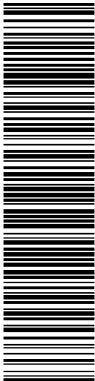


DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 1 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE 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://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1

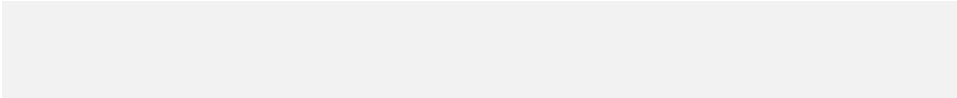


PLAN ESPECIAL

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

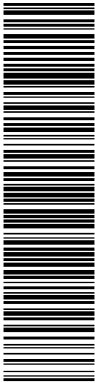
PARTE I.- MEMORIA

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

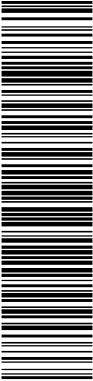
ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

- 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-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 3 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 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://sedelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/verificarDocumentos.do?ent_Lid=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

INDICE

INTRODUCCIÓN

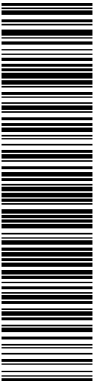
ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

PLANOS INDICATIVOS



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 4 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 A0FEEC8BDB2C097A75F537E29E160EBA6268604) 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

INTRODUCCIÓN

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.

Pero 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.

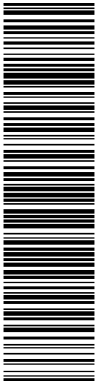
Para atender las necesidades de ciudadano y empresas de Collado Villalba se propone el Plan Especial objeto de este resumen ejecutivo, tiene como finalidad principal actualizar la normativa para que los nuevos modelos comerciales distintos a los que existían a finales del s XX, (cuando se elaboró y formuló 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.

ÁMBITO 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.

Localización





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

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.

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.

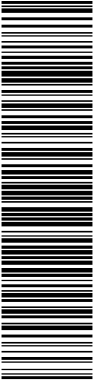


Superficie.

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

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 6 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 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://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

ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

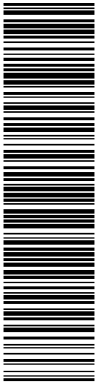
El objeto del Plan Especial alcanza los siguientes aspectos:

- 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.



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 7 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

