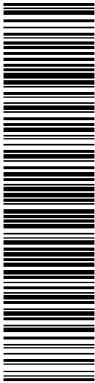


DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 1 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEC8DBD2C007A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

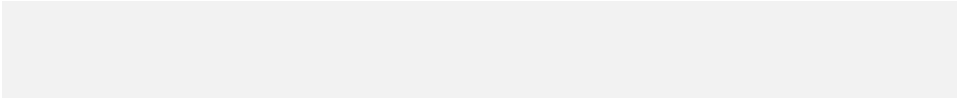


PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO
CARACTERÍSTICO “PRODUCTIVO, Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO
MAYORISTA” EN EL ÁMBITO DEL P-29

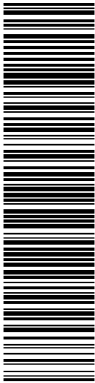
PARTE I.- MEMORIA

OCTUBRE 2024



Redactor principal: SUSANA BAYÓN LAREDO
ARQUITECTA MUNICIPAL

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 2 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8BDBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

PARTE 0.- RESUMEN EJECUTIVO

PARTE I.- MEMORIA

INTRODUCCIÓN

- 1.- FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL
- 2.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL
- 3.- ANTECEDENTES

MARCO NORMATIVO

- 4.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 5.- LEGISLACIÓN APLICABLE
- 6.- MARCO LEGAL: JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

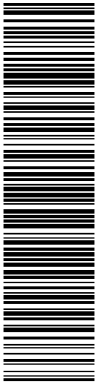
ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

- 7.- ÁMBITO
 - 7.1. LOCALIZACIÓN.
 - 7.2. SUPERFICIE
 - 7.3 AREAS INUNDABLES
 - 7.4 SITUACIÓN ACTUAL ACTIVIDADES
- 8.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL
- 9.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
- 10.- JUSTIFICACIÓN DE NO MODIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
- 11.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACION VIGENTE
 - 11.1.- SOBRE DETERMINACIONES DEL PGOU
 - 11.2.- SOBRE DETERMINACIONES LEGALES DE LA LEY 9/2001
 - 11.3.- SOBRE DETERMINACIONES LEGALES DEL RDL 7/2015
- 12.- ANALISIS Y JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO
- 13.- JUSTIFICACIÓN DECRETO 170/1998 INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO
- 14.- JUSTIFICACIÓN RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 15.- JUSTIFICACIÓN DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA
- 16.- JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 8/1993 DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- 17.- ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA

- ANEXO I: PLANOS
- ANEXO II: INFORME VIABILIDAD ECONOMICA Y SOSTENIBILIDAD FINANCIERA
- ANEXO III: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO



DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-R10RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 11 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEEC8DBD2C8097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN

1. FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL

A petición del Concejal de Urbanismo se redacta el presente Plan Especial por los Servicios Técnicos municipales, para dar respuesta a dos objetivos en el ámbito del Polígono P-29: favorecer la implantación de actividades económicas generadoras de empleo y servicios para la población, e impulsar la rehabilitación urbana del ámbito.

Para conseguir dichos objetivos se proponen las siguientes medidas:

- a). la modificación de la regulación de los usos complementarios establecidos por el Planeamiento General para su adecuación a la realidad social y económica actual.
- b). incorporar actuaciones de reurbanización para mejorar la movilidad y accesibilidad, así como implementar medidas de protección en aquellas zonas con afecciones medioambientales e hídricas.

El Plan General de Ordenación Urbana recoge como usos característicos en el ámbito del P-29 el uso: Industrial, el de Distribución en almacén (logístico) y el Terciario. Dentro de los usos Terciarios se admiten los siguientes sin ninguna limitación, el Terciario Oficinas y de Despachos profesionales. (Servicios a empresas o personas con o sin atención regular al público), el Terciario comercial mayorista. (venta al por mayor.) y el Terciario comercial minorista de escaparate viario. Que se define como aquel de exposición y venta de mercancías de gran dimensión.

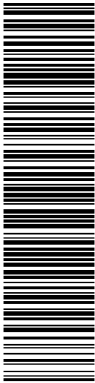
Se establecen antes de la redacción del presente Plan Especial las siguientes restricciones a los usos Terciarios Comerciales minoristas y de Restauración:

- Comerciales minoristas: sólo vinculado al uso principal en planta baja y con un máximo por parcela de 100 m2 de superficie de venta, 8 metros lineales de mostrador de atención al público y dos cajas de venta.
- Restauración con un máximo de 200 m2 construidos.

Las nuevas realidades de comercio (electrónico, autoservicio, grandes empresas o multinacionales que actúan al mismo tiempo como mayoristas y minoristas) no encajan con el modelo comercial que recoge la normativa municipal basado en la idea de comercio minorista tradicional caracterizado por contar con tres elementos: mostrador, vendedor y almacén.



DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-R10RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 12 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEC8C8BDD2C8097A75F537E29E160EBA6286604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

Esta circunstancia puede llegar a generar en la práctica cierta inseguridad jurídica a la hora de poder discernir si las nuevas actividades comerciales se encuentran encuadradas en un uso comercial minorista, mayorista o de escaparate viario, dada la escasez y poca variedad de usos definidos en el Plan General. De forma que algunas empresas se instalan como comercios mayoristas bien porque compran directamente a fabricantes o productores, pero venden directamente al consumidor particular.

El Plan Especial tiene como finalidad principal actualizar la normativa para que los nuevos modelos comerciales distintos a los que existían a finales del s XX, (cuando se elaboró y formuló el Plan General de Ordenación vigente) que favorecería la implantación de actividades económicas generadoras de empleo y prestadoras de servicios demandados por la población en el ámbito del P-29.

2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del Plan Especial es:

- fomentar la dinamización económica favoreciendo la localización de actividades generadoras de empleo. De forma que el suelo se ocupe de manera eficiente combinando los usos de forma funcional. Para ello El Plan Especial propone modificar las limitaciones de intensidad que se establecen en la regulación vigente para facilitar la implantación de Usos Comerciales y Terciarios-restauración.
- facilitar la movilidad y accesibilidad de forma que mejoren la calidad y funcionalidad de las infraestructuras urbanas mediante actuaciones de reurbanización
- adoptar medidas de protección medioambiental en el área colindante del P29 con la Red Natura 2000, de forma que se preserve los valores del suelo del margen derecho del río Guadarrama.
- incorporar en el texto normativo las medidas para garantizar la seguridad de las personas en los usos del suelo en zona inundable.

3.- ANTECEDENTES.

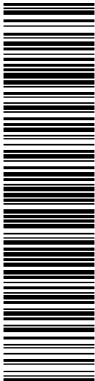
Antecedentes administrativos de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba de variación de la regulación de usos complementarios del uso característico "Productivo y Distribución en almacén y comercio mayorista" y su reformulación.

Primero.-

EXP. 17207/2016 MP-03 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU APROBACIÓN INICIAL: Pleno de 23/02/2017.



DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 13 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEC8C8BDD2C8097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.

En sesión plenaria de fecha 23 de febrero de 2017 se aprobó inicialmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba de variación de la regulación de usos complementarios del uso característico "*Productivo y Distribución en Almacén y Comercio Mayorista*".

*EXPOSICIÓN PÚBLICA: Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 68 de 21/03/2017 Diario La Razón de 06/03/2017
Tablón de anuncios desde 22/03/2017 hasta 24/04/2017*

Medio Ambiente. INFORME AMBIENTAL. RE 28049/2017 de 13/11/2017.

Por parte del Director General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid se emitió RESOLUCIÓN del Informe Ambiental Estratégico (EXP: 10-UB2-00050.7/2017 SIA: 17/047.) que recogía la necesidad de reformular la Modificación Puntual de Planeamiento en base a los informes emitidos por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento y por la Subdirección General de Espacios Protegidos.

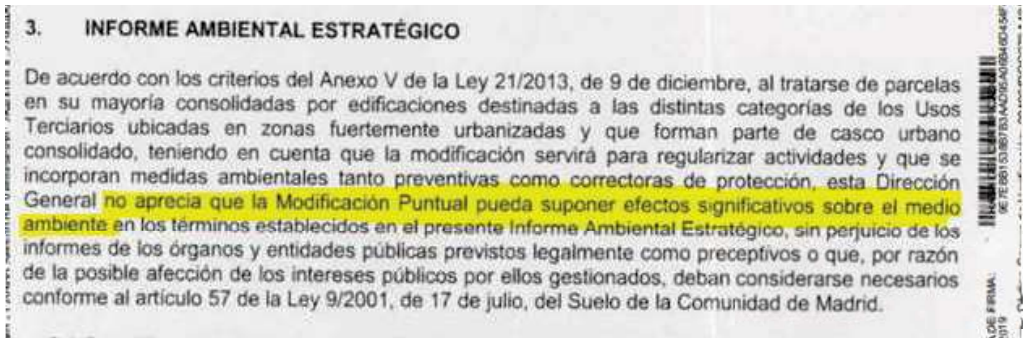
Segundo.-

EXP. 15364/2018 MP-03 REFORMULACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

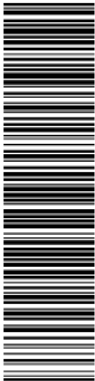
En sesión ordinaria plenaria de fecha 27 de septiembre de 2018 se aprueba por mayoría absoluta la Reformulación de la Modificación Puntual de Planeamiento y se remite a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid para su tramitación ambiental.

EXPOSICIÓN PÚBLICA: Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 250 de 19/10/2018
Diario La Razón de 18/10/2018
Tablón de anuncios desde 20/10/2018 hasta 20/11/2018

Con fecha 8 de junio de 201 se emite por el Director General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, SIA 17/47, (ANEXO 3). que concluía lo siguiente:



DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 14 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8DBD2C0097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.

El Informe incorporaba además una serie de consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la modificación Puntual. En particular recogía lo siguiente:

3.1.5 Otras consideraciones

Sería conveniente, antes de la aprobación definitiva, realizar un estudio exhaustivo de movilidad, que permita conocer, entre otras cosas, si es necesario mejorar los accesos actuales y si son suficientes los existentes, sobre todo teniendo en cuenta que la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid ya advierte que no se autorizarán nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica. El Plan de Movilidad deberá garantizar la movilidad y la accesibilidad de las personas en los ámbitos contemplados en la modificación puntual.

