

Dirección General de Urbanismo
Calle de Alcalá, 16. 5ª Planta
28014 Madrid26-UB2-00142.4/2025
SIA 25/142

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior número 10/818244.9/25 del pasado día 3 de octubre de 2025 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

1. ANTECEDENTES

1.1. Antecedentes administrativos

SIA 25/010

Con fecha 15 de enero de 2025 y número de registro 10/028777.9/25 el Ayuntamiento de Colmenar Viejo solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, aportando la documentación técnica correspondiente.

Con fecha 22 de enero de 2025 y número de registro 26/003656.0/25 se comunica que, de acuerdo con la Ley 21/2013, el promotor debe presentar ante el órgano sustantivo la documentación exigida para iniciar el procedimiento y que una vez que este órgano compruebe que esta cumple con los requisitos exigidos, la remitirá al órgano ambiental. Por tanto, se procede a remitir a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, la documentación recibida, a los efectos de que sea este Centro Directivo el que inicie, si así lo estima oportuno y una vez realizadas las comprobaciones correspondientes, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Avance del Plan General.

SIA 25/043

Con fecha 17 de marzo de 2025 y número de registro 10/219319.9/25 la Dirección General de Urbanismo solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo.

Dado que la documentación aportada era insuficiente para iniciar el procedimiento, con fecha 20 de marzo de 2025 y número de registro 26/015294.7/25 se requiere la subsanación de la solicitud de inicio, advirtiéndole que, de acuerdo con lo señalado en la Ley 21/2013, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica se inicia con la recepción de la totalidad de la documentación y que en el caso de que dicha documentación no fuese presentada se tendrá por desistida la petición, dictándose resolución que acuerde el archivo de las actuaciones.

Una vez transcurrido ampliamente el plazo concedido y dado que no se ha aportado toda la documentación necesaria para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, con fecha



26 de mayo de 2025 y número de registro 10/423318.9/25 esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular resuelve declarar desistida a la Dirección General de Urbanismo en su solicitud, procediendo al archivo del expediente.

SIA 25/096

Con fecha 13 de junio de 2025 y número de registro 10/503296.9/25 el Ayuntamiento de Colmenar Viejo solicita nuevamente el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, aportando la documentación técnica correspondiente.

Con fecha 18 de junio de 2025 y número de registro 26/031069.3/25 se comunica que se va a proceder a dar traslado de la documentación recibida a la Dirección General de Urbanismo para que sea este centro directivo, como órgano sustantivo, el que inicie el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General, tal y como se señala en la Ley 21 de 2013 de evaluación ambiental.

SIA 25/104

Con fecha 4 de julio de 2025 y número de registro 10/569205.9/25, 10/569347.9/25 y 10/569379.9/25 el Ayuntamiento de Colmenar Viejo presenta documentación relativa al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo.

Con fecha 7 de julio de 2025 y número de registro 26/033101.3/25 se comunica al Ayuntamiento que no constan en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General expedientes abiertos relativos al Plan General al que aportar ninguna documentación, y se les recuerda que el Ayuntamiento debe remitir la documentación correspondiente a la Dirección General de Urbanismo, para que sean ellos, en su calidad de órgano sustantivo, los que soliciten el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General.

SIA 25/142 (expediente actual)

De acuerdo con el oficio de la Dirección General de Urbanismo recibido en esta Dirección General el 3 de octubre de 2025, el Ayuntamiento de Colmenar Viejo solicita, con fecha 21 de febrero de 2025, la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Según se indica en el citado oficio, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental remite a esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular con fecha 3 de octubre de 2025 y número de registro 10/818244.9/25, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo.

Con fecha 9 de octubre de 2025 y número de registro 26/045631.1/25 se comunica a la Dirección General de Urbanismo el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo, así como la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de los informes que se han estimado fundamentales para la



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

elaboración del Documento de Alcance. Con fecha 10 de octubre de 2025 se da traslado al Ayuntamiento de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo.

Con fecha 13 de octubre de 2025 y número de registro 26/046277.7/25 se remite a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo en el procedimiento, una petición de documentación complementaria consistente en un certificado del cumplimiento del trámite de información pública, adjuntando copia de las alegaciones que, en su caso, se hubieran recibido. Se da traslado al Ayuntamiento de la petición de información complementaria realizada. Con fecha 17 de octubre de 2025 y número de registro 10/868518.9/25 la Dirección General de Urbanismo remite copia de las alegaciones aportadas por el Ayuntamiento a dicho centro directivo con fecha 2 de octubre de 2025.

1.2. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo se ha sometido, con fecha 9 de octubre de 2026, a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra
- Ayuntamiento de Soto del Real
- Ayuntamiento de Manzanares el Real
- Ayuntamiento de El Boalo
- Ayuntamiento de Becerril de la Sierra
- Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares
- Ayuntamiento de Madrid
- Ayuntamiento de Tres Cantos
- Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes
- Ayuntamiento de Aljete
- Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix
- Ayuntamiento de Pedrezuela
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Liberum Natura

Simultáneamente, se han solicitado los siguientes informes, los cuales se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance:

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Canal de Isabel II, como ente gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados (se adjunta copia):

- Subdirección General de Protección Civil, recibida el 31 de octubre de 2025.

Este centro directivo señala que, no se recogen las medidas preventivas y de protección establecidas en los planes de protección civil e informa que, Colmenar Viejo es uno de los municipios situados en Zonas de Alto Riesgo de inundaciones según el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), por lo que se deberán cumplir las medidas incluidas en dicho plan. Asimismo, el informe recuerda la obligación de Colmenar Viejo de disponer de un Plan de Actuación Municipal ante el Riesgo de Inundaciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 5 de noviembre de 2025.

Este organismo informa que, Colmenar Viejo no está considerado Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), no obstante, se tendrán en cuenta las medidas de seguridad establecidas en urbanizaciones y edificaciones en el entorno de terrenos forestales. Asimismo, indica que el Avance no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con materias de su competencia, por lo que no realiza otras observaciones ni sugerencias.

- Dirección General de Aviación Civil, recibida el 17 de noviembre de 2025.

Este centro directivo señala que no tiene pronunciamientos que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental del Plan General, dado que emite informe en su tramitación urbanística. No obstante recuerda la necesidad de que, el órgano competente para la tramitación del plan lo remita al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible antes de su aprobación inicial a los efectos de la emisión del correspondiente informe preceptivo y vinculante, y de que, cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros obtenga acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda.

- Ayuntamiento de Madrid, recibida el 24 de noviembre de 2025.

La Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid realiza una valoración de la coordinación territorial entre el Avance y el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, concluyendo lo siguiente:

- En cuanto al *suelo urbano y urbanizable*, se recomienda el estudio de la cuantificación y cualificación de las redes públicas para evitar la aparición de déficits estructurales diferenciales intermunicipales que pudieran producir un incremento no deseado de los costes sociales y de movilidad.
- En cuanto al *suelo no urbanizable protegido*, se indica que El TM de Colmenar Viejo linda con el municipio de Madrid en dos zonas con alto grado de protección medioambiental, y considera que el Avance mantiene la continuidad en la clasificación y uso del suelo respecto del Plan General de Madrid, por lo que se estima que ambos planes estarían coordinados territorialmente y no se generarán impactos ambientales adversos. Asimismo, se señala que el Documento Inicial Estratégico debe incluir un capítulo específico con referencias a la concreta ordenación del Plan General de Madrid con el análisis y valoración de los posibles efectos derivados de la ordenación del territorio en un entorno con espacios ambientalmente sensibles.
- En cuanto a la movilidad, se solicita que en el Plan General se incluyan las acciones adecuadas de refuerzo o ampliación de la red de infraestructura viaria y una concepción del sistema de transporte público que permitan alcanzar sus objetivos de reparto modal y colabore en la reducción de la congestión de este entorno metropolitano.

- Red Eléctrica de España, recibida el 24 de noviembre de 2025.

Esta entidad señala que no presenta oposición al expediente al no existir afecciones a instalaciones de su titularidad.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

- Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix, recibida por duplicado el 26 de noviembre de 2025 y el 9 de diciembre de 2025.

Este ayuntamiento sugiere que se desclasifique el sector de suelo urbanizable sectorizado S-4 “El Casetón”, colindante a su término municipal, por considerar que incumple los principios que definen un urbanismo sostenible y el modelo de ciudad compacta y no dispersa ni desordenada, por afectar a la fragilidad del paisaje del entorno, y por incumplir el apartado 5.1.5. “Directrices para el urbanismo” de Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación el LIC “Cuenca del río Guadalix”, (Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno).

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 1 de diciembre de 2025.

Este área señala una serie de requisitos sanitario-ambientales que deben tenerse en cuenta en el Plan, relativos a las medidas de protección de la población general y los establecimientos con población vulnerable, a los criterios sanitarios del abastecimiento de agua de consumo humano, de los nuevos espacios verdes (riego, selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales), a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, al análisis de riesgos y catástrofes y a los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 5 de diciembre de 2025.

Esta dirección general realiza una valoración del Plan General respecto de distintas figuras de protección concluyendo que, que la actuación planteada puede suponer afecciones significativas a los valores naturales propios de su competencia, especialmente en lo relativo a los desarrollos previstos en terrenos integrados en corredores ecológicos, por lo que considera necesario que se hagan los estudios oportunos que permitan encontrar soluciones libres de dichas afecciones.

- Confederación Hidrográfica del Tago, recibida el 18 de diciembre de 2025.

Este organismo informa sobre las afecciones, respecto del ámbito de sus competencias, existentes en el plan y realiza una serie de indicaciones que se deben tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico.

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - ADIF, recibida el 19 de diciembre de 2025.

Este organismo señala que se deben tener en consideración en el Plan una serie de cuestiones relativas a las condiciones acústicas de los nuevos desarrollos, dado que considera que no se ha realizado un análisis de detalle específico para evaluar el posible impacto acústico por ruido y vibraciones de las infraestructuras ferroviarias ni otras fuentes de ruido del entorno.

- Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, recibida el 29 de diciembre de 2025.

Este ayuntamiento describe las zonas de su término municipal que limitan con Colmenar Viejo, señala la existencia de una errata en la documentación relativa a la legislación considerada respecto de la contaminación lumínica y el fomento del ahorro y la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación, y señala que se consideran suficientes los potenciales impactos ambientales que se recogerán en el Estudio Ambiental Estratégico.

- Consortio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 5 de febrero de 2026.

Este organismo indica que se indica que puede esperarse una afección significativa a las condiciones actuales de oferta de transporte público y a las necesidades del servicio, derivado de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos y el incremento del parque de viviendas asociado,



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestionna.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

por lo que considera conveniente la realización de un Estudio de Tráfico y Movilidad que analice en mayor profundidad las estimaciones de necesidad de transporte público, especialmente con vistas a mejorar la cuota de reparto modal respecto al uso del transporte privado.

- Subdirección General de Arquitectura, recibida el 24 de marzo de 2026.

Esta subdirección general señala que, deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección una serie de documentos desarrollados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación al objeto de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid.

- Dirección General de Carreteras, recibida el 14 de mayo de 2026.

Este centro directivo emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, en el cual se señalan una serie de cuestiones a tener en cuenta en el Plan General, entre otras, relativas a normativa de aplicación, a la calificación de la red de carreteras o a la definición de las actuaciones propuestas en materia de carreteras o a la necesidad de obtener informe favorable y vinculante de la Dirección General de Carreteras de manera previa a la aprobación definitiva del plan.

- Canal de Isabel II, recibida el 22 de junio de 2026.

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, a los nuevos vertidos, la depuración y las redes de saneamiento de aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II o a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General.

- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa, recibida el 19 de agosto de 2026.

Esta subdirección general emite informe favorable condicionado al cumplimiento de todas las observaciones manifestadas por el Ejército de Tierra, entre otras, que determinados sectores resultan afectados por las servidumbres aeronáuticas del helipuerto militar de Colmenar Viejo.

Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance y deben tenerse en consideración para elaborar las fases sucesivas del Plan General, en cuyo documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

1.3. Alegaciones/sugerencias derivadas del periodo de información pública

El Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 303 de fecha 20 de diciembre de 2024 publica anuncio por el cual se somete a periodo de información pública el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo, por un periodo de cuarenta y cinco días a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias.

La Dirección General de Urbanismo, con fecha 17 de octubre de 2025 remite la documentación presentada por el Ayuntamiento de Colmenar Viejo con fecha 2 de octubre de 2025 respecto del periodo de información pública del documento de Avance llevado a cabo en sede municipal, la cual



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

incluye un total de 26 escritos de alegaciones, uno de los cuales ha sido presentado fuera de plazo. No se aporta certificado municipal en cuanto al cumplimiento del trámite de información pública.

A continuación, se resume de manera somera los escritos presentados, cuyas consideraciones ambientales han sido tenidas en cuenta para la elaboración del presente Documento de Alcance:

Procedimiento

Una asociación presenta dos escritos de alegaciones en los que señalan que no ha sido publicado el Documento Inicial Estratégico junto con el resto de la documentación del Plan General y solicita que sean considerados como interesados en el expediente. Por su parte, otra alegación solicita ampliar el plazo de la información pública para poder analizar adecuadamente la documentación. Asimismo, un grupo político municipal discrepa de la manera en que se ha llevado a cabo el proceso de información pública.

Modelo urbanístico

Una alegación presentada por una asociación ecologista señala que el modelo urbanístico planteado es contrario al modelo de ciudad compacta, que no se define la relación entre las urbanizaciones y el núcleo y que el horizonte temporal contemplado es escaso. Por su parte, otra alegación presentada por un grupo político municipal señala que existen contradicciones dentro del documento entre los objetivos y criterios de sostenibilidad enunciados y la propuesta de crecimiento planteada, que el modelo no ha tenido en cuenta importantes proyectos en ejecución, tales como la macroplanta de biogás prevista en el municipio, y que la superficie de crecimiento prevista es desmesurada y que no se justifica adecuadamente.

Otro grupo político municipal considera que el municipio tiene en la actualidad capacidad para atender a la demanda de vivienda de los próximos años y se muestra en contra del crecimiento propuesto. Asimismo, señala que es necesario realizar un análisis de la evolución de la población contando de forma realista con todas las viviendas vacantes.

Usos

Varias alegaciones solicitan cambios en la calificación prevista en el Avance para sus parcelas, principalmente para que estas cuenten con el uso residencial. Otras alegaciones solicitan flexibilizar los usos admitidos tanto en el suelo urbano, con el objetivo de revitalizar el núcleo, como en el suelo no urbanizable. Asimismo, existe otra alegación que señala que no se detalla en la propuesta el cambio de usos en el Polígono la Mona y en la zona de la Plaza de Toros.

Ordenanzas

Existen alegaciones que solicitan cambios en la tipología de vivienda previstas en sus parcelas, reducción del tamaño mínimo de parcelas para poder regularizar determinadas edificaciones existentes, homogeneizar en tres plantas las alturas permitidas en el municipio, aplicar las condiciones estéticas de las fachadas solo a las exteriores, así como otros cambios relativos a los salientes, los anchos de portales o los huecos de los faldones.

Patrimonio cultural

Existen alegaciones que solicitan excluir del catálogo bienes de su propiedad. Asimismo, otra alegación señala que no se realizan propuestas de mejora ni de rehabilitación del Camino de Santiago afectado por los sectores tecnológicos incluidos en el Avance.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

Viario y aparcamiento

Una alegación propone sustituir el cruce entre la carretera M-607 y M-609 por una rotonda. Por su parte, otra alegación solicita que se estudie un nuevo trazado del nudo de entronque con la carretera de Hoyo de Manzanares para no ocupar terrenos de la UE-16.1, que cuenta con un importante número de árboles.

Por su parte, existen alegaciones que señalan que no se realizan propuestas para incrementar la capacidad de aparcamiento, solicitando incrementar el número de plazas de aparcamiento en el centro urbano, o que no computen edificabilidad los aparcamientos privados en planta baja. Asimismo, otra alegación solicita una reducción en los tamaños de las plazas de aparcamiento.

Movilidad

Una alegación no considera viable la parada de tren de cercanías propuesta por encontrarse muy próxima a la estación de Tres Cantos Norte y señala que los sectores tecnológicos colapsarán la carretera M-607. Existen alegaciones que realizan propuestas de mejora de la movilidad, tales como definir zonas peatonales, la creación de un carril Bus-Vao, de carriles bici o de una zona de bajas emisiones.

Energías renovables

Una alegación considera indispensable implantar energías renovables que den servicio al tejido industrial.

Dotaciones

Existen alegaciones que consideran necesario plantear una nueva ubicación del recinto ferial, y señalan que existen desequilibrios en la estructura orgánicas de equipamientos, espacios libres y zonas verdes.

Una alegación presentada por un grupo político municipal considera que deben incrementarse las reservas de suelo para las redes públicas, contemplando un hospital público de ámbito comarcal u otras dotaciones de ámbito supramunicipal. Otro grupo político municipal señala que el déficit de dotaciones se puede cubrir con suelo ya calificado y discrepa que se justifique la carencia dotacional para justificar la revisión del Plan General habiéndose declarado la innecesaridad de tres parcelas dotacionales para permitir su cambio de uso al residencial.

Vivienda

Una alegación señala que no se plantean suelos para posible vivienda pública. Por su parte, otra alegación señala que se debe suspender la transformación de locales comerciales en vivienda en el casco urbano.

Alternativas

Existen alegaciones que consideran que las alternativas propuestas están muy condicionadas a la elección que ya ha hecho el gobierno municipal, planteando alternativas indefendibles para poder decantarse por la elegida de antemano. Un grupo político municipal considera que debe plantearse una variante de la alternativa cero con ajustes de la ordenación y la normativa y completada con un desarrollo para actividades económicas menos amplia y ocupando suelos más adecuados.

Por su parte, una asociación ecologista considera necesario descartar en las alternativas para los nuevos desarrollos aquellos terrenos que cuenten con riesgos por la existencia de gas radón.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestion/comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

Suelo urbano

Varias alegaciones solicitan que se planteen propuestas para revitalizar el centro urbano. Por su parte, otras alegaciones solicitan cambios en los ámbitos delimitados, tales como excluir su parcela del antiguo API 7.4 para integrarse en el suelo urbano consolidado, cambios en la tipología de vivienda de la UE-16/1 "Portillo" o cambios en los viarios de la UE-14/3 "Huertas/Santa Ana".

Por su parte, otra alegación solicita que se delimite un ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado con uso residencial para reordenar el ámbito de la estación.

Suelo no urbanizable

Una alegación propone regularizar la instalación de su propiedad ubicada en el suelo no urbanizable de protección. Otras alegaciones solicitan que el Avance contemple la reversión de las parcelas expropiadas por el Ministerio de Defensa, o que se planteen medidas para solucionar la situación de las urbanizaciones irregulares existentes.

Otra alegación presentada por un grupo político municipal señala que el Plan General no ha tenido en consideración la zona protegida del corredor ecológico de Colmenar, que debe definirse adecuadamente el sistema de vías pecuarias para mejorar su función de conexión entre el medio urbano y natural, que se incluya la titularidad municipal del edificio y la parcela de la Elevadora en la UE-17/1 y que se prohíba en los elementos dispersos la implantación de otras actividades, tales como la planta de biogás o la ampliación del vertedero.

Suelo urbanizable

Una alegación solicita la reconsideración de los sectores S-2 y S-3 al entender que no se justifica su necesidad. Por su parte, otra alegación presentada por una asociación ecologista señala que los sectores tecnológicos propuestos se solapan con la red de corredores ecológicos de la Comunidad de Madrid, que no consta la disponibilidad de los terrenos necesarios para compensar la pérdida de terrenos forestales y que los nuevos desarrollos afectan a múltiples arroyos que no han sido clasificados como suelo no urbanizables, no habiéndose analizado sus zonas inundables ni los importantes movimientos de tierra a realizar.

Propietarios del 47% del sector S-9 solicitan que se divida en dos para poder desarrollarlo, ya que los propietarios mayoritarios no desean hacerlo, incluyéndose, además, su ordenación pormenorizada en el Plan General.

Propietarios del sector S-5 proponen cambios en su delimitación, mejoras en su comunicación y que se mantengan como usos permitidos a los existentes.

Una de las sociedades promotoras del sector SAU-21 del municipio de El Molar solicita que se considere en el sector S-4 el trazado del vial previsto para el acceso a dicho sector.

Otra alegación discrepa con que su parcela se prevea en la ordenación del sector con el uso dotacional proponiendo distintas alternativas de ordenación.

Otro escrito señala que existen zonas previstas para los nuevos desarrollos que cuentan con terrenos con mucha pendiente, lo que hace muy costosa su urbanización, por lo que puede verse comprometida su viabilidad.

Finalmente, un grupo político municipal considera que debe tenerse en cuenta las características topográficas y ambientales antes de delimitar los sectores, señalando que en la zona de desarrollo terciario existen importantes desniveles y diversos arroyos y vaguadas, por lo que no los considera adecuados para la implantación de actividades. Asimismo, señala que el Plan General debe delimitar suelo para actividades económicas en terrenos más adecuados y con unas dimensiones más ajustadas



a las necesidades reales. Respecto de sector de suelo urbanizable no programado “Huerto Morando” en tramitación señala que debería revisarse su ordenación para hacerlo más compatible con los desarrollos propuestos. En base a lo anterior, se propone eliminar el sector S-2, el sector S-5 y reducir las dimensiones del sector S-3.

