



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 30 DE JUNIO DE 2021, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ARUNP-3 "HUERTO MORANDO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COLMENAR VIEJO.



Con fecha de 14 de junio de 2018, el Ayuntamiento de Colmenar Viejo presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan de Sectorización del ARUNP-3 "Huerto Morando" del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 21 de abril de 2021, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió el correspondiente 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, que se corresponde con el Informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 28 de mayo de 2021, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Colmenar Viejo, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que lo acompañan, y una vez recogidos los criterios mencionados en la propuesta, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 30 de junio de 2021,

ACUERDA

PRIMERO.- Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Dar traslado al Ayuntamiento de Colmenar Viejo del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/validar o a través del código de verificación: 02130000696041061060

A-4. UNE MOD. 37

TERCERO.- El documento del Avance del Plan de Sectorización del ARUNP-3 "Huerto Morando" del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 30 de junio de 2021.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA,**

**LA PRESIDENTA
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**

Paloma Martín Martín

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO

Isabel Díaz Ayuso

Reunión de 30 JUN 2021

APROBADO

EL SECRETARIO GENERAL
DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Matec

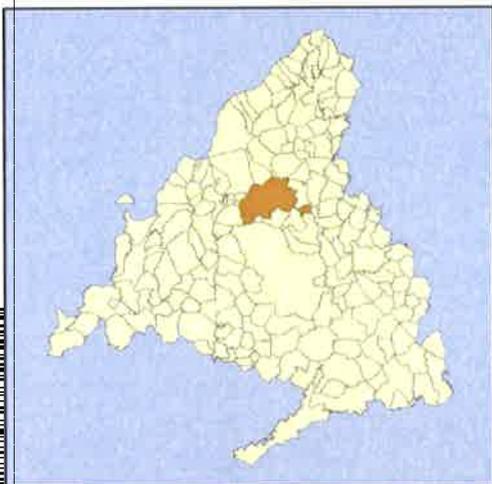


Emitida y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1203160906816641661649

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ARUNP-3 "HUERTO MORANDO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COLMENAR VIEJO



Entidad y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1203160806816641661649

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

ÍNDICE

FICHA RESUMEN	2
1. LEGISLACIÓN APLICABLE	3
2. ANTECEDENTES	3
3. PROPUESTA	5
4. ANÁLISIS	
- General de la propuesta	7
- Población	10
- Suelo Vacante	11
5. INFORMES SECTORIALES	14
6. INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL	16
7. CONCLUSIONES	18



FICHA RESUMEN PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ARUNP-3 "HUERTO MORANDO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COLMENAR VIEJO

■ Planeamiento vigente y propuesta:

- El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 10 de enero de 2002 con diversas condiciones suspensivas subsanadas por el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 5 de julio de 2002. El Plan General contempla 9 sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial y 1 de uso industrial, y 3 sectores de suelo urbanizable no sectorizado.

Los 9 sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial tienen capacidad, tras alguna modificación al aprobarse los Planes Parciales, para 5.909 viviendas. De los 2 sectores de suelo urbanizable no sectorizado de uso residencial previstos en el PGOU, el de La Estación ya está sectorizado y en desarrollo, y tiene una capacidad, tras su Plan Parcial, de 3.050 viviendas. El otro, Huerto Morando es el objeto de este informe, y propone 1.165 viviendas. En total serían 10.124 viviendas.

■ Evolución de la población y la vivienda; Capacidad residual y necesidades:

Analizado el crecimiento de la población, se observa que entre 1996 y 2020 el crecimiento es sostenido, no hay ningún periodo anual en el que se de una pérdida de población como puede verse en la figura 11 de este informe. Hay algún momento de menor crecimiento como entre 1996 y 1998 o entre 2014 y 2016, y otros de mayor como 1999 y 2003 o los últimos 3 años, 1917 a 2020. Si calculamos la tasa de crecimiento entre 1996 y 2020, el resultado es 0,02558, o lo que es lo mismo, un crecimiento anual continuo del 2,558%.

En la Memoria de Ordenación no se hace ningún estudio de la capacidad existente de suelo vacante por lo que se analizó en su momento por parte de esta Subdirección utilizando la ortofotografía aérea de 2017 y resultando que entre los 9 sectores sectorizados por el PGOU y La Estación había suelo para unas 5.490 viviendas. Muchas actuaciones se veían paralizadas desde la crisis de 2008. Recientemente, utilizando la ortofotografía de 2020 (última disponible) se puede contabilizar capacidad para unas **4.480** viviendas. Se observa por tanto una importante reactivación en los últimos 3 años.

Hay algunas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que siguen sin desarrollarse.

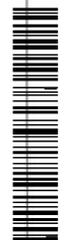
Según la Memoria de Ordenación, el ratio medio de habitantes por vivienda estaría en torno a 2,60.

Tomando la tasa de crecimiento del 2,558% y partiendo de los 51.938 habitantes del padrón de 2020 podría esperarse para 2030 una población de 66.862 habitantes, es decir 14.924 más que en 2020. Con esta nueva población y el ratio de 2,60 habitantes/vivienda se necesitarían **5.740** nuevas viviendas en 2030.

Teniendo en cuenta los datos anteriores, y aún cuando el Ayuntamiento promueva el desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, serán precisas las viviendas previstas en el Sector Huerto Morando para atender la demanda de vivienda que previsiblemente se dará desde la actualidad hasta el año 2030.