Tercero.-

Durante el periodo de Información Pública se presentan diversas alegaciones:

- Alegaciones presentadas por el grupo municipal Ciudadanos que hacen referencia al Polígono P-5. (fuera del ámbito de actuación del presente Plan Especial)
- Alegaciones presentadas por [REDACTED]
- Ecologistas en Acción.

Entre las alegaciones se hace referencia a los posibles problemas de tráfico y la inexistencia de un estudio de movilidad que, como se ha indicado se incorpora como una de las consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la modificación Puntual por el Informe ambiental Estratégico.

Síntesis de la Alegación relativo a Movilidad.

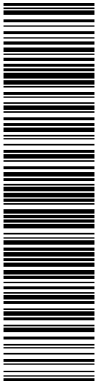
El informe de policía de fecha 9 de febrero de 2017 no responde a la solicitud de la Concejalía de Urbanismo de análisis de las consecuencias respecto al tráfico de la aprobación de la modificación urbanística y propuesta de medidas correctoras. Se limita a realizar un análisis muy escueto de la situación actual circunscrito al tráfico rodado.

Se propone la elaboración de un plan de movilidad específico, integrado en un nuevo plan de movilidad sostenible general de la ciudad y la reformulación de la modificación puntual a la luz de los resultados de que arroje dicho informe.

Considerada adecuada y pertinente la citada alegación, se efectúa la contratación Exp nº GEST DOC 18165/2019 a la empresa especializada MOVILIDAD & TRANSPORTES ASESORES, para la elaboración de un estudio de movilidad pormenorizado y detallado de la situación actual, (Fase de Diagnostico) el futuro escenario por la aplicación del cambio normativo (Fase de análisis y diagnóstico) y las medidas correctoras que, en su caso, se consideren oportunas (Fase Conclusiones).

El estudio elaborado recoge la necesidad de adoptar medidas correctoras mediante actuaciones de calmado del tráfico, actuaciones en la glorieta Azuela- Escofina, establecer aparcamientos de disuasión,

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 15 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8DBD2C0097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.

incremento de cobertura de transporte público urbano, actuaciones específicas de mejora en la accesibilidad al Polígono P29 desde el núcleo urbano principal.

Parte de las actuaciones requieren obras de reurbanización que se recogen en el estudio de viabilidad económica.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento urbanístico vigente es el constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba aprobado definitivamente (a excepción de determinados ámbitos detallados en el apartado IV letra B de la parte expositiva del Ac. 268/01) por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 30 de agosto de 2001 y 27 de septiembre de 2001. (Acuerdo nº 268/01 y 290/01). (BOCM nº 237, de fecha 5 de octubre de 2001). Publicado el texto Normativo en el suplemento BOCM nº 295 de fecha 12 de diciembre de 2001.

Subsanación de errores aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 6 de junio de 2002, (Acuerdo nº 137/02). (BOCM nº 146, de fecha 21 de junio de 2002).

Aprobación definitiva de los diversos ámbitos aplazados por AC de fecha 30 de agosto de 2001 al haberse subsanado las deficiencias detectadas en los mismos por Resolución de fecha 26 de mayo de 2003, Ac. 130/2003, (BOCM nº 137 de fecha 11 de junio de 2003.)

El PGOU ha sido modificado puntualmente por:

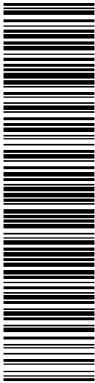
- Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, relativa a la ampliación de los usos compatibles con el uso característico dotacional.

5.- LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación aplicación aplicable es la constituida por el siguiente cuerpo normativo:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundidos de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Supletoriamente el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - Con las modificaciones efectuadas por las siguientes normas:
 - Ley 14/2001, de 26 de diciembre (B.O.C.M. 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 16 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



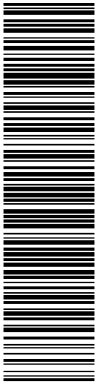
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.

- Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (B.O.C.M. 3 de abril de 2003).
- Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (B.O.C.M. 1 de junio de 2004).
- Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. 13 de abril de 2005).
- Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (B.O.C.M. 29 de diciembre de 2006).
- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (B.O.C.M. 30 de julio de 2007).
- Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (B.O.C.M. 28 de diciembre de 2007).
- Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (B.O.C.M. 30 de diciembre de 2008).
- Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (B.O.C.M. 29 de diciembre de 2009).
- Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (B.O.C.M. 29 de diciembre de 2010).
- Ley 6/2011, de 28 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas. (B.O.C.M. 29 de diciembre de 2011).
- Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. 15 de junio de 2012).
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (B.O.C.M. 30 de diciembre de 2013).
- Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (B.O.C.M. 28 de diciembre de 2015).
- Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales. (B.O.C.M. 18 de mayo de 2018).
- 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.
- Ley 16/2023, de 27 de diciembre, de medidas para la simplificación y mejora de la eficacia de instituciones y organismos de la Comunidad de Madrid.

En la presente modificación se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Circular 1/2007, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 17 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8DBD2C0097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.

necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General y de Planeamiento Urbanístico de Desarrollo.

6.- MARCO LEGAL: JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La 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, incluyó en su Capítulo II la Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo.

En particular modificó la redacción del artículo 50, que recoge las Funciones de los Planes Especiales, incorporando el epígrafe b).

Artículo 50 Funciones de los planes especiales

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

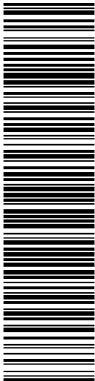
- a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.*
- b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.*
- d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.*
- e) Otras que se determinen reglamentariamente.*

El presente Plan Especial responde a los criterios de regeneración y reforma urbana del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En particular a los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible recogidos en su artículo 3. como son:

- propiciar el uso racional del suelo con los requerimientos de la economía, el empleo, la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente,
- favorecer y fomentar la dinamización económica
- mejorar la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos

En definitiva, el presente Plan Especial responde al principio de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que establece que:

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 18 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

Consta emitido Informe jurídico de la TAG de Urbanismo de fecha 12/02/2024 que recoge conveniente la tramitación del objeto pretendido mediante el instrumento de Plan Especial por ser el instrumento más idóneo para los objetivos formulados.

Los recientes cambios introducidos en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de Suelo por la Ley 11/2022, recogen entre las funciones de los Planes Especiales el de modificar la ordenación establecida en suelo urbano. Su tramitación permite una simplificación administrativa frente a una Modificación Puntual de Planeamiento en la medida que la aprobación definitiva recae en el Pleno del municipio.

No se modifica en ningún caso el uso característico asignado por el planeamiento urbanístico "*Productivo y Distribución en Almacén y Comercio Mayorista*" ni se modifican los parámetros urbanísticos de aplicación. El Plan Especial tampoco incorpora nuevos usos compatibles o pormenorizados sino que únicamente se permiten los ya definidos en el Plan General en vigor adaptándose a las distintas realidades de comercio (electrónico, autoservicio, grandes empresas o multinacionales que actúan al mismo tiempo como mayoristas y minoristas) que han surgido con posterioridad a la aprobación del Plan frente a Dado el tiempo transcurrido más de veinte años, desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana vigente resulta necesaria su actualización y adecuación a las nuevas demandas sociales y de mercado en las que la idea de comercio minorista tradicional caracterizado por contar con tres elementos: mostrador, vendedor y almacén se han modificado.

Asimismo, se adoptan medidas protectoras medioambientales en las áreas colindantes con la ribera del río Guadarrama y de seguridad en las zonas inundables, a la vista de los trámites ambientales que se llevaron a cabo durante Modificación Puntual en el P-29.

7.- ÁMBITO OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito físico lo constituyen única y exclusivamente las parcelas urbanas consolidadas calificadas con el uso *Productivo, Distribución en Almacén y Comercio Mayorista* reguladas por la Zona de Ordenanza nº 6. Industrial en el ámbito del P-29.

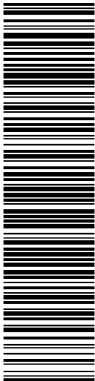
7.1 Localización

El Polígono 29 se localiza al suroeste del término municipal, delimitado por el sur y este por las vías del ferrocarril, al norte por el LIC ES3110005 Cuenca del Río Guadarrama y la vía pecuaria Cañada Real Segoviana y la Calle Camino del Molino.

Al Oeste se conoce como P-29 hasta la carretera M-503 dentro del Término municipal de Galapagar en las que la se encuentran implantadas numerosas actividades comerciales entre ellas superficies de alimentación.

El ámbito del Plan Especial abarca, no obstante, sólo los suelos del P-29 dentro del término municipal de Collado Villalba, es decir hasta el vial urbano denominado Calle Kanna.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8BDD2C8097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1



PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.

Procede del Plan Parcial del ámbito denominado "Rincón del Molinero" aprobado por la Comisión delegada del Área Metropolitana de Madrid en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 1979.

Actualmente se encuentra consolidada por la edificación prácticamente en su totalidad, en su mayor parte por naves tipo nido adosadas.



7.1. Superficie.

La superficie de suelo calificado con el uso Productivo, Distribución en almacén y Comercio mayorista reguladas por la Ordenanza nº 6. *Industrial* en el polígono P-29 comprende una superficie de:

	Polígono 29
SUPERFICIE PARCELAS DE USO Productivo, Almacén y Comercio Mayorista	(40,39 Ha) 403.978 m²



La delimitación de las parcelas afectadas se representa en planos adjuntos sobre cartografía catastral.

