		113.107,00	827
	Vivienda protecciónColectiva (<110 m2)	35.975,00			113.880,00	382
		77.905,00				829
	vivienda proteccion Colectiva (>110 m2)	42.185,00			42.185,00	367
	VUL	113.538,00			113.538,00	710
TOTAL VIV. PROTEGIDA		382.710,00		**40,47%**	**447.866,22**	**4.459**
TOTAL AR+ ARUNP 2		**1.106.568,42**				**9.056**

En base a estos cálculos, se demuestra, por tanto, que el vigente PGOU de Colmenar Viejo, una vez dado cumplimiento los correspondientes Planes Parciales que lo desarrollan (incluido el presente Plan Parcial del Sector SUP-5) a sus términos establecidos en lo referente al % de viviendas con algún tipo de protección obligatorio, en lo relativo a la edificabilidad reservada para las mismas, ésta es de un **40,00%** de la total edificabilidad destinada al uso residencial. Por tanto, implícitamente, el PGOU de Colmenar Viejo da cumplimiento al art.20.1.b) del TRLSRU'15 y al art.38.2 de la LSCM.

A pesar de todo lo anteriormente expuesto, la Sentencia 574/2020 de 13 de noviembre de 2020, que anuló el anterior Plan Parcial del Sector SUP 5 "Amapolas" aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Colmenar Viejo el 27 de septiembre de 2018 y publicado en el BOCM nº1 de 2 de enero de 2019), en su FUNDAMENTO DE DERECHO QUINTO, considera de aplicación la reserva del 30% de la edificabilidad residencial en cumplimento del artículo 38.2 de la LSCM.

Además de lo anteriormente mencionado, con fecha 25/05/2023, el BOE nº124, publica la modificación de la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, de carácter estatal, incluyendo en su Disposición final cuarta lo siguiente:

> *"Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*
>
> *Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:*
>
> *«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada* ***a vivienda sujeta a un régimen de protección pública*** *que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*
>
> *Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y* ***comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización*** *y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*
>
> *No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»*

Resultado de todo lo anterior, el presente Plan Parcial, reserva el 40% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a régimen de protección pública, dando cumplimiento con ello a las legislaciones autonómica y estatal.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3. Memoria de Ordenación

3.1. Criterios de ordenación

La superficie total del Sector es de 167.416 m²s incluidos los Sistemas Generales adscritos y la superficie correspondiente a las carreteras de la CAM.

Con la solución adoptada, que responde a las determinaciones tanto del PGOU de Colmenar Viejo, como de la LSCM, así como a las de la Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas en el Sector SUP-5 'Amapolas', se consigue una unidad perfectamente integrada con el suelo urbano, al que da continuidad en su límite Sur, y con los Sectores previstos al Este y al Oeste del ámbito.

El Sector está dividido en dos zonas, Norte y Sur, por la vía de circunvalación que conecta todos los Sectores Urbanizables previstos en la zona Norte del Casco Urbano.

Esta vía de circunvalación, prevista en el Plan General, facilita el acceso y da servicio, además de al Sector, al resto del municipio, como corresponde a su carácter general.

En la zona Norte encontramos una franja de 37,61 metros de anchura, en paralelo a la autovía M-607 destinada a Vía Pecuaria, y en paralelo a ésta, se prevén las zonas de Redes Generales y Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres. En la zona Norte se reservarán también Redes Supramunicipales de infraestructuras, para el actual proyecto de Carreteras, de ampliación de la M-607.

La vía de circunvalación constituye el eje principal del Sector, de ella parten los viarios de reparto de las zonas residenciales. No se permiten los accesos a las parcelas residenciales unifamiliares desde esta vía y esto determina la geometría y configuración de las manzanas que componen la nueva ordenación.

Los equipamientos generales y locales se prevén concentrados en dos parcelas. Así, el equipamiento general, en la zona Suroeste del Sector, se sitúa en el encuentro entre la Av. de Los Remedios y el viario de circunvalación; y el equipamiento local, al Noroeste del Sector, se integra con la franja verde de la Zona Norte, constituyendo una pequeña zona dotacional. Dicho equipamiento local ajusta su delimitación para que no se encuentre dentro de la zona de afección de la carretera M-607.

La vivienda colectiva se concentra en la zona Este del sector, delimitada por el encuentro entre dos vías principales en la estructura general del municipio, la vía de circunvalación prevista en el Plan General y el nuevo viario trazado sobre el Camino de la Dehesa. La vivienda multifamiliar se sitúa en dos manzanas apoyadas en el viario de circunvalación citado. Al Sur del mismo, en la manzana coexisten las viviendas de régimen libre y protegido; mientras que la parcela destinada a multifamiliar situada al norte del viario estructurante, se sitúa colindante con la destinada a red supramunicipal para Vivienda de Integración Social, que previsiblemente también se resolverá en tipologías multifamiliares.

El uso pormenorizado residencial colectivo recoge todas las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, planteando la totalidad de las mismas como viviendas de tipología VPPL, y la parte de viviendas de régimen libre que completa el número máximo de viviendas previsto en el Plan General para el Sector.

Las Zonas Verdes y Espacios Libres de Red General y Local, junto con la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta), como ya se ha mencionado, constituyen una gran Franja Verde continua en los Sectores Urbanizables de la zona Este del Plan General, que limita con la autovía M-607.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

El viario de circunvalación se estructura con dos grandes rotondas en los límites Este y Oeste del Sector, en sus encuentros con dos de las grandes vías principales del municipio, la prolongación de la Avenida de los Remedios en el límite Oeste y el viario trazado sobre el camino de la Dehesa que es continuación de la calle Cañada de El Cerrillo.

De esta forma, se consigue enlazar y estructurar el viario del suelo urbano actual con el viario proyectado en el Sector.

Con este mismo objetivo se habilita la conexión peatonal y rodada del viario del Sector (calle G) con la calle Teófilo Arranz existente al Oeste del ámbito que recientemente se ha reurbanizado.

Fig. Zonificación propuesta por el Plan Parcial para el Sector

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.1.1. Estructura viaria

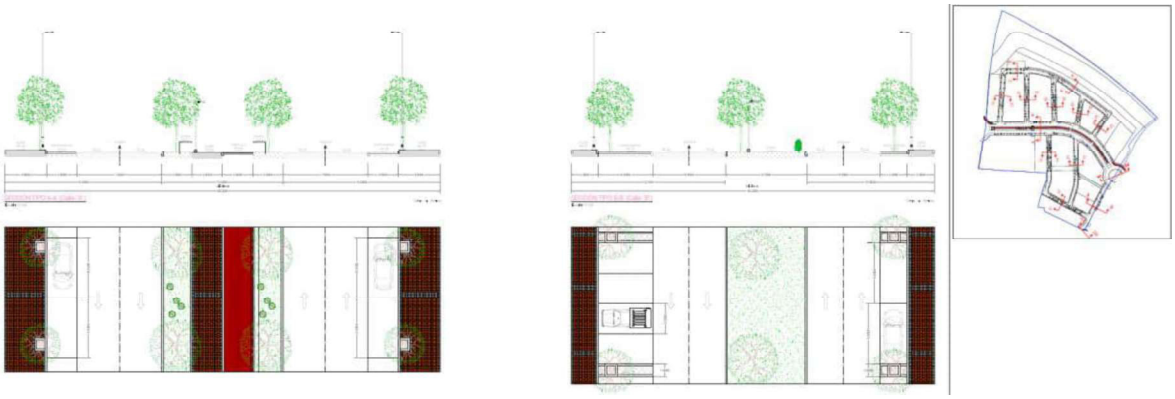
El dimensionamiento y el trazado de la red viaria proyectada, así como las secciones del viario, la disposición y el dimensionamiento de los aparcamientos, las aceras y arbolado, cumple las condiciones y determinaciones establecidas en el Capítulo 3 del Volumen II, Obras de Urbanización del Plan General de Colmenar Viejo.

El sector tiene una vía primaria, representada por el bulevar principal, que conecta todos los sectores del Plan General de Colmenar Viejo entre ellos. El ancho de este vial es de 36,00 metros, con dos carriles por sentido, aparcamiento en línea en ambos laterales, aceras de 3,50 metros y una mediana de 10,00 metros, la sección coincide con la del viario que proviene del Sector situado al Norte "Alto Eugenio". El viario cuenta, en su mediana, con una zona central pavimentada, de 5 m de anchura, que incluye un paseo peatonal de 2,50 m y un carril bici de 2,50 m. A ambos lados de esta zona pavimentada se dispondrán parterres ajardinados de 2,50 m.

Se ha introducido una segunda vía principal en el borde sureste del sector que se conecta con las rotondas proyectadas sobre el Camino de la Dehesa. Con un ancho total de 30,00 metros, su sección viaria es de dos aceras de 2,25 metros a cada lado, aparcamientos en batería en la mayor parte de su trazado de 5,00 metros en ambos sentidos, dos calzadas de 6,00 metros cada una y una mediana de 6,50 metros. No obstante, dentro del Sector se incluye aproximadamente la mitad del ancho total, correspondiendo al Sector colindante, el SUP-4, la mitad restante de la vía. Esta sección B-B' del presente sector, obligará a rehacer la sección D-D' del SUP-4 'Adelfillas', por lo que será obligatoria su adaptación.

A éste viario convergen perpendicularmente una serie de viarios de acceso interior al sector, los cuales dan acceso a las parcelas residenciales, terciarias y dotacionales. Estos viarios secundarios tienen una anchura de 13 metros y presentan una sección viaria con una acera de 2,50 metros a cada lado, una calzada de 6,00 metros y un aparcamiento en línea de 2,00 metros a un lado de la calzada. Todos estos viarios presentan doble sentido, salvo uno de ellos que pasa a ser de un único sentido al variar el ancho de calzada a 3,50 metros y tener aparcamientos a ambos lados de la calzada, con unas aceras de 2,75 metros cada una. El viario más al norte del sector cuenta con aparcamiento en batería en casi su totalidad, de 5,00m de anchura y acerado de 2,50m, lindando con la zona verde situada al norte del mismo.

La estructura viaria de la ordenación pormenorizada se adecua en la medida de lo posible a las pendientes del terreno natural con un trazado que se desarrolla en sentido paralelo a las curvas de nivel salvo en los lugares donde esta solución no es posible.



DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

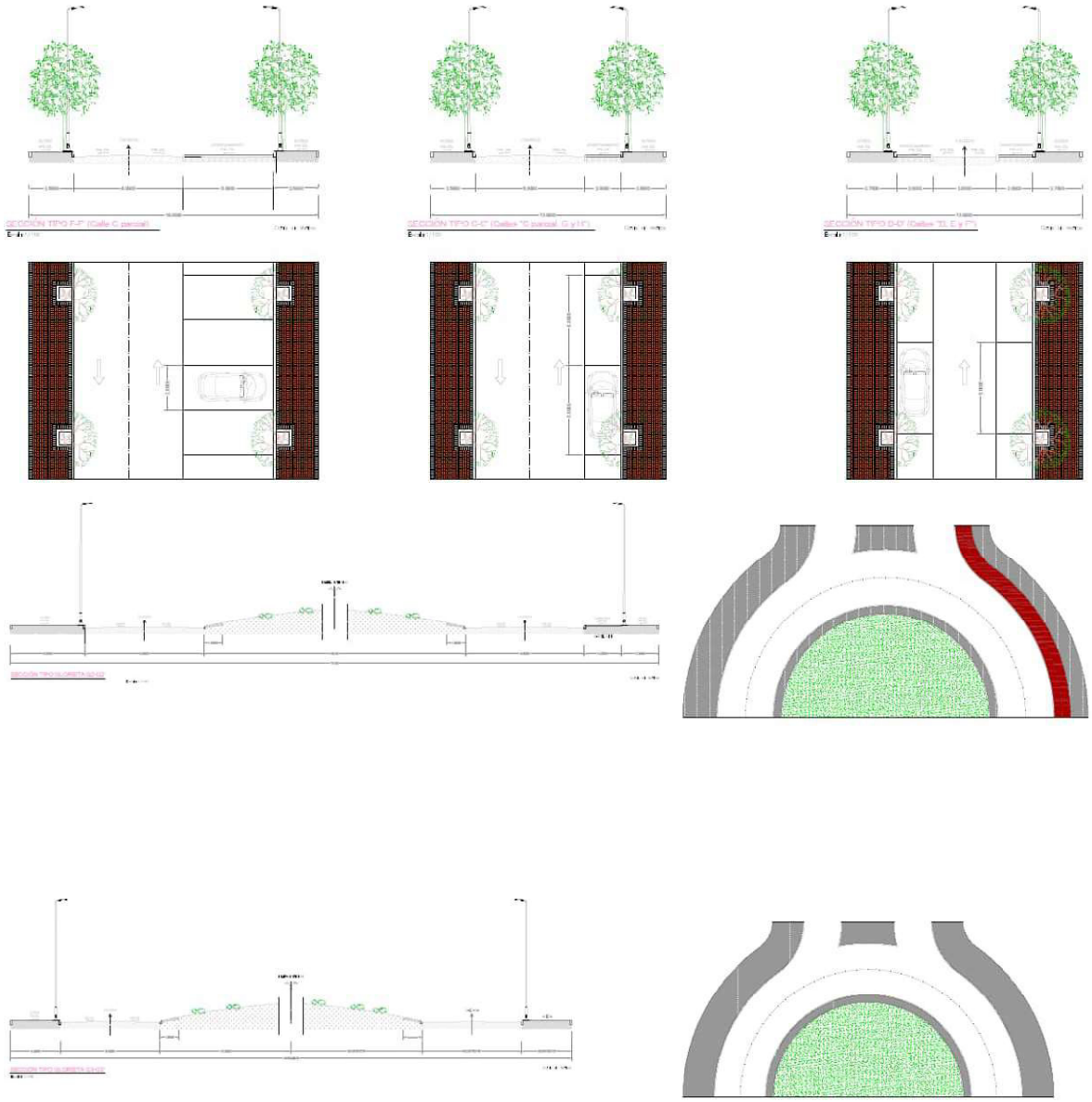


Fig. Estructura viaria propuesta por el Plan Parcial para el Sector

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.1.2. Ordenación y zonificación

La **ordenación pormenorizada** se basa en la ordenación estructurante establecida en el PGOU de Colmenar Viejo para el Sector. Se ha respetado la posición de los ejes del viario que conectan con los Sectores colindantes. Apoyado en este eje viario, que a la vez sirve de eje principal del Sector y teniendo en cuenta otros condicionantes como la autovía de Colmenar, la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta), la colindancia con otros Sectores y con el casco urbano actual, se ha ordenado el Sector y se ha contemplado la disposición de los usos pormenorizados y la relación entre ellos.

Se han respetado las siguientes especificaciones para la ordenación y el diseño establecidas por el PGOU:

- La edificación distará, al menos, 100 metros del borde exterior más próximo de la calzada de la autovía M-607.
- En el corredor paralelo a la autovía de Colmenar (M-607), reservado para la vía pecuaria propuesta con ancho mínimo de 37,61 metros, se ha diseñado un paseo peatonal que conecta con los Sectores contiguos.
- El viario de borde del actual Camino de la Dehesa, en su zona Sur limítrofe con el Sector, consistirá en una calzada de 6,00 m, más línea de aparcamiento de 2,00 m y acera de 2,00 m.

La **zonificación** del ámbito se basa en los siguientes criterios generales:

- <u>La zonificación de usos lucrativos:</u>

  La malla viaria ha permitido configurar unas **manzanas de tamaños y formas regulares**, que albergan los usos residenciales y terciarios.

  Los usos residenciales se concentran en su gran mayoría entorno a la ronda de 36 metros tanto al Sur y Este de la misma. La manzana de uso terciario se sitúa al Noroeste de la ronda con acceso desde ésta, en colindancia con la Av. de Los Remedios.

- <u>La zonificación del suelo público:</u>

  La ubicación y el dimensionamiento de la Red Supramunicipal de Infraestructuras y de las Zonas Verdes y Espacios Libres de las Redes Generales y Locales, se han dispuesto paralelas a la vía pecuaria propuesta, con el fin de permitir una continuidad de usos con los Sectores colindantes. Este “paseo verde” no solo es un elemento que se conecta con los Sectores colindantes, sino que sirve de colchón visual y acústico entre la autovía de Colmenar y los usos residenciales propuestos.

  Entre las parcelas de uso residencial se han creado franjas verdes que permitan continuidad en los espacios públicos y rutas peatonales.

  Los Equipamientos Generales, situados al Suroeste del Sector, son colindante con el Casco Urbano y su acceso se efectúa o desde el viario de circunvalación o la nueva vía propuesta apoyada sobre la Av. de Los Remedios.

  En cuanto al Equipamiento Local, uno se sitúa en el borde Oeste del Sector integrándose con las franjas verdes de la Zona Norte. El resto de los equipamientos locales corresponde a las franjas de aparcamientos situados en los viarios secundarios.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.1.3. Rutas peatonales/ciclistas

Para la ordenación y el diseño de los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales y ciclistas en el sector se ha tenido en cuenta el cumplimiento de las "Disposiciones sobre el diseño de los elementos de la urbanización" de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Ley 8/1993, de 22 de junio, BOCM nº152, de 29 de junio de 1993, así como la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, ésta última de carácter estatal , que cuenta con algunas determinaciones más restrictivas que la autonómica mencionada.

Los principales criterios de ordenación han sido:

- La accesibilidad peatonal, garantizada por una red específica, e independiente de la red viaria, de rutas/itinerarios peatonales. La continuidad de las rutas peatonales y su vinculación con los espacios libres públicos.
- La conexión de las rutas interiores con itinerarios exteriores del casco urbano existentes y de futuros itinerarios entre sectores, como es el corredor donde se ubicará la futura vía pecuaria.

3.1.4. Conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

- **Trazado de la Red Viaria y conexiones**

El trazado de la red se adapta a las previsiones viarias que se definen en el Plan General de Colmenar Viejo, contando de esta forma con un viario principal que se produce en forma de bulevar y que contenta con los sectores colindantes, consiguiendo de esta forma la vía de ronda que se prevé como corona de movilidad en el planeamiento general.

Dicha vía central, entendida como primaria, conecta las dos vías radiales que comunican en centro del municipio con la M-607, la Avenida de los Remedios y la vía que completa la vía de borde del Sector Colindante de "Adelfillas".

Todas ellas colaboran a la implantación de una trama urbana que, partiendo desde el centro del municipio conecta este con la periferia, por un lado y a todos con las infraestructuras comarcales, en este caso la M-607.

Además, completa la corona formada por los sectores urbanizables del norte del municipio, con el bulevar que da continuidad a la Avenida de Colón, situada en "Adelfillas".

Esta ordenación contribuye a garantizar las conexiones exteriores a través de los nuevos trazados viarios que enlacen los distintos barrios del Norte, y, especialmente, a través de la circunvalación Norte de Colmenar.

Estas infraestructuras, junto con el viario local previsto en el Plan Parcial, justifican sobradamente las conexiones y accesibilidad del Sector, tanto en relación con el municipio, como con el área de influencia exterior, y su relación con la M-607. La capacidad de las conexiones, en cualquier caso, se incluye en el apartado 3.1.5 de esta memoria con respecto al transporte público.

En cualquier caso, en lo referente al trazado y características de la red viaria, se pormenoriza en el apartado 3.1.1 de la presente memoria.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Agua potable**

El Ayuntamiento de Colmenar Viejo y el Canal de Isabel II suscribieron el Convenio de Gestión Integral de la Red de Distribución con fecha 17 de diciembre de 2002. En este Convenio se establece que las inversiones necesarias para las obras de infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento serán con cargo a las nuevas actuaciones, en la forma recogida en la Adenda que se une al mismo.

La estimación de demanda de agua potable que recoge la mencionada Adenda para al Sector 5 – "Las Amapolas" es de 475 m³/día.

El Canal asume la realización de los proyectos y obras de abastecimiento de agua correspondientes el nuevo depósito regulador de 10.000 m³, a un ramal de conexión DN-800 mm. por 0,5 km, y un anillo de distribución DN- 500 mm. por 10 km. repercutiendo su coste entre los nuevos Sectores de Planeamiento proporcionalmente a su demanda.

Como no puede ser de otra manera, el Sector SUP-5 "Amapolas" colaborará en este sentido en las cargas imputadas al mismo como nuevo crecimiento.

- **Saneamiento**

La red de alcantarillado será separativa para aguas fecales y pluviales.

Las aguas pluviales recogidas en el Sector 5 "Las Amapolas" recogerán también las aguas de lluvia del SUP-6 "Alto Eugenio", a partir de un pozo de registro situado en la rotonda común a ambos sectores, y serán conducidas hasta al límite Este, donde conectarán con la red de saneamiento existente en el Sector "Las Adelfillas" para, posteriormente, ser devueltas a su cauce natural, al Arroyo del Espino, previo paso por el tanque de tormenta previsto por el Plan General en el punto de vertido.

Las aguas negras recogerán al Norte las aguas residuales del SUP-6 "Alto Eugenio", y serán conducidas hasta el límite Este del Sector hasta conectar con la red de saneamiento del Sector 4 "Las Adelfillas", que las conducirá hasta al colector existente en la urbanización Prado de los Rosales, titularidad del Canal de Isabel II. El destino final de esta agua será la depuradora de Navarrosillo, cuya ampliación está ya prevista en el PGOU repercutiendo su coste a los nuevos Sectores de desarrollo.

Será el Ayuntamiento (art. 8 del Decreto 170/1998) quien debe otorgar las debidas autorizaciones y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

Estas redes se describen a nivel de esquema gráficamente en los planos de infraestructura.

El trazado de las redes se desarrolla por las calzadas de la nueva ordenación.

La conexión con la red del SUP-4 "Las Adelfillas" se realiza según determina al Plan General, con las secciones fijadas en él.

- **Redes eléctricas**

El suministro del Sector será en Media Tensión para abastecimiento de los centros de trasformación y se realizará desde la red existente en la zona urbana colindante al Sur del Sector. La línea aérea existente en la zona Norte del Sector será desmontada y soterrada. Asimismo, la línea aérea de Baja Tensión existente al Sur del Sector será desmontada y retranqueada, de forma que discurra por viario público.

Las dotaciones para el cálculo de la Red de Baja Tensión se realizarán conforme al Reglamento de Baja Tensión y las Normas de la Cía. Suministradora, concretándose en el Proyecto de Urbanización.

Tanto la red de Media Tensión como la de Baja Tensión se proyectan subterráneas, debiendo cumplirse las distancias mínimas a otros servicios legalmente establecidas, así como las indicadas por la Cía. Suministradora y por el Plan General de Ordenación Urbana.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Todas las parcelas tendrán preparado un mechinal compuesta de la caja general de protección con una unidad de medida para incorporar un contador, uno para cada solar.

- **Red de alumbrado público**

La red de alumbrado público se proyecta situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas, conectándose a los centros de mando que se situarán adosados a los centros de transformación. Su diseño y características se ajustarán en el Proyecto de Urbanización a las condiciones exigidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

- **Red de Telefonía y Telecomunicaciones**

Se proyecta subterránea a lo largo de los viales. La conexión exterior se realizará en las líneas existentes en la zona urbana limítrofe.

Las características de la red en cuanto a número y diámetros de tubos de canalización y número y tipos de arquetas se definirán en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las Normas de la/s compañía/s suministradora/s del servicio, proponiéndose en los planos de este Plan Parcial un esquema.

La línea aérea de telefonía que discurre por la zona Norte y Oeste del Sector, sensiblemente paralela a la M-607 y a la avenida de Remedios, será desmontada y soterrada.

- **Red de Gas**

Se proyecta subterránea a lo largo de los viales. La conexión exterior se realizará en la red existente en la zona urbana limítrofe.

Las características de la red y las dotaciones de cálculo se definirán en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las Normas de la Compañía, proponiéndose en los planos de este Plan Parcial un esquema.

Se ha tenido constancia de la existencia del denominado "*Proyecto de Autorización para ejecución de instalaciones. Ramal 5 bar Colmenar Viejo- Soto del Real*", que establece un ramal de una conducción de PE 100 SDR de DN 200 mm y que afecta de manera directa al Sector, por lo que la Comisión Gestora remitió un escrito solicitando la adecuación del citado proyecto a la ordenación del Plan Parcial anulado. La adecuación al Plan Parcial solicitado garantiza la adecuación al presente Plan Parcial en lo referente a la infraestructura gasística.

- **Equipamientos**

La oferta de Colmenar Viejo en lo referente a equipamientos es muy amplia, contando con más de 20 puntos en la ciudad dedicados a los mismos, que van desde auditorio, a centros culturales, museos, casa de la juventud, dependencias municipales, cuerpos de seguridad, biblioteca y escuela municipal de música entre otros.

En lo que a centros educativos se refiere, Colmenar Viejo cuenta con más de 25 centros educativos, tanto públicos como concertados, que abarcan la totalidad de los ciclos formativos, incluido un centro de la UNED, de enseñanza universitaria.

Nueve son las instalaciones deportivas con las que cuenta el municipio, situadas a lo largo y ancho del suelo urbano.

La zona en la que se ubica el SUP-5 "Amapolas" tiene en proximidad numerosos servicios, que van desde las pistas deportivas municipales Fernando Colmenarejo o la Piscina Municipal situadas en la Av. de los Remedios, hasta los parques infantiles de Alto Eugenio o Adelfillas. En este sentido el sector colaborará a la implantación de zonas verdes al norte de este, en clara comunicación con Adelfillas, por un lado; y a posibilitar la implantación de un equipamiento público en el eje de la Avda. de los Remedios, en franca relación con el resto del municipio.

Dicho equipamiento contará con 14.408 m² de suelo y estará ubicado en la intersección de la vía de ronda generada con la Avenida de los Remedios, completando dicho eje en el que se encuentras numerosos puntos dedicados a la dotación pública.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Tal como se especifica el punto 4.2 de esta memoria, las cesiones a realizar por el sector superan ampliamente las definidas como mínimas en la LSCM, especialmente en lo referente a equipamientos y zonas verdes o espacios libres, tal como se comprueba en la tabla que se adjunta.

Superficie Redes								
Cumplimiento superficie mínima de reserva de redes públicas (LSCM)			$m^2_s/100\ m^2_c$	reserva mínima	Total Redes	**Ordenación Sector**	subtotal	porcentaje
	Red Supramunicipal	Vivienda de integración social	-	-	-	**4.088**	15.585	2,4%
		Dotacional Infraestructuras				**11.497**		6,9%
	Red General	Zonas verdes	20	9.606	9.606	**9.667**	40.345	5,8%
		Equipamientos				**14.408**		8,6%
		Infraestructura viaria				**16.270**		9,7%
	Red Local	Espacio libre arbolado	30	7.204	14.408	**7.630**	29.673	4,6%
		Equip/servicios/acceso rodado		resto		**4.968**		3,0%
		Red viaria				**17.075**		10,2%
	Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta) (V.P.P.)				21.003	**21.003**	21.003	12,5%
	Dominio Público de Carreteras (D.P.C.)				5.979			
Superficie total de redes públicas							**106.606**	**63,7%**
Superficie lucrativa							**60.810**	**36,3%**
Superficie total Sector							**167.416**	**100,0%**

Se concluye, por tanto, que el Sector da amplia respuesta a sus necesidades internas en este sentido, y colabora activamente a la mejora de los ratios del municipio y del área homogénea en la que se integre, resultado del aumento significativo de los suelos destinados a estos usos.

- **Servicios públicos**

Este estudio se fundamenta en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid y en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid.

El Plan para la Gestión de RSU en la Comunidad de Madrid supone la puesta en marcha de actuaciones que deriven en la redacción, la recuperación de residuos y en la utilización y el reciclaje de las fracciones recuperables contenidas en los mismos, de modo que se reduzca al máximo la cantidad de residuos destinados a vertedero y se potencie el aprovechamiento de los mismos.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, y previendo unos objetivos de reciclaje como porcentaje de la producción total, la composición de la basura en porcentaje es como sigue:

		producción %		**% objetivo reciclaje**	**% composición rechazo**	**% comp. Contenedores**
Materia Orgánica mas rechazo			46,00		46,00	74,35
Papel y carton			21,00	35,00	13,65	7,35
Vidrio			6,00	35,00	3,90	2,10
Bolsa amarilla	envases	4,00				
	plásticos	9,00				
	metales	4,00				
	otros	10,00	27,00	60,00	10,80	16,20
			100,00		**74,35**	**100,00**

Las características de los residuos domiciliarios son muy variables, dependiendo de multitud de factores (humedad, compactación, descomposición, etc.) es aceptado que el peso específico de la basura mezclada esté entre 120 y 180 kg/m³. Este término puede considerarse para cálculos globales. Cuando la deposición de la basura es de forma separada, habrá que considerar el peso específico de cada fracción, teniendo en cuenta, de la misma manera, la variación en su composición por los cambios que ha de provocar la implantación de los sistemas separativos.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

De esta manera, las características en peso y volumen de las distintas fracciones son como sigue:

		Peso específico por fracción kg/m³	Peso específico de la Bolsa amarilla kg/m³		Peso específico de la Materia Orgánica + rechazo kg/m³		Peso específico de la basursa mezclada kg/m³		
Materia Orgánica		275,00			170,10		46,00%	275,00	126,50
Papel y carton		68,00			12,50		21,00	68,00	1428,00
Vidrio		196,00			10,30		6,00	196,00	1176,00
Bolsa amarilla	envases	89,00	13,20				4,00	89,00	356,00
	plásticos	65,00	21,70				9,00	65,00	585,00
	metales	190,00	28,10				4,00	190,00	760,00
	otros	74,00	27,40	**90,40**	13,10		10,00	74,00	740,00
Materia organica + rechazo						206,00			
Basura mezclada		177,00							177,00
Residuos de jardinería		110,00							

Lo que significa que los pesos específicos teóricos de las deposiciones en los diferentes tipos de contendedores de residuos serán:

	Peso específico kg/m³	% comp. Contenedores
Materia organica + rechazo	206,00	74,35%
Papel y carton	68,00	7,35%
Vidrio	196,00	2,10%
Bolsa amarilla	90,40	16,20%
		100,00%

Teniendo en cuenta los usos de suelo, podemos estimar los datos de producción de residuos siguientes:

Habitantes por vivienda	2,5 hab/viv
Producción de residuos por habitante	1.293 kg/hab
Peso específico de la basura mezclada	177 kg/m³

Estos parámetros se encuadran dentro de los daos de producción de sociedades industrializadas, con un creciente nivel de adquisición de bienes y servicios.

ratios de producion de residuos por tipología de uso		
residencial	3 kg/hab	3,88 kg/viv
comercial	3 kg/50m²	0,06 kg/m²
parques	3 kg/1000 m²	0,003 kg/m²
equipamiento	3 kg/100m²	0,03 kg/m²

El peso específico de la basura mezclada se obtiene a partir de la composición típica de los residuos urbanos den la Comunidad de Madrid, considerando unas tasas de reciclaje del 35% de la producción de papel y vidrio. En el caso de la bolsa amarilla consideramos que las tasas de separación serán mucho más elevadas por realizarse en el propio domicilio y el vertido se realiza juntamente con la deposición de la basura orgánica, por lo que consideramos que el 60% de la producción de envases y plásticos se reciclan.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Según lo anteriormente señalado el sector generará los residuos siguientes:

ratios de producion de residuos por tipología de uso			m²c Amapolas	m²suelo	n. viv	residuos generados kg
residencial	3 kg/hab	3,88 kg/viv	44.834,00		296,00	1.148,48
comercial	3 kg/50m²	0,06 kg/m²	3.194,00			191,64
parques	3 kg/1000 m²	0,003 kg/m²		17.297,00		51,89
equipamiento	3 kg/100m²	0,03 kg/m²	14.408,00			432,24
						1.824,25

La producción en volumen tiene las siguientes ratios.

ratios de producion de residuos por tipología de uso m³					
		materia organica + rechazo	bolsa amarilla	papel y cartón	vidrio
residencial	m³/viv	0,01400	0,00695	0,00419	0,00042
comercial	m³/m²	0,00022	0,00011	0,00006	0,00001
equipamiento	m³/m²	0,00011	0,00005	0,00003	0,00000

Teniendo en cuenta estas ratios y aplicándolas a las diferentes áreas que componen el Sector, la producción d residuos será:

ratios de producion de residuos por tipología de uso m³ PROCUCCION AMAPOLAS														
		materia organica + rechazo			bolsa amarilla			papel y cartón			vidrio		
residencial	m³/viv	0,01400	296	4,14	0,00695	296	2,06	0,00419	296	1,24	0,00042	296	0,12
comercial	m³/m²	0,00022	3.194,00	0,70	0,00011	3.194,00	0,35	0,00006	3.194,00	0,19	0,00001	3.194,00	0,03
equipamiento	m³/m²	0,00011	14.408,00	1,58	0,00005	14.408,00	0,72	0,00003	14.408,00	0,43	0,00000	14.408,00	0,00
				6,43			**3,13**			**1,86**			**0,16**
COEF PUNTA	1,2												
TOTAL				**7,72**			**3,75**			**2,24**			**0,19**

La recogida se produce en el municipio mediante la carga lateral de contendores de 3,2 m³ para materia orgánica y la bolsa amarilla. Los contenedores que se utilizan para la recogida del papel y el cartón y el vidrio son los iglús de 3 m³. el número de contendores necesarios para la recogida diaria serán:

	materia organica + rechazo			bolsa amarilla			papel y cartón			vidrio		
TOTAL residuos			**7,72**			**3,75**			**2,24**			**0,19**
contenedores 3,2m³			2,41			1,17						
igloos 3m³									0,75			0,06

A la vista de los datos, podemos concluir que la recogida de residuos procedentes del Sector “Amapolas” no implica la necesidad de nuevas inversiones en elemento de recogida ni personal, ya que, habilitando las rutas existentes en el municipio, se puede efectuar el servicio.

De manera no vinculante, se han localizado mayor número de espacios destinados a contenedores en los documentos gráficos del presente Plan Parcial, con el objetivo de facilitar la proximidad a los mismos de los usuarios. En cualquier caso, será el proyecto de urbanización que defina y concrete las obras a realizar en el sector el que deberá contener un estudio específico en este sentido con la finalidad de garantizar la correcta implantación del servicio de recogida.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.1.5. Conexión y autonomía de sistema del transporte público.

Además de los autobuses y el tren de cercanías que realiza conexiones interurbanas del municipio de Colmenar Viejo con municipios como Madrid, Navalafuente, Valdemanco, El Boalo y Tres Cantos, así como el resto de la Comunidad de Madrid, el municipio de Colmenar Viejo cuenta con 2 líneas de transporte urbano.

Los recorridos de las líneas urbanas conectan la zona norte con la sur, terminando en ambos casos su recorrido con la Estación de Renfe, pasando, en el caso de la línea 1, por el punto donde tienen parada los autobuses interurbanos.

De esta forma, la Línea 1, une “Adelfillas”, sector situado al Este de “Amapolas”, con la estación de Renfe, por el Este del municipio. En su recorrido conecta el casco con la plaza de toros, zonas deportivas, llega la proximidad del centro comercial del Ventanal. El servicio se inicia/termina en la Avenida de Cristóbal Colón. El sector SUR-5 Amapolas, se encuentra en proximidad a dicha zona, pudiendo ser servido por esta línea con facilidad.

Fig. Esquema Línea L1 Urbana de Colmenar Viejo. Adelfillas/Estación de tren

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

La Línea L2, une el Sector “Alto Eugenio2, situado al Oeste de “Amapolas", con la Estación de Renfe por el Oeste, con similar filosofía que la anterior.

La línea tiene parada y final/comienzo de recorrido en la Avenida de Remedios, situada en colindancia al Oeste de Amapolas, tal como aparece en el esquema que se muestra a continuación.

Fig. Esquema Línea L2 Urbana de Colmenar Viejo. Alto Eugenio/Estación de tren

La ubicación del Sector SUP-5, tal como se puede comprobar en los esquemas anteriormente incorporados se puede considerar excelente, pudiendo ser servido en proximidad por ambas líneas urbanas del transporte público del municipio de Colmenar Viejo.

Dicho servicio permite una conexión optima con el suelo urbano del municipio, los principales equipamientos del mismo, y con los puntos de interconexión con transportes públicos interurbanos, que, a su vez lo comunican con el resto de la comunidad autónoma.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.2. Alternativas de ordenación

Las alternativas de ordenación en este Sector están **muy limitadas debido a las afecciones** que condicionan las posibilidades de ordenación **y a la situación de las redes públicas que ya vienen marcadas por el PGOU y por la Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas del suelo urbanizable para el Sector SUP-5 'Amapolas'**.

Hay que indicar que en ambas alternativas de ordenación:

- El viario interior proyectado responde al cumplimiento simultáneo de dos criterios; la adecuación a la topografía del terreno y la creación de una parcelación con proporciones adecuadas para las tipologías edificatorias. Las alternativas de ordenación del trazado del viario interior no podrán reunir estas dos condiciones.
- Para la ubicación de las zonas verdes de la red local se han manejado dos criterios: la distribución equilibrada de zonas verdes sobre el sector y la creación de continuidad entre los espacios libres públicos.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.2.1. Alternativa 1

La propuesta de zonificación de esta Alternativa 1 plantea en las manzanas que se sitúan al Norte del viario perteneciente a la Red General de infraestructuras, que comunica el SUP 4 Adelfillas con la rotonda a ejecutar en al oeste en la Avenida de los Remedios de entrada al casco urbano, se planean viviendas unifamiliares como único uso lucrativo, además de una zona destinada a Red local de equipamientos inmersa en la zona verde perimetral y los suelos destinados a Viviendas de Integración Social situadas al noreste y cuya cuantificación y ubicación vienen determinadas en la ficha Urbanística de la Modificación del Expediente de delimitación de redes públicas en lo que se refiere al sector SUP-5 'Amapolas'.

En la zona sur de este viario estructurante mencionado se ubican los siguientes usos: red General de equipamientos, situada en colindancia con la glorieta de la Avenida de los Remedios, dando frente a la misma y a la red general viaria estructurante, tal como se plantea en la Modificación del Expediente de delimitación de redes públicas citado; a continuación de este equipamiento se plantea una pastilla de suelo de destino terciario que completa la manzana. En la manzana central de esta zona sur, se ubican los suelos destinados a vivienda colectiva del sector, tanto los que se califican con algún tipo de protección pública como la vivienda libre, para rematar la zona en los bordes con el resto de vivienda unifamiliares, en colindancia con el Sector SUP 4 Adelfillas.

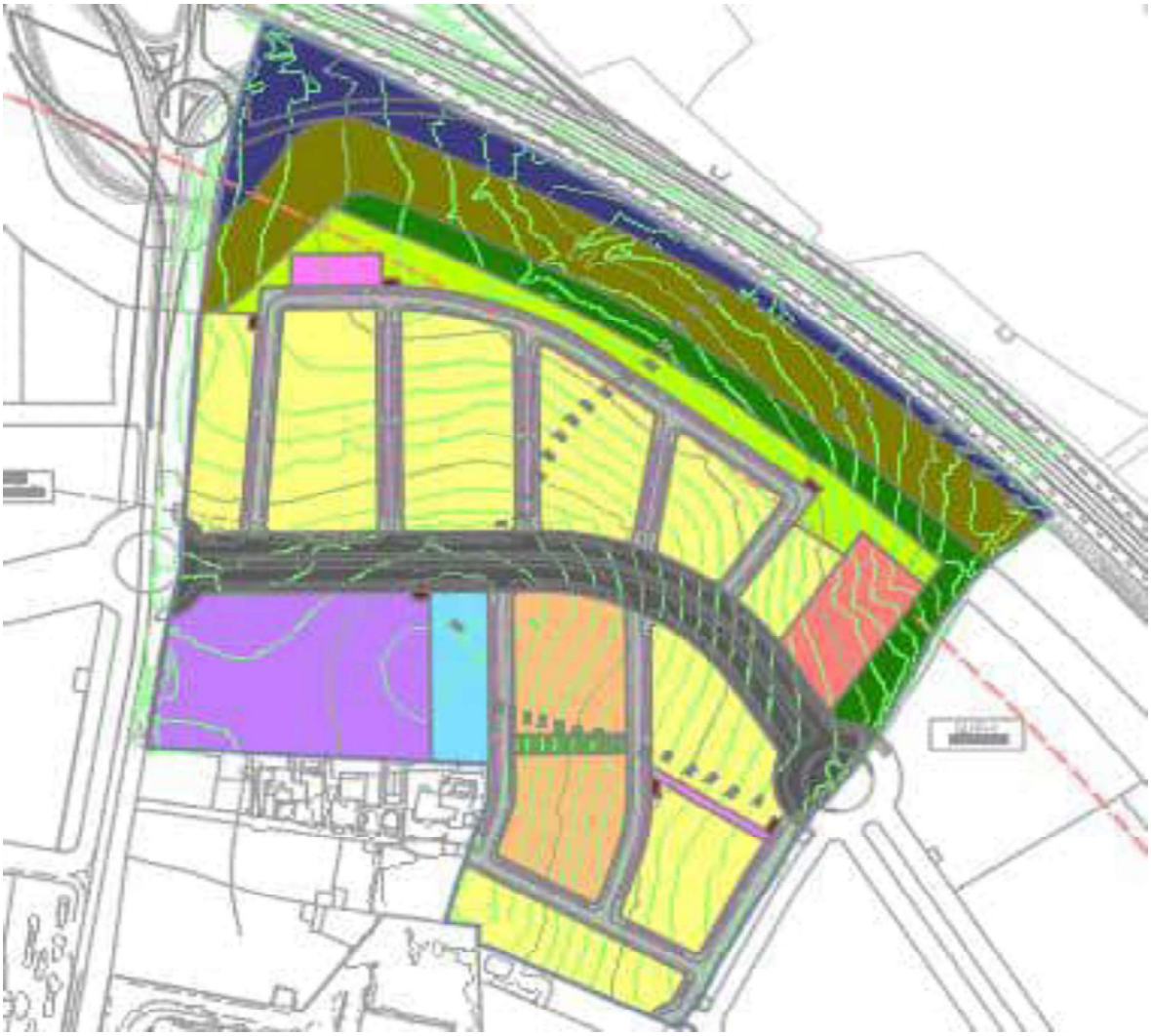


Fig. Zonificación propuesta por la Alternativa 1

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.2.2. Alternativa 2

En esta Alternativa 2 la vivienda colectiva se concentra en la zona Este del sector, delimitada por el encuentro entre dos vías principales en la estructura general del municipio, la vía de circunvalación prevista en el Plan General y el nuevo viario trazado sobre el Camino de la Dehesa. En esta manzana coexisten las viviendas de régimen libre y protegido separadas por un paseo peatonal que las divide y posibilita nuevos recorridos.

El resto de la vivienda protegidas del sector, se ubican en colindancia con los suelos destinados a Red Supramunicipal de VIS, completando dicha manzana, con frente al bulevar y a la calle lateral, con tipología edificatoria de multifamiliar, separada de las unifamiliares por viario.

El uso pormenorizado residencial colectivo recoge todas las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública planteando la totalidad de VPPL, y la parte de viviendas de régimen libre que completa el número máximo de viviendas previsto en el Plan General para el Sector.

Las Zonas Verdes y Espacios Libres de Red General y Local, junto con la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta), como ya se ha mencionado, constituyen una gran Franja Verde continua en los Sectores Urbanizables de la zona Este del Plan General, que limita con la autovía M-607.

El viario de circunvalación se estructura con dos grandes rotondas en los límites Este y Oeste del Sector, en sus encuentros con dos de las grandes vías principales del municipio, la prolongación de la Avenida de los Remedios en el límite Oeste y el viario trazado sobre el camino de la Dehesa que es continuación de la calle Cañada de El Cerrillo.

De esta forma, se consigue enlazar y estructurar el viario del suelo urbano actual con el viario proyectado en el Sector. Con este mismo objetivo se posibilita la continuidad de la calle Teófilo Arranz, obteniéndose una red viaria de conjunto continua que integra la existente y la prevista en los Sectores.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Fig. Zonificación propuesta por la Alternativa 2

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

De ambas alternativas, se elige la Alternativa 2, en base a:

- La Alternativa 1, corresponde a una ordenación pormenorizada del Sector que, si bien es viable, responde a criterios de ordenación mucho más locales, vistos en términos más de Sector que de estructura territorial completa municipal

  Es este punto de vista local al que responde la ubicación de los suelos terciarios en el interior del sector en el centro del mismo, dando respuesta sin duda a lo que en el futuro pueden ser las necesidades del mismo y no abierto a las necesidades del municipio.

  La ubicación de la vivienda colectiva en el interior del sector también responde a criterios de menor escala, mezclando en la zona sur del Sector las tipologías sin una visión conjunta del territorio junto a la zonificación del Sector 4 Adelfillas.

  En este caso la razón de desestimación es, principalmente, por la menor visión en términos globales de la ordenación propuesta desde el punto de vista de diseño urbano a nivel municipal.

- La Alternativa 2, tiene como objetivo la ordenación el sector, en respuesta a los términos exigidos por el planeamiento general con doble visión, por un lado, la visión local del propio Sector y por otro la aportación de la dicha ordenación a la coherencia del territorio a nivel municipal.

Como podemos comprobar la **Alternativa 2** es la que propone mayor estabilidad en términos urbanísticos y se consigue el doble objetivo de ordenar convenientemente el sector y colaborar con dicha ordenación a la estructura del municipio.

3.3. Justificación de las modificaciones en las determinaciones de ordenación pormenorizada introducidas

El PGOU de Colmenar Viejo, aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la LSCM, establece una serie de determinaciones de ordenación pormenorizada que, en su conjunto, producen incompatibilidad con determinaciones de la LSCM o resultan en una ordenación inviable.

En este apartado se procede a enumerar las determinaciones de ordenación pormenorizada que se modifican en el presente Plan Parcial y la justificación de la modificación introducida, en cumplimiento de los términos dispuestos en el artículo 47 apartado 3 de la LSCM:

> *"El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:*
>
> *a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.*
>
> *b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización."*

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

1. Modificación de las determinaciones sobre los porcentajes mínimos y máximos de suelo neto a destinar a determinados usos pormenorizados y la proporción de la edificabilidad total del Sector a dedicar a cada uso pormenorizado.

El PGOU de Colmenar Viejo establece determinaciones de ordenación pormenorizada sobre el porcentaje de suelo mínimo y máximo a destinar a diferentes usos de la siguiente forma:

- De suelo destinado a vivienda colectiva no destina ningún porcentaje.
- De suelo destinado a vivienda unifamiliar se destina un 100% máximo de la superficie total de suelo lucrativo y un mínimo del 90%.
- La superficie de suelo neto destinada a terciario-servicios (ordenanza SER) tiene que ocupar un máximo del 10 % de la superficie total de suelo lucrativo.

En el presente Plan Parcial, los porcentajes de suelo destinados a cada uso son los siguientes:

- La superficie de suelo neto destinada a vivienda unifamiliar libre (ordenanza UNI) representa un porcentaje del 71,86% de la superficie lucrativa total.
- La superficie de suelo neto destinada a la vivienda colectiva (ordenanza COL) representa un porcentaje del 20,96% de la superficie lucrativa total.
- La superficie de suelo neto destinada a terciario-servicios (ordenanza SER) representa un porcentaje del 6,74% de la superficie lucrativa total.
- El porcentaje restante de la superficie lucrativa total, un 0,43%, corresponde a las superficies de los servicios básicos de infraestructuras, que se considera también suelo lucrativo.

Justificación de la modificación:

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo fue aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de la LSCM, se trata, por tanto, de un Planeamiento general no adaptado a la legislación vigente. Esta circunstancia por la que las reservas establecidas en cuanto a Redes Públicas no se adecuan a los estándares previstos en esta Ley.

La superficie total destinada a Sistemas Generales según el PGOU es del 15% del total del ámbito a ordenar, lo que supone 24.216 m²s.

En el presente Plan Parcial y dando cumplimiento a la Modificación del Expediente de delimitación de redes públicas en lo que se refiere al sector SUP-5 'Amapolas', se establece una reserva de Redes Generales de 40.345 m²s (9.667 m² de Zonas Verdes y Espacios Libres + 14.408 m² de Equipamientos + 16.270 m² de Infraestructuras).

Además de estas Redes Generales, cabe señalar también, el Plan Parcial reserva suelo para Redes Locales, que asciende a un total de 29.673 m^2s.

De este incremento de cesiones de suelo, deriva la imposibilidad de materializar el aprovechamiento y el número de viviendas unifamiliares establecidos por el PGOU para el Sector. El PGOU establece un número máximo de viviendas para el Sector de 296 viviendas, todas ellas unifamiliares, sin tener en cuenta su tipología para encajar las viviendas con algún régimen de protección pública.

Analizando el suelo neto residencial resultante de la ordenación, que es de 56.447 m²s, entre los 250 m² de parcela mínima, saldría un total de 225 viviendas, 71 viviendas menos que las 296 permitidas por el PGOU, lo que supondría la inviabilidad económica del Sector.

Este Plan Parcial resuelve la imposibilidad de materializar el número de viviendas del PGOU, viabilizando económicamente el Sector, introduciendo el uso pormenorizado Residencial Colectiva, donde conviven viviendas libres y protegidas.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

De esta forma se cumplen tanto las determinaciones establecidas por la LSCM como las establecidas por el PGOU. El artículo 47.3 de la LSCM, de Suelo de la Comunidad de Madrid dice textualmente lo siguiente:

> *"El Plan Parcial podrá modificar para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:*
>
> *a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante ampliación de estas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.*
>
> *b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización."*

Además de lo anteriormente mencionado, con fecha 25/05/2023, el BOE nº124, publica la modificación de la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, de carácter estatal, incluyendo en su Disposición final cuarta lo siguiente:

> *"Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*
>
> *Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:*
>
> *«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada **a vivienda sujeta a un régimen de protección pública** que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*
>
> *Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y **comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización** y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*
>
> *No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»*

El Plan Parcial introduce el uso pormenorizado residencial colectivo para materializar la edificabilidad prevista y alcanzar el número máximo de viviendas libres y protegidas definido por el PGOU y la materialización de la reserva legal del 40% de la edificabilidad residencial en vivienda protegida.

Materializar la edificabilidad máxima permitida por el PGOU supone un incremento en la previsión de reservas con destino a redes locales, generales y supramunicipales y produce en la ordenación prevista alteraciones que mejoran sustancialmente los espacios urbanos públicos y aumentan considerablemente las dotaciones públicas, con lo que queda plenamente justificada la modificación introducida.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Finalmente, cabe señalar que, de acuerdo con el apartado b) del citado artículo de la LSCM, la modificación prevista por el Plan Parcial es congruente con la ordenación estructurante, ya que se mantiene la edificabilidad y aprovechamiento máximo, el número máximo de viviendas y demás determinaciones estructurantes y, como ya se ha mencionado, favorece la escena urbana con un significativo aumento del suelo de uso público.

2. Modificación de la determinación del % de suelo destinado a viviendas protegidas sobre el suelo de viviendas total (% de suelo en plan general frente al % de total de viviendas en plan parcial).

Puesto que, como se ha justificado en el punto anterior, ha sido necesario incorporar en la ordenación del Sector establecida por el presente Plan Parcial una ordenanza de uso Residencial Colectivo, puede entenderse fácilmente que el suelo consumido por las viviendas colectivas respecto al de las viviendas unifamiliares es sensiblemente inferior.

Es por ello por lo que la determinación pormenorizada de destinar el 25% del suelo residencial a vivienda protegida que establece el PGOU es de imposible cumplimiento, por cuanto se ha modificado la tipología residencial unifamiliar, como se ha indicado. Si utilizáramos el 25% del suelo neto residencial para vivienda pública, de los 56.447 m²s, debería destinarse 14.112 m²s para la reserva mínima de 17.934 m²c (el 40% de la edificabilidad residencial del Sector) y las 141 viviendas protegidas, restando 42.335 m²s para el resto de las viviendas que, entre los 250 m² de parcela mínima, resultaría un total de 169 viviendas, lo que haría un total 276 viviendas, 20 viviendas menos que las 296 permitidas por el PGOU, lo que supondría, de nuevo, la inviabilidad económica del Sector.

De esta manera, el Plan Parcial resuelve esta incongruencia y la derivada imposibilidad de materializar el número de viviendas del PGOU, viabilizando económicamente el Sector, reservando cuatro zonas para uso residencial colectiva (tanto libre como protegida), con un total de 12.746 m²s, 19.692 m²c y 155 viviendas.

En todo caso, se cumple el número de vivienda de protección pública obligado por el PGOU y, como se ha justificado en el punto 2.8.5 de la presente Memoria, se da cumplimiento a la vigente legislación en materia de suelo, tanto el TRLSRU'15 como la LSCM, en cuanto al porcentaje mínimo de edificabilidad reservada para vivienda de protección pública, reservando un total de 17.934 m²c, que representa un 40% de la edificabilidad total destinada a usos residenciales.

En resumen, esta modificación es congruente con las determinaciones de ordenación estructurante del PGOU y produce una mejora en la calidad de los espacios públicos que ocupan un 63,7% de la superficie total del Sector y un incremento respecto de la edificabilidad residencial protegida indicada en el PGOU. Por otro lado, se incrementa la calidad del espacio privado al generarse una variedad tipológica que generará, además, una mejora ambiental sustancial, dado que el uso residencial colectivo supone una densificación y liberación de suelo, con la consiguiente disminución en el gasto de recursos.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.4. Delimitación y calificación de las Redes Locales, Generales y Supramunicipales

A continuación, se incluye la tabla resumen de Ordenación, donde se comprueban las superficies de reserva de suelo destinado a Redes Públicas en el Sector:

SECTOR SUP-5 'AMAPOLAS'	
Uso característico	**Uso Residencial**
Superficie total de Sector (m^2_s)	**167.416**
Superficie neta del sector (Sup. bruta - D.P.C. - 15 % Sistemas Generales) (m^2_s)	**137.221**
Coeficiente de edificabilidad bruta (m^2_c /m^2_s)	**0,35**
Edificabilidad máxima total (m^2_c)	**48.028**
Coeficiente de ponderación	**1,00**
Aprovechamiento (unidades de aprovechamiento)	**48.028**
Porcentaje total de Sistemas Generales *(% superficie total sector)*	**15,00**
Superficie neta del Sector (Sup. bruta - D.P.C. - 15 % Sistemas Generales) (Has)	**13,72**
Densidad máxima de viviendas *(viv/Ha suelo Sector sin SG)*	**21,57**
Número máximo de viviendas	**296**
Residencial libre	**155**
Porcentaje vivienda protegida *(% viv prot/viv tot)*	**47,64%**
Número viviendas con régimen de protección VPPL	**141**

Superficie Redes								
Cumplimiento superficie mínima de reserva de redes públicas (LSCM)			m^2_s/100 m^2_c	reserva mínima	Total Redes	**Ordenación Sector**	subtotal	porcentaje
	Red Supramunicipal	Vivienda de integración social	-	-	-	**4.088**	15.585	2,4%
		Dotacional Infraestructuras				**11.497**		6,9%
	Red General	Zonas verdes	20	9.606	9.606	**9.667**	40.345	5,8%
		Equipamientos				**14.408**		8,6%
		Infraestructura viaria				**16.270**		9,7%
	Red Local	Espacio libre arbolado	30	7.204	14.408	**7.630**	29.673	4,6%
		Equip/servicios/acceso rodado		resto		**4.968**		3,0%
		Red viaria				**17.075**		10,2%
	Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta) (V.P.P.)				21.003	**21.003**	21.003	12,5%
	Dominio Público de Carreteras (D.P.C.)				5.979			
Superficie total de redes públicas							**106.606**	**63,7%**
Superficie lucrativa							**60.810**	**36,3%**
Superficie total Sector							**167.416**	**100,0%**

El presente documento de Plan Parcial recoge fielmente las Redes Supramunicipales y Generales definidas en el documento de *Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas del Suelo Urbanizable Correspondiente al SUP-5 'Amapolas'*. Este documento de *Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas* se redactó con el fin de definir y ajustar las Redes Públicas Supramunicipales, y Generales del Sector SUP-5 'Amapolas', en él, además, se modificó la superficie del sector de acuerdo al topográfico del mismo y fue aprobado definitivamente el 28 de junio de 2012 por el Pleno del Ayuntamiento de Colmenar Viejo (BOCM nº268 de 9 de noviembre de 2012), con los informes favorables de distintas administraciones públicas de la Comunidad de Madrid (DG de Suelo, DG de Urbanismo, DG de Carreteras y Área de Vías Pecuarias de la DG de Medio Ambiente) respecto a las Redes Públicas que les competían a cada una de ellas, así como de su adecuación a la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El presente documento de Plan Parcial ajusta sus Redes Supramunicipales y Generales a las definidas y aprobadas definitivamente en el documento de *Modificación del Expediente de Delimitación de Redes Públicas del Suelo Urbanizable Correspondiente al SUP-5 'Amapolas'.*

En este sentido, a lo largo del presente Plan Parcial se hace mención a los informes favorables de distintas administraciones públicas que se adjuntan a la presente Memoria como Anexo III (CYII, DG de Suelo de la CAM, DG de Urbanismo de la CAM, DG de Carreteras, DG de Calidad y Evaluación Ambiental de la CAM, DG de Patrimonio Histórico de la CAM, CHT y Área de Vías Pecuarias de la DG de Medio Ambiente) sobre los aspectos que les competen a cada una de ellas, al documento de Plan Parcial aprobado con anterioridad y que, como anteriormente se ha mencionado, ha quedado anulado mediante sentencia.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.5. Parámetros y criterios de la ordenación estructurante y pormenorizada

3.5.1. Número de viviendas, edificabilidad y aprovechamiento del Sector y coeficientes de homogeneización entre los usos pormenorizados

- **Número máximo de viviendas**

El número máximo de viviendas del presente Plan Parcial es el determinado por el PGOU para el Sector, un total de 296 viviendas.

Como se comprueba a continuación, este número es inferior al máximo que se establece de acuerdo con los criterios fijados en el *Capítulo 4 del Volumen IV. Suelo Urbanizable* del Plan General de Colmenar Viejo, que se basan en la densidad máxima de 22 viviendas por hectárea de suelo neto, obtenido al descontar un porcentaje del 15% de la superficie total del Sector para Sistemas Generales.

El resultado de la aplicación de estos criterios es el siguiente cálculo:

La superficie total real del Sector es de **167.416 m²s.**

Superficie Bruta	- DPC	- 15% Sistemas Generales	= Superficie 'Neta' Sector
(167.416 m²)	(5.979 m²)	(24.216 m²)	(137.221 m²)

13,72 Has. x máx. 22 viviendas/Ha = **máx. 302 viviendas,** por lo que el presente Plan Parcial se encuentra dentro de los parámetros máximos de viviendas del PGOU de Colmenar Viejo.

En la tabla 4 "Capacidad teórica de vivienda y porcentaje mínimo de suelo residencial destinado a vivienda de protección pública" del *Capítulo 4 del Volumen IV* del Plan General, se fija un porcentaje del 25 % como porcentaje del suelo destinado a vivienda protegida.

En función del ratio del 25 % de viviendas de protección sobre el número total de viviendas del Sector, el reparto será el siguiente:

Vivienda libre: ..... 155 viviendas

Vivienda de protección: ..... 141 viviendas

El número total de viviendas de protección por lo tanto cumple el número mínimo de 74 viviendas establecido en la ficha del PGOU para el Sector.

Con respecto a las determinaciones que el TRLSRU'15 y la LSCM plantean sobre la obligatoriedad del porcentaje de edificabilidad destinado a vivienda de protección, tal como se ha justificado en el punto 2.8.5 de la presente Memoria, el presente Plan Parcia se destina el 40% del total de la edificabilidad residencial para viviendas con algún régimen de protección pública.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Edificabilidad máxima y aprovechamiento del Sector**

En este apartado se procede a justificar la edificabilidad máxima y el aprovechamiento unitario del Sector, en base a las determinaciones estructurantes fijadas por el PGOU y el Documento de Delimitación de Redes Públicas del Plan General.

El PGOU de Colmenar Viejo establece en el *Capítulo 4 del Volumen IV* sobre Suelo Urbanizable que el uso predominante del Área de Reparto es el uso global residencial unifamiliar y establece un aprovechamiento Tipo de 0,298 m² uso característico residencial unifamiliar por metro cuadrado de suelo.

El Plan General asigna un coeficiente de edificabilidad al Sector de 0,35 m²/m², aplicable a la superficie bruta del sector descontando un 15% de Sistemas Generales.

La superficie total de sector es de 167.416 m² de suelo, por lo que la edificabilidad total correspondiente, de acuerdo con los criterios del Plan General se establece de la siguiente forma:

Sup. 'neta' Sector: 167.416 m²s – DPC (5.979 m²s) – 15 % SG (24.216 m²s) = 137.221 m²s

Edificabilidad total: 137.221 m²s x 0,35 m²c/m²s = **48.028 m²c**

Asimismo, el PGOU establece para el uso global del Sector, el de "Residencial Unifamiliar", un coeficiente de ponderación de **1,00** para la conversión de la edificabilidad total en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento máximo del sector por lo tanto se establece de acuerdo con el cálculo siguiente:

48.028 m²c x 1,00 m²cuc/m²c = **48.028 m²cuc (uas)**

- **Coeficientes de homogeneización entre los usos pormenorizados**

Según se establece en el artículo 39.6 de la LSCM, es competencia del planeamiento de desarrollo el justificar la compatibilidad de la intensidad edificatoria y usos pormenorizados con el aprovechamiento unitario fijado por el planeamiento general. El procedimiento establecido en la misma LSCM en el artículo 39.7 se basa en la homogeneización del uso pormenorizado en relación con el uso característico del Sector mediante un coeficiente de homogeneización.

Los usos pormenorizados lucrativos previstos son, Residencial Colectivo (libre y protegido) Residencial Unifamiliar (libre) y Servicios Terciarios.

De acuerdo con el artículo 38.3 de la LSCM, deben establecerse coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

Estos coeficientes establecen el valor que se atribuye a cada uso en relación con el uso mayoritario del ámbito en función de la relación de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos determinados por el método residual estático definido en el artículo 22.1, 2 y 3 del Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante, RVLS'11):

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

El cálculo de dichos valores se justifica en el *Anexo VI. Cálculo de los valores de repercusión de los usos pormenorizados del Sector*, calculados por el método de valoración residual estático y conforme al estudio de mercado realizado para los distintos usos incluido en dicho Anexo VI.

De acuerdo con este Anexo IV, los valores de repercusión de cada uso pormenorizado son:

- Residencial Unifamiliar Libre: 651,53 €/m²c.
- Residencial Multifamiliar Libre: 759,05 €/m²c.
- Residencial Multifamiliar Protegido (VPPL): 559,87 €/m²c.
- Servicios Terciarios: 776,40 €/m²c.

En base a estos valores se establecen los siguientes coeficientes de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados del Sector, siendo el valor 1,00 el del uso global del Sector, el residencial unifamiliar:

Uso pormenorizado	coef. de uso pormenorizado
Resdencial Unifamiliar Libre	1,000
Residencial Colectivo Libre	1,165
Vivienda VPPL	0,859
Servicios Terciarios	1,192

De acuerdo con el artículo 39.6 de la LSCM, el instrumento de planeamiento debe establecer la ordenación pormenorizada justificando que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento del Sector, es decir, un máximo de 48.028 m²cuc (uas).

Así, los aprovechamientos que resultan de la ordenación prevista son los siguientes:

	Edif.	Coef. homog.	Aprov. total
Residencial Colectiva Libre	1.758	1,165	2.048
Residencial Unifamiliar	25.142	1,000	25.142
Residencial Colectiva VPPL	17.934	0,859	15.406
Servicios Terciarios	3.194	1,192	3.807
Total	**48.028**		**46.403**

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.5.2. Justificación del cumplimiento del art. 38.2 de la LSCM.

En lo referente a las viviendas de protección pública, como ya se ha indicado en el punto 2.8.5 de la presente Memoria, el art. 38.2 de la LSCM contempla lo siguiente:

> *"…2. En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*
>
> *Los Planes Generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social."*

A su vez, el art. 42.5 de la LSCM determina dentro del contenido sustantivo de El Plan General, concreta lo siguiente:

En el suelo urbanizable sectorizado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

"…

d) Delimitación del área de reparto de cargas y beneficios.

e) ..

f) Señalamiento para cada sector, con el carácter de determinaciones estructurantes, del uso global y el aprovechamiento unitario. Asimismo, y con carácter igualmente estructurante, para cada sector en el que exista uso residencial, se deberá señalar el porcentaje de viviendas sujetas a protección pública. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y 39. "

De igual forma, el art. 84.2 de la LSCM contempla lo siguiente:

".

3. Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto. "

El PGOU de Colmenar Viejo, contempla las siguientes **determinaciones estructurantes** (al amparo de lo anteriormente expuesto) en lo referente al **porcentaje de viviendas sujetas a protección pública en el área de reparto que componen los Suelos Urbanizables Sectorizados**:

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2.3. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Al menos el 50% del número total de viviendas -deberá destinarse a edificación de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. Por ello, a los sectores de mayor densidad o capacidad de vivienda colectiva el Plan General les asigna mayor proporción de vivienda protegida o de precio tasado. La columna % SUELO VDA PROT / VDA TOT de la Tabla Nº 4 señala el porcentaje mínimo de vivienda de protección pública obligado en cada Sector, en relación al total del Sector. En todos los casos, ese cupo de vivienda protegida o de precio tasado incluye necesariamente las viviendas correspondientes a la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento. El Plan Parcial, o su desarrollo por Proyectos de Edificación, determinarán el tipo concreto de protección o de precio tasado al que se acojan esas superficies.

Una vez asignada por el Plan Parcial la vivienda de protección pública, la relación de equivalencia de aprovechamiento urbanístico aplicable a la transformación del uso de vivienda libre en vivienda sujeta a cualquiera de los regímenes de vivienda de protección o de precio tasado es de 0,8 (coeficiente de homogeneización de vivienda sujeta a esos regímenes = 0,8, frente al coeficiente = 1,0 de la vivienda libre). Esta relación de equivalencia se aplicará también al número de viviendas, admitiéndose en este único caso la superación de la densidad máxima de vivienda señalada para cada Sector en la columna Nº TEÓRICO TOTAL VDAS, de forma que no resulten viviendas de protección oficial con superficie excesiva que impidiese cumplir los módulos legales. En tal caso, el Plan Parcial deberá adecuar sus previsiones de reserva de suelo para parques y jardines y para dotaciones públicas, a esa posible mayor densidad residencial.

TABLA 4. CAPACIDAD TEÓRICA DE VIVIENDA, Y PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

SECTOR // SIST GENERAL	SUP HAS SECTOR SIN SG	*VDA / HA SUELO SECTOR	Nº TEORICO TOTAL VDAS	Nº TEORICO MAXIMO VIV UNI	Nº TEORICO MAXIMO VIV COL	*Nº MIN VDA PROT PUBLICA	*% SUELO VDA PROT/ VDA TOT
1. MAQUINILLA	31	17	528	0	528	343	65
2. POZANCO	12	30	350	0	350	228	65
3. ARROYO ESPINO	30	30	900	145	755	527	59
4. ADELFILLAS	29	25	726	244	483	375	52
5. AMAPOLAS	13	22	296	297	0	74	25
6. ALTO EUGENIO	21	21	426	427	0	107	25
7. CERCA TEJERA	20	21	428	428		107	25
8. NAVALLAR	14	31	431	152	280	220	51
9. LAVANDERAS	47	37	1737	464	1274	944	54
10. CASTILLEJOS	8	0	0	0	0	0	0
TOTAL	225	26	5825	2156	3670	2924	50

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Como se comprueba en la anterior tabla, el PGOU de Colmenar Viejo dio cumplimiento en el momento de su redacción a la legislación en materia de suelo vigente en ese momento (que, como se ha indicado, era la Ley 9/1995, de 28 de marzo, por lo que **debemos, por tanto, comprobar, si el cumplimiento de la determinación del porcentaje de viviendas protegidas planteadas por el PGOU para el área de reparto de los suelos urbanizables, da también cumplimiento tanto a lo establecido en el TRLSRU'15 antes referido, en términos de edificabilidad, tal como se contempla en su art. 20.1 b) como a lo establecido en la vigente redacción del art.38.2 de la LSCM, igualmente en términos de edificabilidad**.

Para comprobar este extremo, a continuación, se incluye una tabla del área de reparto de los Sectores Urbanizables del PGOU de Colmenar Viejo en la que se reflejan todos los sectores urbanizables residenciales con planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) definitivamente aprobado con las edificabilidades correspondientes a cada tipología residencial tal y como se han establecido en el correspondiente Plan Parcial aprobado, a fin de realizar la comprobación anteriormente mencionada.

Con respecto a los sectores no desarrollados se incorporan las cifras indicativas del punto 2.2 de la memoria del PGOU mencionado anteriormente, por un lado, y con respecto a las dimensiones de las viviendas, las derivadas de la media de los Sectores con Plan Parcial aprobado actualmente.

ÁREA DE REPARTO SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS PGOU COLMENAR VIEJO						
Sector	Uso pormenorizado	EDIFICABILIDAD (m^2c)	TOTAL EDIF.	% EDIF	TOTAL EDIF POR TIPO	Nº VIV
SUP 1 La Maquinilla	Residencial libre	23.160,00	49.621	46,67%	23.160,00	193
	Residencial protegido	26.461,00		53,33%	26.461,00	359
SUP 2 Pozanco	Residencial libre	14.384,00	39.591	36,33%	14.384,00	124
	VP ≥110	6.555,00		63,67%	25.207	231
	VP ≤110	18.652,00				
SUP 3 Arroyo del Espino	Viv. Unifamiliar Libre	11.700,00	104.276	44,87%	46.790,00	397
	Viv. Colectiva Libre	35.090,00				
	Viv. Colectiva Proteg. Basica	42.000,00		55,13%	57.486	560
	Viv. Coletiva P. Limitado	11.586,00				
	Viv. Unifamiliar P. Limitado	3.900,00				
SUP 4 Adelfillas	Viv. Unifamiliar Libre AD	36.210,00	106.060	58,84%	62.410	358
	Viv. Unifamiliar Libre PA	18.004,00				
	Viv. Unifamiliar Libre AIS	960,00				
	Viv. Colectiva Libre	7.236,00				
	VP ≥110	11.640,00		41,16%	43.650	388
	VP ≤110	32.010,00				
SUP 5 Amapolas	vivienda colectiva libre	6.242,00	44.834	81,73%	36.645	53
	vivienda unifamliar libre	30.403,00				169
	vivienda proteccion Colectiva (>110 m2)	2.186,00		18,27%	8.189	74
	Vivienda protecciònColectiva (<110 m2)	6.003,00				
SUP 6 Alto Eugenio	Viv. Colectiva Libre	40.992,71	65.655	79,93%	52.475	258
	Viv. Unifamiliar Libre tipo1	6.400,00				40
	Viv. Unifamiliar Libre tipo2	5.082,71				29
	Viv. Colectiva Protegida	13.180,00		20,07%	13.180,00	110
SUP 7 Cerca Tejera	Viv. Unifamiliar Libre	54.332,00	69.602	83,94%	58.424	33
	Viv. Colectiva Libre	4.092,00				289
	Viv. Colectiva Protegida	11.178,00		16,06%	11.178,00	108
SUP 8 Navallar	vivienda libre	45.531,54	56.369	80,77%	45.532	324
	Vivienda protección	10.837,46		19,23%	10.837	107
SUP 9 Lavanderas	vivienda libre	92.237,24	187.850	49,10%	92.237	793
	Vivienda protección	95.612,76		50,90%	95.613	944
TOTAL VIV. PROTEGIDA				40,31%	291.801,22	2.881
TOTAL AR		723.858,42				5.941

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Si añadimos el Sector de Suelo Urbanizable No Programado que se programó y desarrolló mediante el Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 27 de enero de 2004, el resultado es muy similar, aumentando el porcentaje a un 40,47% de la edificabilidad total destinada a uso residencial. Dando, igualmente, cumplimiento a lo establecido en el citado texto legal.

ARUNP2 La Estacion	VLC	113.107,00	382.710,00		113.107,00	827
	Vivienda protecciónColectiva (<110 m2)	35.975,00			113.880,00	382
		77.905,00				829
	vivienda proteccion Colectiva (>110 m2)	42.185,00			42.185,00	367
	VUL	113.538,00			113.538,00	710
TOTAL VIV. PROTEGIDA		382.710,00		40,47%	447.866,22	4.459
TOTAL AR+ ARUNP 2		1.106.568,42				9.056

En base a estos cálculos, se demuestra, por tanto, que el vigente PGOU de Colmenar Viejo, una vez dado cumplimiento los correspondientes Planes Parciales que lo desarrollan (incluido el presente Plan Parcial del Sector SUP-5) a sus términos establecidos en lo referente al % de viviendas con algún tipo de protección obligatorio, en lo relativo a la edificabilidad reservada para las mismas, ésta es de un 40,00% de la total edificabilidad destinada al uso residencial. Por tanto, implícitamente, el PGOU de Colmenar Viejo da cumplimiento al art.20.1.b) del TRLSRU'15 y al art.38.2 de la LSCM.

Además de lo anteriormente mencionado, con fecha 25/05/2023, el BOE nº124, publica la modificación de la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, de carácter estatal, incluyendo en su Disposición final cuarta lo siguiente:

> *"Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*
>
> *Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:*
>
> *«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada* ***a vivienda sujeta a un régimen de protección pública*** *que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*
>
> *Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y* ***comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización*** *y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*
>
> *No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»*

Resultado de todo lo anterior, el presente Plan Parcial, reserva el 40% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a régimen de protección pública, dando cumplimiento con ello a las legislaciones autonómica y estatal.

Por todo lo anterior, se concluye que la vivienda de protección pública que se reserva en el presente Plan Parcial da cumplimiento a la determinación estructurante establecida en el PGOU de Colmenar Viejo y con las determinaciones impuestas por la vigente legislación en materia de suelo, tanto el TRLSRU'15 como la LSCM.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.5.3. Justificación del cumplimiento de legislación sobre aparcamientos públicos

- **Dotación mínima**

El PGOU exige en el *Volumen II. Normativa General Urbanística. Título 3. Capítulo 3. Obras de Urbanización*, una dotación mínima de tres plazas de aparcamiento sobre el sistema viario público por cada dos viviendas previstas, adicionales a las que exige la normativa del Uso de Vivienda para dotación complementaria propia de la vivienda. Esta dotación mínima está relacionada con un número de plazas de aparcamiento en la parcela privada de 1 plaza, exigido por la legislación vigente en el momento de redacción del Plan General.

La recientemente aprobada Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en su Capítulo II, artículo cinco, modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. en lo que respecta a la dotación de aparcamientos públicos, le es de aplicación el art. 36.6 c) que incluye lo siguiente:

> ***"c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.*** *La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.*
>
> *d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:*
>
> *1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.*
>
> *2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar."*

El PGOU de Colmenar Viejo, prevé, en su Capítulo 3: Obras de Urbanización, art. 2.2. Condiciones de dimensionamiento para la red viaria del Suelo Urbanizable 2. Aparcamiento que los Planes Parciales dispondrán de tres plazas de aparcamiento sobre el sistema viario público por cada dos viviendas previstas; y serán adicionales a las que exige la normativa del Uso de vivienda para la dotación complementaria propia de la vivienda.

A continuación, se extracta dicha normativa.

2. Aparcamiento

Los Planes Parciales dispondrán tres plazas de aparcamiento sobre el sistema viario público por cada dos viviendas previstas; y serán adicionales a las que exige la normativa del Uso de Vivienda para dotación complementaria propia de la vivienda.

La ordenación de plazas de aparcamiento deberá cumplir la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción y supresión de barreras arquitectónicas, y su modificación por Decreto 138/1998, de 23 de julio, de la Comunidad de Madrid.

La documentación de Plan Parcial incluirá un plano de planta general con la localización de plazas de aparcamiento que cumplan ambas prescripciones, y teniendo en cuenta que deberán compatibilizarse con la previsión de vados de entrada de vehículos al interior de las parcelas.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

El Sector SUP-5 'Amapolas' prevé la construcción de 296 viviendas que, según el criterio de dotación de aparcamiento del PGOU, darían lugar a la ubicación de 444 plazas sobre el sistema viario público del Sector

Conforme a lo dispuesto en el art. 12.2 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, incluye la obligación de que: *"en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneas, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles, así como contarán con ascensor adaptado o practicable, según los casos, en todos los aparcamientos subterráneos. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción."*

Sin embargo, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, de carácter estatal en su art. 35.1 contempla lo siguiente:

> ***"Artículo 35 Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida***
>
> *1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas titulares de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad.* ***Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción,*** *independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada a dicho fin y se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados."*

De lo anteriormente mencionado se deduce que, de las **444** plazas en el sistema viario obligatorias en el Sector, al menos **12** plazas serán destinadas a vehículos que trasporten personas en situación de movilidad reducida.

Además, las ordenanzas de los usos lucrativos, se reserva 1,5 plazas de aparcamiento/100m²consturidos en la parcela privada, en cumplimiento de la LSCM, con la condición de dar siempre respuesta a lo especificado en esta materia por las Normas Generales Urbanísticas del PGOU de Colmenar Viejo para cada uno de los usos contemplados en el mismo.

En este sentido, en el Capítulo 2: dotación de servicios y aparcamientos de la Normativa General Urbanística en su art. 1.15. 1) determina que*: los edificios de nueva planta deberán contar con una dotación de aparcamiento obligatorio que no podrá ser inferior a la señalada en la Sección 4 de este título, y específicamente en el Apartado de dotación de Aparcamiento de los usos a que se destine el edificio. En el caso de usos sin esa determinación, deberá reservarse 1 plaza de aparcamiento por cada 100m² construidos de ese uso.*

En la mencionada Sección 4, la dotación de aparcamientos en función del uso contemplada es la siguiente:

- Usos Residenciales

3. DOTACION DE GARAJE-APARCAMIENTO

- Los edificios de vivienda de nueva planta deberán contar con la siguiente dotación mínima de aparcamiento, admitiéndose hasta un 20% de plazas para vehículos pequeños o medianos:

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN EL Nº DE VIVIENDAS TOTAL POR EDIFICIO
- 1 Plaza de aparcamiento por 1 vivienda unifamiliar de superficie construida ≤ 250 m².
- 2 Plazas de aparcamiento por 1 vivienda unifamiliar de superficie construida > 250 m².
- 2 Plazas de aparcamiento por cada 2 viviendas
- 4 Plazas de aparcamiento por cada 3 viviendas
- 1,5 Plazas de aparcamiento por vivienda en edificios de 4 viviendas o más, redondeando por exceso para diseñar un número entero de plazas.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- Uso Comercial

7. DOTACION DE GARAJE-APARCAMIENTO

Todo local de uso comercial de nueva construcción, y en cualquier caso toda apertura de actividad comercial con más de 500 m2 de superficie de venta deberá resolver la necesidad de aparcamiento para clientes derivada de su propio uso, que se establece en el mínimo de plazas siguiente en función de la superficie de venta:

Plan General de Colmenar Viejo. Volumen II. Normativa General Urbanístic *Marzo de 2001* 116

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Pleno Municipal en sesión
celebrada el día .....
EL/LA SECRETARIO GENERAL

Superficie de venta	nº mínimo de plazas de aparcamiento
< 200 m2	1 cada 100 m2 o fracción
200 a 500 m2	3 cada 100 m2 o fracción
501 a 1.000 m2	4 cada 100 m2 o fracción
> 1.000 m2	6 cada 100 m2 o fracción

Los aparcamientos al descubierto con más de 50 plazas deberán dedicar al menos un 10% de su superficie privada a zonas ajardinadas, con al menos un árbol de porte mediano por cada 4 plazas de aparcamiento.

La distribución de plazas de aparcamientos en el Sector se encuentra indicada en el plano *O3. 'Alineaciones y Red Viaria'*. Ésta es distinta según las diferentes secciones viarias, que se pueden estudiar en el plano *O4.1. 'Red Viaria. Secciones viarias tipo'*.

El viario propuesto cumple las secciones tipo del Plan General de Colmenar Viejo propuestas como referencia para el diseño del viario del Suelo Urbanizable.

3.6. Justificación del cumplimiento de la legislación en materia social

3.6.1. Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

El presente Plan Parcial garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. concretamente en lo referente a:

- El número de plazas reservadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida es de 1 plaza por cada 40 plazas o fracción, por lo cual se dispone de un número total de 12 de estas plazas, distribuidas de modo equilibrado sobre el Sector.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Las especificaciones técnicas de diseño y trazado de estas plazas serán las siguientes:

a) Se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento.

Área de plaza es el espacio que requiere el vehículo al detenerse y tendrá las dimensiones mínimas establecidas por las Normas Municipales y no menor de 4,50 metros de largo por 2,20 metros de ancho.

Área de acercamiento es el espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida del vehículo destinado a transportar personas, en situación de movilidad reducida permanente. Una misma área de acercamiento podrá ser compartida por dos, áreas de plaza de estacionamiento.

Deberá reunir las siguientes condiciones:

- Ser contigua a uno de los lados mayores del área de plaza.
- Poseer unas dimensiones mínimas de 1,20 de ancho en toda la longitud del área de plaza y como mínimo 4,50 metros de largo.
- Encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.
- Estar comunicada con, o formar parte de (salvo en el caso de vía de evacuación de edificaciones), un itinerario de peatones adaptado. En el primer caso, reunir las características de tal itinerario.
- Situarse al mismo nivel del área de plaza o a un nivel más alto, siempre que la diferencia de altura sea inferior a 14 centímetros.

b) Estarán señalizadas en la forma siguiente:

El área de plaza tendrá delimitado su perímetro en el suelo, destacándose su condición por tener su superficie color azul, por incorporar el símbolo de accesibilidad o por ambas distinciones.

El área de acercamiento se dotará de una señal vertical, en lugar visible que no represente obstáculo, compuesta por el símbolo de accesibilidad y la inscripción “reservado a personas con movilidad reducida”.

- Tal y como se comprueba en los planos *O.1. ‘Zonificación y Redes’* y *O.3. ‘Alineaciones y Red viaria’*, todas las zonas verdes y equipamientos públicos se encuentran conectados por itinerarios peatonales accesibles.
- Tal y como se comprueba en el plano *O.4.1. ‘Red Viaria. Secciones viarias tipo’*, la anchura mínima de las aceras es de 2,25 metros.
- Tal y como se comprueba en los planos *O.4.2 y O.4.3. ‘Red Viaria. Perfiles Longitudinales’*, la pendiente longitudinal máxima de los itinerarios peatonales es del 6%.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Se excepciona de lo anterior la denominada calle G, que tiene una pendiente del 8,5%, dado que conecta 2 puntos preexistentes, la calleja de la Dehesa (al Este) y la calle Teófilo Arranz (al Este). Esta excepcionalidad se basa en el art.2 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, que indica lo siguiente:

> Artículo 2 Ámbito y criterios generales de aplicación
>
> **1.** El ámbito de aplicación de este documento técnico está constituido por los espacios públicos urbanizados situados en el territorio del Estado español tal y como se definen en el artículo siguiente. Todas las definiciones recogidas en este documento técnico se entienden referidas únicamente a los efectos de su aplicación.
>
> **2.** Los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen con carácter permanente, así como los temporales regulados en los artículos 33 y 39, se proyectarán, construirán y renovarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en este documento técnico, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones al servicio de todas las personas.
>
> **3.** No obstante se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.

En base a esto, la normativa local, en concreto el art.2.3.b) del *Capítulo 3. Obras de Urbanización* del PGOU de Colmenar, establece:

> b) **Para las vías secundarias**
>
> - **El ancho mínimo de calzada y aceras en vías de nueva construcción no será inferior a 13,0 metros, con un ancho mínimo de calzada de 6 metros; salvo que sean privadas o que den servicio exclusivamente a viviendas unifamiliares en número inferior a 21 y sean de dirección única, en cuyo caso el ancho mínimo es de 9,00 m., con aceras de 1,00 m. de ancho mínimo.**
> - **En cualquier sección de una vía local la calzada no superará los 2/3 del ancho total. De no ser posible materialmente esta condición, se analizará la consideración del mismo como peatonal con indicación de la tolerancia entre el uso rodado y/o el aparcamiento.**
> - **La pendiente máxima y mínima de vías secundarias serán de 2% y de 12%, respectivamente.**

Por sus características esta "calle G", se debe categorizar como vía secundaria, siendo por tanto de aplicación la excepcionalidad antes mencionada, dándose cumplimiento a la normativa local existente (PGOU).

Como se ha indicado anteriormente, esta "calle G" une dos puntos preexistentes en la trama viaria municipal, el inicio al Este (calleja de la Dehesa) y el final al Oeste (calle Teófilo Arranz), cuyas cotas condicionan la pendiente resultante. Por tanto, al tratarse de la unión de dos puntos preexistentes, se entiende que queda justificada la excepcionalidad permitida por el art.2 de la Orden TMA/851/2021.

A esta situación excepcional se le suma que se respeta la normativa municipal, tal y como se establece en ese artículo art.2.3.b) del *Capítulo 3. Obras de Urbanización* del PGOU anteriormente mencionado.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Por otro lado, cabe mencionarse que al Sur del Sector se encuentra en fase de urbanización la calle en fondo de saco definida por el PGOU (calle "A" en la imagen), que separa el Sector con el AE-2 "Camino de la Dehesa". Esta calle se ejecutará prácticamente a nivel del terreno existente al Sur del Sector "Amapolas" con lo que las parcelas que se desarrollen al Sur de la "calle G" podrán contar con un recorrido accesible a través de esta calle.

Fig. Planta, rasantes y perfil de la calle al Sur del Sector

Por todo lo anteriormente mencionado se entiende que la ordenación da debido cumplimiento a lo referente a las pendientes del viario.

- Como se comprueba en los puntos *4.2. Proyecto de Urbanización* y *4.4. Proyectos de Edificación*, la Normativa del Plan Parcial obliga al cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid para el Proyecto de Urbanización y los proyectos de edificación que desarrollen el Plan Parcial.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.6.2. Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que la presente Ordenación Pormenorizada supone un impacto POSITIVO en la infancia y en la adolescencia, por los siguientes motivos:

- El presente Plan Parcial genera un total de 17.297 m²s de nuevos espacios libres arbolados y zonas verdes para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- El presente Plan Parcial genera 19.376 m²s de nuevos equipamientos públicos para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- El presente Plan Parcial establece en su Normativa como uso complementario en la zona de Servicios Terciarios (SER) el uso Dotaciones Comunitarias, dentro del que se encuentra el uso educativo.
- El presente Plan Parcial establece en su Normativa como uso compatible en las zonas de Residencial Colectiva (COL) y Residencial Unifamiliar (UNI) el uso Dotaciones Comunitarias, dentro del que se encuentra el uso educativo.

Por el contrario, se considera que en la Normativa del presente Plan Parcial no se establece ningún precepto que suponga un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia.

3.6.3. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid

De acuerdo a lo establecido en el artículo 45 de 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, se concluye que el presente Plan Parcial no supone un impacto negativo en materia de identidad y expresión de género e igual social, y garantiza debidamente la integración del correspondiente principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género, y los intereses protegidos por la referida Ley

En este sentido, la recientemente aprobada Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid ha producido modificaciones en la LSCM, concretamente se ha añadido la Disposición Adicional Cuarta, donde se indica:

> *"Disposición adicional cuarta. Excepción en el planeamiento urbanístico.*
>
> *Lo dispuesto en los artículos 45 de 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, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico".*

Por tanto, se excepciona al planeamiento del cumplimiento de los citados artículos de las legislaciones en materia de igualdad de género y LGTBifobia, no debiendo obtener informe al respecto el presente Plan Parcial en su tramitación.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.6.4. Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid

De acuerdo a lo establecido en el artículo 21.2 de Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, se concluye que el presente Plan Parcial no supone un impacto negativo por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género, y garantiza debidamente la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y los intereses protegidos por la referida Ley.

En este sentido, la recientemente aprobada Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid ha producido modificaciones en la LSCM, concretamente se ha añadido la Disposición Adicional Cuarta, donde se indica:

> *"Disposición adicional cuarta. Excepción en el planeamiento urbanístico.*
>
> *Lo dispuesto en los artículos 45 de 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, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico".*

Por tanto, se excepciona al planeamiento del cumplimiento de los citados artículos de las legislaciones en materia de igualdad de género y LGTBifobia, no debiendo obtener informe al respecto el presente Plan Parcial en su tramitación.

3.7. Descripción de las infraestructuras básicas

3.7.1. Red de Abastecimiento de Agua

El Ayuntamiento de Colmenar Viejo y Canal de Isabel II suscribieron el Convenio de Gestión Integral de la Red de Distribución con fecha 17 de diciembre de 2002. En este Convenio se establece que las inversiones necesarias para las obras de infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento serán con cargo a las nuevas actuaciones, en la forma recogida en la Adenda que se une al mismo.

La estimación de demanda de agua potable que recoge la mencionada Adenda para al Sector 5 – 'Las Amapolas' es de 475 m³ / día.

El Canal asume la realización de los proyectos y obras de abastecimiento de agua correspondientes el nuevo depósito regulador de 10.000 m³, a un ramal de conexión DN-800 mm. por 0,5 km., y un anillo de distribución DN- 500 mm. por 10 km. repercutiendo su coste entre los nuevos Sectores de Planeamiento proporcionalmente a su demanda.

La distribución interior en el Sector será ejecutada por el Urbanizador, debiéndose proyectar las redes bajo la supervisión del Canal de Isabel II.

La conexión de la red de distribución de agua se realizará donde indique el Canal de Isabel II, en función de sus previsiones.

Las características técnicas de esta red en cuanto a materiales, profundidades, protecciones, diámetros, etc., se ajustarán a las Normas Técnicas del Canal de Isabel II y se definirán en el Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

3.7.2. Red de saneamiento

La red de alcantarillado será separativa para aguas fecales y pluviales.

Las aguas pluviales recogidas en el Sector 5 “Las Amapolas” recogerán también las aguas de lluvia del SUP-6 “Alto Eugenio”, a partir de un pozo de registro situado en la rotonda común a ambos sectores, y serán conducidas hasta al límite Este, donde conectarán con la red de saneamiento existente en el Sector “Las Adelfillas” para, posteriormente, ser devueltas a su cauce natural, al Arroyo del Espino, previo paso por el tanque de tormenta previsto por el Plan General en el punto de vertido.

Las aguas negras recogerán al Norte las aguas residuales del SUP-6 “Alto Eugenio”, y serán conducidas hasta el límite Este del Sector hasta conectar con la red de saneamiento del Sector 4 “Las Adelfillas”, que las conducirá hasta al colector existente en la urbanización Prado de los Rosales, titularidad del Canal de Isabel II. El destino final de esta agua será la depuradora de Navarrosillo, cuya ampliación está ya prevista en el PGOU repercutiendo su coste a los nuevos Sectores de desarrollo.

Será el Ayuntamiento (art. 8 del Decreto 170/1998) quien debe otorgar las debidas autorizaciones y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

Estas redes se describen a nivel de esquema gráficamente en los planos de infraestructura.

El trazado de las redes se desarrolla por las calzadas de la nueva ordenación.

La conexión con la red del SUP-4 “Las Adelfillas” se realiza según determina al Plan General, con las secciones fijadas en él.

Las características de la red, tuberías, pozos, situación de imbornales, etc., se realizarán de acuerdo con las determinaciones que señalan la Normativa Municipal para estas redes, en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3.7.3. Redes eléctricas

El suministro del Sector en Media Tensión para abastecimiento de los centros de trasformación se realizará desde la red existente en la zona urbana colindante al Sur del Sector. La línea aérea existente en la zona Norte del Sector será desmontada y soterrada. Asimismo, la línea aérea de Baja Tensión existente al Sur del Sector será desmontada y retranqueada, de forma que discurra por viario público.

Las dotaciones para el cálculo de la Red de Baja Tensión se realizarán conforme al Reglamento de Baja Tensión y las Normas de la Cía. Suministradora, concretándose en el Proyecto de Urbanización.

Tanto la red de Media Tensión como la de Baja Tensión se proyectan subterráneas, debiendo cumplirse las distancias mínimas a otros servicios legalmente establecidas, así como las indicadas por la Cía. Suministradora y por el Plan General de Ordenación Urbana.

Todas las parcelas tendrán preparado un mechinal compuesta de la caja general de protección con una unidad de medida para incorporar un contador, uno para cada solar.

3.7.4. Red de alumbrado público

La red de alumbrado público se proyecta situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas, conectándose a los centros de mando que se situarán adosados a los centros de transformación. Su diseño y características se ajustarán en el Proyecto de Urbanización a las condiciones exigidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

3.7.5. Red de Telefonía y Telecomunicaciones

Se proyecta subterránea a lo largo de los viales. La conexión exterior se realizará en las líneas existentes en la zona urbana limítrofe.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Las características de la red en cuanto a número y diámetros de tubos de canalización y número y tipos de arquetas se definirán en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las Normas de la/s compañía/s suministradora/s del servicio, proponiéndose en los planos de este Plan Parcial un esquema.

La línea aérea de telefonía que discurre por la zona Norte y Oeste del Sector, sensiblemente paralela a la M-607 y a la avenida de Remedios, será desmontada y soterrada.

3.7.6. Red de Gas

Se proyecta subterránea a lo largo de los viales. La conexión exterior se realizará en la red existente en la zona urbana limítrofe.

Las características de la red y las dotaciones de cálculo se definirán en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las Normas de la Compañía, proponiéndose en los planos de este Plan Parcial un esquema.

Se ha tenido constancia de la existencia del denominado "*Proyecto de Autorización para ejecución de instalaciones. Ramal 5 bar Colmenar Viejo- Soto del Real*", que establece un ramal de una conducción de PE 100 SDR de DN 200 mm y que afecta de manera directa al Sector, por lo que la Junta de Compensación remitió un escrito solicitando la adecuación del citado proyecto a la ordenación del Plan Parcial anulado. La adecuación al Plan Parcial solicitado garantiza la adecuación al presente Plan Parcial en lo referente a la infraestructura gasística.

3.7.7. Recogida de basuras

Se realizará por los Servicios Municipales, y está prevista la ubicación de contenedores u otros sistemas enterrados en zonas reservadas a este efecto en la zona de Servicios de Infraestructuras.

3.7.8. Jardinearía y Arbolado

Se realizará plantación de especies vegetales en las zonas verdes y de alineación de arbolado en las calles de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento y con especies adaptadas a la zona según se propone en el Plano de Jardinería.

En este sentido se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

- Se deberá dar continuidad al tratamiento del bulevar de la Avda. de Cristóbal Colón existente, con especies arbustivas y arbóreas acordes con el mismo.
- Las especies arbóreas de las calles no principales serán acordes con las establecidas en el SUP-4 Las Adelfillas.
- Se deberá completar la glorieta entre el sector y el SUP-4 Las Adelfillas en la Avda. de Cristóbal Colón, con una jardinería de calidad y un volumen de tierras adecuado al protagonismo que tiene.
- Se deberá continuar la franja verde arbustiva y arbórea paralela a la M-607 al norte de la existente en el SUP-4 Las Adelfillas, con el empleo de las mismas especies. Los caminos a establecer que se fijen con firme granular, contarán con la suficiente estabilización en base a las pendientes del terreno, recurriéndose a soluciones más permanentes, como el hormigón impreso o desactivado cuando se a necesario.

3.7.9. Condiciones ambientales de las infraestructuras

En este apartado lo que se dan unas líneas generales para un uso sostenible del agua. No pretende ser un punto de obligatorio cumplimiento sino unas directrices a tener en cuenta en la planificación del municipio para una adecuada gestión del agua, primando el ahorro y la eficiencia.

Las principales propuestas son:

- La renovación de la red de suministro y de saneamiento, empleando los materiales adecuados, que eviten las fugas, pérdidas y averías. Así como disponer de sistemas de control que detecten las irregularidades y problemas en los sistemas.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- Desarrollar un sistema de riego a partir de agua reciclada, sobre todo en las zonas verdes públicas de los nuevos crecimientos, y a ser posible también en las privadas o de uso comunitario. El agua de riego que se emplee deberá haberse depurado con tratamiento terciario y/o desinfección.
- Establecer zonas permeables y superficies drenantes en las áreas urbanizadas cercanas a los arroyos.
- En las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático que utilicen programadores de riego y detectores de humedad del suelo, se dispongan de aspersores de corto alcance en las zonas de pradera y que las zonas arbustivas y arboladas tengan riego por goteo.
- Promover e impulsar toda iniciativa tendente al uso sostenible del agua.
- Realizar campañas informativas y de concienciación de la población.
- En las viviendas colectivas e individuales se intentará que los edificios cuenten con contadores individuales de agua para viviendas y locales, los mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua entre los que se encontrarán economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas de los inodoros, grifos de los aparatos sanitarios de uso público con temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.
- En las conexiones a las redes existentes de saneamiento se aplicará el criterio de dilución establecido por el Canal de Isabel II, que establece que no se podrán conectar a las conducciones un caudal diluido superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta. El caudal de vertido de las aguas residuales del Sector 5 “Amapolas” no será superior a 438 m³/día, ni a 5 x 438 m³/día (2.190 m³/día) de caudal punta.
- En los puntos de vertido de aguas a los arroyos, se dispondrán los sistemas necesarios que minimicen cualquier afección al medio hídrico, como elementos de pretratamiento de sólidos en suspensión, metales pesados, grasas, …, y sistemas de control de los caudales de vertido, con aliviaderos adecuadamente dimensionados, tanques de tormentas, balsas de laminación, etc.
- Los puntos de control piezométrico y de calidad que pudiesen existir, se deberá conservar el uso actual del suelo donde están ubicados. En los casos en los que esto no sea posible, se deberá proponer y realizar uno nuevo alternativo.

3.8. Dotaciones y suelo de cesión

El Plan Parcial establece las parcelas de cesión para dotaciones y suelo libre de uso público en localizaciones y con dimensiones razonables para su función.

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la totalidad de las redes públicas que vienen especificadas en el Cuadro Resumen de Características, así como el 10% del aprovechamiento total del Sector.

La cesión de suelo para la materialización del 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento se realizará por el Proyecto de Reparcelación en terrenos urbanizados en los que se pueda materializar el aprovechamiento correspondiente a cada uno de los usos pormenorizados.

3.9. Evaluación económico-financiera del Plan Parcial. Viabilidad económica

El contenido de este documento viene especificado en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento. De conformidad con estos preceptos el Estudio Económico-Financiero contendrá la “evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización”.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Así pues, el presente Estudio trata de valorar las acciones urbanísticas que establece el presente Plan, definiendo las que corresponde a los diversos agentes o Sectores.

El estudio Económico-Financiero tiene por finalidad determinar la viabilidad económica del desarrollo del Sector.

3.9.1. Estimación de los costes

3.9.1.1. Costes de urbanización del ámbito

- **Criterios de valoración**

  El criterio de valoración de las obras se realiza sobre las mediciones que se han realizado de los viales a infraestructuras en el Proyecto de Urbanización y aplicando costes de obra de otras urbanizaciones de similares características.

  El cálculo de los costes de urbanización se ha efectuado según precios de ejecución de contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, pero sin incluir los impuestos e IVA.

- **Costes de urbanización interior**

  La evaluación económica desglosada de las obras de urbanización interior es la siguiente:

Pavimentación y movimiento de tierras	2.994.945,83 €
Red de Distribución de Agua	214.515,97 €
Red de Saneamiento	1.123.061,71 €
Red Eléctrica en Media Tensión y Centros de Transformación	393.523,08 €
Red Eléctrica de Baja Tensión	338.948,59 €
Red de Alumbrado Público	235.124,86 €
Red de Telecomunicaciones	114.835,53 €
Red de Distribución de Gas	171.856,26 €
Jardinería, Red de Riego y Mobiliario Urbano	711.326,82 €
Seguridad y Salud	89.516,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	**6.387.654,65 €**
13,00% Gastos Generales	830.395,10 €
6,00% Beneficio Industrial	383.259,28 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	**7.601.309,03 €**

- **Otros costes imputables al ámbito**

  Además de la urbanización interior, el ámbito deberá asumir otros costes para el desarrollo global del Sector, derivados de las infraestructuras necesarias para viabilizar su implantación:

  Canon Canal Isabel II.- Aducción y Ampliación EDAR Navarrosillos ..... 367.439,75 €

  Condiciones de Electrificación (Iberdrola) ..... 9.713,49 €

  Soterramiento línea aérea y de telefonía existente ..... 284.206,94 €

  Acondicionamiento de la vía pecuaria ..... 187.822,79 €

  Medidas de Protección Acústica ..... 356.000,00 €

  Nuevo enlace carreteras M-607 / M-625 ..... 785.000,00 €

  Indemnizaciones (elementos incompatibles) ..... 80.000,00 €

  Otros costes (Proyectos, impuestos y tasas, etc.) ..... 455.000,00 €

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Costes totales de urbanización**

  El total de costes para el desarrollo del Sector se estima en: 7.601.309,03 € + 367.439,75 € + 9.713,49 € + 284.206,94 € + 356.000,00 +187.822,79 € + 785.000,00 € + 80.000 € + 455.00,00 € = **10.126.492,00 €**

- **Repercusiones de los costes de urbanización**

Según los costes estimativos de desarrollo del ámbito, éstos ascienden a 10.126.492,00 € (IVA e impuestos no incluidos). De acuerdo con esto, se obtienen las siguientes repercusiones, sobre los parámetros del ámbito:

- Repercusión sobre m² del Sector (137.221 m²s): 73,80 €/m²s.
- Repercusión sobre m² edificable del Sector (48.028 m²c): 210,85 €/m²c.

3.9.1.2. Costes del suelo

Para la estimación de los costes del suelo se utilizan los datos de los valores de repercusión del *Anexo VI. Cálculo de los valores de repercusión de los usos pormenorizados del Sector*:

USO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	VALOR €/m²c	VALOR TOTAL	VALOR €/m²s
Residencial unifamiliar	43.701 m²s	25.142 m²c	651,53 €/m²c	16.380.767,26 €	374,84 €
Residencial colectiva libre	2.000 m²s	1.758 m²c	759,05 €/m²c	1.334.409,90 €	667,20 €
Residencial colectiva VPPL	10.746 m²s	17.934 m²c	559,87 €/m²c	10.040.708,58 €	934,37 €
Servicios terciarios	4.099 m²s	3.194 m²c	776,40 €/m²c	2.479.821,60 €	604,98 €
	60.546 m²s	**48.028 m²c**		**30.235.707,34 €**	

Por tanto, el coste estimado de compra de la totalidad del suelo del Sector ascendería a: **30.235.707 €.**

El total del suelo del Sector alcanza una superficie de 167.416 m²s, lo que supone un valor unitario de **180,60 €/m²s**.

Este valor es estimativo y se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del Sector y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones o compensaciones futuras.

3.9.1.3. Costes de ejecución de la edificación

Para determinar el coste de ejecución material de la obra, emplearemos un coste de partida de obra lo más ajustado posible a su valor real, mediante la consideración de los parámetros que más se aproximan a las características de la obra, tomando en consideración el emplazamiento, la accesibilidad, la topografía, el mercado y la calidad de la obra.

De esta forma, partiendo de las variables aplicables al supuesto que nos ocupa, para las distintas tipologías existentes en el Sector, soluciones o materiales medios, en el término municipal de Colmenar Viejo, se entiende oportuno acudir a los valores que resultan de los costes de referencia establecidos para la edificación en la Comunidad de Madrid para el año 2020.

Para la estimación de los costes de construcción de las tipologías residencial unifamiliar, residencial colectiva libre y residencial colectiva VPPL se utilizan los datos del *Anexo VI. Cálculo de los valores de repercusión de los usos pormenorizados del Sector*, por lo que resulta:

- Costes construcción m² uso residencial unifamiliar libre: 955,94 €/m².
- Costes construcción m² uso residencial colectiva libre: 888,34 €/m².
- Costes construcción m² uso residencial colectiva VPPL: 888,37 €/m².

Dado que para el uso Servicios Terciarios no existen testigos de mercado edificados y que la estimación de los ingresos de este uso se hará igualmente respecto del solar sin edificar, no se hace necesario el cálculo de este apartado para este uso.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Fruto de lo anterior, resulta la siguiente tabla:

USO	EDIFICABILIDAD	COSTES €/m²c	COSTE TOTAL
Residencial unifamiliar	25.142 m²c	955,94 €/m²c	24.034.243,48 €
Residencial colectiva libre	1.758 m²c	888,34 €/m²c	1.561.701,72 €
Residencial colectiva VPPL	17.934 m²c	888,37 €/m²c	15.932.027,58 €
			41.527.972,78 €

Por tanto, el coste estimado de ejecución de la totalidad de la edificación residencial del Sector ascendería a: **41.527.972 €**.

3.9.1.4. Costes totales

En base a los anteriores apartados, la estimación del total de costes para la puesta en mercado de las edificaciones residenciales y de la parcela terciaria, se estima en: 10.126.492 €+ 30.235.707 € + 41.527.972 € = **81.890.171 €**.

3.9.2. Estimación de los ingresos

Para la estimación de los ingresos se utilizan los datos de precios de venta de los testigos del *Anexo VI. Cálculo de los valores de repercusión de los usos pormenorizados del Sector*:

USO	EDIFICABILIDAD	VALOR VENTA €/m²c	INGRESO ESTIMADO
Residencial unifamiliar	25.142 m²c	2.250,46 €/m²c	56.581.065,32 €
Residencial colectiva libre	1.758 m²c	2.306,35 €/m²c	4.054.563,30 €
Residencial colectiva VPPL	17.934 m²c	2.027,54 €/m²c	36.361.902,36 €
Servicios terciarios	3.194 m²c	776,40 €/m²c	2.479.821,60 €
			96.997.530,98 €

Por tanto, los ingresos estimados por la venta de la totalidad de las futuras edificaciones residenciales y el suelo terciario del Sector, ascendería a: **96.997.530 €**.

Este valor es estimativo y se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del Sector y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones o compensaciones futuras.

3.9.3. Viabilidad económica

3.9.3.1. El Umbral Mínimo de la viabilidad económica

Siguiendo a autores como Gerardo Roger Fernández, se considera “Umbral Mínimo de Viabilidad” aquél que se deriva de la regulación establecida en el RVLS y que se determina como el Beneficio Empresarial correspondiente a la total inversión a realizar por el promotor, y que la legislación estatal establece en la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).

Por tanto, la determinación del acotado Beneficio Económico o Umbral Mínimo de Viabilidad está vinculado a estos dos parámetros:

- Tasa Libre de Riesgo (TLR), como la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, en este caso el BOE nº159, de 5 de julio de 2023, con un valor del 3,010%.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

15642 *Resolución de 4 de julio de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Junio de 2023

Tipo de referencia[1]	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años[2].	3,010

Madrid, 4 de julio de 2023.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

[1] La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.
[2] Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Extracto del BOE nº159, de 5 de julio de 2023. Fuente: BOE

- La Prima de Riesgo (PR), tomado como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble que, en el caso del Sector con uso global residencial destinado a primera residencia, podríamos definir en el 8%.

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Extracto del cuadro del Anexo IV del RVLS. Fuente: RVLS

En consecuencia, en el momento actual, el Umbral Mínimo de Viabilidad para el desarrollo del Sector, cuyo uso principal es el residencial destinado a primera residencia, se estima en: 8% + 3,010% = **11,010%**, aplicado a la totalidad de los Costes.

3.9.3.2. Conclusiones. Justificación de la viabilidad económica

Una vez analizados los puntos anteriores, estamos en disposición de determinar la viabilidad económica del presente Plan Parcial.

Haciendo un breve resumen, tenemos definidos:

- Los costes totales para la puesta en mercado de las edificaciones residenciales y de la parcela de Servicios Terciarios del Sector, se estiman en 81.890.171 € (PEC, sin IVA).
- Los ingresos por la venta de la totalidad de las futuras edificaciones residenciales y de la parcela de Servicios Terciarios del Sector, se estiman en 96.997.530 €.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Por tanto, para que la propuesta se considere viable económicamente, los beneficios (definidos como la diferencia entre los ingresos, menos los costes), deben ser superiores en, al menos, un 11,010% a la totalidad de los costes:

- Beneficios = Ingresos – costes = 96.997.530 € - 81.890.171 € = 15.107.359 €.
- % Beneficios = Beneficios / costes = 15.107.359 € / 81.890.171 € = **18,44%** > 11,010%.

De acuerdo con los datos obtenidos, el desarrollo del presente Plan Parcial se puede considerar **viable económicamente** en condiciones normales de mercado.

3.10. Informe de Sostenibilidad Económica

El presente punto pondera el impacto del desarrollo del Sector en la Hacienda Pública Municipal. En este apartado se procede a estimar el balance entre los costes de ejecución y de mantenimiento previstos en el presente plan Parcial y los ingresos previstos, en función del 10% de aprovechamiento del sector de cesión al Ayuntamiento y los ingresos por tasas e impuestos municipales.

Da cumplimiento con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU'15, las actuaciones de nueva urbanización, como es el caso, deberán incluir una memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

3.10.1. Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo del Sector

- **ICIO**

  De acuerdo con el artículo 4.3 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, la tasa de ICIO asciende al 3,5% sobre los presupuestos de ejecución de las edificaciones, por lo que, en base a los costes de referencia del Anexo I de la citada ordenanza municipal, obtendríamos:

  - Residencial unifamiliar libre: 569,25 €/m²c x 25.142 m²c = 14.312.084 € x 3,5% = 500.923 €.
  - Residencial colectiva libre: 593,40 €/m²c x 1.58 m²c = 1.043.197 € x 3,5% = 36.512 €.
  - Residencial colectiva protegida: 534,75 €/m²c x 17.934 m²c = 9.583.930 € x 3,5% = 335.438 €.
  - Servicios terciarios oficinas: 538,20 €/m²c x 3.194 m²c = 1.719.011 € x 3,5% = 60.165 €.

  El total de ingresos por ICIO para las arcas municipales ascenderá a 933.038 €.

- **Aprovechamiento municipal**

  En el presente Sector, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al municipio, libre y gratuitamente, los terrenos urbanizados en los que se pueda materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento del Sector, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

  Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal podrá sustituirse la cesión de estos terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

  En base a lo definido en el presente documento la cesión del 10% del aprovechamiento del Sector ascenderá a: 4.777,5 m²cuc, uso característico Residencial Unifamiliar Libre.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

En caso de que el Ayuntamiento decidiera monetizar este aprovechamiento; conforme a los valores calculados en el *Anexo VI. Cálculo de valores de repercusión de los usos pormenorizados del Sector*, sabemos el valor de repercusión del uso característico, calculado por el método de Valor residual estático, que asciende a 651,53 €/m²cuc.

Por tanto, el precio del suelo capaz de albergar el 10% del aprovechamiento municipal ascendería a:

- 4.777,5 m²cuc/ x 651,53 €/€/m²c.€/m²cuc = 3.112.684,57 € (destinados a la obtención de patrimonio público de suelo o pago de deuda).

- **IBI**

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por este tributo se consideran los valores catastrales que se recogen en la última Ponencia Catastral del año 2008 para la zona de valor PR.29, donde se ubica el Sector.

ESTIMACION VALORES CATASTRALES SECTOR S-5 "AMAPOLAS" COLMENAR VIEJO			
DATOS VALORACION	**ZONA VALOR PR29**	**MBC**	**GB**
Repercusiones	**€/m²c**	700 €/m²c	1,40
Residencial	925 €/m²c		
Terciario	925 €/m²c		

En base al artículo 9.1 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, la tasa de IBI asciende al 0,44% del valor catastral para los bienes de naturaleza urbana.

El valor catastral de las parcelas edificadas será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO EDIFICADO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

CALCULO VALOR DEL SUELO EDIFICADO				
	EDIFICAB.	**REPERCUSION**	**VALOR SUELO**	**VALOR CATASTRAL**
USO RESIDENCIAL	44.834 m²c	925 €/m²c	41.471.098,50 €	29.029.768,95 €
USO TERCIARIO	3.194 m²c	925 €/m²c	2.954.820,00 €	2.068.374,00 €
Total	**48.028 m²c**			**31.098.142,95 €**

CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES				
	EDIFICAB.	**COEF. TIPOLOGIA**	**VALOR CONSTR**	**VALOR CATASTRAL**
USO RESIDENCIAL	44.834 m²c	1,05	32.952.710,70 €	23.066.897,49 €
USO TERCIARIO	3.194 m²c	1,75	3.913.140,00 €	2.739.198,00 €
Total	**48.028 m²c**			**25.806.095,49 €**

Valor catastral total de las parcelas edificadas	**56.904.238,44 €**

De acuerdo con estos valores de IBI, la estimación de ingresos por IBI una vez terminado todo el desarrollo y la edificación del Sector ascendería a: 56.904.238,44 € x 0,44% = 250.378,65 €/año.

- **IAE**

Se estima una media de 1,50 €/m² construido de usos terciarios:

- 1,50 €/m² x 3.194 m²c terc = 4.791 €/año.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Total de ingresos municipales**

  El total de ingresos municipales por el desarrollo del Sector ascenderá a:

  - Ingresos puntuales, correspondientes al ICIO = 933.038 €, y al incremento del patrimonio público de suelo (10% del Aprovechamiento del Sector), valorado en 3.112.684,57 € (destinados, en caso de monetización, a la obtención de patrimonio público de suelo o pago de deuda).

    A esto habrá que añadir las licencias de actividad y demás tasas puntuales.

  - Ingresos anuales, correspondientes al IBI y al IAE: 250.378,65 €/año + 4.791 €/año = 255.169,65 €/año.

  A esto habrá que añadir el resto de las tasas municipales anuales.

3.10.2. Estimación de los gastos municipales por el desarrollo del Sector

- **Ejecución de la urbanización y las conexiones y el refuerzo de las infraestructuras**

  En este caso particular, dado que el sistema de ejecución es el de Compensación, los gastos de urbanización del ámbito correrán a cargo de los propietarios, por lo que los únicos gastos en los que incurrirá el Ayuntamiento serán aquellos relativos a la ejecución y mantenimiento de los nuevos equipamientos municipales y el mantenimiento de la urbanización, una vez ésta sea recepcionada.

- **Ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal**

  De acuerdo con lo definido en el documento, se reserva un total de 15.411 m²s destinados a Redes Públicas de Equipamiento. Se estima que, la totalidad de la Red General de Equipamiento irá destinado a equipamientos que no son de competencia municipal, por estar transferidas las competencias a la Comunidad Autónoma de Madrid, como es el caso de los equipamientos educativos, sanitarios…. Por tanto, a los efectos de este cómputo, estimamos un total de 1.002 m²s, correspondientes a la Red Local de Equipamientos.

  Y, a su vez, de acuerdo con la norma particular planteada para los equipamientos, le corresponde una edificabilidad máxima de 1,00 m²c/ m²s, por lo que se estima un total de: 1.002 m²s x 1,00 m²c/m²s = 1.002 m²c destinados a equipamientos de competencia municipal.

  De acuerdo con el Anexo I de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, los costes de referencia para instalaciones deportivas cubiertas serían de 868,25 €/m²c, por lo que el gasto de ejecución de este equipamiento ascenderá a: 868,25 €/m²c x 1.002 m²c = 869.987 €.

- **Mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal**

  En base a la edificabilidad de los equipamientos públicos de competencia municipal del punto anterior (1.002 m²c) y con una estimación de ratio de mantenimiento de 15 €/año y m²c, el gasto anual del mantenimiento ascendería a: 1.002 m²c x 15 €/año y m²c = 15.030 €/año.

- **Mantenimiento de la urbanización recepcionada**

  El Ayuntamiento de Colmenar Viejo, una vez recepcione la urbanización del ámbito, deberá costear el mantenimiento de la misma. Estos gastos anuales de mantenimiento ascenderán, aproximadamente a:

  - Mantenimiento de las zonas verdes: 2 €/m² de zona verde; 2 €/m² x 18.056 m² = 36.112 €/año.

  - Mantenimiento de las calles de nueva apertura (incluye limpieza, mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos): 2 €/m² de viario; 2 €/m² x 36.552 m² = 73.104 €/año.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- Alumbrado público: 40 €/punto de luz; 40 €/punto x estimación de 96 puntos en viario público y zona verde: 3.840 €/año.
- Recogida de basuras: 0,10 €/m² construido; 0,10 €/m²c x 48.028 m²c = 4.803 €/año.

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios.

El gasto anual de mantenimiento de la urbanización por parte del Ayuntamiento será de: 114.019 €/año.

- **Total de gastos municipales.**

  El total de gastos municipales por el desarrollo del Sector ascenderá a:

  - Gastos puntuales, correspondientes a la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal: 869.987 €.
  - Gastos anuales, correspondientes al mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal y al mantenimiento de la urbanización recepcionada: 15.030 €/año + 114.019 €/año = 129.049 €/año.

3.10.3. La rentabilidad pública del desarrollo del Sector

Tras los análisis realizados, y excluyendo la evolución política fiscal a medio y largo plazo que desarrollará el Ayuntamiento, por no ser competencia del presente documento, se puede concluir que los costes de primera implantación de los equipamientos públicos competencia del propio Ayuntamiento ascienden a 869.987 €, que se podrán costear con los impuestos derivados del ICIO, que ascenderán a 942.297 €.

En cuanto a los costes de mantenimiento de la urbanización recepcionada, tanto en mantenimiento de la urbanización como en mantenimiento de los nuevos equipamientos, éstos ascienden a 129.049 €/año, que podrán sufragarse con los ingresos anuales que percibirá el Ayuntamiento en concepto de IBIs de los suelos y las edificaciones ejecutadas y el IAE de las actividades económicas que se implanten, con un monto total a percibir anualmente que se estima en 255.169,65 €/año, superior al total de los gastos anuales que debe afrontar el Ayuntamiento.

Por último, el Ayuntamiento recibirá el aprovechamiento del 10% del Sector (4.777,5 m²cuc), valorado en 3.112.684,57 €.

Por consiguiente, **dado que los ingresos anuales superan los gastos anuales, se considera que la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Colmenar Viejo**.

3.10.4. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica

De acuerdo con el artículo 22.4 del TRLSRU'15, dentro del Informe de Sostenibilidad Económica no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generará la actuación planteada, está orientada a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

La justificación de este punto pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia, el comercio y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El Plan Parcial prevé un crecimiento residencial sostenido, a la vez que planifica una superficie de suelo para usos productivos para atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en el propio Sector. Esta futura oferta de suelo para usos productivos permitirá dotar al Sector y, por ende, al municipio, de una actividad económica diversificada.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Por tanto, el Plan Parcial acompaña su crecimiento residencial con una superficie de suelo para actividades económicas (uso terciario/comercial), con una oferta de 3.194 m² construidos. Esta oferta de suelo de usos comerciales permitirá satisfacer la demanda existente, así como facilitar la reducción de desplazamientos de los residentes.

El número de empleos generados por actividades económicas puede estimar en 1 empleo por cada 50 m² construidos, con carácter permanente y sin considerar los empleos generados por las acciones constructoras e inmobiliarias. Esto es, en el Sector se generarían: 3.194 m²c / 50 m²c / empleo = 64 empleos permanentes.

El número de empleos directos generados con carácter temporal por la construcción y urbanización del Sector se puede estimar en 12 trabajadores por cada conjunto de 20 viviendas, lo cual equivale a 178 empleos directos.

El número de empleos indirectos generados con carácter temporal por las actividades de servicios asociadas a la construcción y urbanización del Sector se puede estimar en 1 empleo por cada 35 viviendas desarrolladas, o lo que es lo mismo 8 empleos indirectos.

El número de empleos inducidos con carácter temporal por las actividades de construcción y urbanización del Sector en otras áreas de actividad económica se puede estimar en 1 empleo por cada 1,5 viviendas desarrolladas, o lo que es lo mismo 197 empleos.

El número de empleos directos generados con carácter permanente para las operaciones O&M (operación y mantenimiento) de la construcción y urbanización del Sector se puede estimar en el 5% de los empleos generados con carácter temporal, lo cual equivale a 19 empleos directos.

Luego, con carácter permanente se calcula una generación de 64 empleos permanentes y con carácter temporal, unos 402.

A la vista de estos datos, se puede concluir que el desarrollo del Sector y la superficie propuesta en el presente Plan Parcial para usos destinados a actividades económicas es suficiente para mantener una economía productiva equilibrada, y supondrá una importante mejora en el porcentaje de la población ocupada de Colmenar Viejo.

3.11. Cuadro resumen de la ordenación

A continuación, se incluyen las tablas resumen de la ordenación.

COLMENAR VIEJO SUP-5 AMAPOLAS								
PROGRAMA								
Superficie total			167.416 m^2_s					
Aprovechamiento Tipo			0,35 m^2_c/m^2_s					
Edificabilidad			48.028 m^2_c					
		nº de viv.	sup parcela m^2_s/viv	sup. total m^2_s	% sup.	edificado m^2_c/viv	edif. total m^2_c	coef. neto m^2_c/m^2_s
Vivienda Libre	Colectiva (COL-G.2)	14	-	2.000	1%	126	1.758	0,879
	Residencial Unifamiliar (UNI)	141	310	43.701	26%	178	25.142	0,575
Vivienda Protegida	Colectiva VPPL (COL-G.1)	141	-	10.746	6%	127	17.934	1,669
Terciario / Comercial		-	-	4.099	2%	-	3.194	0,779
Servicios Básicos e Infraest.		-	-	264	0,2%			
Total Lucrativo		**296**		**60.810**	**36%**		**48.028**	

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

USOS LUCRATIVOS							
MANZANA LUCRATIVA	SUPERFICIE (m^2s)	ORDENANZA	USO	EDIFICABILIDAD (m^2c)	Coef. Ponderación (m^2cuc/m^2c)	APROVECH. (m^2cuc)	Nº VIVIENDAS
UNI.1	7.777	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	4.474	1,000	4.474	26*
UNI.2	8.146	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	4.687	1,000	4.687	26*
UNI.3	5.820	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	3.348	1,000	3.348	18*
UNI.4	3.714	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	2.137	1,000	2.137	12*
UNI.5	3.380	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	1.945	1,000	1.945	10*
UNI.6	5.269	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	3.031	1,000	3.031	18*
UNI.7	4.938	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	2.841	1,000	2.841	16*
UNI.8	4.657	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	2.679	1,000	2.679	15*
Subtotal UNI	**43.701**	**UNI**	**Residencial Unifamiliar Libre**	**25.142**	**1,000**	**25.142**	**141**
COL.1	5.459	COL-G.1	Residencial Multifamiliar VPPL	9.040	0,859	7.765	72*
COL.2	2.624	COL-G.1	Residencial Multifamiliar VPPL	4.484	0,859	3.851	34*
COL.3	2.663	COL-G.1	Residencial Multifamiliar VPPL	4.410	0,859	3.788	35*
COL.4	2.000	COL-G.2	Residencial Multifamiliar Libre	1.758	1,165	2.048	14*
Subtotal COL	**12.746**	**COL**	**Residencial Multifamiliar**	**19.692**		**17.452**	**155**
SER.1	4.099	SER	Terciario Comercial	3.194	1,192	3.807	-
Subtotal SER	**4.099**	**SER**	**Terciario Comercial**	**3.194**	**1,192**	**3.807**	**-**
SB.1	43	SB	Servicios Básicos e Infraestructuras	-	-	-	-
SB.2	43	SB	Servicios Básicos e Infraestructuras	-	-	-	-
SB.3	43	SB	Servicios Básicos e Infraestructuras	-	-	-	-
SB.4	43	SB	Servicios Básicos e Infraestructuras	-	-	-	-
SB.5	49	SB	Servicios Básicos e Infraestructuras	-	-	-	-
SB.6	43	SB	Servicios Básicos e Infraestructuras	-	-	-	-
Subtotal SB	**264**	**SB**	**Servicios Básicos e Infraestructuras**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL LUCRATIVO	**60.810**			**48.028**		**46.402**	**296**

REDES PÚBLICAS					
PARCELA	SUPERFICIE (m^2s)		ORDENANZA	TIPO RED	
RS.1	11.497		RV	Red Supramunicipal de Infraestructuras	
RS.2	21.003		VPP	Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido	
RS.3	4.088		COL-G.3	Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de Integración Social	
Subtotal Redes Supramunicipales	**36.588**				
RG.1	9.667		LUP	Reg General de Zonas Verdes	
RG.2	16.270		RV	Red General de Infraestructuras	
RG.3	14.408		DC	Red General de Equipamientos	
Subtotal Redes Generales	**40.345**				
RL.1	6.880		LUP	Red Local de Zonas Verdes	
RL.2	1.002		DC	Red Local de Equipamientos	
RL.3	9.746	12.357	RV	Red Local de Infraestructuras	
	2.611			Red Local de Equipamientos y Servicios	
RL.4	750		LUP	Red Local de Zonas Verdes	
RL.5	418		SB	Red Local de Equipamientos y Servicios	
RL.6	7.329	8.266	RV	Red Local de Infraestructuras	
	937			Red Local de Equipamientos y Servicios	
Subtotal Redes Locales	**29.673**				
TOTAL REDES PÚBLICAS	**106.606**				

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

4. Organización y Gestión de la ejecución

4.1. Sistema de Actuación

De acuerdo con lo establecido en el PGOU de Colmenar Viejo, el Sistema de Actuación será el de Compensación.

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del ámbito se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la LSCM.

4.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la totalidad de las Redes Públicas especificadas en el cuadro siguiente y el punto *3.11.- Cuadros Resumen de la ordenación* y grafiadas en el plano *O.1.- Zonificación y Redes*, excepto la Red Supramunicipal Vía Pecuaria y el Dominio Público de Carreteras, ambas son propiedad de la Comunidad de Madrid; así como el 10% del aprovechamiento total del ámbito, cuya ubicación se definirá en el Proyecto de Reparcelación.

Superficie Redes								
Cumplimiento superficie mínima de reserva de redes públicas (LSCM)			$m^2_s/100\ m^2_c$	reserva mínima	Total Redes	**Ordenación Sector**	subtotal	porcentaje
	Red Supramunicipal	Vivienda de integración social	-	-	-	**4.088**	15.585	2,4%
		Dotacional Infraestructuras				**11.497**		6,9%
	Red General	Zonas verdes	20	9.606	9.606	**9.667**	40.345	5,8%
		Equipamientos				**14.408**		8,6%
		Infraestructura viaria				**16.270**		9,7%
	Red Local	Espacio libre arbolado	30	7.204	14.408	**7.630**	29.673	4,6%
		Equip/servicios/acceso rodado		resto		**4.968**		3,0%
		Red viaria				**17.075**		10,2%
	Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta) (V.P.P.)				21.003	**21.003**	21.003	12,5%
	Dominio Público de Carreteras (D.P.C.)				5.979			
Superficie total de redes públicas							**106.606**	**63,7%**
Superficie lucrativa							**60.810**	**36,3%**
Superficie total Sector							**167.416**	**100,0%**

4.3. Plan de Etapas

El Plan Parcial se ejecutará en una Única Etapa.

El tamaño del Sector es reducido y existe la necesidad de ejecutar de modo completo la infraestructura de redes para garantizar su buen funcionamiento.

4.4. Proyecto de Reparcelación

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan Parcial se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la LSCM.

La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.

La Junta ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asume frente al Municipio la directa responsabilidad de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individual de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquella. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

Podrán incorporarse también a ella las empresas promotoras que deban participar en la ejecución.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y además obligaciones derivadas del sistema habilitará al alcalde para disponer la expropiación de sus terrenos y derechos a favor de dicha entidad, que tendrá la condición de beneficiaria.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, podrá ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:

1º. De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije el efecto en las bases de actuación.

2º. De los propietarios no adheridos al Sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

La Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recursos de alzada ante al órgano competente del Ayuntamiento. Del órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte, en todo caso, un representante del Municipio.

Se entregará una copia de la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación al Ayuntamiento.

4.5. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la LSCM y el Capítulo 3, Obras de Urbanización del Volumen II, Normativa General Urbanística del PGOU de Colmenar Viejo.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar y definir todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o de edificación.

De acuerdo con la declaración de Impacto Ambiental, previo a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización se realizará un proyecto de restauración de las zonas afectadas por las obras, que incluye el ajardinamiento previsto y la instalación de pantallas vegetales.

Se coordinará la definición exacta del entronque de todas las redes de infraestructuras del sector SUP-5 ‘Amapolas’ con las redes de los Sectores colindantes en el Proyecto de Urbanización del Sector, en el momento en el que estas puedan quedar acotadas definitivamente. Estos enlaces son con el sector SUP-4 ‘Adelfillas’, al Sureste, y con el Sector SUP-6 ‘Alto Eugenio’, al Noroeste.

4.6. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 de la Sección 6ª del Capítulo III de la LSCM.

El coste de las obras de urbanización se repercutirá de acuerdo con lo señalado en el citado artículo 97 de la LSCM y, en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha Ley, así como los compromisos que se establecen en el presente documento.

La totalidad de las obras de urbanización serán costeadas y ejecutadas por los propietarios-promotores del Sector, constituidos en Junta de Compensación.

Para garantizar las obras de urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanos se presentará ante el Ayuntamiento, de forma previa a la ejecución de las obras de urbanización, la garantía de la correcta ejecución por un importe mínimo del 10% del importe total de las obras de urbanización del Sector, conforme a lo establecido en el artículo 108.b) de la LSCM.

Los promotores del Plan cuentan con recursos propios y capacidad crediticia suficiente para hacer frente a la total urbanización del Sector y a los compromisos de cesión que se adquieren.

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la LSCM.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización se llevará a efecto conforme establece el Plan General.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

4.7. Proyectos de Edificación

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en el PGOU vigente, en el Capítulo 4. Obras de Edificación del Volumen II.

Tal como establece el artículo 2.5 y 2.6 del Capítulo 1 del Título 6 del PGOU, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación del ámbito, se podrá edificar, con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- Que la infraestructura básica esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, y mediante los avales que el Ayuntamiento exija, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de infraestructura básica, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Se entenderá por infraestructura básica el viario y redes de conexión del Sector con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones en el Plan con sus plantaciones y sistema de riego por goteo o similar en zonas verdes, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

4.8. Conservación de la Urbanización

La conservación de la Urbanización será por cuenta de la Entidad Urbanística de Conservación que habrá de constituirse, la cual estará subvencionada por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 136 de la Ley 9/2001 del Suelo de CAM.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

5. Normas Urbanísticas del Plan Parcial

5.1. Disposiciones generales

5.1.1. Objeto y fundamento de estas Normas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la LSCM, se redactan las presentes Normas Urbanísticas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución el Plan, incluso las de carácter provisional.

5.1.2. Contenido y régimen subsidiario

Lo no previsto en ellas se regulará por las Normas Urbanísticas que, con carácter general, regula el vigente PGOU de Colmenar Viejo.

Las referencias que estas normas realizan al contenido de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente para su cumplimiento, serán de aplicación a la normativa de planeamiento general que en cada momento esté vigente en el municipio por Revisión o Adaptación del Planeamiento General. Las del Plan General tendrán carácter de normas propias del Plan Parcial con carácter subsidiario a las establecidas en las normas urbanísticas del Plan General.

5.1.3. Ámbito de aplicación

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector SUP-5 “Las Amapolas” de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

5.1.4. Competencias e interpretaciones

Las competencias que se derivan de estas Normas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Excmo. Ayuntamiento de Colmenar Viejo, sin perjuicio de las que corresponden a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

5.1.5. Conocimiento obligado de las normas e infracciones al Plan

Las presentes Normas serán de inexcusables cumplimientos para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

5.1.6. Inspección

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones se efectuará por la Corporación Municipal.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras necesarias complementarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los Directores Facultativos de las Obras.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Deberá poder exhibir, el promotor o ejecutor de las obras en cualquier momento que así lo solicite la inspección municipal, las licencias o autorizaciones, así como los proyectos autorizados.

La validez de las licencias para obras e instalaciones que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

5.1.7. Régimen jurídico

Todos los actos o acuerdos que adopte al Ayuntamiento en ejecución de estas Normas serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

5.1.8. Vinculación de documentos

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Normas Urbanísticas.
- Organización y Gestión de la Ejecución.
- Los Planos de Ordenación (excepto el plano 'Parcelación e Imagen final' y las determinaciones que en cada uno de ellos se indique que son orientativas)
- El cuadro resumen de características incluido en la Memoria.
- Las edificabilidades que se fijan en estas normas y se concretan en las Normas Particulares de cada zona. Éstas se entenderán como máximas, mientras que las superficies de equipamientos y zonas verdes como mínimas.

El resto de los documentos del Plan tendrá el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

5.1.9. Terminología de conceptos

A los fines previstos en las presentes normas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se exprese en el PGOU de Colmenar Viejo.

5.1.10. Entrada en vigor y vigencia

El Plan entrará en vigor el mismo día en que la presente Normativa sea publicada en el BOCM.

Su vigencia es indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

6. Régimen Urbanístico del Suelo

6.1. División del suelo

A los efectos de aplicación de estas normas, el ámbito territorial de este Plan se divide en las siguientes zonas:

- Residencial Colectiva (COL).
- Residencial Unifamiliar (UNI).
- Servicios Terciarios (SER).
- Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC).
- Zonas Libres de Uso Público (LUP).
- Red Viaria (RV).
- Servicios Básicos e Infraestructuras (SB).
- Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta) - VPP (R*).

6.2. Definición de las zonas

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano *O2. Ordenanzas*.
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

6.2.1. Redes Públicas

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial que corresponden a las distintas redes que la LSCM exige para dotar de servicios a las nuevas zonas urbanas. Unas susceptibles de ser edificadas y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afecto a un servicio público.

- **Dotaciones comunitarias, Equipamientos y Servicios**

Son aquellas zonas que se señalan en el Plan Parcial, de dominio público, afectas a un uso de servicio público y que se destinan a equipamientos educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos, así como a servicios de infraestructuras.

- **Zonas libres de uso público**

Comprenden las superficies del Plan Parcial de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de parques, de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimiento y que tienen el carácter de parques y zonas verdes de expansión propia del Plan Parcial.

- **Red viaria**

Comprende las superficies de dominio público destinadas al tráfico rodado o peatonal que tienen carácter de sistemas generales viarios metropolitanos o supramunicipales, de conexiones entre poblaciones, de viario local para conexión entre las distintas áreas urbanas y de sistemas interiores propios del ámbito del Plan Parcial.

- **Red Supramunicipal de Vivienda Pública de Integración / Protección**

Comprende la superficie de reserva definida en el Plan Parcial como Red Supramunicipal de Vivienda Pública destinada a la ejecución de viviendas en cualquier régimen de protección oficial para su desarrollo por la Comunidad de Madrid.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta)**

Incluye la franja de reserva definida en el Plan Parcial como Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta), es el corredor periférico que discurre paralelo a la carretera M-607, con un ancho mínimo de 37,61 metros. Este corredor quedará definitivamente calificado como Vía Pecuaria una vez sea aprobado un acuerdo de modificación de trazado y permuta de terrenos de la vía pecuaria existente.

6.2.2. Zonas Lucrativas

Son aquellas superficies previstas en el Plan Parcial como terrenos de dominio privado o patrimonial, susceptibles de ser edificados y que tienen el carácter de:

- **Zonas Residenciales**

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial para uso Residencial Unifamiliar y Residencial Colectivo (COL.1 y COL.2).

- **Zonas de Servicios Terciarios**

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, de dominio privado, de uso Terciario y Comercial.

- **Zonas de Servicios Básicos e Infraestructuras**

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, de dominio privado, para la localización de centros de transformación.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

7. Normas generales

7.1. Normas generales de uso

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regula el PGOU en el *Volumen II. Normativa General Urbanística. Título 4. Sección 4. Condiciones de Uso*.

7.2. Normas generales de urbanización

Las obras de urbanización del sector comprenderán las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y se ajustarán en cuanto a sus características a las especificaciones y exigencias a lo señalado en la memoria del Plan sobre elementos infraestructurales de la ordenación, siendo de aplicación con carácter general lo regulado en el *Volumen II. Normativa General Urbanística. Título 3. Capítulo 3. Obras de Urbanización* del PGOU de Colmenar Viejo, así como los materiales e instalaciones de la urbanización pública prescritas por los técnicos municipales.

7.3. Normas generales de edificación

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regula el Plan General en el *Volumen II. Normativa General Urbanística. Título 3. Capítulo 4. Obras de Edificación*, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares del Plan Parcial si hubiese alguna contradicción.

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas se seguirán los criterios que establece el Plan General, salvo las condiciones específicas que se regulan en estas normas particulares para las edificaciones que se realicen en la zona terciaria singular por su especial connotación como conjunto homogéneo, en el cual se podrán realizar singularidades respecto a la norma general como por ejemplo, que por encima de la altura máxima se permitan instalaciones de la edificación, siempre y cuando queden ocultas desde el exterior, y el ocultamiento se realice con materiales específicos a tal fin, al objeto de no ver aumentada aparentemente la altura de la edificación.

A efectos del cómputo de edificabilidad se pormenorizan los siguientes criterios:

- Computa edificabilidad el 50% de la superficie de terrazas, balcones, porches y tendederos cerrados por uno o dos costados y el 100% de los mismos elementos cuando lo estén por tres.
- No computa edificabilidad la superficie destinada a aparcamientos de sótanos y semisótanos.

7.4. Normas generales de protección

Las determinaciones en este aspecto serán las que establecen las Normas Urbanísticas del Plan General con especial hincapié en lo referente a la supresión de barreras arquitectónicas, la calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación del sector tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice, tanto en su área residencial como en la terciaria y comercial.

En este sentido deberán prevalecer las especificaciones que se realizan a continuación en cualquier zona de la ordenación.

7.4.1. Determinaciones sobre Protección contra la Contaminación Acústica

Será de aplicación lo establecido en el Plan General, Apartado 6.5. Recomendaciones acústicas para la instalación de usos, del Título 6.

En las edificaciones en las que según el Estudio Acústico del Plan Parcial se exceden los límites admisibles, se aumentará el aislamiento de fachada colocando ventanas con un aislamiento el ruido aéreo superior a 35 dB, incluyendo la caja de persiana.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

La edificación distará al menos 100 metros del borde exterior más próximo de la calzada de la autovía M-607, disponiendo los medios necesarios para no sobrepasar los niveles sonoros del Tipo II del Área Receptora (55 Laeq diurno, y 45 Laeq nocturno), además de dar complimiento a lo establecido por el PGOU en este sentido.

La calzada del viario de circunvalación se ejecutará con pavimento poroso que reduzca el nivel de emisión de ruido de circulación de vehículos.

De acuerdo con lo determinado en el Estudio Acústico del Plan Parcial, deberá ejecutarse un caballón de 4 metros de altura paralelo a la carretera M-607, en la Red Pública Local de Espacios Libres, como medida correctora propuesta.

7.4.2. Cierre de parcelas y vallados

Los cerramientos de las parcelas deberán ser uniformes en arquitectura y materialización con la edificación principal.

El cerramiento de parcela podrá ser diáfano u opaco, según corresponda a su posición en la parcela.

Los cerramientos **diáfanos** deberán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m. Su altura total, zócalo más elemento diáfano, será inferior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera. Los cerramientos con las vías públicas donde esté el acceso a la parcela serán siempre del tipo diáfano.

Los cerramientos **opacos** son los constituidos por elementos macizos y opacos ejecutados con materiales de idéntica calidad a las fachadas que correspondan. Su altura no excederá de 2,50 m. en ningún punto.

Los cerramientos entre parcelas podrán ser opacos o diáfanos. Su altura total no será superior a 2,50 metros ni superar la altura de la planta baja. En parcelas colindantes a diferentes cotas, el cerramiento no podrá exceder de 3,00 m medidos desde la parcela a menor nivel y una altura máxima de 2 metros entre medianerías y un metro desde el nivel de la rasante o terreno en alineaciones exteriores. Por encima de esta altura solo se admiten barreras vegetales o elementos diáfanos de rejería.

Los cerramientos diáfanos deberán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m. Su altura total, zócalo más elemento diáfano, será inferior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera.

En todos los casos, el cerramiento de la parcela deberá ser proyectado conjuntamente con la edificación y el ajardinamiento o pavimentación de los espacios libres.

En el resto de las determinaciones no incluidas en este apartado, deberá estar a lo dispuesto en el PGOU de Colmenar, y a la Ordenanza de Edificación de Colmenar Viejo aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Colmenar Viejo el 25 de noviembre de 2021, o cualquiera que la sustituyera total o parcialmente.

7.4.3. Pavimentaciones y mobiliario urbano

Las pavimentaciones de calzadas se rematarán con bordillo y las aceras serán de adoquines o elementos prefabricados de hormigón que tengan un diseño de conjunto diferenciando cada acera según las características del tránsito.

Los paseos serán preferentemente de piedras naturales o áridos vistos que armonicen con las plantaciones.

Se señalizarán los pasos de peatones y se tendrá especial cuidado en determinar en el Proyecto de Urbanización, con todo detalle el mobiliario urbano a realizar y los elementos de señalización.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Los caminos situados en la franja verde paralela a la M-607 en continuidad con la existente del SUP-4 Las Adelfillas, que se fijen con firme granular, contarán con la suficiente estabilización en base a las pendientes del terreno, recurriéndose a soluciones más permanentes como el hormigón impreso o desactivado cuando sea necesario.

Las áreas de juego infantiles a instalar serán variadas y emplearán elementos con estructura metálica y superficie de absorción de impactos preferentemente de caucho continuo.

Las papeleras serán del modelo “Cibeles” o similar.

Los bancos serán de modelo semejante al existente en el suelo consolidado próximo al sector.

Se establecerá una adecuada cobertura de equipos de contenedores soterrados en base a la tipología de viviendas a construir en un futuro.

Estas normas serán también de obligado cumplimiento para la urbanización interior de las parcelas.

7.4.4. Anuncios y rótulos

Los anuncios sólo se autorizarán en las parcelas con usos comerciales y se deberán definir en los proyectos de edificación.

Los rótulos de señalización de las edificaciones en parcelas responderán a un diseño uniforme.

En el caso de colocación de carteles publicitarios o de difusión, estos no deben superar la altura máxima permitida para la edificación.

7.4.5. Cubiertas

Las cubiertas de las edificaciones serán libres (planas, inclinadas o mixtas) a definir en los proyectos de edificios. El material de cubierta será libre, siempre y cuando tenga una directriz de composición homogénea que realce el conjunto arquitectónico que se construya.

7.4.6. Fachadas

Las fachadas serán de composición y materiales libres, evitando materiales que sean disconformes con la calidad que requiere esta zona urbanística.

7.4.7. Ajardinamientos y red de riego de aguas regeneradas

Los ajardinamientos de los espacios viarios se realizarán con arbolado lineal en aceras y especies vegetales en las medianas que realcen el carácter verde del espacio público procurando lograr la máxima sombra en las zonas peatonales, definiéndose las especies en el Proyecto de Urbanización. En todo caso el Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las directrices de diseño establecidas en el presente Plan Parcial en el plano O7. ‘Jardinería y riego’, en el apartado 3.6.8. ‘Jardinería y Arbolado’ de esta memoria y en la Normativa del Canal de Isabel II gestión.

Se realizará plantación de especies vegetales en las zonas verdes y de alineación de arbolado en las calles de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento y con especies adaptadas a la zona según se propone en el Plano de Jardinería.

En este sentido se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

- Se deberá dar continuidad al tratamiento del bulevar de la Avda. de Cristóbal Colón existente, con especies arbustivas y arbóreas acordes con el mismo.
- Las especies arbóreas de las calles no principales serán acordes con las establecidas en el SUP-4 Las Adelfillas.
- Se deberá completar la glorieta entre el sector y el SUP-4 Las Adelfillas en la Avda. de Cristóbal Colón, con una jardinería de calidad y un volumen de tierras adecuado al protagonismo que tiene.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- Se deberá continuar la franja verde arbustiva y arbórea paralela a la M-607 al norte de la existente en el SUP-4 Las Adelfillas, con el empleo de las mismas especies. Los caminos a establecer que se fijen con firme granular, contarán con la suficiente estabilización en base a las pendientes del terreno, recurriéndose a soluciones más permanentes, como el hormigón impreso o desactivado cuando se a necesario.

El interior de las parcelas se ajardinará para lograr integrar las edificaciones con el jardín, mediante la plantación de especies autóctonas que exijan poco riego.

En todo caso el ajardinamiento contará con una red automática de riego que deberá conectarse con la red de aguas regeneradas municipal.

7.5. Normas derivadas de informes sectoriales

En este punto se recogen todas las determinaciones que plantearon los informes sectoriales emitidos en la tramitación del Plan Parcial anulado por la sentencia mencionada, ya que no abordan, ninguna de ellas, cuestiones que fundamentaran dicha sentencia.

7.5.1. Normas derivadas del informe del Canal de Isabel II

Se establece el obligado cumplimiento de las Normas técnicas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.

Cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona.

- **Respecto al abastecimiento**

En la fase de redacción del Proyecto de Urbanización deberá estudiarse la necesidad de instalar grupos de presión individuales para el adecuado suministro a todas las parcelas del Sector.

La red de distribución interior del SUP 5 será mallada, de fundición dúctil, discurrirá por espacios libres públicos y quedará preparada para dar continuidad a la red interior de los Sectores colindantes.

En el caso de que alguna tubería existente se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, para lo cual, deberán ponerse en contacto con el Departamento de Redes Este y con la División de Gestión Patrimonial del Canal de Isabel II para la obtención de los permisos y licencias oportunos.

El proyecto de la red de distribución de agua potable que se incluya en el Proyecto de Urbanización del Sector deberá recoger las conexiones exteriores y cumplir las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas del Canal de Isabel II para su aprobación.

- **Respecto al riego de zonas verdes**

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua reutilizada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a 3 hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Respecto al vertido de las aguas residuales generadas por el SUP 5 a la red de saneamiento**

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del Sector que conducirá dichas aguas hasta el emisario o el colector municipal. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

- **Respecto a los costes de las infraestructuras y su repercusión en el Sector**

Los promotores del Sector deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el art. 21 de la LSCM.

En este sentido, el 17 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento de Colmenar Viejo y el Canal de Isabel II suscribieron una Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos del municipio, entre los cuales se encuentra el SUP-5, se establecen los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y se asigna una repercusión económica a cada ámbito en función del caudal de demanda.

De acuerdo con la cláusula TERCERA de la citada Adenda, la repercusión económica total establecida para el Sector SUP-5 es de 313.865,75 €, IVA incluido. A la cifra anterior se le aplicará el incremento del IPC (índice de precios al consumo) anual acumulado y comprendido entre la firma de la Adenda y la Conformidad Técnica del Canal al Proyecto de Urbanización del Sector.

En el punto *3.9. Evaluación económico-financiera del Plan Parcial. Viabilidad económica* se ha añadido dicha repercusión económica a los costes totales de urbanización.

El otorgamiento de la Conformidad Técnica por el Canal de Isabel II al Proyecto de Urbanización del Sector quedará condicionado al abono previo por parte de los promotores ante el Canal de Isabel II, en la forma que se determine, del importe de la cantidad arriba señalada, de la que se deducirá el importe de la ejecución del tramo de anillo de 500 mm de la Adenda, previa presentación de un aval, como garantía de la correcta ejecución hasta la recepción definitiva de las obras.

En el expositivo 3º de la Adenda al Convenio de Gestión se indica que: "*Los colectores de conexión de los Sectores con la EDAR se definen y valoran en el propio Plan General junto con la asignación económica repercutida a cada uno de los Sectores, y su gestión se realizará conforme se determina en la cláusula tercera*".

En la cláusula tercera de la Adenda al Convenio de Gestión se especifican exclusivamente las infraestructuras de abastecimiento y depuración, por lo que será competencia del Ayuntamiento de Colmenar Viejo el control y seguimiento, económico y técnico, correspondientes a los colectores de conexión con la EDAR.

Las licencias de primera ocupación o primera actividad del Sector quedarán condicionadas a la puesta en servicio previa de las infraestructuras de dicha Adenda que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de este ámbito.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

7.5.2. Normas derivadas del informe de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid

Deberá remitirse a la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid el Proyecto de Reparcelación del Sector aprobado definitivamente, en el que conste la documentación relativa a las parcelas de cesión con destino a Redes Supramunicipales. Dicha remisión deberá efectuarse con anterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

7.5.3. Normas derivadas del informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid

Los gastos derivados de la redacción del proyecto, disposición del suelo necesario y construcción de la modificación del enlace de las carreteras M-607 y M-625 de la Comunidad de Madrid, conforme recoge el PGOU de Colmenar Viejo, deberán ser sufragados por los promotores del Sector, conjuntamente con el Sector SUP-6 “Alto Eugenio”.

Para la obtención de la autorización de las actuaciones de conexión con las carreteras de la Comunidad de Madrid, éstas deberás ser definidas mediante un proyecto específico debiendo cumplir la Normativa de Trazado de Carreteras, las Recomendaciones para el Diseño de Glorietas en Carreteras Suburbanas de la Comunidad de Madrid y la Orden de 3 de abril de 2002 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

7.5.4. Normas derivadas del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid

- **Respecto a la capacidad de depuración de agua residual**

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el Sector no será superior a 438 m^3/día.

Los vertidos se tratarán en la ampliación de la EDAR de Navarrosillos.

- **Respecto a la red de saneamiento**

La red de saneamiento será separativa.

Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

La red de pluviales deberé calcularse para aceptar la escorrentía. Los cálculos de caudal de aguas pluviales del Sector deberán ajustarse en el proyecto de urbanización de tal forma que se garantice la capacidad de la red interior proyectada.

- **Respecto a las conexiones a las infraestructuras generales**

No deberá incorporarse a los colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación, es decir, superior a 5 x 438 m^3/día. (2.190 m^3/día).

En lo que respecta a la red de aguas estrictamente residuales que se conectarán a la red de saneamiento existente, de titularidad municipal, será el Ayuntamiento (art. 8 del Decreto 170/1998) quien debe otorgar las debidas autorizaciones y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Respecto a la repercusión económica para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas**

El 17 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento de Colmenar Viejo y el Canal de Isabel II suscribieron una Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos de este municipio, entre los cuales se encuentra el Sector SUP-5, donde se establecen los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y se asigna una repercusión económica a cada ámbito en función del caudal de demanda.

En el punto *3.9. Evaluación económico-financiera del Plan Parcial. Viabilidad económica* se ha añadido dicha repercusión económica a los costes totales de urbanización.

- **Respecto a las condiciones ambientales**

Se establecen las siguientes medidas para el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación, tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua:

- La renovación de la red de suministro y de saneamiento, empleando los materiales adecuados, que eviten las fugas, pérdidas y averías. Así como disponer de sistemas de control que detecten las irregularidades y problemas en los sistemas.

- Desarrollar un sistema de riego a partir de agua reciclada, sobre todo en las zonas verdes públicas de los nuevos crecimientos, y a ser posible también en las privadas o de uso comunitario. El agua de riego que se emplee deberá haberse depurado con tratamiento terciario y/o desinfección.

- Establecer zonas permeables y superficies drenantes en las áreas urbanizadas cercanas a los arroyos.
- En las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático que utilicen programadores de riego y detectores de humedad del suelo, se dispongan de aspersores de corto alcance en las zonas de pradera y que las zonas arbustivas y arboladas tengan riego por goteo.

- En las viviendas colectivas e individuales se intentará que los edificios cuenten con contadores individuales de agua para viviendas y locales, los mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua entre los que se encontrarán economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas de los inodoros, grifos de los aparatos sanitarios de uso público con temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del Sector que conducirá dichas aguas hasta el emisario o el colector municipal. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua reutilizada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a 3 hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

Los Proyectos de Edificación deberán incorporar las medidas relativas a eficiencia energética de los edificios del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8. Normas Particulares

8.1. Residencial Colectiva (COL)

8.1.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano *O.2.- 'Ordenanzas'* como Residencial Colectiva (COL).

8.1.2. Características de la zona

Corresponde a la tipología de edificios adosados o exentos que definen frentes de fachada discontinuos con edificaciones en tipología de bloques abiertos o exentos con espacios libres en torno a ellos.

8.1.3. Condiciones de uso y grados de ordenanza

Se establecen los siguientes grados de ordenanza:

- **COL - Grado 1,** que corresponde con vivienda colectiva en bloque abierto, en categoría protegida en régimen VPPL.
- **COL - Grado 2,** que corresponde con vivienda colectiva en bloque abierto, en categoría libre.
- **COL - Grado 3,** que corresponde con vivienda pública de integración social / protegida en bloque abierto, con régimen de protección a definir por la CAM.

Se establecen los siguientes usos:

- **Uso Característico:**
  - Residencial colectiva.
- **Usos Complementarios:**
  - COMERCIO Y SERVICIOS. - Comercio de barrio, comercio ciudad, Servicios personales, Bares, Cafeterías y Restaurantes. Complementario con máximo de 50 % y permitido sólo en planta baja.
  - OFICINAS. - Despachos profesionales, permitidos en planta baja y planta primera, y Locales de oficinas, permitidos sólo en planta baja. Complementario con máximo de 50 %.
  - INDUSTRIA. - Artesanía. Complementario con máximo de 50% y permitido sólo en planta baja.
  - TRANSPORTE. - Garaje. Complementario 100 % y permitido sólo en planta baja, sótano y semisótano.
  - DOTACIONES COMUNITARIAS (siempre que no generen efectos negativos sobre el vecindario).- Uso Cultural, Religioso, Recreativo, Sanitario, Asistencial y Educativo; permitido sólo en planta baja y planta primera. Uso Deportivo; permitido sólo en planta baja y sótano. Uso administrativo público; permitido sólo en planta baja.
  - ESPACIOS LIBRES. - Jardín privado. Accesos.
  - SERVICIOS BÁSICOS – Infraestructuras básicas. Viario secundario o local privado.
- **Usos Prohibidos:**
  - Todos los demás usos.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.1.4. Condiciones de parcela

- **Superficie:**

A efectos de parcelación, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 1.000 m².

- **Lindero:**

Se establece un frente mínimo de parcela de 20 metros de longitud.

8.1.5. Condiciones de edificación

- **Posición de la edificación:**

El retranqueo a calle mínimo será de un tercio de la altura máxima del cuerpo de edificación correspondiente y el retranqueo al resto de linderos con otras propiedades o parcelas con otros usos será de 5,00 metros. No obstante, se permite que coincida con la alineación de vial un único lado de una nueva edificación, o dos cuando se trate de edificios en esquina.

Mediante Estudios de Detalle comprensivos de manzanas completas se podrán modificar las condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- **Ocupación máxima:**

En los tres grados, la ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 60% de la superficie de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será del 80% de la superficie de la parcela, debiéndose respetar los retranqueos obligatorios salvo por los espacios ocupados por las rampas de acceso a garajes.

- **Fondo y longitud máxima de la edificación:**

No se fija fondo máximo edificable de la parcela.

Se establece ancho máximo de bloques de 24 metros. La longitud máxima de los bloques será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10% de la longitud de la edificación.

Dentro de cada parcela o polígono edificable, la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será igual a la semisuma de las alturas de ambos bloques.

- **Altura de la edificación:**

El número máximo de plantas sobre rasante será de tres (planta baja + dos plantas piso) + planta bajo cubierta o ático.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3 metros por cada planta piso, y 4 metros para la planta baja.

8.1.6. Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable se asigna por manzana, en cada grado, según el siguiente cuadro:

MANZANA LUCRATIVA	SUPERFICIE (m²s)	ORDENANZA	USO	EDIFICABILIDAD (m²c)
COL.1	5.459	COL-G.1	Residencial Multifamiliar VPPL	9.040
COL.2	2.624	COL-G.1	Residencial Multifamiliar VPPL	4.484
COL.3	2.663	COL-G.1	Residencial Multifamiliar VPPL	4.410
COL.4	2.000	COL-G.2	Residencial Multifamiliar Libre	1.758

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

El proyecto de reparcelación que defina y concrete las parcelas dentro de estas manzanas asignará la edificabilidad correspondiente a cada una de ellas que, en ningún caso, superará en su cómputo global a la asignada en las manzanas definidas.

8.1.7. Dotación de aparcamiento

La dotación de plazas de aparcamiento será la establecida en la legislación vigente, una plaza y media en el interior de la parcela privada por cada 100 m² construidos o fracción. En cualquier caso, deberá darse cumplimiento a lo establecido para el uso residencial en las Normas Generales del PGOU de Colmenar Viejo.

8.1.8. Condiciones estéticas y compositivas

Como norma general, se estará a lo establecido en la *Sección 3ª del Título IV* del Plan General.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas o pavimentadas, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

Se establecen las siguientes condiciones particulares:

- Las cubiertas de las edificaciones serán libres (planas, inclinadas o mixtas) a definir en los proyectos de edificios. El material de cubierta será libre, siempre y cuando tenga una directriz de composición homogénea que realce el conjunto arquitectónico que se construya.
- Solo se permiten elementos tales como chimeneas, conductos de ventilación, etc. por encima de cubierta.
- Todos los elementos de cubierta se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose, de manera expresa, los depósitos de fibrocemento el descubierto, los anuncios publicitarios y cualquier otro elemento no mencionado.

Como materiales de fachada se autorizan:

- Las fachadas serán de materiales libres, evitando materiales pulidos o brillantes, que sean disconformes con la calidad que requiere esta zona urbanística.
- Para carpinterías, todos los materiales excepto el aluminio en su color.

El **cerramiento de parcela** podrá ser diáfano u opaco, según corresponda a su posición en la parcela.

Los cerramientos **diáfanos** deberán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m. Su altura total, zócalo más elemento diáfano, será inferior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera. Los cerramientos con las vías públicas donde esté el acceso a la parcela serán siempre del tipo diáfano.

Los cerramientos **opacos** son los constituidos por elementos macizos y opacos ejecutados con materiales de idéntica calidad a las fachadas que correspondan. Su altura no excederá de 2,50 m. en ningún punto.

Los cerramientos entre parcelas podrán ser opacos o diáfanos. Su altura total no será superior a 2,50 metros ni superar la altura de la planta baja. En parcelas colindantes a diferentes cotas, el cerramiento no podrá exceder de 3,00 m medidos desde la parcela a menor nivel y una altura máxima de 2 metros entre medianerías y un metro desde el nivel de la rasante o terreno en alineaciones exteriores. Por encima de esta altura solo se admiten barreras vegetales o elementos diáfanos de rejería.

Los cerramientos diáfanos deberán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m. Su altura total, zócalo más elemento diáfano, será inferior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera.

En todos los casos, el cerramiento de la parcela deberá ser proyectado conjuntamente con la edificación y el ajardinamiento o pavimentación de los espacios libres.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.1.9. Otras condiciones

Derivado del estudio acústico que acompaña al presente planeamiento de desarrollo, se recomiendan las siguientes medidas que ayudarán a mejorar la situación acústica en el interior del Sector:

- Se ubicarán las zonas de descanso de las zonas residenciales (dormitorios), en la parte más resguardada de los mismos; fachadas orientadas a zonas comunes o a viales secundarios, de manera que no estén expuestos al ruido de los viales con mayor tránsito, especialmente en las viviendas más cercanas a la carretera M-607.
- Se vigilará el aislamiento acústico de las viviendas, especialmente en sus fachadas que estén orientadas a los principales focos de ruido, prestando especial atención a los huecos de las ventanas.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.2. Residencial Unifamiliar (UNI)

8.2.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano *O2. 'Ordenanzas'* como Residencial Unifamiliar (UNI).

8.2.2. Características de la zona

Corresponde a la tipología de edificación pareada o agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral y con patio-jardín trasero.

Asimismo, se permitirán también edificaciones aisladas, siempre que la parcela cumpla los retranqueos mínimos previstos a todos los linderos.

8.2.3. Condiciones de uso

Se establecen los siguientes usos:

- **Uso Característico:**
  - Residencial unifamiliar.

    Es aquel asignado a una parcela con una única vivienda, de forma que cada alojamiento familiar cuenta son su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado mancomunado. Puede darse en edificios aislados, pareados o agrupados.

    Se permiten los condominios o conjuntos integrados de viviendas unifamiliares con espacios comunes.
- **Usos Complementarios:**
  - OFICINAS. - Despachos profesionales. Complementario con máximo de 50 %.
  - TRANSPORTE. - Garaje. Complementario con máximo de 50 %.
  - DOTACIONES COMUNITARIAS (siempre que no generen efectos negativos sobre el vecindario y sin posibilidad de solución). - Uso Cultural, Religioso, Recreativo, Deportivo, Sanitario, Asistencial y Educativo.
  - ESPACIOS LIBRES. - Jardín privado. Accesos.
  - SERVICIOS BÁSICOS – Infraestructuras básicas. Viario secundario o local privado.
- **Usos Prohibidos:**
  - Todos los demás usos.

8.2.4. Condiciones de parcela

- **Superficie:**

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzca a la formación de parcelas de superficie menor de 250 metros cuadrados.

En promociones unitarias de condominios o conjuntos integrados, a partir de 20 viviendas se deberá disponer de un espacio común destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín, así como sus accesos peatonales internos a la urbanización y accesibles a las viviendas.

Para la obtención de los espacios comunes se podrá reducir hasta un 30% la parcela mínima, pero no el frente de parcela. En estos casos, la suma de la superficie reducida de parcela privativa más su parte proporcional de espacios comunes deberá ser igual o superior a 250 metros cuadrados.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Lindero:**

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzca a la formación de linderos frontales menores de 7,00 metros.

Para viviendas aisladas no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzca a la formación de linderos frontales menores de 10,00 metros.

8.2.5. Condiciones de edificación

- **Posición de la edificación:**

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de manzanas, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

El retranqueo de la edificación al lindero frontal y al lindero posterior será, como mínimo, de 5,00 metros, y de 3,00 metros al resto de alineaciones oficiales (viario público o espacio libre público).

En viviendas adosadas y pareadas la edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela, siempre que exista acuerdo de adosamiento entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán como mínimo de 3,00 metros. A estos efectos, el espacio común a varias parcelas no se considerará que forme linderos con el resto de la propiedad.

Mediante Estudios de Detalle comprensivos de manzanas completas se podrán modificar las condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- **Ocupación máxima:**

La edificación no ocupará más del 60% de la superficie de la parcela sobre rasante.

La ocupación bajo rasante no sobrepasará la ocupación sobre rasante, más la superficie ocupada por rampas de acceso. En todo caso, se deberán respetar los retranqueos obligatorios salvo por los espacios ocupados por las rampas de acceso a garajes.

En caso de promociones unitarias de 20 viviendas o más y con garaje proyectado con acceso común, el uso de garaje se podrá ampliar hasta una ocupación máxima de dos tercios de la superficie total de parcela.

- **Longitud máxima de la edificación:**

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los parámetros exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, diferenciándolos en varios tramos.

El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 24 metros. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de esos tramos de fachada asegurarán una riqueza visual que rompa la monotonía de la repetición tipológica.

- **Altura de la edificación:**

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta y 7,00 metros para dos plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta) + bajo cubierta.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.2.6. Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable se asigna por manzana, según el siguiente cuadro:

MANZANA LUCRATIVA	SUPERFICIE (m²s)	ORDENANZA	USO	EDIFICABILIDAD (m²c)
UNI.1	7.777	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	4.474
UNI.2	8.146	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	4.687
UNI.3	5.820	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	3.348
UNI.4	3.714	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	2.137
UNI.5	3.380	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	1.945
UNI.6	5.269	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	3.031
UNI.7	4.938	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	2.841
UNI.8	4.657	UNI	Residencial Unifamiliar Libre	2.679

El proyecto de reparcelación que defina y concrete las parcelas dentro de estas manzanas asignará la edificabilidad correspondiente a cada una de ellas que, en ningún caso, superará en su cómputo global a la asignada en las manzanas definidas.

No se fija una promoción mínima de viviendas, dado que la fragmentación de la propiedad no posibilita estas actuaciones de conjunto.

8.2.7. Dotación de aparcamiento

La dotación de plazas de aparcamiento será la establecida en la legislación vigente, una plaza y media en el interior de la parcela privada por cada 100 m² construidos o fracción. En cualquier caso, deberá darse cumplimiento a lo establecido para el uso residencial en las Normas Generales del PGOU de Colmenar Viejo.

8.2.8. Condiciones estéticas

Se establecen las siguientes condiciones particulares:

- Las cubiertas serán libres (planas, inclinadas o mixtas) a definir en los proyectos de edificios. El material de cubierta será libre, siempre y cuando tenga una directriz de composición homogénea que realce el conjunto arquitectónico que se construya.
- Solo se permiten elementos tales como chimeneas, conductos de ventilación, etc. por encima de cubierta.
- Todos los elementos de cubierta se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose, de manera expresa, los depósitos de fibrocemento al descubierto, los anuncios publicitarios y cualquier otro elemento no mencionado.

Como materiales de fachada se autorizan:

- Las fachadas serán de materiales libres, evitando materiales pulidos o brillantes, que sean disconformes con la calidad que requiere esta zona urbanística.
- Para carpinterías, todos los materiales excepto el aluminio en su color.

El cerramiento de parcela podrá ser diáfano u opaco, según corresponda a su posición en la parcela.

Los cerramientos **diáfanos** deberán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m. Su altura total, zócalo más elemento diáfano, será inferior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera. Los cerramientos con las vías públicas donde esté el acceso a la parcela serán siempre del tipo diáfano.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Los cerramientos **opacos** son los constituidos por elementos macizos y opacos ejecutados con materiales de idéntica calidad a las fachadas que correspondan. Su altura no excederá de 2,50 m. en ningún punto.

Los cerramientos entre parcelas podrán ser opacos o diáfanos. Su altura total no será superior a 2,50 metros ni superar la altura de la planta baja. En parcelas colindantes a diferentes cotas, el cerramiento no podrá exceder de 3,00 m medidos desde la parcela a menor nivel y una altura máxima de 2 metros entre medianerías y un metro desde el nivel de la rasante o terreno en alineaciones exteriores. Por encima de esta altura solo se admiten barreras vegetales o elementos diáfanos de rejería.

Los cerramientos diáfanos deberán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m. Su altura total, zócalo más elemento diáfano, será inferior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera.

En todos los casos, el cerramiento de la parcela deberá ser proyectado conjuntamente con la edificación y el ajardinamiento o pavimentación de los espacios libres.

8.2.9. Otras condiciones

Derivado del estudio acústico que acompaña al presente planeamiento de desarrollo, se recomiendan las siguientes medidas que ayudarán a mejorar la situación acústica en el interior del Sector:

- Se ubicarán las zonas de descanso de las zonas residenciales (dormitorios), en la parte más resguardada de los mismos; fachadas orientadas a zonas comunes o a viales secundarios, de manera que no estén expuestos al ruido de los viales con mayor tránsito, especialmente en las viviendas más cercanas a la carretera M-607.
- Se vigilará el aislamiento acústico de las viviendas, especialmente en sus fachadas que estén orientadas a los principales focos de ruido, prestando especial atención a los huecos de las ventanas.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.3. Servicios Terciarios (SER)

8.3.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano *O.2.- 'Ordenanzas'* como Servicios Terciarios (SER).

8.3.2. Características de la zona

Tipología de edificaciones singulares aisladas de otras o adosadas con frente a calles de viario principal, que se destinan a usos servicios, terciarios y comerciales en todas sus categorías.

8.3.3. Condiciones de uso

Se establecen los siguientes usos:

- **Uso Característico:**
  - El uso predominante es el Comercio y Oficinas, en todos los grupos definidos den las condiciones generales de usos del PGOU, excepto el uso de Centro Comercial.
- **Usos Complementarios:**
  - INDUSTRIA. - Artesanía. Complementario con máximo de 50 %.
  - ALOJAMIENTO. - Hoteles y Residencias. Complementario 100 % en edificio exclusivo.
  - TRANSPORTE. - Garaje. Complementario con máximo de 50 %.
  - DOTACIONES COMUNITARIAS (siempre que no generen efectos negativos sobre el vecindario y sin posibilidad de solución). - Uso Cultural, Religioso, Recreativo, Deportivo, Sanitario y asistencial y Educativo.
  - ESPACIOS LIBRES. - Jardín privado. Accesos.
  - SERVICIOS BÁSICOS – Infraestructuras básicas. Viario secundario o local privado.
- **Usos Prohibidos:**
  - Todos los demás usos.

8.3.4. Condiciones de parcela

- **Superficie:**

La superficie mínima de parcela será de 500 m².

- **Lindero:**

El frente mínimo de parcela será de 15 m.

8.3.5. Condiciones de edificación

- **Posición de la edificación:**

El retranqueo a calle mínimo será de un tercio de la altura máxima del cuerpo de edificación correspondiente y el retranqueo al resto de linderos con otras propiedades o parcelas con otros usos será de 5,00 metros. No obstante, se permite que coincida con la alineación de vial un único lado de una nueva edificación, o dos cuando se trate de edificios en esquina.

Mediante Estudio de Detalle comprensivo justificado, se podrán modificar las condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- **Ocupación máxima:**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre restante será del 75% de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Altura de la edificación:**

El número máximo de plantas será la resultante en tres plantas con una altura máxima de 11 metros al alero. No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir mayores alturas en razón de las necesidades técnicas d la actividad a desarrollar.

8.3.6. Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable se asigna por manzana, según el siguiente cuadro:

MANZANA LUCRATIVA	SUPERFICIE (m^2s)	ORDENANZA	USO	EDIFICABILIDAD (m^2c)
SER.1	4.099	SER	Terciario Comercial	3.194

El proyecto de reparcelación que defina y concrete las parcelas dentro de estas manzanas asignará la edificabilidad correspondiente a cada una de ellas que, en ningún caso, superará en su cómputo global a la asignada en las manzanas definidas.

8.3.7. Dotación de aparcamiento

Las dotaciones de aparcamiento serán, como mínimo, de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela, debiendo ser aplicada la normativa específica, en cada parcela, en función del uso al que estén destinadas, en caso de ser dicha dotación más exigente. En cualquier caso, deberá darse cumplimiento a lo establecido para el uso comercial en las Normas Generales del PGOU de Colmenar Viejo.

8.3.8. Condiciones estéticas y compositivas

Como materiales de fachada se autorizan:

- Las fachadas serán de materiales libres, evitando materiales pulidos o brillantes, que sean disconformes con la calidad que requiere esta zona urbanística.

8.3.9. Condiciones singulares del espacio libre de parcela

Las zonas de almacenaje se ubicarán alejadas del viario interior del sector, manteniendo una distancia mínima de la alineación de 20,00 metros.

El espacio de retranqueo de la edificación principal hacia la vía pública no podrá ser ocupado por instalaciones complementarias, excepción hecha de las destinadas a control de acceso y vigilancia a las instalaciones. Tampoco podrán localizarse en el mismo, marquesinas o elemento construido alguno.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela. Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

En el caso de colocación de carteles publicitarios o de difusión, estos deberán estar integrados en el diseño de la edificación y no podrán superar la altura máxima permitida para la edificación.

Los espacios libres de parcela ocuparán una superficie mínima del 10 % de la superficie total de la parcela.

Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos habrán de incorporar su tratamiento de superficie con ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un árbol cada 20 m^2 de superficie ajardinada.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.3.10. Condiciones singulares de cerramiento y edificación

El cerramiento de las parcelas estará sujeto a los criterios definidos en las Normas Generales de Protección, de este Plan Parcial, apartado *7.4.2. Cierre de parcelas y vallados*.
El cerramiento de parcela podrá ser diáfano u opaco, según corresponda a su posición en la parcela.

Los cerramientos **diáfanos** deberán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m. Su altura total, zócalo más elemento diáfano, será inferior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera. Los cerramientos con las vías públicas donde esté el acceso a la parcela serán siempre del tipo diáfano.

Los cerramientos **opacos** son los constituidos por elementos macizos y opacos ejecutados con materiales de idéntica calidad a las fachadas que correspondan. Su altura no excederá de 2,50 m. en ningún punto.

Los cerramientos entre parcelas podrán ser opacos o diáfanos. Su altura total no será superior a 2,50 metros ni superar la altura de la planta baja. En parcelas colindantes a diferentes cotas, el cerramiento no podrá exceder de 3,00 m medidos desde la parcela a menor nivel y una altura máxima de 2 metros entre medianerías y un metro desde el nivel de la rasante o terreno en alineaciones exteriores. Por encima de esta altura solo se admiten barreras vegetales o elementos diáfanos de rejería.

Los cerramientos diáfanos deberán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m. Su altura total, zócalo más elemento diáfano, será inferior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera.
En todos los casos, el cerramiento de la parcela deberá ser proyectado conjuntamente con la edificación y el ajardinamiento o pavimentación de los espacios libres.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación. Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, tanto en las edificaciones principales, como en las destinadas a instalaciones anejas. Se cuidarán al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos los materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que compartan medianería, cuando dicha medianería quede vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.4. Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC)

8.4.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies que se grafían en el plano *O.2.- 'Ordenanzas'* como Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC).

8.4.2. Condiciones de uso

Se establecen los siguientes usos:

- **Uso Predominante:**

  El uso predominante será el de Dotación Comunitaria, en todos los grupos definidos en tal uso em el PGOU.

  Corresponden a edificios públicos y de uso colectivo que ofrecen condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las categorías del Uso Global de Dotaciones Comunitarias: uso genérico, uso cultural, religioso y recreativo, uso deportivo, uso sanitario y asistencial, uso educativo y administrativo de la administración pública.

- **Transformación de usos básicos:**

  Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Dotaciones Comunitarias se tramitará como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

- **Usos Complementarios:**
  - VIVIENDA. - Unifamiliar. Únicamente para guarda de las instalaciones, una por actividad.
  - COMERCIO Y SERVICIOS.
  - OFICINAS. - Locales de oficinas y Edificios de oficinas. Complementario 100 %.
  - ALOJAMIENTO. - Residencias. Complementario 100 %.
  - TRANSPORTE. – Garaje. Edificio de aparcamiento. Complementario 100 %.
  - ESPACIOS LIBRES. - Jardín privado. Accesos.
  - SERVICIOS BÁSICOS – Infraestructuras básicas. Viario secundario o local privado.

8.4.3. Condiciones de parcela

Sin especificar, adecuada a la función del equipamiento y normativa específica de aplicación.

8.4.4. Condiciones de edificación

- **Posición de la edificación:**

El retranqueo a calle mínimo será de un tercio de la altura máxima del cuerpo de edificación correspondiente y el retranqueo al resto de linderos con otras propiedades o parcelas con otros usos será de 5,00 metros. No obstante, se permite que coincida con la alineación de vial un único lado de una nueva edificación, o dos cuando se trate de edificios en esquina.

Justificadamente en función de las características y uso definitivo de la parcela, se podrán modificar las condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- **Ocupación máxima:**

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será la que defina el Ayuntamiento en base a las necesidades de implantación del uso de equipamiento.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- **Altura de la edificación:**

La altura máxima será la que defina el Ayuntamiento, en base a las necesidades de implantación del uso de equipamiento, con el máximo de 3 plantas (planta baja + dos plantas piso) + planta bajo cubierta o ático.

El Ayuntamiento podrá admitir mayores alturas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento, teniendo en cuanta los efectos de la implantación del nuevo en el ámbito de su localización.

8.4.5. Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable será la que defina el Ayuntamiento, en base a las necesidades de implantación del uso de equipamiento.

8.4.6. Dotación de aparcamiento

Se exigirá en el interior de la parcela, al menos, 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

No obstante, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje – aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes o previstos en el Plan General.

8.4.7. Otras condiciones

Derivado del estudio acústico que acompaña al presente planeamiento de desarrollo, se recomiendan las siguientes medidas que ayudarán a mejorar la situación acústica en el interior del Sector:

El cerramiento de la parcela dotacional que da a la Avenida de los Remedios queda condicionado a los usos que finalmente se implanten en la misma. En el estudio acústico se plantea como medida correctora para dar respuesta al escenario más desfavorable.

Será del tipo de cerramiento opaco definido por la ordenanza de la edificación de Colmenar Viejo y no podrá producirse el acceso a la parcela mediante el mismo, en los casos de que el destino final sea sanitario, **docente** o cultural. En el resto de los destinos de equipamiento no será necesario que dicho cerramiento sea opaco, pudiendo producirse la entrada mediante este lindero en consecuencia a lo anterior.

Los cerramientos **opacos** son los constituidos por elementos macizos y opacos ejecutados con materiales de idéntica calidad a las fachadas que correspondan. Su altura no excederá de 2,50 m. en ningún punto.

La medida no se impondrá en el proyecto de urbanización, sino que acompañará al proyecto de edificación a materializar en la parcela, en su caso.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.5. Zonas Libres de Uso Público (LUP)

8.5.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano *O.2.- 'Ordenanzas'* como Zonas Libres de Uso Público (LUP).

8.5.2. Condiciones de uso

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines, áreas de juego infantil, o plazas peatonales de estancia.

Esta ordenanza comprende:

- Parques Públicos: Son los espacios destinados a parque y jardín con plantaciones de arbolada y jardinería.
- Paseos y Plazas Peatonales: las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.
- Áreas de Juego Infantil: Son los espacios destinados al recreo y esparcimiento de la población infantil.

La tipología es la de espacios mayoritariamente libres de edificación, con vegetación o sin ella.

8.5.3. Condiciones de edificación

- **Posición de la edificación:**

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 metros a todos los linderos.

- **Construcciones permitidas y altura de la edificación:**

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetes, etc., así como cualquier tipo de instalación urbana e infraestructura.

El número máximo de plantas será de una, con una altura máxima de la edificación de 4 m, medidos al alero, y una altura máxima de cumbrera de 7 m.

Los espacios libres de uso público no destinados a parques arbolados podrán ocupar el subsuelo con aparcamiento de uso público o con servicios de infraestructura de tipo subterráneo que podrán ser objeto de convenios para concesión de su gestión a agentes privados.

En la franja de terreno destinada a espacios Libres de Uso Público de Red General se diseñará en caballón de tierras para eliminar la contaminación acústica producida por la autovía M-607, tal y como propone el Estudio Acústico realizado en el Sector.

8.5.4. Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 5% a la superficie, con un máximo de 100 m² construidos.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.6. Red Viaria (RV)

8.6.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano *O.2.- 'Ordenanzas'*, como Red Viaria (RV).

8.6.2. Condiciones de uso

Corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso públicos, inedificables, destinados a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

Se permitirá el uso de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento en aquellas condiciones que, expresamente, indique al Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

Se admite como uso complementario la recogida de basura subterránea con contenedores enterrados, así como cualquier otro tipo de instalación urbana o de infraestructura.

8.6.3. Superficie máxima edificable

La edificabilidad será nula.

8.6.4. Condiciones estéticas

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento urbano con criterio de conjunto.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones de arbolado lineal.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

8.6.5. Otras condiciones

El Plan Parcial genera afecciones sobre la Arteria Elevador Pinar - Depósito Colmenar, en tramos con diámetros 500 y 600 mm, situada al Norte del Sector tal y como se comprueba en el plano *I.05. Afecciones*, en zona calificada por el Plan Parcial como Red Viaria, por lo que se actuará de acuerdo con lo especificado en las Normas Técnicas del Canal de Isabel II, tal y como viene recogido en el punto 4 del Capítulo III, Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo.

Las actuaciones del Sector 5 "Las Amapolas" respetarán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 5 del apartado IV de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II, aprobadas el 12 de noviembre de 2012 y vigentes desde el 27 de noviembre del mismo año, en el que se define lo siguiente:

- **Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)**

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre los cuatro (4) y los veinticinco (25) metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II.

b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c) Se prohíbe la instalación de colectores.

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

- **Franjas de Protección (FP)**

Son franjas de suelo de diez (10) metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.7. Servicios Básicos e Infraestructuras (SB)

8.7.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano *O.2.- 'Ordenanzas'* como zonas de Servicios Básicos e Infraestructuras.

8.7.2. Condiciones de uso

El uso característico es el de Servicios Públicos.

Corresponde a servicios de transformación y suministro de energía eléctrica, servicios de accesibilidad por carretera o red viaria y sus instalaciones de abastecimiento y servicio, servicios de aducción, abastecimiento, conducción, depuración o almacenaje de agua, servicios de telecomunicaciones, etc.

Se permite la pavimentación y/o ajardinamiento de las zonas.

Quedan prohibidos el resto de los usos.

8.7.3. Condiciones de edificación

- **Posición de la edificación:**

La posición de la edificación en la parcela será libre.

Los servicios correspondientes a la transformación de energía y conducción, depuración o almacenaje de agua serán subterráneos.

No se fija la ocupación máxima sobre rasante.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

Los centros de transformación deberán situarse siempre bajo rasante.

- **Altura de la edificación:**

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

8.7.4. Superficie máxima edificable

En las parcelas en que se requiera edificación, la superficie máxima edificable no se fija pues depende de las instalaciones.

8.7.5. Normativa Específica

En cada caso se cumplirá la Normativa Legal sectorial reguladora de cada sistema de infraestructura viaria, ferroviaria, energía eléctrica, de seguridad, etc. que corresponda, y cuyas disposiciones sustituirán a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

8.7.6. Condiciones estéticas

Las edificaciones de servicios de transformación y suministro de energía eléctrica se localizarán preferiblemente bajo rasante y en el caso de realización sobre rasante se estudiará la adecuación estética con su entorno.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

8.8. Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta) - VPP (R*)

8.8.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los Planos de Ordenación como Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta) - VPP (R*).

8.8.2. Características de la zona

Se trata de una zona de reserva definida en el Plan Parcial como Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Vía Pecuaria Propuesta), como corredor periférico que discurre en paralelo a la carretera M-607, con un ancho mínimo de 37,61 metros.

8.8.3. Normativa específica

Una vez sea aprobado el acuerdo de modificación de trazado y permuta de terrenos de la vía pecuaria existente en el casco urbano y este corredor quede definitivamente calificado como Vía Pecuaria, tendrá que regirse por las determinaciones expresadas en el Plan General para las Vías Pecuarias y con carácter prioritario por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

No discurrirá por las vías pecuarias vial alguno, ni otras obras de nueva creación, siendo en todo caso necesaria la correspondiente autorización previa solicitud expresa ante la Dirección General de Medio Ambiente.

Asimismo, los cruces con viales deberán ser igualmente autorizados por la Dirección General de Medio Ambiente.

El proyecto de urbanización incluirá una separata que deberá ser informada favorablemente por la Dirección General de Medio Ambiente previamente a su aprobación.

Las Vías Pecuarias se calificarán como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, uso “Vía Pecuaria”.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de categorías del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias, incluidas en el Fondo Documental del Área de Vías Pecuarias, prevalecen estos últimos.

En todas las actuaciones que se pretenden acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, los documentos posteriores a este Plan Parcial (Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación), dado que se ve afectado directa e indirectamente por vías pecuarias.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b) En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

   En el caso de viales rápidos, los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con la vía pecuaria.

c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias y se proyectarán los mínimos cruces posibles con las mismas. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas”, de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía pecuaria, se considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que le sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes de telefonía, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

La Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes prescripciones:

- En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

- En el caso que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso que la vía pecuaria quedara a diferente cota, el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del dominio público pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3, no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georredes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo e instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de la hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de siete años.

El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

8.8.4. Usos permitidos

En el momento que sea aprobado el acuerdo de modificación de trazado y permuta de terrenos de la vía pecuaria existente en el casco urbano y este corredor reservado en el SUP-5 quede definitivamente calificado como Vía Pecuaria, los usos de este suelo se regirán por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, principalmente, según los siguientes artículos:

Art. 30.- Del uso característico y prioritario.

1. *El uso tradicional de las vías pecuarias para la trashumancia estacional, la trasterminancia y demás movimientos de ganado de toda clase será libre, gratuito y prioritario a cualquier otro.*
2. *En su normal tránsito por las vías pecuarias los ganados podrán aprovechar libremente los frutos y productos espontáneos de aquéllas. Asimismo, podrán abrevar, pernoctar y utilizar los reposaderos y descansaderos que existan o puedan crearse.*
3. *Al objeto de asegurar siempre el tránsito ganadero, no podrá autorizarse ninguna actuación de las previstas en el presente título, en los tramos de aquellas vías pecuarias que no permitan un paso practicable igual o superior a 12 metros de ancho.*

Art. 31.- De los usos comunes compatibles.

1. *Las vías pecuarias serán susceptibles de los siguientes usos comunes tradicionales que se declaran acordes con la naturaleza de aquéllas y compatibles con su destino pecuario prioritario, de acuerdo con lo previsto en la legislación básica estatal:*
   a. *La circulación de personas a pie y de los animales que tengan permanentemente bajo su control de modo que no puedan representar un inconveniente para el tránsito de los ganados.*
   b. *Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal del ganado.*
   c. *La circulación de tractores, remolques, sembradoras, cosechadoras y maquinaria agrícola de cualquier género para el servicio de las explotaciones agrarias contiguas o próximas a las vías, así como de los camiones motorizados de uso agrícola exclusivo que reglamentariamente se equiparen a la maquinaria agrícola. El Reglamento de desarrollo de esta Ley fijará los límites de tonelaje y otros que proceda establecer para salvaguardar la integridad de las vías.*

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2. *Se autoriza con carácter excepcional, el tránsito de vehículos motorizados que estén al servicio de establecimientos hoteleros, deportivos, culturales y educativos que radiquen en el medio rural, contiguos o próximos a las vías, cuando no sea posible el acceso a los mismos de otro modo. Los vehículos autorizados deberán desplazarse por la vía pecuaria por las rodadas ya existentes, evitando que el pastizal y vegetación que pudiere existir en las vías se destruya. Igualmente se autoriza el tránsito de vehículos que sirvan para el acceso de sus habitantes a casas, granjas y explotaciones de todo género que estén aisladas en el medio rural. Quedarán excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y durante la celebración de actividades de interés ecológico o cultural.*

3. *El Reglamento de desarrollo de esta Ley establecerá las condiciones generales que garanticen la prioridad debida al tránsito ganadero y la armonía entre los distintos usos compatibles; el Plan de Gestión de la Red de Vías Pecuarias podrá establecer condiciones particulares adoptadas a la realidad del uso ganadero y características naturales de cada zona, pudiendo restringir la circulación de vehículos motorizados de uso no agrícola.*

4. *El personal que desempeñe funciones de policía, inspección, vigilancia y gestión de las vías pecuarias, podrá circular por ellos con vehículos motorizados cuyas características impedirán la producción de daños a las mismas.*

Art. 32.- De los usos comunes complementarios.

1. *En armonía con su destino pecuario prioritario, las vías pecuarias servirán también para el esparcimiento y recreo públicos y podrán ser utilizadas, sin necesidad de autorización previa, para el paseo, el senderismo, la cabalgada, el ciclo-turismo, el esquí de fondo y cualquier otra forma de desplazamiento deportivo sobre vehículo no motorizado, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. Será también libre la recogida de frutos espontáneos de forma compatible con el tránsito ganadero respetando la normativa en materia de protección de la naturaleza.*

2. *Las actividades a que se refieren los apartados anteriores se sujetarán a los límites y condiciones que establezcan la legislación básica del Estado, el Reglamento de desarrollo de esta Ley y el Plan de Uso y Gestión de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. El Plan de Uso y Gestión de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid establecerá las condiciones especiales de uso que requieran las características de cada zona, las limitaciones temporales en atención a las mismas y las restricciones que pudieran efectuarse de determinadas modalidades de usos compatibles y complementarios.*

3. *Cuando determinados usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Consejerías competentes en estas materias podrán establecer restricciones temporales a los usos complementarios.*

Art. 33.- Del uso y aprovechamiento especial recreativo, cultural, deportivo y educativo.

1. *Estarán sujetas a autorización previa de la Consejería competente en materia de vías pecuarias, en los términos que reglamentariamente se establezcan las siguientes actividades:*

   a. *Las que desarrollen en las vías pecuarias las personas o entidades tengan o no ánimo de lucro, como organizadoras de actividades recreativas, deportivas, culturales y educativas de sus socios o afiliados y terceros.*

   b. *La celebración en las vías pecuarias de pruebas y competiciones deportivas.*

   c. *La ocupación de terrenos de vías pecuarias por instalaciones desmontables, de carácter temporal, necesarias para la práctica de las actividades recreativas o deportivas, que se sujetará a lo dispuesto en el artículo 39.*

DILIGENCIA: Aprobado Inicialmente
por la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento
en la sesion del día: 29/05/2024
Fdo. Digitalmente:
EL SECRETARIO GENERAL
https://carpeta.colmenarviejo.es
CSV: 28770IDOC2F573B2B301D3364288

2. *Las autorizaciones a que se refiere el presente artículo se concederán por la Consejería competente en materia de vías pecuarias, siempre y cuando no entrañen riesgo de erosión en la superficie de la vía, para cada utilización concreta o bien para la duración de la actividad que motiva su solicitud, sin que puedan exceder de un período de tres meses, si bien podrán volver a solicitarse una vez hubieran expirado. Las autorizaciones concedidas se sujetarán a las demás condiciones generales y particulares que prevean la legislación básica del Estado, la presente Ley, el Reglamento que la desarrolle y el Plan de Uso y Gestión de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y en especial las condiciones tendentes a la restauración de la vía pecuaria de cualquier menoscabo o daño que pudiera producirse mediante la prestación de las garantías que reglamentariamente se establezcan. El Plan de Uso y Gestión de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid podrá excluir totalmente las autorizaciones para ciertas épocas o tramos en atención a su valor ecológico, cultural, frecuencia del tránsito ganadero o riesgo de incendio.*
3. *Cuando las actividades referidas en el apartado 1 puedan afectar a espacios naturales protegidos o terrenos forestales colindantes a las vías pecuarias en las que hayan de realizarse, se requerirá informe favorable de la Consejería competente en la gestión de los citados espacios, previo al otorgamiento de las citadas autorizaciones.*
4. *En contraprestación al uso y aprovechamiento especial del dominio público que permiten estas autorizaciones, habrá de satisfacerse la tasa que proceda de conformidad a lo previsto en la legislación tributaria autonómica. No obstante, podrá establecerse una tasa inferior para aquellas zonas en que según el Plan de Uso y Gestión sea conveniente incentivar y favorecer estas actividades.*
5. *Las actividades establecidas en este artículo se entenderán, siempre, referidas exclusivamente a las vías pecuarias y no a su entorno.*