■ Resumen de conclusiones:

- Parece necesario el desarrollo del Sector Huerto Morando para atender las necesidades de vivienda de los próximos 10 años.
- Deberá aportarse un correcto estudio del medio físico.
- Deberá aportarse un estudio de movilidad que mostrará especialmente la incidencia sobre las vías ya existentes de los nuevos usuarios generados por el desarrollo del sector.
- Deberá aportarse un estudio de mercado que permita definir los coeficientes de ponderación.
- Deberá aportarse un correcto estudio de sostenibilidad económica que cuantifique lo mejor posible todos los gastos que tendrá que soportar el municipio para el mantenimiento de las nuevas redes locales y todos los previsibles ingresos que se generen en el sector.



120360906816641661649

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 120360906816641661649

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Nº de Expedientes RGE: 10/204608.9/18; 10/204605.9/18
 Fecha de Entrada: 14/06/2018; 14/06/2018

ASUNTO:

Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan de Sectorización del ARUNP-3 "Huerto Morando" del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo.

REMITENTE:

ayuntamiento de Colmenar Viejo.

1. LEGISLACIÓN APLICABLE:

Artículos 44, 45, 46 y 56 de la Ley 9/ 2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), según la nueva redacción dada por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.

2. ANTECEDENTES:

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Colmenar Viejo fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 10 de enero de 2002 con diversas condiciones suspensivas y a excepción de diferentes ámbitos y determinaciones en los que se acordó el alazamiento debido a la existencia de deficiencias técnicas y jurídicas.

Posteriormente el Consejo de Gobierno de 5 de Julio de 2002 aprobó el acuerdo que dio por cumplidas las condiciones y subsanadas las deficiencias, levantándose por tanto el citado alazamiento.

El Plan General contempla la existencia de 10 sectores de suelo urbanizable sectorizado. De ellos 9 son de uso residencial o mixto-residencial y uno es de uso industrial. Todos ellos constituyen el Área de Reparto nº 1.

También contempla 3 sectores de suelo urbanizable no sectorizado. De estos el primero es el polígono de la Estación constituye el Área de Reparto nº 2 y tiene un uso global residencial con uso de servicio como complementario. El segundo, Huerta Morando (como dice la ficha del PGOU aunque en otros lugares dice Huerto Morando) corresponde con el Área de Reparto nº 3 y se define indirectamente como residencial con uso alternativo de Terciario de Oficinas y Despachos Profesionales. El tercero, La Tejera se corresponde con el Área de Reparto nº 4 y tiene, entre otros, como uso prohibido expresamente el residencial junto con el comercial de más de 500 m2 y el industrial de elaboración y transformación.

La distribución de todos estos sectores se establece de modo circular en torno al suelo urbano de modo que todos están muy próximos al casco existente y se pueden desarrollar sin que ninguno tenga una prioridad sobre otro por tema de ubicación, como se puede ver en la imagen a continuación:

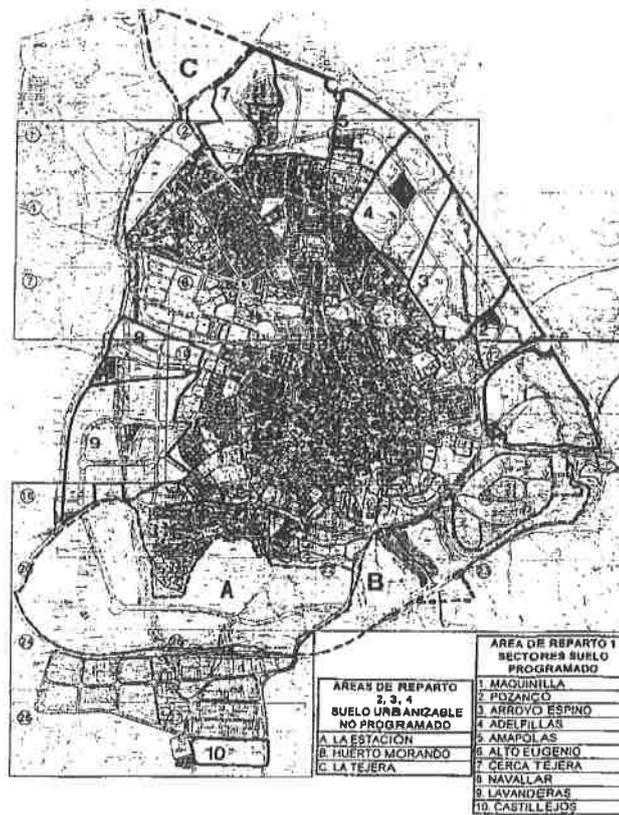


Figura 1. Ubicación de los Sectores de Suelo Urbanizable. Fuente: PGOU.

De los 9 sectores urbanizables de uso residencial 7 tuvieron aprobación definitiva del Plan Parcial entre los años 2005 y 2010. Los 2 restantes, Amapolas y Lavanderas, aún no la tienen.

En cuanto a los sectores no programados La Estación tuvo aprobación del Plan de Actuación Urbanístico y del Plan Parcial en diciembre de 2003.