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-760TU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 20 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-760TU-RI0RB A0FEC8DBD2C007A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

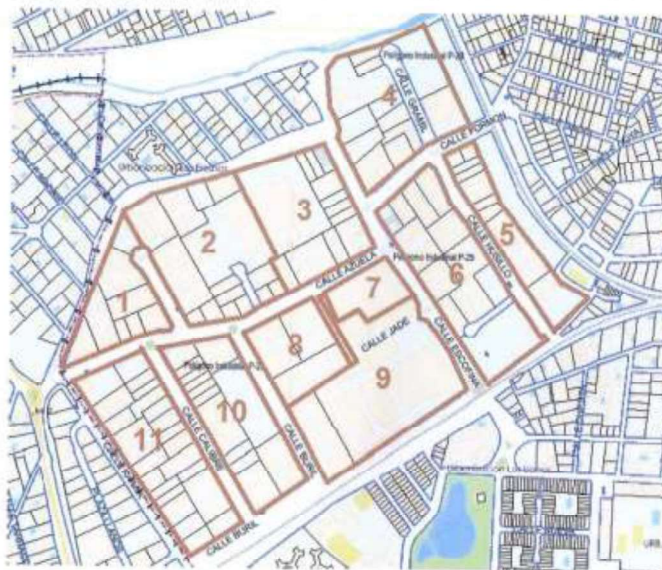
PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.

7.2. Áreas Inundables. T=500.



Fuente: Visor SIT de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. Zonas Inundables. T=500.

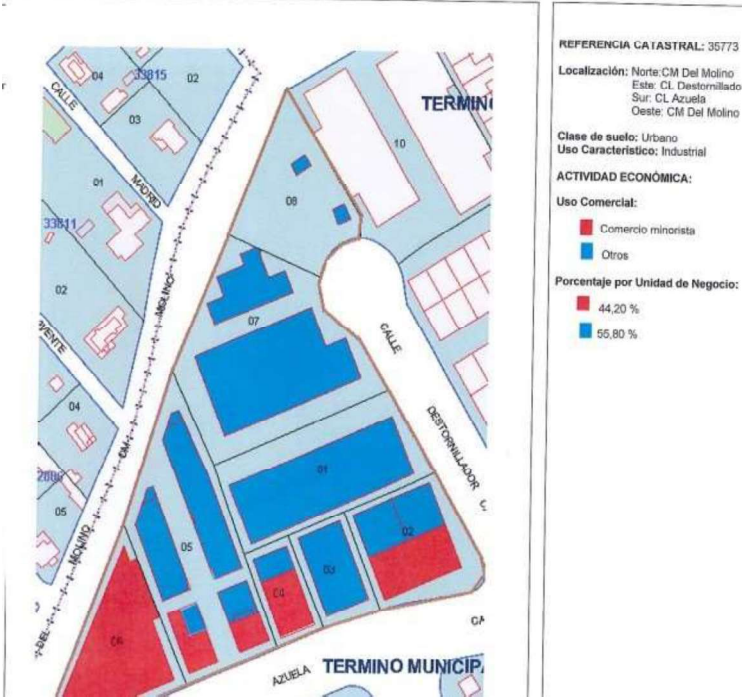
7.3. Situación actual de actividades en el ámbito.



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: DAWW8-76OTU-R10RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 21 de 104	El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	FIRMADO 08/10/2024 14:01

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEC8DBD2C007A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

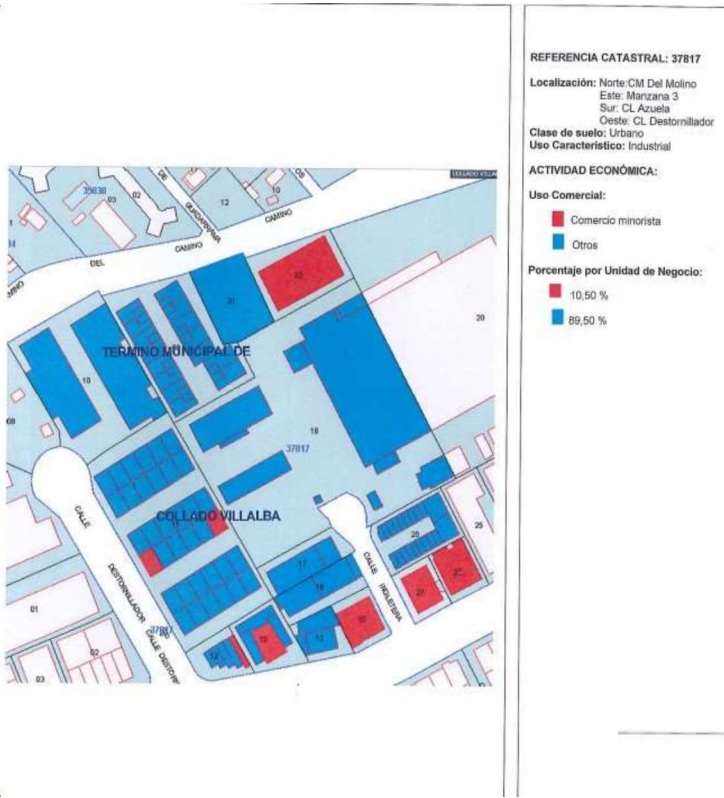
PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
.Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: DAWW8-76OTU-R10RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 22 de 104	El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO
	FIRMADO 08/10/2024 14:01

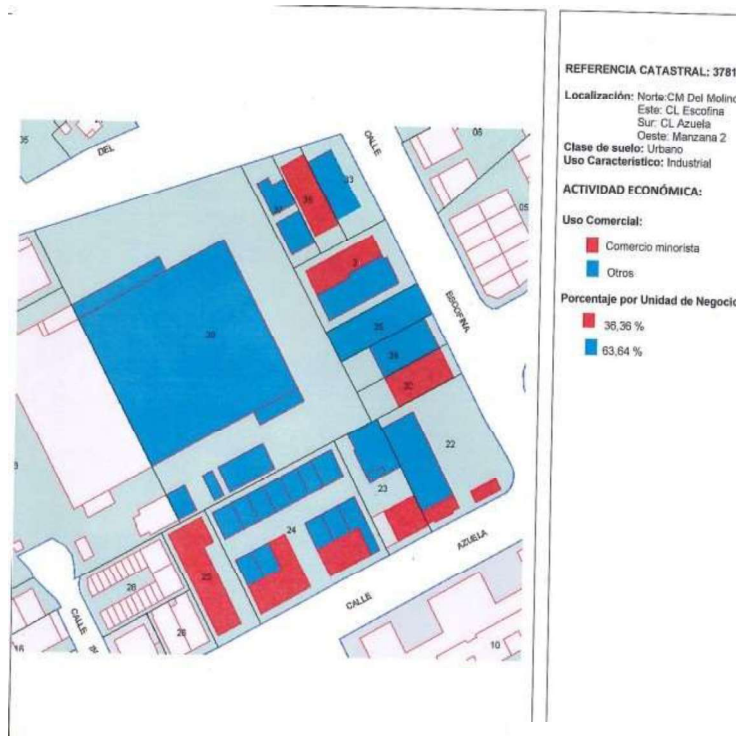
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.



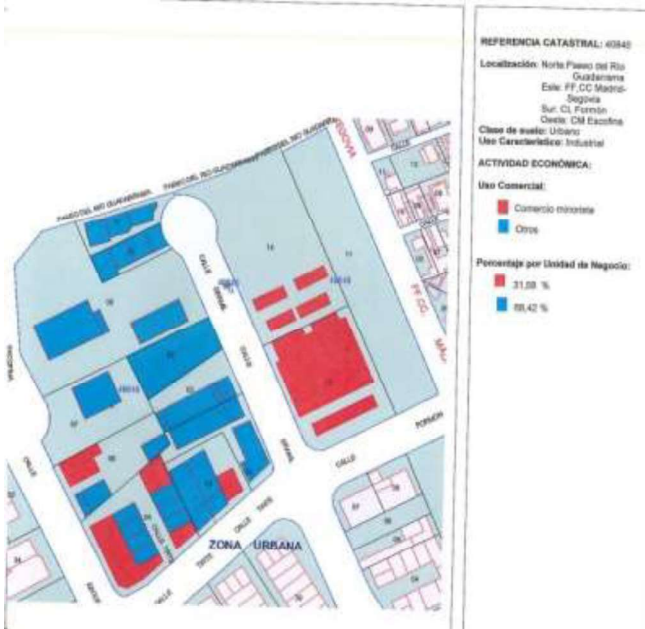
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-760TU-RI0RB A0FEC8DBD2C007A75F537E29E160EBA628604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.



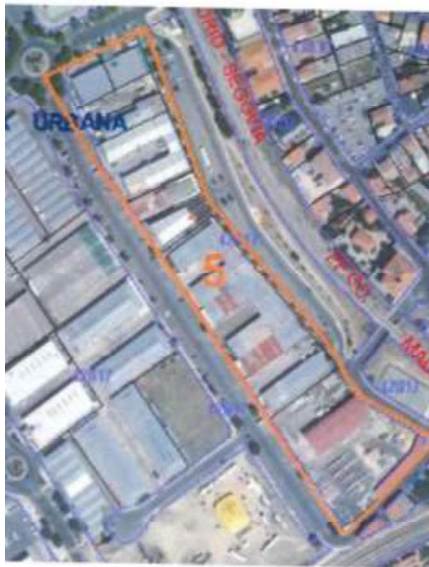
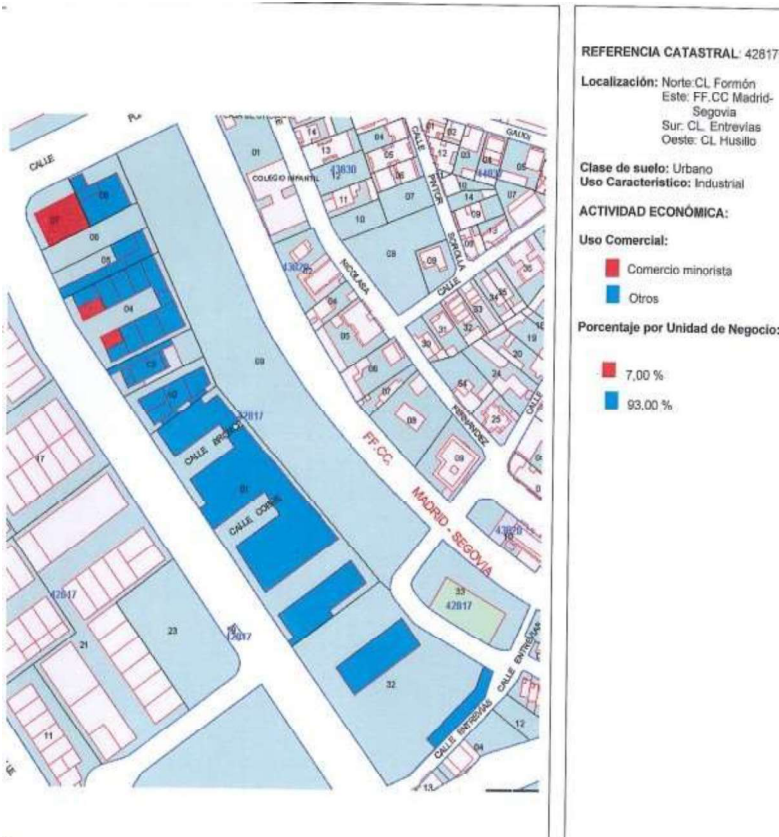
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-760TU-RI0RB A0FEC8DBD2C007A75F537E29E160EBA628604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-760TU-RI0RB A0FEC8DBD2C8097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

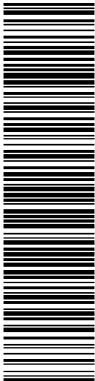
PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.