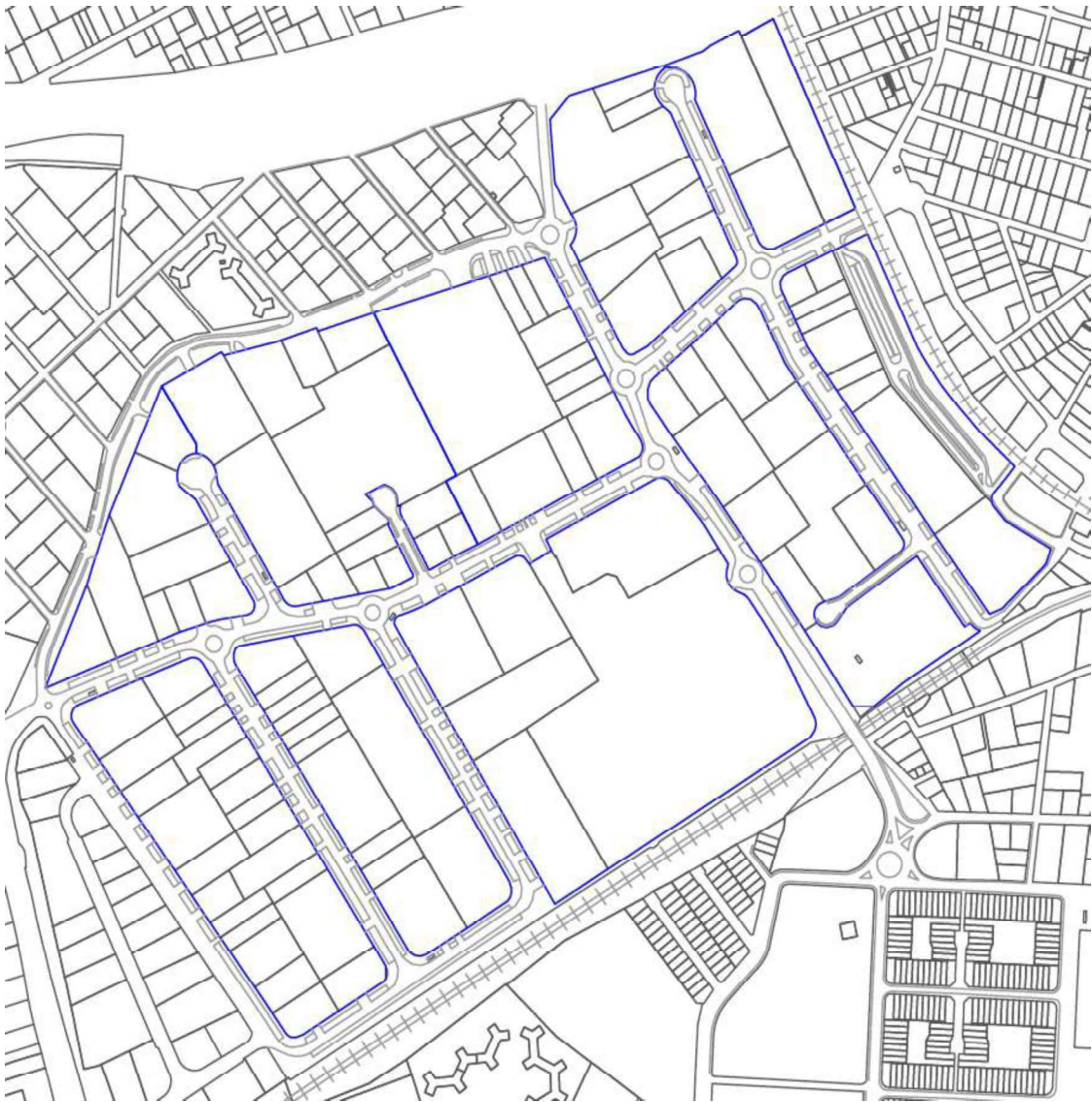
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1611221 DAWW8-76OTU-RI0RB A0FEC8DBD2C097A75F537E29E160EBA6268604) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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

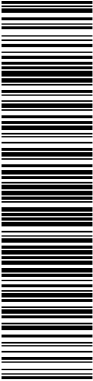
PLANOS

Ámbito de aplicación



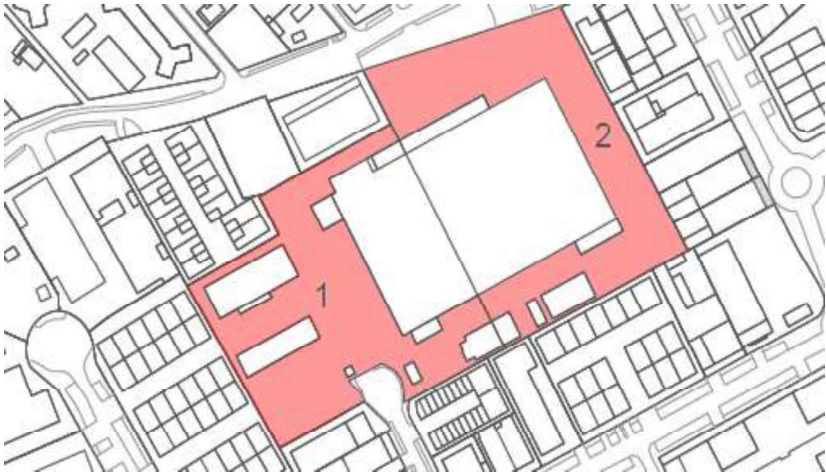
DOCUMENTO .Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: DAWW8-760TU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 8 de 104	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO DE COLLADO 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 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



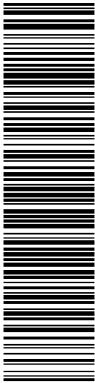
PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

Zona de protección uso industrial tradicional



Parcelas que cumplen la excepción de incremento de usos alternativos, protegiendo el uso industrial tradicional

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 9 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

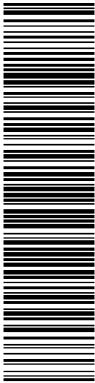
PLAN ESPECIAL
VARIACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO CARACTERÍSTICO: "PRODUCTIVO Y DISTRIBUCIÓN
EN ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA EN EL ÁMBITO DEL P-29

Zona de protección red NATURA 2000



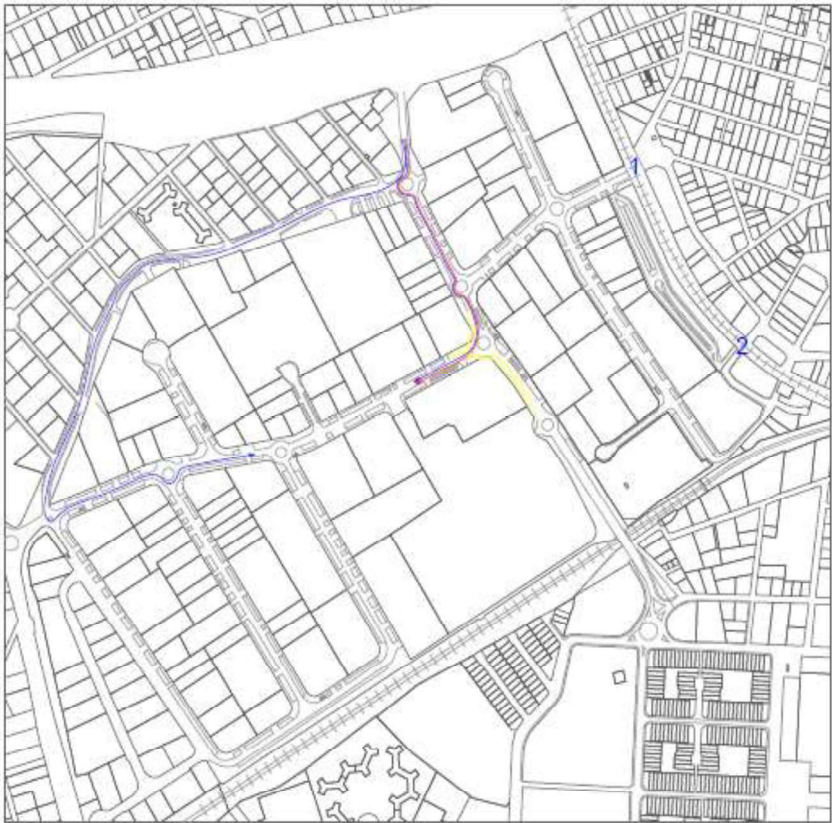
DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Plan: PLAN ESPECIAL P29 cambio en la intensidad de usos oct 24		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: DAWW8-76OTU-RI0RB Fecha de emisión: 16 de Julio de 2025 a las 12:26:19 Página 10 de 104	El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto municipal del AYUNTAMIENTO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

Acciones propuestas sobre movilidad y accesibilidad



LEYENDA

- 1. Mejora luminaria en peaje subterráneo
- 2. Mejora luminaria en peaje subterráneo
- ↑↑ Propuesta de diversificación de tráfico acceso al polígono mediante señalización vertical y horizontal.
- ↑ Objetivo de redistribución de tráfico en la rotonda
- Nuevo trazado en la rotonda