El número total de viviendas que preveía el PGOU para los distintos sectores es el que se aprecia en la tabla siguiente:

Colmanar Viejo, a 18 JUN 2002
EL/LA SECRETARIO GENERAL

SECTOR	SUPERFICIE (m ²) (*)	EDIF. TOTAL (m ²)	Nº TOTAL VDAS	TERC. (m ²)	INDUST. (m ²)
1. Maquinilla	360.900	107.368	528		
2. Pozanco	138.700	47.158	350	24.993	
3. Arroyo Espino	357.400	121.516	900	25.518	
4. Adelfillas	335.700	114.138	726	37.665	
5. Amapolas	157.200	46.767	296		
6. Alto Eugenio*	265.300	71.840	426		
7. Cerca Tejera	234.300	69.704	428		
8. Navallar	165.790	56.369	431		
9. Lavanderas	552.500	187.850	1.737		
10. Castillejos*	100.080	49.052			49.052
A. La Estación	1.400.000	420.000	2.643	200.000	
B. Huerta Morando	540.000	108.000		108.000	
C. Tejera	320.000	64.000		64.000	
TOTAL*	4.927.870	1.463.762	8.465	524.596	49.052

Figura 2. Edificabilidad y viviendas Suelo Urbanizable. Fuente: PGOU

En cuanto al Polígono de Huerta Morando, el punto 3 de la ficha dice literalmente:

“3. La actuación no se programa por tratarse de un área de sensibilidad ambiental y cuyas posibilidades de desarrollo dependen de factores con periodos indeterminados de manifestación, como son el efectivo equilibrio de oferta y demanda de suelo terciario y residencial, y la utilización real del transporte por ferrocarril en régimen de cercanías”.

En 2006 se tramitó un Plan de Sectorización para este sector, siendo aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en 2008, sin llegar a aprobación definitiva.

3. PROPUESTA:

Avance del Plan de Sectorización propone una ordenación articulada en 4 grandes piezas.



Figura 3. Plano de calificación. Fuente: Resumen ejecutivo del Avance.

Al noreste una de ellas remata el polígono de la mina con nuevos usos industriales.

Al suroeste, limitando con el sector de la Estación una pieza mixta terciaria y residencial.

En el centro una gran Pieza Central de uso predominantemente residencial con carácter de “ciudad-jardín”, unifamiliar y plurifamiliar, delimitada entre dos vaguadas, la de la Canaleja y la de La Soledad y con intercalación de usos dotacionales y terciario-comerciales en el entorno de la rotonda de Santa Teresa, que supone el principal acceso al sector.

La cuarta pieza sería el sistema de espacios libres que envuelve y articula los anteriores.

En cuanto a los usos residenciales estos se distribuyen básicamente en función de la cota del terreno, los unifamiliares en las cotas más bajas y los plurifamiliares en las altas, para así preservar mejor las vistas del casco antiguo. Los plurifamiliares pueden ser edificación en línea, en L o en U con 3 plantas más bajo cubierta, con posibilidad de planta “descolgada” en determinadas situaciones. Las unifamiliares serían viviendas adosadas, agrupadas y/o en hilera, agrupadas en torno a espacios en condominio, o aisladas en parcela con jardín privativo.

Los usos terciarios y de actividades pueden ser residencial comunitario en edificación compacta, terciaria y/o dotacional en edificación singular y de carácter abierto, comercial de proximidad en parcela exclusiva o compartida con otros usos terciarios no comerciales o dotacionales privados y uso industrial/empresarial en parcelas grandes, con edificación retranqueadas y en 2 plantas.

También puede haber uso de comercio de proximidad en planta baja del residencial plurifamiliar.

En cuanto a la red viaria esta se articula mediante dos ejes principales en sentido noroeste-sureste, uno de ellos que enlaza con la rotonda de santa teresa y el otro con la que hay en la calle 11c que separa el sector del sector de La estación. El primero de ellos coincide con la carretera del cementerio.

La red local viaria se diseña según un modelo anular sobre el primero de los ejes principales, otro situado más al oeste conectado al primero y un ramal que conecta con el otro eje principal. Se adaptan a la topografía dando en todo momento pendientes inferiores al 6% y se evita la existencia de fondos de saco.

La red de espacios libres y zonas verdes se adapta a las redes generales que impone el Plan General interconectándolas y completándolas mediante una malla más fina y dos zonas de desahogo y esparcimiento dotadas con juegos infantiles y que han de favorecer la vida social.

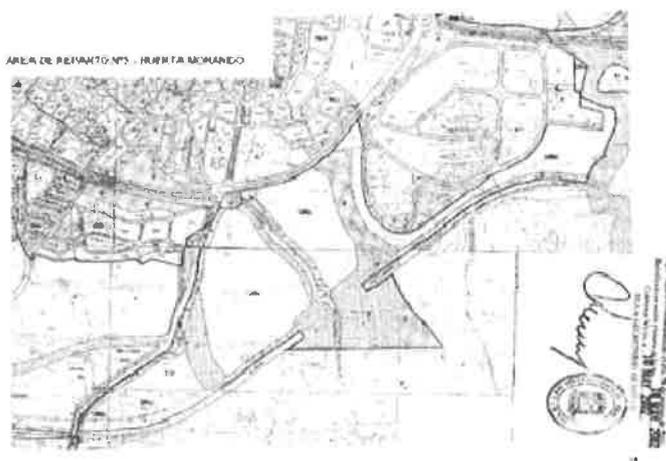


Figura 4. Ficha Área de Reparto 3. Fuente: PGOU.

4. ANÁLISIS:

General de la propuesta:

El Plan de Sectorización incluye un documento inicial estratégico, dentro del cual, partiendo de la situación actual del medio físico, trata de determinar los efectos ambientales que el desarrollo urbanístico producirá en el medio a fin de minimizarlos todo lo posible.

Pero el conocimiento del medio no solo va a servir para determinar esos efectos sino en algún caso también para determinar las dificultades constructivas implícitas al desarrollo.