REFERENCIA CATASTRAL: 42817
38790
Localización: Norte: CL Formón
Este: CL Husillo
Sur: CL Entrevías
Oeste: CL Escofina
Clase de suelo: Urbano
Uso Característico: Industrial
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
Uso Comercial:
Comercio minorista
Otros
Porcentaje por Unidad de Negocio:
25,10 %
70,90 %

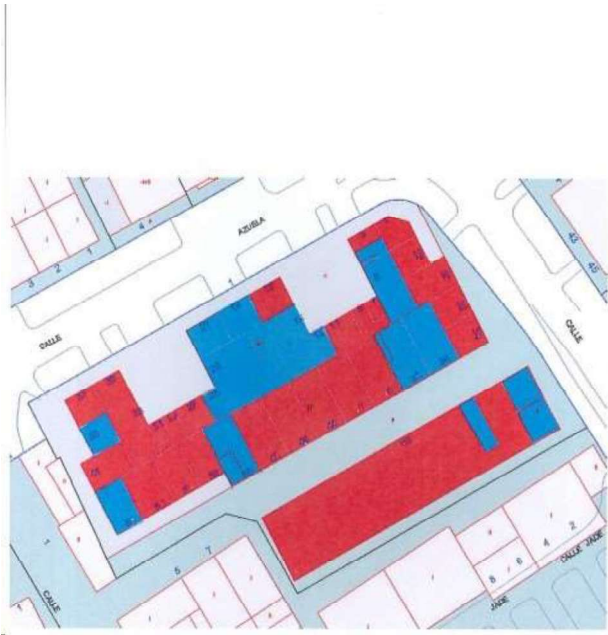


Uso Comercial:
Comercio Minorista
Comercio Mayorista
Industrial
LEPAR
Oficinas
Vivienda/Residencial
Vacante Sin Uso
Porcentaje por Unidad de Negocio:
25,10 %
0,00 %
25,30 %
3,80 %
0,00 %
0,00 %
41,80 %



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEC8DBD2C007A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.



REFERENCIA CATASTRAL: 39790

Localización: Norte: CL Azule
Este: CL Escofina
Sur: Manzana 9
Oeste: CL Gabarro

Clase de suelo: Urbano
Uso Característico: Industrial

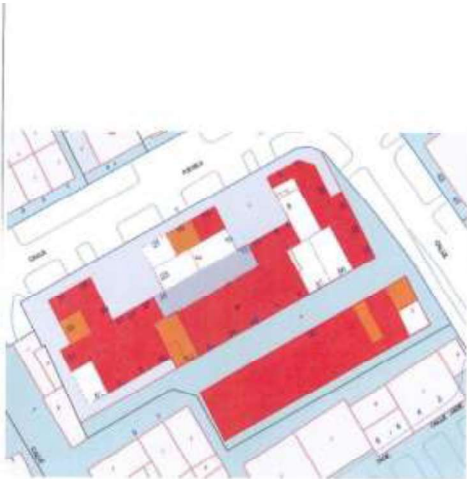
ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Uso Comercial:

- Comercio minorista
- Otros

Porcentaje por Unidad de Negocio:

- 51,00 %
- 49,00 %



Uso Comercial:

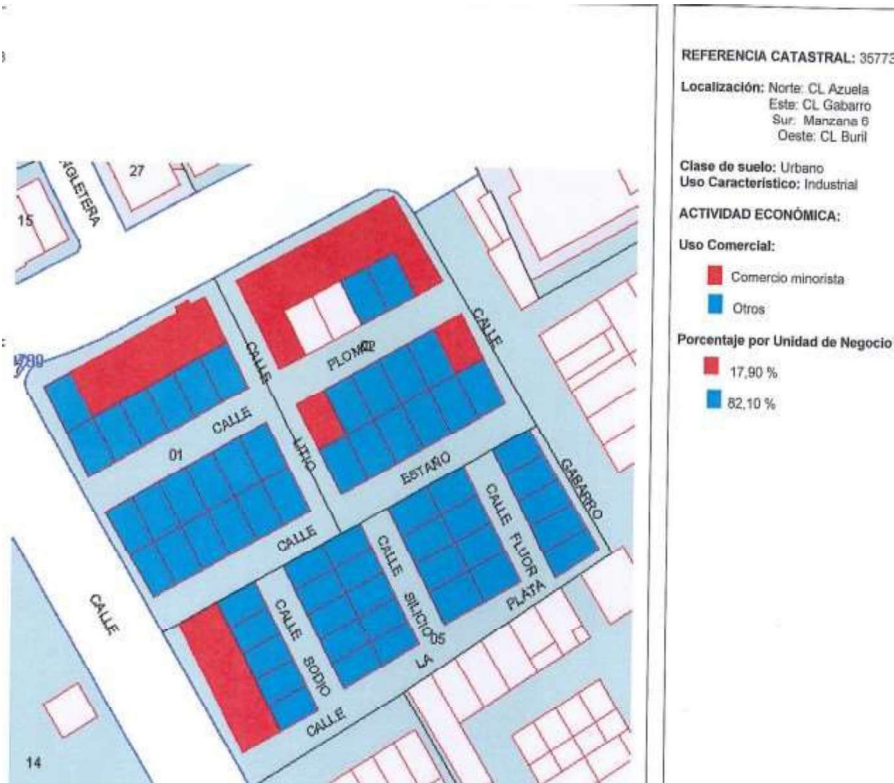
- Comercio Minorista
- Comercio Mayorista
- Industrial
- LEPAR
- Oficinas
- ViviendaResidencial
- Vacante/ Sin Uso

Porcentaje por Unidad de Negocio:

- 51,00 %
- 0,00 %
- 0,00 %
- 1,00 %
- 94,00 %
- 0,00 %
- 28,00 %

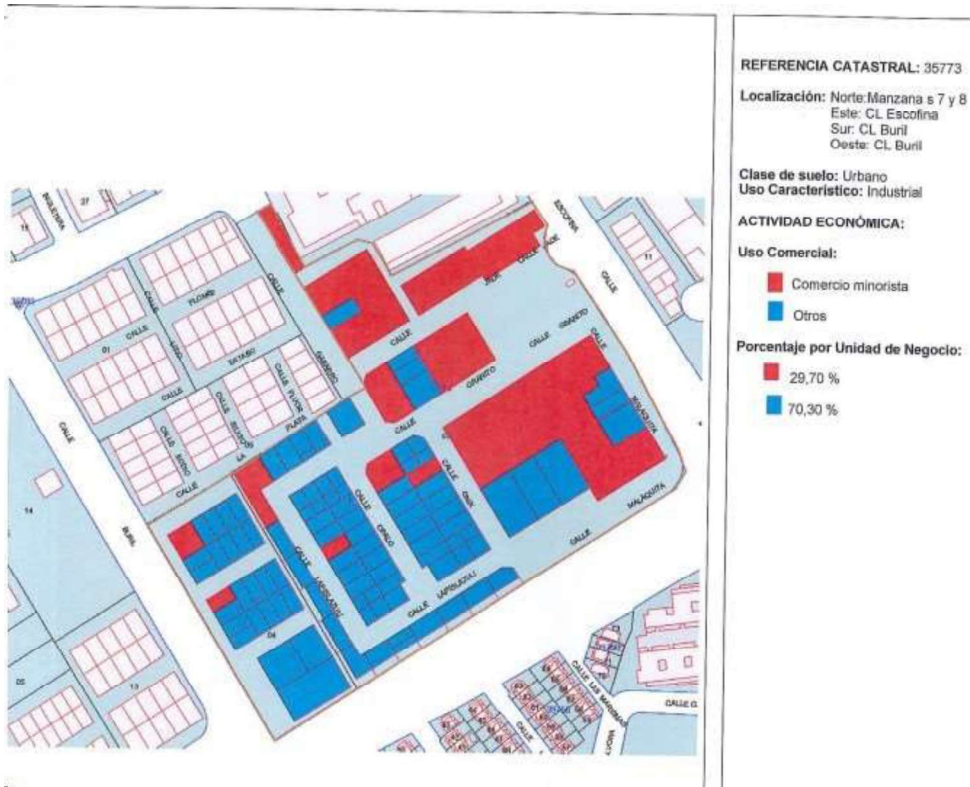
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-760TU-RI0RB A0FEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