Finalmente, otra alegación sugiere que se modifique la ordenación de los terrenos en los que se ubican sus parcelas, dentro del Sector S-1, para que se incluyan en el suelo urbano residencial.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL

2.1. Contenido documental

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 3 de octubre de 2025, la cual está fechada en julio de 2024 y se estructura conforme al siguiente índice:

- Volumen 1. Documento urbanístico
 - Memoria informativa
 - Memoria de ordenación
 - Avance del catálogo de bienes protegidos
 - Avance del inventario de instalaciones en SNUP
 - Planos
 - Planos de información urbanística
 - Planos de ordenación
 - Infografías
 - Resumen ejecutivo
- Volumen 2. Documento inicial estratégico
- Volumen 3. Estudios sectoriales
 - Estudio de movilidad
 - Estudio acústico
 - Estudio hidrológico
 - Bienes del patrimonio cultural

Asimismo, se aporta la documentación gráfica del Plan en formato vectorial y una adenda al documento de Avance, fechada en abril de 2025, elaborada como contestación a la solicitud de información adicional realizada por la Dirección General de Urbanismo con fecha 12 de marzo de 2025, que incluye información relativa a la accesibilidad, al cambio climático, a la sostenibilidad económica y al impacto desde la perspectiva de género, infancia, adolescencia y familia.

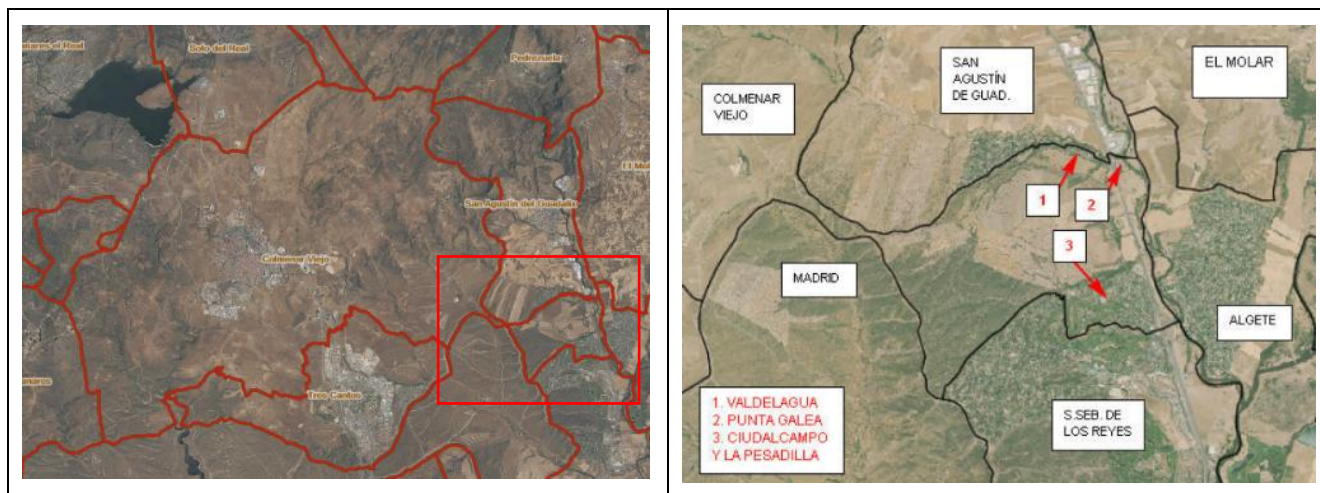
2.2. Descripción del ámbito

El municipio de Colmenar Viejo se sitúa en la zona norte metropolitana, entre la sierra de Guadarrama y la ciudad de Madrid, y linda con los municipios de Soto del Real, Miraflores de la Sierra y Guadalix de la Sierra por el norte; con los de Madrid, Tres Cantos y San Sebastián de los Reyes por el sur; con los de Pedrezuela, San Agustín de Guadalix y Algete por el este; y con los de Manzanares el Real, el Boalo, Becerril de la Sierra y Hoyo de Manzanares por el oeste.



De acuerdo con los datos que figuran en el Banco de Datos Municipal y Zonal del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (ALMUDENA), ocupa una superficie de 182,98 km² y contaba, en el año 2025, con una población de 58.654 habitantes.

A nivel de estructura urbana, la población se centraliza principalmente en su núcleo urbano, existiendo en el extremo este del municipio las siguientes urbanizaciones dispersas situadas junto a núcleos de los municipios colindantes: Valdelagua, Punta Galea, Ciudalcampo y la Pesadilla.



Asimismo, señala el documento presentado que existen en Colmenar Viejo otra serie de urbanizaciones irregulares, tales como “El Rondelo”, “Los Chortales”, “Los Pajareros”, “Los Malmendros” o Navalmendro”. A este respecto, la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, identificaba en el municipio las siguientes urbanizaciones ilegales, parte de las cuales coinciden con las urbanizaciones irregulares señaladas en el Avance:

- 45.01 Los Chortales
- 45.02 Los Pajareros
- 45.03 Los Malmendros
- 45.04 El Balcón de Madrid
- 45.05 Alto de San Juan
- 45.06 Moraleja (actualmente perteneciente al término municipal de Tres Cantos)

Para todas las urbanizaciones incluidas en la citada Ley 9/1985 se propuso la restauración del medio físico, si bien, a la vista de la ortofoto del año 2025, en parte de ellas siguen existiendo edificaciones en la actualidad.

En cuanto a los espacios naturales protegidos, se encuentran presentes en el municipio los siguientes espacios:

- Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, declarado mediante la Ley 1/1985, de 23 de enero, y sus posteriores modificaciones. Respecto de la Red Natura 2000.
- Zona Especial de Conservación (ZEC) nº ES3110003 “Cuenca del río Guadalix”, cuya declaración y Plan de Gestión se aprobó mediante Decreto 106/2014, de 3 de septiembre.



- Zona Especial de Conservación (ZEC) nº ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, cuya declaración y Plan de Gestión se aprobó mediante Decreto 102/2014, de 3 de septiembre.
- Reserva de la Biosfera denominada “Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama”.

Parte del término municipal son terrenos forestales según la definición establecida en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, existiendo, además, áreas con suelos forestales de régimen especial, dado que existen Montes Preservados y un Monte catalogado de Utilidad Pública, concretamente el nº 207, denominado “Cañacerral”.

El término municipal alberga hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats), modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997, por la que se adapta al progreso científico y técnico de la Directiva 92/43/CEE. Estos son:

- 3260 “*Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitriche-Batrachion*”
- 4090 “*Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga*”
- 5210 “*Matorrales arborescentes de Juniperus spp*”
- 6220 “*Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea*” (prioritario)
- 5330 “*Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos*”
- 6310 “*Dehesas perennifolias de Quercus spp.*”
- 6420 “*Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion*”
- 8230 “*Roquedos silíceos con vegetación pionera del Sedo-Scleranthion o del Sedo albi-Veronicion dillenii*”
- 91B0 “*Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia*”
- 92A0 “*Bosques galería de Salix alba y Populus alba*”
- 9340 “*Bosque de Quercus ilex y Quercus rotundifolia*”

Por el municipio discurren los corredores principales de aves esteparias del Jarama, del Lozoya y del Henares y el corredor secundario de Colmenar Viejo, definidos en el documento denominado “*Planificación de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid: Identificación de Oportunidades para el Bienestar Social y la Conservación del Patrimonio Natural*”, elaborado por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio:

Toda la zona suroeste del término municipal se encuentra ocupada por el Área Importante para la Biodiversidad (IBA) nº 71, denominada “El Pardo-Viñuelas”, mientras que en la zona norte del municipio se encuentra una pequeña parte del IBA nº 76 denominado “Alto Loyola-La Pedriza”.

Por su parte, discurre por el término municipal parte del trazado del proyecto denominado “Arco Verde”, promovido por la Comunidad de Madrid para conectar los tres Parques Regionales con otros espacios naturales de interés con el objetivo de acercar la naturaleza a los ciudadanos y favorecer, conservar y proteger la biodiversidad regional.



En cuanto al paisaje, de acuerdo con la Cartografía del Paisaje de la Comunidad de Madrid, en el municipio están presentes múltiples unidades de paisaje, algunas de las cuales cuentan con una valoración total media-alta y alta en cuanto a su calidad.

Respecto de la hidrografía superficial, por el término municipal de Colmenar Viejo discurren numerosos cauces pertenecientes al sistema de explotación “Jarama-Guadarrama”, de los cuales pueden destacarse el río Manzanares, que discurre en dirección norte-sur por la zona oeste del término municipal, el arroyo Tejada, que discurre junto al núcleo urbano en su extremo este o el río Guadalix, que discurre en el límite este del término municipal. Todos los cauces públicos existentes en el municipio cuentan con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

De acuerdo con el Documento Inicial Estratégico, la red de vías pecuarias que discurre por el municipio es muy amplia, ocupando una superficie aproximada de 915 hectáreas, lo que supone aproximadamente un 5% del término municipal. En total, el documento identifica 31 vías pecuarias, las cuales quedan protegidas por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como por el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la capacidad agrológica del municipio, según el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid elaborado en 2004 a instancias de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en Colmenar Viejo están presente las clases agrológicas 2, 3, 4, 6 y 7.

Existen en el municipio diversos bienes incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, los cuales quedan protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. De entre todos los bienes podría destacarse la Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora, declarada Bien de Interés Cultural en la categoría de monumento el 24 de abril de 1997. Por su parte, discurre por el municipio parte del Camino de Santiago de Madrid, así como la denominada Senda Real GR-124, cuyo trazado coincide con el Camino de Santiago en todo el término municipal salvo en la zona del casco urbano.

En cuanto a las infraestructuras viarias, por el término municipal discurren las siguientes carreteras de titularidad autonómica: M-607 y M-609, pertenecientes a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid, M-104, perteneciente a la Red Secundaria y M-618 y M-625, pertenecientes a la Red Local. Asimismo, discurre por el límite este del término municipal la Autovía A-1, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado.

Por el municipio discurre parte de la línea de ferrocarril de cercanías C4-B, contando con una parada situada al sur del núcleo urbano. Por su parte, el municipio es atravesado de norte a sur, principalmente de forma soterrada, por la línea de tren de alta velocidad Madrid-Valladolid.

Respecto a las infraestructuras de servicios, Colmenar Viejo se abastece de agua para consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, desde la ETAP de Santillana y la ETAP de Colmenar Viejo. En cuanto al saneamiento, la mayoría de las aguas residuales generadas en el municipio se depuran en la EDAR Navarrosillos, ubicada en su propio término municipal.



En cuanto a la energía eléctrica, se localiza en el municipio la subestación eléctrica de Colmenar Viejo, ubicada al este del núcleo urbano, junto a la carretera M-607, y la subestación eléctrica Lavanderas, ubicada al oeste del núcleo urbano. La empresa encargada de la distribución en el municipio es i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, existiendo diversas líneas de alta tensión que atraviesan el municipio, entre las que destaca la línea de alta tensión de 400 kV, propiedad de Red Eléctrica, que discurre por el suroeste del término municipal.

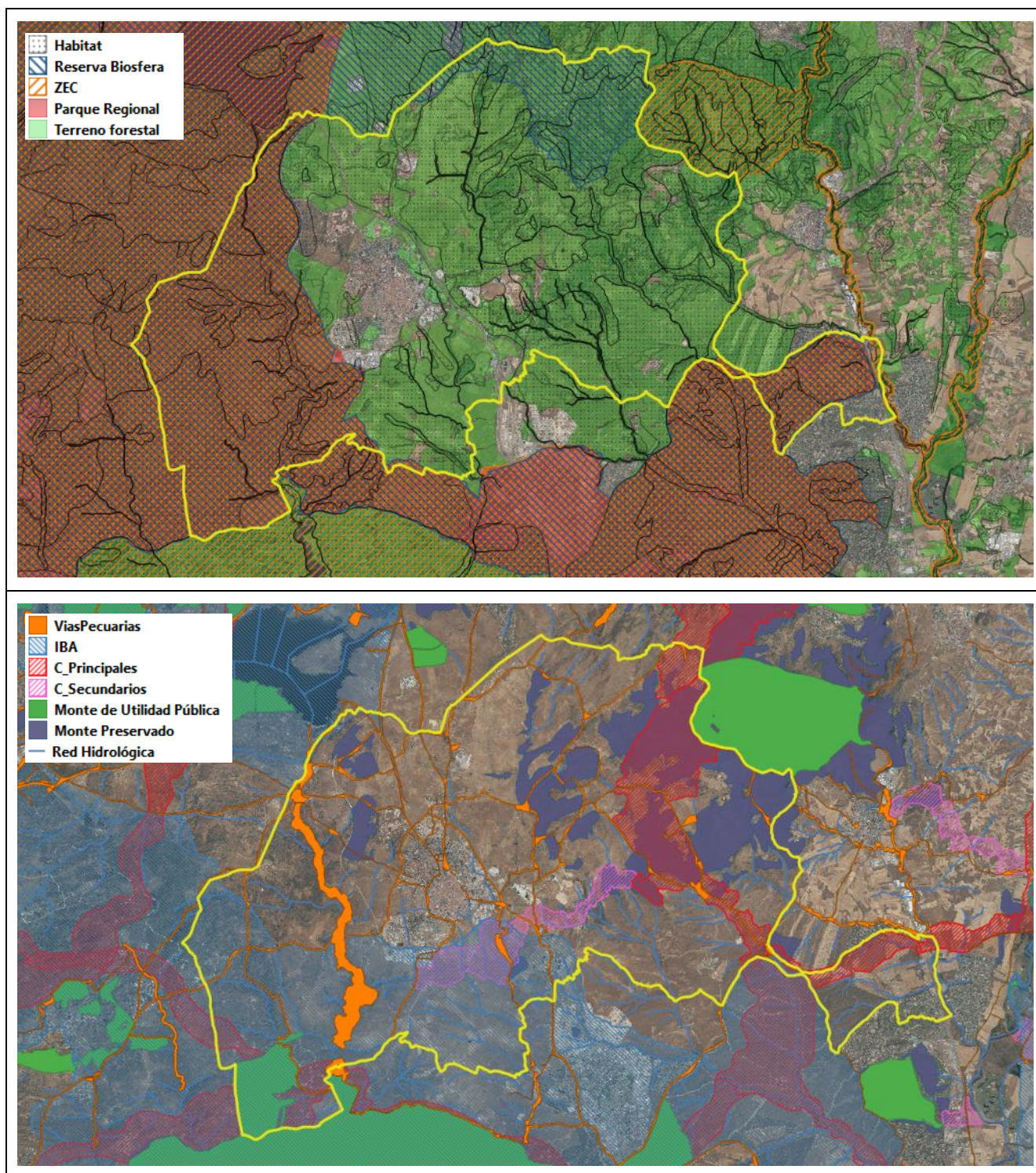
Entre otras cuestiones relevantes, cabe destacar la presencia en el término municipal de las Base militar logística de San Pedro, la Base de las Fuerzas Aeromóviles del Ejército de Tierra (FAMET), del vertedero de la Mancomunidad del Noroeste, de diversas plantas de depósito y clasificación de residuos, del radiofaro VOR/DME y de una importante planta de áridos y de hormigón.

Finalmente, en cuanto a los riesgos naturales existentes en el municipio que se analizan en el Documento Inicial Estratégico, pueden destacarse el riesgo de inundación en las proximidades del arroyo Tejada y del río Guadalix, la presencia de zonas de riesgo alto y muy alto de incendio forestal, pese a que el municipio no se incluye en las Zonas de Alto Riesgo de Incendio Forestal definidas por el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), o el elevado riesgo por la presencia de gas radón en el municipio, con superaciones de los niveles de referencia en un porcentaje significativo de los edificios residenciales.

En las siguientes imágenes, de elaboración propia, se muestra una síntesis de las principales afecciones ambientales presentes en el municipio:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestion/comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

2.3. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger de Colmenar Viejo aprobada definitivamente mediante los acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sus sesiones

celebradas el 10 de enero y 5 de julio de 2002, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 18 de julio de 2002 (en adelante PGOU02).

Los mencionados acuerdos establecían una serie de condiciones relativas a la subsanación de errores materiales y deficiencias detectadas y aplazaban la aprobación definitiva de los siguientes ámbitos de Suelo No Urbanizable sin Protección:

- N1 - Suelo de Orientación Ganadera
- N3 - Servicios Básicos de Carreteras
- N5 - Instalaciones especiales:
 - o N5/1 – Extracción de áridos
 - o N5/2 – Planta asfáltica
 - o N5/3 – Tubos Colmenar
 - o N5/4 – Planta de hormigonado
 - o N5/5 – Los Chortales

Con fecha 26 de diciembre de 2002 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acordó dar por subsanados los errores materiales y las deficiencias detectadas en el documento, si bien, mantiene el aplazamiento de la aprobación definitiva de los ámbitos señalados anteriormente (BOCM 29 de enero de 2003). En estos ámbitos resulta de aplicación el anterior Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo, que fue aprobado definitivamente el 5 de marzo de 1987 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 7 de marzo de 1987 (en adelante PGOU87).

Clasificación del suelo:

El PGOU02 dividía el término municipal en las siguientes clases de suelo:

Suelo urbano

A efectos de su ordenación y regulación normativa, el PGOU02 contempla las siguientes categorías de suelo urbano:

- Dentro del núcleo se distinguen aquellas zonas ya totalmente consolidadas (AO: Áreas de Ordenanza) de aquellas otras en proceso de consolidación reciente o no concluido totalmente (AE: Áreas de Ordenación Especial procedentes del PGOU87; API, Áreas de Planeamiento Incorporado para los Planes Parciales desarrollados o aprobados desde 1987; y UE, Unidades de Ejecución para áreas con necesidad de urbanización o equidistribución, y PA, Polígonos de Actuación en los que se señalan condiciones específicas de actuación).
- Al exterior del núcleo de Colmenar Viejo se clasifican como suelo urbano las distintas urbanizaciones legales existentes en el territorio municipal (UD: Urbanizaciones dispersas).

Suelo urbanizable

El PGOU02 proponía los siguientes sectores de suelo urbanizable programado, los cuales constituyen una única área de reparto:

- Sector 1 “La Maquinilla”, de uso mixto Residencial, Servicios y Comercial
- Sector 2 “El Pozanco”, de uso mixto Residencial y Servicios
- Sector 3 “Arroyo Espino, de uso mixto Residencial y Servicios
- Sector 4 “Las Adelfillas”, de uso mixto Residencial y Servicios



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

- Sector 5 “Las Amapolas”, de uso residencial unifamiliar
- Sector 6 “Alto Eugenio”, de uso residencial unifamiliar
- Sector 7 “Cerca de la Tejera”, de uso residencial unifamiliar
- Sector 8 “Navallar”, de uso mixto residencial
- Sector 9 “Camino de Lavanderas”, de uso mixto residencial
- Sector 10 “Castillejos”, de uso industrial

Por su parte, se proponen tres áreas de reparto de suelo urbanizable no programado, denominadas “La Estación”, “Huerto Morando” y “La Tejera”.

Suelo no urbanizable

Constituye el suelo no urbanizable del PGOU02 los terrenos que deben ser excluidos temporal o definitivamente de la implantación de usos urbanos. En función de sus valores y características, y con objeto de determinar el régimen aplicable en relación con las mismas se divide en Suelo No Urbanizable, y Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes áreas:

- N1 Suelo de Orientación Ganadera
- N3 Servicios Básicos y de Carretera
- N4 Instalaciones de Defensa
- N5 Instalaciones Especiales

Por su parte, el Suelo No Urbanizable de Protección Especial se divide en las siguientes áreas:

- A1 Reserva Natural Integral
- A2 Reserva Natural Educativa
- B1 Parque Comarcal Agropecuario Protector
- B2 Parque Comarcal Agropecuario Productor
- B3 Parque Comarcal Agropecuario a Regenerar
- MP Montes Preservados
- VP Vías Pecuarias
- ARQ Zonas de Protección Arqueológica
- P1 Protegido de Alto Valor Ecológico
- P4 Protegido de Dehesas
- P5 Protegido de Interés Paisajístico
- P6 Protegido de Ribera y Ecológica
- P7 Protegido de Interés Cultural

Tal y como se ha señalado anteriormente, la aprobación definitiva de las áreas N1, N3 y de las instalaciones especiales N5/1, N5/2, N5/3, N5/4 y N5/5 se encuentra aplazada, por lo que resulta de aplicación en PGOU87.

Modificaciones del planeamiento vigente

De acuerdo con la información obrante en la Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional - GDUR, se observa que el PGOU02 ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales y subsanaciones de errores materiales:



- Modificación Puntual del Plan General referida a la normativa Urbanística: Uso Global Comercial. Aprobada el 27 de julio de 2004 (BOCM 19 de agosto de 2004)
- Corrección de error material en lo que se refiere a la ordenanza sobre retranqueo lateral de las edificaciones en el AO-4/6: El Vivero – Ciudad Jardín. Aprobada el 27 de febrero de 2020 (BOCM 20 de marzo de 2020)

Por su parte, con fecha 29 de enero de 2004, el Ayuntamiento de Colmenar Viejo aprobó definitivamente la delimitación de las redes generales y supramunicipales en los suelos urbanizables programados del Plan General. Dicha delimitación ha sido objeto de diversas modificaciones aprobadas en los años 2010, 2012, 2014, 2015 y 2020.