En este sentido, dentro de un documento en general correcto, cabe destacar un apartado donde se pone claramente en evidencia el desconocimiento científico de quien lo ha redactado. Se trata del apartado 5 del capítulo IV, titulado "Relieve y geomorfología". En el área del sector las únicas litologías existentes son ígneas y filonianas tardohercínicas, lo cual va a condicionar la forma, potencia y funcionamiento de los acuíferos así como la forma de trabajar tanto en excavaciones para plantas sótano como para procedimiento de hincado. Las rocas sedimentarias arcósicas que se mencionan están al sur y fuera del ámbito aunque próximas a él y en cuanto a la litología (lithos en griego es piedra) de dolomías efectivamente hay un afloramiento cretácico a unos 2 kms al este de la zona de estudio. (En el proyecto promovido por Urbapinar y que tuvo aprobación inicial en 2008 sí se trata adecuadamente este punto).

La propuesta de ordenación, condicionada principalmente por el relieve y las importantes reservas de suelo destinado a Suelo Libre de Uso Público plantea una buena distribución de los distintos usos, combinando bien los usos residenciales con otros de actividades económicas y de industria limpia

que permite una mezcla de usos tendente a formar un barrio con cierta autosuficiencia que permitiría aumentar el número de desplazamiento cortos por medios más sostenibles medioambientalmente en detrimento de otros desplazamientos en vehículo privado.

A esto contribuye también la previsión de usos comerciales en la planta baja de la edificación residencial colectiva, así como de despachos y consultas profesionales en baja y primera tanto en colectiva como unifamiliar.

La red viaria parece bien dimensionada para la circulación dentro del sector aunque se echa de menos un estudio de movilidad que estudie como la aparición del nuevo sector va a afectar a las vías previamente existentes, especialmente en las dos rotondas de conexión. En el proyecto promovido por Urbapinar y que tuvo aprobación inicial en 2008 sí se incluye un estudio de tráfico pre y postoperacional dentro del estudio de ruido.

La integración de los espacios libres locales tipo corredor uniendo perpendicularmente los espacios libres de la red general y con la adición de tres espacios de forma equidimensional deben permitir no solo una movilidad peatonal dentro de todas las zonas verdes sino también lugares adecuados de estancia donde hacer vida social.

La ubicación de la red de equipamientos, tanto generales como locales, cumple con los condicionantes del Plan General y se ubica adecuadamente para el adecuado acceso tanto desde el sector como desde el casco contiguo.

El Plan de Sectorización debe cumplir con los requisitos que le impone la LSCM tanto en los procedimientos formales como en los materiales, así como el resto del ordenamiento jurídico.

Entre otras cosas, el artículo 36 de la LSCM impone unas superficies mínimas de cesión para redes generales que deberán ser de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso excepto el industrial y para redes locales de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, de los que al menos el 50% se destinará a espacios libres públicos arbolados.

Por lo tanto, partiendo de los datos de superficies que facilita el propio Plan,

	ORDENANZA	SUP. SUELO m ²	%	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	TECHO (m ²)	Nº VIV. (indicativo)
Vivienda Colectiva Libre	VCL	60.278,30	10,04	1,20	72.333,96	530
Vivienda Colectiva con Protección Pública	VCP	41.887,28	6,98	1,20	50.264,74	418
Vivienda Unifamiliar	VU	59.933,89	9,98	0,75	44.950,42	217
Industria	I	23.628,94	3,94	0,54	12.744,48	
Terciario-Comercial	TC	34.552,72	5,76	0,72	24.778,17	
		220.281,13	36,70		205.071,76	1.165
Vías Pecuarias	VP(RSM)	29.640,75	4,94			
Red general viaria	RV (RG)	13.690,21	2,28			
Red general de espacios libres	EL (RG)	181.047,15	30,16			
Red General de Equipamientos	EQ (RG)	10.000,00	1,67			
Red local de espacios libres	EL	101.374,39	16,89			
Red local de Equipamientos	EQ	2.501,35	0,42			
Red viaria local	RV	41.743,02	6,95			
		379.996,87	63,30			
		600.278,00	100,00		205.071,76	1.165
Descontado dominio público existente:		569.221,00				

Ilustración 43 Cuadro resumen edificabilidad y número de viviendas

Figura 5. Fuente: Plan de Sectorización

tenemos un total de 196.652,17 m² de suelo lucrativos excepto el residencial que obligaría a una cesión de 39.330,43 m² para redes generales.

En cuanto a las cesiones para redes locales nos vendrán dadas multiplicando 0,3 por los 205.071,76 m² de techos construidos, es decir 61.521,53 m².

Como puede verse en la tabla siguiente, el suelo destinado tanto a redes generales como locales

EXIGENCIA LEY DEL SUELO DE LA C.A.M. (Ley 9/2001)	PLAN SECTORIZACIÓN	EXCESOS según LSCM
Redes Supramunicipales	29.640,75	-
Redes Generales	204.737,36	163.723,01
Redes Locales	145.618,76	84.097,23
Redes Locales de Espacios Libres	101.374,39	70.613,63

Ilustración 30 Tabla de superficies de redes públicas

Figura 6. Fuente: Plan de Sectorización.

excede ampliamente del que exige la ley.

Si bien, y aunque la ley no lo especifique, siempre se ha entendido que estas cesiones debían ser un mínimo, también es cierto que deben mantener una proporción adecuada con los usos del desarrollo urbanístico para garantizar que en el futuro el Ayuntamiento vaya a poder mantenerlas con los ingresos que genere de modo recurrente el propio sector.