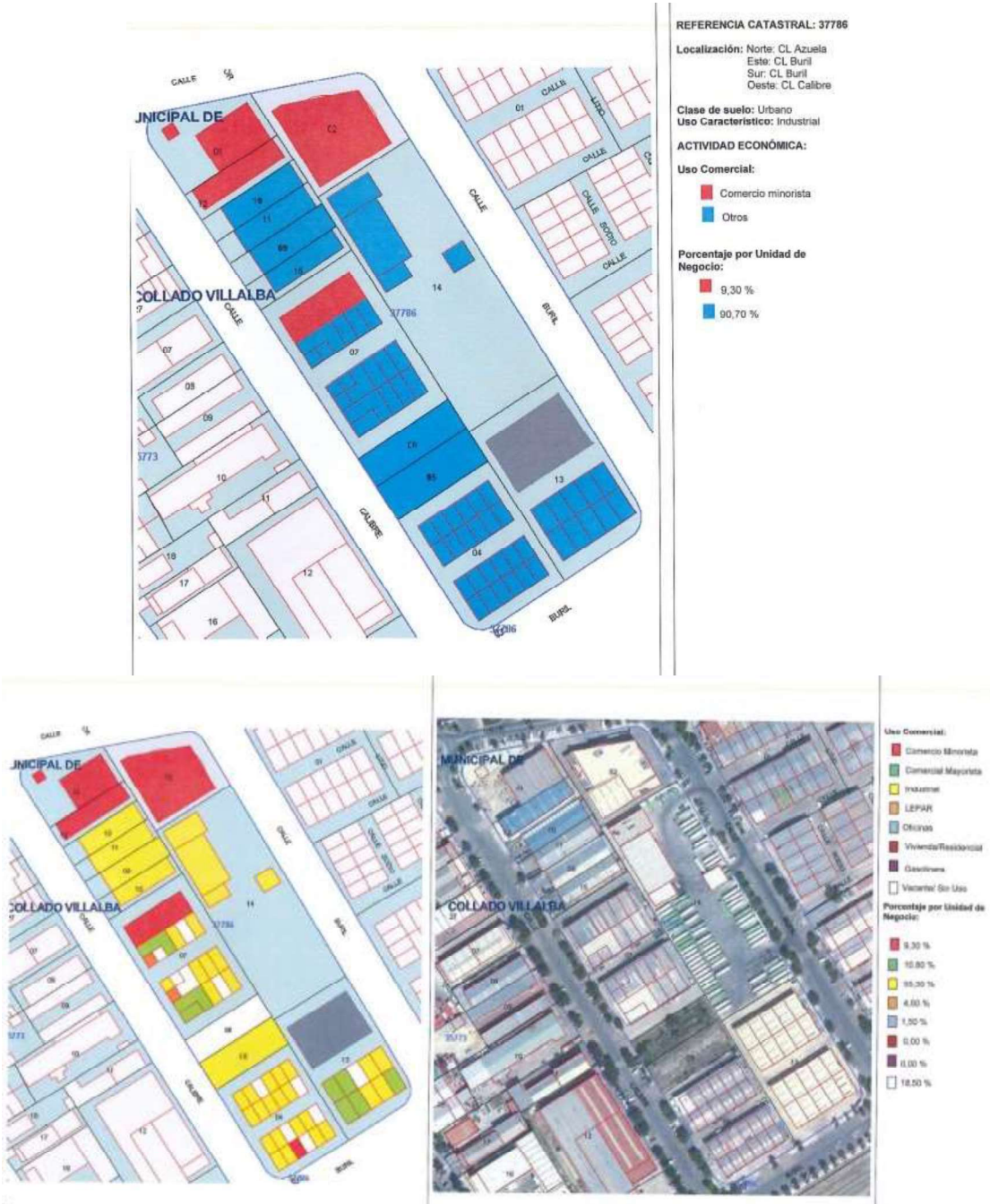
PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.



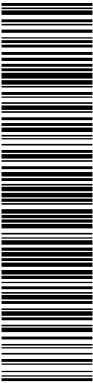
- Uso Comercial:
- Comercio Minorista
 - Comercio Mayorista
 - Industrial
 - LEPPAR
 - Oficinas
 - Vivienda Residencial
 - Vacante Sin Uso
- Porcentaje por Unidad de Negocio:
- 29,70 %
 - 2,00 %
 - 47,50 %
 - 3,00 %
 - 3,00 %
 - 5,00 %
 - 14,00 %

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-760TU-RI0RB A0FEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29.



DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-R10RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 32 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEC8DBD2C007A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

8.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

Normativa vigente. Tipos de usos

La normativa urbanística vigente, plan general de ordenación urbana del año 2001, establece las determinaciones de los usos de suelo urbano en su capítulo 5.1. Condiciones de uso del título quinto. Normativa específica del suelo urbano. En dicho capítulo se clasifican según la idoneidad de localización de los usos los siguientes tipos: uso característico, uso compatible, uso complementario obligado, uso prohibido.

Se define el uso característico en el artículo 5.1.1.2 como aquel “de implantación predominante en términos de la intensidad asignada por el plan general en una determinada zona del territorio. Al menos el 50 % de aprovechamiento lucrativo de cada parcela, deberá destinarse al uso característico previsto por el plan, salvo que la ordenanza de aplicación o la definición del uso característico en el epígrafe 5.1.3 siguiente Admittance otro porcentaje mayor o menor para usos compatibles... “.

El uso característico se identifica con el uso global en la terminología de la ley del suelo de la Comunidad de Madrid, que en base a su artículo 38.1 define como aquel destino funcional que el planeamiento urbanístico atribuye a un suelo en relación al conjunto del término municipal.

El uso compatible se define en el artículo 5.1.1.3 como “aquel de otra actividad ajena a la propia del uso característico que puede coexistir con este último, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que son propios. Puede requerir cierta restricción de su intensidad o localización, a determinar, en cada caso, según las circunstancias específicas. “

Normativa vigente. Clases y categorías de usos.

El plan general establece las siguientes clases y categorías de usos.

1. Residencial multifamiliar.
2. Residencial, unifamiliar.
3. Alojamiento comunitario.
4. Uso terciario.

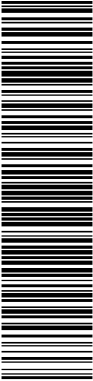
4.1. Terciario oficinas.

Categoría A.-Despachos profesionales.

Categoría B.-Oficinas y servicios al público.

4.2. Terciario. Hostelería y restauración.

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 33 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8BDD2C007A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

Categoría C.-Hostelería.

Categoría D.-Restauración.

Categoría. E.-Bar especial.

4.3 Terciario. Comercio.

Categoría F.-Comercio minorista de barrio menor de 500 m².

Categoría G.-Comercio minorista de Distrito entre 500 m² y 2500 m².

Categoría H.-Comercio escaparate viario.

Categoría I.-Grandes establecimientos, comerciales.

Categoría. J.-Grandes superficies comerciales de alimentación.

4.4 otros servicios terciarios.

5. Productivo almacenaje y comercio. Mayorista.

6. Dotacional.

6.1 dotacional escolar educativo.

6.2 dotacional deportivo.

6.3 dotacional, sanidad asistencial.

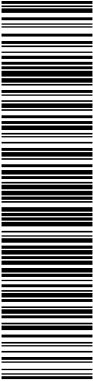
6.4 dotacional cultural recreativo.

6.5 dotacional administrativo.

6.6 dotacional religioso.

7. Espacios libres y zonas verdes

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 34 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8BDD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

8. Servicios públicos.

9. Aparcamiento e infraestructuras.

Normativa vigente. Ordenanza

En el ámbito del P-29 se regula por la Ordenanza 6: INDUSTRIAL, que manifiesta lo siguiente en el punto 6,6 del Volumen II del Plan General:

"USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el Productivo, de almacenaje y de comercio mayorista, admitiendo como compatibles, además de los de este Uso Característico, el Uso Terciario de oficinas, restauración, y de servicios públicos, aparcamiento e infraestructuras.

La tipología es de naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de naves exentas o pareadas, o de edificios singulares con la misma disposición."

El artículo 5 del mismo volumen desarrolla los usos de la ordenanza 6:

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados, como al almacenamiento de los mismos y al comercio exclusivamente destinado a mayoristas, y como a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Incluye las siguientes categorías:

- a) talleres (menos de 75 Kw de potencia instalada)
- b) talleres artesanos (talleres con menos de 200 m2 construidos y menos de 75 Kw de potencia instalada)
- b) almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final).
- c) industria (75 Kw o más de potencia instalada)
- d) comercio exclusivamente mayorista (venta al por mayor, con menos de 5,00 m. lineales de mostrador de venta al por menor).

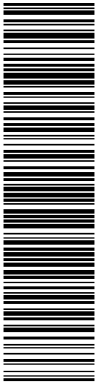
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes. Terciario de Oficinas y de Despachos Profesionales, Terciario de Comercio Mayorista, y Terciario de escaparate viario.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Dotacional:

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 35 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEC8C8BDD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

Se admiten todas las categorías excepto recreativo, escolar y sanitario - Asistencial que no sean propios de la actividad industrial.

- Terciario Comercial minorista: Sólo el vinculado al uso principal, y sólo en planta baja y con un máximo por parcela de: 100 m2 de superficie de venta; 8 metros lineales de mostrador de atención al público, y dos cajas de venta.

- Terciario de Restauración: con un máximo de 200 m2 construidos.

- Dotación escolar: sólo para prácticas de formación profesional o de nivel universitario.

- Estaciones de servicio de carburantes. Las nuevas instalaciones se admiten únicamente guardando una distancia mínima de 40 m. respecto a parcelas con uso residencial asignado por el Plan. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación cuando pueda originar problemas no resolubles de acceso desde la calle o carretera correspondiente.

- Residencia Unifamiliar: Solo para guarda de las instalaciones, y hasta un máximo de una vivienda por cada 2.000 m2 construidos de uso productivo, o fracción, admitiéndose una vivienda por actividad, previa justificación de la necesidad de guarda.

- Infraestructuras: Las de servicio al uso productivo

Normativa propuesta. Modificación. Ordenación pormenorizada en el P-29.

Sin alterar el uso característico asignado por el planeamiento urbanístico, ni proponer la incorporación de nuevos usos compatibles, el plan general tiene como objeto única y exclusivamente, lo siguiente:

A.-Permitir los usos minoristas, sin limitaciones de metros lineales, de mostrador, número de cajas o tipo de mercancía de venta. Con la única limitación de una superficie neta de venta o exposición al público inferior a 2500 m².

El plan especial no incluye el uso comercio categoría I.-Grandes establecimientos comerciales: superficie de venta o exposición al público superiores a 2500 m². Categoría solo admitida en el plan general en áreas reguladas por la ordenanza número 10 "centro comercial".

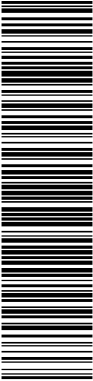
Para ello, el plan especial elimina la siguiente restricción asignada a los usos compatibles terciarios: comercial, minorista, en la categoría F y G: "solo vinculado al uso principal y solo como en planta baja y con un máximo por parcela de 100 m² de superficie de venta, 8 m lineales, de mostrador de atención al público y dos cajas de Venta".