Grado de desarrollo del planeamiento vigente

Según se indica en el apartado 6.4 de la Memoria de información, el suelo urbano del PGOU02 está desarrollado prácticamente en su totalidad, encontrándose ejecutadas 3.193 de las 3.770 viviendas previstas en los ámbitos de esta clase de suelo.

Respecto del suelo urbanizable programado, se indica en la Memoria de información que, a la fecha de su elaboración se han aprobado definitivamente los correspondientes planes parciales de 7 de los 10 sectores previstos (S1, S2, S3, S4, S6, S7 y S8), encontrándose todos ellos urbanizados. Por su parte, se indica que los correspondientes planes parciales de los sectores S5 y S9 se encuentran en tramitación. En cuanto al número de viviendas ejecutadas, se señala en el citado apartado 6.4 que, de las 6.022 viviendas previstas en el suelo urbanizable programado, se encuentran ejecutadas 2.393.

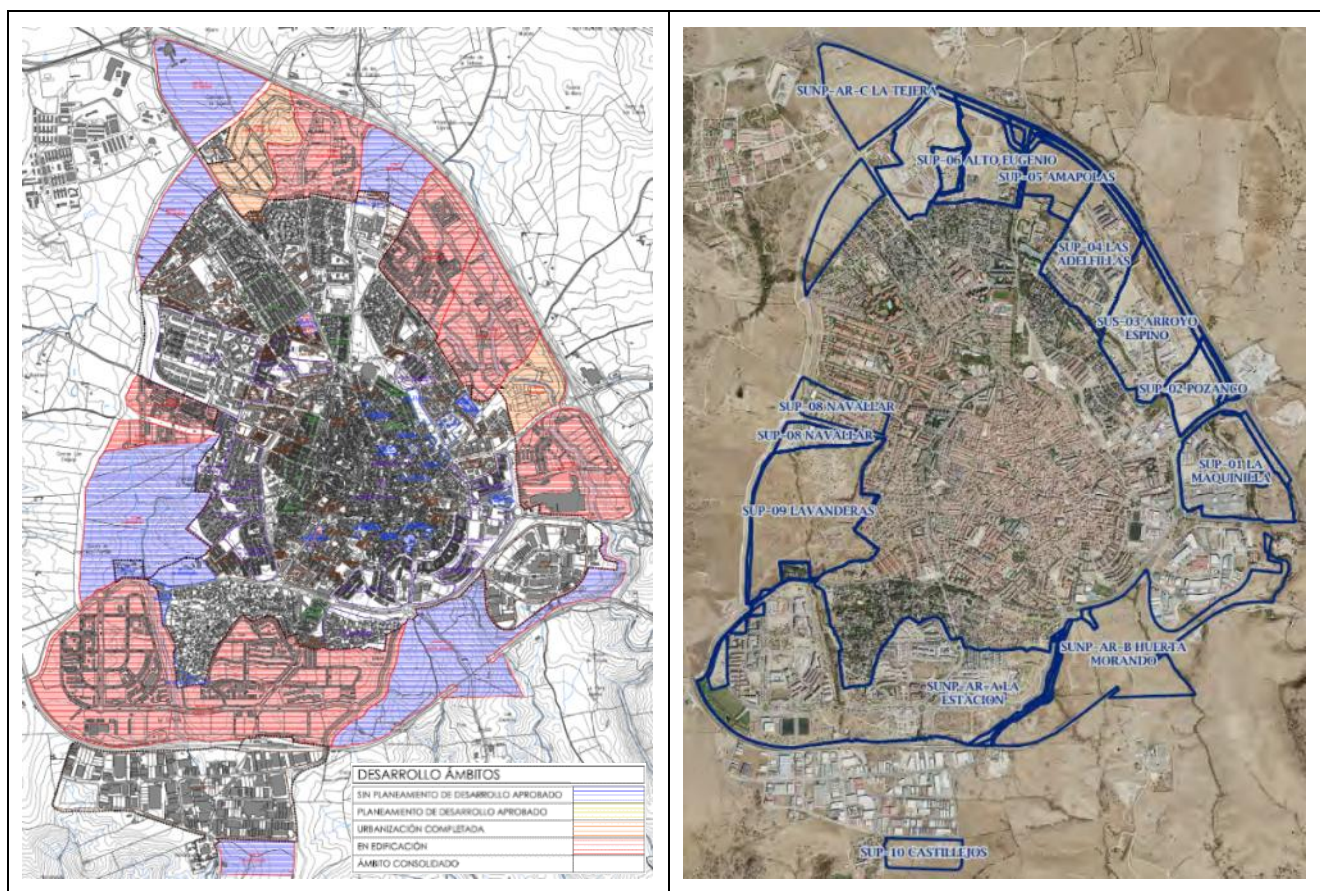
En cuanto al suelo urbanizable no programado, se ha aprobado definitivamente el Plan de sectorización con ordenación pormenorizada del sector “La Estación”, cuyo grado de desarrollo es elevado, encontrándose ejecutadas 2.543 viviendas de las 3.115 viviendas previstas. Por su parte, se señala en la Memoria de información que el Plan de Sectorización del área de reparto “Huerto Morando” se encuentra en fase inicial de su tramitación, contemplando un total de 1.165 viviendas, mientras que el área de reparto “La Tejera” no ha iniciado su desarrollo.

De acuerdo con los datos anteriores, se han ejecutado en los ámbitos de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable programado y no programado del PGOU02 un total de 8.129 viviendas de las 14.072 viviendas previstas, por lo que queda pendiente la ejecución de 5.943 viviendas (42%). No obstante, para obtener la capacidad residencial del planeamiento vigente habría que añadir a este número de viviendas las que puedan ejecutarse en los solares del suelo urbano de ejecución directa, las cuales no han sido cuantificadas en el Avance.

En las siguientes imágenes, extraídas del plano I.8 del Avance y del apartado 6 de la Memoria de ordenación, puede observarse el grado de desarrollo del PGOU02.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestion/comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**



Cabe señalar que en la primera de las imágenes figuran los sectores SUP-2 y SUP-7 como sectores con la urbanización completada, si bien, en el apartado 8.3 de la Memoria de ordenación se indica que las obras de urbanización de los mismos están pendientes de culminar.

Por su parte, se describen en el apartado 6.1.5 de la Memoria de información del Avance los diversos Planes Especiales que han sido aprobados durante la vigencia del PGOU02, de entre los que pueden destacarse los Planes Especiales para la ampliación de la EDAR de Navarrosillos, el Plan Especial para la implantación de una Subestación Transformadora en el sector 9 “Lavanderas”, el Plan Especial de mejora y extensión del vertedero de controlado de residuos urbanos, los Planes Especiales para la implantación de la nueva estación de tratamiento de agua potable y su posterior ampliación, o el Plan Especial para adecuar la calificación de parte de la Vías Pecuarias situadas en el núcleo urbano.

Resumen de superficies

El siguiente cuadro, elaborado a partir de los datos que figuran en los apartados 6.2 y 6.3 de la Memoria de información del Avance, muestra la división del término municipal en las distintas clases de suelo que contemplaba el PGOU04 en el momento de su aprobación, así como el número de viviendas estimadas a techo de planeamiento:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1001043873437273106741

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				Nº Viviendas estimadas
		PARCIAL	%	TOTAL	%	
Suelo urbano				630 Has	3,45	16.700
Suelo urbanizable	Programado	268 Has	1,47	494 Has	2,71	5.800
	No programado	226 Has	1,24			2.000
Suelo no urbanizable				17.126 Has	93,84	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				18.250 Has	100%	24.500

Por su parte, se muestra en el siguiente cuadro las superficies que se consideran en el Avance para cada clase de suelo en la Alternativa cero, o de no actuación, que debe corresponderse con el Planeamiento vigente en su estado actual, mostrando los datos de viviendas pendientes de ejecutar:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				Nº Viviendas pendientes
		PARCIAL	%	TOTAL	%	
Suelo urbano				1.212,75 Has	3,45	5.513*
Suelo urbanizable				42,20 Has	2,71	430
Suelo no urbanizable				17.029,39 Has	93,84	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				18.284,34 Has	100%	5.943*

* Tal y como se ha señalado anteriormente, faltan por considerar las viviendas potenciales en solares vacantes del suelo urbano consolidado.

Cabe señalar que el Avance no detalla el criterio considerado para determinar los terrenos que se incluyen en cada una de las clases de suelo de la Alternativa cero. No obstante, en el cuadro de superficies comparativo entre las diferentes alternativas, se observa que las 42,20 has. de suelo urbanizable se corresponden con el área de reparto de suelo urbanizable no programado denominado “La Tejera”, por lo que el resto del suelo urbanizable (programado y no programado) del PGOU02 se incluiría en el suelo urbano. En este sentido, se entiende que únicamente se deben incluir en el suelo urbano los sectores completamente desarrollados, manteniendo en el suelo urbanizable a los sectores sin desarrollar. El resto del término municipal que no sea suelo urbano debería considerarse como suelo no urbanizable.

Asimismo, cabe señalar que estas superficies no coinciden con las que se incluyen para el planeamiento vigente en el cuadro del Anexo I de la Memoria de ordenación, en el cual se consideran 721 Has para el suelo urbano y urbanizable en tramitación (sectores SUP 5, 9, 10 y ARUNP-B), 509 Has para el suelo urbanizable y 17.053 Has para el suelo no urbanizable.

2.4. Objetivos del Plan General que se propone

El apartado 5 de la Memoria de ordenación describe los objetivos generales del nuevo Plan General, de los cuales pueden destacarse los siguientes:

- Mantener el modelo urbanístico del suelo urbano y urbanizable del PGOU02, ajustando algunas de sus determinaciones para que se alineen con las del nuevo Plan General.

- Establecer las precisas condiciones de ordenación de los ámbitos de suelo urbano del PGOU02 que no han sido desarrollados.
- Establecer las reservas de suelo necesarias para cubrir los déficits detectados respecto de las distintas categorías de dotaciones.
- Establecer las determinaciones de ordenación del ámbito de suelo urbanizable no programado del PGOU 02 denominado “La Tejera”.
- Delimitar un nuevo suelo urbanizable para uso productivo y tecnológico de cierta entidad a fin de conseguir un modelo urbano sostenible al conseguir un mayor equilibrio entre los usos residencial y productivo.
- Mejorar el sistema de vías pecuarias proponiendo trazados alternativos a los actuales en las zonas donde existen conflictos con la red viaria consolidado.
- Mejorar la red ciclable y peatonal del medio urbano y natural.
- Redactar un inventario de instalaciones en el suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado de forma que se documenten y regulen estos elementos.
- Reservar el suelo necesario para la ampliación de carriles de la carretera M-607.
- Establecer un ordenamiento que posibilite la mezcla de usos, generando una estructura urbana cohesionada, interconectada y sostenible, reduciendo los desplazamientos motorizados y favoreciendo la lucha contra el cambio climático.
- Delimitar “Áreas preferentes de renovación y cambio de uso” (ARUs) para el fomento de la mejora de determinados ámbitos.
- Incorporar en la trama futura el área terciaria correspondiente a la “Ciudad del automóvil”, con aplazamiento de su aprobación definitiva, y un nuevo suelo de uso productivo-dotacional colindantes con la urbanización Punta Galea.
- Mejorar las condiciones paisajísticas del medio urbano.
- Mejorar el casco antiguo.
- Posibilitar la implantación de viviendas de diverso tamaño y tipología, para dar respuesta habitacional a la amplitud de tipologías familiares y niveles sociales de la población actual, especialmente en el centro urbano.

2.5. Alternativas consideradas en el Avance

De acuerdo con el apartado 4.2.3 del Documento Inicial Estratégico, se han planteado en el Avance las siguientes alternativas de ordenación:

Alternativa cero

La alternativa cero, o de no actuación, supone mantener la ordenación establecida en el PGOU02 vigente, cuya potencialidad de nuevas viviendas sin ejecutar se cuantifica en aproximadamente 7.000 unidades. Según se indica, esta alternativa debe rechazarse porque no resuelve los problemas de movilidad y actividad social y económica en el casco tradicional, ni permite el reequilibrio dotaciones en el casco ni su adecuada relación con el entorno urbano, perpetua la distorsión en la relación residencia-empleo-ocio, y dificulta la correcta aplicación del régimen jurídico urbanístico del suelo no urbanizable.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

Alternativa 1: "Crecimiento residencial oeste"

Esta alternativa propone un crecimiento para uso residencial en los bordes oeste y norte del núcleo urbano, con una capacidad residencial que varía entre las 6.500 y 9.000 viviendas en función de la densidad elegida.

Alternativa 2: "Crecimiento actividades tecnológicas noreste"

Esta alternativa propone un desarrollo de actividades económicas localizado al este de la carretera M-607, de tamaño suficiente para resolver la necesidad de empleo en la ciudad. Según se indica, su posición alejada del núcleo es adecuada para evitar la incompatibilidad de las viviendas con las actividades económicas, cuyos regímenes de funcionamiento son diferentes.

Alternativa 3: "Crecimiento actividades tecnológicas sureste"

Esta alternativa propone un desarrollo de actividades económicas y dotacionales al sur del núcleo urbano, un enclave singular para la ampliación de la zona de concesionarios de vehículos localizada junto a la carretera M-607, y un área de actividades económicas de escala reducida en el frente de la autovía A-1, junto al desarrollo residencial propuesto en el municipio de Algete y cuya conexión con la autovía debe atravesar necesariamente esta parte del municipio.

Alternativa 4: "Crecimiento reducido. Actividades tecnológicas sureste contenida, acceso norte"

Esta alternativa propone una variante de la alternativa 3, de dimensión más reducida, proponiendo un área de crecimiento de uso residencial al noroeste del casco, al igual que en las alternativas 0 y 1, los sectores tecnológicos situados al sureste del núcleo, en menor dimensión que en la alternativa 3, y los sectores terciarios situados junto a las carreteras M-607 y A-1 que también se proponían en la alternativa 3.

Alternativa 5: Alternativa seleccionada

Esta alternativa considera los aspectos positivos y negativos de las anteriores alternativas, proponiendo los siguientes suelos de crecimiento:

- Un área situada al norte del núcleo urbano coincidente con el ámbito de suelo urbanizable no programado "La Tejera" del PGOU02, para el uso residencial.
- Un área situada al sur del núcleo urbano para el uso de actividades económicas, optándose por una variante del área propuesta para las alternativas 3 y 4.
- Un área situada al oeste de la carretera M-607 y ocupada por las instalaciones de concesionarios de vehículos (ciudad del automóvil), para dotar al área de los usos dotacionales de los que carece y mejorar las actividades que se desarrollan.
- Un área situada al este de la carretera A-1, al sur de la urbanización Punta Galea, adecuada para un uso de actividades económicas de servicios.

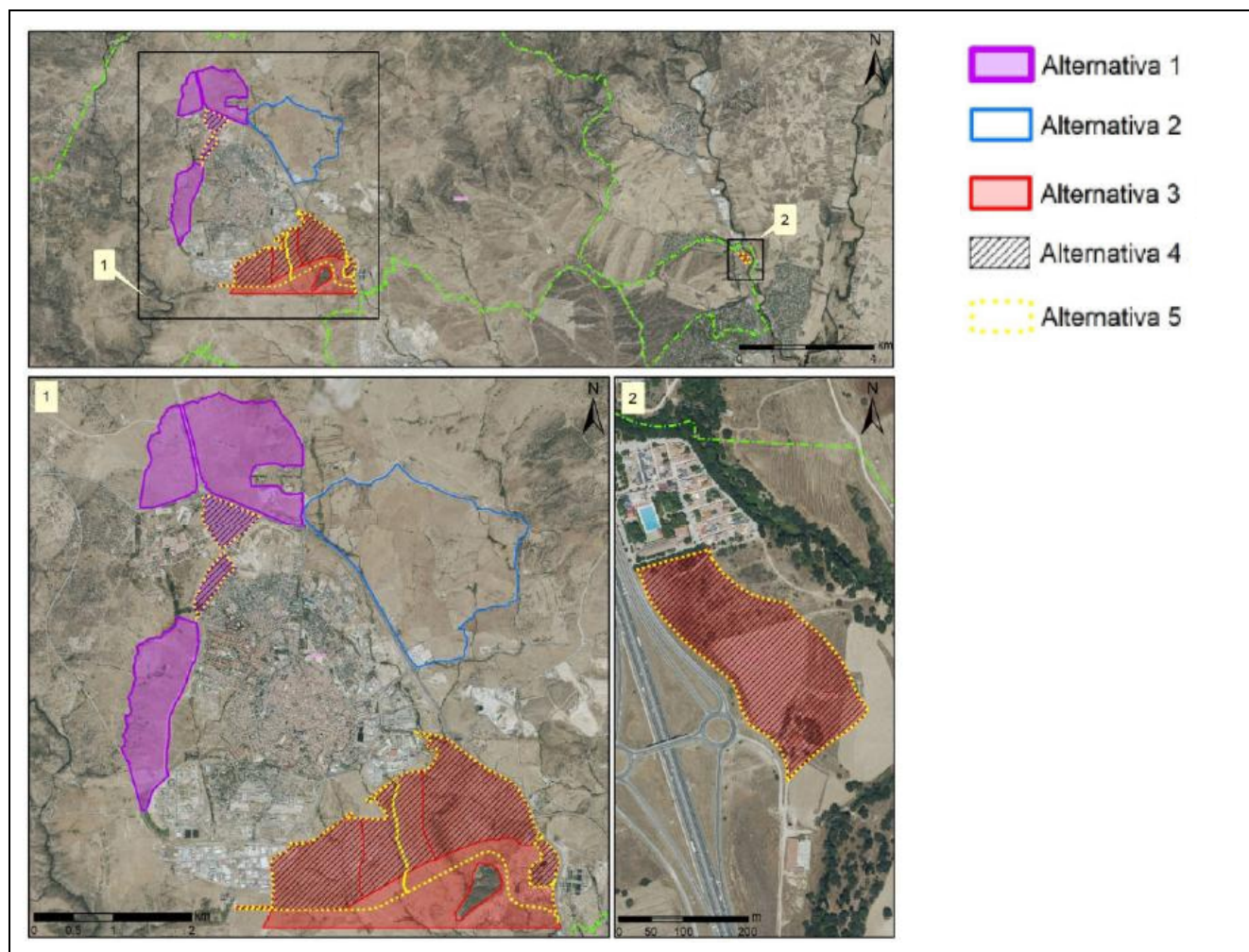
Resumen de superficies de las alternativas consideradas:

El siguiente cuadro, incluido en Documento Inicial Estratégico, resume las superficies propuestas por las distintas alternativas para cada clase y categoría de suelo:



		Alternativa 0 "Cero"	Alternativa 1 Residencial O	Alternativa 2 Act. Tecnol. NE	Alternativa 3 Act. Tecnol. SE	Alternativa 4 Red. Act. Tec. SE	Alternativa 5 (Seleccionada)
Suelo urbano	Consolidado (SUC)	10.306.658	10.306.658	10.306.658	10.306.658	10.306.658	10.306.658
	No consolidado (SUNC)	1.820.833	1.820.833	1.820.833	1.820.833	1.820.833	1.820.833
	Total SU	12.127.491	12.127.491	12.127.491	12.127.491	12.127.491	12.127.491
Suelo urbanizable	S-A (1) (LA TEJERA)	421.962	421.962	0	0	421.962	421.962
	S-B (RESIDENCIAL)	0	1.232.194	0	0	0	0
	S-C (RESIDENCIAL)	0	614.063	0	0	0	0
	S-D (RESIDENCIAL)	0	1.577.564	0	0	0	0
	S-E (TECNOL. NE)	0	0	4.059.647	0	0	0
	S-F (TECNOL. SE)	0	0	0	1.401.332	1.401.332	0
	S-G (TECNOL. SE)	0	0	0	934.886	934.886	0
	S-H (TECNOL. SE)	0	0	0	1.055.648	1.055.648	0
	S-I (TECNOL. SE)	0	0	0	2.098.412	0	0
	S-J (4) (TERCIARIO A-1)	0	0	0	53.360	53.360	53.360
	S-K (5) (C.AUTOMÓVIL)	0	0	0	146.361	146.361	146.361
	S-L (2) (TECNOL G-1 Y G-2)	0	0	0	0	0	2.437.934
	S-M (3) (TECNOL G-2)	0	0	0	0	0	1.721.040
	Total SUZ	421.962	3.845.783	4.059.647	5.689.999	4.013.549	4.780.657
Suelo no urbanizable	Por legislación sectorial	82.787.521	82.787.521	82.787.521	82.787.521	82.787.521	82.787.521
	Por planeamiento	87.506.394	84.082.573	83.868.709	82.238.357	83.914.807	83.147.699
	Total SNUP	170.293.915	166.870.094	166.656.230	165.025.878	166.702.328	165.935.220
Total término municipal		182.843.368	182.843.368	182.843.368	182.843.368	182.843.368	182.843.368

Por su parte, en la siguiente imagen se muestran los crecimientos propuestos para cada una de las alternativas consideradas:



Selección de alternativas

El Documento Inicial Estratégico realiza un análisis de las afecciones que producen las diferentes alternativas en cada una de las variables consideradas (vegetación, fauna, hidrología, patrimonio, acústica, etc.) concluyendo que la Alternativa 5 es la que resulta más favorable desde el punto de vista ambiental y la que mejor satisface el cumplimiento de los objetivos del nuevo Plan General.

2.6. Descripción de la alternativa seleccionada. Alcance del Avance del Plan General

El Avance del Plan General clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases y categorías:

SUELO URBANO

De acuerdo con el apartado 8.3 de la Memoria de ordenación, el suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

El Suelo urbano consolidado, que incluye:

- Todo el suelo urbano así clasificado por el PGOU02, incluyendo los ámbitos de suelo urbano no consolidado (unidades de ejecución y polígonos de actuación y expropiación) que han culminado su desarrollo o bien que están pendientes de su culminación, principalmente por estar en fase de ejecución de obras de urbanización, los cuales se enumeran a continuación:
 - UE 3/1 C/ Teófilo Arranz
 - UE 8/1 Campo de Fútbol
 - PA 11/3 San Sebastian / El Pino
 - PA 11/4 Los Encierros
 - UE 11/5 Navalaosa B
 - PA 11/6 Plaza de la Antigua Gasolinera
 - UE 11/7 DIPRIFE
 - UE 11/8 Navalaosa A
 - UE 13/1 Sierra Nevada
 - PA 14/1 Libertad/La Maquinilla
 - UE 14/2 La Huerta de la Magdalena
 - PA 14/4 El Guindo/Virgen de Lourdes
 - UE 20/1 San Crispín/Los Nardos
 - UE 40/1 La Pesadilla

De acuerdo con el apartado 7.2.5.1 de la Memoria de ordenación, se delimitan en el Casco Histórico un total de 12 Áreas de Regeneración Urbana (ARUs) que se corresponden a espacios vacíos, sin edificar o escasamente edificados, o con edificaciones antiguas o de escasa entidad que se desarrollarán mediante Actuaciones de Dotación. No se ha localizado en el expediente la regulación detallada y los parámetros urbanísticos de aplicación a estas áreas.

- El suelo correspondiente a sectores de suelo urbanizable programado o no programado del PGOU02, con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, culminada su reparcelación y que se encuentran urbanizados o en fase de urbanización. Los sectores incluidos son los siguientes: SUP 1 La Maquinilla, SUP 2 El Pozanco, SUP 3 Arroyo Espino, SUP 4 Las Adelfillas, SUP 6 Alto Eugenio, SUP 7 Cerca Tejera, SUP 8 Navallar y AR UNP A



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

La Estación. Según se señala en dicho apartado, los sectores SUP 2 y SUP 7 están pendientes de culminar las obras de urbanización.

Y el Suelo urbano no consolidado y urbanizable en tramitación, que incluye:

- Unidades de ejecución y polígonos de actuación y expropiación del PGOU02 que no han iniciado su tramitación y que se recogen con su misma clase de suelo. Los principales parámetros urbanísticos de los ámbitos incluidos en esta categoría, obtenidos del cuadro que figura en el Anexo I de la Memoria de ordenación, son los siguientes:

DENOMINACIÓN	Uso predominante	SUP (m²)	Edificabilidad Total (m²)	Nº Viviendas
PA 11/1 Molino	Residencial	2.878	3.454	35
PA 11/2 Matadero	Residencial	4.927	5.912	59
UE 14/3 Huertas/Santa Ana	Residencial	4.857	4.808	60
UE 16/1 Portillo	Residencial	19.911	2.987	7
UE 16/2 Gardenias	Residencial	13.819	6.910	21
UE 17/1 La Elevadora	Terciario	47.486	28.009	49
TOTAL		93.878	52.080	231

Se señala en el Avance que, en el caso de que en alguno de estos ámbitos puedan darse las condiciones del suelo urbano consolidado podrán definirse como actuaciones de dotación, siendo sus parámetros urbanísticos, en principio, similares a los establecidos en el PGOU02. Asimismo, se indica que, en las siguientes fases del Plan General se decidirá la oportunidad de establecer para alguno de estos suelos, su ordenación pormenorizada. A este respecto, el citado cuadro del Anexo I de la Memoria de ordenación señala que el Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de los ámbitos PA 11/1 y PA 11/2, siendo necesario para el desarrollo del resto de ámbitos tramitar el correspondiente plan parcial.

- Ámbitos de suelo urbanizable del PGOU02, cuyo planeamiento de desarrollo se encuentran en diferentes fases de tramitación y que previsiblemente van a desarrollarse en paralelo con las fases iniciales de tramitación del nuevo Plan General y que, una vez aprobada su ordenación pormenorizada, está será incorporada al mismo. Los principales parámetros urbanísticos de los sectores incluidos en esta categoría, obtenidos del cuadro que figura en el Anexo I de la Memoria de ordenación, son los siguientes:

DENOMINACIÓN	Uso predominante	SUP (m²)	Edificabilidad Total (m²)	Nº Viviendas
SUP 5 Las Amapolas	Residencial	162.430	48.028	296
SUP 9 Lavanderas	Residencial	560.477	191.891	1.781
SUP 10 Castillejos	Industrial	101.617	49.052	-
AR UNP B Huerto Morando	Residencial	600.278	205.071	1.165
TOTAL		1.424.802	494.042	3.242

Según se señala en el Avance, en el caso de que no se alcanzase la aprobación definitiva del plan parcial de alguno de estos sectores, se incorporarían en el Plan General como suelos urbanizables.

Por su parte, en el citado cuadro del Anexo I de la Memoria de ordenación figuran una serie de ámbitos denominados “de renovación y cambio de uso”, cuyo objeto, según el apartado 5 de la Memoria de ordenación, que se refiere a los objetivos generales del Plan General, es mejorar su integración en el

medio urbano y en el paisaje, posibilitando usos terciarios, dotacionales y residenciales, interviniendo sobre la ordenación y la normativa aplicable. No se ha localizado en el Avance una descripción detallada de estos ámbitos, en la que se señale, entre otras cuestiones, la categoría de suelo urbano a la que pertenecen. No obstante, a la vista tanto del cuadro de superficies del Anexo I como del cuadro resumen de las alternativas propuestas, se entiende que se incluyen en el suelo urbano no consolidado.

Se muestran a continuación los parámetros urbanísticos que se incluyen en el citado cuadro del Anexo I:

DENOMINACIÓN	Uso existente	Nuevos usos	Superficie (m²)	Nº Viviendas
P.I. La Mina	Industrial	Industria limpia / TC	243.540	0
P.I. Agrop. (AE-33)	Industrial	Dotacional / TC / Res	54.811	110
Prado Tito (API-66)	Industrial	Dotacional / TC / Res	3.203	16
Naves AO7	Industrial	Dotacional / TC / Res	3.175	16
Parc. C/ Ganaderos	Dotacional	Residencial	572	3
TOTAL			305.301	145

Se señala en el cuadro que para el desarrollo de los ámbitos “P.I. La Mina” y “P.I Agrop. (AE-33)” es necesaria la tramitación de un Plan Especial / Plan Parcial de Reforma Interior, mientras que para el resto de ámbitos se incluirá en el Plan General su ordenación pormenorizada.

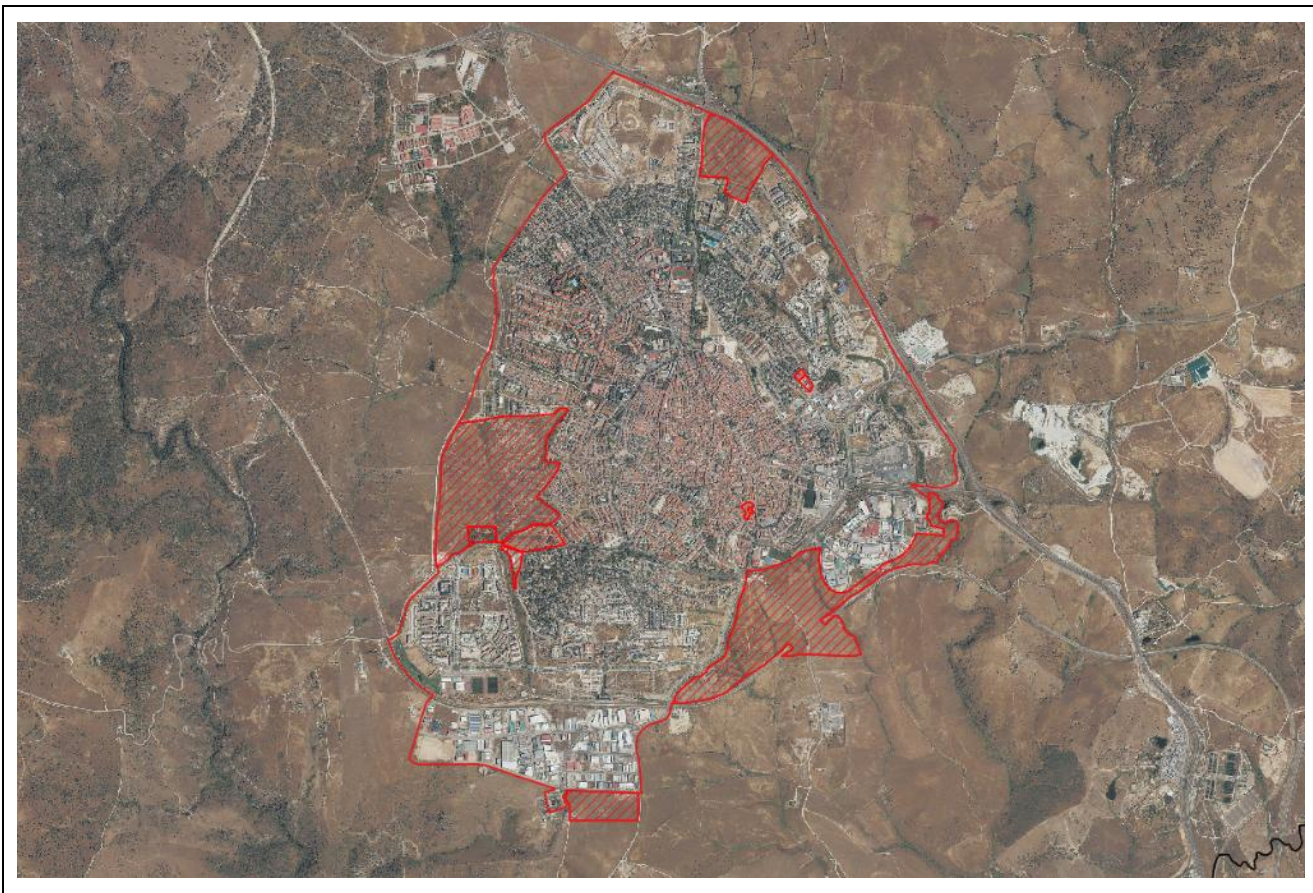
Asimismo, se incluyen en el suelo urbano a las denominadas urbanizaciones dispersas. A este respecto, se indica en el apartado 7.2.5.4 de la Memoria de ordenación, que la urbanización Ciudadcampo no se encuentra recepcionada, existiendo deficiencias que lo impiden, referidas a pavimentación, servicios urbanos, etc. Por ello, se señala que en siguiente fase del Plan General, se analizará la posible solución a este problema, recogiendo en el texto normativo y de viabilidad económica las consideraciones precisas.

Finalmente, en cuanto a la superficie del suelo urbano, de acuerdo con los datos que figuran en el mencionado cuadro del Anexo I de la Memoria de ordenación, esta clase de suelo ocupa un total de **12.127.491 m²**, de los cuales 10.303.510 m² corresponden a la categoría de suelo urbano consolidado y los restantes 1.823.981 m² corresponden al suelo urbano no consolidado, el cual englobaría a los ámbitos del PGOU02 que no han sido desarrollados (93.878 m²), al suelo urbanizable en tramitación (1.424.802 m²) y a los ámbitos de renovación y cambio de uso (305.301 m²). Cabe señalar que estas superficies difieren ligeramente de las incluidas en el cuadro resumen de las alternativas propuestas del Documento Inicial Estratégico para la alternativa seleccionada.

Se muestra en la siguiente imagen de elaboración propia, realizada a partir de la cartografía digital aportada y la ortofoto del año 2025, el perímetro del suelo urbano y la localización de los terrenos categorizados como “Suelo urbano no consolidado y urbanizable en tramitación”:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/verificacion>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

SUELO URBANIZABLE

De acuerdo con el apartado 8.2 de la Memoria de ordenación, el Avance del Plan General únicamente contempla en esta clase de suelo a terrenos incluidos en la categoría de suelo urbanizable sectorizado:

Suelo urbanizable sectorizado:

En total, se proponen los siguientes cinco sectores, uno de uso global residencial, dos de uso global tecnológico, uno de uso global terciario-dotacional y el sector restante de uso global terciario:

- **Sector 1 “La Tejera”:** Se trata de un sector discontinuo de uso global residencial situado en el extremo noroeste de la trama urbana, cuya delimitación coincide con la establecida por el PGOU02 para el área de suelo urbanizable no programado denominada “La Tejera”.
- **Sector 2 “Arroyo Tejada”:** Sector de uso global tecnológico que supone el crecimiento sureste del área urbana, situándose entre la carretera M-607, el límite del ámbito de suelo urbanizable no programado “Huerto Morando” y del sector 3 “Arroyo de a Canaleja” del PGOU02.
- **Sector 3 “Arroyo Canaleja”:** Este sector de uso global tecnológico se delimita colindantes con el sector 2 para completar el crecimiento sur, de carácter productivo, que propone el Plan General.
- **Sector 4 “El Casetón”:** Este sector de uso global terciario-dotacional se delimita en colindancia con la urbanización Punta Galea y en el entorno de la urbanización Valdelagua, en el extremo este del término municipal junto a la autovía A-1.

- **Sector 5 “Ciudad del Automóvil”:** Este sector se corresponde con el enclave terciario existente situado junto a la carretera M-607, cuya configuración y superficie edificable proviene de las distintas autorizaciones a las que se ha visto sometido: Autorización COPLACO de 1969, Modificación Puntual del PGOU de 1987 y Proyecto de Actuación Especial de 2019. Se delimita el sector para integrar este enclave con la zona de crecimiento propuesta en el Plan General, posibilitar el crecimiento de las actuales edificaciones y mejorar el sistema de redes públicas.

Se muestran en el siguiente cuadro los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable propuestos, los cuales se han obtenido de los datos que figuran en el citado apartado 8.2 de la Memoria de ordenación:

DENOMINACIÓN	Uso Global	SUP (m²)	Coef. Edificabilidad (m²e/m²)	Edificabilidad total (m²)	Nº Viviendas
S-1 “La Tejera”	Residencial	421.962	0,17	71.734	332
S-2 “Arroyo Tejada”	Tecnológico	2.437.934	0,37	902.036	-
S-3 “Arroyo Canaleja”	Tecnológico	1.721.040	0,37	636.785	-
S-4 “El Casetón”	Terciario-Dotacional	53.360	0,30	16.008	-
S-5 “Ciudad del Automóvil”	Terciario	146.361	0,37	54.154	-
TOTAL		4.780.657		1.680.716	332

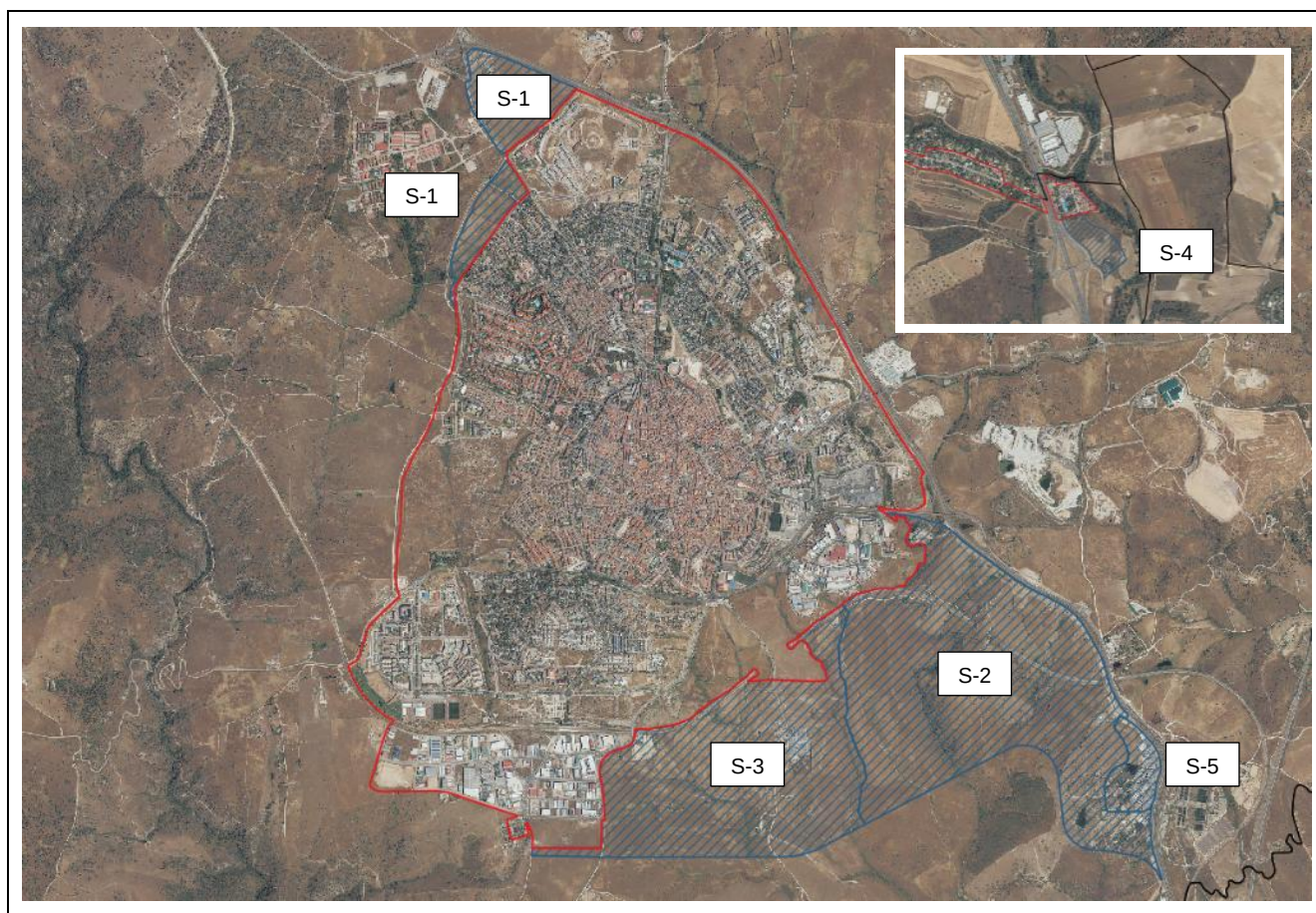
Según se señala en el mencionado apartado, los coeficientes de edificabilidad indicados son aproximados, concretándose las intensidades finales en fases posteriores del Plan General, tras el análisis detallado de los distintos suelos y su capacidad de acogida.

Conforme se indica en el cuadro de superficies del Anexo I de la Memoria de ordenación, el Plan General no incluye la ordenación pormenorizada de ninguno de los sectores propuestos, por lo que es necesario para su desarrollo la tramitación del correspondiente plan parcial.

A continuación, se muestra la localización de los sectores de suelo urbanizable propuestos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**



Suelo urbanizable no sectorizado:

Tal y como se ha señalado anteriormente, el Avance no prevé terrenos incluidos en esta categoría de suelo urbanizable.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Se indica en el apartado 8.1 de la Memoria de ordenación que la categorización del suelo no urbanizable de protección se establece de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, distinguiendo a los terrenos protegidos por la legislación sectorial y a los que el planeamiento urbanístico considere necesario preservar:

Suelo no urbanizable de protección por legislación especial

El Avance contempla las siguientes categorías y subcategorías:

- **SNUP Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares:** Estos suelos se localizan en las zonas este y mayoritariamente en la oeste del término municipal, regulándose por la normativa del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Se proponen las siguientes subcategorías, que se corresponden con las establecidas en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional (PRUG):

- Subcategoría A1: Reserva Natural Integral
 - Subcategoría A2: Reserva Educativa
 - Subcategoría B1: Parque Comercial Agropecuario Protector
 - Subcategoría B2: Parque Comercial Agropecuario Productor
 - Subcategoría B3: Parque Comercial Agropecuario a regenerar
- **SNUP Espacio Protegido Red Natura 2000:** Que incluye la ZEC Cuenca del río Manzanares y la ZEC Cuenca del río Guadalix. La ZEC Cuenca del río Manzanares ocupa prácticamente los mismos terrenos que el Parque Regional, existiendo mínimas diferencias en su delimitación, mientras que la ZEC Cuenca de río Guadalix se localiza en el extremo este del municipio, siendo su superficie muy reducida.
 - **SNUP Montes protegidos de la Ley 16/95. Montes de Utilidad Pública:** Se corresponde con el Monte de Utilidad Pública nº 207 “El Cañaceral” ubicado al suroeste del término municipal.
 - **SNUP Montes protegidos de la Ley 16/95. Montes preservados:** Se corresponden a masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal situadas en el término municipal.
 - **SNUP Protección de cauces:** Se incluye en esta categoría la zona de dominio público hidráulico y servidumbre de todos los cauces que discurren por el término municipal. Cabe señalar que los terrenos cartografiados en los planos de ordenación en esta categoría de suelo no urbanizable se superponen con el suelo urbano y urbanizable.
 - **SNUP Catálogo de Embalses y Humedales:** incluye la mínima superficie de terrenos de los embalses de Santillana y El Pardo que pertenecen al término municipal de Colmenar Viejo. Asimismo, se incluyen los terrenos del humedal “Las Carboneras” situado al noroeste del municipio, que pese a estar pendiente de incluir en el Catálogo de humedales se trata de un punto estratégico para el refugio, alimentación y reproducción de algunas especies de fauna acuática.
 - **SNUP Vías Pecuarias:** Se incluye la red de vías pecuarias que discurre fuera de los suelos urbanos y urbanizables. A este respecto, se proponen en el Plan General trazados alternativos de las vías pecuarias donde existen conflictos con la red viaria consolidada.

Suelo no urbanizable de protección por planeamiento

El Avance contempla las siguientes categorías y subcategorías:

- **SNUP Valor cultural:** Se recogen en esta categoría del suelo no urbanizable de protección, los suelos correspondientes a bienes catalogados situados en esta clase de suelo, siendo los que ocupan mayor superficie los yacimientos arqueológicos (La Dehesilla, Fuente del Moro, Navalhija, Navavillar, etc.) y los bienes de interés industrial asociados a la minería (canteras de Navallar, complejo Peñaventor, etc.).
- **SNUP Alto valor ecológico:** Se protegen estas zonas por poseer interés en base a su vegetación, fauna, geomorfología e hidrología. Se delimitan dos zonas: Zona de encinares y enebros en la posición occidental falla del Guadarrama, y zona conocida como El Majuelo, situada junto al arroyo de la Tejada, asociada a un monte preservado.
- **SNUP Dehesas:** Se incluyen los terrenos que, poseyendo un valor ecológico medio, no incluyen ecosistemas suficientemente conservados, presentando, en cambio, áreas de alto o medio valor productivo e incluyendo ecosistemas parcialmente modificados por usos tradicionales del territorio. Del conjunto de suelos con esta protección, cabe destacar los ocupados por la Dehesa municipal “Navavillar” ubicada al noroeste del núcleo urbano, en los



que se propone llevar a cabo actuaciones de reforestación y de ampliación de las vías pecuarias.

- **SNUP Interés paisajístico:** se protegen varias zonas ubicadas en el extremo norte del municipio que, debido a su posición, altitud y características geológicas, las hace especialmente relevantes para la definición del paisaje del Colmenar Viejo.
- **SNUP Protección de ribera y ecológica:** Comprende los cauces, riberas y zonas húmedas asociadas a los principales arroyos del municipio que, además de su valor hidrológico e hidrogeológico, cuentan con valores ecológicos debido a la flora y fauna y a su función de corredores ecológicos.
- **SNUP En razón de su consideración como recurso natural:** Comprende aquellos terrenos no incluidos en las categorías anteriores y que cuentan con ciertos valores paisajísticos y forestales, preservándose como recurso natural de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Según se indica en el citado apartado 8.1 de la Memoria de ordenación, las distintas categorías se superponen en algunos casos, debiendo en tales circunstancias, aplicar las condiciones y limitaciones de cada una de las categorías superpuestas.

A continuación, se muestran en el siguiente cuadro las superficies que ocupan cada una de las categorías de suelo no urbanizable de protección señaladas, las cuales se han obtenido del apartado 8.1 y del cuadro de superficies del Anexo I de la Memoria de ordenación:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		SUPERFICIE
Suelo no urbanizable de protección por legislación especial	SNUP Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares	5.522 has
	SNUP Red Natura 2000: ZEC Cuenca del río Manzanares	5.471 has
	SNUP Red Natura 2000: ZEC Cuenca del río Guadalix	27 has
	SNUP Montes de Utilidad Pública	382 has
	SNUP Montes Preservados	2.660 has
	SNUP Protección de cauces	557 has
	SNUP Catálogo de Embalses y Humedales	3,5 has
	SNUP Vías Pecuarias	915 has
TOTAL SNUP por legislación especial		82.787.521 m ² *
Suelo no urbanizable de protección por planeamiento	SNUP Valor cultural	406 has
	SNUP Alto valor ecológico	1.085 has
	SNUP Dehesas	2.966 has
	SNUP Interés paisajístico	922 has
	SNUP Protección de ribera y ecológica	500 has
	SNUP En razón de su consideración como recurso natural	5.078 has
TOTAL SNUP por planeamiento		83.147.699 m ² *
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		165.935.220 m ²

* Tal y como se ha señalado anteriormente, existen categorías de suelo no urbanizable de protección que se superponen entre sí.

Cabe señalar que, a la vista de los planos de ordenación, existen categorías de suelo no urbanizable de protección por planeamiento que se superponen con las categorías de suelo no urbanizable de protección especial (por ejemplo, el "SNUP Valor cultural"), si bien, se entiende que esto no se refleja



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

en el cuadro de superficies del anexo I de la Memoria de ordenación, dado que el total de superficie del SNUP resulta del sumatorio directo de la superficie de cada grupo.

Por su parte, se grafían en el plano de Ordenación O.1G una serie de actuaciones específicas de protección ambiental en el suelo no urbanizable consistentes en definir una zona de protección paisajística localizada en la zona este del núcleo, una zona de suelos a regenerar localizada en el ámbito del vertedero, una zona donde llevar a cabo las actuaciones de reforestación exigidas en la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid y las compensaciones de suelo derivadas de la modificación del trazado de las vías pecuarias propuesto y la mejora y ampliación de las vías pecuarias en la Dehesa de Navalvillar. No se ha localizado en el documento la descripción detallada y la regulación de estas áreas.

CAPACIDAD RESIDENCIAL

Tal y como se ha señalado anteriormente, el Avance prevé en el suelo urbano no consolidado un total de 3.618 nuevas viviendas, de las cuales 231 proceden de las seis unidades de ejecución y polígonos de actuación y expropiación del PGOU02 no desarrollados, 3.242 de los cuatro sectores del PGOU02 no desarrollados y las 145 restantes de las cinco actuaciones de renovación y cambio de uso propuestas. Por su parte, el Avance prevé un total de 332 viviendas en el único sector de suelo urbanizable de uso residencial propuesto (S-1 "La Tejera"), por lo que resultan un total de 3.950 nuevas viviendas propuestas por el Avance para los nuevos desarrollos (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable).

Por su parte, se indica en el apartado 6.4 de la Memoria de información, que en el total de las unidades de ejecución y polígonos de actuación del PGOU02, quedan pendientes de ejecutar 492 viviendas, por lo que si restamos las 231 viviendas que se corresponden con los ámbitos no desarrollados e incorporados al suelo urbano no consolidado de la propuesta, resulta que quedan pendientes 261 viviendas en estos ámbitos ya desarrollados y que se incluyen en el suelo urbano consolidado del Avance. Por su parte, se indica en el citado cuadro que quedan pendientes de ejecutar 31 viviendas en las Áreas de Planeamiento Incorporado, 54 viviendas en las urbanizaciones dispersas, 1.553 viviendas en los sectores de suelo urbanizable programado ya desarrollados y 572 viviendas en el área de suelo urbanizable no programado ya desarrollada ("La Estación), todos ellos incluidos en el suelo urbano consolidado del Avance. De esta manera, se cuantifican en esta categoría de suelo urbano un total de 2.471 nuevas viviendas pendientes de ejecutar.

De esta manera, resulta una capacidad residencial total en los ámbitos señalados de **6.421 viviendas**, a las cuales habría que añadir para obtener la capacidad residencial total del Avance, las viviendas que pueden ejecutarse en otros solares vacantes del suelo urbano consolidado, las que resulten de los cambios de ordenación que, en su caso, se propongan, o del desarrollo de las doce Áreas de Regeneración delimitadas, las cuales no han sido cuantificadas en el documento.

RESUMEN DE SUPERFICIES

El siguiente cuadro de superficies de elaboración propia realizado a partir de los datos señalados anteriormente resume la superficie del término municipal que se destina a cada una de las clases y categorías de suelo:

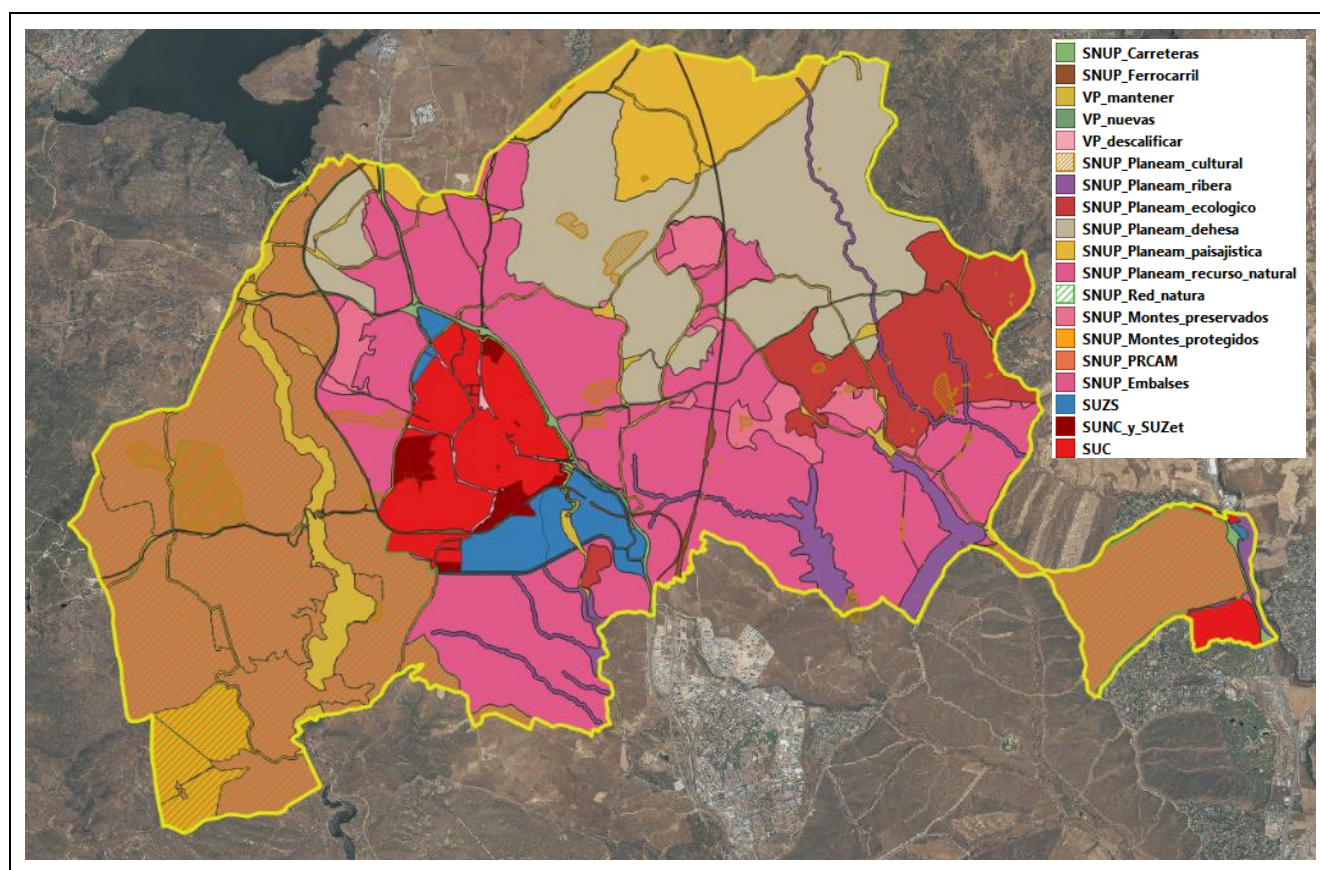


La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestion/comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				Nuevas viviendas
		PARCIAL (m²)	%	TOTAL (m²)	%	
Suelo urbano	Consolidado	10.303.510	5,64	12.127.491	6,63	2.471 viv*
	No consolidado	1.823.981	1,00			3.618 viv
Suelo urbanizable	Sectorizado	4.780.657	2,61	4.780.657	2,61	332 viv
	No sectorizado	-	0,00			-
Suelo no urbanizable	Protegido por legislación especial	82.787.521	45,28	165.935.220	90,75	-
	Protegido por planeamiento	83.147.699	45,47			
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				182.843.368	100%	6.421 viv*

* No se han tenido en cuenta las viviendas que pueden ejecutarse en solares vacantes del suelo urbano consolidado, las que resulten de los cambios de ordenación que, en su caso, se propongan, o del desarrollo de las doce Áreas de Regeneración delimitadas

Finalmente, se muestra en la siguiente imagen de elaboración propia, elaborada a partir de la cartografía digital aportada, las diferentes clases y categorías de suelo previstas en el Plan General:



3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento ambiental, el Plan General cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

3.1. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

De acuerdo con el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la información que deberá contener el Estudio Ambiental Estratégico será como mínimo, la siguiente:

1. Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan y relaciones con otros planes pertinentes.
2. Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan.
3. Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.
4. Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
5. Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.
6. Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.
7. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.
8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.



9. Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.
10. Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

3.2. Consideraciones a tener en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y la versión inicial del Plan General

Para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y la versión inicial del Plan General debe tenerse en cuenta las consideraciones que se incluyen en los siguientes apartados del Documento de Alcance, así como cualquier otra que se desprenda de los correspondientes informes emitidos durante el procedimiento por los organismos afectados, todo ello para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3.2.1. Estudio de alternativas

El Estudio Ambiental Estratégico debe describir, cuantificar y analizar en profundidad todas las alternativas que se consideren, cuyas nuevas clasificaciones de suelo deben tener en cuenta los aspectos recogidos en el presente Documento de Alcance, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Respecto de la Alternativa 0, se entiende que esta alternativa debe corresponderse con el planeamiento vigente en su estado actual, cuya capacidad residencial debe tener en cuenta, además de las viviendas previstas en los ámbitos y sectores no desarrollados, las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado.

En cuanto a las otras alternativas a considerar, debe tenerse en cuenta que, la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan. Por ello, se entiende que, todas las alternativas propuestas deberían responder a las necesidades detectadas, ya sean de vivienda o de suelos destinados a actividades económicas, eligiendo aquella que resulte ambientalmente más adecuada, y en caso contrario, justificando adecuadamente la decisión adoptada. Asimismo, debe tenerse en cuenta para cuantificar la capacidad residencial de estas alternativas, además de las propuestas en los nuevos desarrollos (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) a las viviendas potenciales que puedan ejecutarse en solares vacantes del suelo urbano consolidado, las que resulten de los cambios de ordenación que, en su caso, se propongan o del desarrollo de las doce Áreas de Regeneración delimitadas.

Finalmente, se recuerda que, según se recoge en el 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, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

3.2.2. Capacidad de acogida del territorio y justificación de las necesidades de su desarrollo

La clasificación del suelo contenida en el Plan General debe basarse en el análisis previo de los valores existentes que debe incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico, estando supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas. A este respecto, se analiza, a continuación, la situación de los principales ámbitos que se encuentran en su estado natural y que el Plan General incorpora al proceso urbanizador:

En cuanto al **SUELO URBANO**, cabe destacar que, en la categoría de suelo urbano no consolidado, se incluyen los siguientes sectores del suelo urbanizable del PGOU02 localizados en el borde exterior del núcleo urbano y que ni siquiera cuentan con el instrumento de planeamiento aprobado definitivamente:

- **SUP 5 “Las Amapolas”**, de uso residencial con previsión de 296 viviendas y situado en la zona norte del núcleo urbano en terrenos cuyas principales afecciones ambientales son la presencia en su interior de la vía pecuaria “Cordel de Circunvalación de la Carretera de Miraflores y Madrid”, de líneas eléctricas, de terrenos cartografiados como forestales, su colindancia con la carretera M-607 y la cercanía con el arroyo del Espino. Por su parte, cabe destacar que, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid, parte del sector se encuentra en clase agrológica 3sl.



Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas Informe Ambiental Estratégico emitido por esta Dirección General con fecha 9 de julio de 2025 (BOCM 28 de octubre de 2025) respecto del Plan Parcial del Sector SUP-5, en el cual se establecían una serie de condiciones ambientales para el desarrollo del sector (SIA 24/157).

- **SUP 9 “Lavanderas”**, de uso residencial con previsión de 1.781 viviendas y situado en la zona oeste del núcleo urbano en terrenos cuyas principales afecciones ambientales son su colindancia con la vía pecuaria “Cordel del Hoyo de Manzanares” y la presencia en su interior de dos arroyos, de terrenos cartografiados como forestales y con presencia de Hábitats de Interés Comunitario.



Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas Informe Ambiental Estratégico emitido por la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética con fecha 21 de marzo de 2022 (BOCM 11 de abril de 2022) respecto del Plan Parcial del Sector SUP-9 en el cual se establecían una serie de condiciones ambientales para su desarrollo (SIA 21/045).

- **SUP 10 “Castillejos”**, de uso industrial y situado al sur del polígono industrial Sur en terrenos cuyas principales afecciones ambientales son su colindancia con la vía pecuaria “Cordel de la Marmota”, la EDAR Navarrosillos y el arroyo homónimo, la presencia en su interior de hábitats de interés comunitario, de terrenos forestales y de una línea eléctrica. Asimismo, procede señalar que la totalidad del sector se incluye en el Área Importante para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad en España (IBA) número ES071 “El Pardo-Viñuelas”, en el corredor secundario de aves esteparias de Colmenar Viejo y en clase agrológica 3es. Por su parte, el sector linda en su extremo oeste con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y con la ZEC ES3110004 “Cuenca del río Manzanares”.



Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas Informe emitido por la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 27 de marzo de 2013 que concluía, según lo establecido en la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que, el Plan Parcial del Sector SUP-10, teniendo en cuenta los posibles efectos ambientales de la propuesta, deberá ser sometido



al procedimiento de evaluación ambiental, formulando el correspondiente Documento de Referencia. Dicho documento incluía una serie de indicaciones a tener en cuenta para elaborar el estudio de incidencia ambiental del Plan Parcial (SIA 10/113). No consta tramitación posterior de la evaluación ambiental del citado Plan Parcial.

- **Área de Reparto UNP-B “Huerto Morando”**, de uso residencial con previsión para 1.165 viviendas y situado al sureste del núcleo urbano en terrenos cuyas principales afecciones ambientales son la presencia de diversas vías pecuarias en sus límites este y oeste, de varios arroyos, de hábitats de interés comunitario, de terreno forestal, de bienes del patrimonio cultural, de especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna (cernícalo primilla, milano real y águila imperial ibérica), su superposición en la zona sur del ámbito con el Área Importante para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad en España (IBA) número ES071 “El Pardo-Viñuelas” y su colindancia con la línea férrea convencional Madrid-Burgos. Asimismo, cabe señalar que el ámbito es atravesado de norte a sur por el Camino de Santiago de Madrid.



Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitido, con fecha 21 de abril de 2021, por la entonces Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático respecto del Plan de Sectorización del del ARUNP “Huerto Morando”, en el cual se incluían una serie de consideraciones a tener en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y la versión inicial del Plan de Sectorización (SIA 18/122). No consta que el citado Plan de Sectorización se haya remitido a esta Dirección General para la emisión de la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

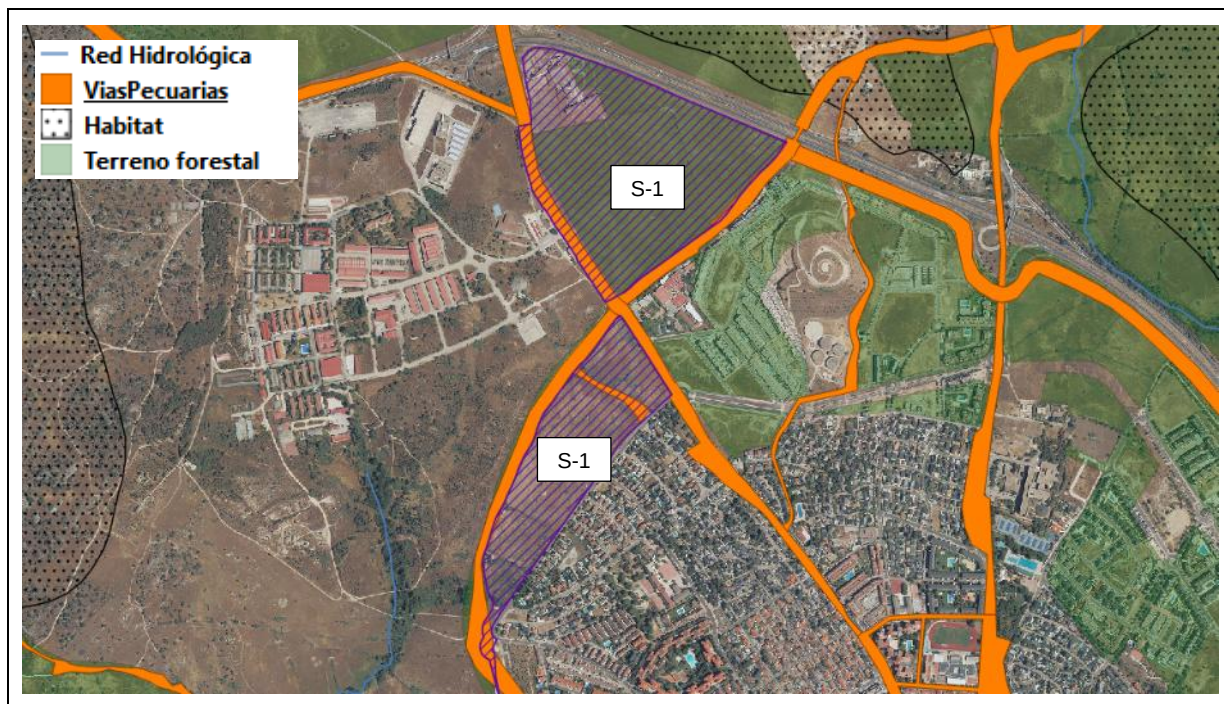
En cuanto al **SUELO URBANIZABLE**, tal y como se ha descrito en el anterior apartado 2.6, el Avance propone la transformación de los siguientes terrenos:

- **Sector 1 “La Tejera”**, de uso residencial con previsión para 332 viviendas, situado al norte del núcleo urbano en terrenos clasificados por el PGOU02 como suelo urbanizable no programado que conforman el Área de Reparto AR-C “La Tejera”, sin que conste que en el archivo del Área



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General que hubiese iniciado su tramitación ambiental del correspondiente Plan de Sectorización. Las principales afecciones ambientales de estos terrenos son la presencia de diversas vías pecuarias, de terreno forestal, su colindancia con las carreteras M-607 y M-609, con la Base Logística San Pedro y su cercanía con el Helipuerto militar de la FAMET. Asimismo, cabe señalar que, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid, parte del sector se encuentra en clase agrológica 3sl.

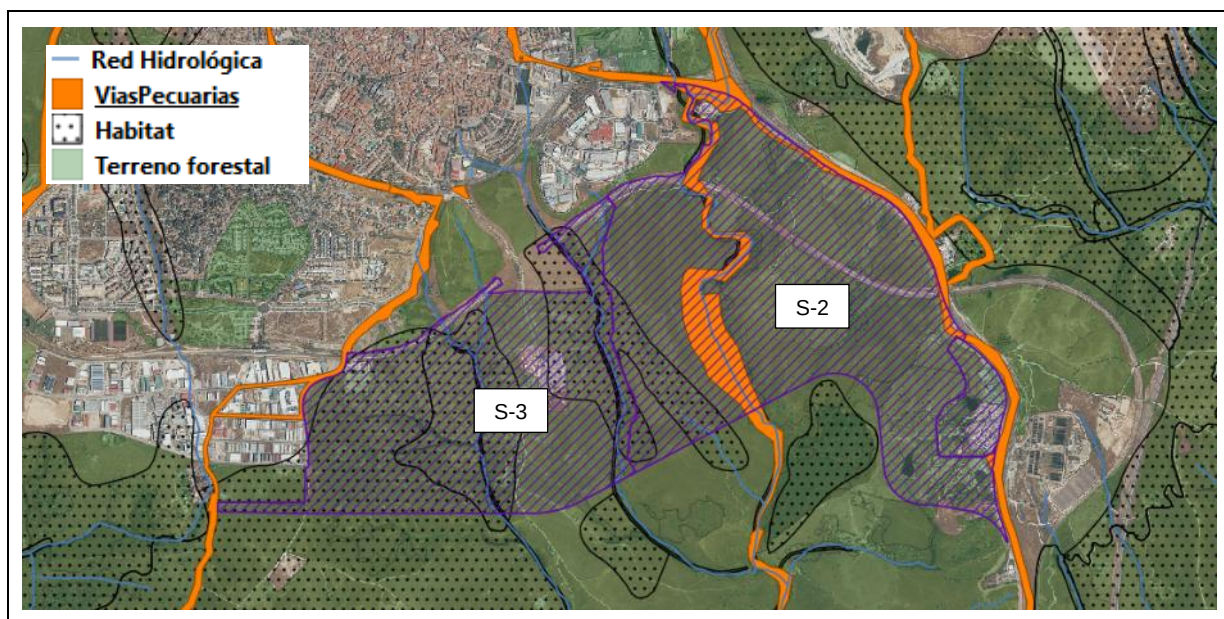


- **Sector 2 “Arroyo Tejada” y Sector 3 “Arroyo Canaleja”**, que conforman el área de crecimiento para actividades económicas del sureste del núcleo urbano, ocupando principalmente terrenos clasificados por el PGOU02 como Suelo no urbanizable común de orientación ganadera y parcialmente como Suelo no urbanizable protegido de alto valor ecológico en las inmediaciones del arroyo Tejada, concretamente situado en el Sector 2. Asimismo, se incluye en el Sector 3 los terrenos ocupados por el cementerio municipal, contemplados en el PGOU02 como sistema general. Respecto de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable común de orientación ganadera, tal y como se ha señalado en el anterior apartado 2.3, cuentan con su aprobación definitiva aplazada, por lo que en ellos resulta de aplicación lo establecido en el PGOU87. Dicho Plan clasificaba a los terrenos ocupados por los sectores 2 y 3 como suelo no urbanizable compatible con explotación agrícola.

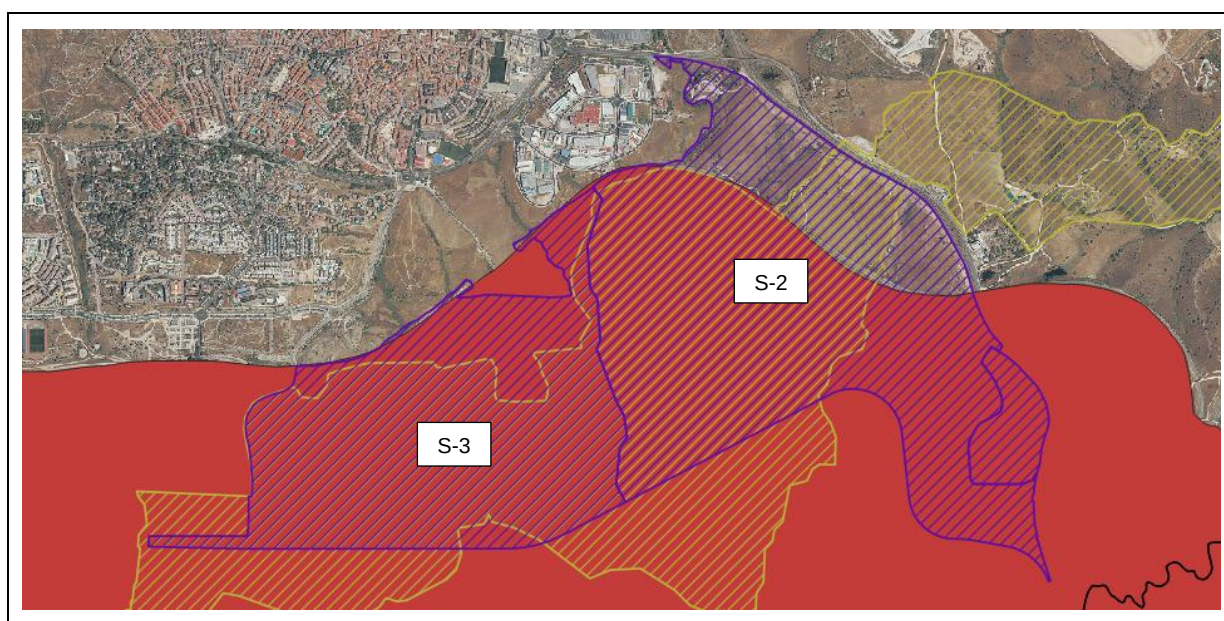
Las principales afecciones ambientales con las que cuentan estos sectores son la presencia en su interior de dominio público pecuario, arroyos, terreno forestal y hábitats de interés comunitario. Asimismo, destaca que los sectores, en su mayor parte, coinciden con el Área Importante para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad en España (IBA) número ES071 “El Pardo-Viñuelas” y con el corredor secundario de aves esteparias de Colmenar Viejo. Por su parte, conforme al Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid, parte de los terrenos ocupados por estos sectores se encuentran en clase agrológica 3es. Finalmente, procede señalar que el sector 3 es atravesado de norte a sur por el Camino de Santiago de Madrid.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**



A continuación, se muestra el detalle de las superposición de los sectores con el IBA (en rojo) y con el corredor ecológico (en amarillo):



- **Sector 4 “El Casetón”**, de uso global terciario-dotacional y situado en colindancia con la urbanización Punta Galea el extremo este del término municipal, ocupando terrenos clasificados por el PGOU02 como Suelo no urbanizable de protección de ribera y ecológica. Sus principales afecciones ambientales son la presencia en su interior de hábitats de interés comunitario, su colindancia con la ZEC ES311003 “Cuenca del río Guadalix”, con el río Guadalix y con la autovía A-1, así como su superposición, en la práctica totalidad del sector, con el corredor principal de aves esteparias “Corredor del Henares”. Por su parte, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid, el sector ocupa terrenos de clase agrológica 2sc y 3c.





- **Sector 5 “Ciudad del Automóvil**, de uso global terciario y cuyos terrenos se encuentran en la actualidad ya transformados en su mayoría, correspondiéndose con el enclave existente situado junto a la carretera M-607. Según se indica en el documento, su configuración y superficie edificable proviene de las distintas autorizaciones a las que se ha visto sometido y se delimita el sector en el Plan General para integrarlo con la zona de crecimiento propuesta, posibilitar el crecimiento de las actuales edificaciones y mejorar el sistema de redes públicas. El PGOU02 clasificaba los terrenos ocupados por el sector principalmente como Suelo no urbanizable común de servicios básicos y de carreteras y en menor medida como suelo no urbanizable común de orientación ganadera y suelo no urbanizable protegido de alto valor ecológico. Tal y como se ha señalado anteriormente, la aprobación del suelo no urbanizable común de servicios básicos y de carreteras y de orientación ganadera se encuentra aplazada, resultando de aplicación el PGOU87, que clasificaba dichos terrenos como suelo no urbanizable compatible con explotación agrícola y de carreteras.

Las principales afecciones ambientales de los terrenos ocupados por el sector son su superposición total con el Área Importante para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad en España (IBA) número ES071 “El Pardo-Viñuelas”, la presencia de terreno forestal y su colindancia con la vía pecuaria “Cordel de las Carreteras de Miraflores y Madrid” y la autovía M-607. Por su parte, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid, el sector ocupa terrenos de clase agrológica 3es.



Justificación de las necesidades de suelo residencial

Tal y como se ha indicado anteriormente, el vigente PGOU02 cuenta con una capacidad residencial de 5.943, mientras que en el Avance se proponen un total de 6.421 nuevas viviendas, a las que habría que añadir las viviendas que pueden ejecutarse en solares vacantes del suelo urbano consolidado, las que resulten de los cambios de ordenación que, en su caso, se propongan, o del desarrollo de las doce Áreas de Regeneración delimitadas, las cuales no han sido cuantificadas en el documento.

En base a esta previsión de viviendas, el apartado 9.1 de la Memoria de ordenación determina, a partir de los datos de las licencias de primera ocupación solicitadas en los últimos diez años (380 viviendas/año) y, teniendo en cuenta *“ciertos márgenes de seguridad que garanticen que se puedan materializar las viviendas que la población demanda, a fin de evitar la falta de suelo edificable y por tanto la especulación”*, que el número de años para el horizonte temporal del Plan General es de unos 14 años, lo que considera algo inferior al esperable.

Por su parte, se indica que, según el número de nuevas viviendas propuestas y el ratio obtenido del estudio de población (2,59 hab/viv), que se prevé un incremento poblacional de 16.625 habitantes, que sumados a los 55.198 con los que cuenta el municipio en el año 2023 (último dato considerado en el documento), resulta un total de 71.823 habitantes, lo que supone un incremento del 30% de la población en los 14 años previstos. Cabe señalar que dicho dato difiere sustancialmente del 15% de crecimiento de población estimado para el conjunto de la Comunidad de Madrid por el Instituto de Estadística para el periodo 2024-2039, sin que se justifique en el documento las causas de esta importante desviación.

Justificación de las necesidades de suelo para actividades económicas

Tal y como se ha descrito en el anterior apartado 2.6, el Plan General prevé un importante crecimiento de suelos destinados a actividades económicas, justificándose en el apartado 9.2 de la Memoria de ordenación que responde al objetivo de dar empleo en el municipio aproximadamente a 30.000 personas, consiguiendo un modelo sostenible de residencia y otros usos.

No obstante, se señala en dicho apartado que, *“sería deseable llevar a cabo un estudio específico de mercado, que analice la demanda previsible de diferentes actividades productivas, así como otras variables que ayuden en la toma de decisiones a adoptar, decisiones sobre intensidades, zonificación y coeficientes a adoptar, usos, tipologías, condiciones de las edificaciones, etc., que en definitiva sirva para avalar la idoneidad de la superficie clasificada y otras determinaciones a establecer para los sectores delimitados”*.

A la vista de todo lo anterior, procede realizar las siguientes **consideraciones**:

- El Estudio Ambiental Estratégico debe incluir una descripción pormenorizada de todos los terrenos que se encuentran en su estado natural y que el Plan General incorpora al proceso urbanizador, tales como los que se han descrito con anterioridad. En base a esta caracterización, debe tenerse en cuenta a la hora de establecer la clasificación del suelo del Plan General que, para formar parte de los suelos a desarrollar se deberá justificar la inexistencia de valores ambientales o, en su caso, la pérdida de aquellos valores ambientales que se hubiesen identificado con anterioridad, ya sea mediante su inclusión en el PGOU como suelos no urbanizables de protección o mediante otros estudios o figuras de protección, tomando en consideración el principio de no regresión medioambiental. En este sentido, deberá



tenerse en cuenta en el Plan General que, todos los terrenos que cuenten con valores ambientales deberán clasificarse como Suelo no urbanizable de protección.

- Respecto del suelo urbano, se entiende, sin perjuicio de lo que estime el órgano sustantivo al respecto, que no podrán ser clasificados como tales aquellos ámbitos que no hayan alcanzado los condicionantes físicos establecidos para esta clase de suelo en la legislación urbanística vigente. Especialmente, deberá revisarse el cumplimiento de estas condiciones en los ámbitos de suelo urbano descritos con anterioridad, cuyos terrenos se encuentran en su estado natural y sin que, ni siquiera, se haya aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento correspondiente.
- En cuanto a los ámbitos de suelo urbano no consolidado cuyos instrumentos de desarrollo del PGOU02 pretenden incorporarse al Plan General y que cuentan con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica concluido (SUP-5 y SUP-9), el Plan General debe garantizar el cumplimiento de los todos los condicionantes ambientales que se establecieron en los correspondientes Informes Ambientales Estratégicos.

Por su parte, respecto de los ámbitos de esta categoría de suelo cuyos procedimientos de evaluación ambiental estratégica se encuentran en su fase inicial (SUP-10 y AR UNP-B “Huerto Morando”) debe tenerse en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General todos los condicionantes recogidos en los correspondientes Documento de Referencia y Documento del Alcance emitidos. En todo caso, dadas las importantes afecciones ambientales con los que cuentan estos terrenos, y que se pusieron de manifiesto en dichos informes ambientales, deberá justificarse de manera reforzada la idoneidad de mantener en el Plan General el destino de estos terrenos, así como su misma delimitación.

- En cuanto a los sectores de suelo urbanizable, cabe destacar de entre todas las afecciones ambientales con las que cuentan los terrenos afectados, las relativas a los corredores ecológicos en los sectores S-2, S-3 y S-4, sobre las que señala la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en el informe que se detalla en el apartado siguiente, que el desarrollo propuesto compromete su funcionalidad, por lo que el Avance no estaría acorde con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Por ello, señala dicha Dirección General que deberán realizarse los estudios oportunos que permitan encontrar soluciones libres de dichas afecciones.

En este sentido, se entiende que, si no pueden encontrarse soluciones que eviten estas afecciones, o bien, si estos terrenos cuentan con otros valores ambientales merecedores de protección, deberán clasificarse en el Plan General como Suelo no urbanizable de protección.

- En cuanto a los valores agrológicos presentes en los terrenos que el Plan General incorpora al proceso urbanizador, cabe señalar que, tal y como se ha descrito anteriormente, el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid incluye parte de los terrenos afectados en las clases agrológicas 2 y 3, consideradas en dicho documento de importancia nacional y regional respectivamente y estableciendo para las de clase 2 y 3e que deben preservarse para la actividad agraria. En este sentido, se entiende que, salvo que pueda justificarse de manera inequívoca la inexistencia de valores agrícolas, los terrenos incluidos en estas clases agrológicas deben clasificarse en el Plan General como suelo no urbanizable de protección.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestiona/comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

- Finalmente, en cuanto a la justificación de las necesidad de los desarrollos propuestos, cabe indicar que, el Plan General debe dimensionarse de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio, tanto para el uso residencial como para las actividades económicas, atendiendo al ya citado principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por el cual, debe protegerse el suelo rural y preservarse los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, posibilitando únicamente el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que se justifiquen. De esta manera, únicamente podrá incorporarse al proceso urbanizador aquellos terrenos para los que pueda justificarse su necesidad, y siempre y cuando ocupe terrenos que no cuenten con valores ambientales que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección.

3.2.3. Protección del medio natural

El Plan General debe tener en consideración todas las indicaciones incluidas en el informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal con fecha 5 de diciembre de 2025, las cuales se resumen, a continuación:

El Plan General afecta a terrenos que gozan de diversas figuras de protección ambiental por lo que deberá estar acorde con la normativa de dichos espacios para poder aprobarse. Por tanto, el documento deberá respetar la legislación ambiental expuesta en el informe y en especial los siguientes puntos:

- Respecto del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares se indica que, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 1/1985, modificado por la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, el territorio incluido en las Zonas A1, A2, B1, B2 y B3 quedará clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido. Asimismo, se indica que, en aplicación de la disposición adicional quinta de la citada Ley, las prescripciones establecidas por la misma o, en su virtud, por el Plan Rector de Uso y Gestión, vincularán el planeamiento urbanístico municipal, que no podrá incluir determinaciones contrarias a ellas.
- Respecto a los Montes o Terrenos forestales se indica que, los sujetos a Régimen Especial tendrán la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección. Asimismo, se señala que, en aplicación del artículo 43 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza, la pérdida de terreno forestal deberá ser compensada a cargo de los promotores de cada desarrollo, según las condiciones que se detallan en el informe.
- Respecto a las Zonas Especiales de Conservación nº ES3110003 “Cuenca del río Guadalix” y nº ES3110004 “Cuenca del río Manzanares” se indica que, deberá atenderse a lo recogido en las directrices de sus Planes de Gestión para el urbanismo y las infraestructuras.

En este sentido, se señala que no se han detectado intrusiones de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable en estos espacios protegidos. No obstante, se indica que los Sectores S-2 y S-3 afectan al corredor ecológico secundario de Colmenar Viejo que une el corredor principal del Jarama con la ZEC “Cuenca del río Manzanares”, mientras que el Sector S-4 intercepta el tramo El Chaparral del corredor principal del Henares, que conecta las ZEC “Cuenca del río Manzanares” y “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.

En relación a esta circunstancia, se pone de manifiesto que el Documento Inicial Estratégico señala que el desarrollo del mismo se llevará a cabo garantizando la funcionalidad de los



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestiona/comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

corredores ecológicos que permitan el mantenimiento de la calidad ambiental actual. En concreto, expone que se ha proyectado una red de espacios libres en los desarrollos S-3 y S-2, respetuosa con el corredor ecológico. Además, indica que este corredor se ha tenido en cuenta en el proyecto de ampliación de carriles de la M-607, reservándose un paso ecológico sobre dicha carretera, el cual se integra en los espacios libres de la ordenación (zonas verdes y vías pecuarias). De esta forma, según el Documento Inicial Estratégico, se reserva el suelo necesario para asegurar la funcionalidad del citado corredor ecológico. Asimismo, se apunta que en el Estudio Ambiental Estratégico se deberán proponer medidas para minimizar los impactos sobre los corredores de la Red Ecológica de Corredores de la Comunidad de Madrid, especialmente en el desarrollo S-4, ubicado sobre un corredor principal y cercano a una zona de conflicto (paso a nivel del corredor sobre la autovía A-1).

A este respecto, se indica en el informe que, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal no comparte este análisis y considera que el desarrollo propuesto para estos sectores compromete la funcionalidad de estos corredores, dado que las zonas verdes programadas carecen de la entidad necesaria para garantizar la conectividad ecológica y, además, se disponen de forma transversal al corredor, lo que impide su continuidad.

Asimismo, la ejecución de la ordenación de los sectores S-2 y S-3 tendría un impacto negativo sobre la operatividad del ecoducto pendiente de construir sobre la M-607. Mientras el desarrollo del S-4 agravaría la situación de la zona de conflicto existente en el corredor principal del Henares, donde lo más oportuno sería construir un ecoducto en algún momento.

- Respecto a las actuaciones previstas sobre las instalaciones existentes en suelo no urbanizable (regulación de edificaciones ya implantadas, mejora de urbanizaciones irregulares, reducción del impacto visual de actividades situadas al oeste de la M-607, regularización de viveros de plantas situados en el medio rural, entre otras) se indica que éstas deberán ajustarse a la normativa ambiental aplicable, especialmente cuando se encuentren amparadas por alguna figura de protección (PRCAM, Red Natura 2000, etc.). Asimismo, en los casos en que resulte preceptivo, dichas actuaciones deberán ser informadas por el órgano ambiental competente.
- En relación con las actuaciones de protección ambiental previstas en la Dehesa Municipal de Navalvillar, principalmente las reforestaciones destinadas a compensar la pérdida de suelo forestal derivada de los desarrollos de suelo urbanizable sectorizado, se indica que, antes de su ejecución, deberán ser informadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal. No obstante, se adelanta que en dichas plantaciones únicamente podrán emplearse especies autóctonas que vegeten de forma natural en la zona y cuya procedencia genética sea lo más cercana posible al ámbito de actuación. Además, deberán contemplarse los trabajos precisos para garantizar el éxito de las repoblaciones (riegos, instalación de protectores, reposición de marras, etc.).
- En relación a la reserva del suelo necesario correspondiente a la ampliación de carriles de la carretera M-607 y otras actuaciones de mejora de las infraestructuras o creación de nuevos recorridos y conexiones que se deriven del desarrollo del PGOU se advierte de las limitaciones que establece el apartado 7.1.1 del Plan Rector de Uso y Gestión del PRCAM sobre la posibilidad de abrir nuevas vías de comunicación en el ámbito de dicho espacio protegido, a lo que habría que sumar las restricciones que puedan imponer al respecto otras normativas de aplicación como los Planes de Gestión de las ZEC afectadas, dado que la construcción, mejora o ampliación de infraestructuras lineales son impactos identificados como perjudiciales para la conservación del entorno natural.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

A la vista de lo descrito anteriormente, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal considera en su informe que, en esta fase de Avance, el Plan General no estaría acorde con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, pudiendo afectar significativamente a los valores naturales propios de su competencia (especialmente en lo relativo a los desarrollos previstos en terrenos integrados en corredores ecológicos), por lo que considera necesario realizar los estudios oportunos que permitan encontrar soluciones libres de dichas afecciones.

3.2.4. Condiciones para las infraestructuras

3.2.4.1. Infraestructuras eléctricas

El Plan General deberá identificar y considerar todas las instalaciones eléctricas existentes en el término municipal, teniendo en cuenta que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, *“queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”*. La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiendo en la normativa urbanística que “en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan”, conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto. En el caso de que no queden expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se debe establecer de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas. Los pasillos eléctricos que, en su caso, se propongan deben ponerse en relación con los planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas que se encuentran en tramitación conforme a lo indicado en el apartado 3.2.19 del presente Documento de Alcance.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.



3.2.4.2. Infraestructuras viarias

En cuanto a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se ha recibido informe de la Dirección General de Carreteras de fecha 13 de mayo de 2026 que incluye una serie de consideraciones sobre aspectos y determinaciones que inciden en el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones de la red de carreteras autonómica a tener en cuenta en el Plan General, de las cuales se destacan las siguientes:

- En los apartados del Plan General en los que se haga referencia a la normativa de aplicación en carreteras autonómicas se deberán recoger las tres legislaciones sectoriales señaladas en el informe.
- El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones. Se deberá calificar así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto. No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- El Plan General debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas, en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas del Plan General. Asimismo, las fichas urbanísticas de los ámbitos y las Normas Urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.
- Se plantean tres sectores colindantes con las carreteras de titularidad autonómica (S-1, S-2 y S-5), por lo que el Plan General deberá contener planos de detalle suficiente para poder evaluar la zona de dominio público y de protección de las carreteras en dichos sectores y su acceso desde las carreteras autonómicas. Tanto en el caso de conexiones existentes afectadas por nuevos desarrollos como en el de nuevas conexiones, se considera necesario incluir en el plan propuestas específicas para dichas actuaciones.
- El Plan General deberá contener la definición gráfica a nivel de anteproyecto de las actuaciones en su caso propuestas en materia de carreteras, así como establecer los horizontes temporales para su puesta en servicio en función de la previsión de desarrollo de los sectores urbanísticos previstos en el Plan General.
- Todas las actuaciones propuestas en materia de carreteras deberán estar incluidas en la memoria de viabilidad económica del Plan.
- Se deberán señalar de forma clara e indudable las bandas de reserva para futuras actuaciones que afecten a las carreteras que son competencia de la Dirección General de Carreteras.
- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio pormenorizado de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.
- El Plan General, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberán



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva.

- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, Se deben cumplir todos los requisitos de prevención que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

Por su parte, respecto de la Red de Carreteras del Estado, a la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada a la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. En todo caso, el Plan General debe atender a lo que establezca este centro directivo en los informes a emitir en las siguientes fases del procedimiento.

3.2.4.3. Infraestructuras ferroviarias

El Plan General debe tener en cuenta las consideraciones incluidas en el informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF de fecha 10 de diciembre de 2025, las cuales se resumen, a continuación:

- Se debería realizar una evaluación del impacto acústico en las parcelas objeto del Plan, para que se tengan en cuenta los condicionantes en materia de ruido y vibraciones que puedan estar expuestos las edificaciones de futuros desarrollos urbanísticos en función de su uso y descartar su afección, o si fuera necesario, analizar la necesidad de apantallamientos acústicos u otras medidas correctoras.
- El estudio de ruido que se realice con motivo de este Plan General deberá seguir el método CNOSSOS-EU, utilizando para el ruido ferroviario la *"Guía para la aplicación del método CNOSSOS-EU en la modelización del ruido producido por las circulaciones ferroviarias en las infraestructuras de ADIF y ADIF AV"*.
- La legislación de referencia para las infraestructuras ferroviarias de competencia estatal es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y, por ello, deberá ser tenida en cuenta en la planificación de nuevos desarrollos y edificaciones previstas en colindancia con el ferrocarril.
- A su vez, deberán cumplir con lo indicado en el DB-HR (Protección frente al ruido) del Código Técnico de la Edificación.
- La responsabilidad del cumplimiento de dichos condicionantes en las futuras edificaciones será de los promotores de los futuros desarrollos urbanísticos, eximiéndose Adif de responsabilidades al respecto derivadas de la normal explotación del ferrocarril.
- Se informa que la actualización del Mapa Estratégico de Ruido (MER) Fase IV de los grandes ejes ferroviarios, incluye en el Lote nº 1, Zona Centro, la cartografía de referencia para desarrollos urbanísticos definida por la envolvente Ld 60, Le 60 y Ln 50 dB(A).
- Se advierte que el estudio se refiere erróneamente a la línea ferroviaria que atraviesa el municipio de Colmenar Viejo como la línea C-5, tratándose en realidad de la línea C-4b de Cercanías, tal como se indica correctamente en la memoria del Plan.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

3.2.4.4. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

3.2.5. Protección de las vías pecuarias

A fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, si bien, en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como autonómica, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se realizan las siguientes consideraciones generales, sin perjuicio del informe que debe emitir el citado Área de Vías Pecuarias al respecto:

- Conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, el Plan General clasificarán como suelo no urbanizable protegido las vías pecuarias, calificándose como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la legislación vigente. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.
- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas del documento del Plan General.
- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- En todos los planos del Plan deben grafarse las vías pecuarias afectadas, con su longitud y anchura exactas, de manera que queden perfectamente delimitadas, mediante una trama clara y precisa, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario y con leyenda específica sobre el significado de dicha trama. Si el terreno de las vías pecuarias coincide con otro tipo de redes supramunicipales existentes, los planos deberán reflejar en esta superficie de coincidencia ambas redes.

3.2.6. Protección del patrimonio cultural

A la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance, no se ha recibido contestación a las consulta realizada a la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, por lo que deberá tenerse en cuenta lo que determine este centro directivo en el informe preceptivo a emitir en las siguientes fases de tramitación en el ámbito de sus competencias.

Por su parte, tal y como señala el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 19 de marzo de 2026, deben considerarse en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General los siguientes documentos desarrollados por la citada Dirección General:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento, aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.
- El inventario previo para la formación del Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el artículo 5 de la mencionada ley, “se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.” El informe recoge el listado de los elementos incluidos en el inventario que se ubican en el término municipal de Colmenar Viejo.

Asimismo, se señala que parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el inventario del Catálogo Regional han sido documentados en la publicación “*Arquitectura y Desarrollo Urbano*”, debiendo tenerse en consideración la catalogación de los elementos incluidos tanto en el inventario como en la citada publicación, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de arquitectura contemporánea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación. Según se señala, en el término municipal de Colmenar Viejo existen un total de once registros.

Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial. Asimismo, se indica que parte de estos elementos ha han sido relacionados en la publicación denominada “*Puentes, viaductos y acueductos en la Comunidad de Madrid, el patrimonio arquitectónico en las infraestructuras regionales*”. Según se indica, en el término municipal de Colmenar viejo existen registros de elementos relacionados con la arquitectura del agua, debiendo considerarse su catalogación, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

Respecto de los bienes actualmente catalogados, el informe señala que los mismos se deberán incluir en el nuevo catálogo contenido en el Plan General, al menos con el mismo grado de protección. En el caso de que se reduzca o incluso se suprima la protección por desaparición de alguno de los bienes incluidos en el actual catálogo, se deberá justificar en la memoria del catálogo nuevo, las circunstancias que han derivado en esa reducción o supresión de la protección.

En cuanto a los bienes que propone catalogar el Documento de Avance se indica que, para aquellos bienes cuya protección asignada sea la de “bien catalogado” se debe determinar el tipo de protección concreta (elemento, parcela, urbana, vistas, yacimientos o medio no urbano y asignar el grado que se considere en su caso). El informe pone de manifiesto que la protección de los elementos no queda definida al completo. En el caso de la protección de zonas urbanas, de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos y del medio no urbano, se indica que deben incluirse en el Catálogo los bienes ya existentes, definiendo la normativa de aplicación que les sea de aplicación.

Respecto de la ordenanza de casco y de otras zonas con valor patrimonial se indica que, a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá



valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros.

A título indicativo se proponen en el informe una serie de consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco.

3.2.7. Protección de cauces e hidrogeología

Deberán tenerse en cuenta en el Plan General las indicaciones realizadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe de fecha 18 de diciembre de 2025 para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, de las cuales, se destacan las siguientes:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.



- La calificación del suelo delimitado como dominio público hidráulico en los instrumentos de planeamiento no puede afectar a la naturaleza del mismo, desde el punto de vista de su demanialidad, es decir, la naturaleza de los bienes que forman parte del dominio público hidráulico no puede desvirtuarse por su calificación urbanística, ni pueden ser usurpados ni desafectados por dichos instrumentos al tener una finalidad distinta, la de ordenación de los usos del suelo.
- Toda actuación que se realice en dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago. Asimismo, la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la correspondiente autorización previa o declaración responsable tramitada en dicho organismo.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas. En las zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a dichas aguas.
- Se deben tomar las medidas necesarias para evitar un incremento del aporte de sólidos a los cauces derivado de la remoción de tierras durante las obras y su posterior arrastre pluvial.

3.2.8. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Deberán tenerse en cuenta en el Plan General todas las consideraciones incluidas en el informe de Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 18 de junio de 2026, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

Respecto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

Para garantizar el suministro de los desarrollos contemplados en el Avance, se deberán completar las infraestructuras existentes con las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

En cuanto a la aducción:

- Ampliación de la Elevadora Colmenar Viejo (CIR) desde el Canal de Santillana al Depósito de Colmenar Viejo.
- Doblado de la Arteria Elevadora CIR – Depósito de Colmenar. Se deberá instalar un caudalímetro/contador en dicha conducción.
- Ampliación de la Elevadora Colmenar Viejo (El Pinar) desde la ETAP Colmenar a nuevo depósito ubicado en la zona alta del sector S-2.
- Tubería de impulsión desde la ampliación de la Elevadora Colmenar Viejo (El Pinar) hasta el nuevo depósito ubicado en la zona alta del sector S-2. Se deberá instalar un caudalímetro/contador en dicha conducción.

En cuanto a la regulación:

- Ampliación del depósito actual. Esta ampliación se encuentra planificada para el abastecimiento de los desarrollos aprobados en el planeamiento vigente.
- Nuevo depósito en la zona alta del sector S-2, al sureste del núcleo urbano de Colmenar Viejo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

En el documento aprobado definitivamente del Plan General deberá calificarse el suelo necesario para esta ampliación de la capacidad de regulación del municipio, cuyos terrenos deberán representarse en los planos correspondientes de calificación y clasificación del suelo.

En cuanto a la red de transporte y distribución:

- Deberán preverse en el Plan General todas las infraestructuras de transporte y distribución descritas en el informe.

Asimismo, En el Plan General deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas. Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

En las Normas Urbanísticas del Plan General deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

En cuanto al suministro de agua regenerada de los ámbitos propuestos, quedará condicionado a la suficiente capacidad de volumen de vertido de entrada a la EDAR Navarrosillos y a la capacidad de producción de agua regenerada de las instalaciones de tratamiento terciario de la EDAR Navarrosillos.

El agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, por lo que el Plan General deberá incorporar la obligatoriedad para todos los nuevos desarrollos que se encuentren en esta situación, de instalar redes de riego con agua procedente de fuentes alternativas de suministro.

La viabilidad de conexión exterior a la red general de agua regenerada adscrita a Canal de Isabel II, S.A.,M.P. estará condicionada a la modificación de la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que será tramitada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización del sector que vaya a desarrollarse, el promotor de la actuación deberá consultar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. si el Sistema de Reutilización de Colmenar Viejo (tratamiento terciario y red de distribución) tiene capacidad suficiente para atender el suministro de agua regenerada del sector.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a esta empresa para su aprobación.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano hasta que entre en funcionamiento la red de agua regenerada, deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.



En cuanto al proyecto de la red de riego con agua reutilizada de cada ámbito en el que sea requerido, éste deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

La EDAR Navarrosillos no dispone de capacidad de depuración suficiente para tratar los caudales de aguas residuales provenientes de los desarrollos propuestos en el Avance, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y los sectores propuestos tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado, se deberá realizar el tratamiento de los vertidos en la ampliación del Sistema de Depuración Navarrosillos. En las sucesivas fases de aprobación del planeamiento se estudiará detalladamente la ampliación propuesta.

Respecto a los sectores S-2, S-3 y S-5, ubicados al sur del núcleo urbano, se deberá estudiar detalladamente la solución para depurar sus aguas residuales. Se deberá realizar una reserva de suelo para la ejecución de una posible estación elevadora de aguas residuales dentro de la ampliación del Sistema de Saneamiento Navarrosillos o bien, si fuera necesario, para la ejecución de una nueva EDAR para la depuración de los vertidos generados por estos sectores.

En caso de ejecución de una nueva EDAR en el término municipal de Colmenar Viejo requerirá destinar una reserva de suelo, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del Documento de Aprobación Definitiva del Plan General. El suelo reservado deberá quedar tanto fuera del dominio público hidráulico como de la zona de servidumbre de paso y ubicarse siempre dentro de una zona autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En relación a la depuración del S-5 podrá estudiarse la posibilidad de tratar los vertidos generados en la EDAR Tres Cantos, a través de la red de alcantarillado del municipio de Tres Cantos. Igualmente, podrá mantener la gestión de la depuración de manera privada a cargo del promotor, que deberá contar con las autorizaciones correspondientes de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid y de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Con respecto al sector S-4, ubicado al este del municipio, podrá depurar sus aguas residuales en la EDAR Arroyo Quiñones, gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P., perteneciente al Sistema de Depuración Arroyo Quiñones y ubicada en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, realizando su conexión al sistema a través del nuevo colector denominado Colector Ciudalcampo recogido en el *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas entre los Ayuntamientos de Alcobendas, Colmenar Viejo y San Sebastián de los Reyes, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P.*, de junio de 2024.

Con el fin de asegurar la depuración de los nuevos desarrollos, las licencias de edificación deberán quedar condicionadas, según corresponda, al inicio de las obras de ampliación del Sistema de Saneamiento y Depuración Navarrosillos (impulsión y ampliación de la capacidad de depuración) y, en su caso, de la nueva EDAR para la depuración de los sectores S-2, S-3 y S-5, y las licencias de primera ocupación o actividad, al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de dichas infraestructuras. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las obras, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.



Respecto a las redes de saneamiento de aguas residuales:

El Avance propone para los nuevos desarrollos previsto que las redes de saneamiento sean preferentemente de tipología separativa realizando la evacuación las aguas pluviales y las aguas residuales de forma independiente.

Actualmente, la red de saneamiento de Colmenar Viejo es de tipo unitario, por lo que se exceptuarán los ámbitos del municipio en los que no es viable el establecimiento de una red de tipo separativa y que vayan a conectarse a la red de saneamiento de tipo unitario del municipio.

- En redes separativas:

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de saneamiento de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

- En redes unitarias:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

En cuanto a la red de alcantarillado interior de aquellas actuaciones y/o sobre las conexiones y acometidas a realizar en la red de alcantarillado de Colmenar Viejo, al ser tanto la titularidad como la gestión de las redes de competencia municipal, serán los servicios técnicos del Ayuntamiento quienes definan y autoricen las mismas. En cualquier caso, esos servicios técnicos municipales deberán garantizar que el funcionamiento y régimen hidráulico de las conducciones e instalaciones afectadas por los nuevos vertidos no resulta alterado negativamente.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos, como en el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación tanto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como de tanques de laminación, según proceda, con los que se reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación, instalándose en zonas en los que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Además, en los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de actuación y que discurran por vaguadas que hayan sido



obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados tanto en el *Estudio de Diagnóstico y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios de Navarrosillos*, de diciembre de 2016 (en adelante EDyPD-2016), redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P., para la conexión de los ámbitos.

Previamente a la conexión, deberán estar ejecutadas total o parcialmente aquellas actuaciones necesarias recogidas en el EDyPD-2016 que se juzguen imprescindibles para la mejora de la red de saneamiento y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos de los ámbitos.

Las actuaciones serán revisadas en fases sucesivas de tramitación del planeamiento, una vez se actualice el EDyPD-2016 para adaptar y adecuar los Sistemas de Colectores y Emisarios del Sistema de Saneamiento Navarrosillos a los actuales criterios del Real Decreto 35/2023 y del Real Decreto 665/2023, y se analice si es preciso redefinir y/o añadir alguna actuación más a realizar referida a la capacidad del Sistema.

Así mismo se deberán adecuar los distintos aliviaderos y regular los caudales de paso conforme a las exigencias de las autorizaciones de vertido correspondientes por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Igualmente, se deberá proponer en el Plan General, las correspondientes reservas de suelo necesarias para la construcción de nuevas infraestructuras o aumento de las existentes (aliviaderos, EBAR, EDAR...) que se calificarán como Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales (Servicios de Infraestructuras - SE) y se señalarán en los planos de calificación.

Con respecto a los proyectos de la red de saneamiento a incluir en los proyectos de urbanización, serán los servicios técnicos municipales quienes los informen y revisen. Igualmente, y en el caso de requerirse información sobre la red de alcantarillado municipal, esta será facilitada por dichos servicios. Se sugiere que los proyectos de las redes de saneamiento a incluir en los proyectos de urbanización cumplan las vigentes Normas para Redes de Saneamiento en Canal de Isabel II.

En el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, éstos deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación,

Así mismo, en las Normas Urbanísticas del Plan General, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir tanto con lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, como en lo marcado por el Decreto 62/1994, de 16 de junio.

Por último, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. En este sentido, se deberán regularizar las conexiones que se hayan hecho con anterioridad sin contar con la autorización del titular de dichas infraestructuras.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

Respecto a las Normas Técnicas para las Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización:

En el apartado relativo al diseño y características de la red de distribución del agua para consumo humano deberá figurar específicamente el siguiente texto:

“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II.”

En el apartado relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

“En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II”

En el apartado relativo al diseño y características de la red de reutilización deberá figurar específicamente el siguiente texto:

“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II.”

Respecto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Colmenar Viejo, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General, considerando como infraestructuras básicas supramunicipales y generales las descritas en el informe.

Respecto a la afección de terrenos e infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

En el término municipal de Colmenar Viejo existen una serie de infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, las cuales enumeran en el informe del Canal de Isabel II, S.A.,M.P.

El Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición, calificándose como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, saneamiento, agua reutilizada, energía eléctrica o telecomunicaciones, según proceda.

En atención a la importancia del servicio público que prestan las infraestructuras e instalaciones que gestiona Canal de Isabel II, el Plan General deberá recoger su existencia con la calificación y ordenanza que garantice su compatibilidad urbanística, así como contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.



Las normas urbanísticas del Plan General deben recoger la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, agua reutilizada y telecomunicaciones, se establecerá en las Normas Urbanísticas que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas, salvo que se autoricen expresamente por Canal de Isabel II.

Asimismo, los caminos de servicio anteriormente expuestos son precisos para la correcta explotación de las infraestructuras de Canal de Isabel II, por lo que no podrán ser recogidos en el planeamiento como vías de comunicación de uso público.

El Plan General incorporará en las normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas técnicas para Redes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II. Asimismo, las normas urbanísticas del Plan General establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

En cuanto a las líneas eléctricas de alta tensión de Canal de Isabel II, las mismas deberán ser representadas debidamente en la documentación gráfica del planeamiento general, de tal manera que se diferencien de las que son titularidad de compañías eléctricas con objeto de que se conozca el interlocutor adecuado para cualquier actuación que pueda generar afecciones sobre la misma. Por otro lado, las normas urbanísticas establecerán que antes de acometer un desarrollo urbanístico en el que se vea afectada una línea de alta tensión de Canal de Isabel II, se deberá contactar con esta Empresa Pública para que se establezca el condicionado técnico oportuno.

Asimismo, el Plan General no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, depuración y reutilización necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, y los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P., relativo a sus competencias.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

Los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior* y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, el inicio de las obras de abastecimiento, así como las licencias de obras de urbanización, de edificación y de primera ocupación deben condicionarse según lo señalado en el informe.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los desarrollos urbanísticos de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito o sector. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el contenido de los convenios ya suscritos o pendientes de suscribir que se señalan en el informe, incluyendo en las fichas urbanísticas los correspondientes condicionantes.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de la red de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Asimismo, condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.

3.2.9. Protección frente a la contaminación acústica

El Estudio Ambiental Estratégico debe incluir, como anexo, un Estudio acústico de detalle en el que se analice el ruido existente en el municipio y su compatibilidad con los usos propuestos, definiéndose, en el caso de ser necesarias, las correspondientes medidas correctoras. Para ello, deben considerarse todas las fuentes de ruido existentes y futuras, incorporando a las ya consideradas en el estudio presentado, que deben actualizarse a los últimos datos publicados, aquellas otras que se detecten, tales como los nuevos viarios, las aeronaves y helicópteros militares que sobrevuelan el término municipal o las instalaciones industriales en actividad. Asimismo, deberán tenerse en consideración las consideraciones recogidas al respecto en los informes emitidos por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF, que se han recogido en los anteriores apartados 3.2.4.2 y 3.2.4.3.

En cuanto a los objetivos de calidad acústica a considerar, serán los establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, reducidos 5 decibelios en todos los ámbitos en los que el Plan General proponga actuaciones de urbanización, así como actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.



Asimismo, debe analizarse el régimen de compatibilidad de usos propuesto, de manera que, únicamente se admitan usos que requieran mayor exigencia de protección acústica que el establecido para las zonas acústicas en los que se encuentren, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos.

Se adjuntan al presente Documento de Alcance las directrices para la elaboración del Estudio acústico.

3.2.10. Protección de la calidad de los suelos

A la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada al Área de Planificación y Gestión de Residuos, no obstante, se informa que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de Abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el Estudio Ambiental Estratégico debe incorporar, a modo de anexo, un Informe de la situación de la calidad del suelo. Dicho informe debe contener, al menos, la información especificada para la Fase I en las Directrices que se adjuntan al presente Documento de Alcance.

3.2.11. Residuos

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el Plan General debe incluir un Estudio sobre la Generación y la Gestión de los Residuos Domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el nuevo Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR 2024-2035), así como en la nueva Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación se espera próximamente.

Puntos limpios y otros puntos de recogida

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán disponer del número mínimo de puntos limpios fijos o móviles que se establezca reglamentariamente, para la recogida separada no domiciliar de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

Por su parte, el citado artículo establece que nuevos sectores de suelo industrial deberán contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector o, en su defecto, a los propietarios del suelo.

Por tanto, el Plan General debe calificar los terrenos ocupados por el punto limpio municipal como Red Pública General de Infraestructuras, justificando que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, el Plan General debe tener en cuenta en los sectores



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

en los que se proponga uso industrial, que debe contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en su correspondiente ficha de ordenación y gestión.

Vertidos líquidos

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

3.2.12. Protección de la salud

Deberán tenerse en cuenta en el Plan General los requisitos sanitarios-ambientales recogidos en el informe del Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 1 de diciembre de 2025, los cuales se resumen, a continuación:

- Respecto de las medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable se señala que, el diagnóstico territorial deberá incluir un análisis del área de influencia con los potenciales efectos adversos para la población en las propuestas urbanísticas que se desarrollen en posteriores fases del planeamiento, tanto durante las obras como en la operativa de las nuevas zonas. Asimismo, el informe indica que, la implementación de Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y medidas de vigilancia son esenciales para minimizar los impactos por polvo, ruido, plagas... en la población adyacente, y se deberán extremar si en el entorno cercano se identificaran Establecimientos con población vulnerable.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano se indica que, los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse con lo establecido en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, y que el gestor del abastecimiento deberá contar con los correspondientes informes sanitarios vinculantes preceptivos de manera previa a la construcción y puesta en funcionamiento de las instalaciones, sin los cuales no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.
- Respecto de los criterios sanitarios relativos a nuevos espacios verdes: riego, selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales se señala que, deberá evitarse la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente. Además, se recuerda la prohibición de plantación de especies vegetales invasoras y se realizan indicaciones respecto del mobiliario urbano y de la normativa de aplicación para la reutilización de las aguas depuradas y para el riego por aspersión.
- Respecto de la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos se considera que el Estudio Ambiental debe contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento.
- Respecto del análisis de riesgos y catástrofes se identifican tres riesgos potenciales (radiación ionizante, inundación e incendio) que podrían originar importantes afecciones para la población del municipio, sin la aplicación de las debidas medidas de prevención y control, detallándose las consideraciones realizadas para cada uno de ellos en el apartado 3.2.17 del presente Documento de Alcance.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestiona/comunidad.madrid/csy>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

- Respecto de los planes sectoriales y territoriales concurrentes se indica que, desde la perspectiva de la sanidad ambiental, se estima prioritaria su vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales. Asimismo, se recomienda incluir en el Plan iniciativas relativas a proyectos arquitectónicos innovadores, que posibiliten espacios saludables adaptados a las capacidades físicas y cognitivas de las personas al tiempo que les permita mantener amplios lazos sociales.

Por último, se indica que es esencial la caracterización del suelo en el polígono agropecuario y el ámbito AO-7, o en aquellas zonas donde es previsible que se hayan llevado a cabo actividades potencialmente contaminantes del suelo (UE 16/2 “Gardenias” fábrica de pieles, PA 11/2 “Matadero, Naves Prado Tito (API-66)”), donde el Plan propone su transformación y rehabilitación a uso residencial con una trama mixta de usos terciarios, dotacionales e incorporación de espacios libres y zonas verdes.

3.2.13. Protección del paisaje

El Estudio Ambiental Estratégico debe incorporar, como anexo, un Estudio de Paisaje que analice las afecciones producidas en el mismo por la ordenación prevista en el Plan General, a los efectos de establecer, en su caso, medidas específicas de protección.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta en la ordenación propuesta por el Plan General que, el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 20.2 que *“las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo”*.

De la misma manera, debe considerarse que, la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid indica en su apartado 30.2 que los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar una serie de reglas, entre ellas *“adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno”* y *“no romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías”*.

3.2.14. Protección frente al cambio climático

El Plan General debe tener en cuenta que, el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que, la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

- La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.



- La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
- La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

Es por ello, que el Estudio Ambiental Estratégico debe incorporar, como anexo, un Estudio específico en el que se justifique el cumplimiento de los objetivos enunciados y se analicen las afecciones que producen las propuestas incluidas en el documento respecto del cambio climático, proponiendo medidas específicas para su mitigación.

Por su parte, considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, es necesario calcular la huella de carbono del municipio, así como un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en el horizonte temporal de desarrollo del Plan General la huella de carbono del municipio tienda a ser neutra.

3.2.15. Protección de la calidad del aire

El Plan General debe describir las medidas que, en su ámbito competencial, se proponen para reducir las emisiones de gases contaminantes con el objetivo de llegar a cumplir, en el conjunto del municipio, con los valores límite que se establecen en la Directiva 2024/2881 sobre la calidad del aire y una atmósfera más limpia en Europa. En este sentido, es necesario realizar una valoración ambiental global e integrada del Plan General teniendo en cuenta las distintas fuentes de emisiones y los diferentes aspectos recogidos en el presente Documento de Alcance, especialmente los recogidos en los apartados 3.2.14 y 3.2.16, así como la aplicación de las propuestas de la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid.

3.2.16. Tráfico y movilidad

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 3.2.4.2, debe tenerse en cuenta lo señalado por la Dirección General de Carreteras en su informe de fecha 13 de mayo de 2026, respecto de la necesidad de que el Plan General contenga un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio pormenorizado de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

Asimismo, debe considerarse lo señalado por el Consorcio de Transportes Regulares de Madrid en su informe de fecha 5 de febrero de 2026, respecto la posible afección significativa afección significativa a las condiciones actuales de oferta de transporte público y a las necesidades del servicio, derivado de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos y el incremento del parque de viviendas asociado y a la conveniente realización de un *“Estudio de Tráfico y Movilidad que analice en mayor profundidad las estimaciones de necesidad de transporte público, especialmente con vistas a mejorar la cuota de reparto modal respecto al uso del transporte privado”*.

Por su parte, la planificación deberá ajustarse a los principios establecidos en la Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible, en particular, a lo dispuesto en el Título II respecto al fomento de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestion/comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

la movilidad sostenible, integrando criterios de descarbonización, reducción de emisiones y fomento de la movilidad activa y compartida. En coherencia con estos objetivos, se priorizará la intermodalidad, la conectividad con el transporte público y la implantación de medidas que contribuyan a la neutralidad climática y a la mejora de la calidad ambiental.

3.2.17. Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento

Conforme se ha señalado en anteriores apartados del presente Documento de Alcance, el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en su artículo 21 que deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos “*con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves*”. Es por ello, que el Estudio Ambiental Estratégico debe realizar una valoración detallada de todos los riesgos existentes en el municipio a fin de que en el Plan General se reflejen las medidas de ordenación, prevención, corrección y protección correspondientes, para ello deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- En cuanto al riesgo de incendios, tal y como señala el Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid en su informe de fecha 4 de noviembre de 2025, es necesario contemplar medidas concretas que permitan comprobar el cumplimiento de la normativa objeto de su competencia, así como incorporar medidas de seguridad en urbanizaciones y edificaciones situadas en el entorno de terrenos forestales.

Por su parte, debe considerarse lo señalado por el Área de Sanidad ambiental en su informe de fecha 1 de diciembre de 2025 en cuanto a la necesidad de adoptar soluciones específicas frente al riesgo de incendios que ofrezcan garantías de protección para la población y el territorio.

- En cuanto al riesgo de inundaciones, dado que, tal y como señala la Subdirección General de Protección Civil en su informe de fecha 30 de octubre de 2025, Colmenar Viejo es uno de los municipios situados en Zonas de Alto Riesgo de inundaciones, incluido en el Anexo XII del Acuerdo de 9 de diciembre de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), deberán cumplirse las medidas preventivas y de protección previstas en dicho plan. Asimismo, se recuerda la obligación de Colmenar Viejo de disponer de un Plan de Actuación municipal ante el Riesgo de Inundaciones.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta lo señalado por el Área de Sanidad Ambiental en cuanto al riesgo de inundación en el arroyo Tejada y el río Guadalix para un periodo de retorno de 500 años, considerando necesario establecer las limitaciones de uso del suelo en dichas áreas de acuerdo a la normativa de aplicación.

Por ello, deberá analizarse en el Estudio Ambiental Estratégico la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas.

- En cuanto al riesgo relativo a la radiación ionizante, tal y como señala el Área de Sanidad Ambiental en su informe, dado que en determinados sectores se superan los niveles de referencia establecidos (300 Bq/m³), dicho condicionante y las medidas de adecuación o protección se incluirán en las correspondientes fichas del Plan General para su consideración en la ordenación pormenorizada y en los estudios geológicos de los correspondientes planes parciales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

Finalmente, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 22 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3.2.18. Servidumbres aeronáuticas

Respecto de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, conforme señala la Dirección General de Aviación Civil en su informe de fecha 7 de noviembre de 2025, *“es necesario que la administración u organismo competente para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remita al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:*

- *Incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria.*
- *Afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas.*
- *Afecten a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores.*
- *Afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de instalaciones radioeléctricas civiles.*

Todo ello, al objeto de que la Dirección General de Aviación Civil emita informe con carácter preceptivo y vinculante respecto a dichos proyectos de planes o instrumentos en lo que se refiere a las competencias exclusivas del Estado en materia aeroportuaria”.

Por su parte, debe tenerse en cuenta que, tal y como señala el informe del Ejército de Tierra de fecha 18 de agosto de 2026, remitido por la Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa, el Plan General resulta afectado por las servidumbres aeronáuticas del helipuerto militar de Colmenar Viejo, por lo que se sobrevuela de manera habitual determinados sectores, denominados en el informe como *ARUNP S.C LA TEJERA, SUP 07 CERCA DE LA TEJERA, Alternativa 1 "Residencial Oeste" y Alternativa 2 "Actividades Tecnológicas Noreste"*, en los que pueden producirse en los mismos molestias por ruido.

En este sentido, en el caso de que se propongan nuevos desarrollos en áreas afectadas por servidumbres aeronáuticas, deberá incluirse en el Plan General un estudio específico en el que se analicen los efectos que éstas producen sobre los usos propuestos, garantizando, en todo caso, su compatibilidad.

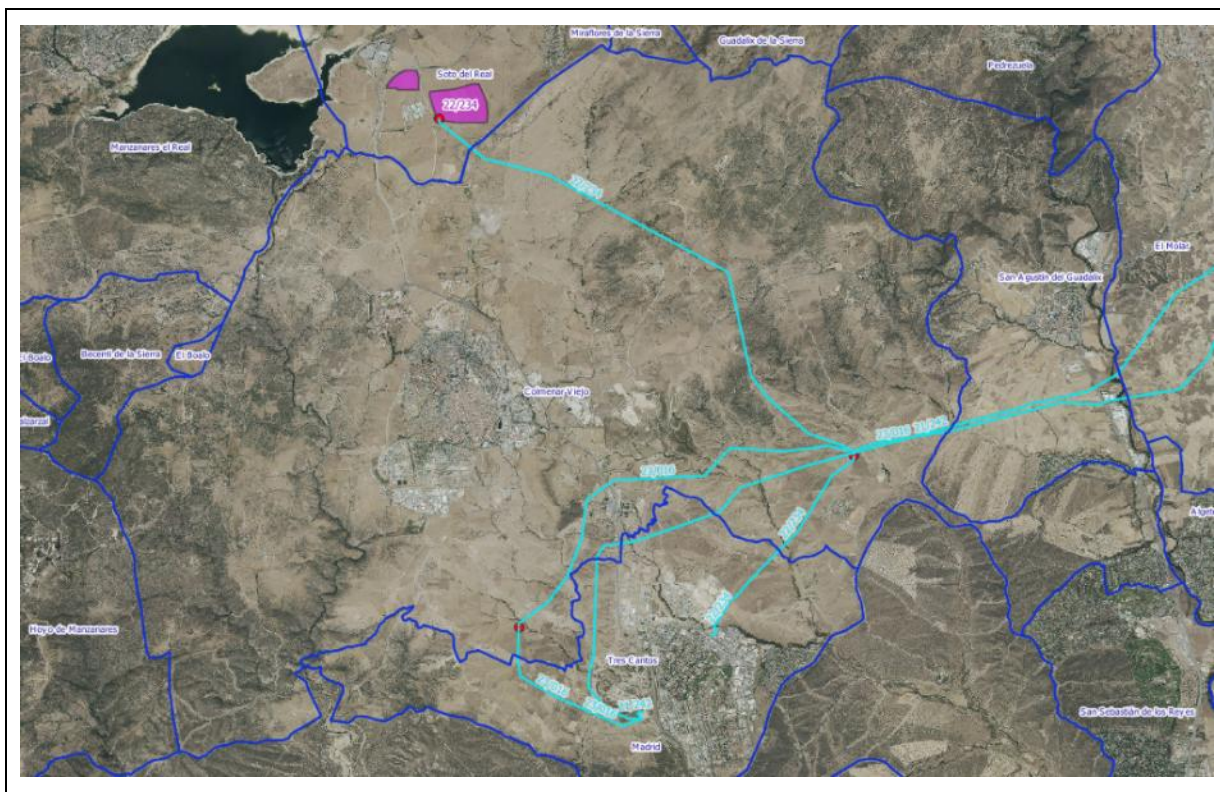
3.2.19. Incidencia del Plan General con planes de infraestructuras fotovoltaicas en tramitación

Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, se han de considerar dichas propuestas en el ámbito del Plan General presentado, dado su alcance ambiental, social y económico.

Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se ha observado que el siguiente plan especial afecta al término municipal de Colmenar Viejo:



- Plan Especial de infraestructuras del Proyecto Fotovoltaico La Cereal (PFot-723 AC), en los términos municipales de Torremocha del Jarama, Torrelaguna, El Vellón, El Molar, San Agustín del Guadalix, Colmenar Viejo y Tres Cantos (SIA 21/242), cuyo Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico fue emitido con fecha 3 de febrero de 2023.
- Plan Especial de Infraestructuras de la Planta Solar Fotovoltaica GR Mandarín Renovables SLU y su Infraestructura de Evacuación en los términos municipales de Soto del Real, Colmenar Viejo y Tres Cantos (SIA 22/234), cuyo Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico fue emitido con fecha 25 de septiembre de 2023.
- Plan Especial de Infraestructuras PEI-PFOT-754 para la implantación de la planta solar fotovoltaica GR BISBITA y sus infraestructuras de evacuación en Torremocha de Jarama, Torrelaguna, El Vellón, El Molar, San Agustín del Guadalix, Colmenar Viejo y Tres Cantos. (SIA 23/016), cuyo Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico fue emitido con fecha 20 de junio de 2023.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestionaria.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1001043873437273106741

La documentación relativa a los citados Planes Especiales, así como los respectivos Documentos de Alcance emitidos por esta Dirección General, se encuentran a disposición del público a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/tramitacion-ambiental-planes-especiales-energia-fotovoltaica-o-eolica-comunidad-madrid>

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa a las Potenciales Zonas de Implantación de Renovables en la Comunidad de Madrid:

<https://www.comunidad.madrid/medio-ambiente/evaluacion-ambiental-estrategica>

3.2.20. Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe tender a evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos permitirá la adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente. Debe también atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, valorando las normas urbanísticas que permitan una adecuada integración paisajística.

3.2.21. Normativa urbanística

Las Normas Urbanísticas, las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores y los documentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable que se incluyan en el Plan General, deben recoger de manera adecuada las determinaciones recogidas en el presente Documento de Alcance.

En lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), debe asegurarse el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá tenerse en cuenta para la elaboración de las normas urbanísticas las modificaciones introducidas en su regulación por 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, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.

3.2.22. Inventario de construcciones en suelo no urbanizable

El inventario aportado debe completarse, señalando para cada instalación las afecciones ambientales que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro, haciendo hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.

3.2.23. Otras consideraciones

Los documentos a presentar para las siguientes fases del procedimiento deben organizarse de forma que puedan ser de fácil manejo, siguiendo, en la medida de posible las directrices que se adjuntan al presente Documento de Alcance.

Asimismo, deberán revisarse las discrepancias entre los diferentes documentos que conforman el Plan General y que se han puesto de manifiesto en el presente Documento de Alcance.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.madrid.gob.es/gestion/comunidad.madrid/cv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

Por su parte, el Plan General que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir los documentos de ordenación pormenorizada que se incorporen al mismo, ya sean los definidos por el propio Plan General como los instrumentos de planeamiento que ya han sido aprobados definitivamente con anterioridad.

3.2.24. Vigilancia ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que deriven del Estudio Ambiental Estratégico, de los distintos informes sectoriales que se recaben y del presente informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el Documento Inicial Estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

4. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

4.1. Fases de información y consultas

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 3.1, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá al órgano ambiental formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el Ayuntamiento es el siguiente:

- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra
- Ayuntamiento de Soto del Real
- Ayuntamiento de Manzanares el Real
- Ayuntamiento de El Boalo
- Ayuntamiento de Becerril de la Sierra
- Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares
- Ayuntamiento de Madrid
- Ayuntamiento de Tres Cantos
- Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes
- Ayuntamiento de Aljete
- Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix
- Ayuntamiento de Pedrezuela
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Liberum Natura
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Canal de Isabel II

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el Ayuntamiento considere oportuno.

4.2. Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan General, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1001043873437273106741**

- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.

4.3. Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA
Fecha: 2026.10.26 12:05

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular

Documentos adjuntos al Documento de Alcance:

- *Contestaciones a las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas y público interesado*
- *Directrices para la elaboración del estudio acústico*
- *Directrices para la elaboración del informe de situación de la calidad del suelo*
- *Directrices sobre aportación de documentación*

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	1
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	1
1.2. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y A LAS PERSONAS INTERESADAS	3
1.3. ALEGACIONES/SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA	7
2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL	11
2.1. CONTENIDO DOCUMENTAL	11
2.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	11
2.3. PLANEAMIENTO VIGENTE	16
2.4. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL QUE SE PROPONE	21
2.5. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS EN EL AVANCE	22
2.6. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. ALCANCE DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL	25
3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	34
3.1. CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	35
3.2. CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y LA VERSIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL	36
3.2.1. Estudio de alternativas	36
3.2.2. Capacidad de acogida del territorio y justificación de las necesidades de su desarrollo	37
3.2.3. Protección del medio natural	45
3.2.4. Condiciones para las infraestructuras	47
3.2.4.1. Infraestructuras eléctricas	47
3.2.4.2. Infraestructuras viarias	48
3.2.4.3. Infraestructuras ferroviarias	49
3.2.4.4. Infraestructuras de telefonía	50
3.2.5. Protección de las vías pecuarias	50
3.2.6. Protección del patrimonio cultural	50
3.2.7. Protección de cauces e hidrogeología	52
3.2.8. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas	53
3.2.9. Protección frente a la contaminación acústica	60
3.2.10. Protección de la calidad de los suelos	61
3.2.11. Residuos	61
3.2.12. Protección de la salud	62
3.2.13. Protección del paisaje	63
3.2.14. Protección frente al cambio climático	63
3.2.15. Protección de la calidad del aire	64
3.2.16. Tráfico y movilidad	64
3.2.17. Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento	65
3.2.18. Servidumbres aeronáuticas	66
3.2.19. Incidencia del Plan General con planes de infraestructuras fotovoltaicas en tramitación	66
3.2.20. Condiciones para la ordenación pormenorizada	68
3.2.21. Normativa urbanística	68
3.2.22. Inventario de construcciones en suelo no urbanizable	68
3.2.23. Otras consideraciones	68
3.2.24. Vigilancia ambiental	69
4. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	69
4.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS	69
4.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE	71
4.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	72