Este último es el sentido que tiene el artículo 22.5 en su apartado e) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

En el proyecto no se manejan adecuadamente los informes de viabilidad y sostenibilidad económica. Para el caso de la sostenibilidad, que debe afectar al mantenimiento de las redes locales, solo se deben tener en cuenta los gastos e ingresos a futuro. No se hace un análisis numérico de los gastos de los ingresos, aunque si se mencionan los principales conceptos de ingresos y gastos.

Por otro lado, el aprovechamiento que determina el Plan General para el conjunto de sectores urbanizables programados es 0,298 y el coeficiente de ponderación para los distintos usos es el que figura en el extracto del Plan General que se incluye a continuación.

USO GLOBAL PREPONDERANTE	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
Residencial Unifamiliar	1,00
Mixto Residencial y Servicios comerciales	1,00
Mixto Residencial y Servicios	0,88
Mixto Residencial	0,88
Industrial	0,58

**El Uso Predominante en el Area de Reparto es el Uso Global Residencial Unifamiliar.
La Memoria del Plan General justifica estas determinaciones.**

Figura 7. Coeficientes de Ponderación. Fuente: PGOU.

Evidentemente 16 años después de la aprobación del Plan General la realidad del mercado puede marcar unos diferentes valores de mercado para cada uno de los usos, de modo que lo lógico es calcular unos nuevos coeficientes de ponderación, de modo que el Plan de Sectorización usa los que aparecen en el cuadro siguiente



Emisión y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 203160800606641001049

ORDENANZA	SUP. SUELO m ²	%	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
VCL	60.278,30	27,36	72.333,96	1	72.333,96
VCP	41.887,28	19,02	50.264,74	0,7	35.185,32
VU	59.933,89	27,21	44.950,42	0,85	38.207,85
I	23.628,94	10,73	12.744,48	0,6	7.646,69
TC	34.552,72	15,69	24.778,17	0,65	16.105,81
TOTAL	220.281,13	100,00	205.071,76		169.479,63

Ilustración 44 Cuadro resumen aprovechamiento

Figura 8. Fuente: Plan de Sectorización.

Estos valores podrían ser perfectamente válidos pero en el Plan no aparece el estudio de mercado realizado para determinarlos.

Población:

El estudio de la población del municipio y especialmente de su previsible evolución debe hacerse a partir de los datos estadísticos de las décadas anteriores. Los que se disponen en la actualidad, a salvo de que el Ayuntamiento disponga de otros, son aquellos del Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y los del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Población	2016	2017	2018	2019	2020	Zona (*)	C.Madrid (*)
Población empadronada	48.020,00	48.614,00	49.498,00	50.752,00	51.938,00	351.721,00	6.779.888,00
Crecimiento relativo de la población	0,88	1,24	1,82	2,53	2,34	0,23	1,75

* La referencia temporal de la información de la zona y el conjunto de la Comunidad de Madrid, coincide con la última disponible para el Municipio.

Figura 9. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, reflejados en la tabla anterior, nos indican un crecimiento relativo de la población ligeramente superior al conjunto de la Comunidad de Madrid en los últimos años, con un promedio anual en torno al 1,76% y con un pico del 2,53%.

Sin embargo estos datos se refieren a un escaso número de años por lo que recurrimos a los datos del Padrón Municipal descargados de la página web del Instituto Nacional de Estadística

	Total	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010			
445 Colmenar Viejo		51.938	50.752	49.498	48.614	48.020	47.601	47.445	46.955	46.321	45.468	44.437			
		2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
		43.700	42.649	41.264	40.878	39.579	38.866	37.239	35.864	34.194	32.459	31.445	29.682		28.328

Figura 10. Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Estos datos indican un crecimiento continuo y sostenido desde 1996 que se aprecia mejor en el siguiente gráfico



Figura 11. Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Se aprecia un crecimiento mayor entre los años 2000-2004 y 2017-2020, aunque se puede considerar representativa la línea que uniría los extremos del periodo, así calculando la tasa de crecimiento entre los años 1996 y 2020 esta resulta 0,02558, lo que supone una media de crecimiento anual del 2,558 %.

Aplicando esta tasa de crecimiento se puede esperar una población para Colmenar Viejo de 66.862 habitantes en 2030, es decir 14.924 más que en 2020.

Por otro lado en cuanto a la tasa de población/vivienda y centrándonos en los últimos datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, cruzamos los datos de unidades residenciales y población obteniendo datos en torno a 2,60, ligeramente inferiores a los de la zona y algo superiores al total de la Comunidad de Madrid. Así se considera este valor de 2,60 como representativo de la tasa de habitantes por vivienda en el municipio de Colmenar Viejo.

Unidades urbanas	2016	2017	2018	2019	2020	Zona (*)	C.Madrid (*)
Total	27.849,00	28.198,00	28.881,00	29.460,00	29.728,00	223.096,00	4.387.951,00
Residencial %	66,07	65,89	65,12	65,15	65,45	56,65	65,18

(*) La referencia temporal de la información de la zona y el conjunto de la Comunidad de Madrid, coincide con la última disponible para el Municipio.

Unidades Residenciales	18.400	18.580	18.807	19.193	19.457	126.384	2.860.066
Personas / Vivienda	2,61	2,62	2,63	2,64	2,67	2,78	2,37

Figura 12. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia.

Con la población estimada para 2030 y esta tasa de ocupación se necesitaría construir **5.740** viviendas.