B.- Admitir el uso terciario restauración con superficies construidas de más de 200 m² construidos.

C.-Incluir las actuaciones de movilidad posibles para la mejora del tráfico rodado y accesibilidad peatonal.

Tras analizar el estudio de movilidad por parte de los servicios técnicos municipales y verificar la posibilidad real de aplicar las medidas allí propuestas, se establecen las siguientes actuaciones:

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 36 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEC8C8DBD2C0097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

- Construcción de aparcamiento disuasorio. Realizado
- Diversificación del tráfico de entrada al polígono. Previsto y valorado en informe de viabilidad.
- Actuaciones en la rotonda de calle Azuela y Escofina. Previsto y valorado en informe de viabilidad
- Mejora en la accesibilidad peatonal. Parcialmente realizado y previsto y valorado en informe de viabilidad.

En la ordenación propuesta, se establecen las siguientes zonificaciones:

En el polígono P-29, además de los generales se establecen los siguientes usos compatibles sin limitaciones.

Ordenanza zona A.- General

Además de los generales, se admiten el uso terciario comercial minorista, categoría F y G, debiendo presentar un proyecto de adecuación de medidas sobre el posible impacto en el tráfico y aparcamiento por los nuevos usos.

Usos compatibles con limitaciones:

Además de los generales se admite el uso terciario restauración con superficies construidas de más de 200 m² construidos, pero limitada a la superficie de 200 m metros cuadrados de uso público.

Usos prohibidos se prohíbe el uso residencial.

Se establece una zona de protección para las parcelas de más de 17.000 m² de superficie, sin división horizontal y que desarrollen actividades de industria tradicional, producción, transformación, almacenamiento, etc., que alberguen edificios de tipología de nave industrial de grandes dimensiones y se dediquen a usos meramente industriales. Sin perjuicio de los usos vinculados al uso industrial principal. En esta zona se preservará el uso industrial.

Ordenanza zona B.- de protección de la red natura 2000.

Comprende las parcelas colindantes con el área, incluida en la red natura 2000, se establecen las siguientes medidas correctoras:

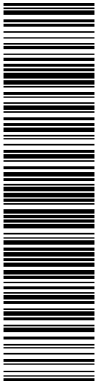
En todo nuevo uso, se deberá destinar abuso de espacio libre o zona verde y arbolar el área de Retranque, aso obligatorio establecido por la separación mínima a la red natura 2000, con objeto de mitigar los impactos de los nuevos usos a establecer.

Las actuaciones de nueva edificación no se admitirá la ocupación bajo rasante en el área de Retranqueo obligatoria establecida por la separación a la red natura 2000.

Ordenanza de la zona C.-Zonas inundables.

Comprende los suelos, incluidos en las zonas inundables, con periodo de retorno igual a 500 años, de la cartografía de zonas inundables del ministerio de Agricultura, pesca y alimentación, todo nuevo uso, deberá cumplir lo

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-R10RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 37 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEEC8DBD2C007A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29
relativo a la normativa sectorial relativa al dominio público hidráulico.

De encontrarse en zona inundable, los nuevos usos y edificaciones, cumplirán las siguientes condiciones:

Se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente.

Los garajes subterráneos y sótanos deben garantizar la estanqueidad del recinto mediante el certificado por técnico competente en el que se acredite que se han realizado estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.

Los garajes subterráneos y sótanos deberán disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la avenida Del periodo de retorno estimado.

Se deberá garantizar la accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones a las edificaciones en zonas inundables.

El promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y adopta las medidas de protección aplicables, al caso comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles Usuarios, inquilinos, afectados, con independencia de las medidas cautelares que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización de actividad.

El promotor deberá disponer del certificado de registro de la propiedad en el que se acredite que existe anotación registral, indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

9.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

Justificación y acreditación del interés general del plan especial.

Dos de los aspectos que conforman la redacción y aprobación de un instrumento de planeamiento, son los criterios de oportunidad de su redacción y la conveniencia de la misma. En el presente caso, la justificación y oportunidad viene definida ante el Ayuntamiento por las siguientes circunstancias:

Justificación del plan especial

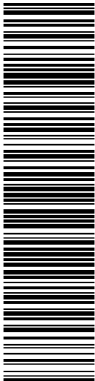
Las nuevas demandas de espacios productivos, difieren, notablemente de lo que se entendía en el momento de redacción, del plan general, vigente como sector industrial.

Esta circunstancia obliga a una nueva lectura o adaptación de las limitaciones o restricciones que la normativa vigente establece para los usos complementarios de los usos productivos, de almacenamiento y de comercio, minorista.

Existe una tendencia generalizada de transformación de las actividades propiamente industriales, de primera transformación, elaboración y fabricación, a actividades terciarias y de servicios comerciales, distribución logística, ... En aquellos sectores o ámbitos en los que por las transformaciones urbanas se ha pasado de ser 1 a periférica, a estar próximo o incluso dentro de núcleos urbanos, incluidos dentro de la trama urbana residencial.

Por otro lado, el sector comercial es uno de los sectores más dinámicos en el que la facilidad de acceso del

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 38 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEC8DBD2C8097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

usuario final al producto, sin necesidad de intermediarios, ha generado que los productos de venta prevista al por mayor se comercializan también a particulares. Este hecho se acentuado en las últimas décadas en el polígono 29, que por su localización da servicio no solo al municipio de Collado Villalba , sino también a poblaciones colindantes.

en este contexto, se considera que el presente instrumento de desarrollo constituye la forma de articular las siguientes oportunidades para el interés general:

A.-Oportunidad para favorecer la generación de actividades económicas, de servicios y de puestos de trabajo

La oportunidad viene definida ante el Ayuntamiento por la necesidad de atender las demandas de inversión de actividades comerciales o mercantiles, generando actividad económica, nuevos servicios y nuevos puestos de trabajo. Además de evitar el abandono de la actividad industrial propiamente dicha provocada por la falta de iniciativa empresarial de este tipo, favoreciendo su revitalización con usos comerciales.

B.-Oportunidad para corregir las circunstancias de disconformidad con el planeamiento de las actividades comerciales con licencia en situación de fuera. Ordenación por este uso.

El planeamiento anterior al vigente en el municipio de Collado Villalba eran las normas subsidiarias de planeamiento aprobadas el 17 de febrero de 1986.

En las normas subsidiarias en el ámbito del polígono 29 se admitía como uso tolerado el uso comercial minorista. Es decir, se admitía como uso tolerado o alternativo al característico, siempre que se garantizara que su funcionamiento no generaría condiciones inadecuadas de tráfico o aparcamiento para la zona donde fueran a ubicarse. Para ello, en la concesión de licencia de usos tolerados, era preceptivo presentar un proyecto de adecuación de medidas de regulación al tráfico y aparcamientos generados por los nuevos usos.

La entrada en vigor del plan general, supuso que las actividades y usos de comercio minorista en edificios exclusivo autorizado, conforme al planeamiento anterior, se encontraran en situación de fuera de ordenación por disconformidad con el uso ante el plan general vigente.

el presente plan especial supone una oportunidad para evitar la aplicación del régimen de ordenación que supone limitar las autorizaciones a exclusivamente obras de conservación y mantenimiento en las instalaciones con actividades comerciales minoristas existentes, pero fuera de ordenación.

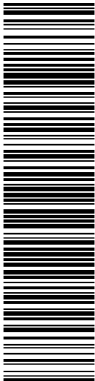
C.- oportunidad para regularizar actividades.

La facilidad de acceso del usuario final a los centros de comercio mayorista ha favorecido su progresiva transformación en centros de comercio minorista en los que los productos de venta previstos a través de un intermediario se comercializan directamente a particulares.

Esta tendencia se acentúan aquellos polígonos o ámbitos en los que el crecimiento de la ciudad y ciudades colindantes nos ha integrado en su trama urbana residencial como ocurre en el polígono 29. Además de que por el planeamiento municipal vigente desde el año 2001 ha sido un uso admitido como uso compatible del característico "comercial por mayor ".

Por ello se considera que se justifica el interés general para adecuar y regularizar actividades que, admitidas como comercio, minorista, superan en la práctica las limitaciones recogidas por el planeamiento.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 39 de 104	El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8BDBD2C0097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

D.- oportunidad para incorporación de medidas ambientales y de protección.

Se adapta como medida de protección ambiental en las áreas próximas al río Guadarrama. Medidas de protección en las áreas cartografiadas como zonas inundables.

Entendiendo el ordenamiento urbanístico común, instrumento que debe dar respuesta a la realidad de la demanda social en cada momento, el presente plan especial se considera procedente oportuno y conveniente, en los términos en los que se señala, sin incorporar nuevos usos compatibles con los característicos, establecer límites en aquellas zonas, con afecciones medioambientales, hidráulicas, ...

10.- JUSTIFICACIÓN DE NO MODIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento urbanístico viene definido por la edificabilidad, el uso y la tipología edificatoria.

El presente plan especial se limita a introducir unas variaciones en la intensidad del uso pormenorizado terciario. El límite del 50 % de los usos compatibles con limitaciones desaparece, de forma que se admiten los usos terciarios en la categoría F y G comercio minorista, como usos alternativos o compatibles, sin limitaciones del uso característico.

El plan general, al no encontrarse adaptado a la ley nueve/2001 de suelo, fija los coeficientes de ponderación, conforme a lo dispuesto en el texto refundido de la ley del suelo y ordenación urbana de 1992. En el artículo 1.3 del capítulo uno del volumen cuatro del plan general se establece el uso y tipología característico, servicios e industria, al que se asigna el valor de la unidad y los restantes usos y tipologías se le asigna valores o coeficientes superiores e inferiores a la unidad.

el plan general se refiere al uso terciario y al uso productivo como uso de servicios con tipología de edificación exenta o adosada y se le asigna el coeficiente de ponderación 1,0. El plan general utiliza el término industrial y servicios indistintamente disponiendo que "el valor de repercusión del suelo y tipología residencial periférico, es en términos generales doble respecto del uso y tipología industrial y de servicios ".

en la medida que el coeficiente de homogeneización es el mismo entre el uso característico productivo y comercial, y los usos que se proponen como alternativos o compatibles, sin limitaciones, terciario o servicios, y se mantienen las condiciones de edificabilidad y tipología, no existe por lo tanto variación del aprovechamiento urbanístico.

11.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACION VIGENTE

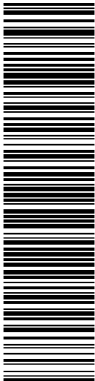
11.1.- SOBRE DETERMINACIONES DEL PGOU

En el capítulo 1.1 del volumen dos del plan general de Collado Villalba se establecen las condiciones de revisión y modificación del plan (artículo 2.3) entendiéndose por modificación del plan " la alteración de los elementos o determinaciones concretas, contenidas en el que puedan realizarse, sin contemplar la globalidad del plan, por no afectar aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación".

No obstante, tras la aprobación de la ley 11/2022 de la Comunidad de Madrid, se permite que a través de un plan especial como el presente, se ajusten puntualmente, aspectos urbanísticos, localizados, como es este caso. Por esa razón se ha optado por este instrumento urbanístico en lugar de modificar el plan general.

11.2.- SOBRE DETERMINACIONES LEGALES DE LA LEY 9/2001

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 40 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8DBD2C0097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

En cuanto a las determinaciones de la propia ley nueve/2001, se significa cuánto sigue:

A) justificación del plan especial como instrumento para la función que se le asigna

En relación al artículo 50.1 de la ley nueve/2001, de suelo, se dispone lo siguiente:

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado.

...

b) modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

...

B) justificación de la congruencia con la ordenación estructurante.

Relación al artículo 50.3 de la ley uno/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid, se dispone lo siguiente:

Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado uno, podrán modificar la ordenación pormenorizada, previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar, expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

El plan especial es congruente con la ordenación estructurante del planeamiento general, por lo siguiente:

- El uso comercial es junto con el productivo de almacenamiento, uno de los globales o característicos del ámbito.
- El uso comercial minorista se encuentra incluido por el planeamiento general vigente como uso compatible admitido en su categoría F, G y H.

La modificación de las limitaciones de intensidad que se proponen en este plan especial, facilitan la implantación de usos comerciales y terciarios y de restauración, pero se trata de usos ya previstos como usos compatibles, es por tanto congruente con la ordenación estructurante del planeamiento general.

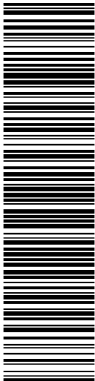
C) este plan especial es promovido por el Ayuntamiento de Collado Villalba, en base a las competencias que le otorga el punto uno del artículo 56 de la ley nueve/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid.

D) la tramitación garantizará la transparencia, difusión y divulgación suficiente.

En relación al artículo 56 bis de la ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en el que se dispone lo siguiente:

Los Ayuntamientos, o en su caso, la Comunidad de Madrid, en los supuestos en los que legalmente le corresponde a la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y disposición de los avances, planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-R10RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 41 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEEC8DBD2C0097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

El plan especial incorporará las sugerencias y mejoras que se recojan en las conclusiones de los consejos sectoriales y se garantizará la difusión y divulgación entre todos los vecinos, apertura de plazos de información pública y disposición mediante publicaciones en la web municipal.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de exigible para cada clase de instrumento humanístico, un resumen, ejecutivo, expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos, en lo que la ordenación pormenorizada altera la vigente, Con un plano de situación, alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión

E) se aporta un resumen, ejecutivo, expresivo, en base a lo dispuesto en el artículo 56 bis

F) se tramitará conforme al procedimiento recogido en el artículo 59

11.3.- SOBRE DETERMINACIONES LEGALES DEL RDL 7/2015

En cuanto a las determinaciones del Real decreto legislativo siete/2015, porque se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, se significa cuánto sigue:

Se acompañará, resumen, ejecutivo, expresivo, con el alcance de este instrumento, en base a lo dispuesto en el artículo 25.3 con delimitación del ámbito y con un plano de situación y alcance del plan especial.

El plan especial supone una actuación de transformación urbanística, de conformidad con el artículo siete al reformar la urbanización del ámbito del suelo urbanizado P-29, para incluir las mejoras necesarias de movilidad y accesibilidad.

No se produce incremento de aprovechamiento urbanístico, de forma que no hay incremento de la edificabilidad media ponderada, no siendo exigible el deber de cesión del artículo 18.2.

No se trata de una actuación de dotación, al no existir aumento de la aprovechamiento lucrativo, no se requiere un reajuste de las dotaciones públicas.

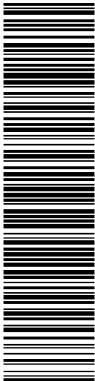
La modificación se limita eliminar las restricciones de intensidad en algunas categorías de los usos compatibles, comercial, minorista y restauración. No supone una actuación de transformación urbanística general, ni la ordenación y ejecución de una actuación urbana sobre el medio urbano, según la definición de artículo: uno del Real decreto siete/2015, se considera que no es preceptiva la incorporación de una memoria de viabilidad económica de la modificación. No obstante, se aporta un estudio de viabilidad económico y financiera.

12.- ANALISIS Y JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

Contexto social y normativo.

Determinadas políticas públicas no son "neutrales" al género, es decir, no producen un efecto idéntico en todos los sectores de la población, ya que no se parte de las mismas condiciones, variando su situación y posición en función del rol de género o de otras situaciones de potencial discriminación, por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 42 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8BDBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

Las instituciones públicas, con objeto de posicionarse, de forma activa, promoviendo y fomentando la igualdad de una manera proactiva han establecido el principio de igualdad y de no discriminación, como principio informador de las acciones y políticas públicas generales, desde su fase de planificación, hasta la ejecución y la evaluación de los resultados.

Se debe analizar y valorar el impacto que toda iniciativa normativa suponga al impacto de género, el impacto sobre la infancia, la adolescencia, la familia y respecto a la orientación sexual, identidad o expresión de género.

Estos principios se han visto impulsados, y legitimados por el siguiente Marco legislativo en el ámbito estatal autonómico:

- Ley orgánica 1/1996, de protección jurídica del menor
- Ley 30/2003, sobre medidas para la incorporación de la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley 40/2003, de protección de familias numerosas
- Ley orgánica 3/2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres
- Ley 2/2016, de identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación de la comunidad de Madrid
- Ley 3/2016, de protección integral contra la LGTBI fobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual en la Comunidad de Madrid.

El efecto potencial del plan especial Puede causar en la igualdad de género, el impacto sobre la infancia, la adolescencia, la familia Y respecto a la orientación sexual, se considera que la modificación de usos propuestos:

- A) favorece una mayor seguridad en el espacio público, en la medida que con esta medida se mejora y facilita la implantación de actividades, y con ello, una mayor vida y convivencia urbana en este ámbito. La ausencia de iniciativa empresarial da lugar al cierre de actividades, que generan edificaciones sin uso y la ausencia de tránsito de personas en el espacio público genera una mayor inseguridad en este ámbito urbano. La seguridad en el uso del espacio público favorece la reducción de la desigualdad.
- B) favorece la integración y cohesión de usos. Supone una de las pautas que se apuntan como mecanismo para integrar la dimensión de género en el urbanismo y crear infraestructuras que faciliten la vida cotidiana como herramientas que contribuyen a reducir los problemas de desigualdad.

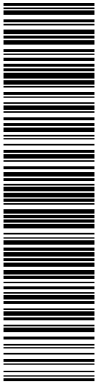
Facilitar la implantación de usos comerciales, mejora la diversidad de usos en el espacio, hasta ahora mono funcional que era el polígono 29, esta circunstancia puede contribuir a mejorar la conciliación de la vida laboral con la vida familiar, tanto de los ciudadanos que trabajan en el polígono como de los ciudadanos que residen junto a este espacio urbano

Porque lo anterior se considera que el impacto de ese instrumento del planeamiento es positiva, al poder tener su aplicación incidencia favorable en la reducción de las desigualdades.

13.- JUSTIFICACIÓN DECRETO 170/1998 INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

La modificación de intensidad de usos no afecta a las redes de evacuación de aguas residuales existentes o proyectadas, tal y como se establece en las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II de 2006 o sus

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: DAWW8-76OTU-R10RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 43 de 104	El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO
	FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

modificaciones. En esta norma no se hace distinción entre redes para uso industrial, terciario o de servicios. Los caudales de agua para las actividades previstas dependen de la dotación de disponibilidad de agua y de la superficie edificable permitida, no variando en el presente Plan Especial.

14.- JUSTIFICACIÓN RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

La modificación de intensidad de usos no afecta a las redes de evacuación de aguas residuales existentes o proyectadas, tal y como se establece en las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II de 2012 o sus modificaciones.

Se mantiene una dotación de 8.0 l/m2 día para los usos industrial, terciario y dotacional.

15.- JUSTIFICACIÓN DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

La modificación de intensidad de usos no afecta a las redes de distribución de energía, existentes o proyectadas, ya que el requerimiento mínimo de potencia por metro cuadrado es mayor en el uso industrial que en el terciario comercial, por lo que, en todo caso, se tenderá a reducir el estrés de la red.

16.- JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 8/1993 DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

La disposición adicional 10ª de la ley 8/1993, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, dispone lo siguiente:

Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizar la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios, varios establecidos en la presente ley y en los reglamentos correspondientes.

El presente, plan especial contempla las actuaciones que resultan factibles y que fueron extraídas del estudio de movilidad realizado.

Entre las medidas previstas, destacan las siguientes:

- Construcción de aparcamiento disuasorio en el entorno del polígono industrial.
- Diversificación del tráfico rodado con objeto de descongestionar la arteria principal de tráfico, especialmente en horas punta, con especial incidencia en vehículos pesados.
- Actuaciones en la rotonda entre las calles Azuela y Escofina.

Se trata de actuaciones que mejoren la eficiencia de funcionamiento de la rotonda, en su labor principal, de distribución de tráfico, sin Semáforos. La actuación principal se basa en el desdoblamiento de uno a dos carriles en los giros a la derecha. Esta actuación tendrá impacto favorable, especialmente en horas punta, precisamente donde más necesario es actuar para mejorar la movilidad del ámbito del polígono.

- Mejora de la accesibilidad peatonal.

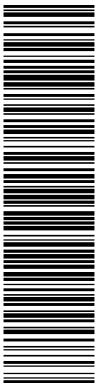
Se ha realizado parcialmente y se tiene previsto completar la ampliación de la anchura de los accesos peatonales en los tramos en los que sea físicamente posible. También se prevé mejorar la iluminación de espacios, especialmente comprometidos como pueden ser los pasos subterráneos que comunican peatonalmente el polígono con el casco urbano residencial.

17.- ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA

Los estudios de viabilidad o estudios económicos financieros deben formar parte del contenido de los planes generales, conforme determina el artículo 43 de la ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid.

La necesaria viabilidad económica de un plan debe acreditarse suficientemente con objeto de garantizar la realización efectiva de sus previsiones.

DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-R10RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 44 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEC8C8BDB2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

Asimismo, el artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, establece que se debe garantizar la viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano. tal y como dispone el epígrafe cinco de dicho artículo, los instrumentos de ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal, de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios, incluidos en su ámbito de actuación, en su caso.

La presente modificación de usos prevista en este plan especial requiere de ejecución de obras de urbanización exclusivamente, no requiere inversiones estructurales ni de ejecución de sistemas generales ni locales, ni afecta, como se ha expuesto anteriormente al funcionamiento de las redes de suministro de servicios públicos. Tampoco requiere la modificación de usos propuesta en este plan especial obtención de suelo para sistemas generales ni locales vinculados a redes públicas.

Se incorpora a continuación el informe de viabilidad económica sobre la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas, así como su impacto a las haciendas locales públicas:

"De acuerdo al Artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008, la documentación que conforma los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), en el que se ponderará, en particular, 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 productivos.

La Guía Metodológica para la redacción de Informes de sostenibilidad Económica, del ministerio de Fomento, establece que el contenido de los Informes de sostenibilidad Financiera se divide en dos bloques,

A) Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras

Y

B) Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo.

A) Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras

De las actuaciones que se desprenden del Plan Especial de modificación de la intensidad de usos en el Polígono P29, del informe de policía local y tras varias consideraciones de los servicios técnicos, se proponen las siguientes acciones, por ser las acciones que completarían el paquete de medidas que el ayuntamiento está llevando a cabo en este sector:

1.- Redistribución de tráfico:

La propuesta se basa en diversificar el tráfico por el norte a través del camino del Molino de forma que se tienda a mitigar la actual congestión de vehículos en la calle Escofina:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 45 de 104	El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	FIRMADO 08/10/2024 14:01

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29



Rojo: tráfico actual

Azul: tráfico propuesto

Para acometer esta acción será necesario colocar señalización vertical y horizontal a lo largo del todo el trazado, cuya longitud se estima en 2.450 m de viario en ambos sentidos de circulación.

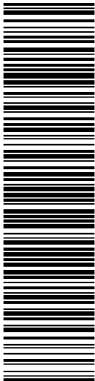
El presupuesto estimado para esta acción asciende a la cantidad de 28.000 €.

2.- Mejora accesos peatonales paso inferior vías ferrocarril:

En el informe inicial de la Policía Local se propone la mejora en los accesos peatonales en la calle Formón y calle Asturias, de especial uso en días de mercadillo.

La anchura tanto de la parte reservada para tráfico rodado, como para el acceso peatonal están restringidas por los muros de contención que además sustentan el tablero de los puentes por los que discurren las vías del ferrocarril, por lo que resulta prácticamente imposible ensanchar estos pasos.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 46 de 104	El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01	FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEC8DBD2C0097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29



Para acometer esta acción de mejora de la accesibilidad en la medida de lo posible, será necesario dotar a los espacios bajo rasante de iluminación antivandálica con potencia y homogeneidad adecuada. Así como la instalación de la señalización vertical u horizontal.

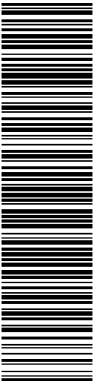
El presupuesto estimado para esta acción asciende a la cantidad de 8.000€.

3.- Mejora en el tráfico rodado en rotonda calles Azuela y Escofina:

Esta acción coincide conceptualmente con la “SOLUCIÓN 1” del informe del Ingeniero de Caminos municipal de fecha 26 de febrero de 2.024.



DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-R10RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 47 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA. Firmado 08/10/2024 14:01
	ESTADO FIRMADO 08/10/2024 14:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-R10RB A0FEEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL

VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

De entre todas las propuestas realizadas y estudiadas sobre la actuación directa sobre el tráfico rodado, se estima que la actuación factible con mayor impacto positivo en la mejora del tráfico es el desdoblamiento de los carriles de salida en los giros a la derecha en las calles Azuela y Escofina, sin incurrir en afecciones a espacios privados.

Las longitudes y superficies afectadas son en cada caso:

Calle Azuela, longitud, 67 m y superficie 290 m2.

Calle Escofina, longitud, 100 m y superficie 440 m2.

Se afectarán previsiblemente 5 árboles de acuerdo a informe de Servicios Técnicos de Medio Ambiente de fecha 11 de marzo de 2024, resultando un coste económico de afecciones a espacios verdes de 12.911€.

El presupuesto estimado para esta acción asciende a la cantidad de 290.000 € (coincidente con el presupuesto estimado en la "SOLUCIÓN 1" del informe del Ingeniero de Caminos municipal de fecha 26 de febrero de 2024).

El coste total estimado de las acciones propuestas asciende a la cantidad de 338.911€ más IVA.

Este importe total entra dentro del orden de magnitud de los trabajos es este ayuntamiento viene realizando para mantenimiento, modernización y mejora de las calles y viales de tráfico rodado en los conocidos como "planos de asfalto", "planos de aceras", ya sean estos acometidos enteramente por el ayuntamiento, o a través de programas como el PIR. Por este motivo, se puede justificar la sostenibilidad financiera

B) Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo:

Estas actuaciones se desarrollarán en su totalidad en suelo público, sin afectar a infraestructuras o sistemas generales, únicamente a las pequeñas dotaciones de riego de los parterres afectados, así como a elementos de señalización vial y de urbanización, bordillos, medianas, etc. que serán repuestos convenientemente.

Todas las actuaciones propuestas mejoran esencialmente la calidad del entorno urbanizado a nivel general.

Respecto al impacto en la Hacienda Pública se tienen dos posibles perspectivas:

En primer lugar, el importe total propuesto entra en el orden de magnitud de operaciones de reurbanización, mejora de pavimentos, eliminación de barreras arquitectónicas de procedimientos rutinarios de conservación de infraestructuras cuyas competencias ostenta el municipio de acuerdo a la ley de bases.

En segundo lugar, el objeto del plan especial es posibilitar el incremento de los usos comerciales al por menor y de hostelería. Esta posibilidad de transformación implica necesariamente la ejecución de obras de adecuación de los espacios construidos y de una nueva calificación en lo relativo al IBI.

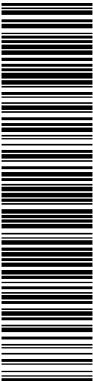
Desarrollando lo anterior, se obtiene el siguiente cuadro de valores compuesto por los siguientes conceptos:

Superficie total: obtenida de la medición del sector sobre la cartografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro.

Superficies usos actuales: estimadas de acuerdo a la configuración actual de los usos existentes en el polígono.

Coste adecuación local: de acuerdo a los valores pertenecientes a la franja de menor coste de los "Costes de Referencia" de la Comunidad de Madrid.

Valor catastral: de acuerdo a consulta de la Ponencia de valores vigente a la fecha de redacción del presente borrador de informe.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-760TU-RI0RB A0FEEC8DBD2C0097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO;
"PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29
Ingresos anuales IBI: estimados en el 2% del valor catastral.

Escenario de modificación leve, estimando una transformación del 3% de la superficie industrial en 3 años.
Esto supone la cantidad de 5.485 m2 que pasan de ser industrial a comercial o de hostelería a lo largo de tres años.
En este escenario el coste de las acciones previstas ser autofinanciaría en 4 años.

Escenario de modificación muy leve, estimando una transformación del 1% de la superficie industrial en 3 años.
Esto supone la cantidad de 1.828 m2 que pasan de ser industrial a comercial o de hostelería a lo largo de tres años.
En este escenario el coste de las acciones previstas ser autofinanciaría en 12 años, incluso expandiendo el coste de mantenimiento proporcionalmente hasta ese plazo.

Estudio viabilidad económica modificación usos P29										
superficies / usos actuales						valor catastral				ingresos anuales actuales IBI
	superfies totales	ocupadas	industria	comercio	hostelería	coste adecuacion local	industria	comercio	hostelería	
P29	477966	215084,7	182821,995	27961,011	4301,694	230,00	361,00	672,00	672,00	1.753.585,56
transformacion de usos leve										
			3% superficie transformación anual tres primeros años							
P29			5.484,66 m2							
COSTES										
coste ejecución obras	coste mantenimiento 10 años			ICIO	IBI		4 años			
410.082,31	8.201,65			50.458,87	34.114,58		458.407,87			
total	418.283,96									
transformacion de usos muy leve										
			1% superficie transformación anual tres primeros años							
P29			1.828,22 m2							
COSTES										
coste ejecución obras	coste mantenimiento 12 años			ICIO	IBI		12 años			
394.460,00	8.678,12			16.819,62	11.371,53		425.719,30			
total	403.138,12									

En cualquiera de los dos escenarios, la autofinanciación se produce con mucha anterioridad a la expiración de la vida útil de los elementos instalados en las acciones propuestas.

CONCLUSIÓN SOBRE ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA

Por todo lo anterior, se puede concluir que las acciones propuestas para la mejora de la movilidad en el ámbito del plan especial de modificación de intensidad de usos en el P29, en primer lugar, entran dentro de los parámetros económicos de las obras de mejora de pavimentos y elementos de urbanización, y en segundo lugar, el propio fin del plan especial va a propiciar la transformación de espacios industriales a usos comerciales y de hostelería, generando ingresos vía ICIO e IBI, que autofinanciarán las acciones propuestas.”

En Collado Villalba

Octubre de 2024