Suelo Vacante:

Plan General de Colmenar Viejo aprobó 10 sectores de suelo urbanizable programado y otros 3 en programar.

La distribución de estos en torno al suelo urbano de Colmenar Viejo se aprecia claramente en la siguiente imagen:

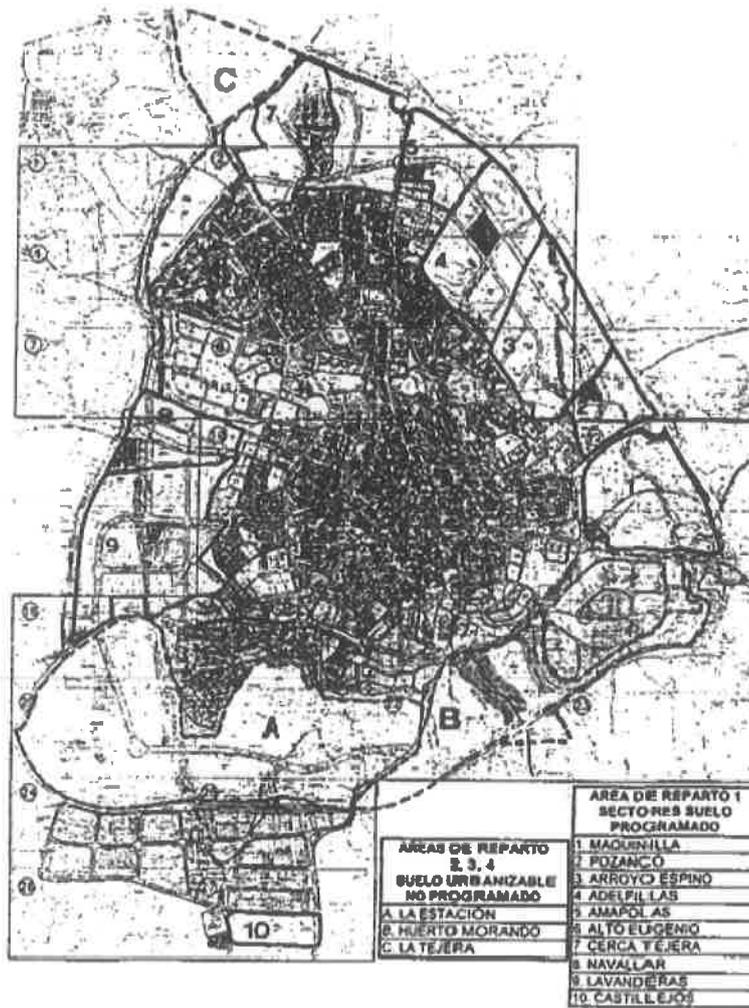
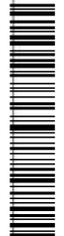


Figura 13. Fuente: PGOU.

Los sectores preveían la construcción de un total de 8.465 viviendas además de las del sector B (Huerto Morando) que no estaban definidas numéricamente y de usos terciarios e industriales.

En este modo los sectores de suelo programado números del 1 a 9 suponían 5.822 viviendas y el número 10 49.052 metros cuadrados de uso industrial.

En cuanto a los no programados serían 2.643 viviendas en el A, 524.596 metros cuadrados de terciario entre los 3 sectores y un número indeterminado de viviendas en el B, como puede verse en la figura adjunta posterior.



Aprobado Provisionalmente el día 29 de marzo de 2001.
 Rectificado en sesión plenaria de fecha 10 MAY 2002
 Colmenar Viejo, a 18 JUN 2002
 EL/LA SECRETARIO GENERAL

SECTOR	SUPERFI CIE (m ²) (*)	EDIF. TOTAL (m ²)	Nº TOTAL VDAS	TERC. (m ²)	INDUST. (m ²)
1. Maquinilla	360.900	107.368	528		
2. Pozanco	138.700	47.158	350	24.993	
3. Arroyo Espino	357.400	121.516	900	25.518	
4. Adelfillas	335.700	114.138	726	37.665	
5. Amapolas	157.200	46.767	296		
6. Alto Eugenio*	265.300	71.840	426		
7. Cerca Tejera	234.300	69.704	428		
8. Navallar	165.790	56.369	431		
9. Lavanderas	552.500	187.850	1.737		
10. Castillejos*	100.080	49.052			49.052
A. La Estación	1.400.000	420.000	2.643	200.000	
B. Huerta Morando	540.000	108.000		108.000	
C. Tejera	320.000	64.000		64.000	
TOTAL*	4.927.870	1.463.762	8.465	524.596	49.052

(*) En los Sectores Alto Eugenio y Castillejos se ha incluido la superficie de las zonas públicas ya obtenidas, pues contribuyen también a la generación de escorrentías.

DOCUMENTACION A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 5.1.02

Figura 14. Fuente: PGOU

Posteriormente al aprobarse los Planes Parciales de los sectores 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8 entre los años 2005 y 2010 el número de viviendas varió al haber discrepancias entre la superficie planteada originalmente y la real sacada de levantamientos topográficos de modo que el número total de viviendas de estos sectores pasó a ser respectivamente 552, 355, 957, 746, 368, 430 y 468.

El Plan Parcial del Sector 5 se aprobó definitivamente en 2018 (BOCM 2.1.2019) y el Sector 9 no se ha desarrollado (tuvo aprobación inicial en 2017) aunque las cifras de viviendas máximas no han variado.

En cuanto al sector A (La estación) se aprobó el Plan de Sectorización y el Plan Parcial en 2003, pasando a tener un máximo de 3.050 viviendas.

Teniendo en cuenta estas modificaciones el total de viviendas en todos los sectores serían de 8.832 más las que correspondan al sector B.

A estos datos podrían sumarse aquellas viviendas de integración social (VISCAM) para las cuales no hay un número limitado y tienen definido el suelo en el que construir las.

Estudiando detalladamente, manzana a manzana, la última ortofoto existente correspondiente al verano de 2020 se puede observar un desarrollo desigual de los distintos sectores, desde el sector 2 (Pozanco) totalmente vacante hasta el 8 (Navallar) construido en más de un 85%, de modo que de un total de 8.832 viviendas posibles (sin contar el sector B) aún quedan por construir **4.484**, si bien es cierto que en los últimos 3 años se han construido más de 1.000 viviendas ya que el recuento hecho con la ortofoto de 2017 arrojaba un saldo de suelo vacante para construir 5.493 viviendas.

Esa cifra aún no representa el total de viviendas pendientes de construir, pues habría que sumar las unidades de ejecución, 3/1 y 17/1 que en la actualidad permanecen sin ejecutar, así como un número indeterminado de solares o viviendas en ruinas que pueda haber en el casco antiguo.

En cualquier caso, si se cumple la estimación de población para 2030, parecen necesarias las viviendas del Sector Huerto Morando para atender las necesidades de dicha nueva población.

5. INFORMES SECTORIALES:

S.G. Protección Civil de la Comunidad de Madrid, de fecha 3-08-2018.

Informan que no tienen ninguna observación ni sugerencia que realizar.

Red Eléctrica de España, de fecha 25-07-2018.

Indican que no afecta a instalaciones de su propiedad.

Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 27-08-2018.

Realiza indicaciones genéricas relacionadas con la protección del dominio público hidráulico, el abastecimiento, la red de colectores, la reutilización de aguas y otras encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.

D.G. de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de fecha 22-08-2018.

Manifiesta que el informe ambiental deberá contemplar la existencia de una serie de elementos de carácter etnográfico que deberán quedar integrados en el proyecto de urbanización. Estos son el conjunto de la Ermita de Santa Ana, la Fuente de la Gallega y una estructura hidráulica-noria, presentes en el ámbito.

Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de fecha 03-09-2018.

Manifiestan una serie de generalidades como que las vías pecuarias serán calificadas como Red pramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria, así como que es red obtenida, que no generará aprovechamiento urbanístico, así como las condiciones e intersección con viarios y otras infraestructuras lineales.

Particularmente reclaman la aportación del pertinente Proyecto o Anteproyecto de Urbanización.

Informe es favorable pero condicionado.

D.G. de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, de fecha 20-09-2018.

Describe la actuación, constata el cumplimiento del aprovechamiento urbanístico definido en el Plan General, así como el estándar de viviendas protegidas y de cesiones para redes públicas, echando de menos la justificación del método de cálculo de los coeficientes de homogeneización.

Área de Sanidad Ambiental de la Comunidad de Madrid, de 24-09-2018.

Aportan requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales relacionadas con la exposición de la población al polvo y ruido generados por las obras, la existencia de gas radón en suelos graníticos, los requisitos del agua reutilizada para el riego de zonas verdes de uso público, la selección de especies vegetales ornamentales, la selección de mobiliario urbano para zonas verdes y la vigilancia y control de plagas.

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de fecha 24-09-2018.

Manifiestan ser titulares de suelo, correspondiéndoles por tanto aprovechamiento urbanístico.

Informan de cual es la vigente ley del Sector Ferroviario y de las distintas zonas de protección que establece.

Establecen actuaciones concretas necesarias destinadas a proteger el dominio público ferroviario y la explanación del ferrocarril.

Reclaman la inclusión de un estudio acústico de ruidos y vibraciones.

El informe es favorable pero condicionado.

Consortio Regional de Transportes, de fecha 15-10-2018.

Describe la actuación y su posición respecto al casco antiguo y la estación de Cercanías.

Resalta que no se incluya un estudio de movilidad y manifiesta que la estructura viaria no facilita una conexión cómoda con el núcleo y la estación, ni el establecimiento de itinerarios internos de autobús.

Proponen que se garantice que uno de los corredores verdes constituya una senda peatonal y ciclista que minimice el itinerario de acceso a la estación, así como la permeabilidad peatonal hacia el paseo de la Ermita y la calle 11C, donde hay varias paraclas de autobús.

D.G. de Aviación Civil, de fecha 31-10-2018.

Manifiesta que el Plan no está afectado por las servidumbres acústicas del aeropuerto de Madrid-Barajas ni por la superficie de limitación de alturas del radiofaro DVOR/DME (CNR) ubicado en Colmenar Viejo. Sin embargo, en el caso de este último, al no haber un margen superior a 20 m., orden que se reflejen en la normativa una serie de condicionantes relativos a instalaciones, usos y actividades, etc.

El informe es favorable pero condicionado.

D.G. de Patrimonio del Ministerio de Defensa, de fecha 19-11-2018.

Informe favorable condicionado a la valoración de la posible incidencia de las construcciones sobre la actividad aeronáutica de la Base de Helicópteros de las FAMET en Colmenar Viejo.

Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, de fecha 20-05-2020.

El acceso principal al sector se produce desde la carretera M-618 por lo que consideran necesario la realización de un estudio de tráfico que garantice la viabilidad, la aportación de la definición de la actuación a nivel de anteproyecto y el establecimiento de mecanismos de gestión para la ejecución efectiva de las cargas correspondientes.

Deberán incorporarse planos específicos que reflejen las franjas de dominio público y zonas de protección.

Recuerdan además la necesidad de cumplir con los trámites y autorizaciones que impone la Ley 3/91 de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento.

Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid, de fecha 01-06-2020.

Tras considerar "no suficientemente cumplimentado" la localización de zonas potencialmente conflictivas manifiesta que sobre en el ámbito no se ha desarrollado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

En el caso del remate del Polígono de la Mina, en la ficha urbanística del Plan Parcial deberá contener la obligación de realizar la caracterización analítica del suelo para establecer el blanco ambiental. Además recuerdan que los titulares de actividades potencialmente contaminantes estarán obligados a remitir periódicamente al órgano competente informes de situación.

S.G. de Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid, de fecha 10-12-2020.

Constata la omisión en la memoria de dos afluentes de los arroyos citados en la memoria a efectos de su tratamiento adecuado así como de la existencia en el ámbito de especies incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas, de Hábitats de Interés Comunitarios y de importantes superficies de terreno forestal por lo que solicita la justificación del cumplimiento de la protección de cauces y torrenteras, la presentación por parte del promotor de un estudio detallado de los Hábitats de Interés Comunitario, de una memoria valorada de la superficie a reforestar y una serie de condicionantes para realizar las obras con el máximo respeto a la fauna y flora protegidas.

Además considera necesario incluir en las Normas Urbanísticas la prohibición de publicidad acústica en el Sector, así como condiciones adicionales sobre el alumbrado.

Canal de Isabel II, de fecha 18-02-2021.

Informa de las conexiones a las redes de abastecimiento existentes tanto de agua para consumo humano como de agua regenerada, así como da algunas instrucciones para la red de distribución superior, igualmente da algunas condiciones de conexión de la red de saneamiento (municipal) a colectores del Sistema de saneamiento de "Navarrotillos" que es la EDAR donde serán tratadas las aguas residuales.

El mismo establece la obligación del promotor de proteger o retranquear a espacios de dominio público, a su costa, los colectores que puedan ser afectados por la actuación así como de contribuir a la financiación de las infraestructuras que deban reforzarse o ampliarse.

6. INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL:

En fecha de 21 de abril de 2021 la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático formula documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental del artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Como un concienzudo análisis de los antecedentes administrativos repasa el resultado de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas plasmando el contenido básico de las respuestas, pasando a continuación a exponer el contenido y alcance del mismo.

Como lo anterior define el alcance del Estudio Ambiental estratégico que deberá elaborar el promotor, agrupándolo en 10 puntos:

Un esbozo del contenido, objetivos principales del Plan de Sectorización y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

En el Plan de Sectorización deberá justificarse la necesidad y conveniencia a nivel municipal de acometer el desarrollo de un sector de suelo urbanizable no programado, cuando existen otros sectores de suelo programado que no han iniciado su desarrollo. De igual modo deberá justificarse la inclusión en el mismo de los terrenos del extremo este, muy desconectados del resto del ámbito, y de la zona al sur del ferrocarril, así como la calificación para usos lucrativos de algunas zonas con fuertes pendientes.

Se deberán aclarar o corregir el error o contradicción detectado respecto al aprovechamiento total.

Se deberá aportar un estudio de tráfico tal como establece el informe de la Dirección General de Carreteras y uno de movilidad que evalúe las nuevas necesidades de transporte y el conjunto de medidas a adoptar, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los desplazamientos no motorizados.

Se deberán corregir las citas a leyes derogadas del sector ferroviario e incluir cartografía indicativa de las zonas de protección ferroviarias.

Se recogerán de forma expresa en las Normas Urbanísticas las condiciones señaladas por la Dirección General de Aviación Civil y la Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa en aras a garantizar la seguridad de tráfico aéreo.

2.- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el Plan de Sectorización, resaltando algunas deficiencias y contradicciones en el estudio hidrológico que deberán ser subsanadas en la siguiente fase.

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 de Sectorización debiendo estimarse la huella de carbono asociada a todas las alternativas.

4.- Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el Plan de Sectorización, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las 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 de Sectorización 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 flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, etc., resaltando los indicados por el informe del Área de sanidad Ambiental y la Dirección General de Patrimonio Cultural.

7.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente, resaltando las estipuladas en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales y las del Consorcio Regional de Transportes en relación a los desplazamientos no motorizados hacia la estación de cercanía y hacia el casco antiguo.

8.- Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación.

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.

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico también incluye las mejoras y completados que deben hacerse para la próxima fase en cuanto a los documentos relacionados con la contaminación acústica, con el cumplimiento del Decreto 170/1998, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales y sobre la caracterización de la calidad del suelo.

El informe acaba definiendo los siguientes pasos para llegar a la formulación de la declaración ambiental estratégica.

7. CONCLUSIONES:

En la siguiente fase de aprobación se deberá aportar:

- Un correcto estudio del medio físico.
- Un estudio de movilidad que mostrará especialmente la incidencia sobre las vías ya existentes de los nuevos usuarios generados por el desarrollo del sector.

- El estudio de mercado que permita definir los coeficientes de ponderación.
- Un correcto estudio de sostenibilidad económica que cuantifique lo mejor posible todos los gastos que tendrá que soportar el municipio para el mantenimiento de las nuevas redes locales y todos los previsibles ingresos que se generen en el sector.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Colmenar Viejo, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos anteriores, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Emitida y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1203160906816641661649

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO