

PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO



DOCUMENTO DE AVANCE

VOLUMEN 1. DOCUMENTO URBANÍSTICO
DOCUMENTO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
JULIO DE 2024



EQUIPO REDACTOR: GPA S.L.



ÍNDICE GENERAL:

VOLUMEN 1. DOCUMENTO URBANÍSTICO:

- DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA
- DOCUMENTO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO III. AVANCE DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
- DOCUMENTO IV. AVANCE DEL INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SNUP
- DOCUMENTO V. PLANOS
- DOCUMENTO VI. RESUMEN EJECUTIVO

VOLUMEN 2. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

VOLUMEN 3. ESTUDIOS SECTORIALES:

- DOCUMENTO I. ANÁLISIS INICIAL DE LA MOVILIDAD Y EL TRÁFICO SITUACIÓN ACTUAL Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS
- DOCUMENTO II. ANÁLISIS INICIAL DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA SITUACIÓN ACTUAL Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS
- DOCUMENTO III. ESTUDIO DE DIAGNÓSTICO DE HIDROLOGÍA E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS
- DOCUMENTO IV. BIENES DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL PGOU DE COLMENAR VIEJO

DOCUMENTO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN	5
2. CONTENIDO DOCUMENTAL	5
3. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO	6
4. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL	6
5. OBJETIVOS GENERALES Y TRATAMIENTO RESOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS EN LA FASE DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA	8
6. DESCRIPCIÓN, ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS	15
6.1. ALTERNATIVA CERO	21
6.2. ALTERNATIVA UNO “RESIDENCIAL OESTE”	21
6.3. ALTERNATIVA DOS “ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS NORESTE”	23
6.4. ALTERNATIVA TRES “ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS SUR”	25
6.5. ALTERNATIVA CUATRO “ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS SURESTE CONTENIDA, ACCESO NORTE”,.....	28
6.6. ALTERNATIVA CINCO (SELECCIONADA)	29
7. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	34
7.1. A NIVEL TERRITORIAL.....	34
7.2. A NIVEL MUNICIPAL	34
7.2.1. Red viaria.	35
7.2.2. Red de transporte público.	36
7.2.3. Red de dotaciones.....	37
7.2.4. Red de espacios libres, carril bici y vías pecuarias (ver plano específico).	37
7.2.5. Tramas urbanas:	39
7.2.5.1. Casco Histórico.	39
7.2.5.2. Ensanches y urbanizaciones.....	41
7.2.5.3. Áreas industriales y terciarias.	42
7.2.5.4. Urbanizaciones dispersas.	45
7.2.5.5. Nuevas Áreas tecnológicas.....	45
8. CLASIFICACIÓN:.....	46

8.1.	SUELO NO URBANIZABLE	46
8.2.	SUELO URBANIZABLE	73
8.2.1.	Sector 1: La Tejera. Uso global residencial.....	73
8.2.2.	Sector 2: Arroyo Tejada. Uso global tecnológico.	75
8.2.3.	Sector 3: Arroyo Canaleja. Uso global tecnológico.....	78
8.2.4.	Sector 4: El Casetón. Uso global terciario-dotacional.....	79
8.2.5.	Sector 5: Ciudad del Automóvil. Uso global terciario	81
8.3.	SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	84
8.3.1.	Suelo urbano consolidado:	84
8.3.2.	Suelo urbano no consolidado y urbanizable en tramitación:.....	85
8.3.3.	ÁREAS HOMOGÉNEAS	85
9.	JUSTIFICACIÓN DEL DESARROLLO RESIDENCIAL Y PRODUCTIVO.....	87
9.1.	DESARROLLO RESIDENCIAL.....	87
9.2.	DESARROLLO SUELO PRODUCTIVO.....	88
10.	CONDICIONES NORMATIVAS	90
11.	CRITERIOS AMBIENTALES (ESTUDIO INICIAL ESTRATÉGICO)	94
12.	CONCLUSIONES Y DIRECTRICES SOBRE MOVILIDAD Y ACÚSTICA (ESTUDIO INICIAL ACÚSTICO Y DE MOVILIDAD).....	98
12.1.	MOVILIDAD.....	98
12.2.	ACÚSTICA	100
13.	PRINCIPALES DIRECTRICES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL (ESTUDIO INICIAL DE BIENES PATRIMONIALES Y AVANCE DE CATÁLOGO).....	101
14.	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD	102
14.1.	VIABILIDAD ECONÓMICA	103
14.2.	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	104

ANEXOS A LA MEMORIA:

- ANEXO 1: CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS
- ANEXO 2: PLANOS DE ALTERNATIVAS

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene, con carácter general, un doble propósito. Por una parte, asumir y refundir los desarrollos llevados a cabo, en un documento único y global, adaptado a la legislación urbanística vigente. Por otra parte definir, en base a las alternativas analizadas y evaluadas urbanística y ambientalmente, los suelos que deban ser objeto de desarrollo futuro, en base a criterios de sostenibilidad, de capacidad de acogida del territorio, de previsión de demanda y de utilización racional del suelo.

El documento se elabora a partir de la situación actual y el análisis y diagnóstico de los problemas detectados y su consideración desde el punto de vista urbanístico, social, económico y medioambiental. Como escenario inicial se considera la ciudad actual, adoptando los parámetros del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo de 2002 (PGOU2002).

Corresponde este documento a la fase de Avance de planeamiento, estableciéndose principalmente los criterios y objetivos generales del modelo urbanístico propuesto, a partir del estudio y evaluación de varias alternativas posibles, que serán sometidos a información pública e informes de todos los organismos y personas interesadas, en especial al Informe de Impacto Territorial y Documento de Alcance Ambiental. Todo ello servirá de base para la posterior redacción del documento de Plan General, que habrá de incluir todas las determinaciones exigibles a este tipo de instrumento de planeamiento.

2. CONTENIDO DOCUMENTAL

El documento de Avance tiene el siguiente contenido documental:

VOLUMEN 1. DOCUMENTO URBANÍSTICO:

- DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA
- DOCUMENTO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO III. AVANCE DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
- DOCUMENTO IV. AVANCE DEL INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SNUP
- DOCUMENTO V. PLANOS
- DOCUMENTO VI. RESUMEN EJECUTIVO

VOLUMEN 2. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

VOLUMEN 3. ESTUDIOS SECTORIALES:

- DOCUMENTO I. ANÁLISIS INICIAL DE LA MOVILIDAD Y EL TRÁFICO SITUACIÓN ACTUAL Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

- DOCUMENTO II. ANÁLISIS INICIAL DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA SITUACIÓN ACTUAL Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS
- DOCUMENTO III. ESTUDIO DE DIAGNÓSTICO DE HIDROLOGÍA E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS
- DOCUMENTO IV. BIENES DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL PGOU DE COLMENAR VIEJO

3. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO

A nivel municipal, el planeamiento general es el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo de 2002 (PGOU2002), aprobado definitivamente por los acuerdos del Consejo de Gobierno de Madrid de fechas 10 de enero, 5 de julio y 26 de diciembre de 2002 (BOCM 24 de 29 de enero de 2003), descritos en el apartado 6.1 de la Memoria Informativa, considerándose el aplazamiento de la aprobación definitiva en los ámbitos del suelo no urbanizable sin protección siguientes: N1, N3, N5/1, N5/2, N5/3, N5/4 y N5/5.

Además, han de considerarse, como base de desarrollo de la revisión del Plan General:

- El documento de delimitación de redes públicas que se describe en el apartado 6.1.2 de la Memoria Informativa.
- Las modificaciones puntuales del PGOU aprobadas y descritas en el apartado 6.1.3 de la Memoria Informativa.
- El Plan de Sectorización del ARUNO-A, descrito en el apartado 6.1.4 de la Memoria Informativa.
- Los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable planes parciales S1 “La Maquinilla”, S2 “Pozanco”, S3 “Arroyo Espino”, S4 “Adelfillas”, S6 “Alto Eugenio”, S7 “Cerca Tejera” y S8 “Navallar”, según se recoge en el apartado 6.1.5 B) de la Memoria Informativa.
- Otros instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución aprobados, tales como estudios de detalle, proyectos de reparcelación, compensación o parcelación, proyectos de urbanización, etc.

A nivel supramunicipal, el marco urbanístico es el conformado principalmente por:

- La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 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.

4. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL

La D.T. 3ª.5 de la LSCM, vigente indica que los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal deberán adaptarse a dicha Ley en el plazo de

dos años a contar desde su entrada en vigor. Por otra parte en el artículo 67 se establece lo siguiente:

“Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Se entenderá por revisión de un plan general, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal.

(...)

3. El Plan General se revisará (...) siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado.”

Transcurridos ya más de 20 años desde la aprobación del vigente PGOU, se hace preciso incorporar al mismo determinaciones urbanísticas y ambientales acordes con la muy diferente situación socio-económica-ambiental actual, frente al momento en que se elaboró el PGOU2002. En este sentido deben tenerse en cuenta aspectos como la sostenibilidad, los nuevos modelos o situaciones familiares, el fomento de la ecología, la evolución y diversidad de los medios de transporte, el impacto de género, la irrupción de las nuevas tecnologías y las redes sociales, que han traído consigo nuevos modelos de trabajo, de movilidad, de relación, etc. Todos estos cambios afectan a la actual concepción de la ciudad y por tanto al planeamiento urbanístico que la define y regula.

Por otra parte, la legislación urbanística actual, así como la referente a la protección ambiental, del patrimonio histórico, arqueológico, etc., difieren de la que sirvió de soporte legal para la redacción del vigente PGOU, siendo necesario actualizar el planeamiento general a dicha normativa.

El nuevo planeamiento se redacta, además, para corregir en lo posible los aspectos que inciden negativamente en el modelo territorial actual, teniendo en cuenta especialmente aspectos medioambientales, sociales, normativos, económicos, etc.

Por último, el planeamiento a redactar trata de solventar la anómala situación del suelo no urbanizable en las categorías denominadas N1, N3, N5/1, N5/2, N5/3, N5/4 y N5/5, en especial la N1 “suelo de orientación ganadera”. Esta categoría afecta a una amplia superficie del municipio, regulándose, tras el aplazamiento de su aprobación en 2002, por el régimen del PGOU anterior, de 1987, con clasificación de suelo no urbanizable común, equiparable (de acuerdo con lo dispuesto en la LSCM) al suelo urbanizable no sectorizado. Esta circunstancia supone que en estos suelos pueden llevarse a cabo, de acuerdo con el régimen actual, actuaciones que podrían incidir negativamente sobre dichos suelos, siendo la revisión del Plan General la figura idónea para establecer una adecuada regulación y protección de dichos suelos.

Por tanto, al precisarse la alteración sustancial de la estructura general del municipio para la adopción de un nuevo modelo, se considera que el instrumento de planeamiento oportuno es la revisión del planeamiento general vigente, no pudiendo alcanzarse los objetivos perseguidos mediante la modificación o la mera adaptación del planeamiento a la LSCM.

5. OBJETIVOS GENERALES Y TRATAMIENTO RESOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS EN LA FASE DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A partir de la información urbanística-diagnóstico, se establece el siguiente sistema de objetivos para el nuevo PG (ya esbozado en el apartado 7 de la memoria informativa):

Como aspecto previo cabe señalar que el PG plantea una ordenación compatible con la continuidad de desarrollo del vigente PGOU, de forma que, durante su tramitación, que se sabe larga, pueda continuar completándose el modelo territorial evitando así el bloqueo urbanístico del municipio.

En relación con el modelo urbano:

a) Mantener el modelo urbanístico del suelo urbano y urbanizable del PGOU2002, incorporando, en principio, los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado que están actualmente en tramitación, en concreto los sectores SUP-5 “Amapolas”, SUP-9 “Lavanderas”, SUP-10 “Castillejos” y SNUP-3 “Huerto Morando”. También se pretende, en la medida de lo posible, poder ajustar algunas de sus determinaciones de forma que se alineen con las del nuevo PG.

b) Establecer las precisas condiciones de ordenación de los ámbitos de suelo urbano que no han sido desarrollados (salvo de los que se desarrollen en paralelo con la tramitación del PGOU), en concreto los siguientes (ver plano I.8):

- PA 11/1. Molino.
- PA 11/2. Matadero.
- UE 14/3. Huertas / Santa Ana.
- UE 16/1. Portillo.
- UE 16/2. Gardenias.
- UE 17/1. La Elevadora.

Se pretende que dichos ámbitos cuenten con las determinaciones adecuadas a su entorno y a los objetivos generales y particulares del PG. Para estos ámbitos, se fijará la categoría de suelo que les corresponda, estableciendo en consecuencia si han de definirse como ámbitos de actuación, en el caso de suelos urbanos no consolidados o como actuaciones de dotación, en el caso de tratarse de suelos urbanos consolidados.

c) Establecer las reservas de suelo necesarias para cubrir los déficits detectados en la memoria informativa respecto de las distintas categorías de dotaciones, en concreto:

- Equipamiento educativo.
Se estima harán falta dos Escuelas Infantiles y otro Colegio de Primaria, además del de Adelfillas, a construir por la zona de las vías pecuarias (área noreste).
- Equipamiento sanitario.
Se considera necesaria la previsión de un suelo para un nuevo Centro de Salud.
- Equipamiento social.
Se precisa suelo para una nueva residencia de mayores.
Además, se ha de reservar suelo para complementar otras instalaciones de carácter social que son actualmente insuficientes: servicios sociales municipales, violencia de género, centro de actividad integral para personas mayores, centro para personas con discapacidad.
- Equipamiento cultural.
Se considera suficiente la infraestructura existente.
- Equipamiento deportivo.
Se considera suficiente la infraestructura existente.
- Equipamiento religioso.
Se considera suficiente la infraestructura existente.
- Zonas verdes.
Se considera suficiente la infraestructura existente.
- Servicios básicos.
Debe reservarse un suelo adecuado para la implantación de un punto limpio de dimensiones y características adecuadas para la ciudad actual y los crecimientos previstos.

Asimismo, se establecerán condiciones o determinaciones para fomentar el uso comercial, principalmente mediante ejes comerciales asociados al viario.

Por tanto, además de las dotaciones deficitarias señaladas, únicamente deberán reservarse suelos que cubran las necesidades de los crecimientos previstos, tanto en lo referente a zonas verdes, como a infraestructuras y equipamiento. Estos últimos se reservarán de forma que puedan destinarse a cualquiera de sus clases, de forma que sea el Ayuntamiento el que vaya poniéndolos en carga, progresivamente, a medida que sea necesario.

d) Establecer las determinaciones de ordenación del SUNP 3 "La Tejera", considerando su posible ordenación con tipología predominante de vivienda unifamiliar extensiva, solución que generará poco impacto de tráfico y que se integrará adecuadamente en el entorno urbano y natural cercano. La reserva para vivienda de protección pública (actualmente el 40% de la superficie edificable de uso residencial) se materializará en vivienda de densidad media, similar

a la del sector 7 colindante. Además, se considera que estos suelos pueden dar cabida a usos terciarios y dotaciones privadas (incluso en la fracción suroeste) que se precisen para completar el sistema actual de redes públicas generales y en particular de la zona noroeste del área urbana.

e) Delimitar un nuevo suelo urbanizable para uso productivo y tecnológico de cierta entidad, caracterizado por su calidad ambiental e integración en el paisaje y el terreno, a fin de conseguir un modelo urbano sostenible, que reduzca los desplazamientos motorizados, al conseguirse un mayor equilibrio entre los usos residencial y productivo, es decir, que Colmenar Viejo genere más empleo y que este sea atractivo para fijar población. Este nuevo centro de actividad y dotaciones, podría servir además a otros municipios de la Sierra, considerando la situación estratégica de Colmenar en la zona norte de la Región. Este nuevo crecimiento se pretende ubicar en la zona sur del actual área urbana, con accesos adecuados desde la M-607, ligado a la línea de cercanías y en contacto con la trama urbana. Su idoneidad frente a otras alternativas se justifica en el cuerpo del presente documento y en el estudio ambiental y en los sectoriales llevados a cabo.

f) Mejora del sistema de vías pecuarias, proponiendo trazados alternativos a los actuales en las zonas donde existen conflictos con la red viaria consolidada, especialmente en las zonas donde se superponen con vías regionales o generales del municipio. Se propone plantear soluciones en el marco del Plan de Uso y Gestión de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que se encuentra actualmente en fase inicial de tramitación y que constituye el instrumento básico de planificación de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. Se considera la redacción del Plan General, el instrumento idóneo para definir una red de vías pecuarias mejor, con destino prioritario para el tránsito ganadero y a la vez adaptada a las nuevas demandas de la sociedad, para que sirvan al ocio y esparcimiento de todos los ciudadanos, a la mejora del medio ambiente y al desarrollo rural sostenible. Para ello se han de proponer soluciones valientes en el marco del Plan General, evitando las zonas de conflicto actuales y fortaleciendo la red global, de forma que sea más funcional, ambientalmente mejor y sin menoscabo de su integridad superficial.

g) Mejora de la red ciclable y peatonal del medio urbano y el medio natural. En relación con el punto anterior, se propone reforzar la red de espacios libres peatonales del conjunto del suelo urbano, de forma que se garantice una extensa red de espacios libres peatonales y ciclables, consiguiéndose un modelo de ciudad en el que los distintos usos, en especial las dotaciones y las zonas verdes, pero también los usos residenciales y productivos estén debidamente interconectados mediante ejes peatonales. Además, esta red debe servir de elemento de conexión con el medio rural, en el que las vías pecuarias han de jugar un papel fundamental, tanto en el nuevo suelo urbanizable como en el no urbanizable.

h) Redactar un inventario de instalaciones para el suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, de forma que se documenten y regulen estos elementos. En algunos de ellos, principalmente los de viviendas aisladas, será necesario posibilitar su permanencia en las debidas condiciones de habitabilidad, permitiendo actuaciones de mejora ambiental y paisajística, actualización de instalaciones, rehabilitación sin cambio de uso, mejora en los suministros, etc.

Como objetivos particulares cabe avanzar los siguientes:

- Mejorar, en la medida de lo posible, la situación ambiental de las urbanizaciones irregulares tales como “El Rondelo”, “Los Chortales”, “Los Pajareros”, “Los Malmendros” o “Navalmelendo” y explorar posible vías: i) bien para la regularización de su situación, para lo que los propietarios deberán asumir, como contraprestación, las cargas derivadas de la adecuada inserción de las edificaciones en el medio en que se ubican o ii) para la regulación de las actuaciones permitidas en régimen de “fuera de ordenación”, de forma que las viviendas puedan mantener unas condiciones de habitabilidad dignas. Todas estas consideraciones se establecerán mediante condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección. Asimismo, se analizará la posibilidad de redacción de planes especiales (con posible remisión a convenio para fijar condiciones particulares de gestión y/o ejecución) si las determinaciones que se precisen lo hicieran necesario, por ejemplo para definir infraestructuras generales, cesiones de redes públicas, cambios de uso, etc.
 - Establecer las medidas de integración ambiental de determinadas actividades ubicadas en el medio rural y que suponen un impacto negativo a nivel paisajístico y ambiental. En particular cabe señalar las actividades situadas al este de la M-607, frente al área urbana.
 - Analizar los enclaves del PGOU vigente N3 “servicios básicos y de carreteras” y N5 “instalaciones especiales” (incluyendo los que fueron objeto de suspensión de su aprobación y que se rigen por el planeamiento anterior), para determinar la adecuada regulación de los mismos.
 - Regularizar, en lo posible, los viveros de plantas ubicados en el medio rural.
 - Definir usos inadecuados en el medio natural, prohibiendo o limitando en gran medida su implantación, tales como actividades extractivas, plantas eólicas, plantas fotovoltaicas, cementeras o plantas de aglomerado.
- i) Reservar el suelo necesario correspondiente a la ampliación de carriles de la carretera M-607 y otras actuaciones de mejora de las infraestructuras que se deriven de los informes de los organismos competentes.
- j) Establecer un ordenamiento que posibilite la mezcla de los usos residencial, terciario, comercial, dotacional, productivo, etc. generando así una estructura urbana debidamente

cohesionada, interconectada y sostenible, reduciendo los desplazamientos motorizados y favoreciendo la lucha contra el cambio climático.

k) Delimitar “Áreas preferentes de renovación y cambio de uso” (ARUs) para el fomento de la mejora de determinados ámbitos, en concreto el polígono industrial La Mina, el ámbito Industrial Agropecuario (AE-33), las naves nido del API 66 “Prado Tito” o el AO7, de forma que se mejore su integración en el medio urbano y en el paisaje, posibilitando usos terciarios, dotacionales y en algunos de ellos residenciales. Para ello se intervendrá sobre la ordenación y la normativa aplicable, a fin de mejorar el medio urbano y flexibilizar el régimen de usos y otros parámetros. Además se delimitarán, si fuese necesario, ámbitos específicos de planeamiento y/o gestión que permitan la consecución de este objetivo.

l) Incorporar en la trama futura:

- El área terciaria correspondiente a la “ciudad del automóvil” situada al oeste de la M-607, zonas denominadas N3a, anexo y N3c. actualmente con aplazamiento de aprobación definitiva y por tanto, sujetas al régimen del PGOU de 1987. Estas zonas se han consolidado mediante diversas figuras (de sur a norte: aprobación Coplaco 1969, modificación puntual del PGOU87 en 1999 y proyecto de actuación especial de 2019), sin una visión de conjunto, por lo que se propone sean integradas en un ámbito con objeto de conseguir su adecuada regulación y ordenación.
- Un nuevo suelo de uso productivo-dotacional colindante con la urbanización Punta Galea, al oeste de la autopista A-1 y relacionado con una reciente iniciativa de transformación urbanística en el municipio lindante de Algete hacia el este al otro lado del río Guadalix, en donde se propone un desarrollo residencial y de actividades dotacionales y económicas cuya conexión con la autovía A-1 que, necesariamente, debe atravesar esta parte de Colmenar Viejo. La infraestructura viaria a ejecutar es una oportunidad para el desarrollo de esta zona en Colmenar Viejo que, al tiempo que resuelve problemas estructurales en esta parte del municipio, podría aprovechar las sinergias derivadas de la actuación en Algete y actuar de forma complementaria.

En relación con el medio ambiente y paisaje:

m) Mejorar las condiciones paisajísticas del medio urbano, en especial de los terrenos de borde, incorporando espacios libres arbolados, edificaciones de baja densidad, sendas peatonales, etc. Incorporar en estas zonas de transición condiciones ambientales, tales como la de adecuar las urbanizaciones a la topografía natural, evitando la presencia de taludes, muros de contención, etc. También se incorporarán medidas sobre materiales, colores y texturas, volúmenes, etc. En especial esta integración paisajística deberá contemplarse en el borde sur que será percibido desde la carretera M-607, así como al este de la misma, de protección visual de las actividades de esta zona.

n) Establecer medidas de protección ambiental desde todas las variables posibles: hidrología, hidrogeología, saneamiento y depuración, acústica, protección de cauces, cambio climático, protección frente al radón, vegetación, iluminación exterior, gestión de residuos, suelos, etc.

En relación con el casco antiguo:

o) Mejora del casco antiguo, potenciando su patrimonio histórico y cultural, incorporando focos de actividad y de densidad, incrementando los espacios libres y las dotaciones, fomentando la mayor diversidad posible de actividades y de tipologías y regímenes de viviendas, de forma que el casco sea un lugar interesante y dinámico, atractivo para todas las capas de la población, en especial para los más jóvenes.

p) Mejora, en lo posible, de las condiciones de aparcamiento, generando espacios de aparcamiento bajo rasante y en superficie que se integren en el medio urbano, con tratamientos ajardinados y arbolados.

q) Potenciación de los ejes peatonales de conexión del casco antiguo con el resto del suelo urbano y con el medio rural: rutas turísticas, camino de Santiago, etc.

r) Inversión en acciones de mejora urbana, destinando al casco antiguo parte de los beneficios generados por los nuevos desarrollos. Estas acciones se refieren a actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación de la trama urbana, mediante acciones a implementar en aquellas zonas vacantes, más degradadas y de peor calidad ambiental.

Otros objetivos:

s) Jerarquizar las determinaciones urbanísticas, de forma que las condiciones de competencia regional sean básicamente las estructurantes y algunas de las pormenorizadas, procurando que las de carácter específico sean de competencia municipal, mediante la incorporación de los mecanismos que posibiliten que el Ayuntamiento tenga capacidad para su desarrollo y en su caso modificación, siempre de forma justificada y en base al interés general. Además, remitir las determinaciones que no forman parte, con carácter de exigencia obligatoria, del contenido sustantivo propio del Plan General a ordenanzas municipales, instrucciones o figuras similares de carácter y competencia exclusivamente municipal.

t) Flexibilizar las condiciones de usos y otras, en especial en las dotaciones públicas, de forma que se fomente el desarrollo, la mezcla (controlada) de usos, el empleo y la economía, procurando la validez y vigencia de las normas a lo largo del horizonte temporal del PG. En esta línea, establecer los mecanismos que permitan que los cambios en la normativa sectorial, en la medida que sea posible, sean directamente aplicables al planeamiento municipal, sin que se precise su modificación.

u) 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. Todo ello en la cuantía suficiente de forma que se pueda cubrir la demanda existente y potencial y de forma que se evite la especulación.

v) Modificar puntualmente la normativa urbanística y la ordenación del suelo urbano, introduciendo los cambios y aclaraciones precisas, derivados del aprendizaje en su aplicación por parte de los Servicios técnico y jurídico municipales y de los ciudadanos, agentes inmobiliarios, asociaciones y promotores, a lo largo de los 20 años de vigencia del PGOU. Incorporar en el documento la ordenación y las condiciones normativas de todos los desarrollos del vigente PGOU. Entre otras medidas se proponen las siguientes:

- Analizar las edificaciones de “tipología inadecuada” y establecer condiciones para su mejora estética o bien para fomentar su desaparición, según los casos.
- Establecer criterios para resolver la transición de edificaciones de diferentes alturas.
- Fijar criterios estéticos para zonas homogéneas.
- Fomentar la adopción de soluciones sostenibles en las edificaciones.
- Fomentar la ejecución de terrazas.
- Analizar situaciones de diferente ordenación en los frentes de una misma calle.
- Concretar las condiciones aplicables a las edificaciones existentes en situación de “fuera de ordenación”, de forma que su aplicación sea clara y acorde con los objetivos del PGOU.
- Definir con mayor flexibilidad que la actual, las condiciones de los cerramientos de parcelas.
- Establecer condiciones de la edificación y la urbanización, encaminadas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

x) Fomentar la participación ciudadana y de los agentes y organismos interesados y afectados, manteniendo reuniones informativas y de trabajo que permitan la mejor consecución de los objetivos perseguidos y el consenso en las soluciones adoptadas, lo que permitirá además simplificar y agilizar la tramitación del nuevo PG.

y) Incorporar al planeamiento las variables del género y la diversidad, a todos los niveles, es decir, con un enfoque transversal, para lograr efectos positivos, encaminados a la consecución de la igualdad, plena accesibilidad y no discriminación por sexo, diversidad sexual e identidad de género. El enfoque de género y diversidad se contempla principalmente, en mayor o menor medida, en las siguientes materias:

- En materia de género.
- En materia infancia, adolescencia y familia.
- En materia de diversidad sexual (por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la lgtbi-fobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual).
- En materia de accesibilidad.

6. DESCRIPCIÓN, ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

A fin de definir la ordenación más beneficiosa y conveniente para la mejor satisfacción del interés público, se enumeran y describen las distintas alternativas planteadas, para decidir la más adecuada mediante su valoración, considerándose el ajuste de cada alternativa a las variables que se consideran las más relevantes, siendo principalmente las siguientes:

V1. Ajuste al sistema de objetivos generales y particulares del PGOU.

V2. Ajuste a la normativa ambiental, principalmente en cuanto a la capacidad de acogida del territorio.

V3. Ajuste a la previsión de crecimiento futuro del municipio, en relación con la utilización racional del suelo como recurso.

V4. Ajuste a la viabilidad del desarrollo, en términos económicos y sociales.

V5. Ajuste a la consecución de un modelo adecuado y sostenible en términos de movilidad.

El estudio de alternativas posibles que se lleva a cabo, considera únicamente aquellas viables desde las perspectivas técnica, ambiental y económica.

La valoración se lleva a cabo con independencia de la evaluación detallada que se efectúa en el Estudio Ambiental Estratégico, que analiza detalladamente, desde las distintas variables medioambientales, las alternativas propuestas.

Se parte del siguiente escenario:

- El planeamiento vigente en Colmenar Viejo es el Plan General de 2002 (el "PG2002"), excepto en determinadas zonas del suelo no urbanizable sin protección en las que se mantiene la vigencia del planeamiento anterior, el Plan General aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno el 5 de marzo de 1987.
- Han pasado, por tanto, 21 años desde la aprobación definitiva del PG2002 y la ciudad, las actividades económicas, culturales, sociales, ..., sus necesidades y sus gentes, han sufrido una profunda transformación, al extremo de que no se reconocen en aquella pequeña ciudad de entonces. Y durante este tiempo el Plan General ha sido un instrumento de gran utilidad para ordenar el desarrollo de Colmenar Viejo y su extraordinario y constante crecimiento.
- Al tiempo que se aprueba el PG2002, se puso en servicio la línea del ferrocarril de Cercanías, de forma que la ciudad pasa a integrarse en la infraestructura regional, que va a suponer un verdadero y enérgico impulso al desarrollo municipal.
- Tal como se describe en la memoria de información, en el PG2002, en el suelo urbanizable sectorizado se delimitaron **(i)** 9 sectores para uso residencial, ocupando una superficie de 266,8 ha, incluidos los sistemas generales adscritos, **(ii)** un pequeño sector de uso industrial de tan solo 10 ha, y hasta **(iii)** 3 ámbitos en el suelo urbanizable no sectorizado. De todos ellos, se ordenaron pormenorizadamente a partir

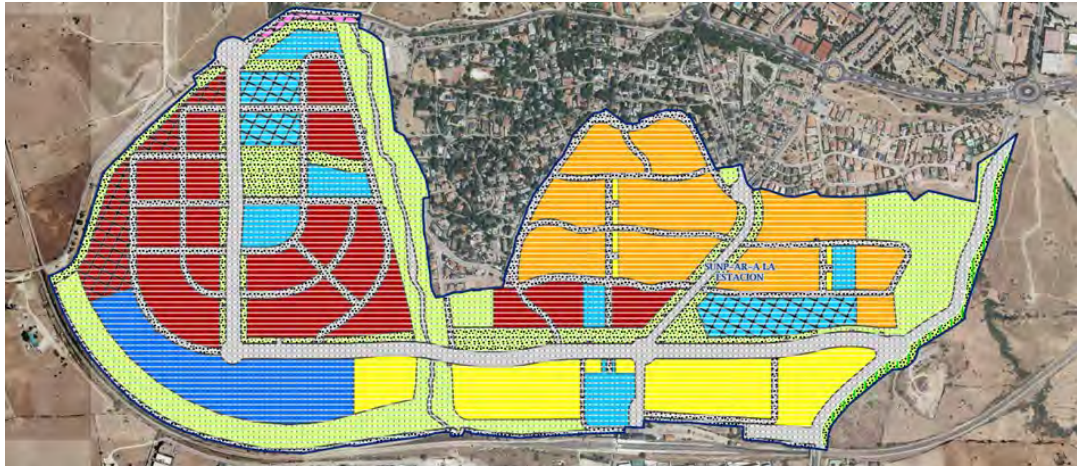
del año 2005, 8 de los 9 sectores residenciales (el PPOU del SUP-5 fue posteriormente anulado y está en fase de tramitación), cuya ejecución está en diferentes fases de desarrollo, estando en tramitación el sector 5 “Amapolas”, 9 “Lavanderas” y el 10 “Castillejos”, y también se desarrolló y ejecutó uno de los ámbitos del suelo no sectorizado, el correspondiente al ámbito A *La Estación*, al Sur del núcleo urbano, llevado a cabo por un Consorcio público en el que participaron la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento. De los otros 2, el ámbito B “Huerto Morando” está en tramitación y el C “La Tejera”, sin iniciar.

- Como resultado, la capacidad del nuevo parque residencial se incrementó en estos años en 4.088 viviendas, en los sectores 1 a 8 ya ejecutados o en ejecución, más 3.115 viviendas en el área A, que ya está prácticamente consolidado, en total 7.203 nuevas viviendas. Y queda pendiente una capacidad adicional de otras 1.737 viviendas en el sector 9, situado al Oeste del núcleo urbano. En la siguiente imagen se muestran



los ámbitos de suelo urbanizable del PGOU2002.

- La ordenación establecida en el PG2002, se completó, en el mismo nivel de la ordenación estructurante, en el Plan de Sectorización del área *A La Estación*, al Sur del núcleo urbano, entre este y el polígono industrial. Incluimos a continuación un esquema de su ordenación, en donde se mezclan el uso residencial (colores rojo y naranja), las actividades terciarias (color amarillo) y los usos dotacionales (color azul).



- A partir de los estudios ambientales y de carácter sociológico, de actividad y de población que se recogen en la información urbanística y en los últimos datos del INE, podemos concluir en estos primeros análisis una población en Colmenar Viejo de 55.000 habitantes, de los cuales están en edad de trabajar –entre 16 y 67 años- 37.800 colmenareños. De ellos, también de forma aproximada, la mitad trabajarían fuera del municipio, con un elevadísimo coste económico, social y personal.
- Por otra parte, la capacidad residencial excedente del vigente PG2002 es, aproximadamente, de 6.000 nuevas viviendas.
 - ✓ **Suelo urbano**, con suelo vacante para aproximadamente 600 viviendas
 - ✓ **Sectores ya desarrollados 1 a 4, 6 a 8 y área A La Estación**, con capacidad no consumida de, aproximadamente, 2.100 viviendas.
 - ✓ **Sectores 5 y 9** que todavía no cuentan con Plan Parcial aprobado y no se ha iniciado su ejecución, con capacidad de 2.100 viviendas.
 - ✓ **Sector Huerto Morando**, presentado a trámite el avance del Plan de Sectorización, con capacidad de 1.200 viviendas.
- La nueva población resultante de esta capacidad residencial se estima en 17.100 habitantes (ratio de 2,85 hab/viv), que aportarán al mercado de trabajo otros 11.700 colmenareños en edad de trabajar:
En total, (18.900 + 11.700) trabajadores = 30.600 ≈ 30.000 trabajadores.
- Seguramente la nueva población residente no va a trabajar en su totalidad en Colmenar Viejo, pero sería deseable que la mayor parte, que permitiría garantizar una situación de equilibrio entre la residencia, el empleo, el ocio y las dotaciones públicas. De otro modo, los constantes desplazamientos serían causa de ineficiencia de las infraestructuras, consumo irracional de recursos, pérdida de horas de trabajo

consumidas innecesariamente, elevada contaminación, etc., en definitiva, un grave perjuicio en la vida de las personas y las familias.

- En relación con los nuevos equipamientos que deben dar servicio a la nueva población resultante del PG2002 y el área A *La Estación*, provienen de los estándares establecidos en la LSCM, y sus cuantías superficiales creemos que garantizan la satisfacción de las necesidades de esta población, en grado suficiente, e incluso permiten corregir anteriores déficits en el desarrollo urbano.
- Cuestión diferente es la localización de los equipamientos en el territorio, que debería garantizar el acceso mediante recorridos cortos –de no más de 500 m, accesibles en un paseo de 7,5 minutos andando- para aquellos de necesidad inmediata como las escuelas infantiles, y de entre 1 y 1,5 km para las restantes dotaciones escolares de primaria y secundaria y el centro de salud.
- Otros equipamientos: religioso, administrativo, bachillerato, cultural, deportivo, asistencial, etc., que son de marcado carácter general en el municipio, admiten distancias mayores.
- Si tenemos en cuenta que Colmenar Viejo mide 4 km entre el extremo Norte y la Estación de Cercanías, en el borde Sur, y de Este a Oeste 3 km, lo que conocemos como la ciudad de los 15 minutos, que se refiere a un recorrido de 1 km caminando, que debería incluir en el entorno de las viviendas los equipamientos de proximidad y los equipamientos comerciales y de servicio, es evidente que en Colmenar Viejo esto no se cumple en su totalidad, pero también, que el centro está solo a 30 minutos andando hasta el punto más distante al Norte o al Sur, y a solo 22,5 minutos de los extremos Este y Oeste.
- Parece un buen punto de partida para el conjunto del núcleo urbano, que viene derivado del acierto en la clasificación del suelo envolvente del casco tradicional, que se estableció en el PG2002.
- Y también en el casco tradicional, que ocupa aproximadamente una superficie circular de diámetro 600 m, rodeado por una sucesión de espacios libres y una vía de circunvalación que evita el tráfico de paso, en donde hemos observado lo que nos parecen dotaciones suficientes.
- Sin embargo, la estructura urbana del casco tradicional adolece de determinadas disfunciones que analizamos en esta memoria, que exigen una actuación decidida desde el nuevo Plan General, integrando la participación del sector público y la iniciativa privada.
- El casco tradicional de Colmenar Viejo, que no ha cambiado su ordenación y estructura urbana en los últimos años desde la aprobación del PG2002, “sufrir la excelencia” de los nuevos crecimientos desarrollados en su perímetro, que aglutinan junto con un gran parque de viviendas, equipamientos de proximidad y de alcance municipal, actividades económicas con gran poder de atracción, centros comerciales y grandes

supermercados, equipamientos deportivos de excelencia, etc., que acabaron por alejar a la población, la actividad y los servicios de su núcleo tradicional.

- Los objetivos del PG2002 en relación con el casco tradicional pasaban por:
 - ✓ Respeto de la estructura urbana consolidada y sintonización del desarrollo del núcleo con los usos, intensidades y soluciones constructivas tradicionales.
 - ✓ Continuidad de la regulación establecida en el Plan que se revisaba, de 1987, introduciendo solo algunas precisiones normativas.
 - ✓ Se mantiene el principio general de protección del patrimonio edificado.
 - ✓ Se mantienen las edificabilidades según el tamaño de la parcela, añadiendo una edificabilidad mínima en las áreas interiores de las manzanas.
 - ✓ Se mantiene la admisibilidad del aprovechamiento bajo cubierta.
 - ✓ Se admite el garaje en plantas bajas, al objeto de generar esta dotación en el casco tradicional, sin aumentar el volumen de los edificios.
 - ✓ Se califican algunas nuevas calles, allí donde pareció necesaria una intervención en la ordenación anterior.

Pues bien, no fue suficiente.

El nuevo Plan General es ahora el instrumento adecuado para reconvertir esta situación. Pero no será fácil, se trata de una labor de micro-urbanismo que permita identificar las oportunidades que pueden plantear los solares vacantes o edificios desocupados, capaces de actuaciones públicas y privadas que concentren nueva población y actividad y devuelvan al casco tradicional su posición de relevancia en el municipio, concentradora de actividad ciudadana, cultura, servicios y motor para la renovación y recuperación de las edificaciones más obsoletas.

Se debe conseguir que la población quiera volver a vivir en el casco tradicional, y después volverán los servicios públicos y el pequeño comercio.

Para ello es indispensable facilitar el aparcamiento de vehículos, que necesariamente deberá ser en contenedores sobre rasante, por la especial característica del suelo rocoso de Colmenar Viejo. Y no queremos decir que se fomente en el casco tradicional la movilidad del vehículo privado, por las estrechas calles poco preparadas para acoger un incremento del tráfico, desde luego que no. Pero los vehículos de los residentes y los asociados a las actividades económicas deben dejar de ocupar y afeor la escena urbana, que es causa de molestia, ruido y contaminación, y, en lo posible, concentrarse en edificios-aparcamiento o áreas específicas para ello. Y superada esta fase, se podrá comenzar la peatonalización de algunas calles y plazas, que inmediatamente se ocuparán por los ciudadanos, los mercadillos, las terrazas, los lugares de encuentro.

En este contexto, en este escenario que se ha descrito, analizamos la necesidad de disponer del suelo suficiente para la localización de actividades económicas y dotacionales que permitan

fijar la población en edad de trabajar en Colmenar Viejo. Tal y como se ha introducido, se van a demandar al menos 30.000 nuevos empleos en la situación del desarrollo urbano de Colmenar Viejo.

Veamos la necesidad de nuevo suelo calificado para actividades económicas y dotacionales, que permita el equilibrio municipal.

Una proyección estándar de empleabilidad y características de las actividades nos enseña, a partir de hipótesis de uso habitual, que,

- Las actividades de carácter más terciario ocupan a una persona por cada 30 m²e, se desarrollan en edificaciones de tipología cuatro (B+III) plantas, y ocupan el 40% del suelo de las parcelas netas,
- Las actividades industriales, tecnológicas y de servicios ocupan a una persona por cada 125 m²e, se desarrollan en edificaciones de tipología dos (B+I) plantas, y ocupan el 70% del suelo de las parcelas netas, y
- El e-commerce y actividades logísticas ocupan a una persona por cada 200 m²e, se desarrollan en edificaciones de tipología dos (B+I) plantas, y ocupan el 70% del suelo de las parcelas netas.

Esto significa que, para dar empleo a 30.000 personas, resultantes de las previsiones todavía no satisfechas del vigente Plan General, considerando un 20% del empleo en actividades de carácter terciario y el resto por mitades entre el resto de actividades, considerando también que las parcelas netas de los usos lucrativos ocuparán el 70% del suelo, se necesita para la simple satisfacción de la demanda que se espera un suelo calificado de dimensión no inferior a 400 ha con una intensidad global media en torno a 1 m²e/m²s.

Es cierto que la necesidad del nuevo suelo para actividades económicas no se produce de manera inmediata, a la vez, sino de forma secuencial, por fases, alargada en el tiempo de forma pareja al desarrollo residencial. Y también es cierto que todos los trabajadores no van a provenir de Colmenar Viejo, lo que probablemente no sea ni deseable ni enriquecedor de la diversidad que se nos antoja necesaria, pero este margen se emplearía para facilitar el acceso al área de actividades de trabajadores que provengan de fuera del municipio, con residencia en localizaciones más o menos cercanas, hasta de la ciudad de Madrid o incluso más alejadas, cuyas empresas acudirán al reclamo de una nueva centralidad de actividad económica moderna, eficiente, bien comunicada, bien gestionada y bien dimensionada. Y, además, deberemos garantizar el equilibrio entre la satisfacción simple de la demanda esperada, y una libre oferta concurrente que permita atender un cierto desarrollo futuro sin necesidad de volver a revisar el Plan General, que es un procedimiento largo y muy complejo.

A partir del planteamiento anterior, se proponen las siguientes alternativas de desarrollo:

6.1. ALTERNATIVA CERO

O de no actuación, que supondría mantener la ordenación establecida en el PG2002, vigente. Es *la foto* de la situación actual, cuyas dificultades ya se han enunciado: respecto del centro tradicional, en relación con la necesidad de suelo de actividades económicas, y ahora se añade, la exigencia de una profunda revisión del suelo no urbanizable que garantice su adaptación al marco legal de aplicación, atendidas sus circunstancias actuales.

La situación actual, en la que concurre una potencialidad de nuevas viviendas todavía sin ejecutar de aproximadamente 7.000 unidades, no sirve a la ciudad, a sus gentes y a los agentes sociales y económicos que desarrollan su actividad en Colmenar Viejo.

Esta alternativa, necesariamente, debe rechazarse, porque **(i)** no resuelve los problemas de movilidad y actividad social y económica en el casco tradicional, **(ii)** ni permite el reequilibrio dotacional en el casco y su adecuada relación con el entorno urbano, **(iii)** perpetúa la distorsión, de grave escala, en la relación residencia-empleo-ocio, que obliga a los ciudadanos a buscar su puesto de trabajo alejado de Colmenar Viejo haciendo de Colmenar Viejo un modelo no sostenible en especial en materia de movilidad, y **(iv)** dificulta, y en ocasiones impide, la correcta aplicación del régimen jurídico urbanístico que corresponde al suelo no urbanizable.

De estas actuaciones, las referentes al casco tradicional y a la actualización del régimen del suelo no urbanizable, no son objeto de soluciones alternativas de carácter estructural en el Plan General: ya se han identificado los problemas y las dificultades, y solo queda dar solución con los medios de que se dispone, con los mecanismos de ordenación y gestión del suelo que se ofrecen en la legislación de aplicación, urbanística y sectorial.

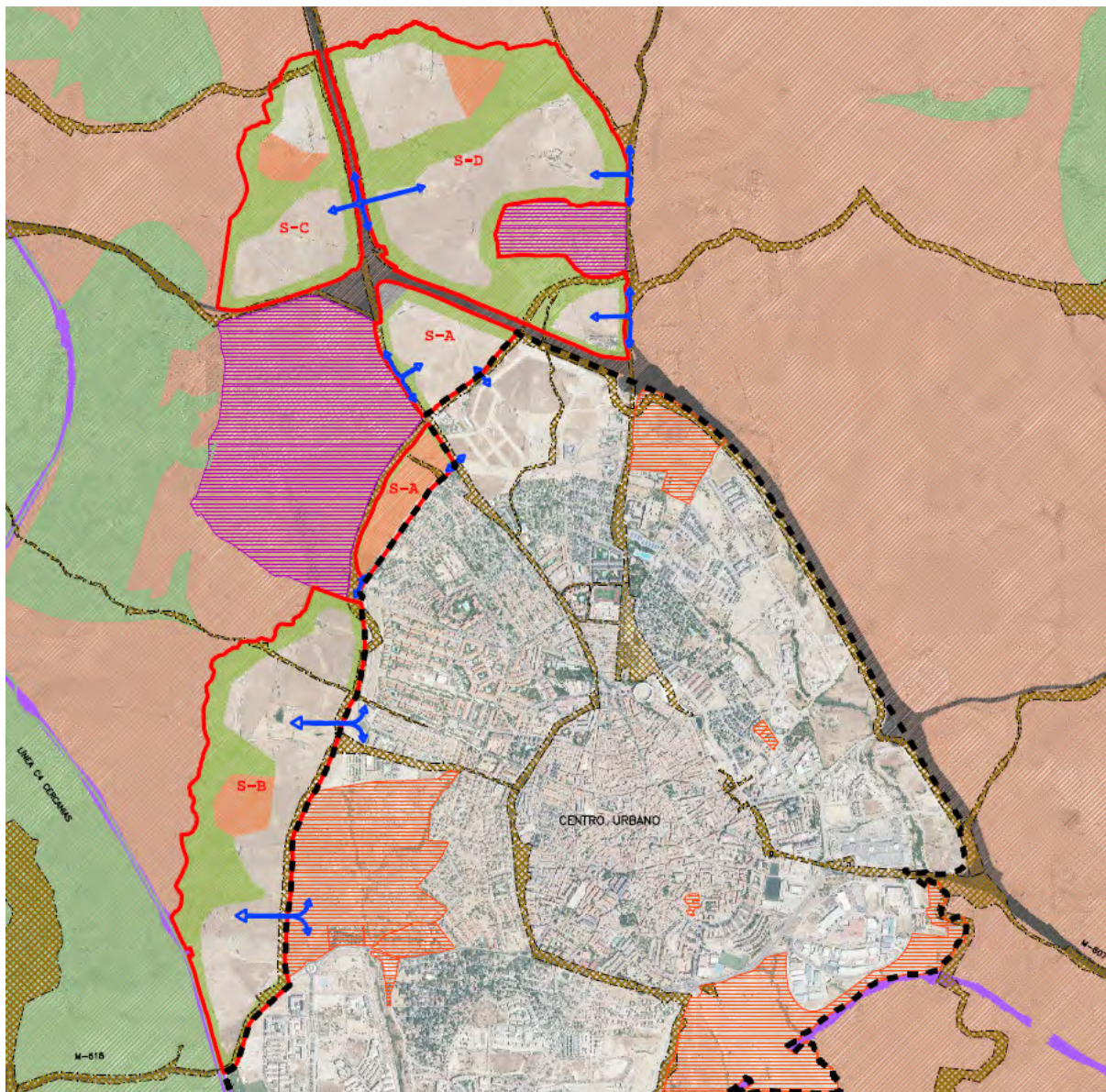
Una vez constatada la ineludible necesidad de actuar, de adaptar y reajustar la ordenación urbanística establecida en el PG2002, analizamos las oportunidades que nos ofrece el territorio, a partir de sus circunstancias y características objetivas, y cómo se puede acoger la transformación, con garantía de equilibrio económico, ambiental y en materia de infraestructuras.

6.2. ALTERNATIVA UNO “RESIDENCIAL OESTE”

En la que se plantea un crecimiento para uso residencial en los bordes Oeste y Norte del núcleo urbano, en una zona de reducido valor ambiental, delimitada con elementos de la estructura municipal, bien relacionada con la red viaria y ocupando la segunda corona de crecimiento entorno al casco tradicional.

Nos referimos a cuatro zonas cuyas superficies aproximadas son 40 h (S-A), 123 ha (S-B), 60 ha (S-C) y 158 ha (S-D), en donde, aplicando la densidad residencial media (26 viv/ha) del

PG2002, serían capaces de hasta 9.900 nuevas viviendas, y, en el escalón inferior (17 viv/ha correspondiente al sector S-1 *Maquinilla*), de hasta 6.500 viviendas. En total, una nueva población residente de entre 28.200 y 18.450 habitantes.



Alternativa 1 “Residencial oeste”

Esta alternativa garantiza la conversión de Colmenar Viejo, en un plazo medio, en una ciudad de gran tamaño, en la escala en torno a los cien mil habitantes, como San Sebastián de los Reyes, Las Rozas, Coslada o Alcobendas. No nos parece, sin embargo, que este sea ya el momento de crecer en el parque residencial, que cuenta con un margen todavía amplio, mientras persiste el desequilibrio con la capacidad municipal de empleo para sus residentes.

Esta alternativa debe también rechazarse, porque perpetúa, y aun incrementa, la distorsión, de grave escala, en la relación residencia-empleo-ocio, que obliga a los ciudadanos a buscar su puesto de trabajo alejado de Colmenar Viejo.

Pero ello no significa que el nuevo Plan General no deba acoger un crecimiento residencial, que venga a complementar las tipologías existentes con aquellas de que se carece, fundamentalmente viviendas unifamiliares en parcelas de gran tamaño y o medio, en términos y con características similares a algunas de las colonias del municipio más tradicionales.

No se debe descartar la conveniencia de algún crecimiento de escala menor del parque residencial que resuelva las carencias tipológicas que presenta el desarrollo urbano actual, y la zona que hemos identificado como S-A, que coincide con al área *C La Tejera*, del PG2002, parece la zona más adecuada, entre el núcleo urbano, la carretera M-607 y el equipamiento Base Logística San Pedro, con dimensión reducida en donde se podrán disponer pequeñas agrupaciones de viviendas en las que se comparten los servicios, una zona común deportiva y de espacios libres, y se resuelve internamente la movilidad y el acceso a las viviendas, para, aproximadamente, 150 unidades. Este ámbito sería también una oportunidad para calificar un equipamiento público importante que refuerce el equilibrio dotacional en la zona Norte del núcleo urbano.

6.3. ALTERNATIVA DOS “ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS NORESTE”

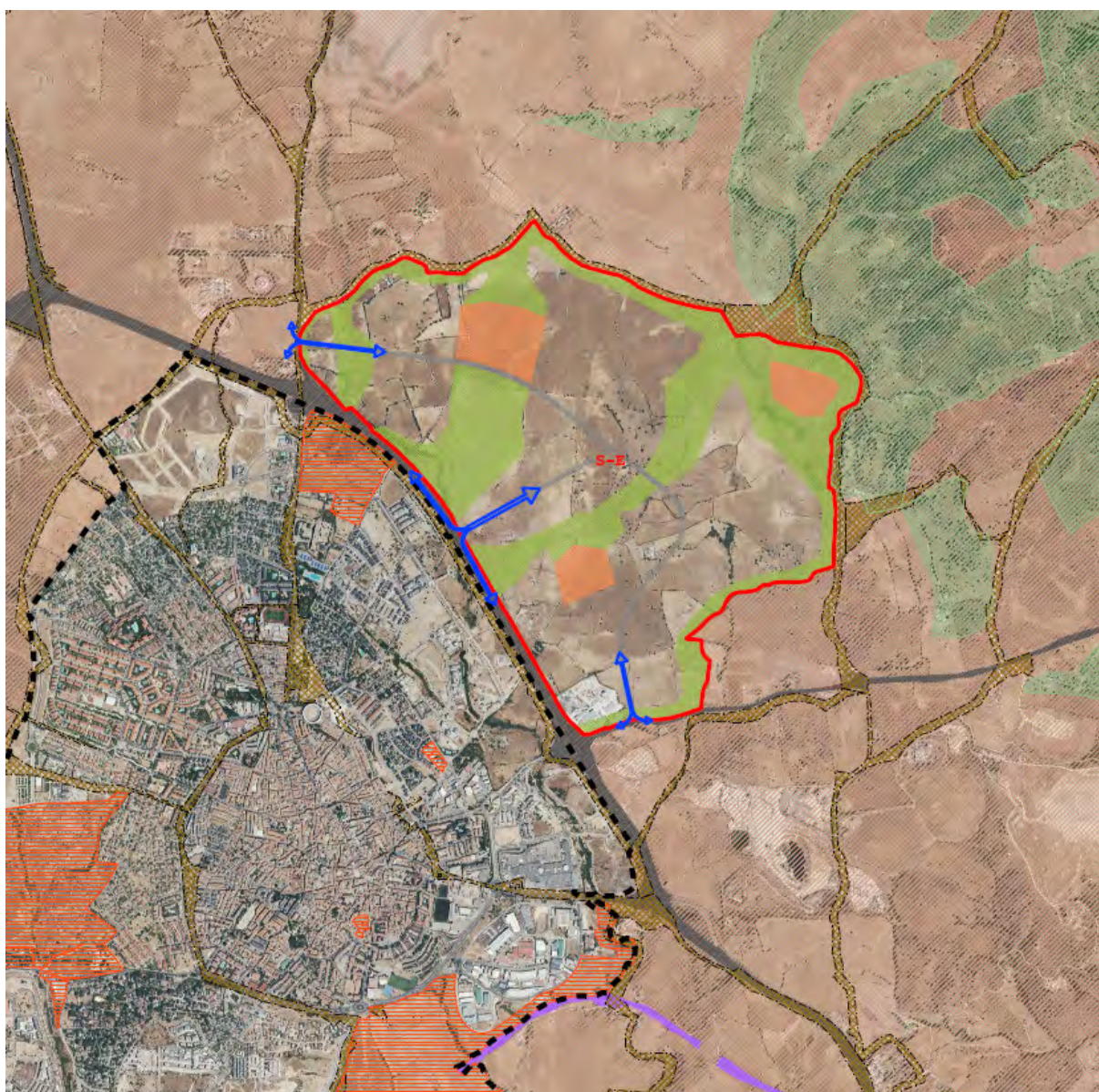
En la que se plantea un desarrollo de actividades económicas localizado al Este de la carretera M-607, que hemos denominado S-E, en una zona de reducido valor ambiental, delimitada con elementos de la estructura municipal y bien relacionada con la red viaria.

Esta zona tiene una dimensión aproximada de 400 ha, que sería suficiente para resolver la necesidad de empleo en la ciudad, con un margen amplio, a satisfacción del PG2002. Su posición alejada del núcleo urbano es también adecuada para evitar la incompatibilidad de las viviendas con las actividades económicas, cuyos regímenes de funcionamiento son bien diferentes, y los enlaces existentes en la M-607 garantizan una correcta y ágil comunicación regional. Este ámbito se podría desarrollar sin dificultad en fases sucesivas, por partes, atendiendo a la demanda.

La alternativa DOS podría ser correcta para completar la estructura territorial de Colmenar Viejo, pero tiene un déficit grave: la movilidad asociada al vehículo privado, que ahonda en el escenario actual con una elevada congestión circulatoria en la M-607, con pérdida de oportunidad y horas, que, en definitiva, produce un déficit social y económico muy elevado. Y tampoco permite el cosido de las áreas industriales dispersas en el municipio: polígonos Sur y La Mina, y la relación de estos con las principales infraestructuras de movilidad.

Esta alternativa la vamos a rechazar porque carece de transporte público de alta capacidad que permita el desplazamiento cómodo y ágil de la población y favorezca el movimiento asociado a la actividad económica, y se da además la circunstancia de que en otras zonas del término municipal el territorio está servido con eficiencia por el ferrocarril de Cercanías, y es exigible que nos sirvamos de él y lo aprovechemos.

Su posición alejada del núcleo urbano complica también los desplazamientos en vehículos no motorizados que, a la fuerza, deberían utilizar los puentes sobre la M-607, compartidos con los medios motorizados.



Alternativa dos “actividades tecnológicas noreste”

Téngase en cuenta que un área de actividades económicas de esta escala generará una movilidad asociada al vehículo privado –ligeros y pesados- que podemos estimar, por

comparación con otras actuaciones de este carácter en la Comunidad de Madrid, en una ratio mínima de 1 viaje/100 m² edificables, generados/atraídos/día, aplicando luego una ocupación por vehículo de 1,2 ocupantes y un porcentaje del 30% de vehículos pesados. En el caso de usos terciarios la ratio podrá ser de 5 viaje/100 m² edificables, generados/atraídos/día, con idéntico tratamiento en cuanto a ocupación y porcentaje de vehículos pesados.

Conforme a estas ratios de generación de viajes y suponiendo un reparto entre los diferentes usos del 80% para actividades de carácter más tecnológico e industrial y del 20% para usos de marcado carácter terciario, la carga esperada a completa satisfacción del área de actividades se situaría cerca de los 50.000 viajes generados/atraídos al día. Entre vehículos ligeros y pesados, y esto enfatiza la obligación de prever medios alternativos de desplazamiento, de alta o media capacidad, que reduzcan de manera significativa el tráfico.

6.4. ALTERNATIVA TRES “ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS SUR”

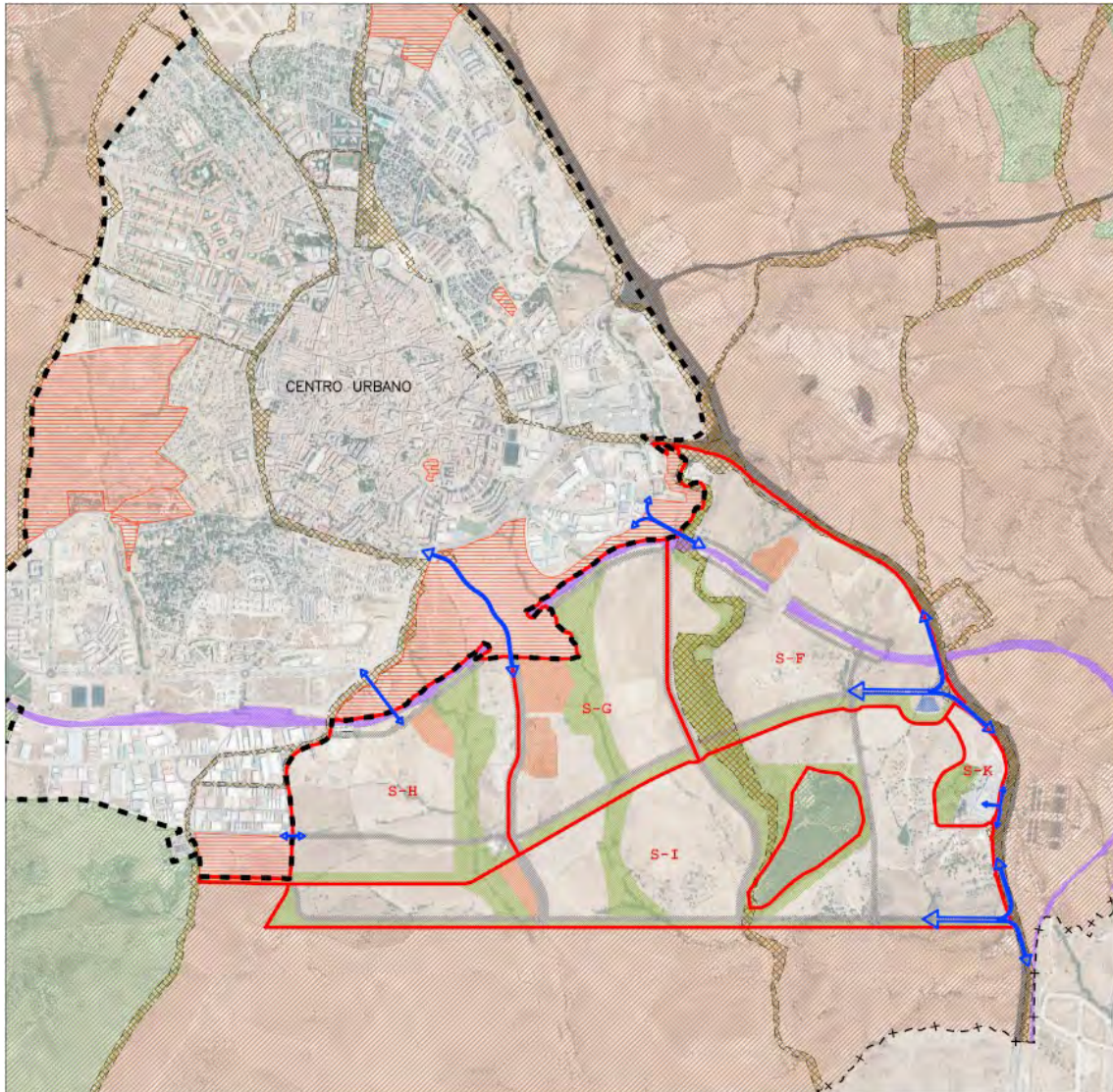
En la que se localiza un área para un desarrollo de actividades económicas y dotacionales al Sur del núcleo urbano y del polígono industrial La Mina, Este del polígono industrial Sur y Oeste de la carretera M-607, en los ámbitos que hemos denominado S-F, S-G, S-H, y S-I, con una superficie aproximada de 140 ha, 93 ha, 105 ha Y 210 ha, respectivamente.

Esta zona, al igual que la anterior alternativa, tiene dimensión suficiente para resolver la necesidad de empleo en la ciudad, y su posición, también bien segregada del núcleo urbano, es adecuada para el uso que se analiza, y se podría desarrollar en fases sucesivas, por partes, atendiendo a la demanda.

Pero, además, se cuenta con una infraestructura de excelencia para garantizar una movilidad sostenible, el tren de Cercanías, que limita el ámbito por el Norte y, en parte, también lo atraviesa, de forma que se permite no solo el acceso a la estación existente, inmediata al Oeste del ámbito, sino que se cuenta con la posibilidad de intercalar en el recorrido una nueva estación, de uso preferente para el área de actividades económicas. La posición en el territorio garantiza una comunicación ágil con la M-607, con acceso directo que también podrá resolver la movilidad de los polígonos La Mina y Sur, sin interferencia con el núcleo urbano. Y esta localización respecto del núcleo urbano, facilita el acceso por medios no motorizados, sin interferencia con el tráfico de vehículos pesados y automóviles.

Al mismo tiempo, se garantiza la correcta disposición en el territorio y se resuelve la relación con el medio al incluir en la red pública de espacios libres las zonas de mayor fragilidad, en forma de corredores verdes asociados a las vías pecuarias y a las vaguadas, sin que ello comprometa la correcta estructura urbanística con destino a los usos de actividades.

Los aspectos menos favorables de esta alternativa son los referentes a su excesiva superficie, lo cual supone un elevado consumo de suelo, entendido como recurso ambiental. Además, paisajísticamente, su borde sur, excesivamente lineal y por tanto poco adaptada al medio natural, pudiendo suponer un impacto mayor que otras alternativas como las que describiremos a continuación. Por otra parte, esta alternativa supone que el desarrollo va a absorber en su estructura general interior un monte preservado de gran entidad, que quedará encerrado en el suelo urbanizable. Por todo ello, esta alternativa no parece, a priori, la más adecuada desde el punto de vista ambiental.



Alternativa tres “actividades tecnológicas sur”

Formando parte de esta alternativa, se prevé dos enclaves singulares:

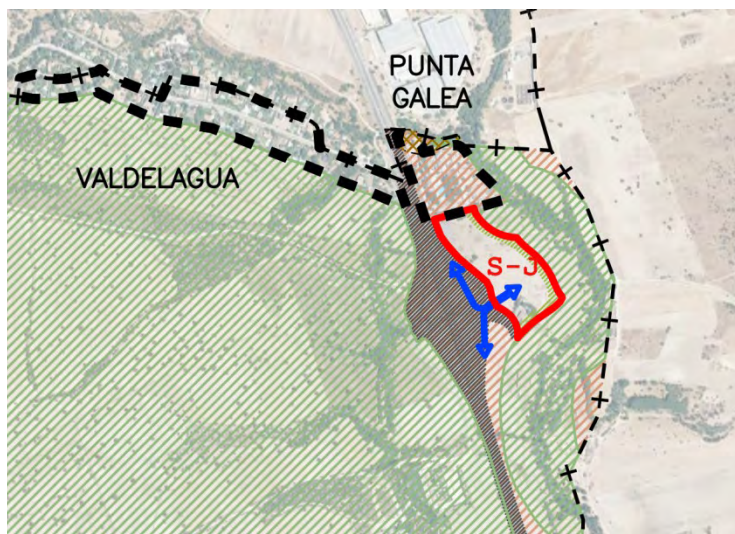
- La ampliación de la zona de concesionarios de vehículos localizada en el borde de la M-607, que permita calificar el suelo de los usos dotacionales públicos de que carece, al tiempo que facilitar un cierto esponjamiento de las instalaciones y capacidad de expansión que pueda resolver las necesidades asociadas a los usos que allí se llevan

a cabo, y usos complementarios que favorezcan un marco de excelencia de las actividades.

Un área de actividades económicas, que hemos denominado S-J, también de escala reducida, en el frente a la autovía A-1, a la altura del pk 30+500, para usos de servicios públicos y usos dotacionales que coadyuven a la correcta solución de los déficits del ámbito Punta Galea y su entorno. Esta zona, situada al Este de la autovía A-1 se va a ver comprometida por una reciente iniciativa de transformación urbanística en el municipio lindante de Algete, al Este al otro lado del río Guadalix, en donde se propone un desarrollo residencial y de actividades dotacionales y económicas cuya conexión con la autovía A-1, necesariamente, debe atravesar esta parte de Colmenar Viejo, y en Algete se ha propuesto su solución instrumentada mediante un planeamiento especial de desarrollo de infraestructuras públicas, de carácter supramunicipal. La infraestructura viaria a que nos referimos es una oportunidad para el desarrollo de esta zona en Colmenar Viejo que, al tiempo que resuelve los problemas estructurales en esta parte del municipio, podría aprovechar las sinergias derivadas de la actuación en Algete y actuar de forma complementaria.

El ámbito inmediato a la M-607, necesariamente por imperativo legal, sería en la clase de suelo urbano urbanizable sectorizado, al igual que el ámbito junto a la A-1.

En ambas localizaciones la propuesta se hace con absoluta garantía de preservación de las condiciones ambientales en el marco en que se insertan, solución a una correcta movilidad asociada a las infraestructuras de que se sirven y elevada capacidad para aportar un uso de oportunidad en las localizaciones a que se refiere y solución de las necesidades del entorno.



Enclaves para usos productivos y dotacionales alternativa 3

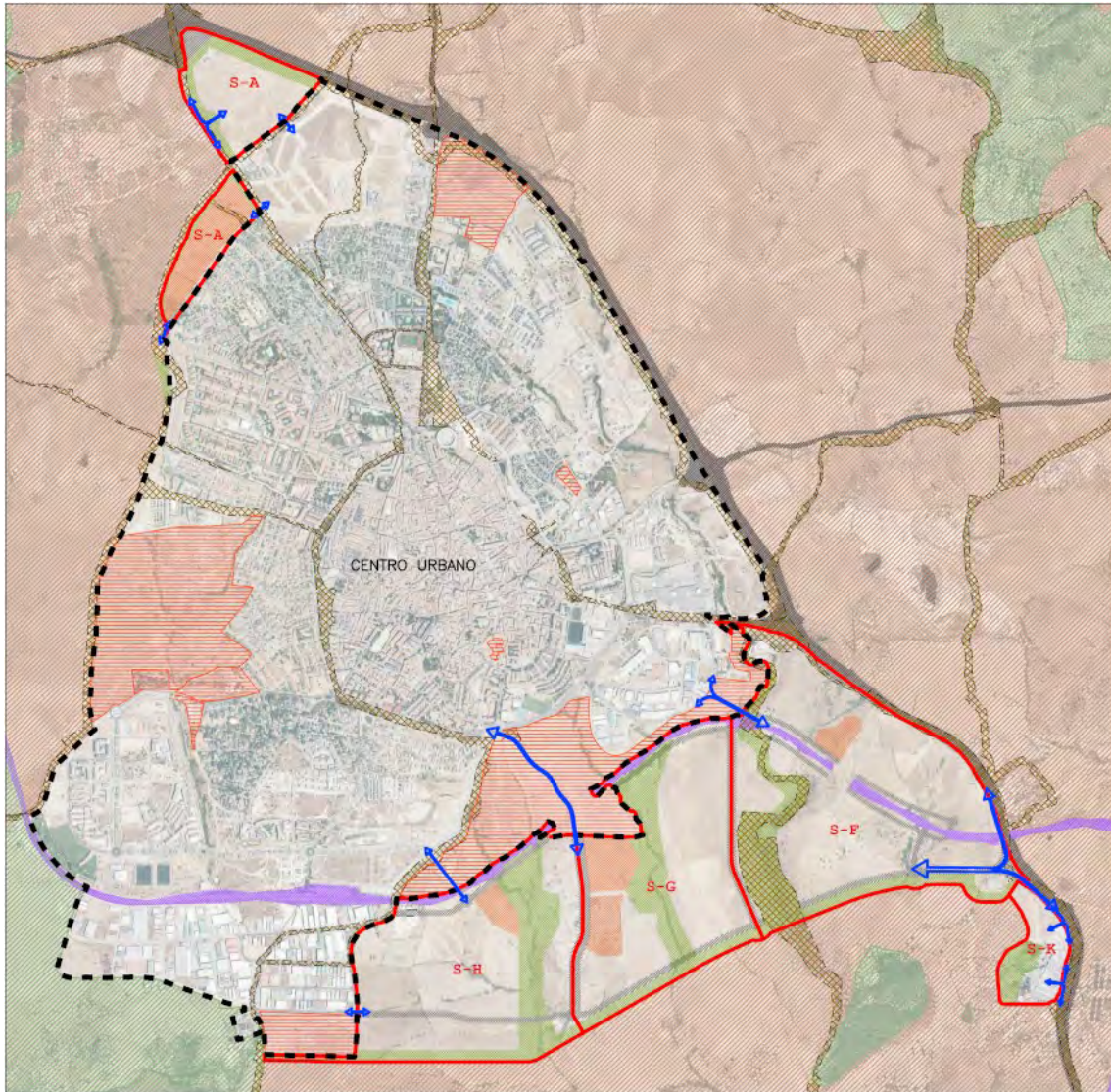
6.5. ALTERNATIVA CUATRO “ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS SURESTE CONTENIDA, ACCESO NORTE”.

Esta alternativa sería una variante de la alternativa tres, de dimensión más reducida, en torno a las 400 ha, para la puesta en marcha de una primera fase, con capacidad para absorber gran parte del empleo a satisfacción del PG2002.

Esta alternativa supone una mejora ambiental sobre dicha alternativa porque afecta a una menor superficie de suelo, tiene un límite menos lineal y por tanto una mejor adaptación paisajística y libera el monte preservado existente con un menor impacto sobre el medio natural.

Como aspectos negativos cabría señalar principalmente que la conexión viaria con la red supramunicipal (M-607) se produce en un punto en el que confluyen diversas infraestructuras, siendo la solución de acceso compleja. En fase posterior del planeamiento se deberá analizar en detalle esta cuestión.

Por tanto esta alternativa es de interés ya que **(i)** garantizaría la dimensión suficiente para resolver una gran parte de la necesidad de empleo en el municipio, **(ii)** la localización guarda una relación inmediata con el núcleo urbano, y, al tiempo, está bien segregada de forma que no se interfiere con el normal funcionamiento de las zonas residenciales, **(iii)** resuelve el acceso de los polígonos La Mina y Sur a la M-607 sin incidir en el núcleo urbano, y **(iv)** todo ello sin menoscabo de la correcta relación y protección del medio en que se interviene y de las zonas de mayor fragilidad.



Alternativa cuatro “actividades tecnológicas sur contenida”

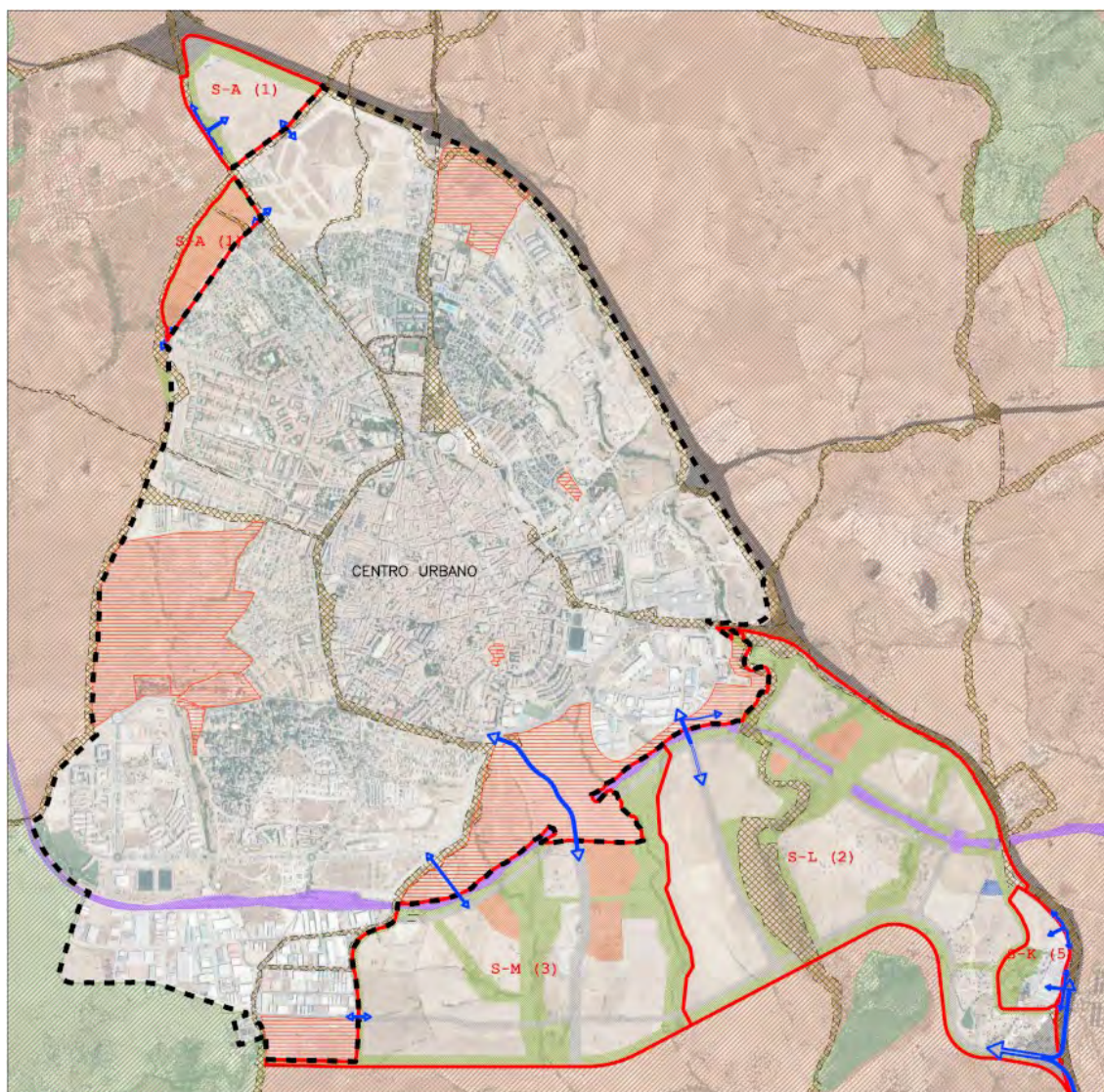
6.6. ALTERNATIVA CINCO (SELECCIONADA)

Considerando los aspectos positivos y negativos de las anteriores alternativas, se propone esta alternativa cinco como la más adecuada para su desarrollo por el Plan General. Integra los siguientes suelos de nuevo crecimiento, que totalizan unas 475ha:

- Área al Norte del núcleo urbano, inmediata a la M-607 y M-609, coincidiendo con el ámbito del SUZNS “La Tejera” del PGOU2002, que permite la conclusión de la ronda Oeste (tanto para uso residencial como peatonal) y es adecuada para un uso residencial de baja densidad y de equipamientos. Con una superficie de 42ha.
- Área al Sur del núcleo urbano y del polígono La Mina, entre el polígono Sur y la M-607, que permite solución adecuada a la necesidad de empleo en el municipio, y es adecuada para un uso de actividades económicas: comerciales, terciarias, dotacionales, tecnológicas, e-commerce e industria limpia, con garantía de una movilidad sostenible y protección de los valores ambientales del territorio. Superficie

que se propone 413 ha. Se opta por una variante de las alternativas 4 y 5, con las siguientes características:

- ✓ El viario de cierre por el sur se traza de forma sinuosa a fin de ocupar los suelos de menor valor ambiental y de minimizar el impacto paisajístico desde el exterior.
 - ✓ Su delimitación excluye el monte preservado.
 - ✓ Se engloban en el área delimitada los suelos terciarios existentes (Ciudad del Automóvil) para su adecuada integración en la trama urbana.
 - ✓ Se plantea el acceso principal por la zona sur, al considerar esta opción técnicamente más viable que la de la alternativa 5, situada más al norte.
 - ✓ Se delimitan dos sectores de forma que: (i) tengan dimensión suficiente para abordar las cargas de infraestructuras necesarias, (ii) puedan funcionar de forma autónoma y (iii) se posibilite, en caso de ser necesario, imponer condiciones temporales (etapas) que permitan un crecimiento gradual y por tanto, la utilización racional del suelo como recurso.
- Área inmediata al Oeste de la M-607, ocupada por las instalaciones de concesionarios de vehículos (Ciudad del Automóvil), para aportar al ámbito los usos dotacionales de que carece y para la mejora y complemento de las actividades que aquí se vienen desarrollando. Superficie que se propone, 15 ha. Se ha analizado si, urbanísticamente, este ámbito puede tener la consideración de suelo urbano no consolidado, llegando a la conclusión que no reúne las condiciones para ello, por lo que se clasifica como urbanizable sectorizado (con independencia del posible tratamiento diferencial dada la singularidad que supone su grado de consolidación al amparo de diferentes autorizaciones).
 - Área al Este de la A-1, inmediata al Sur de Punta Galea, que es adecuada para un uso de actividades económicas de servicios y permite aportar al ámbito y a su entorno consolidado los usos dotacionales de que carece. Superficie que se propone, 5 ha.



Alternativa cinco seleccionada

Esta alternativa se considera técnica y ambientalmente viable y se acepta como la que mejor satisface el cumplimiento de los objetivos del nuevo Plan General, con independencia de que en la redacción del documento para aprobación inicial se incorporen los ajustes o mejoras que se consideren oportunas, como resultado de un estudio más detallado del territorio y sus infraestructuras. Como ejemplo cabría considerar el punto y la forma de acceso al crecimiento principal propuesto al sur del suelo urbano actual y la concreta delimitación del suelo urbanizable de forma que se cumplan los objetivos ambientales y paisajísticos.

Las directrices generales de desarrollo de la alternativa seleccionada serían las siguientes:

- Se propone la modificación de la clasificación del suelo en las áreas referidas, todas ellas como urbanizable sectorizado.
- El desarrollo de estas áreas se llevará a cabo con garantía de la protección de los valores ambientales del territorio, garantizando la funcionalidad de los corredores ecológicos que permitan el mantenimiento de la calidad ambiental actual.

- Se garantizará la movilidad sostenible vinculada a las nuevas actuaciones, y para ello adquiere gran relevancia la integración de la infraestructura del tren de Cercanías y la mejora de su servicio, generándose además un punto de actividad mediante una nueva parada en el interior de los nuevos sectores tecnológicos.
- Se facilitará y favorecerá la movilidad por medios no motorizados disponiendo plataformas reservadas y recorridos alternativos al tráfico motorizado.
- Se creará una red de vías pecuarias sobre los nuevos sectores con el objeto de compensar los suelos de este uso ubicados en el núcleo que actualmente han perdido su función, mejorándose así el sistema de vías pecuarias a nivel municipal.
- El desarrollo Sur de actividades económicas resolverá la comunicación de los polígonos La Mina y Sur, existentes, sin interferir con las zonas residenciales.
- Se establecen exclusivamente, las determinaciones de calificación de las redes públicas ajustadas a las mínimas que deben formar parte de la estructura municipal. Y se traslada a su desarrollo pormenorizado la incorporación de aquellas que atiendan la satisfacción de las necesidades de cada actuación, considerando el interés público y privado de la transformación del suelo.

Como anexo a la memoria de ordenación se recogen los siguientes planos para cada una de las alternativas consideradas:

- Plano general municipal.
- Plano específico.
- Plano específico sobre ortofoto.

Respecto de los parámetros urbanísticos de cada una de las alternativas, son los reflejados en las siguientes tablas, en las que se reflejan 4 cuadros:

- Cuadro 1: superficies de clasificación de suelo.
- Cuadro 2: capacidad de viviendas.
- Cuadro 3: estimación de techo de habitantes.
- Cuadro 4: estimación de intensidades edificatorias.

AVANCE
PG DE COLMENAR VIEJO. MEMORIA DE ORDENACIÓN

		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

Número de viviendas							
Suelo urbano	SUC_Viv construidas	21.211	21.211	21.211	21.211	21.211	21.211
	SU_Viv no construidas	2.701	2.701	2.701	2.701	2.701	2.701
	SUZt_Viv no construidas	3.242	3.242	3.242	3.242	3.242	3.242
	Techo viviendas SU + SUZt	27.154	27.154	27.154	27.154	27.154	27.154
Suelo urbanizable	Sup. edif. viv. [m2eu]		868.068	0	0	70.110	70.110
	SUZ_Viv no construidas		6.922	0	0	332	332
	Techo viviendas SUZ	0	6.922	0	0	332	332
Techo viviendas total término municipal (SU+SUZ)		27.154	34.076	27.154	27.154	27.486	27.486

Número de habitantes							
Suelo urbano	SUC_Viv construidas	55.198	55.198	55.198	55.198	55.198	55.198
	SUC_Viv no construidas	7.698	7.698	7.698	7.698	7.698	7.698
	SUNC_Viv no construidas	9.240	9.240	9.240	9.240	9.240	9.240
	Techo habitantes SU	72.136	72.136	72.136	72.136	72.136	72.136
Suelo urbanizable	SUZ_Viv no construidas	0	19.729	0	0	946	946
	Techo habitantes SUZ	0	19.729	0	0	946	946
Techo habitantes total término municipal (SU+SUZ)		72.136	91.864	72.136	72.136	73.082	73.082

Edificabilidad Sectores de Suelo Urbanizable							
S-A (LA TEJERA) (SECTOR 1)	Superficie lucrativa	161.018	161.018			161.018	161.018
	Uso	Dotacional	Residencial			Residencial	Residencial
	Superficie edificable	71.734	71.734			71.734	71.734
S-B (RESIDENCIAL)	Superficie lucrativa		719.796				
	Uso		Res. Unifam.				
Superficie edificable			323.908				
S-C (RESIDENCIAL)	Superficie lucrativa		271.376				
	Uso		Res. Unifam.				
Superficie edificable			122.119				
S-D (RESIDENCIAL)	Superficie lucrativa		778.459				
	Uso		Res. Unifam.				
Superficie edificable			350.307				
S-E (TECNOL. NE)	Superficie lucrativa			2.253.210			
	Uso			Act. Tecnol. G2			
	Superficie edificable			1.802.568			
S-F (TECNOL. SE)	Superficie lucrativa				531.605	531.605	
	Uso				Act. Tecnol. G1	Act. Tecnol. G1	
	Superficie edificable				372.124	372.124	
S-G (TECNOL. SE)	Superficie lucrativa				449.791	449.791	
	Uso				Act. Tecnol. G2	Act. Tecnol. G2	
	Superficie edificable				359.833	359.833	
S-H (TECNOL. SE)	Superficie lucrativa				650.027	650.027	
	Uso				Act. Tecnol. G2	Act. Tecnol. G2	
	Superficie edificable				520.022	520.022	
S-I (TECNOL. SE)	Superficie lucrativa				1.417.442		
	Uso				Act. Tecnol. G2		
	Superficie edificable				1.133.954		
S-J (TERCIARIO A-1) (SECTOR 4)	Superficie lucrativa				25.959	25.959	25.959
	Uso				Terciario	Terciario	Terciario
	Superficie edificable				16.008	16.008	16.008
S-K (C.AUTOMÓVIL) (SECTOR 5)	Superficie lucrativa				89.559	89.559	89.559
	Uso				Terciario	Terciario	Terciario
	Superficie edificable				54.154	54.154	54.154
S-L (TECNOL G-1 Y G-2) (SECTOR 2)	Superficie lucrativa						889.554
	Uso						Act. Tecnol. G1
	Superficie edificable						902.036
S-M (TECNOL G-2) (SECTOR 3)	Superficie lucrativa						559.983
	Uso						Act. Tecnol. G2
	Superficie edificable						636.785
Total superficie edificable SUZ		71.734	868.068	1.802.568	2.456.095	1.393.875	1.680.717

7. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

7.1. A NIVEL TERRITORIAL

Tras el análisis de las alternativas planteadas, el modelo propuesto (alternativa 5) se inserta adecuadamente en el territorio, sin interferir sobre los municipios colindantes, siendo el más cercano Tres Cantos, cuyo área urbana y urbanizable se ubica al este de la M-607 al contrario que en el caso de Colmenar Viejo, cuyo crecimiento se plantea hacia el oeste. Únicamente el suelo “productivo” propuesto al oeste de la A1 presenta una colindancia con el municipio de Algete, si bien, como se ha dicho ya, se trata de un enclave que surge precisamente de una iniciativa urbanística de este municipio, por lo que no se prevé una afección negativa por la inclusión de este ámbito, debiendo en todo caso coordinarse ambas acciones, lo cual se llevará a cabo en el momento de redacción del documento del PG.

El elemento principal en base al cual se estructuran las zonas edificables actuales y futuras es la autovía M-607, infraestructura viaria principal de conexión con Madrid y con Tres Cantos. Además es de especial relevancia la línea de ferrocarril de cercanías, imprescindible para conseguir una movilidad sostenible en el municipio, actual y futura. Como elementos de segundo orden, pero también estructurantes a nivel regional, se han de considerar las carreteras M-609, M-625, M-104 y M-618, que conectan Colmenar Viejo con los municipios limítrofes: Soto del Real y Manzanares el Real (M-609), Guadalix de la Sierra (M-625), San Agustín de Guadalix y la autopista A-1 (M-104) y Hoyo de Manzanares, Torreloz y la autopista A-6 (M-618).

7.2. A NIVEL MUNICIPAL

El modelo propuesto supone la culminación del desarrollo del PGOU2002, a excepción del área de suelo urbanizable no sectorizado “La Tejera”, que se propone incorporar a la nueva área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, integrado por los siguientes 5 sectores con los siguientes usos globales:

- Sector 1: La Tejera. Uso global residencial.
- Sector 2: Arroyo Tejada. Uso global tecnológico.
- Sector 3: Arroyo de la Canaleja. Uso global tecnológico.
- Sector 4: El Casetón. Uso global terciario.
- Sector 5: Ciudad del Automóvil. Uso global terciario.

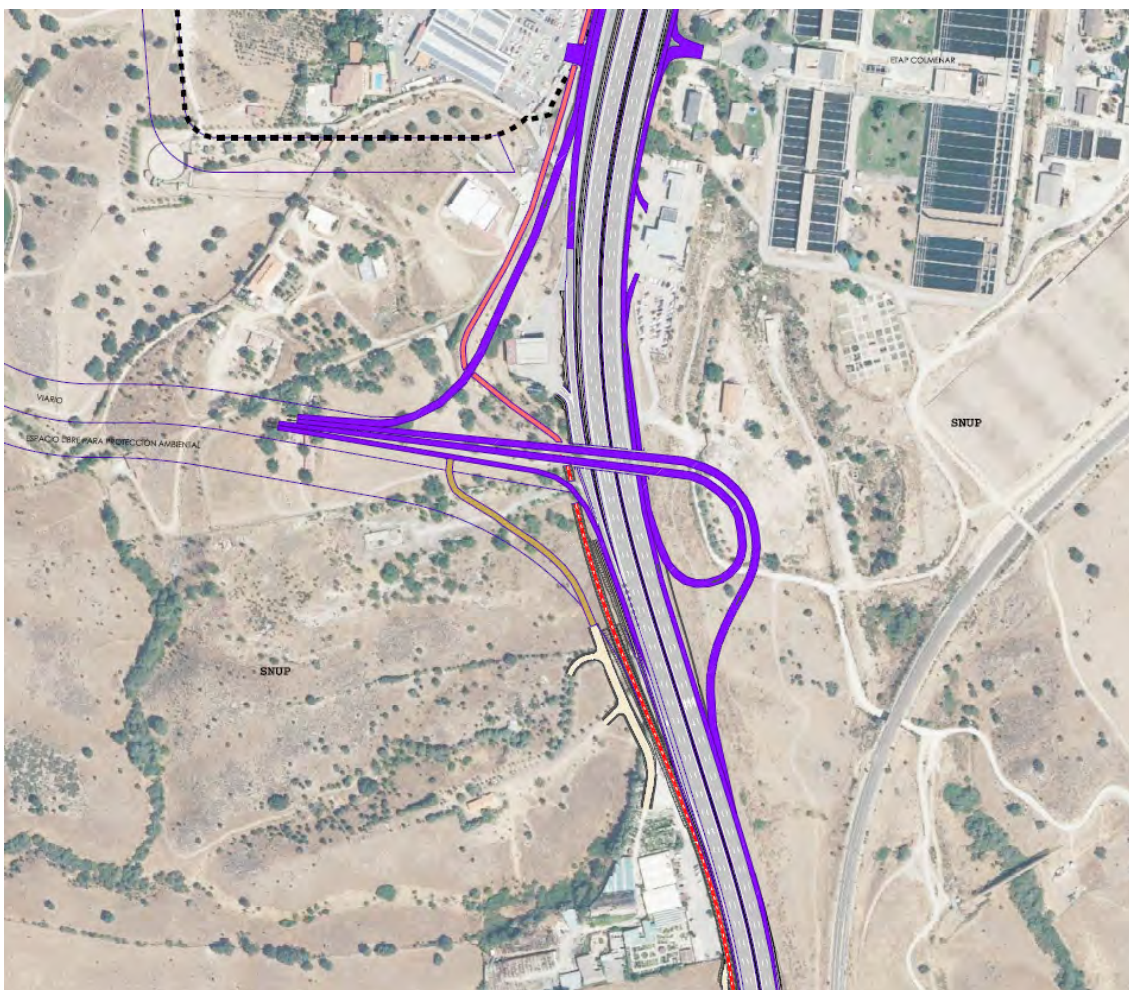
La superficie del área de reparto es de 478 ha, que supone un porcentaje del 2,61% de la superficie del término municipal.

La estructura general se compone de los siguientes elementos de redes públicas, cuyas superficies se reflejan en el cuadro resumen que se adjunta como Anexo 1 a la presente memoria:

7.2.1. Red viaria.

Como elementos estructurantes a nivel local destacan las antiguas carreteras regionales que, a su paso por el área urbana han ido transformándose en travesías, manteniendo su carácter principal. También es muy relevante el viario general que circunvala todos los sectores del PGOU2002 y que actualmente está pendiente de su cierre en los ámbitos no desarrollados correspondientes a La Tejera, Lavanderas y Amapolas, así como al oeste de la urbanización Santa Teresa, por la afección que sobre su trazado supone la vía pecuaria cordel de la Cruz de los Muchos Cantos al Alto del Navallar, por lo que se propone como objetivo del PG un ajuste en su trazado. Los nuevos suelos urbanizables completarán la red general estructurante, estableciéndose conexiones a través de Huerto Morando, el polígono sur (incluyendo el sector 10 Castillejos) y el polígono La Mina.

El acceso a los nuevos suelos urbanizables del sur (SUZ), se propone sea llevado a cabo desde la carretera M-607. Para ello se ha considerado la situación actual de accesos, vías de servicios y colectoras, así como las edificaciones e instalaciones a las que estos elementos sirven. En base a ello, se han analizado distintas alternativas, seleccionándose la que se desarrolla en este documento de Avance y que resuelve los accesos y salidas desde la M-607 de la forma reflejada en plano específico.



Con independencia de la propuesta, la solución idónea será estudiada de forma coordinada con los SS.TT. de la D.G. de Carreteras, en fase de información pública del documento de Avance.

7.2.2. Red de transporte público.

Esta red estructurante está integrada principalmente por:

- La línea de cercanías, línea C-4, incluyendo la actual estación y una nueva parada propuesta en la nueva área tecnológica, que a su vez se pretende sea un centro de atracción de servicios y esparcimiento para la población.
- Las líneas de autobús interurbano y local, conectada esta última con la estación de cercanías.

Los crecimientos propuestos generarán una zona de actividad alrededor de la nueva parada de cercanías, que sea un foco atractivo para todos los colmenareños. Además, la red local de autobuses habrá de ampliarse para que alcance este punto, generando un nuevo centro intermodal. Deberá complementarse con una amplia zona de aparcamiento de vehículos y bicicletas.

Se propone que, a partir de la situación actual y la ordenación propuesta, se desarrolle una red de transporte público adecuado a la demanda generada, mediante las oportunas reuniones con los organismos competentes, en especial con el Consorcio de Regional de Transportes de la Comunidad de Madrid y con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma).

7.2.3. Red de dotaciones.

Tal como se ha detallado en la información urbanística, existe en Colmenar una amplia red de dotaciones educativa, sanitaria, social, cultural, deportiva, religiosa y de servicios básicos, repartidas uniformemente por toda el área urbana. Esta amplia red se pretende ampliar manteniendo los estándares actuales en la futura ciudad.

El ratio global de dotaciones, incluyendo tanto las generales como las locales, en el conjunto del suelo urbano y urbanizable en tramitación es la siguiente:

- Superficie aproximada de dotaciones: 96 ha
- Techo viviendas PGOU2002: 27.154
- Techo habitantes PGOU2002: 70.608
- Ratio aproximado por vivienda: 35 m²/vivienda
- Ratio aproximado por habitante: 13,6 m²/habitante

Los nuevos crecimientos reservan suelos dotacionales, destacando el adscrito al sector 1 “La Tejera”, con una superficie aproximada de 10 ha y los situados en los nuevos sectores del sur, que totalizan aproximadamente 27 ha (incluyendo la parcela del cementerio de Santa Ana de 4,8ha). También ha de destacarse la capacidad dotacional del enclave al oeste de (sector 4 “El Casetón”), que podría ser de aproximadamente 2ha (1/3 de su superficie). Esta dotación de unas 39ha supone un estándar aproximado, respecto de la superficie edificable del suelo urbanizable sectorizado, de 23 m²/100m²e.

7.2.4. Red de espacios libres, carril bici y vías pecuarias (ver plano específico).

La red de zonas verdes cuenta con una elevada superficie en los sectores del PGOU2002, siendo de menor entidad en el resto del suelo urbano. En todo caso se considera que la dotación actual es suficiente y funcional. Es la siguiente:

- o Superficie aproximada de zonas verdes: 148 ha
- o Techo viviendas PGOU2002: 27.154
- o Techo habitantes PGOU2002: 70.608
- o Ratio aproximado por vivienda: 55 m²/vivienda
- o Ratio aproximado por vivienda: 21 m²/habitante

En los nuevos desarrollos propuestos se ha calificado una gran superficie de suelo destinado a zonas verdes, principalmente asociados a los arroyos existentes. Además, se ha proyectado una red de espacios libres en el crecimiento sur, respetuosa con el corredor ecológico que, a

nivel regional, conecta el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares con el corredor del Jarama (ver detalle en el Estudio Inicial Estratégico). Este corredor se tuvo en cuenta en el proyecto de ampliación de carriles de la M-607, reservándose un paso ecológico sobre la M-607, el cual se integra en los espacios libres de la ordenación (zonas verdes y vías pecuarias). De esta forma se reserva el suelo necesario para asegurar la funcionalidad del citado corredor ecológico. Por tanto, los espacios libres del suelo urbanizable cumplen una doble función: de esparcimiento de la población y de corredores ecológicos y espacios de especial interés ambiental. En el caso del Sector 1 “La Tejera”, se reserva una amplia franja de espacio libre como elemento de transición entre la M-607 y los suelos edificables. En el sector 4 “El Casetón”, se define una franja de terreno de espacio libre, como banda de protección frente al cauce del río Guadalix.

La superficie de suelo destinada a espacios libres (red general) en el conjunto del nuevo suelo urbanizable sectorizado es de aproximadamente 70 ha, que supone un estándar aproximado, respecto de la superficie edificable del suelo urbanizable sectorizado, de $40 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{e}$, representando aproximadamente un porcentaje del 15% del suelo urbanizable total delimitado.

Colmenar cuenta con una red de carriles bici en el área urbana, que se ha ido materializando a medida que se han venido desarrollando los sectores del PGOU2002, estando asociada al viario estructurante que, con tipología de bulevar, deja en el eje un espacio suficiente para bicicletas. Se propone mediante el PGOU complementar esta infraestructura en algunas zonas y aprovechar las vías pecuarias perimetrales para tal fin. En los nuevos desarrollos se incorporará una red ciclabe, que facilite el empleo de este medio de movilidad sostenible, en los desplazamientos a realizar en los nuevos sectores y entre estos y el área urbana actual.

En relación con las vías pecuarias, los ejes principales lo componen: i) la que bordea todo el área urbana por el oeste, con una longitud aproximada de 4.200 m, que discurre desde la M-618 por el suroeste hasta la M-607 por el norte y ii) la situada por el extremo este, junto a la M-607, que cuenta con una longitud aproximada de 4.000 m y que discurre desde la avenida de la Libertad por el sureste hasta el sector SUP-7 “Cerca de la Tejera” por el norte, donde confluye con la descrita anteriormente. Este eje se ha obtenido mediante permuta por otros suelos ubicados en el centro urbano, que habían perdido su funcionalidad como vía pecuaria, lo que ha supuesto una actuación de mejora. En esa misma línea y aprovechando la actual elaboración del Plan de Uso y Gestión de la Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se pretende con el PG mejorar la red de vías pecuarias, sustituyendo los tramos conflictivos situados en el centro urbano, que son ciertamente casi todos, por otros nuevos con mejor funcionalidad, situados en los nuevos sectores y en el suelo no urbanizable, concretamente en terrenos de dehesa de titularidad municipal.

7.2.5. Tramas urbanas:

7.2.5.1. Casco Histórico.

El centro histórico de Colmenar Viejo es un espacio de gran superficie (aproximadamente 64 hectáreas), en el que se mezclan diferentes tipologías y usos, predominando en todo caso el uso residencial en tipología de vivienda colectiva. Como ya se ha señalado, los principales objetivos para este área son los siguientes:

- Revitalización de la trama urbana, mediante: i) la potenciación de sus espacios libres, incrementando su cantidad y calidad y ii) mejorando la red de dotaciones, de forma que se destinen a usos que den vitalidad a estos espacios, como zonas deportivas, colegios, escuelas infantiles, etc.
- Incremento de la capacidad de aparcamiento, preferentemente en situación bajo rasante, en edificación sobre rasante o bien en superficie, pero con el tratamiento adecuado de estos espacios.
- Mejora de la trama y la escena urbana, mediante la regulación del tráfico, la mejora del diseño urbano, generando zonas peatonales, zonas de arbolado, juegos de niños, mobiliario urbano, etc. Se propone:
 - Puesta en valor del trazado del Camino de Santiago, mediante un adecuado tratamiento y señalización, como elemento cultural e histórico, pero también como elemento de referencia en la trama y la escena urbana.
 - Tratamiento diferenciado de las vías históricas, conformando un conjunto de interés histórico y urbanístico con un trazado poligonal irregular integrado por calles y plazas. Se propone su intervención mediante arbolado, trazado urbano, pavimentación, señalización, elementos escultóricos y artísticos, etc.
 - Promoción de intervenciones de carácter artístico, en dotaciones municipales o locales privadas destinadas a actividades culturales y educativas, museísticas, etc. e interviniendo en el casco histórico mediante grafitis, esculturas, iluminación, cartelería, exposiciones urbanas, conferencias, conciertos, etc.
 - Tratamiento específico del entorno de la parroquia de Nuestra Asunción de la Señora, como trama de interés ambiental y cultural, diferenciándola del resto del casco Histórico mediante pavimentación, señalización, mobiliario urbano, etc.
 - Jerarquización del viario en base a las distintas zonas citadas en los párrafos anteriores y mediante la diferenciación de tráfico rodado, peatonal y de coexistencia, con materiales adecuados en cada caso.
- Generación de viviendas atractivas para jóvenes y familias, diversificando tamaños y tipologías.

- Potenciar las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, tanto en el espacio público como en el edificado.

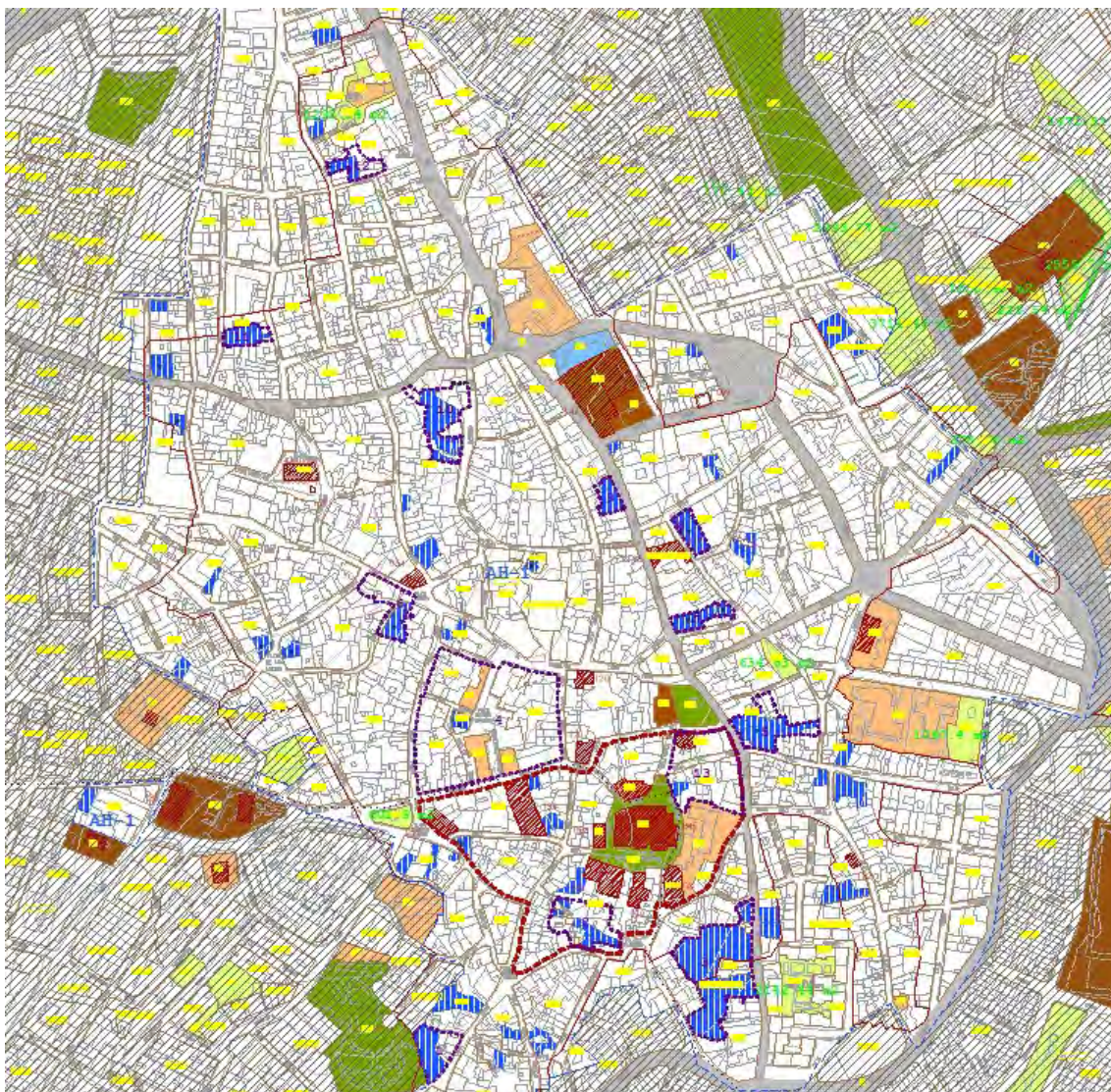
Respecto de la regeneración urbana, se han delimitado doce zonas preferentes de regeneración urbana de diferentes dimensiones, repartidas lo más uniformemente posible por todo el casco histórico (ver plano específico), obedeciendo su delimitación a espacios vacíos, sin edificar o escasamente edificados, con edificaciones antiguas o de escasa entidad, que en conjunto dan a lugar a ámbitos de dimensión suficiente para llevar a cabo actuaciones de regeneración urbana (ARUs) en suelo urbano consolidado. Son las siguientes:

Número	Denominación/Situación	Superficie aproximada [m ²]
ARU-1	Calle Tintes nº 22-30	1.442
ARU-2	Plaza del Zamorano	2.344
ARU-3	Calle Huertas-Calle Santa Ana	5.742
ARU-4	Plaza Eulogio Carrasco	14.728
ARU-5	Calle Huertas-Calle Soledad	2.110
ARU-6	Plaza Marina	1.646
ARU-7	Calle Real-Calle Boteros-Calle Rastro	794
ARU-8	Calle Socorro-Calle Rastro	765
ARU-9	Calle Real nº 27-31	610
ARU-10	Calle Carretas	2.463
ARU-11	Calle Julián Manzano nº 8	740
ARU-12	Plaza Mosquilona	944
ARU-13	Plaza Luis Gutiérrez-Calle Iglesia	4.577

Las características y objetivos para estas zonas son los siguientes:

- El conjunto de ARUs delimitadas, de diferente superficie, ubicación, titularidad, etc. se desarrollarán bien de forma aislada o bien “en red”, a fin de que las condiciones de uso, cesiones, edificabilidad, etc. puedan establecerse libremente en función de las necesidades globales.
- Las iniciativas podrán ser públicas o privadas, así como los sistemas de ejecución, que podrán ser por compensación, cooperación, expropiación, convenio, etc. Todo ello a fin de buscar la fórmula con la que mejor conseguir los objetivos perseguidos.

- Los ARUs se desarrollarán preferentemente mediante actuaciones de dotación, si bien podrán llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas, en caso de que se den las condiciones para ello.
- Para asegurar la viabilidad pública se empleará como posible fuente de financiación el aprovechamiento de cesión generado por los desarrollos urbanísticos del Plan General.



7.2.5.2. Ensanches y urbanizaciones.

Alrededor del Casco Antiguo, en configuración de “mancha de aceite”, se extienden los suelos predominantemente residenciales de Colmenar, con gran predominio de tipologías unifamiliares de régimen libre y con la incorporación de viviendas colectivas en los sectores del PGOU2002, en los que se desarrollan viviendas en régimen libre y de protección, aproximadamente a partes iguales. Es la vivienda residencial unifamiliar la tipología característica del municipio. Con el PG se pretende mantener estas tramas tal como han sido

desarrolladas, sin que se considere necesario desarrollar ninguna acción específica, más allá de pequeños ajustes en los parámetros y calificación del suelo que han sido detectados tras la aplicación del PGOU2002 en estos últimos 20 años de vigencia. Estos ajustes se refieren a aspectos concretos sobre condiciones de las edificaciones y los usos, condiciones de ordenanza, etc. Todo ello a fin de flexibilizar en lo posible las condiciones aplicables, clarificar su contenido y facilitar su aplicación.

7.2.5.3. Áreas industriales y terciarias.

Encontramos en Colmenar varias zonas industriales de diferente entidad y sobre las que se proponen diferentes acciones desde el Plan General:

- **Polígono Sur.**

Situado en el extremo sur, al sur de la línea férrea, es una gran trama urbana de uso industrial y almacenaje, la principal de la localidad, estando muy consolidada. Fue urbanizado hacia 1980 y edificándose a lo largo de unos 25 años. Se estructura mediante un viario principal este oeste y viarios secundarios norte sur y perimetral. Es deficitario en lo referente a suelos dotacionales, contando con una pequeña zona ver en la zona central que está sin urbanizar. Si bien no existen problemas destacables sería deseable llevar a cabo un proceso de renovación y modernización, con los siguientes objetivos:

- Mejora general de sus elementos de urbanización, incorporando arbolado y sistemas de mejora ambiental y arbolado.
- Incorporación de espacios libres debidamente tratados, así como dotaciones capaces de generar actividad, como deportivas, lúdicas, comerciales, etc.
- Introducción, mediante ordenanza, de usos alternativos compatibles: tecnología, I+D+I, dotaciones, servicios terciarios o productivos, etc. que fomenten la mezcla de usos.
- Introducción de usos dotacionales públicos que potencien la actividad, en la manzana sin edificar situada en el extremo suroeste del polígono y que pueda ser un punto de contacto con el
- Flexibilizar la ordenanza para la ejecución de edificaciones modernas y de diversa tipología.
- Establecer medidas para conectar, en la medida de lo posible, el polígono con los nuevos desarrollos.

Por último, se propone que desde el PG se analice la posibilidad de delimitar uno o varios ámbitos de rehabilitación, regeneración y mejora urbana, a desarrollar mediante plan especial.

- Polígono La Mina, Polígono Industrial Agropecuario y ámbito AO-7.

Estas zonas industriales, urbanizadas hacia 1980 son de mediano tamaño y se ubican, al contrario que el Polígono Sur, en zonas más próximas las áreas residenciales, en especial el polígono agropecuario. Por ello, desde el PG se propone la renovación de estas zonas para dotarlas de usos más “limpios” y compatibles con los entornos en que se ubican, delimitando “Áreas preferentes de renovación y cambio de uso” sobre las que, tras analizar la situación actual, se definan las actuaciones más adecuadas a los objetivos perseguidos.

En el caso del polígono La Mina se propone principalmente flexibilizar las ordenanzas aplicables, de forma que puedan implantarse con carácter alternativos usos diversos, principalmente terciarios y productivos, así como dotacionales compatibles. Además, a fin de conseguir la deseable mejora, renovación y modernización del polígono, se facilitará la delimitación de ámbitos para la obtención de dotación de cambio de uso e incremento de edificabilidad, que permitan obtener espacios de uso público a incorporar a la red viaria existente, así como recursos para la mejora de la urbanización del polígono.

En el caso del polígono agropecuario y el ámbito AO-7, considerando su mayor colindancia con el tejido residencial, se propone delimitar uno o varios ámbitos de rehabilitación con cambio de uso, a fin de que esta zona inicie su transformación hacia una trama mixta de usos terciarios, dotacionales y residenciales, con incorporación de espacios libres y zonas verdes adecuadas para su nuevo uso. Por último, establecer medidas para conectar, en la medida de lo posible, el polígono con los nuevos desarrollos.

- Naves Prado Tito (API-66), parcela calle Cerro de San Pedro cv calle de los Ganaderos y PA 11/2 “Matadero”.

Para estas tres zonas, se propone su transformación a uso residencial, con la incorporación de las correspondientes zonas destinadas a redes públicas de espacios libres e infraestructuras viarias y con la densidad y tipologías que permitan una adecuada integración en las tramas residenciales en que se ubican estos suelos.

- UE 16/2 “Gardenias” (fábrica de pieles).

Para esta zona, considerando su cercanía al arroyo Navarrosillo, se procurará una ordenación en la que predominen los espacios libres.

Todas las anteriores áreas industriales y terciarias se localizan en suelo urbano. Las características principales son las siguientes:

DENOMINACIÓN (UBICACIÓN)	SUPERFICIE (m ²)	USO ACTUAL	USOS PROPUESTOS	Nº APROX VIVIENDAS
P.I. SUR	771.681	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL Y COMPATIBLES	0
P.I. LA MINA	243.540	INDUSTRIAL	INDUSTRIA LIMPIA/TC	0
P.I. AGROPECUARIO (AE-33)	54.811	INDUSTRIAL	DOTACIONAL/TC/RESIDENCIAL	110
NAVES PRADO TITO (API-66)	3.203	INDUSTRIAL	DOTACIONAL/TC/RESIDENCIAL	16
NAVES AO7	3.175	INDUSTRIAL	DOTACIONAL/TC	16
PARCELA C/ DE LOS GANADEROS	572	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	3
PLAZA DE TOROS	30.426	DOTACIONAL	DOTACIONAL/TC	0
				144

Las anteriores actuaciones se encuadrarían en Actuaciones de Dotación, al darse los supuestos de cambio de uso y/o incremento de dotación que las caracteriza. Si las actuaciones requiriesen la reforma o renovación de la urbanización se definirán como actuaciones de urbanización. El desarrollo deberá llevarse a cabo mediante el instrumento que corresponda: plan especial, plan parcial,... Las concretas determinaciones serán objeto de definición en el documento del Plan General a desarrollar en siguiente fase de tramitación (aprobación inicial).

- Calificaciones puntuales para su paso a redes públicas.

Como actuaciones concretas en el suelo urbano consolidado, se plantea la incorporación al sistema de redes públicas de las parcelas siguientes:

- Parcela sita en la avenida de la Libertad 99, de 940 m² de superficie, destinada actualmente a taller de reparación y vivienda. Dada su ubicación y uso, se propone su paso a red pública de equipamiento.
- Parcela sita en la avenida de los Remedios 12, de 2.670 m², destinada a vivienda unifamiliar. Considerando su ubicación junto a suelos dotacionales y de espacio libre, se propone su paso a espacio libre de uso público.

- Suelos de uso terciario junto a la M-607 "Ciudad del Automóvil".

Este enclave está destinado a concesionarios de automóviles, contando con varios edificios aislados y amplias zonas de aparcamiento en superficie. Se ha desarrollado en tres fases mediante distintas autorizaciones en suelo no urbanizable y ocupando una superficie de aproximadamente 6 ha y una superficie edificable de unos 16.600 m²e. Asociado a estos suelos comprometió la reforestación de 39.5000 m² de los terrenos situados en la zona posterior. Se propone incluirlo en un ámbito de forma que pueda integrarse adecuadamente en la trama del nuevo suelo urbanizable.

Las características de este ámbito, al clasificarse como suelo urbanizable sectorizado, se recogen más adelante, junto con el del resto de sectores.

7.2.5.4. Urbanizaciones dispersas.

La urbanización Ciudadcampo no cuenta con recepción, existiendo deficiencias que lo impiden, referidas a pavimentación, servicios urbanos, etc. Por ello, en siguiente fase del PG, se analizará la posible solución a este problema, recogiendo en el texto normativo y de viabilidad económica las consideraciones precisas.

A finde mejorar las condiciones de aparcamiento de la urbanización Punta Galea, se analizará la posibilidad de mejorar su dotación en el nuevo ámbito S-4, colindante por el sur.

7.2.5.5. Nuevas Áreas tecnológicas.

Los sectores 2 y 3 de suelo urbanizable se destinarán a una mezcla de usos, predominando los de uso tecnológico-industrial y logístico, que se complementarán con otros usos como el terciario en todas sus categorías y los usos dotacionales propios del uso tecnológico como el docente o el de investigación, así como otros que permitan su uso por la población residente como los de clase deportivo, cultural o administrativo. Se propone que todos estos usos puedan convivir en estos nuevos suelos que el Plan General considera necesarios para generar empleo de calidad en el municipio, capaz de cubrir gran parte de las necesidades de la población residente, de forma que se reduzcan los viajes entre Colmenar y Madrid, generándose un modelo de ciudad mucho más sostenible que la actual. Para ello se considera fundamental la presencia de la red de cercanías, proponiéndose una parada asociada al sector 2, en torno a la cual se genere un punto de actividad y de intercambio de modos de transporte, en el que se encuentren vehículos, autobuses, bicicletas, vehículos y motocicletas.

Estos suelos se estructuran mediante la cuidadosa superposición de un sistema integrado de redes públicas:

- La red viaria, que estructura el suelo y lo conecta con la red supramunicipal (M-607) y municipal (Huerto Morando, polígono La Mina y polígono sur).
- La red de cercanías.
- La red de espacios libres.
- La red de vías pecuarias.
- La red de arroyos.
- La red de equipamientos

Todas estas redes se superponen de forma que ninguna de ellas pierda su función, resultando un conjunto interconectado o “enredado”. Los espacios que liberan todas las redes mencionadas son los suelos edificables.

8. CLASIFICACIÓN:

8.1. SUELO NO URBANIZABLE

El conjunto del suelo no urbanizable de Colmenar ocupa una superficie de 18.284 ha, siendo el tercer municipio en tamaño de la Comunidad, solo detrás de Madrid y Aranjuez. Cuenta con unos elevados valores ambientales y naturales e integra suelos del Parque Regional de la Cuenca del Manzanares, montes preservados, dehesas, zonas de protección arqueológica, vías pecuarias, cauces, hábitats, etc., contando además con valores paisajísticos. Respecto del uso del suelo, todo el término, a excepción de las zonas urbanizadas, transformadas o edificadas es suelo forestal.

La categorización del suelo no urbanizable de protección se establece de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la L9/2001, es decir:

“a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.”

En el caso de Colmenar, se establecen los siguientes grupos, categorías y subcategorías:

Grupo 1: suelo no urbanizable de protección por legislación sectorial.

- Categoría 1ª. SNUP Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
 - Subcategoría A1. Reserva Natural Integral.
 - Subcategoría A2. Reserva Natural Educativa.
 - Subcategoría B1. Parque Comarcal Agropecuario Protector.
 - Subcategoría B2. Parque Comarcal Agropecuario Productor.
 - Subcategoría B3. Parque Comarcal Agropecuario a regenerar.
- Categoría 2ª. SNUP Espacio Protegido Red Natura 2000 ZEC “Cuenca del río Manzanares” y “Cuenca del río Guadalix”
- Categoría 3ª. SNUP Montes protegidos de la Ley 16/95. Montes de utilidad pública.
- Categoría 4ª. SNUP Montes preservados de la Ley 16/95.
- Categoría 5ª. SNUP Protección de cauces (D.P.H. y servidumbre)

- Categoría 6ª. SNUP catálogo de Embalses y Humedales. Embalse de Santillana y El Pardo y Humedal las Carboneras.
- Categoría 7ª. SNUP Vías Pecuarias espacio libre protegido.

Grupo 2: suelo no urbanizable de protección por el planeamiento.

- Categoría 8ª. SNUP Valor cultural.
- Categoría 9ª. SNUP Alto valor ecológico.
- Categoría 10ª. SNUP Dehesas.
- Categoría 11ª. SNUP Interés paisajístico.
- Categoría 12ª. SNUP Protección de ribera y ecológica.
- Categoría 13ª. SNUP En razón de su consideración como recurso natural.

Las distintas categorías en algunos casos se superponen, debiendo en tales circunstancias, aplicar las condiciones y limitaciones de cada una de las categorías superpuestas.

A continuación se describen las distintas categorías del suelo no urbanizable de protección del Plan General.

- **Categoría 1ª. 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. Ocupan una superficie aproximada de 5.522 ha (30 % del T.M.), regulándose por lo normativa del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

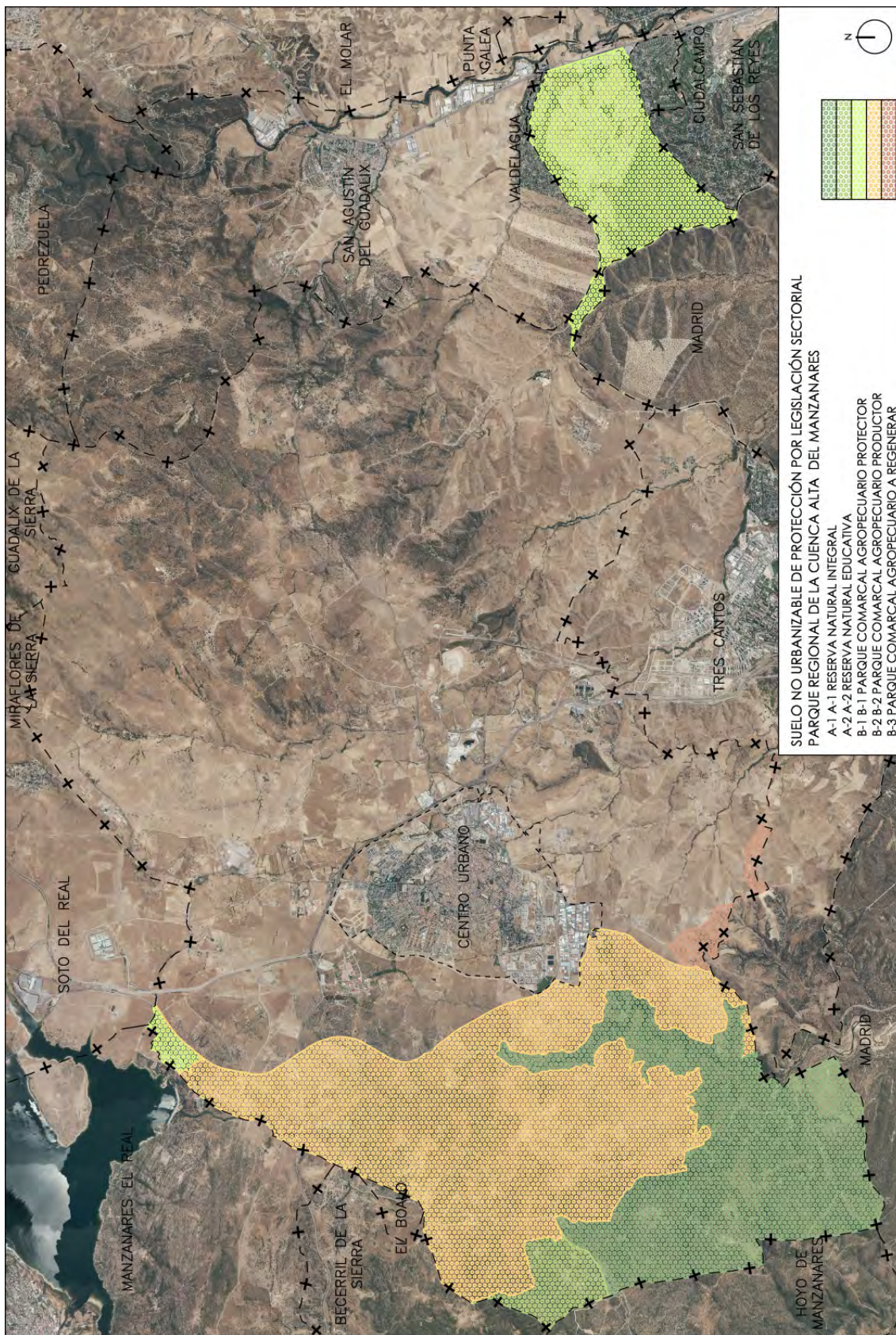
Este parque fue declarado el 23 de enero de 1985 por la Ley 1/1985. Esta ley incluía en su artículo 11 la necesidad de elaborar un Plan Rector de Uso y Gestión que incluyera las directrices generales de ordenamiento y las normas de gestión y conservación necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos del Parque, además de las normas oportunas para la concesión de subvenciones y otros auxilios a las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales. El Plan Rector fue aprobado en mayo de 1987 por medio de la Orden de 28 de mayo de 1987, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, por la que se hace pública la aprobación definitiva del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, promovido por la Consejería de Agricultura y Ganadería. En 1993 el Patronato del Parque aprueba la revisión del actual Plan Rector conforme previene el mismo y finalmente, por Acuerdo del Consejo de Gobierno, en reunión celebrada el 19 de octubre de 1995, se aprueba la revisión del citado Plan Rector, haciéndose público dicho Acuerdo mediante Orden de 20 de octubre de 1995, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Hay que destacar las modificaciones introducidas en el ámbito del Parque Regional mediante el artículo 10 de la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid y mediante el artículo 11 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de impulso de la actividad económica (Ley Ómnibus), modificando parcialmente la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional en especial en lo referente a los usos permitidos.

En el término municipal se localizan suelos pertenecientes a las zonas siguientes:

- Zona A1. Reserva Natural Integral.
- Zona A2. Reserva Natural Educativa.
- Zona B1. Parque Comarcal Agropecuario Protector.
- Zona B2. Parque Comarcal Agropecuario Productor.
- Zona B3. Parque Comarcal Agropecuario a regenerar.

De acuerdo con el apartado 6.2 del PRUG, los suelos incluidos en todas las anteriores zonas quedan clasificados como suelo no urbanizable especialmente protegido.



– **Categoría 2ª. SNUP Espacio Protegido Red Natura 2000 ZEC Cuenca del río Manzanares y ZEC Cuenca del río Guadalix.**

ZEC Cuenca del río Manzanares:

Esta zona de protección, perteneciente a Red Natura 2000, ocupa prácticamente los mismos suelos que el PRCAM, existiendo mínimas diferencias en su delimitación, al haberse realizado en diferentes momentos y con diferentes bases cartográficas. Estos suelos se han de regir por lo dispuesto en el Plan de Gestión de la Cuenca del río Manzanares, aprobado mediante Decreto 102/2014, de 3 de septiembre (BOCM 8/9/2014). Cabe destacar las directrices en materia de urbanismo, punto 5.1.5, que establecen lo siguiente (se excluyen las referencias a la ZEPA):

“En materia de urbanismo, el presente Plan de Gestión tendrá como objetivo general garantizar la preservación de los valores naturales del Espacio Protegido y, en especial la conservación de los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y las Especies Red Natura 2000.

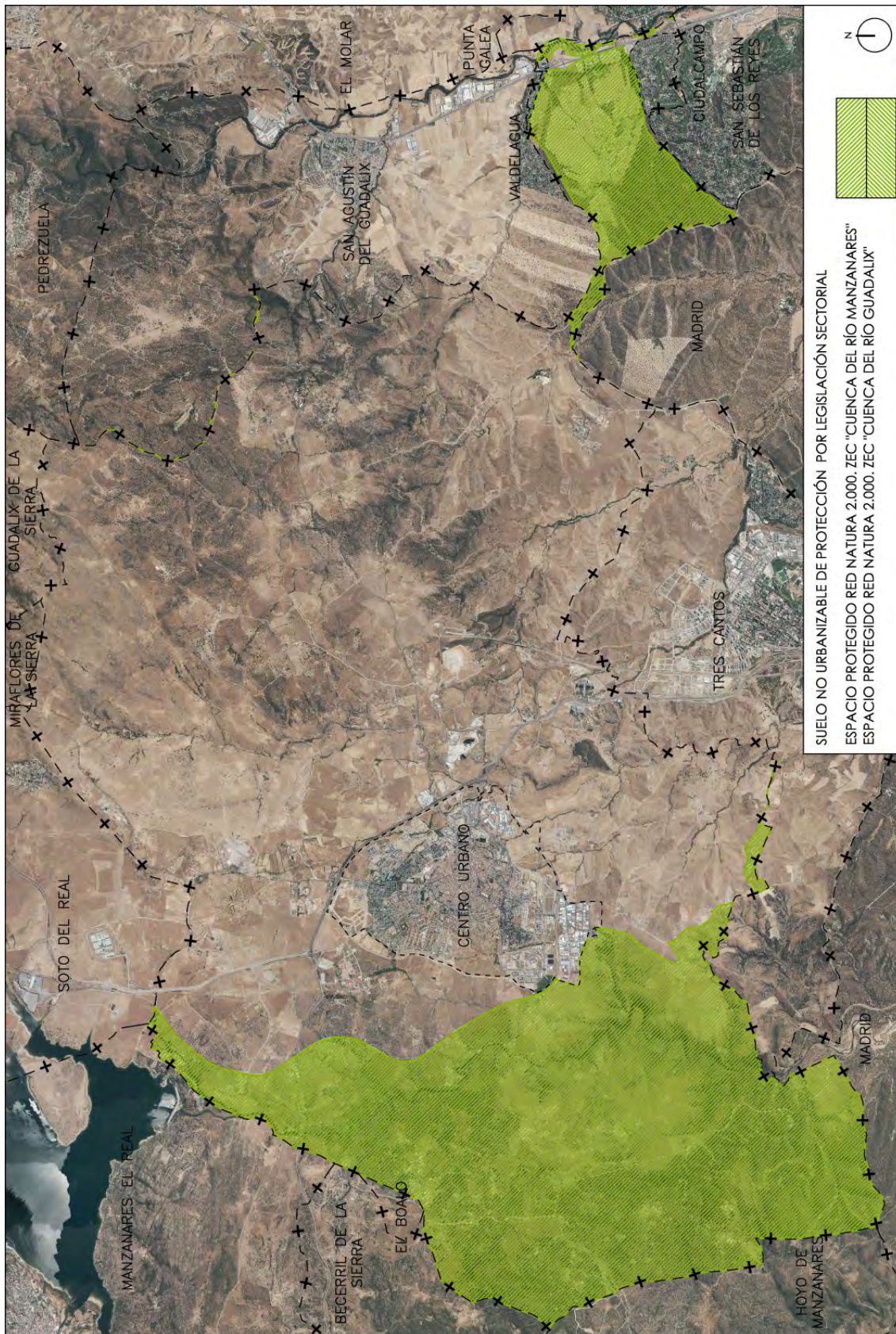
Los organismos competentes velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística en el Espacio Protegido, adoptando las medidas necesarias para prevenir y corregir futuras actuaciones contrarias a los objetivos del presente Plan de Gestión y que pudieran afectar a los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario, las Especies Red Natura 2000.

En los trabajos de recuperación y rehabilitación de edificios se deberán evitar, en la medida de lo posible, las afecciones a las Especies Red Natura 2000.”

ZEC Cuenca del río Guadalix:

Esta zona se localiza en el extremo este del municipio y de la autopista A-1, siendo su superficie muy reducida, en torno a 25,42 ha. Este lugar de interés comunitario se regula por el Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión. En este espacio no se diferencian diferentes zonas de uso y gestión.

La superficie de la Zona de Especial Conservación de la Cuenca del río Manzanares es de 5471 ha (30% del T.M.) mientras que la de la Zona de Especial Conservación de la Cuenca del río Guadalix es de 27 ha (únicamente un 0,15% del T.M.).

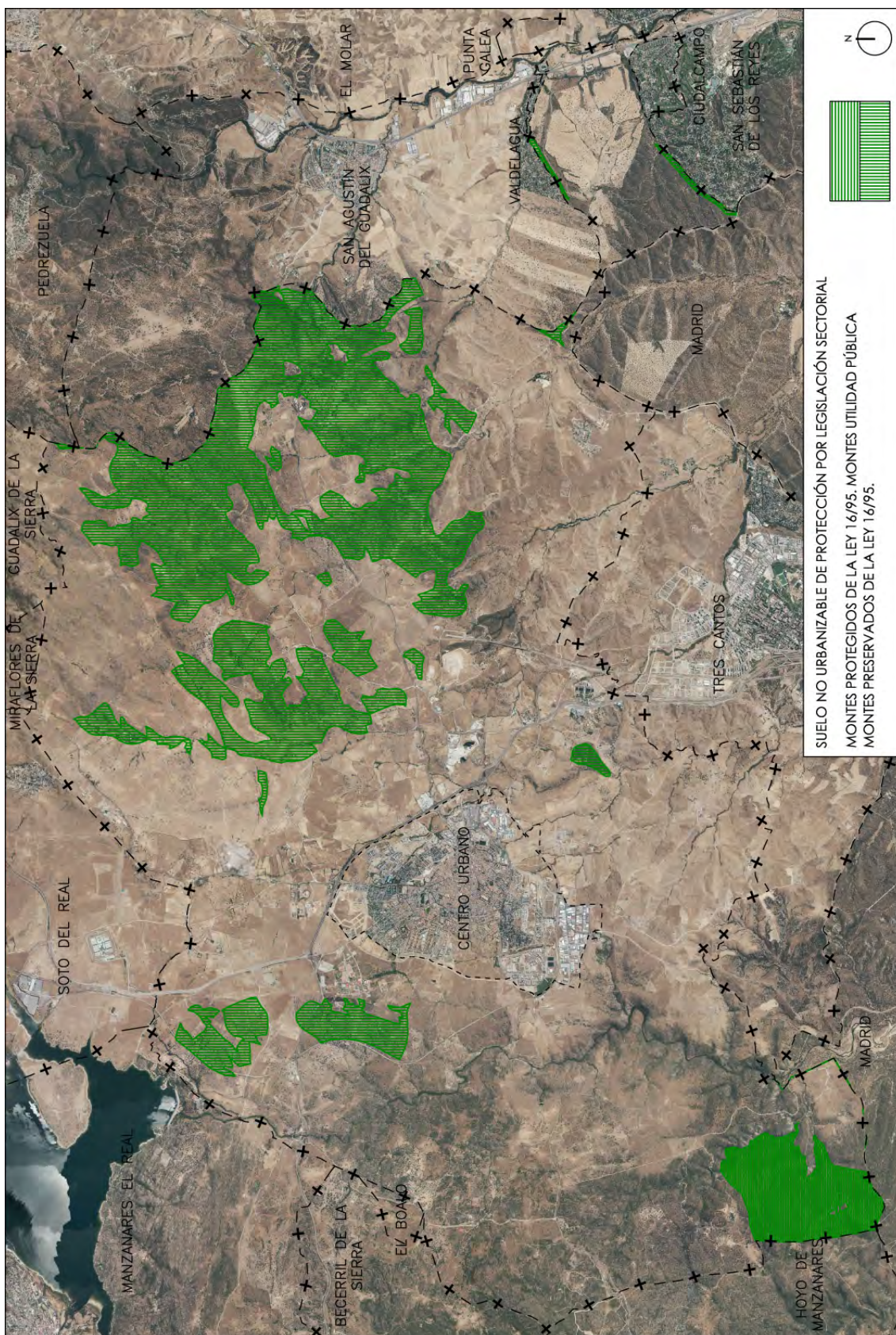


- **Categoría 3ª. SNUP Montes protegidos de la Ley 16/95. Montes de utilidad pública y categoría 4ª. SNUP Montes preservados de la Ley 16/95.**

Esta protección se asigna a diversos suelos repartidos por el municipio, destacando el monte que, con la categoría de monte de utilidad pública, se extiende por la zona suroeste “Ladera de Mataelpino”, propiedad de la Comunidad de Madrid y con una superficie de 297 ha. Los montes preservados corresponden a masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal.

Se protegen con esta categoría de suelo no urbanizable de protección sectorial todos los montes preservados del anexo cartográfico de la Ley 16/1995 y el Monte de Utilidad Pública citado.

Los montes protegidos de utilidad pública suponen un 2% del término (382 ha), mientras que los montes preservados suponen un 15% (2660 ha).



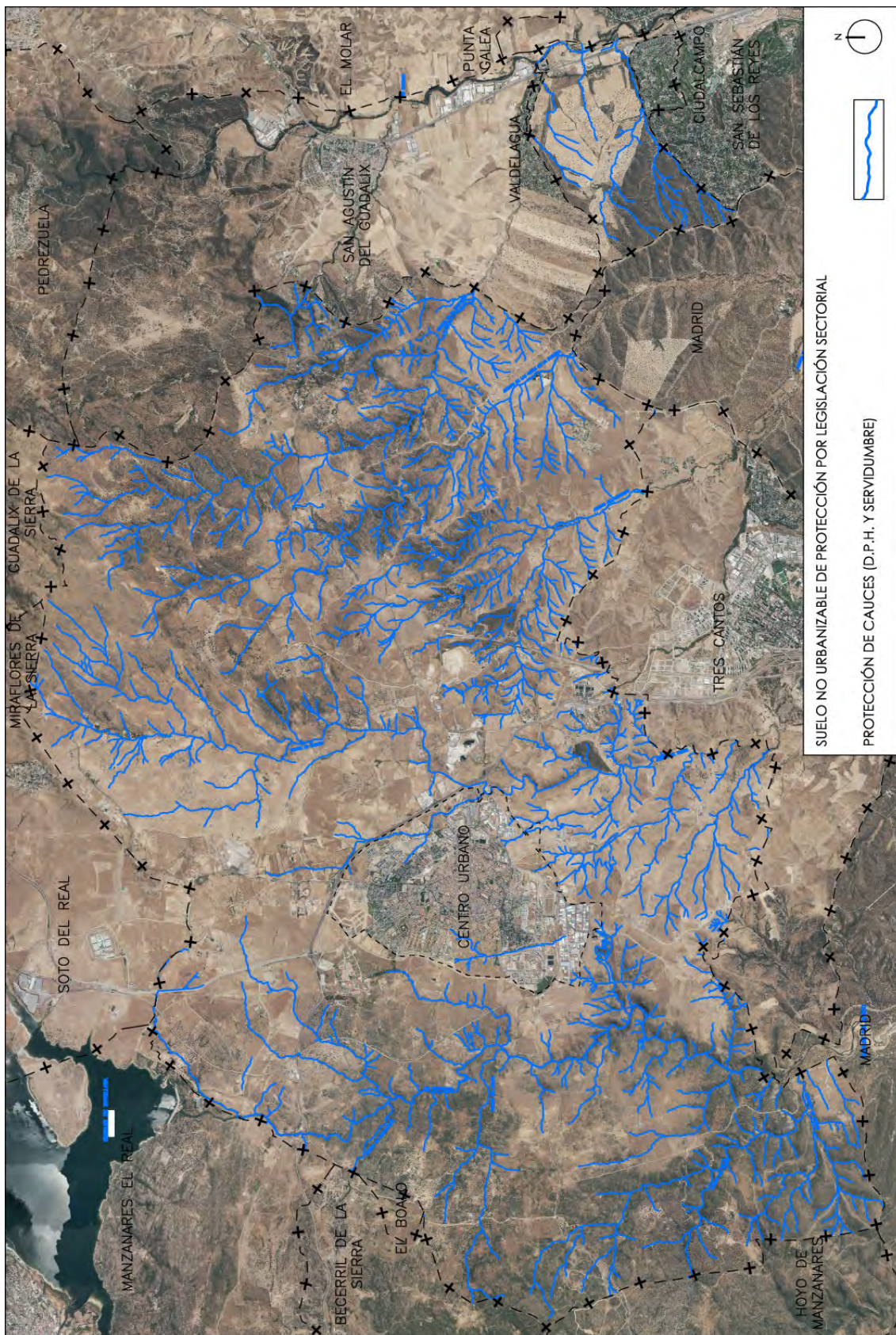
– **Categoría 5ª. SNUP Protección de cauces (D.P.H. y servidumbre).**

Se protege la zona de dominio público de la red de cauces que discurren por el T.M., destacando el río Manzanares y los arroyos Tejada, Moraleja y Fresneda, existiendo otros muchos arroyos nominados e innominados en el término municipal.

Su protección se lleva a cabo clasificando como suelo no urbanizable de protección las zonas de dominio público y servidumbre de todos los cauces que discurren por esta clase de suelo.

Cabe señalar que la zona grafiada es aproximada, siendo la exacta la que se derive del oportuno estudio hidrológico o deslinde del dominio público que se lleve a cabo en cada caso.

Se estima una superficie protegida de unas 557 ha (3% del término).



– **Categoría 6ª. SNUP Catálogo de Embalses y Humedales. Embalse de Santillana y El Pardo y Humedal Las Carboneras**

La Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, establece el régimen jurídico de protección para estas zonas en la región, y contempla de forma expresa la creación de un Catálogo, así como la necesidad de elaborar un Plan de Actuación para los humedales catalogados que incluya las medidas de intervención y gestión adecuadas para asegurar la conservación de estas zonas.

Por medio del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1991, se aprobó el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, en el que se incluyeron inicialmente quince humedales, seleccionados de un amplio inventario preliminar, recogiendo aquellas zonas húmedas cuya singularidad paisajística, faunística, botánica, hidrológica, ecológica o geológica se consideró relevante. Con posterioridad se añadieron otros ocho humedales al Catálogo, mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 2 de septiembre de 2004.

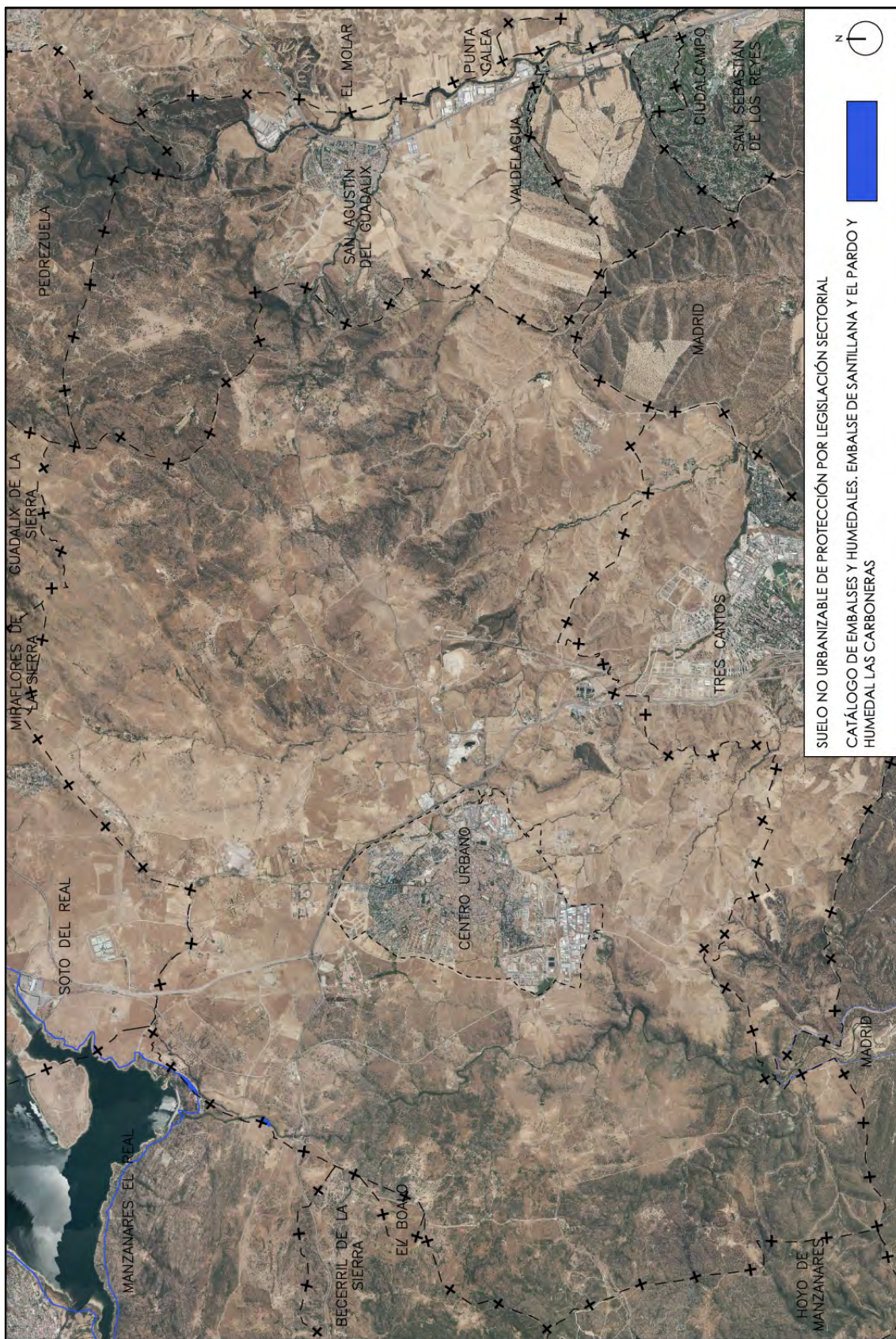
Mediante Decreto 26/2020, de 8 de abril, del Consejo de Gobierno de Madrid, se aprueba el Plan de Actuación sobre humedales catalogados de la Comunidad de Madrid.

Además, en cumplimiento de lo indicado al respecto en el art. 9.3 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, el 12 de marzo de 2004 fue aprobado el Real Decreto 435/2004, de 12 de marzo, por el que se regula el Inventario Español de Zonas Húmedas (BOE nº 73, de 25 de marzo de 2004).

Colmenar Viejo es colindante con 2 de los 14 embalses catalogados de la Comunidad de Madrid, en concreto con los embalses de Santillana, ubicado en Manzanares el Real y Soto del Real, y El Pardo, situado en Madrid. La cartografía de delimitación de estos dos embalses es tal, que resultan afectados, mínimamente, terrenos pertenecientes al municipio de Colmenar Viejo. Por ello ha de incluirse esta protección en el suelo no urbanizable de protección, siendo el régimen aplicable el de la mencionada normativa.

Respecto de los humedales protegidos en la región, al noroeste del término de Colmenar Viejo se localiza el denominado “Las Carboneras”, asociado al río Manzanares y que ocupa una superficie de 1,17 ha (zona húmeda más zona de protección). Se incluye su superficie como suelo no urbanizable de protección. Este humedal está pendiente de incluir en el Catálogo de humedales si bien es un espacio de interés ambiental, siendo un punto estratégico para el refugio, alimentación y reproducción de algunas especies de fauna acuática.

Ocupan una superficie total de 3,5 ha (tan solo un 0,02% del municipio).



– **Categoría 7ª. SNUP Vías pecuarias espacio libre protegido.**

Se incluye la red de vías pecuarias que discurre fuera de los suelos urbanos y urbanizables, como suelo no urbanizable de protección, siéndole de aplicación la normativa específica en la materia, en concreto la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; 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 y, con carácter estatal, La Ley 3/1995, de 24 de marzo, de vías pecuarias.

La red de vías pecuarias que discurre por el municipio de Colmenar Viejo es muy amplia, ocupando una superficie aproximada de 915 ha (5% del T.M.) y siendo las siguientes:

- 1.- VEREDA DE LAS TAPIAS DE VIÑUELAS Y DEL PARDO
- 2.- CORDEL DE VALDELOSHIELOS
- 3.- HUELGAS DEL ARROYO TEJADA
- 4.- PASOS DE GANADOS DEL AGUA DE LA DEHESA
- (5.- VEREDA Y DESCANSADEROS DEL ACEDERAL)
- 6.- CORDEL DE LA LANCHA DE MAJALCIELOS
- 7.- COLADA DE LOS GALLEGOS
- 8.- VEREDA DE CASTILLA
- 9.- CORDEL DEL HOYO DE MANZANARES
- 10.- CORDEL QUE DESDE LA CUZ DE MUCHOS CANTOS, VA AL ALTO DE NAVALLAR, PASANDO POR TEJERA
- 11.- CORDEL DE LOS BOLOS DEL ALMAJAN
- 12.- CORDEL DEL SESTILEJO
- 13.- CORDEL DE VALDEPUERCO
- 14.- CORDEL DE LA CARRETERA DE MIRAFLORES A MADRID
- 15.- CORDEL DE LA MARMOTA
- 16.- CORDEL DE SACEDÓN
- 17.- CORDEL QUE VA DESDE EL DESCANSADERO DE “EL EMPALME” AL DE LAS “CARBONERAS”
- (18.- CORDEL DEL PRADO DE LA CRUZ)
- 19.- CORDEL DE CANTALOJAS
- 20.- CORDEL DE VALDEMILANOS Y DE LA VINATEA
- 20B.- VEREDA DE LOS CAMORCHONES
- 21.- CORDEL DE LA CEREDILLA
- 22.- COLADA DE LAS HUELGAS DEL MANZANARES
- 23.- VEREDA CALLEJA DE LAS MERINAS
- (24.- CORDEL DE DOÑANA)
- 25.- COLADA DE LOS REMEDIOS
- 26.- COLADA DEL CAMINO VIEJO DE SOTO DEL REAL
- 27.- COLADA DE LAS HUELGAS DEL ARROYO DE FRESNERA

28.- CORDEL DE FUENTE LAS LIEBRES

29.- CORDEL DE NAVALCAIDE

30.- CORDEL DE BECERRIL

Las vías pecuarias reflejadas entre paréntesis figuran en el listado de vías pecuarias del PGOU2002 si bien no se encuentran en el municipio según el visor urbanístico de la Comunidad de Madrid.

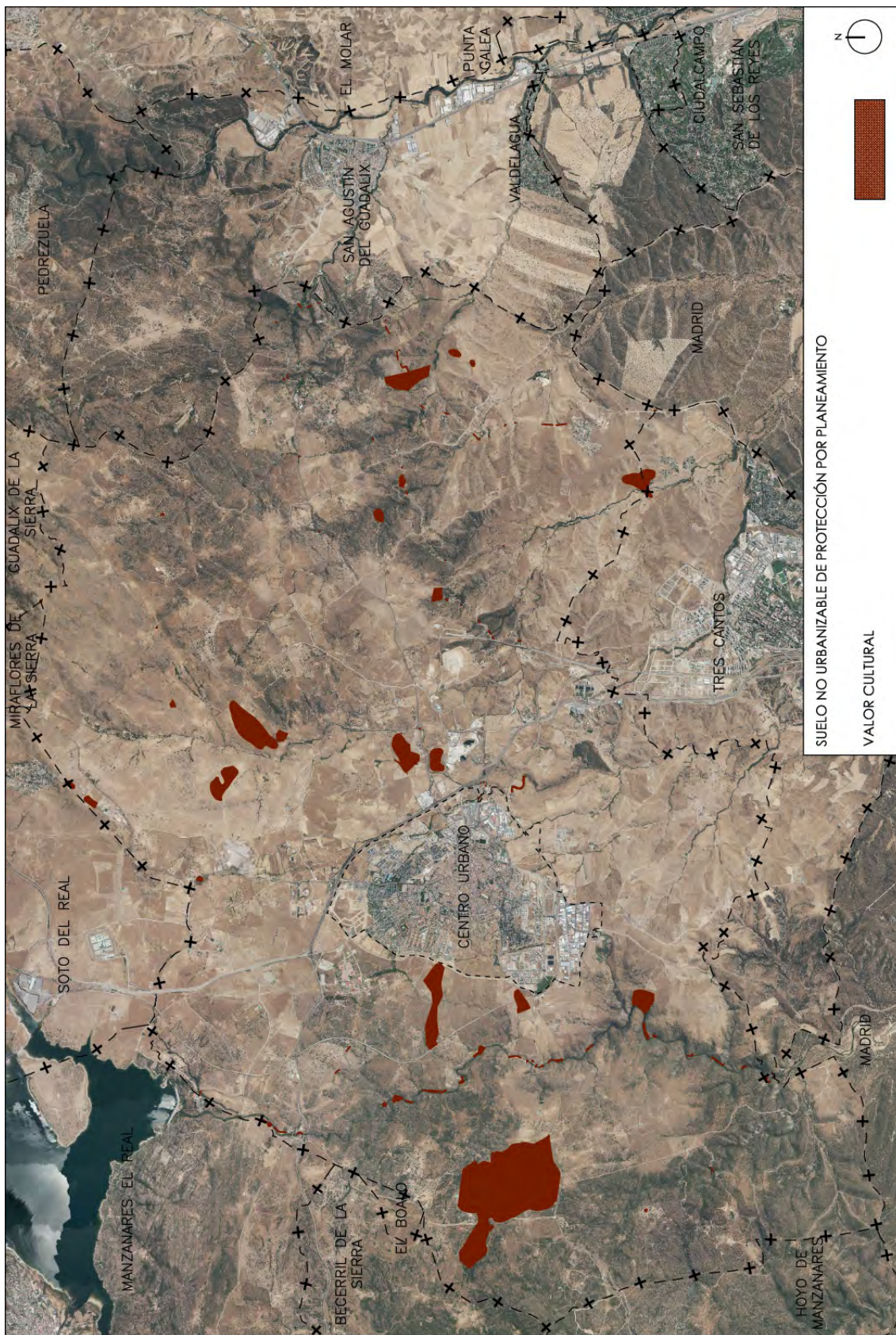
Las vías pecuarias, con independencia de su clasificación, se califican como redes supramunicipales de vía pecuaria, espacio libre protegido. Su tratamiento, en cualquier clase de suelo, será la que determine el organismo competente en la materia.

Respecto de los cambios de trazado, permutas, cruces, etc., serán de aplicación los procedimientos expresamente definidos en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

– **Categoría 8ª. 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, Navalvillar, etc.) y los bienes de interés industrial asociados a la minería (canteras de Navallar, complejo Peñaventor, etc.). Ocupan una superficie de aproximadamente 406 ha (xx% del T.M.).

Todos estos suelos se recogen y regulan expresamente en el catálogo de bienes protegidos y, en el caso de los bienes de interés cultural o patrimonial (incluidos los que sin serlos les es de aplicación su régimen), será de aplicación la normativa específica que regule esta clase y categoría del suelo del presente PG, así como la normativa en materia de protección del patrimonio histórico y cultural, en especial la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid y la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

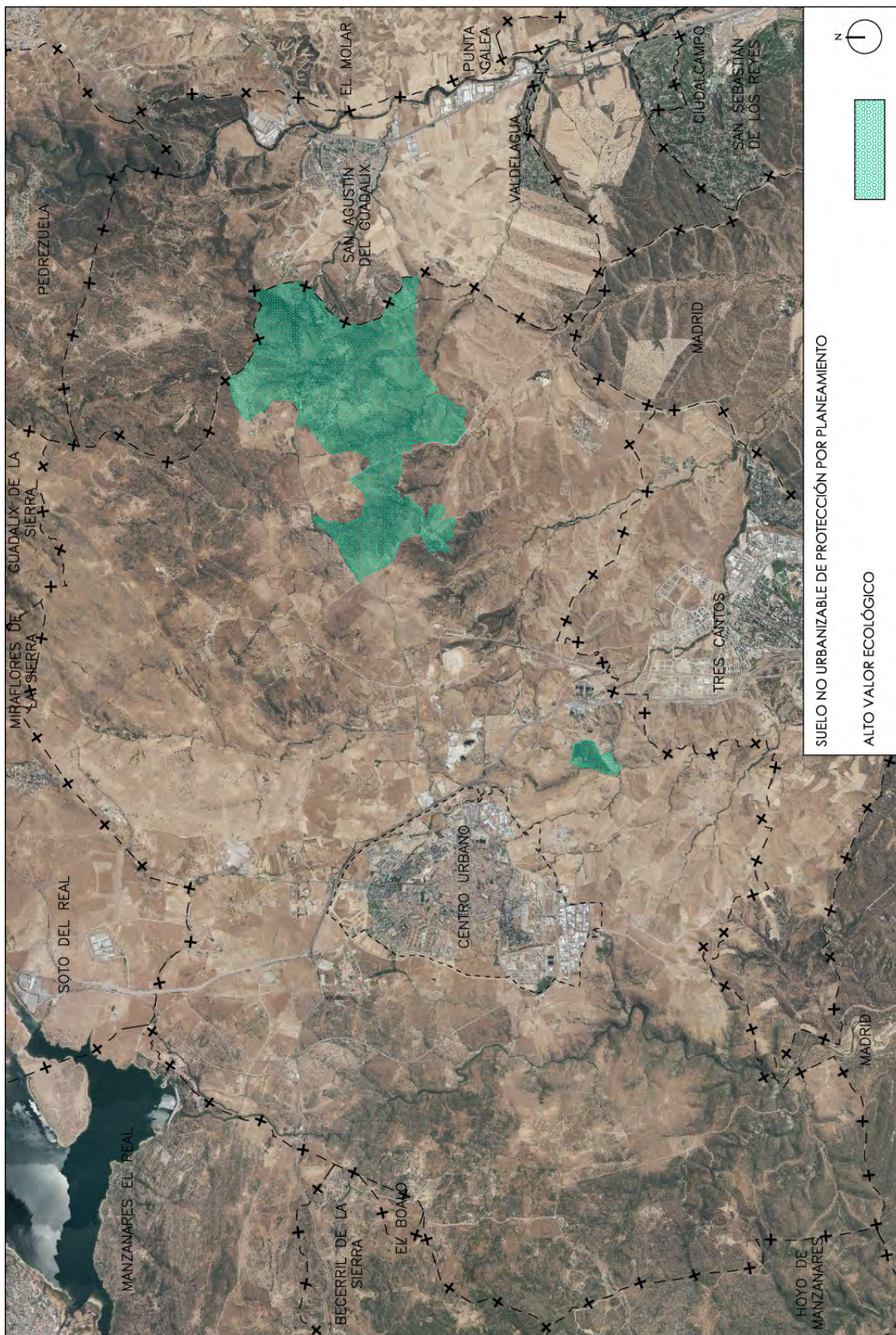


– **Categoría 9ª. SNUP Alto valor ecológico.**

Manteniendo el criterio del PGOU2002, se protegen estas zonas por poseer un 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.
- Zona conocida como El Majuelo, situada junto al arroyo de la Tejada, asociada a un monte preservado. De esta zona, una pequeña parte se incorpora al suelo urbanizable, integrándose sus elementos de mayor interés en los espacios libres.

Ocupan una superficie aproximada de 1085 ha (6% del T.M.).



– **Categoría 10ª. SNUP Dehesas.**

Se protegen en esta categoría 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. Las dehesas situadas en la rampa granítica son suelos pocos profundos y con abundantes afloramientos rocosos que impiden o desaconsejan su uso agrícola.

Se dividen en cuatro zonas:

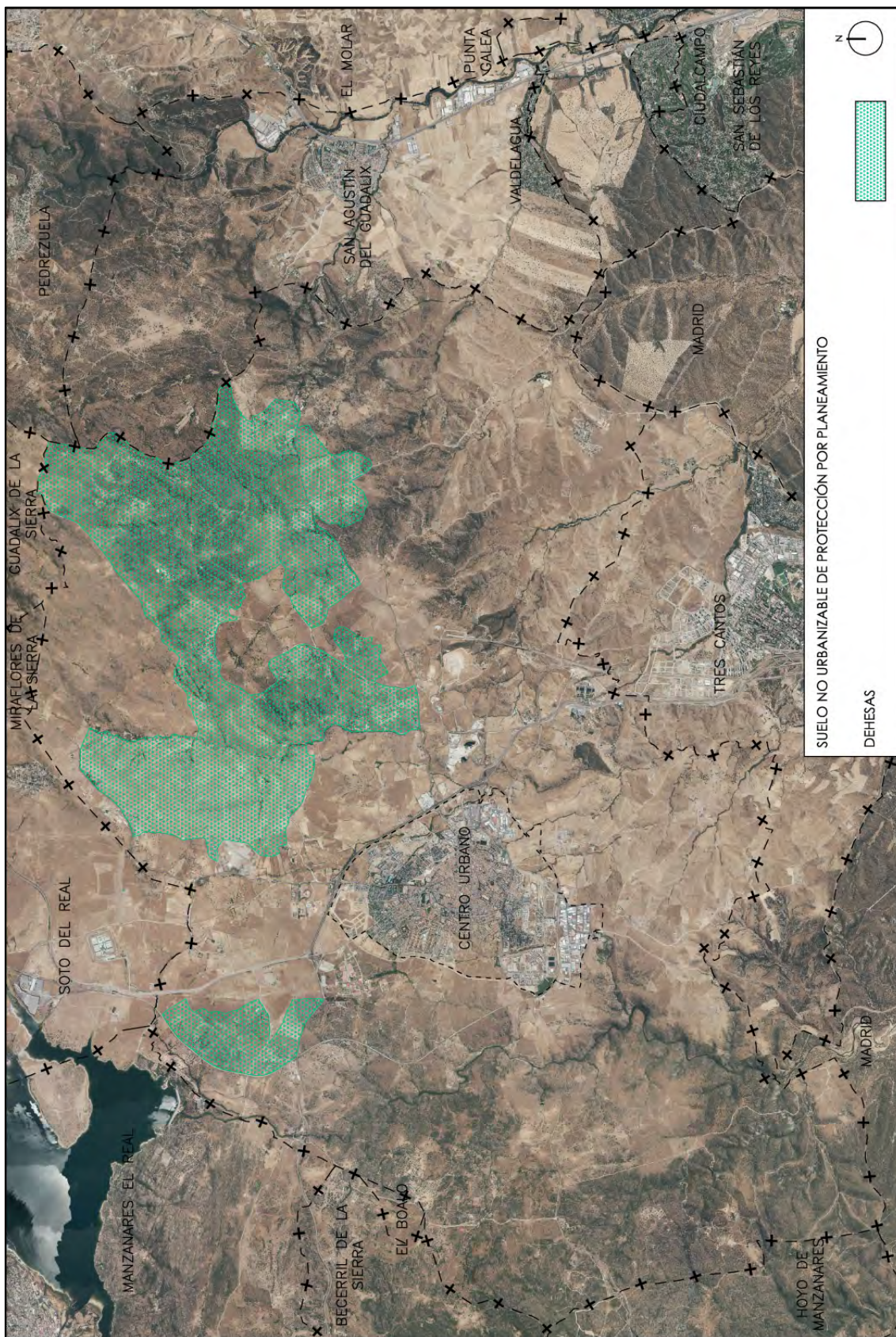
- Zona situada al norte del municipio, entre las carreteras M-104 y M-625.
- Zona situada en el centro del término municipal
- Zona situada al noroeste del término
- Zona situada al este del término municipal y al oeste de la autopista A-1. Esta zona, cuando coincide con zonas del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, se califican únicamente como Parque, por ser sus condiciones de uso más específicas y restrictivas.

Ocupan una superficie aproximada de 2966 ha (16% del T.M).

Del conjunto de suelos con esta protección, cabe destacar la Dehesa municipal “Navalvillar” ubicada al noroeste del núcleo urbano y con una superficie aproximada de 1000 has. En este espacio se propone llevar a cabo las siguientes actuaciones de interés ambiental y cultural:

- Actuaciones de reforestación, como compensación de los suelos forestales que van a ser objeto de urbanización en los desarrollos de suelo urbanizable sectorizado.
- Actuaciones de ampliación de las vías pecuarias perimetrales a dicho espacio, en compensación de las superficies de suelo de vía pecuaria que se propone desafectar.

Con las anteriores acciones, que se reflejan en planos, se pretende mejorar la calidad ambiental y cultural de la Dehesa municipal, que además cuenta con algunos elementos de interés patrimonial. Las vías pecuarias a potenciar serían las siguientes: Cordel de Cantalojas, cordel del Hoyo de Manzanares, descansaderos Navalahija y del Horcajo.

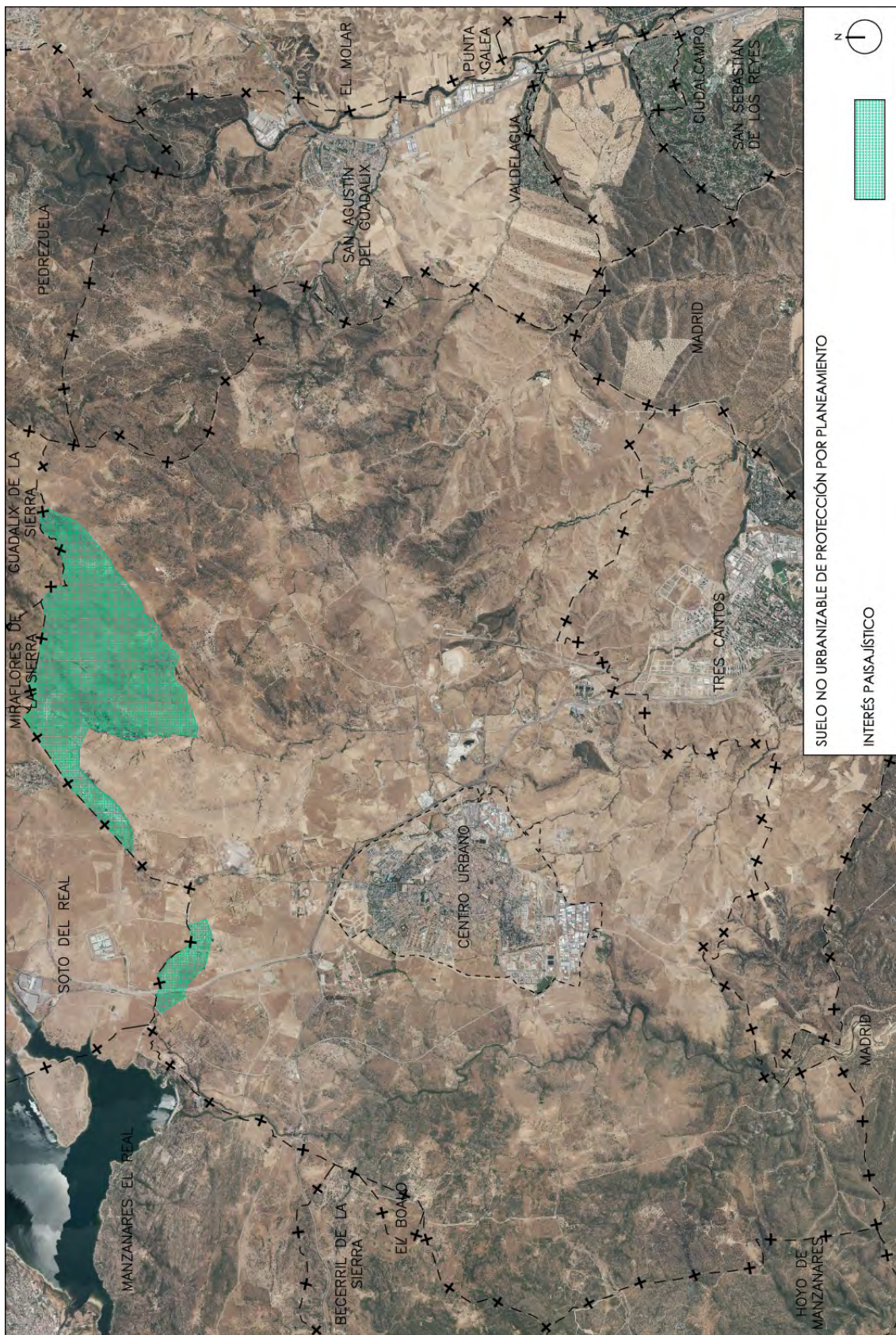


– **Categoría 11º. SNUP Interés paisajístico.**

Siguiendo el criterio del PGOU2002 se protegen varias zonas ubicados 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. Se distinguen dos zonas:

- Laderas escarpadas y pedregosas que pertenecen al cerro de San Miguel, siendo su cumbre un lugar de visión panorámico de la sierra de Guadarrama.
- Terrenos en la proximidad de la ermita de Los Remedios, siendo terrenos de interés paisajístico sobre el embalse de Santillana y la sierra de Guadarrama.

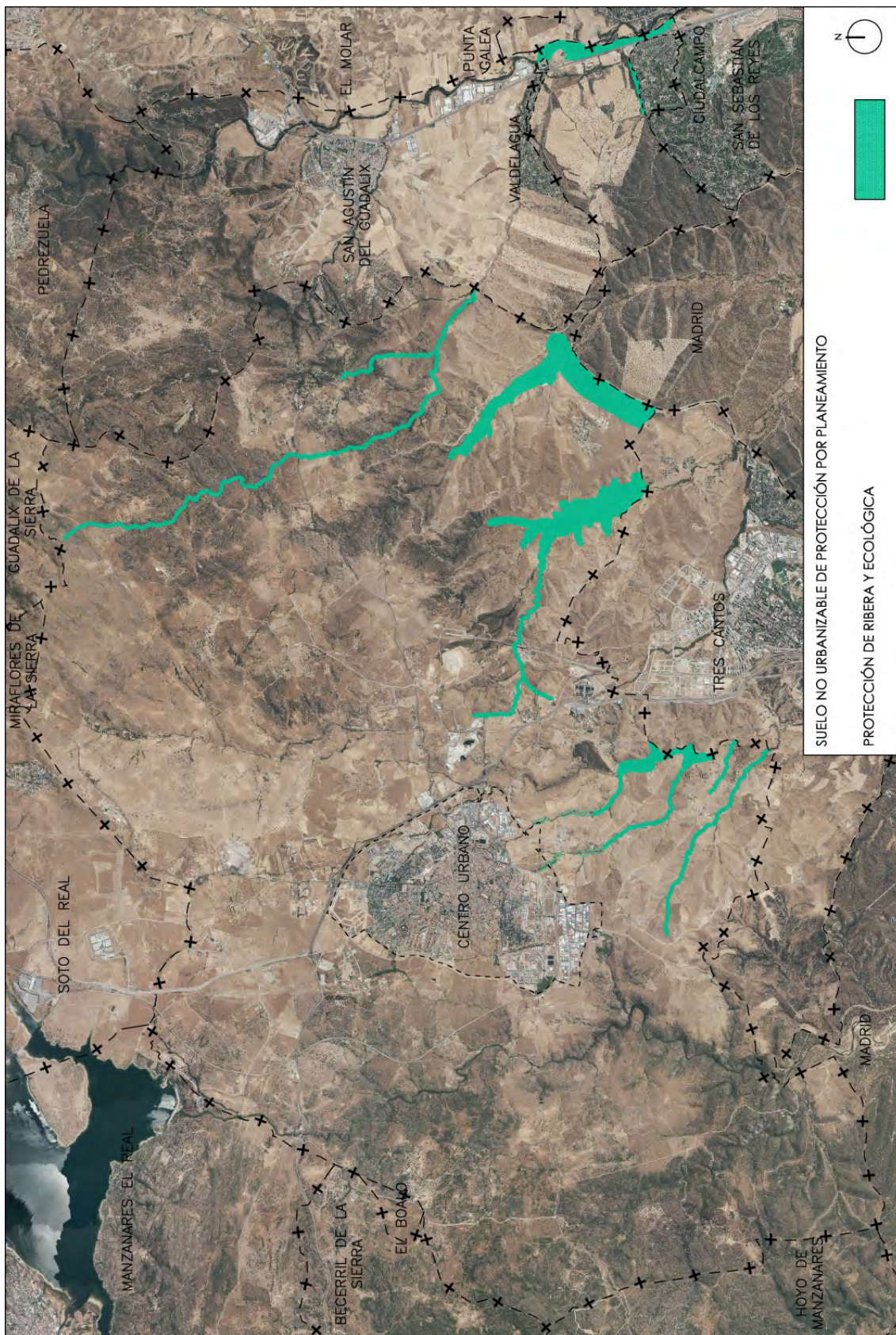
Ocupan una superficie aproximada de 922 ha (5% del T.M.).



– **Categoría 12ª. 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. Por tanto se protegen para que puedan cumplir con su doble función hídrica y ecológica.

Ocupan una superficie aproximada de 500 ha (3% del T.M.).



– **Categoría 13ª. SNUP En razón de su consideración como recurso natural.**

Los suelos no urbanizables de protección que no se incluyen en cualquiera de las categorías anteriores, que cuentan todos ellos con ciertos valores paisajísticos y forestales, se considera han de preservarse como recurso natural, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015 sobre principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, en el que se establece como principio básico la preservación del suelo rural como recurso que ha de transformarse de forma eficiente y racional, debiendo garantizarse la *“preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística”*. Asimismo, el artículo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, señala, entre los fines de la ordenación urbanística, *“el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio”*.

De acuerdo con lo anterior se categorizan aproximadamente 5078 ha (28% del T.M.) como suelo no urbanizable de protección por su valor como recurso natural.



El resumen de las distintas categorías de suelos, así como las superficies de suelo de cada una de ellas, es la reflejada en el siguiente cuadro:

SNU DE PROTECCIÓN	Superficie (m2)	Superficie (ha)	% T.M.
PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL			
PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DE MANZANARES			
A1-RESERVA NATURAL INTEGRAL	16.495.438	1.650	9,02
A2-RESERVA NATURAL EDUCATIVA	1.839.812	184	1,01
B1-PARQUE COMARCAL AGROPECUARIO PROTECTOR	8.047.750	805	4,40
B2-PARQUE COMARCAL AGROPECUARIO PRODUCTOR	27.897.256	2.790	15,26
B3-PARQUE COMARCAL AGROPECUARIO A REGENERAR	935.175	94	0,51
TOTAL	55.215.431	5.522	30,20
ESPACIO PROTEGIDO RED NATURA 2000 ZEC "CUENCA DEL RÍO MANZANARES"	54.706.632	5.471	29,92
ESPACIO PROTEGIDO RED NATURA 2000 ZEC "CUENCA DEL RÍO GUADALIX"	265.378	27	0,15
MONTES PROTEGIDOS DE LA LEY 16/95. MONTES UTILIDAD PÚBLICA	3.824.824	382	2,09
MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95	26.604.761	2.660	14,55
PROTECCIÓN DE CAUCES (D.P.H. Y SERVIDUMBRE)	5.572.340	557	3,05
CATÁLOGO DE EMBALSES Y HUMEDALES. EMBALSE DE SANTILLANA Y EL PARDO Y HUMEDAL LAS CARBONERAS	35.474	4	0,02
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO			
TRAZADO EXISTENTE A MANTENER DE VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	8.794.536	879	4,81
TRAZADO EXISTENTE A MANTENER DE VÍAS PECUARIAS A DESCALIFICAR Y A COMPENSAR CON NUEVOS SUELOS	526.299	53	0,29
NUEVO TRAZADO DE VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	354.352	35	0,19
TOTAL	9.148.888	915	5,00
PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO			
VALOR CULTURAL	4.064.381	406	2,22
ALTO VALOR ECOLÓGICO	10.845.430	1.085	5,93
DEHESAS	29.659.538	2.966	16,22
INTERÉS PAISAJÍSTICO	9.216.213	922	5,04
PROTECCIÓN DE RIBERA ECOLÓGICA	4.995.581	500	2,73
EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL	50.780.685	5.078	27,77

- **Servicios de carreteras (N3 del PGOU2002).**

De acuerdo con las previsiones del PGOU2002 estas áreas corresponden a instalaciones existentes de servicio del tráfico de toda clase de carreteras, o vinculadas al mismo, tal como áreas de servicio, talleres de carretera y sus correspondientes instalaciones comerciales de concesionarios de automóviles, etc. Actualmente estas zonas se rigen por el Plan General de 1987. Son las siguientes:

- N3a (discontinuo) y anexo a de la zona N3a: centro de servicios M-607 y estación de servicio (N3a en la margen izquierda y N3a1 en la margen derecha).
- N3b: estación de servicio M-607.
- N3c: ampliación centro de servicios M-607 (N3a).
- N3d: centro de servicios A-1.
- N3e: zona de bar en la carretera Polígono Sur (actualmente sin actividad).

De dichas áreas las siguientes se integran en el nuevo suelo urbanizable:

- Las áreas N3a, anexo a y N3c, correspondientes a la "ciudad del automóvil", pasan a integrarse en el Sector S-5 del área de reparto de SUZS. Se prevé su mantenimiento al ser compatible con el nuevo planeamiento.

- El área N3a (área de servicio en la margen izquierda) pasa a integrarse en el Sector S-2 del área de reparto de SUZS.
- El área N3e se integra en el Sector S-3 del área de reparto de SUZS. Se prevé su desaparición al ser incompatible con el nuevo planeamiento.

Por tanto, permanecen en suelo no urbanizable las siguientes:

- El área N3a1, consistente en una estación de servicio en la margen derecha de la M-607, pk 28,300.
- El área N3b, consistente en una estación de servicio en el pk 29,800 de la M-607, margen derecha.
- El área N3d, consistente en una estación de servicio situada en el pk 29,200 de la autopista A-1, en la margen izquierda.

Estas áreas se recogen en el plano de clasificación del suelo, así como en el Inventario de instalaciones en el suelo no urbanizable.

- **Instalaciones especiales (N5 del PGOU2002).**

Estas áreas se definen en el PGOU2022 como el Plan General como instalaciones en las que se admite la conveniencia de su mantenimiento y de regular específicamente sus condiciones de manera que su situación urbanística no sea la de Fuera de Ordenación. Son las siguientes:

- N5/1 Extracción de Áridos
- N5/2 Planta Asfáltica
- N5/3 Tubos Colmenar
- N5/4 Planta de hormigonado
- N5/5 Residencia Los Chortales (noreste T.M.)

De las anteriores áreas la nº 5/4 se incluye en el Sector S-2 del área de reparto de SUZS. Se prevé su desaparición al ser incompatible con el nuevo planeamiento.

Respecto del resto de instalaciones:

- Sobre las denominadas N5/1, N5/2 y N5/3, por su ubicación suponen un impacto visual desde la M-607 y frente al núcleo urbano. El PG propone para estas actividades bien su futura desaparición y restitución o bien su transformación a otras actividades menos contaminantes y que supongan menor impacto visual. En fase posterior del PG se detallarán los mecanismos para la consecución de este objetivo. Como medida transitoria se propone el establecimiento de barreras visuales vegetales que minimicen el impacto desde la M-607.

Estas áreas se recogen en el plano de clasificación del suelo, así como en el Inventario de instalaciones en el suelo no urbanizable.

- **Redes públicas en suelo no urbanizable (N4 y N6 del PGOU2002).**

Estas áreas se corresponden con las denominadas N4 y N6 por el PGOU2022, que se definen de la siguiente forma:

- N4 (Sistema General de instalaciones de Defensa). Corresponde al área ocupada por el acuartelamiento de las FAMET y la Agrupación de Apoyo Logístico nº 11 (Antiguo Centro de Instrucción de San Pedro) y sus respectivas zonas de seguridad.
- N6 (Sistema General de instalaciones especiales). Son los siguientes:
 - o SG N6/1 Cementerio
 - o SG N6/2 Ampliación Depuradora
 - o SG N6/3 Vertedero / Depósito de Inertes
 - o SG N6/4 Mercado de Ganados
 - o SG N6/5 Planta potabilizadora de agua

De los anteriores, el área N6/1, correspondiente al cementerio municipal de Santa Ana, queda integrado en el sector S-3, como suelo dotacional. El resto de redes públicas se mantienen en el suelo no urbanizable de protección.

Estas áreas se definen como redes públicas generales de acuerdo con la denominación y determinaciones de la vigente legislación urbanística. Se identifican y recogen gráficamente en el plano O2 "Afecciones y redes públicas en suelo no urbanizable de protección".

8.2. SUELO URBANIZABLE

Tras el análisis de la situación actual y la evaluación de varias alternativas técnica y ambientalmente viables, se clasifican 462 ha de suelo urbanizable sectorizado, delimitándose los siguientes cuatro sectores:

- Sector 1: La Tejera. Uso global residencial.
- Sector 2: Arroyo Tejada. Uso global tecnológico.
- Sector 3: Arroyo Canaleja. Uso global tecnológico.
- Sector 4: El Casetón. Uso global terciario.
- Sector 5: Ciudad del Automóvil. Uso global terciario.

8.2.1. Sector 1: La Tejera. Uso global residencial.

Se ubica en el extremo noroeste del área urbana, siendo su superficie de 42,19 ha. Su delimitación coincide con la establecida por el PGOU2002 para el área de suelo urbanizable no programado "La Tejera". El ámbito se compone de dos zonas diferenciadas:

- Zona norte, con una superficie aproximada de 27,44 ha, ubicada entre la carretera M-607, la antigua M-609 y base militar de San Pedro y la vía pecuaria Cruz de los Muchos Cantos y el suelo urbano, concretamente el sector SUP-7 "Cerca Tejera", actualmente

en fase de ejecución de obras de urbanización. Por tanto, esta fracción del ámbito es un enclave claramente definido por elementos físicos concretos, que lo hacen idóneo para su incorporación al tejido urbano. Además, se trata de suelos orográficamente llanos, carentes de arbolado y sin ningún elemento de relevancia ambiental en su interior o próximo a él.

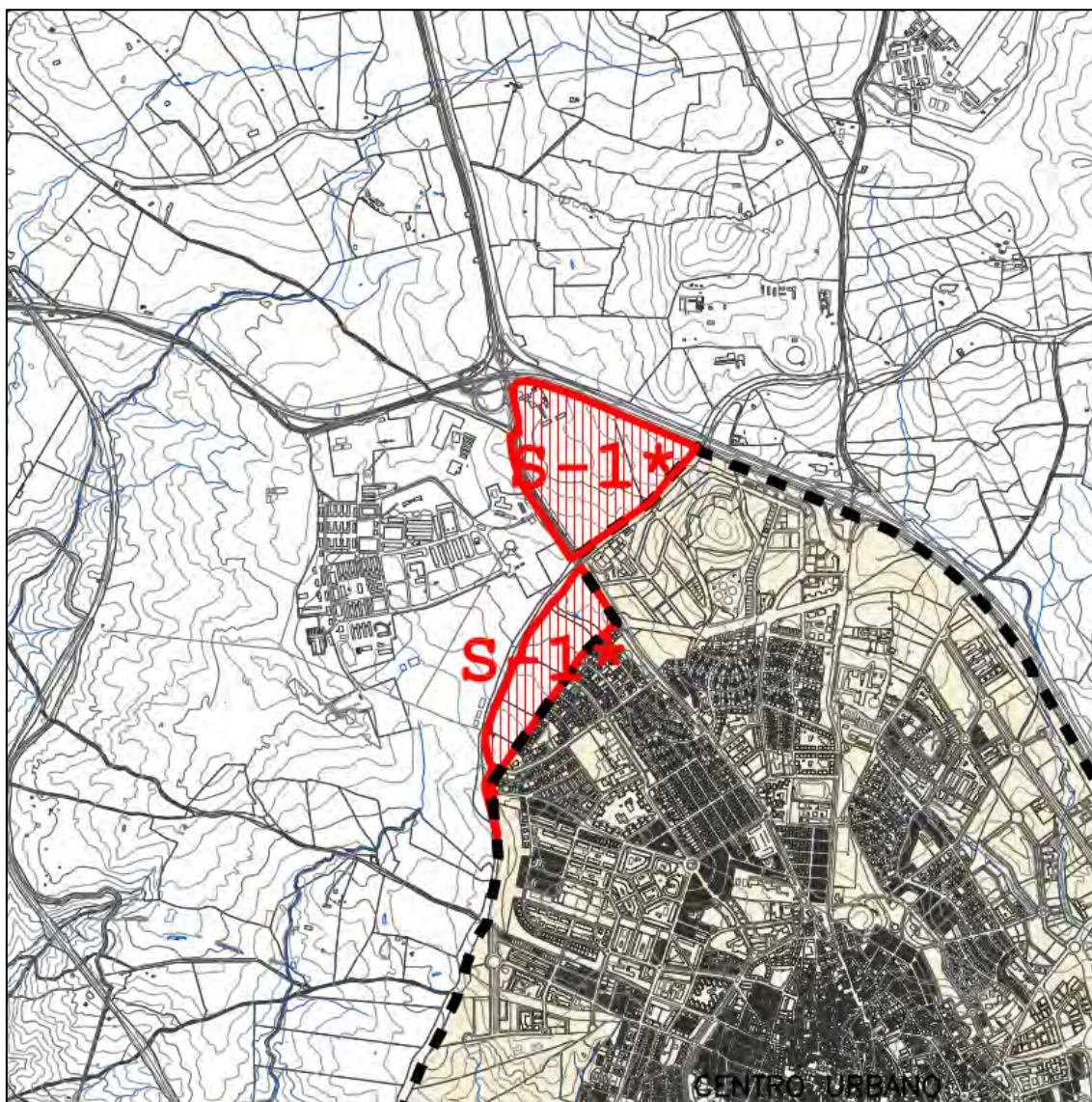
- Zona sur, con una superficie aproximada de 14,75 ha, se localiza en el borde urbano, pero delimitada por elementos físicos concretos, al ubicarse entre la vía pecuaria Cruz de los Muchos Cantos, la antigua M-609 y el suelo urbano, en concreto con varias urbanizaciones de viviendas unifamiliares consolidada del municipio.

Los principales objetivos perseguidos para este sector son los siguientes:

- Rematar la trama urbana de la zona norte del municipio, objetivo compartido con el que ya estableció el PGOU2002 para este ámbito.
- Obtener una amplia superficie de suelos dotacionales a ubicar en la zona sur del sector, que completen el sistema de redes públicas de Colmenar Viejo y que sirva de elemento de transición entre las tramas residenciales y la base militar.
- Incorporar tipología de vivienda unifamiliar de baja densidad, que se demandan en el municipio, complementariamente con viviendas en régimen de protección pública.
- Incorporar las vías pecuarias colindantes, dándolas el tratamiento adecuado y de forma que se complete la red de vías pecuarias en posición periurbana del municipio, al unirse en este punto las vías pecuarias Cruz de los Muchos Cantos y el Cordel de Circunvalación de la Carretera de Miraflores y Madrid.

Respecto de los principales parámetros del sector, se establecen los siguientes:

- Uso global del sector: residencial unifamiliar libre.
- Edificabilidad bruta: $0,17 \text{ m}^2\text{e/m}^2$
- Densidad máxima (excluyendo el área dotacional): 12 viv/ha
- Determinaciones sobre vivienda de protección pública: se reservará el 40% de la edificabilidad residencial para dicho régimen.



((*): el asterisco expresa que se trata de un sector discontinuo)

8.2.2. Sector 2: Arroyo Tejada. Uso global tecnológico.

El sector 2 “Arroyo Tejada” supone el crecimiento sureste del área urbana, siendo su superficie de 243,80 ha. El sector se dimensiona de tal forma que se garantice su viabilidad, considerando las fuertes cargas que habrá de soportar para su puesta en funcionamiento. Ello no impide que su desarrollo se lleve a cabo progresivamente mediante unidades funcionales.

El sector 2 tiene tres de sus límites claramente definidos, al situarse entre la M-607, el límite del ámbito de suelo urbanizable del PGOU2002 “Huerto Morando” y el sector 3 “Arroyo de la Canaleja”. Su límite sur se ha establecido en base a los siguientes criterios:

- El límite ha de incorporar el suelo necesario para posibilitar su acceso desde la M-607, siendo el lugar idóneo para ello el situado hacia el pk 28,100. De esta forma se puede englobar también el área terciaria “Ciudad del Automóvil” en la ordenación.

- El suelo ha de excluir el monte preservado ubicado al oeste del arroyo Tejada, al no considerarse ambientalmente adecuada su inclusión.
- El límite sur del conjunto del suelo urbanizable debe coincidir, con el límite sur del sector 10 del PGOU2002 “Castillejos”, al ser este un límite concreto, preferible a uno más arbitrario.
- El trazado del límite sur, que lleva asociado un vial de borde, se ha de trazar por suelos sobre los que el impacto ambiental sea mínimo, siendo la forma de este límite acorde con este criterio.

Considerando lo anterior se ha trazado el límite sur mediante una forma orgánica que arranca en la zona de acceso al ámbito desde la M-607, rodea el monte preservado dejando una franja de separación de anchura suficiente, cruza ortogonalmente el arroyo Tejada y la vía pecuaria Colada de las Huelgas del Arroyo Tejada (mínima afección) hasta conectar con el límite del sector 2 colindante que concluye su límite sur coincidiendo con el extremo sur del sector 10 del PGOU2002. La forma que finalmente se ha dado a este límite, ofrece unas adecuadas condiciones paisajísticas, frente a otros trazados más rectilíneos.

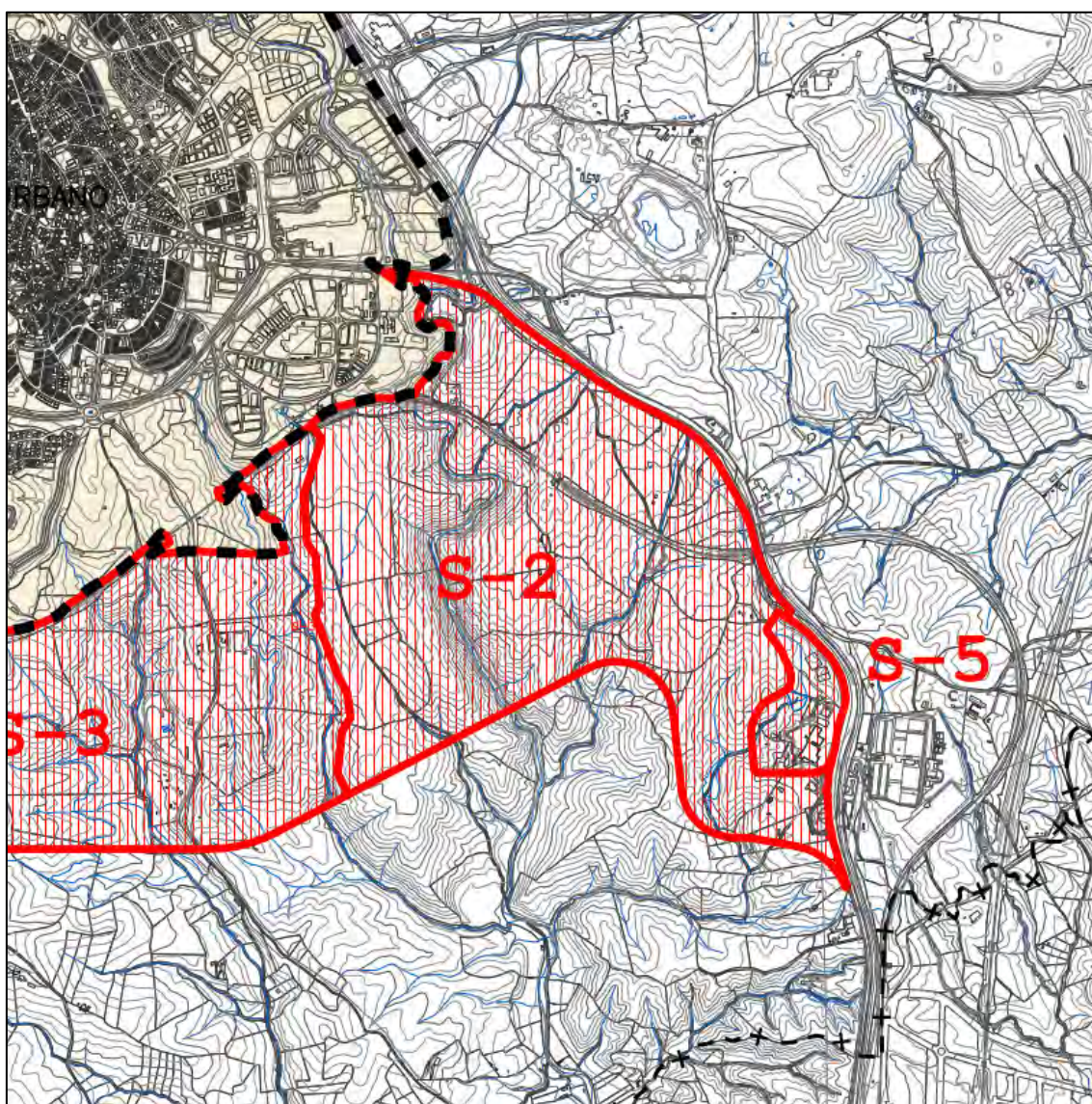
Los objetivos del sector son principalmente los siguientes:

- Crear un centro productivo de primer orden en esta zona de la región, como puerta de los municipios de la zona norte de Madrid, en torno a la M-607 y la red de cercanías.
- Clasificar suelo urbanizable de uso tecnológico, alternativo al residencial y a otros ya presentes en el municipio, capaz de cubrir las necesidades de la población residente y ayudar a conseguir un modelo de ciudad más sostenible.
- Incorporar una amplia gama de usos, mezclando actividades que permitan su función de generar empleo y otras que supongan foco de atracción también para el resto la población, comprendiendo usos dotacionales culturales, deportivos, de ocio, de espacios libres, comerciales, servicios terciarios, etc.
- Mejorar el sistema de vías pecuarias de Colmenar Viejo, calificando suelo para este uso que, debidamente dimensionado y tratado, sirva de elemento de conexión de la red de vías pecuarias de la zona sur del municipio.
- Incorporación de la línea de cercanías y creación de una nueva parada en el sector, siendo este objetivo clave sobre movilidad sostenible.
- Integración del enclave terciario “Ciudad del Automóvil”, que actualmente supone un enclave aislado de gran actividad económica, pero sin conexión con la trama urbana.
- Generar un importante eje-borde de remate de la trama urbana, donde confluyan espacios peatonales y ciclables, así como una franja arbolada de protección paisajística y transición con medio rural.
- Adoptar como criterio básico de ordenación el medioambiental, respetando sus elementos de mayor valor ambiental y adaptando la trama a la topografía existente, para lo que se propone que la distribución de usos sea acorde a las características

naturales de los terrenos, localizando los usos y tipologías más rígidas, principalmente las logísticas, en las zonas más regulares y de menor relieve, y las tipologías más flexibles, como las dotacionales o terciarias, en las zonas restantes, algo más acusadas e irregulares. Las zonas de mayor relieve se preservan de la edificación, destinándose a espacios libres o a zonas dotacionales de baja densidad.

Respecto de los principales parámetros del sector, se establecen los siguientes:

- Uso global del sector: tecnológico.
- Usos pormenorizados: logístico, terciario (área entre la línea de cercanías y la M-607) y dotacional.
- Edificabilidad bruta: $0,37 \text{ m}^2/\text{m}^2$



8.2.3. Sector 3: Arroyo Canaleja. Uso global tecnológico.

Este sector se delimita colindante con el sector 2, completando el crecimiento sur, de carácter productivo que propone el Plan General para un crecimiento más equilibrado y sostenible. Tiene una superficie de 172,10 ha, algo menor que el sector 2, si bien con una dimensión suficiente para asegurar su viabilidad y soportar las cargas necesarias para su puesta en funcionamiento. Por su ubicación más alejado de la M-607, su carácter será más logístico y menos terciario que el sector 2.

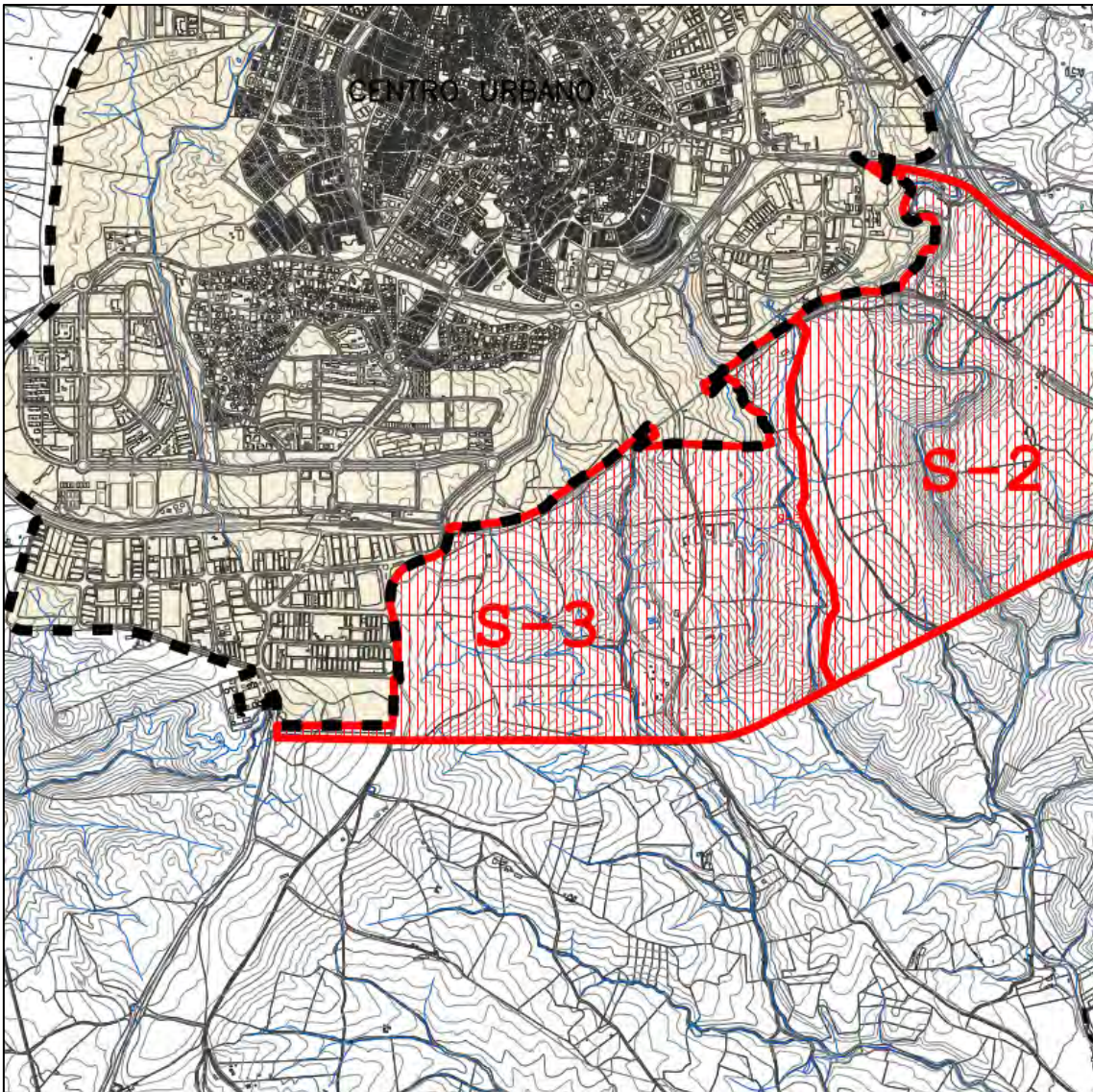
Los objetivos del sector son similares a los del sector 2 colindante, siendo principalmente los siguientes:

- Crear un centro productivo de primer orden en esta zona de la región, como puerta de los municipios de la zona norte de Madrid, en torno a la M-607 y la red de cercanías.
- Clasificar suelo urbanizable de uso tecnológico, alternativo al residencial y a otros ya presentes en el municipio, capaz de cubrir las necesidades de la población residente y ayudar a conseguir un modelo de ciudad más sostenible.
- Incorporar una amplia gama de usos, mezclando actividades que permitan su función de generar empleo y otras que supongan foco de atracción también para el resto de la población, comprendiendo usos dotacionales culturales, deportivos, de ocio, de espacios libres, comerciales, servicios terciarios, etc.
- Mejorar el sistema de vías pecuarias de Colmenar Viejo, calificando suelo para este uso que, debidamente dimensionado y tratado, sirva de elemento de conexión de la red de vías pecuarias de la zona sur del municipio.
- Generar un importante eje-borde de remate de la trama urbana, donde confluyan espacios peatonales y ciclables, así como una franja arbolada de protección paisajística y transición con medio rural.
- Integrar en su ordenación, como elemento representativo de su estructura general, el tramo del Camino de Santiago que discurre por el sector en sentido norte sur, por su interés cultural y ambiental.
- Adoptar como criterio básico de ordenación el medioambiental, respetando sus elementos de mayor valor ambiental y adaptando la trama a la topografía existente, para lo que se propone que la distribución de usos sea acorde a las características naturales de los terrenos, localizando los usos y tipologías más rígidas, principalmente las logísticas, en las zonas más regulares y de menor relieve, y las tipologías más flexibles, como las dotacionales o terciarias, en las zonas restantes, algo más acusadas e irregulares. Las zonas de mayor relieve se preservan de la edificación, destinándose a espacios libres o a zonas dotacionales de baja densidad.

Respecto de los principales parámetros del sector, se establecen los siguientes:

- Uso global del sector: tecnológico.
- Usos pormenorizados: logístico, terciario y dotacional.

- Edificabilidad bruta: 0,37 m²e/m²



8.2.4. Sector 4: El Casetón. Uso global terciario-dotacional

Se delimita este sector de 5,34 ha en colindancia con la urbanización Punta Galea y en el entorno de la urbanización Valdelagua, que pertenece a los municipios de Colmenar Viejo y San Agustín de Guadalix, siendo urbanizaciones residenciales aisladas que, con un techo de población de unas 350 personas (computando solo los suelos incluidos en el T.M de Colmenar Viejo, carecen de las dotaciones y servicios mínimos.

El sector 4 se sitúa entre el ZEC cuenca del río Guadalix, la autopista A1 y la urbanización Punta Galea. Son suelos libre de arbolado, agrícolas (no forestales), prácticamente llanos y ubicados en un enclave residual del municipio, cuyos valores se limitan a la afección de la zona ZEC.

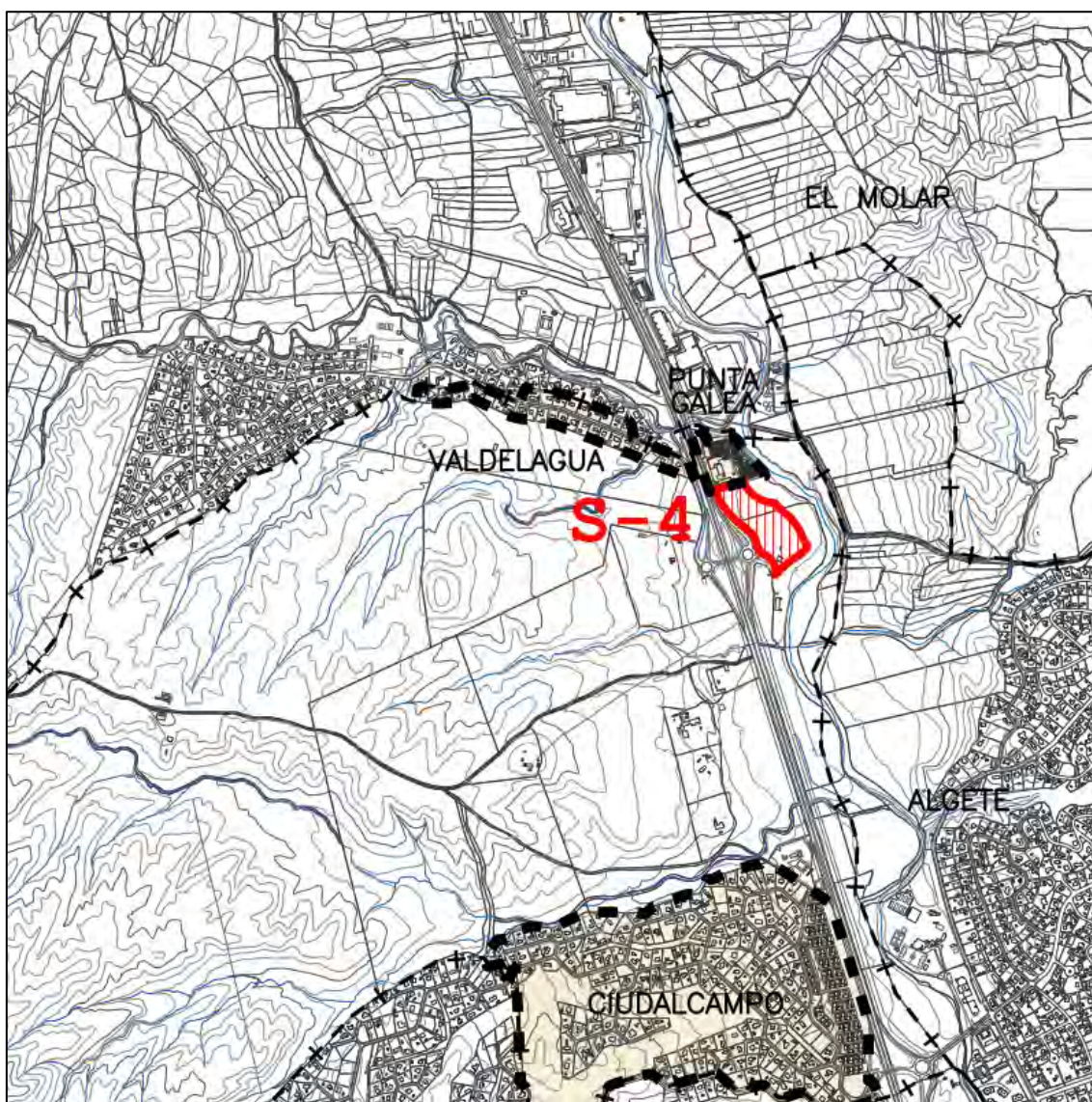
Se estructura en torno a un eje viario central que, partiendo de la glorieta existente (correspondiente a la salida 30 de la A-1) divide el ámbito en dos zonas, una situada al norte y la otra al sur. Este vial tiene la doble función de ordenar este ámbito y servir de acceso a un desarrollo que se está llevando a cabo sobre los terrenos situados al otro lado de la ZEC, en el extremo norte del municipio de Algete.

Los objetivos para este ámbito son los siguientes:

- Generar un área dotacional, de servicios y de aparcamiento asociados a la A-1 y a las urbanizaciones Punta Galea y Valdelagua, capaz de cubrir sus déficits de dotaciones y servicios urbanos.
- Generar una franja de espacios libres públicos, de anchura suficiente, de protección de la cuenca del río Guadalix, de forma que quede asegurada la preservación de este espacio de interés comunitario.

Respecto de los principales parámetros del sector, se establecen los siguientes:

- Uso global del sector: terciario-dotacional.
- Edificabilidad bruta: $0,30 \text{ m}^2\text{e/m}^2$



8.2.5. Sector 5: Ciudad del Automóvil. Uso global terciario

Se ha delimitado, en esta fase del PG, el suelo correspondiente al enclave terciario “Ciudad del Automóvil” situado junto a la M-607, con una superficie de 14,64 ha. La ordenación parte de su actual configuración y superficie edificable, que proviene de las distintas autorizaciones a que se ha visto sometido, siendo estos parámetros, resumidamente, los siguientes:

ÁREA	REGULACIÓN	SUPERFICIE	SUP. EDIFICABLE
1	Autorización COPLACO 1969	23.422	6.904
2	Modificación Puntual PGOU1987 (zona a reforestar)	13.538	2.500
		39.500	0
3	Proyecto Actuación Especial 2019	22.358	7.200
TOTAL		98.818	16.604

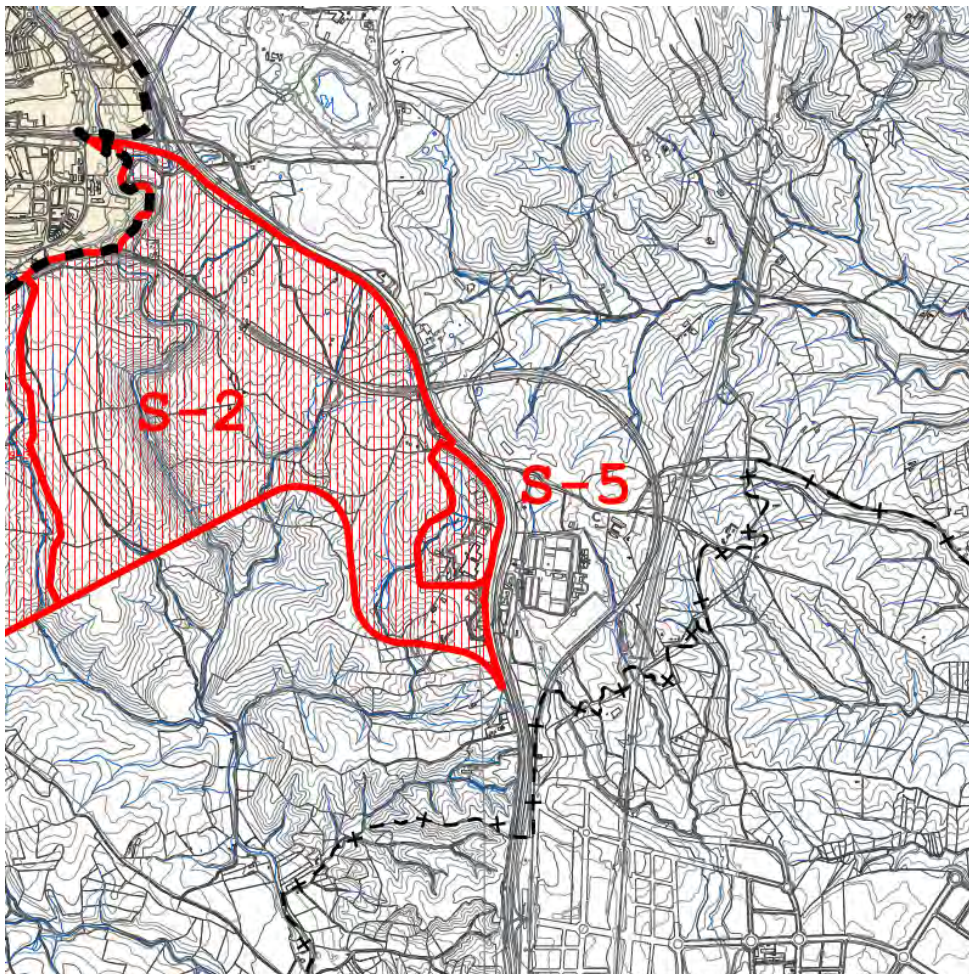
Tomando los parámetros anteriores como punto de partida, que reflejan una edificabilidad bruta de 0,21 m²e/m², se establecen los parámetros del conjunto del ámbito, siendo los siguientes:

- Uso global del sector: terciario.
- Usos pormenorizados: dotacional.
- Edificabilidad bruta: 0,37 m²e/m²

Dado el grado de consolidación que posee, se analizará en siguiente fase del PG, si debe tener alguna singularidad respecto del resto de sectores.

Los objetivos para este ámbito son los siguientes:

- Integrar este enclave parcialmente urbanizado y edificado en el nuevo crecimiento de la zona sur de Colmenar, de forma que se conecten adecuadamente los sistemas de redes públicas viarias y de espacios libres.
- Preservar de la urbanización los suelos situados al oeste del ámbito, por albergar ciertos valores medioambientales.
- Posibilitar el crecimiento contenido de las actuales instalaciones, para actividades terciarias ligadas a la M-607.
- Mejorar el sistema de redes públicas del conjunto del ámbito delimitado.



– **Cuadro de parámetros del suelo urbanizable sectorizado:**

Los principales parámetros de los sectores delimitados y del conjunto del área de reparto que configuran, son los siguientes:

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² e/m ²)	SUP. EDIFICABLE (m ² e)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº DE VIVIENDAS
S-1 LA TEJERA	RESIDENCIAL	421.962	0,17	71.734	12	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	0,3	16.008		
S-5 CIUDAD DEL AUTOMÓVIL	TERCIARIO	146.361	0,37	54.154		
TOTAL ÁREA DE REPARTO SUZS		4.780.657		1.680.716		

Los coeficientes de edificabilidad adoptados son aproximados. En fase posterior del PG y, tras el análisis detallado de los distintos suelos y su capacidad de acogida, se concretarán las intensidades finales de cada uno de los ámbitos delimitados.

8.3. SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN

Dentro de la categoría del suelo urbano se incluyen los siguientes suelos y ámbitos:

8.3.1. Suelo urbano consolidado:

Todo el suelo urbano así clasificado por el PGOU2002, 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.

En este caso se incluyen los siguientes ámbitos:

CLASE DE ÁMBITO	Nº	DENOMINACIÓN PGOU2022
UE	3/1	C/Teófilo Arranz
UE	8/1	Campo de Fútbol
PA	11/3	San Sebastián/ El Pino
PA	11/4	Los Encierros
UE	11/5	Navalaosa B
PA	11/6	Plaza de la Entigua 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

- o El suelo correspondiente a sectores de suelo urbanizable programado o no programado del PGOU2002, con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, culminada su reparcelación y que se encuentran urbanizados o en fase de urbanización. En esta situación se incluyen como suelo urbano consolidado los siguientes ámbitos:

CLASE DE ÁMBITO	Nº	DENOMINACIÓN PGOU2022
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
AR UNP	A	La Estación

* Pendiente culminar obras de urbanización

8.3.2. **Suelo urbano no consolidado y urbanizable en tramitación:**

- o Unidades de ejecución y polígonos de actuación y expropiación del PGOU2002 que no han iniciado su tramitación y que se recogen con su misma clase de suelo que en el Plan General. Son las siguientes:

CLASE DE ÁMBITO	Nº	DENOMINACIÓN PGOU2022
PA	11/1	Molino
PA	11/2	Matadero
UE	14/3	Huertas/Santa Ana
UE	16/1	Portillo
UE	16/2	Gardenias
UE	17/1	La Elevadora

Estos ámbitos se definen como ámbitos de actuación, si bien, en caso de que alguno de estos ámbitos puedan darse las condiciones de un suelo urbano consolidado, podrán definirse como actuaciones de dotación, al amparo de lo dispuesto en el artículo 19bis de la Ley 9/2001. Los parámetros de uso, edificabilidad, densidad, etc. serán, en principio, similares a los que establece el PGOU2002, si bien adaptados a lo dispuesto en la vigente normativa urbanística aplicable. En siguientes fases del PG se decidirá la oportunidad de establecer, para alguno de estos suelos, la ordenación pormenorizada.

- o Ámbitos de suelo urbanizable del PGOU2002, 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 Plan General. En el caso eventual de que no se alcanzase la aprobación definitiva del plan parcial de alguno de estos ámbitos, se incorporarían como suelos urbanizables, incluyéndose en el área de reparto. Los sectores en tramitación son los siguientes:

CLASE DE ÁMBITO	Nº	DENOMINACIÓN PGOU2022
SUP	5	Las Amapolas
SUP	9	Lavanderas
SUP	10	Castillejos
AR UNP	B	Huerto Morando

8.3.3. **ÁREAS HOMOGÉNEAS**

El conjunto del suelo urbano se ha dividido en áreas homogéneas, de acuerdo con el artículo 37 de la L9/2001, que establece lo siguiente:

“La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al

conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40.”

Las áreas homogéneas se delimitan con los anteriores criterios. A tal efecto, en el caso de ámbitos de cierta entidad, se ha procurado que cada uno de ellos constituya su propio área homogénea.

En cada una de las áreas delimitadas, se calculará, en fases posteriores del documento, el uso global, los coeficientes de ponderación de usos, las superficies edificables y homogeneizadas, el coeficiente de edificabilidad y el de redes públicas locales, excluyendo el viario, a fin de comprobar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42.6 de la L9/2001, que dice:

“La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, excluida la red viaria.

En las áreas en que no se alcancen los estándares citados, únicamente podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación y en las actuaciones de rehabilitación concertada reguladas en los artículos 19 bis, y 131 y siguientes de la presente Ley respectivamente, debiendo garantizarse en ambos supuestos un estándar mínimo de redes locales, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, pudiendo sustituirse en ambos supuestos esta cesión por su equivalente económico conforme a las reglas recogidas en el artículo 19 bis de la presente Ley.”

Las áreas homogéneas delimitadas y sus superficies, son las siguientes:

ÁREAS HOMOGÉNEAS SUELO URBANO		
Nº	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²)
AH 1	CENTRO HISTÓRICO	650.436
AH 2	ENSANCHE NORTE	86.036
AH 3	PRADO ROSALES	389.273
AH 4	LAS VEGAS	84.489
AH 5	CAMINO DE LA DEHESA	109.396
AH 6	COLONIA DEL NORTE	667.371
AH 7	FUENTESANTA	240.320
AH 8	API 61 SANTA TERESA	386.477
AH 9	EL MIRADOR	277.825
AH 10	ENSANCHE OESTE	489.749
AH 11	FUENTECAJÓN	227.187
AH 12	SAN CRISPÍN	494.914
AH 13	ENSANCHE SUR	122.772
AH 14	SUP-9 LAVANDERAS	584.451
AH 15	POLÍGONO SUR	771.681
AH 16	HUERTAS - ALAMILLO	217.111
AH 17	POLÍGONO LA MINA	379.528
AH 18	PRADO TITO - EL OLIVAR	192.750
AH 19	SUP-1 LA MAQUINILLA	392.638
AH 20	SUP-2 POZANCO	151.045
AH 21	SUP-3 ARROYO ESPINO	380.005
AH 22	SUP-4 ADELFIILLAS	347.223
AH 23	SUP-5 AMAPOLAS	162.410
AH 24	SUP-6 ALTO EUGENIO	287.830
AH 25	SUP-7 CERCA DE LA TEJERA	298.213
AH 26	EL REDONDILLO	182.958
AH 27	SUP-8 EL NAVALLAR	206.256
AH 28	ARUNP-A LA ESTACIÓN	1.453.317
AH 29	ARUNP-B HUERTO MORANDO	603.945
AH 30	VALDELAGUA	92.910
AH 31	PUNTA GALEA	34.604
AH 32	CIUDALCAMPO - LA PESADILLA	1.021.873
AH 33	SUP-10 CASTILLEJOS	101.617

9. JUSTIFICACIÓN DEL DESARROLLO RESIDENCIAL Y PRODUCTIVO

9.1. DESARROLLO RESIDENCIAL

Tal como se señaló en la memoria informativa:

La capacidad de nuevas viviendas en el conjunto del suelo, a la fecha del presente documento, es de 5.943 viviendas. Aplicando la ratio considerada en el estudio de población, de 2,59 hab/vivienda, da un total de 15.392 nuevos habitantes, que sumados a los 55.198 habitantes actuales (INE 2023) daría un total de 70.590 habitantes, como techo del vigente PGOU.

Las viviendas previstas en el nuevo PG son las siguientes:

- Sector S1: 332 viviendas.
- Ámbitos de renovación y cambio de uso: 144 viviendas.
- Total: 476 viviendas.

Sumadas las anteriores viviendas a las pendientes de ejecución mediante el desarrollo del vigente PGOU, obtenemos un total de **6.419 viviendas** (5.943 + 476). Aplicando la ratio considerada en el estudio de población, de **2,59 hab/ vivienda**, da un total de **16.625 nuevos habitantes**, que sumados a los **55.198** habitantes actuales (INE 2023) daría un total de **71.823 habitantes, como techo del PG.**

Respecto de los datos a tener en cuenta para la estimación del ritmo de los futuros crecimientos, se toma el dato del apartado de parque residencial, en el que se precisa que las licencias de primera ocupación solicitadas en los últimos 10 años corresponden a aproximadamente 380 nuevas viviendas cada año.

Considerando los datos estrictos de suelo vacante y evolución previsible, obtenemos que se necesitarían 17 años para alcanzar el techo del PG. Para ello dividimos las 6.419 viviendas entre 380 viviendas/año, obteniendo dicho dato de 16,9 años. Pero el planeamiento ha de considerar 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. Por ello consideramos un coeficiente de 1,1 en el número de viviendas/año de previsible demanda y otro coeficiente de 0,90 para aplicar a los suelos ordenados, pues la consolidación del 100% es meramente teórica, siendo la real siempre algo menor. Con estos coeficientes se obtienen los siguientes datos a efectos de cálculo:

- Demanda de viviendas: $380 * 1.1 = 420$ viviendas/año
- Capacidad de viviendas: $6.419 * 0,90 = 5.777$ viviendas

Con estos datos el número de años a considerar para el horizonte del PGOU podría ser de $5.777/420 = 13,76$ años, horizonte algo inferior al esperable para el PG, considerando, por ejemplo, que el PGOU vigente lleva en vigor desde 2002, es decir, desde hace ya más de 20 años.

9.2. DESARROLLO SUELO PRODUCTIVO

Tal como se recoge en el estudio socioeconómico de la memoria informativa, en torno a la mitad de los residentes en el municipio tienen su puesto de trabajo fuera de él.

Teniendo en cuenta que en el sector de los servicios trabaja el 85% de los residentes en el municipio, proporción mucho más alta que en la industria y la construcción, son los servicios los que generan los mayores desplazamientos.

Es difícil de calcular pero posiblemente la mitad de la población que residen en el municipio trabaja fuera, porque no hay suficiente empleo y porque muchos siguen trabajando donde lo hacía antes del cambio de residencia. Esto supone una movilidad laboral agotadora, muchas horas al día en el coche o en algún medio de transporte colectivo, pérdida de sueño, de vida familiar y de tiempo para seguir formándose o, simplemente, para el ocio.

Conseguir aunar residencia y empleo, que Colmenar Viejo genere más empleo y que este sea atractivo para fijar población y, en el caso de algunos, para el cambio de trabajo, es el otro reto que tiene por delante el municipio y su Administración Local.

En base a este reto, de conseguir un modelo sostenible y equilibrado entre residencia y otros usos, se plantean las alternativas de desarrollo más atractivas y en concreto se selecciona la que se considera que en mayor grado se alinea este objetivo.

La necesidad de nuevo suelo calificado para actividades económicas y dotacionales, que permita el equilibrio municipal se analiza en el apartado 6 “descripción, análisis y evaluación de alternativas”, de la siguiente forma:

Una proyección estándar de empleabilidad y características de las actividades nos enseña, a partir de hipótesis de uso habitual, que,

- Las actividades de carácter más terciario ocupan a una persona por cada 30 m²e, se desarrollan en edificaciones de tipología cuatro (B+III) plantas, y ocupan el 40% del suelo de las parcelas netas,
- Las actividades industriales, tecnológicas y de servicios ocupan a una persona por cada 125 m²e, se desarrollan en edificaciones de tipología dos (B+I) plantas, y ocupan el 70% del suelo de las parcelas netas, y
- El e-commerce y actividades logísticas ocupan a una persona por cada 200 m²e, se desarrollan en edificaciones de tipología dos (B+I) plantas, y ocupan el 70% del suelo de las parcelas netas.

Esto significa que, para dar empleo a aproximadamente 30.000 personas, resultantes de las previsiones todavía no satisfechas del vigente Plan General, considerando un 20% del empleo en actividades de carácter terciario y el resto por mitades entre el resto de actividades, considerando también que las parcelas netas de los usos lucrativos ocuparán el 70% del suelo, se necesita para la simple satisfacción de la demanda que se espera un suelo calificado de dimensión no inferior a 400 ha con una intensidad global media en torno a 1 m²e/m²s.

Es cierto que la necesidad del nuevo suelo para actividades económicas no se produce de manera inmediata, a la vez, sino de forma secuencial, por fases, alargada en el tiempo de forma pareja al desarrollo residencial. Y también es cierto que todos los trabajadores no van a

provenir de Colmenar Viejo, lo que probablemente no sea ni deseable ni enriquecedor de la diversidad que se nos antoja necesaria, pero este margen se emplearía para facilitar el acceso al área de actividades de trabajadores que provengan de fuera del municipio, con residencia en localizaciones más o menos cercanas, hasta de la ciudad de Madrid o incluso más alejadas, cuyas empresas acudirán al reclamo de una nueva centralidad de actividad económica moderna, eficiente, bien comunicada, bien gestionada y bien dimensionada.

De acuerdo a lo anterior, mediante la alternativa 5 seleccionada, se delimitan dos sectores al sur del núcleo urbano y del polígono La Mina, entre el polígono Sur y la M-607, que permite una solución adecuada a la necesidad de empleo en el municipio, y es adecuada para un uso de actividades económicas: comerciales, terciarias, dotacionales, tecnológicas, e-commerce e industria limpia, con garantía de una movilidad sostenible y protección de los valores ambientales del territorio. La superficie que se propone es de 413 ha, en dos sectores, de forma que: (i) tengan dimensión suficiente para abordar las cargas de infraestructuras necesarias, (ii) puedan funcionar de forma autónoma y (iii) se posibilite, en caso de ser necesario, imponer condiciones temporales (etapas) que permitan un crecimiento gradual y por tanto, la utilización racional del suelo como recurso.

Con independencia de lo anterior, 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.

10. CONDICIONES NORMATIVAS

El PGOU2002 recoge las Normas Urbanísticas en los volúmenes II, III, IV y V. Su contenido se estructura en los siguientes títulos y capítulos:

- Título 1. Determinaciones de carácter general.
 - o Capítulo 1. Objeto, ámbito y contenido del Plan General.
- Título 2. Régimen del suelo.
 - o Capítulo 1. Régimen del suelo urbano.
 - o Capítulo 2. Régimen del suelo urbanizable.
 - o Capítulo 3. Régimen del suelo no urbanizable.
 - o Capítulo 4. Sistemas generales.
- Título 3. Ejecución de la urbanización y la edificación.
 - o Capítulo 1. Licencias.
 - o Capítulo 2. Conservación y estado ruinoso de las edificaciones.
 - o Capítulo 3. Obras de urbanización.

- Capítulo 4. Obras de edificación.
- Título 4. De los usos del suelo y de la edificación.
 - Sección 1. Condiciones planimétricas y de volumen.
 - Capítulo 1. Parámetros respecto a la parcela.
 - Capítulo 2. Parámetros respecto a la ocupación y a la disposición.
 - Capítulo 3. Parámetros respecto al volumen.
 - Sección 2. Condiciones higiénicas y de calidad.
 - Capítulo 1. Condiciones de locales y edificios.
 - Capítulo 2. Dotación de servicios y aparcamientos.
 - Capítulo 3. Condiciones de seguridad.
 - Capítulo 4. Condiciones constructivas.
 - Sección 3. Condiciones estéticas, compositivas y de protección arqueológica.
 - Capítulo 1. Condiciones estéticas y compositivas
 - Sección 4. Condiciones de uso.
 - Capítulo 1. Regulación general del uso.
 - Capítulo 2. Uso global de vivienda.
 - Capítulo 3. Uso global comercial.
 - Capítulo 4. Uso global terciario.
 - Capítulo 5. Uso global de industria, almacenes, talleres, almacenes y comercio mayorista.
 - Capítulo 6. Uso global de alojamiento.
 - Capítulo 7. Usos globales ligados al transporte.
 - Capítulo 8. Uso global de dotaciones comunitarias.
 - Capítulo 9. Uso global de espacios libres.
 - Capítulo 10. Uso global de servicios básicos.
 - Capítulo 11. Usos globales rústicos.
 - Sección 5. Norma transitoria de elementos fuera de ordenación.
- Título 5. Regulación del suelo urbano.
 - Capítulo 1. Determinaciones generales
 - Capítulo 2. Áreas de ordenanza
 - Capítulo 3. Ordenanzas de edificación
 - Capítulo 4. Ordenanzas de ampliación de viviendas unifamiliares
 - Capítulo 5. Áreas de ordenación especial (AE)
 - Capítulo 6. Unidades de Ejecución, polígonos de actuación y polígonos de expropiación
 - Capítulo 7. Urbanizaciones dispersas
 - Capítulo 8. Áreas de planeamiento incorporado
- Título 6. Regulación del suelo urbanizable.
 - Capítulo 1. Condiciones generales del suelo urbanizable.
 - Capítulo 2. Ordenanzas tipo para planes parciales.

- Capítulo 3. Sistemas generales.
- Capítulo 4. Condiciones específicas de los sectores urbanizables programados.
- Capítulo 5. Condiciones generales del suelo urbanizable no programado.
- Título 7. Regulación del suelo no urbanizable.
 - Sección 1. Generalidades.
 - Capítulo 1. Definición y ámbito.
 - Capítulo 2. Régimen jurídico.
 - Sección 2. Condiciones del suelo no urbanizable sin protección especial.
 - Capítulo 1. Suelo no urbanizable común de orientación ganadera: N1.
 - Capítulo 2. Suelo no urbanizable de servicios de servicios básico y de carretera: N3.
 - Capítulo 3. Suelo no urbanizable de instalaciones de defensa: N4.
 - Capítulo 4. Suelo no urbanizable común de instalaciones especiales: N5.
 - Sección 3. Suelo no urbanizable especialmente protegido.
 - Capítulo 1. Zonas del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
 - Capítulo 2. Suelo no urbanizable protegido de Montes Preservados, MP.
 - Capítulo 3. Suelo no urbanizable protegido de Vías Pecuarias.
 - Capítulo 4. Zonas de protección arqueológica.
 - Capítulo 5. Áreas especialmente protegidas por su alto valor ecológico, P1.
 - Capítulo 6. Áreas especialmente protegidas por su valor de Dehesa, P4.
 - Capítulo 7. Áreas especialmente protegidas por su interés paisajístico, P5.
 - Capítulo 8. Áreas especialmente protegidas de ribera y ecológicas, P6.
 - Capítulo 9. Áreas especialmente protegidas por su interés histórico cultural, P7.
 - Capítulo 10. Suelo especialmente protegido de canteras.
 - Sección 4. Sistemas generales de infraestructuras básicas.
 - Capítulo 1. Infraestructuras básicas.

Respecto del texto normativo del PGOU2002 cabe señalar lo siguiente:

- La estructura del documento se considera excesivamente compleja y extensa, disponiéndose excesivas determinaciones, que en muchas ocasiones podrían simplificarse remitiendo determinadas condiciones, bien a regulaciones supramunicipales o sectoriales (CTE, L9/2001, Orden TMA/851/2021 sobre accesibilidad, etc.) o bien a ordenanzas municipales existentes o a redactar.
- Muchas de las determinaciones han quedado obsoletas, tales como las referidas al régimen del suelo, autorizaciones, referencias normativas, etc.

- Se observan determinaciones complejas y de difícil interpretación, tales como las relativas a las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano.
- El texto normativo carece de las necesarias condiciones de protección ambiental, que habrán de incorporarse.

A fin de simplificar la estructura de títulos, secciones y capítulos, facilitando de esta forma su aplicación, se propone el siguiente índice documental, integrado por 10 títulos, sin incluir secciones ni capítulos:

- Título 1. Disposiciones generales.
- Título 2. Régimen urbanístico del suelo.
- Título 3. Desarrollo del Plan General.
- Título 4. Condiciones de los usos.
- Título 5. Condiciones de la urbanización.
- Título 6. Condiciones de la edificación.
- Título 7. Condiciones de protección ambiental.
- Título 8. Normas del suelo urbano.
- Título 9. Normas del suelo urbanizable.
- Título 10. Normas del suelo no urbanizable de protección.

En cada Título se irán recogiendo las distintas determinaciones mediante apartados, así por ejemplo, el título 1 podría incluir:

- Título 1:
 - o 1.1
 - o 1.2
 - 1.2.1
 - 1.2.2
 - o 1.3
 - o Etc.

El contenido de las Normas Urbanísticas se definirá en la siguiente fase del documento.

11. CRITERIOS AMBIENTALES (ESTUDIO INICIAL ESTRATÉGICO)

Aunque las decisiones territoriales se producen en gran medida en instancias administrativas por encima del poder de decisión del municipio e incluso en muchas ocasiones trascienden las fronteras nacionales y la capacidad de control por parte de los ciudadanos que habitan realmente los territorios, la realidad es que la capacidad de decisión a la escala local sigue siendo relativamente grande en lo que respecta a muchos de los sectores clave relacionados con el cambio climático.

El Plan General de Colmenar Viejo incorpora en sus principios y objetivos inspiradores no sólo la protección de los valores ambientales “clásicos” del territorio, sino que bajo el amplio concepto transversal de “sostenibilidad” incorpora directrices desde diversas líneas de actuación cuya integración genera un beneficio sinérgico muy superior al que tendría la adopción de medidas exclusivamente sectoriales o parciales.

En este sentido, el Plan se concibe como una herramienta que permite un desarrollo urbano sostenible, cuyos beneficios aúnan la protección y fomento de los valores ambientales del municipio con una mejora de la calidad de vida urbana de la población residente en el municipio.

Por ello, la ordenación que se desarrolle y concrete en las posteriores fases de la tramitación del Plan General adoptará las siguientes consideraciones:

- Aspectos ambientales generales:
 - o La ordenación urbana deberá considerar las características ambientales que presentan los suelos de los nuevos desarrollos, integrando los elementos más valiosos como parte del patrimonio natural del municipio. Estos elementos estarán determinados tanto por el Estudio Ambiental Estratégico como por los estudios sectoriales que se lleven a cabo.
 - o Se analizarán aspectos como el impacto normativo, mitigación y adaptación al cambio climático, agenda 20/30, riesgos por factores diversos, ya analizados a nivel de Avance en el DIE), etc. Todo ello se desarrollará en fases posteriores y a partir del Documento de Alcance medioambiental a emitir por el órgano competente en la tramitación del documento de Avance.

- Cambio climático:
 - o Se estudiará la posibilidad de implantar en los nuevos desarrollos sistemas centralizados de climatización, estableciendo requisitos para la instalación de infraestructuras de frío y calor compartidas a escala de barrio (district heating), con una mayor eficiencia energética que los sistemas individuales.

- Desde el Planeamiento se deben determinar para los futuros desarrollos las técnicas arquitectónicas de acondicionamiento pasivo adecuadas para el municipio en cuanto a forma, orientación, volumetría de la edificación y envolvente exterior del edificio (fachadas, cubiertas y forjados inferiores).
- Geomorfología y movimientos de tierras:
 - Debido a las elevadas pendientes ubicadas especialmente en los desarrollos S-3, S-2 y AA-1, en la fase de obras se llevarán a cabo movimientos de tierras. Por ello, se deberán proponer medidas para minimizar dichos movimientos y, así como medidas para minimizar la generación de residuos de tierras y fomentar su reutilización. Además, en el Estudio Ambiental Estratégico, deberá analizarse la erosividad en los desarrollos, especialmente en aquellos que presentan elevadas pendientes, con el fin de que la propuesta urbanística tenga en consideración este aspecto.
 - En todo caso, la propuesta urbanística deberá, en la medida de lo posible, adecuar las urbanizaciones a la topografía natural, minimizando la presencia de taludes, muros de contención, etc.
- Vegetación:
 - Se deberá considerar la realización de campañas de reforestación en emplazamientos como la Dehesa Municipal o la red de Vías Pecuarias, de modo que se mejore su funcionalidad y su disfrute por parte de la población.
 - Las futuras ordenaciones tendrán como premisa la minimización de los espacios totalmente pavimentados, favoreciendo las superficies que alberguen zonas ajardinadas dentro de las parcelas privadas dotadas de vegetación de bajos requerimientos hídricos. Ello permitirá la creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación de acuerdo con los principios bioclimáticos, contando con sistemas pasivos como la vegetación y el uso de masas de agua, como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.
 - Se incorporará como criterio estructurante en la ordenación la presencia de ejemplares arbóreos de notable interés, así como de Hábitats de Interés Comunitario.
- Hidrología e hidrogeología:
 - Los nuevos desarrollos con presencia de cauces en su interior analizarán la posible presencia de zonas naturales que funcionen como áreas de absorción de las puntas de precipitación, a modo de “tanques de tormenta naturales”, en lugar de plantear estructuras artificiales que cumplan esta función.

- Los nuevos desarrollos incorporarán técnicas de drenaje sostenible en los espacios de urbanización pública y privada.
- Paisaje:
 - Se buscará la mejorar las condiciones paisajísticas del medio urbano, en especial de los terrenos de borde, incorporando espacios libres arbolados, edificaciones de baja densidad, sendas peatonales, etc.
 - Esta integración paisajística será particularmente relevante en los terrenos de borde urbano visibles desde la carretera M-607.
- Corredores ecológicos:
 - Dado que los desarrollos S-2, S-3 y S-4 se ubican parcialmente sobre la red de corredores de la Comunidad de Madrid, las propuestas urbanísticas tendrán en consideración el mantenimiento, en la medida de lo posible, de la funcionalidad de estos corredores ecológicos, de tal manera que, a pesar de que éstos resulten parcialmente afectados, las actuaciones que se desarrollen (localización de espacios libres, reforestaciones, etc.) permitan el mantenimiento, e incluso mejoren, la calidad ambiental y funcionalidad actual.
- Vías Pecuarias:
 - Se deberá adecuar el actual trazado de las vías pecuarias que se verán afectadas por los nuevos desarrollos, de modo que la solución adoptada permita mantener su función ganadera, al tiempo que se fomenta y facilita su uso y disfrute por la población del municipio. De este modo, se mejorará su actual funcionalidad, en donde las soluciones que se adopten propongan actuaciones que mejoren el aprovechamiento por la población (áreas de descanso, sombreamientos, tratamiento y adecuación de suelo, etc.), sin que ello vaya en detrimento de su uso ganadero.
- Patrimonio:
 - Dado que el trazado de El Camino de Santiago en su etapa de Tres Cantos – Manzanares El Real atraviesa de norte a sur el sector urbanizable S-3, la propuesta urbanística del mismo deberá considerar dicho trazado.
- Diseño de zonas verdes:
 - Especial relevancia tendrá el diseño y la integración de la red de espacios libres urbanos, articulando un sistema capaz de corregir y moderar las condiciones ambientales, mediante la introducción de criterios bioclimáticos, de biodiversidad y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, de acuerdo con

las diferentes condiciones a lo largo del día y del año y los diversos usos propuestos.

- Estos espacios se diseñarán para favorecer el carácter estancial y de paseo del espacio público en previsión de unas condiciones más rigurosas de temperatura en los meses sobrecalentados mediante la plantación de árboles de sombra y el aumento de la evapotranspiración con una proporción mucho mayor que la actual de suelo natural que la permita y que favorezca la absorción del agua de lluvia.
- En consonancia con lo anterior, el diseño de las zonas verdes se realizará buscando la conexión y continuidad entre estos espacios, de modo que se generen “corredores verdes” entre el núcleo urbano y los espacios periurbanos de mayor valor ambiental, de modo que se favorezca la conexión con estas zonas y el disfrute de la población residente en Colmenar Viejo. Para estos espacios, tendrán consideración preferente los cauces presentes, de tal forma que estas zonas verdes dispuestas en torno a dichos cauces contribuyan a la laminación y control de los riesgos de inundación asociados a estos espacios hídricos.

- Medio socioeconómico:

- El diseño buscará la conjunción y diversidad de usos, evitando en la medida de lo posible la implantación de grandes espacios monofuncionales que generen o atraigan grandes desplazamientos en vehículo privado (destinados a lugares ocio, empresas, etc.) alejados del centro urbano.
- Dentro del suelo urbano, las actuaciones buscarán la rehabilitación o reconversión de espacios actualmente disfuncionales, teniendo en consideración su posición dentro de la trama urbana y la presencia de servicios en su entorno.
- La ordenación estructurante buscará la localización equilibrada de los equipamientos y zonas productivas, favoreciendo la accesibilidad y atendiendo al tipo de equipamiento y su lugar dentro de la jerarquía de escalas urbanas (al servicio de toda la ciudad, de escala intermedia, locales). Con ello se logra fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos: crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.

- Movilidad sostenible:

- La anterior propuesta está claramente relacionada con el desarrollo de la actual red ciclable del municipio, de modo que se diseñen propuestas que favorezcan el uso de áreas peatonalizadas y ciclables que no compartan

espacio con la red viaria, y que al tiempo permitan el desplazamiento seguro de la población dentro del núcleo urbano y fomenten la conectividad sostenible con el medio natural circundante.

12. CONCLUSIONES Y DIRECTRICES SOBRE MOVILIDAD Y ACÚSTICA (ESTUDIO INICIAL ACÚSTICO Y DE MOVILIDAD)

12.1. MOVILIDAD

Como conclusión general puede decirse que el municipio de Colmenar Viejo, a día de hoy, presenta problemas de congestión que se verían incrementados con el planeamiento de nuevos crecimientos, principalmente al sureste del casco urbano, por su relación con el nudo 1 (enlace de la av. Libertad con la M-607).

La alternativa seleccionada (alternativa 5) plantea crecimientos para la actividad económica y el empleo al sureste del casco urbano, haciéndolas colindantes con otras existentes o en desarrollo, y equilibrándolo con cierto crecimiento residencial al noroeste, colindante con el casco, también residencial. Tiene la dimensión suficiente para resolver la necesidad de empleo en el municipio, y con ello reducir la dependencia del exterior y del vehículo privado y, por tanto, menor carga de tráfico adicional en la red supramunicipal.

Esta alternativa, además, cuenta con una localización de usos relacionada con el núcleo urbano, y bien segregada, de manera que no se interfiere en el funcionamiento normal de las zonas residenciales; así como con una infraestructura que garantice la movilidad sostenible (estación de Cercanías de Colmenar Viejo) y un nuevo enlace de acceso a los polígonos localizados al sur sin incidir en él ni afectar a infraestructuras existentes.

En cuanto a las descripciones sobre la situación actual de la movilidad y el tráfico, se ha de tener presente que la evaluación realizada para la fase de Avance de la propuesta urbanística se basa en el conocimiento del municipio.

La información contenida en este análisis inicial será completada hasta conformar un diagnóstico completo de la situación preoperacional y postoperacional, en particular, incorporando información más completa sobre la estructura urbana del municipio, focos de atracción, tiempos de acceso, aforos de tráfico, distribución espacial y modal, modos sostenibles de transporte individual, etc. Se evaluará en detalle el impacto de los desarrollos previstos por el planeamiento en la red, comprobando su viabilidad en relación con la capacidad de la misma. Dicha evaluación se centrará en aspectos tales como:

- Determinación de los puntos críticos del viario urbano y supramunicipal en las horas punta de mañana y de tarde, dichos puntos han sido detectados este análisis inicial:

- Nudo 1. Nudo de enlace entre el viario urbano interior del casco urbano, a través de la avenida de la Libertad, con la carretera M-607, centrando la atención en el sentido sur (Madrid); el enlace entre la avenida de la Libertad y la M-607 constituye una convergencia.
- Glorieta formada por la avenida de la Libertad (que enlaza con la M-607), avenida de la circunvalación y el paseo de la Ermita de Santa Ana, centrando la atención en el acceso de la avenida de la Libertad, entradas hacia Colmenar Viejo.
- Estudio de la configuración viaria actual, sus características, la carga de tráfico que soporta y su funcionamiento, estudiando su capacidad y niveles de servicio durante las horas punta de mañana y de tarde, en los puntos críticos indicados anteriormente. La carga actual de tráfico se determinará a partir de la información oficial disponible (datos de las estaciones de aforo de la Comunidad de Madrid) y datos de campañas de aforos de tráfico.
- Estimación de la producción de viajes esperables con el desarrollo de la alternativa 5 (la seleccionada), así como la estimación del tráfico en vehículo privado producido por los nuevos usos y su distribución espacial para obtener la carga sobre los nuevos elementos viarios y los preexistentes, valorando de nuevo la capacidad y niveles de servicio de los más relevantes, en hora punta de mañana y en hora punta de tarde. El proceso de asignación y obtención de las intensidades adicionales en los tramos de estudio, resultantes de los diferentes recorridos de entrada y salida, se automatizará mediante el empleo del programa informático de asignación y cálculo de itinerarios PTV VISUM.

El estudio realizado será también la base para la evaluación de la huella ambiental del modelo de movilidad de Colmenar Viejo, y de la evaluación del efecto del Plan General a evaluar sobre el mismo, en las variables de ruido, emisiones, consumos de energía y contribución general al cambio climático.

En relación con los desarrollos propuestos por el PG, se señalan las siguientes directrices:

- Se deberá promover la accesibilidad en transporte público o medios no contaminantes entre los futuros desarrollos residenciales y el casco urbano y el gran desarrollo terciario al sur. Para ello, deberá existir una conexión viaria entre las zonas generadoras (residenciales) y atractoras (terciario) y el casco urbano.
- Los sectores localizados al sureste del casco urbano deberán tener una nueva conexión independiente con la carretera M-607, y se deberá analizar las condiciones de movilidad en ese nuevo nudo viario y ver si cumple el objetivo con el que se plantea, evitar empeorar los problemas de congestión que se generan en el nudo 1.

- El PG deberá apoyar todos los planteamientos de movilidad sostenible en curso, en particular los que inviten a la intermodalidad con el transporte público o medios no contaminantes.

12.2. ACÚSTICA

Como conclusión general del estudio puede afirmarse que el municipio de Colmenar Viejo presenta a día de hoy una situación acústica compatible con el planteamiento de nuevos crecimientos y que no se verá significativamente por el desarrollo de éstos, siendo preferible que se produzcan al sureste del casco urbano, donde es posible una relación más directa con el mismo y con la principal vía de acceso al municipio (la carretera M-607).

La alternativa seleccionada (alternativa 5) recoge este planteamiento para las áreas de crecimiento de actividad económica y empleo, haciéndolas colindantes con otras preexistentes o en desarrollo, y equilibrándolo con cierto crecimiento residencial al noroeste, colindante con el casco también residencial. Facilita así la compatibilidad acústica de usos y contribuye a una menor dependencia del exterior y del vehículo privado y, con ello, a un menor impacto del tráfico en el municipio.

En cuanto a las descripciones sobre la situación acústica existente (niveles sonoros) se ha de tener presente que la evaluación inicial realizada para la fase de Avance de la propuesta urbanística se basa en el conocimiento del municipio y el análisis de trabajos previos de caracterización del ruido, principalmente de los MER en diferentes fases (algunos de ellos considerable antigüedad, como el de la autovía A-1), los cuales tienden a ofrecer resultados sobredimensionados, sobre todo por su falta de calibración mediante mediciones.

Por ello, partiendo del estudio realizado, en posteriores fases de redacción de planeamiento se habrá de desarrollar una evaluación acústica de mayor detalle y fiabilidad, tanto en la situación actual (preoperacional) como futura (postoperacional), teniendo en cuenta para esta última la evolución de tráfico prevista como consecuencia del propio desarrollo del nuevo planeamiento que se propone, empleando un modelo de simulación acústica calibrado mediante mediciones de nivel sonoro en campo y aforos de tráfico.

Además de la modelización acústica de ambos escenarios y la obtención de los correspondientes mapas de ruido, las siguientes fases incluirán la elaboración de un nuevo plano de propuesta de zonificación acústica acorde a la normativa vigente, siendo ambos elementos esenciales para la evaluación acústica. Dicha evaluación deberá prestar atención también a aspectos más concretos, tales como:

- El análisis de la situación acústica actual y futura y del cumplimiento de los objetivos de calidad en las áreas urbanas consolidadas y previstas por el PG vigente con desarrollo iniciado, de acuerdo a la nueva zonificación acústica propuesta.
- El análisis de la situación acústica sobre los nuevos sectores, analizando para cada uno de ellos su capacidad de acogida acústica y definiendo los condicionantes y posibles medidas preventivas o correctoras a considerar en el planeamiento de desarrollo, en particular los asociados a las principales infraestructuras de transporte con impacto acústico al noroeste y sureste del municipio (M-607, línea de FFCC y principal viario urbano), donde se plantean los nuevos crecimientos residencial y tecnológico respectivamente. Dichos condicionantes y previsión de medidas de adecuación o protección se incluirán en las correspondientes fichas del PGOU, para su consideración en la ordenación pormenorizada y en los estudios acústicos de los correspondientes planes parciales.
- Puesto que los MER publicados no la incluyen, la delimitación de las servidumbres acústicas esperables para las fuentes de ruido con influencia sobre el suelo urbano y los nuevos sectores de desarrollo, atendiendo tanto a los resultados del MER como a los obtenidos en la modelización realizada en el Estudio Acústico.
- La identificación, caracterización y reproducción en los modelos del efecto de las posibles fuentes de ruido industrial en los polígonos de este uso (polígono Sur y polígono La Mina), en especial en las zonas colindantes con suelo urbano consolidado y con los nuevos desarrollos previstos al sureste del casco.
- La consideración de los conflictos acústicos puntuales que han sido objeto de quejas y denuncias: ruido de ocio, afecciones por ruido de tráfico por posible exceso de velocidad y ruido por sobrevuelo de aeronaves.

13. PRINCIPALES DIRECTRICES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL (ESTUDIO INICIAL DE BIENES PATRIMONIALES Y AVANCE DE CATÁLOGO)

Se han incluido en el Catálogo 199 elementos, que incluyen bienes de interés cultural, bienes a los que aplicar el régimen de interés patrimonial y bienes catalogados por el planeamiento. Entre ellos existen bienes de interés arqueológico, etnográfico, cultural, histórico, arquitectónico, etc.

Cabe destacar los elementos de interés arquitectónico situados en el caso urbano, al ser la regeneración de este espacio uno de los principales objetivos del Plan General. Así, en relación con los bienes protegidos en el Casco Histórico, se plantea como objetivo específico su rehabilitación y, en el caso de los dotacionales, su análisis para su destino, en lo posible, a usos que ayuden a conseguir la revitalización pretendida de este espacio.

Otras de las propuestas sobre el Casco histórico son las siguientes:

- Acciones sobre el camino de Santiago, a su paso por el centro urbano, en el que se propone que se le dé un tratamiento específico que mejore su identificación y funcionalidad peatonal y ciclable, como espacio de interés cultural y como hito urbano de referencia y orientación.
- Tratamiento del entorno de la basílica de la Asunción de Nuestra Señora, de forma adecuada para su identificación como zona de interés, regulando las actuaciones de este espacio.
- Tratamiento de los entornos de las ermitas y de otros elementos dispersos, tanto en el área urbana como en el suelo no urbanizable, de forma que se mejore la escena urbana y el valor cultural del municipio.
- Realización de un estudio histórico y documental de la plaza de toros, para implementar en ella y en su entorno, mediante las oportunas obras de rehabilitación, una zona de actividad comercial y de ocio que complemente los usos propios de la plaza.

14. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD

Las variables de viabilidad económica (tanto desde la iniciativa pública como desde la privada) y de sostenibilidad, se establecerán de forma integral en siguientes fases del Plan General. No obstante, a nivel de Avance, cabe señalar algunas directrices sobre viabilidad y sostenibilidad de carácter general y otras de carácter particular, en concreto las que guardan relación con el modelo de desarrollo propuesto por el presente Avance de PG.

Con carácter general, el denominado “Estudio de viabilidad” requerido en el Art. 43 por la LSCM como uno de los documentos que forman parte del contenido del PG, ha de enmarcarse en los criterios que el TRLS 7/2015 señala como principios fundamentales del “desarrollo sostenible”. El desarrollo sostenible integra tres componentes:

- Dimensión ambiental: protección y promoción del medio ambiente.
- Dimensión económica: mantenimiento o mejora de los niveles de bienestar económico y calidad de vida.
- Dimensión social: lucha contra los problemas de desigualdad económica y social.

A nivel de planeamiento general, el Estudio de Viabilidad Económica evalúa la disponibilidad de recursos necesarios generados por las propias propuestas para llevar a cabo las mismas. De aquí que, el contenido del “Estudio de Viabilidad” del PG deberá incidir en la justificación de dos aspectos:

- Que el desarrollo propuesto por el PG sea “sostenible”, es decir, que el consumo de los recursos naturales de todo tipo, necesarios para la colonización propuesta del territorio, no representen el agotamiento y destrucción irreversibles de los mismos.

- Que las propuestas del Plan sean asumibles, desde el punto de vista económico por los agentes urbanizadores y la administración. Es decir, que los costes no representen una carga insalvable para la ejecución del Plan, teniendo en cuenta las posibilidades reales de financiación y gestión de dichos operadores (públicos o privados) a quien se asigne el gasto.

La sostenibilidad del “Modelo adoptado” sigue los principios básicos, que la Ley 9/2001, en su Art. 3, señala como “rectores” de toda Ordenación Urbanística, recogándose este aspecto en la memoria justificativa del PG.

Por otra parte, la viabilidad respecto a la sostenibilidad ambiental del modelo territorial se justifica con el Estudio Inicial Estratégico, que es parte integrante del documento de Avance.

Respecto de la sostenibilidad económica, el artículo 22.4 del TRLS establece que se habrá de ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Todo ello a nivel de Plan General, con independencia del informe que cada ámbito ha de llevar a cabo previamente a su desarrollo.

El denominado tradicionalmente estudio económico financiero, queda integrado en los informes de viabilidad y sostenibilidad económica.

14.1. VIABILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con lo expuesto se justifica, a nivel de Avance, la viabilidad del PG respecto de las capacidades de iniciativa y gestión públicas y privadas.

Viabilidad desde la iniciativa privada.

El modelo propuesto por el PG supone principalmente un amplio crecimiento por el sur del núcleo urbano actual, para acoger usos no residenciales que mejoren la sostenibilidad del modelo actual, predominantemente residencial. Para ello se delimitan dos grandes sectores destinados a usos tecnológicos y productivos, además de otros tres de menor tamaño, a desarrollar todos ellos mediante iniciativa privada. Estos sectores deberán costear la totalidad de la implantación de infraestructuras generales de todos los servicios urbanos necesarios, incluyendo accesos rodados, viales de distribución interior, infraestructuras de transporte público (ampliación de la red de cercanías y otras), saneamiento, depuración, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado y telecomunicaciones, así como la ejecución de zonas verdes y la implementación de medidas medioambientales. Considerando que la inversión es muy significativa se plantea:

- La delimitación de dos grandes sectores (S2 y S3) que, al albergar una elevada superficie edificable, sean capaces de costear las infraestructuras mínimas necesarias

para su puesta en funcionamiento, sin necesidad de establecer mecanismos complejos de gestión de reparto de costes y ejecución de infraestructuras.

- Con independencia de lo anterior, se procederá al reparto de cargas en función del aprovechamiento de los distintos sectores de suelo urbanizable sectorizado, a fin de viabilizar la ejecución de las infraestructuras.
- Se establecerán intensidades edificatorias con el doble objetivo de ser acordes con la capacidad de acogida del territorio, pero lo suficientemente elevadas para permitir la viabilidad económica de los sectores.

En siguiente fase del PG, una vez que los distintos organismos y compañías señalen en fase de consultas la suficiencia de las infraestructuras existentes y las necesidades de ampliación y/o refuerzo de estas para los desarrollos propuestos, se detallarán los costes y la capacidad de la iniciativa privada para asumirlos.

Viabilidad desde la iniciativa pública.

Los costes a asumir por la Administración Pública se refieren principalmente a los de implantación de las edificaciones que integran la red general y local de dotaciones de tipo educativo, deportivo, social, de servicios urbanos, religioso, cultural, etc., correspondientes a los nuevos desarrollos propuestos. Los costes de estas dotaciones podrán ser financiadas de la siguiente forma:

- Directamente por parte del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, con cargo a los presupuestos municipales.
- Mediante ayudas y subvenciones de otras administraciones públicas, principalmente de la Comunidad de Madrid, mediante ayudas tales como el PIR (Programa de Inversiones regionales) y otras.
- Mediante concesiones, derechos de superficie o sistemas similares, que permiten que la financiación de determinadas dotaciones sea parcial o totalmente asumida por entidades privadas.
- Mediante la gestión del patrimonio municipal de suelo, enajenando parte del suelo lucrativo de cesión de los sectores, con destino a la ejecución de dotaciones, tal como se prevé en el artículo 176 a) de la LSCM.

14.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se consideran en la variable de sostenibilidad económica:

- Los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios, incluyendo principalmente los siguientes conceptos:
 - o Red viaria: mantenimiento de viales rodados, peatonales y carriles bici, alumbrado público, telecomunicaciones (en su caso), red de riego de alcorques, mobiliario urbano, señalización, sistema de recogida de residuos urbanos, etc.

- Zonas verdes y espacios libres: mantenimiento de parques y jardines, zonas de protección de viales, de la red de riego y alumbrado público, equipamiento, etc.
- Equipamientos: mantenimiento de edificios dotacionales y sus espacios libres adscritos, incluyendo limpieza, electricidad, agua, gastos de personal y vigilancia (en su caso), etc.
- Gastos presupuestarios de personal y otras áreas de gastos del Ayuntamiento, derivados de una mayor superficie de suelo urbanizada, una mayor población residente y trabajadora, incremento del número de vehículos, etc.
- Los ingresos puntuales y fijos derivados de los nuevos desarrollos, principalmente los siguientes tributos locales:
 - Ingresos puntuales como tasas por tramitación urbanística (obras y actividades), el impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, etc.
 - Ingresos fijos como el IBI, el impuesto de vehículos de tracción mecánica, el impuesto de actividades económicas, de recogida de residuos (en su caso), etc.

En siguiente fase del PG, una vez definida la concreta clasificación y usos del suelo, superficies de las redes viarias, zonas verdes y espacios libres, número de viviendas, etc., se determinará la sostenibilidad del modelo propuesto en base a los anteriores conceptos.

A fin de optimizar la sostenibilidad del modelo territorial, se incluirá, en las Normas Urbanísticas, un capítulo específico sobre fomento de la sostenibilidad económica, en el que se recojan:

- Medidas para los edificios dotacionales, de ahorro de agua y energía, eficiencia energética, construcción bioclimática, diseños y empleo de materiales y sistemas durables y de poco mantenimiento, etc.
- Medidas para las zonas verdes y espacios libres tales como predominancia de tratamiento naturales que reduzcan el mantenimiento y favorezcan la biodiversidad, empleo de sistemas eficientes de riego y reutilización de agua, sistemas de cobertura que reduzcan la evaporación, diseños y materiales durables, islas de producción de energía fotovoltaica, etc.

Colmenar Viejo, julio de 2024



El equipo redactor: Juan Guzmán Pastor (GPA S.L.)

ANEXOS A LA MEMORIA:

- ANEXO 1: CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS
- ANEXO 2: PLANOS DE ALTERNATIVAS

RESUMEN AVANCE P.G. COLMENAR VIEJO

PLANEAMIENTO VIGENTE	
Población (2023)	55.198
Planeamiento actual	PGOU2002
Viviendas construidas	21.211
Viviendas no construidas	5.943
Total viviendas planeamiento vigente (**)	27.154

(**) Según datos planeamiento general y de desarrollo

P.G.O.U.						
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Uso	Superficie (m2s)	% superficie	Edificabilidad (m2c)	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano y urbanizable en tramitación	Consolidado		10.303.510			23.537
	Ambitos de dotacion/urbanización		399.179			375
	SUZ en tramitación (SUP5,9,10 + ARUNP-B)		1.424.802			3.242
TOTAL URBANO			12.127.491	6,63%		27.154
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial	421.962		71.734	332
		Activid. Económica	4.358.695		1.608.982	0
	Subtotal sectorizado		4.780.657		1.680.716	332
	No Sectorizado		0			
TOTAL URBANIZABLE			4.780.657	2,61%	1.680.716	332
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación		82.787.521			
	Planeamiento		83.147.699			
TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN			165.935.220	90,75%		
TOTAL PROPUESTA			182.843.368	100,00%		27.486

COMPARATIVA			
Clase y categoría	Planeamiento vigente	Plan General	
	m2s	m2s	%
Urbano y SUZt	7.216.492	12.127.491	6,63%
Urbanizable	5.093.326	4.780.657	2,61%
No Urbanizable	170.533.550	165.935.220	90,75%
TOTAL	182.843.368	182.843.368	100,00%

SUZt (sectores SUZ en tramitación: SUP5,9,10 + ARUNP-B)

RESUMEN AVANCE P.G. COLMENAR VIEJO

TABLA RESUMEN SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie lucrativa (m2s)	Superficie redes públicas adscritas (m2s)			Superficie edificable (m2c)		Densidad (Viv/Ha)	Nº aprox. Viviendas aproximadas			Ordenación Pormenorizada	Figura de Desarrollo
					Supramunicipales (*)	Generales (*)	Locales	Libre	Protegida		Libres aprox.	Protegidas aprox.	Totales		
S-1	RESIDENCIAL	AISLADA	421.962	161.173	72.001	167.268	21.520	46.834	24.900	12(**)	166	166	332	NO	P.PARCIAL
S-2	TECNOLÓGICO	AISLADA	2.437.934	889.554	688.811	588.958	270.611	902.036	0	0	0	0	0	NO	P.PARCIAL
S-3	TÉCNOLÓGICO	AISLADA	1.721.040	559.983	209.104	760.918	191.035	636.785	0	0	0	0	0	NO	P.PARCIAL
S-4	DOTACIONAL/TC	AISLADA	53.360	25.959	0	22.599	4.802	16.008	0	0	0	0	0	NO	P.PARCIAL
S-5	TERCIARIO	AISLADA	146.361	89.559	0	40.556	16.246	54.154	0	0	0	0	0	NO	P.PARCIAL
SUMA			4.780.657	1.726.227	969.916	1.580.299	504.215	1.655.816	24.900		166	166	332		

(*) Incluye redes existentes ya obtenidas

(**) Excluyendo el área dotacional

TABLA RESUMEN ÁMBITOS DESARROLLO PGOU 2002 Y ÁMBITOS DE RENOVACIÓN Y CAMBIO DE USO

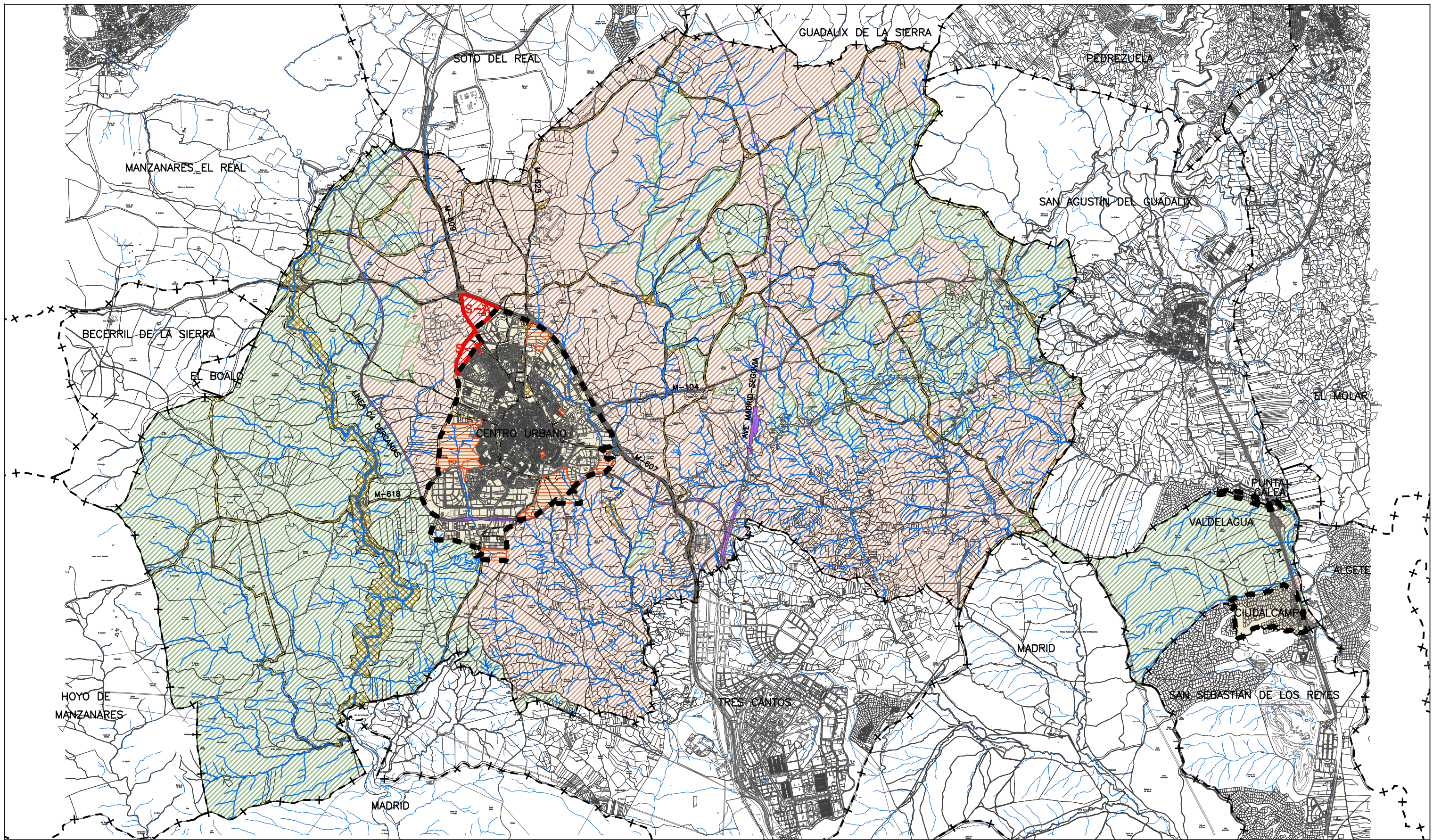
Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie lucrativa (m2s)	Superficie redes públicas adscritas (m2s)			Superficie edificable (m2c)		Densidad (Viv/Ha)	Nº aprox. Viviendas aproximadas			Ordenación Pormenorizada	Figura de Desarrollo
					Supramunicipales	Generales	Locales	Libre	Protegida		Libres aprox.	Protegidas aprox.	Totales		
PA 11/1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	2.878	2.154	0	0	724	3.454	0	122	35	0	35	SI	EJEC. DIRECTA
PA 11/2	RESIDENCIAL	COLECTIVA	4.927	4.451	0	0	476	5.912	0	120	59	0	59	SI	EJEC. DIRECTA
UE 14/3	RESIDENCIAL	COLECTIVA	4.857	4.371	0	0	486	4.808	0	124	60	0	60	NO	P. PARCIAL
UE 16/1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	19.911	19.911	0	0	0	2.987	0	4	7	0	7	NO	P. PARCIAL
UE 16/2	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	13.819	13.819	0	0	0	6.910	0	15	21	0	21	NO	P. PARCIAL
UE 17/1	TERCIARIO	AISLADA	47.486	40.749	0	5.416	1.321	28.009	0	10	49	0	49	NO	P. PARCIAL

Ambitos de renovación y cambio de uso:

Nuevos usos

P.I. LA MINA	INDUSTRIAL	INDUSTRIA LIMPIA/TC	243.540							0	0	0	0	NO	PE / PPRI
P.I. AGROP(AE-33)	INDUSTRIAL	DOTACIONAL/TC/RESID.	54.811							20	110	0	110	NO	PE / PPRI
PRADO TITO(API-66)	INDUSTRIAL	DOTACIONAL/TC/RESID.	3.203							50	16	0	16	SÍ	EJEC. DIRECTA
NAVES AO7	INDUSTRIAL	DOTACIONAL/TC/RESID.	3.175							50	16	0	16	SÍ	EJEC. DIRECTA
PARC. C/GANADEROS	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	572							50	3	0	3	SÍ	EJEC. DIRECTA

SUP-5	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	162.430	55.824	36.588	40.345	29.673	34.578	13.450	18	189	107	296	NO	P. PARCIAL
SUP-9	RESIDENCIAL	COLECTIVA	560.477	242.999	37.604	178.078	101.796	134.296	57.555	32	1.209	572	1.781	NO	P. PARCIAL
SUP-10	INDUSTRIAL	AISLADA	101.617	46.025	6.540	34.336	14.716	49.052	0	0	0	0	0	NO	P. PARCIAL
ARUNP-B	RESIDENCIAL	COLECTIVA	600.278	220.281	29.641	204.737	145.619	154.806	50.265	19	747	418	1.165	NO	P. SECTORIZ. + P. PARCIAL



DELIMITACIONES

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	-- + -- + --
SUELO URBANO CONSOLIDADO	[Solid black area]
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	[Diagonal hatching]
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	[Red diagonal hatching]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	[Green diagonal hatching]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	[Orange diagonal hatching]

REDES SUPRAMUNICIPALES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	[Grey road symbol]
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVIA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	[Purple railway symbol]
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	[Yellow and black hatched symbol]



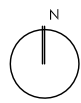
**PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -**

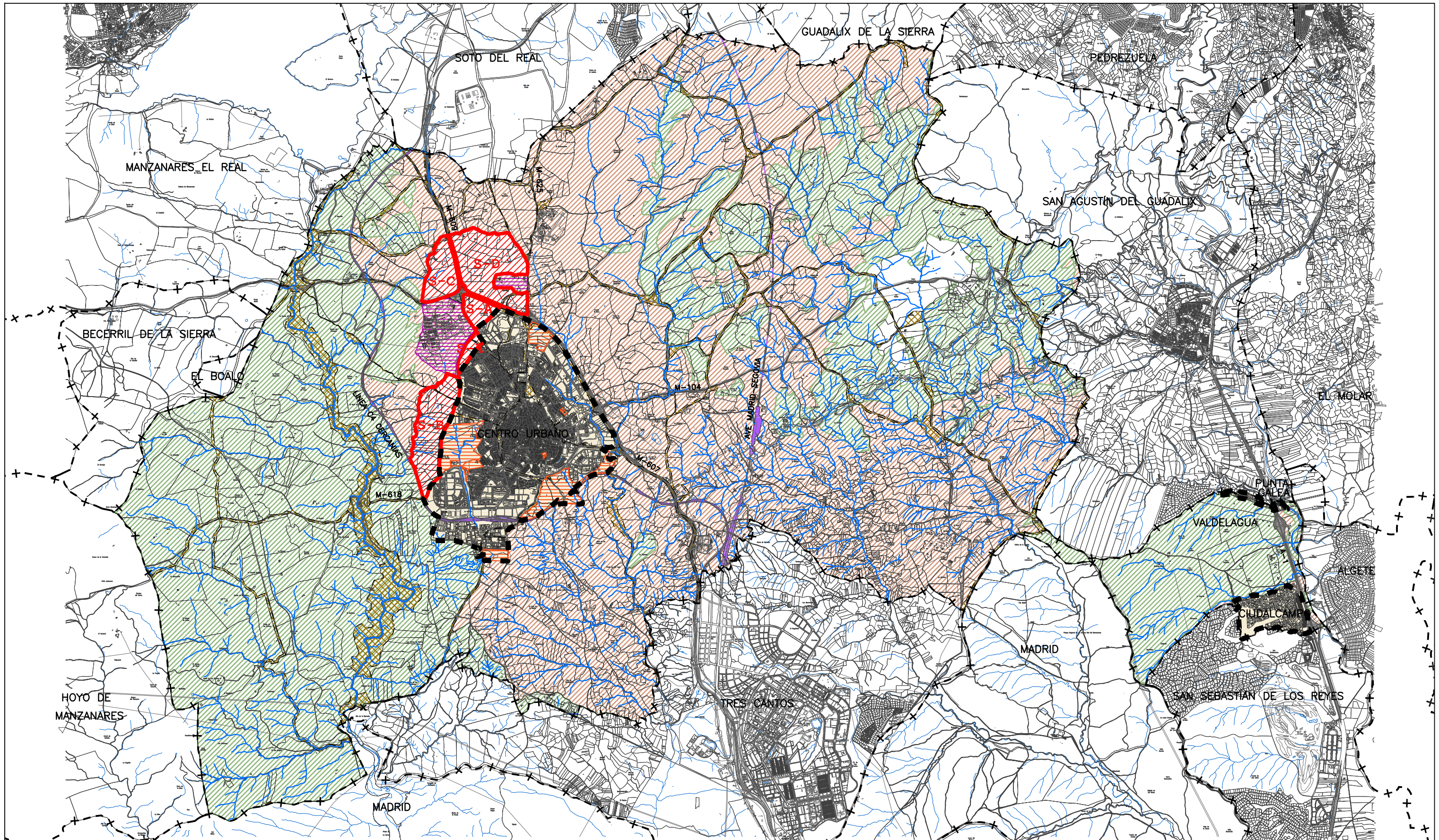
PLANO: **ALTO** | HOJA: **1** | ALTERNATIVA "CERO"
PLANO DEL TÉRMINO MUNICIPAL




ESCALA:
1/70.000

500 0 500 1000 1500 m





DELIMITACIONES		REDES SUPRAMUNICIPALES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---	INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	
SUELO URBANO CONSOLIDADO		INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVIA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN		VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)		REDES GENERALES DE SERVICIOS URBANOS Y EQUIPAMIENTOS SOCIALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL		- BASE LOGÍSTICA DE SAN PEDRO	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO		- COMPLEJO AGROPECUARIO C.T.T. COLMENAR VIEJO	

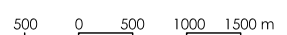



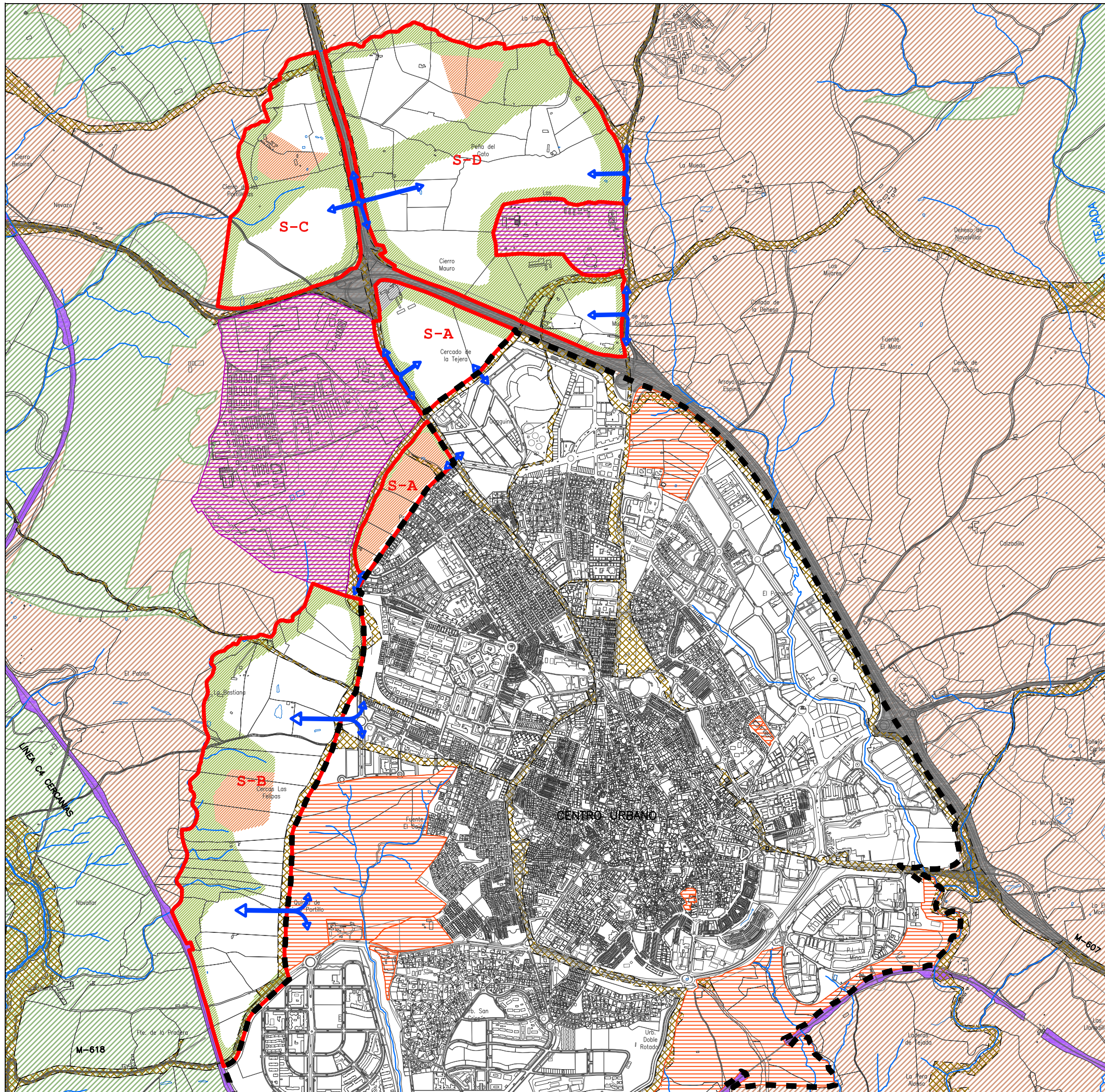
PLANO: **ALT1** | HOJA: **1**

PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -

ALTERNATIVA 1. CRECIMIENTO RESIDENCIAL OESTE. PLANO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

ESCALA:
1/70.000



DELIMITACIONES	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	- - + - - + -
SUELO URBANO CONSOLIDADO	[Hatched pattern]
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	[Hatched pattern]
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	[Red outline]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	[Green hatched pattern]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	[Orange hatched pattern]
REDES SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	[Grey line]
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVÍA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	[Purple line]
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	[Yellow hatched pattern]
REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	[Green hatched pattern]
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	[Orange hatched pattern]
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES VIARIAS	[Grey hatched pattern]
INFRAESTRUCTURAS (EXCEPTO VIARIO) Y SERVICIOS URBANOS	[Blue hatched pattern]
ACCESOS AL SECTOR	[Blue double arrow]

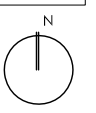
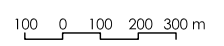


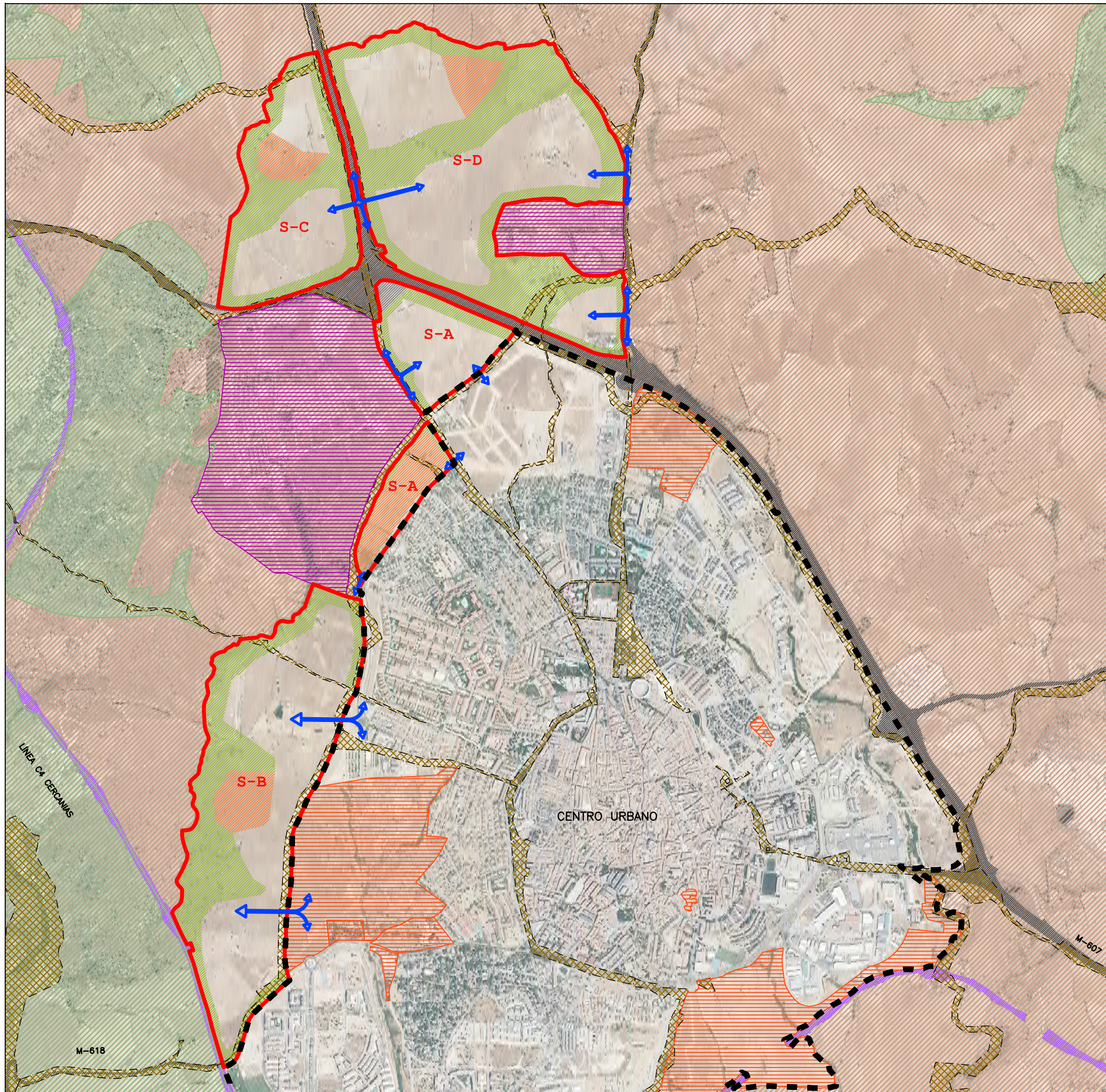
PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -

PLANO: **ALT1** | HOJA: **2** | ALTERNATIVA 1. CRECIMIENTO RESIDENCIAL OESTE. PLANO DE DETALLE



ESCALA:
1/20.000





DELIMITACIONES	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---
SUELO URBANO CONSOLIDADO	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
REDES SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVÍA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES VIARIAS	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
INFRAESTRUCTURAS (EXCEPTO VIARIO) Y SERVICIOS URBANOS	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
ACCESOS AL SECTOR	↔ ↔

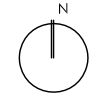
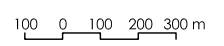


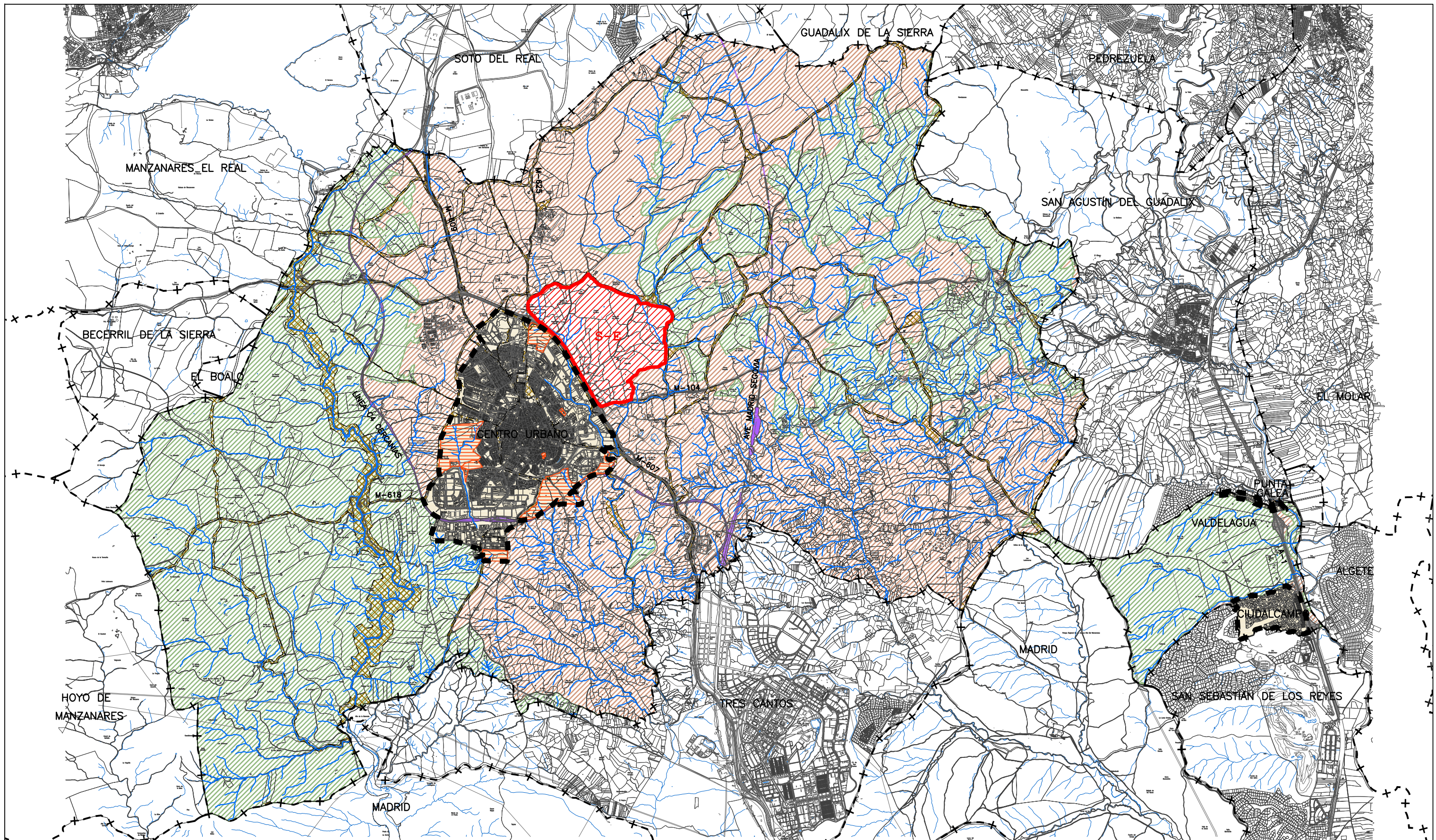
PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -

PLANO: **ALT1** | HOJA: **3** | ALTERNATIVA 1. CRECIMIENTO RESIDENCIAL OESTE. PLANO DETALLE SOBRE ORTOFOTO



ESCALA:
1/20.000





DELIMITACIONES

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	-- + -- + --
SUELO URBANO CONSOLIDADO	▬▬▬▬▬▬
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	▬▬▬▬▬▬
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	▬▬▬▬▬▬
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	▬▬▬▬▬▬
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	▬▬▬▬▬▬

REDES SUPRAMUNICIPALES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

INFRAESTRUCTURA VÍA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVIA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	

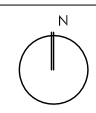
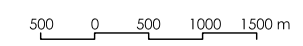


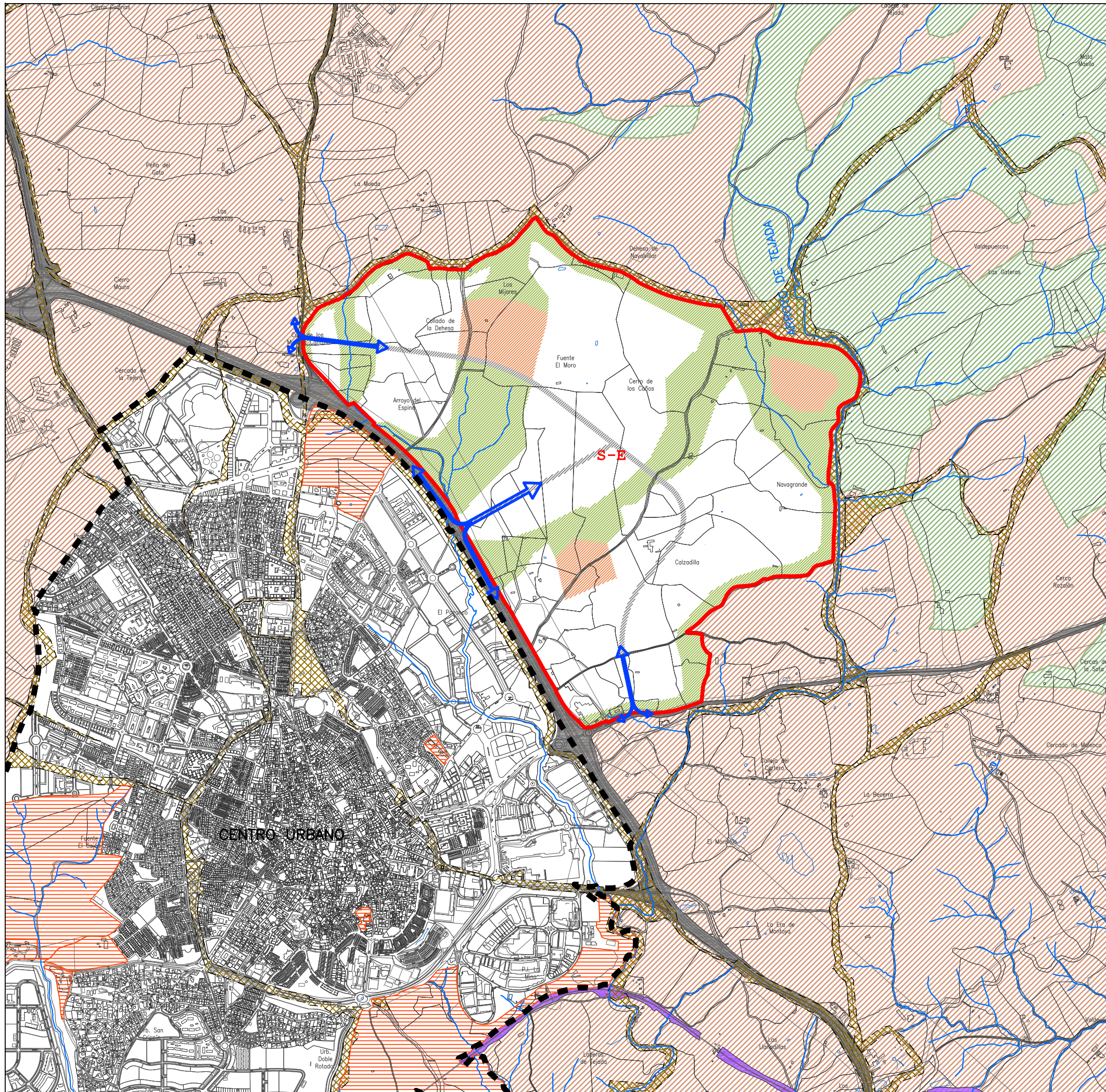
**PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -**

PLANO: **ALT2** | HOJA: **1** | ALTERNATIVA 2. CRECIMIENTO
ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS NORESTE



ESCALA:
1/70.000





DELIMITACIONES	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	- - + - - + -
SUELO URBANO CONSOLIDADO	[Black dashed line]
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	[Orange diagonal hatching]
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	[Red diagonal hatching]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	[Green diagonal hatching]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	[Pink diagonal hatching]
REDES SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	[Grey line]
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVÍA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	[Purple line]
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	[Yellow dashed line]
REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	[Green solid color]
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	[Orange solid color]
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES VIARIAS	[Grey diagonal hatching]
INFRAESTRUCTURAS (EXCEPTO VIARIO) Y SERVICIOS URBANOS	[Blue diagonal hatching]
ACCESOS AL SECTOR	[Blue double-headed arrow]

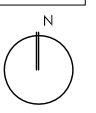
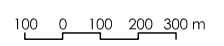


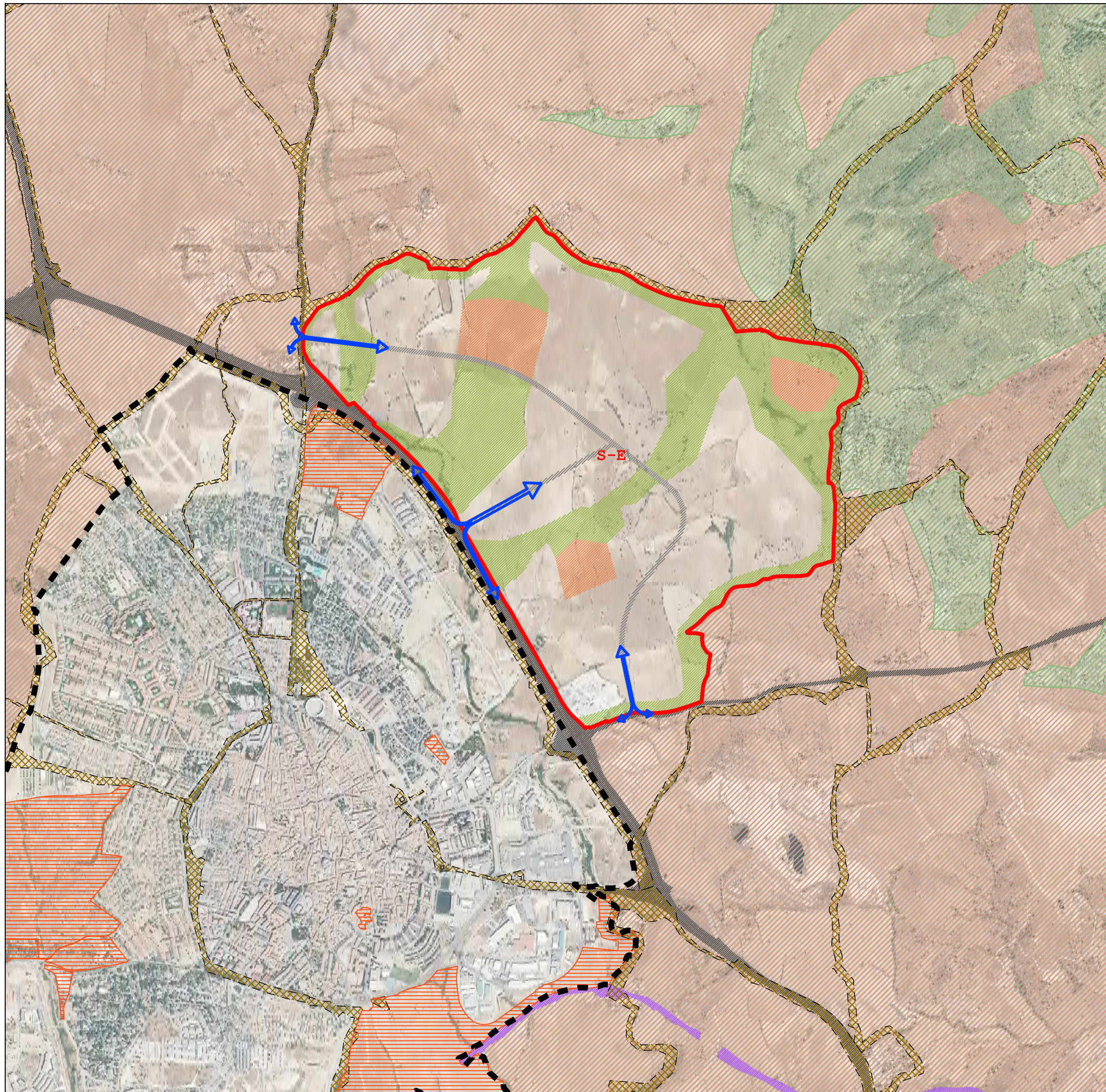
PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -

PLANO: **ALT2** | HOJA: **2** | ALTERNATIVA 2. CRECIMIENTO ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS NORESTE. DETALLE



ESCALA:
1/20.000





DELIMITACIONES	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	- - + - - + - -
SUELO URBANO CONSOLIDADO	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
REDES SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVÍA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES VIARIAS	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
INFRAESTRUCTURAS (EXCEPTO VIARIO) Y SERVICIOS URBANOS	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
ACCESOS AL SECTOR	↔ ↔ ↔ ↔ ↔ ↔ ↔ ↔

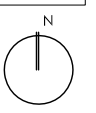
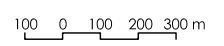


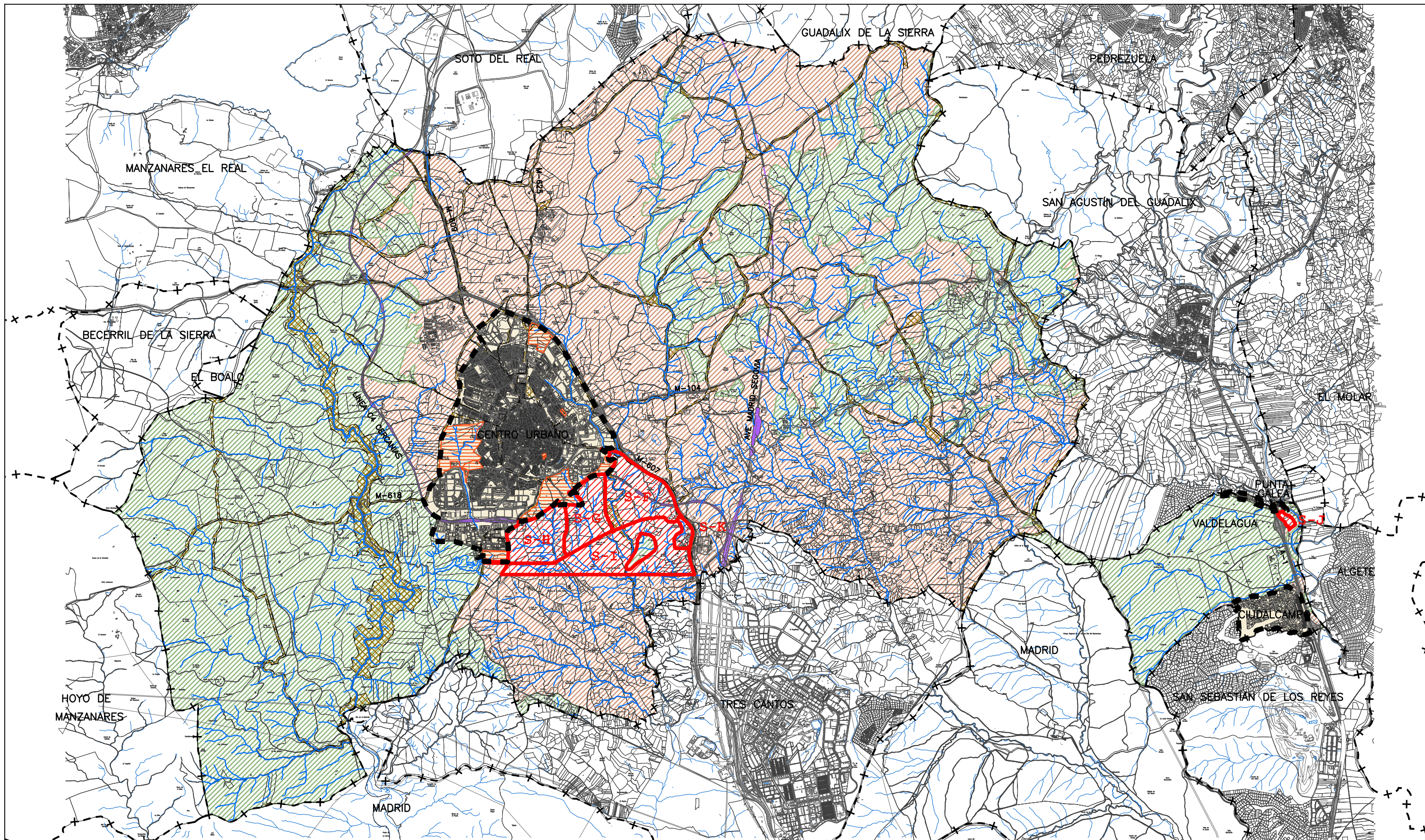
PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -

PLANO: **ALT2** | HOJA: **3** | ALTERNATIVA 2. CRECIMIENTO ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS NE. DETALLE S/ ORTOFOTO



ESCALA:
1/20.000





DELIMITACIONES

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---
SUELO URBANO CONSOLIDADO	[Solid black pattern]
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	[Diagonal orange pattern]
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	[Diagonal red pattern]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	[Diagonal green pattern]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	[Diagonal brown pattern]

REDES SUPRAMUNICIPALES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	[Grey road symbol]
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVIA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	[Purple train symbol]
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	[Yellow fence symbol]

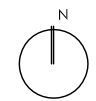
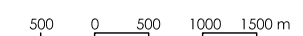


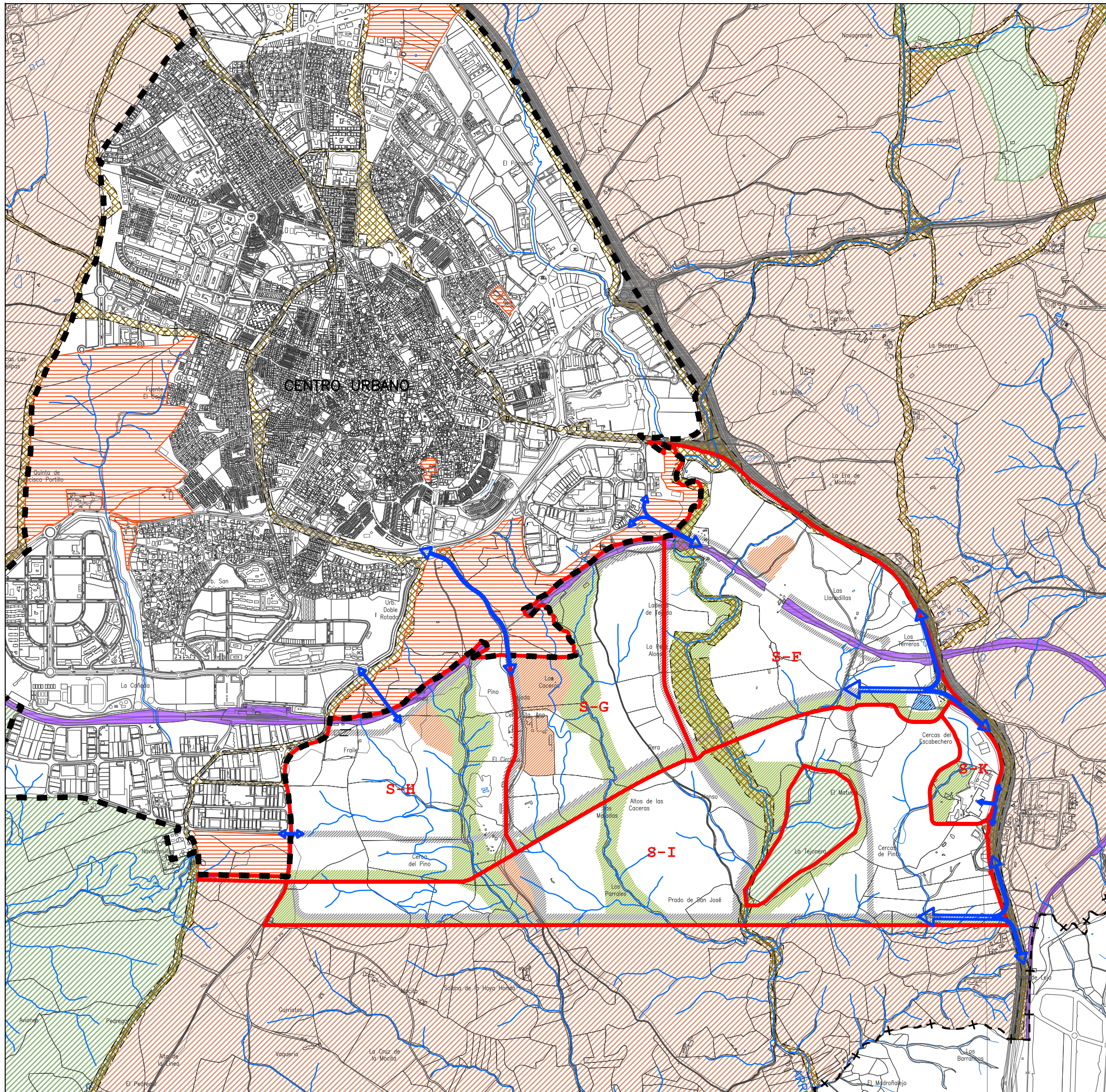
**PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -**

PLANO: **ALT3** | HOJA: **1** | ALTERNATIVA 3. CRECIMIENTO
ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS SURESTE

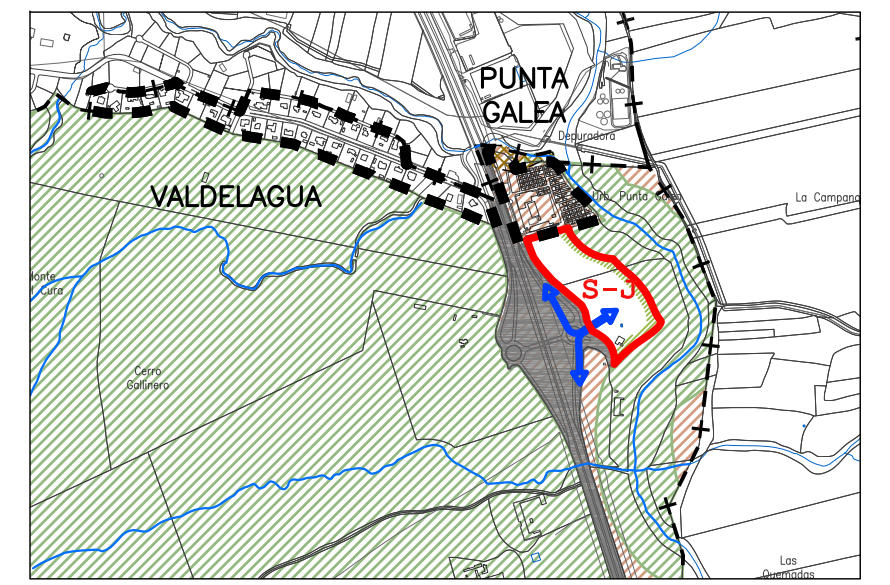


ESCALA:
1/70.000





DELIMITACIONES	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---
SUELO URBANO CONSOLIDADO	▬▬▬▬▬▬
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	▬▬▬▬▬▬
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	▬▬▬▬▬▬
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	▨▨▨▨▨▨
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	▨▨▨▨▨▨
REDES SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	▬▬▬▬▬▬
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVÍA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	▬▬▬▬▬▬
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	▬▬▬▬▬▬
REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	▨▨▨▨▨▨
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	▨▨▨▨▨▨
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES VIARIAS	▨▨▨▨▨▨
INFRAESTRUCTURAS (EXCEPTO VIARIO) Y SERVICIOS URBANOS	▨▨▨▨▨▨
ACCESOS AL SECTOR	↔

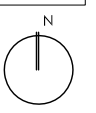
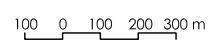


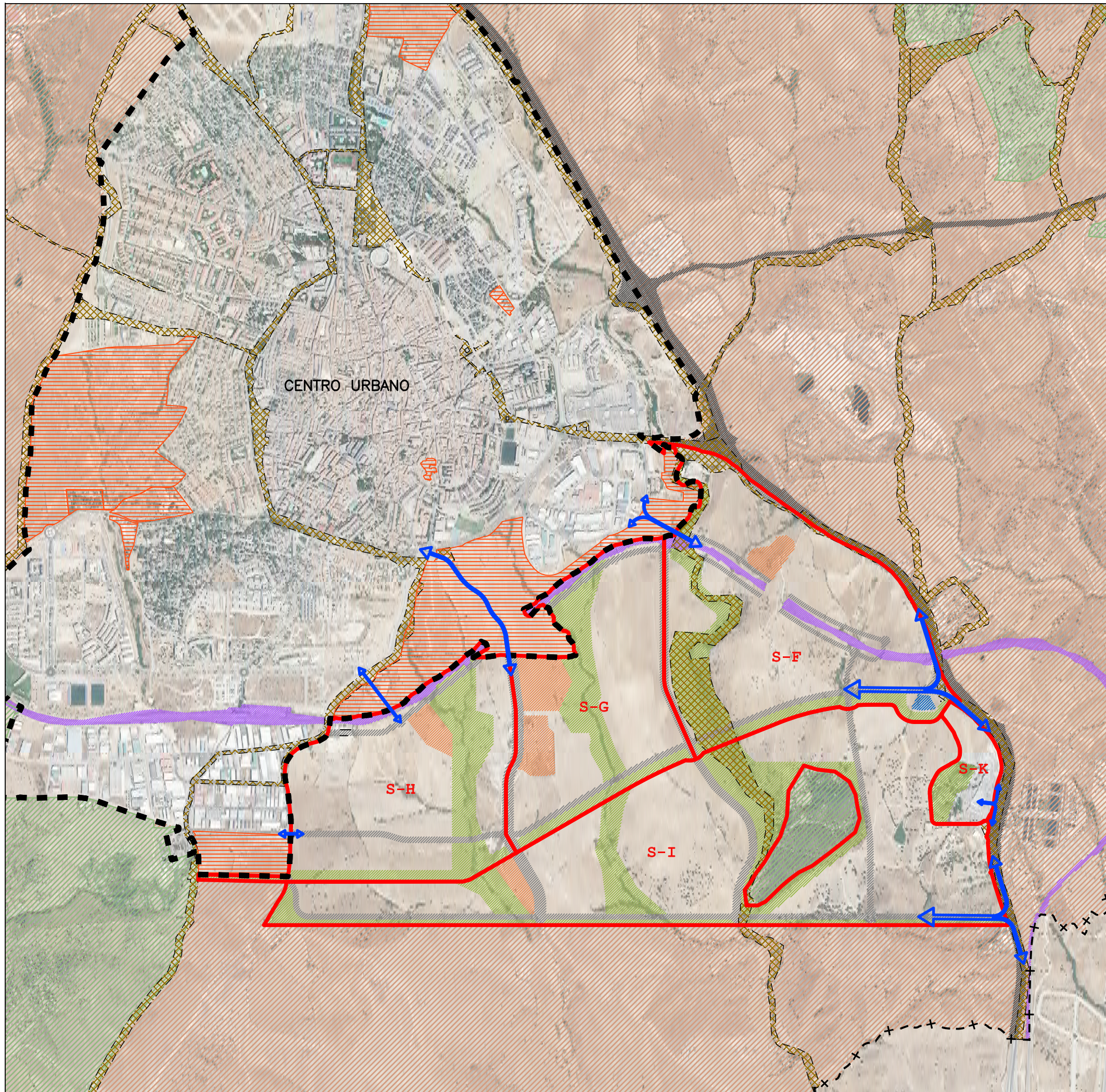
PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -

PLANO: **ALT3** | HOJA: **2** | ALTERNATIVA 3. CRECIMIENTO ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS SURESTE. DETALLE

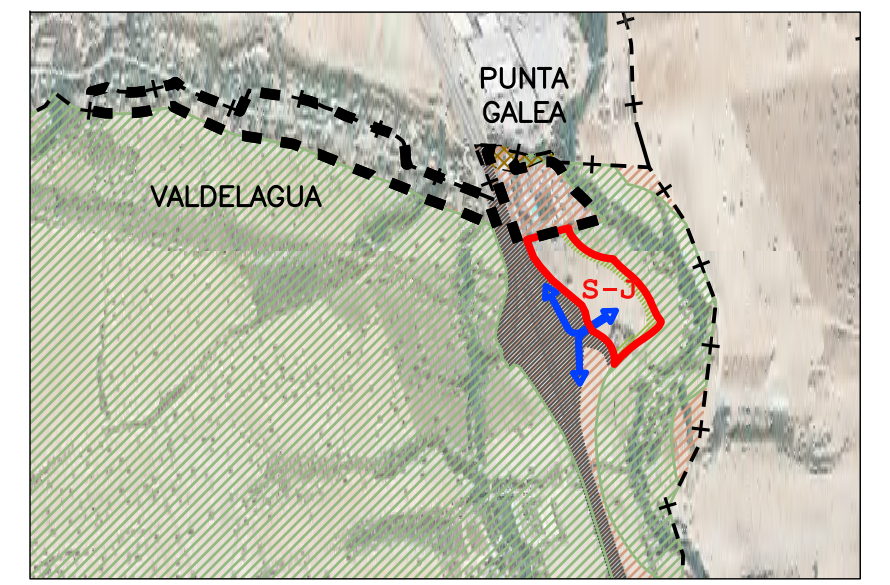


ESCALA:
1/20.000





DELIMITACIONES	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	- - + - - + - -
SUELO URBANO CONSOLIDADO	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
REDES SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVIA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬
REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES VIARIAS	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
INFRAESTRUCTURAS (EXCEPTO VIARIO) Y SERVICIOS URBANOS	▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨
ACCESOS AL SECTOR	↔

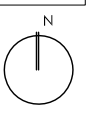
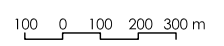


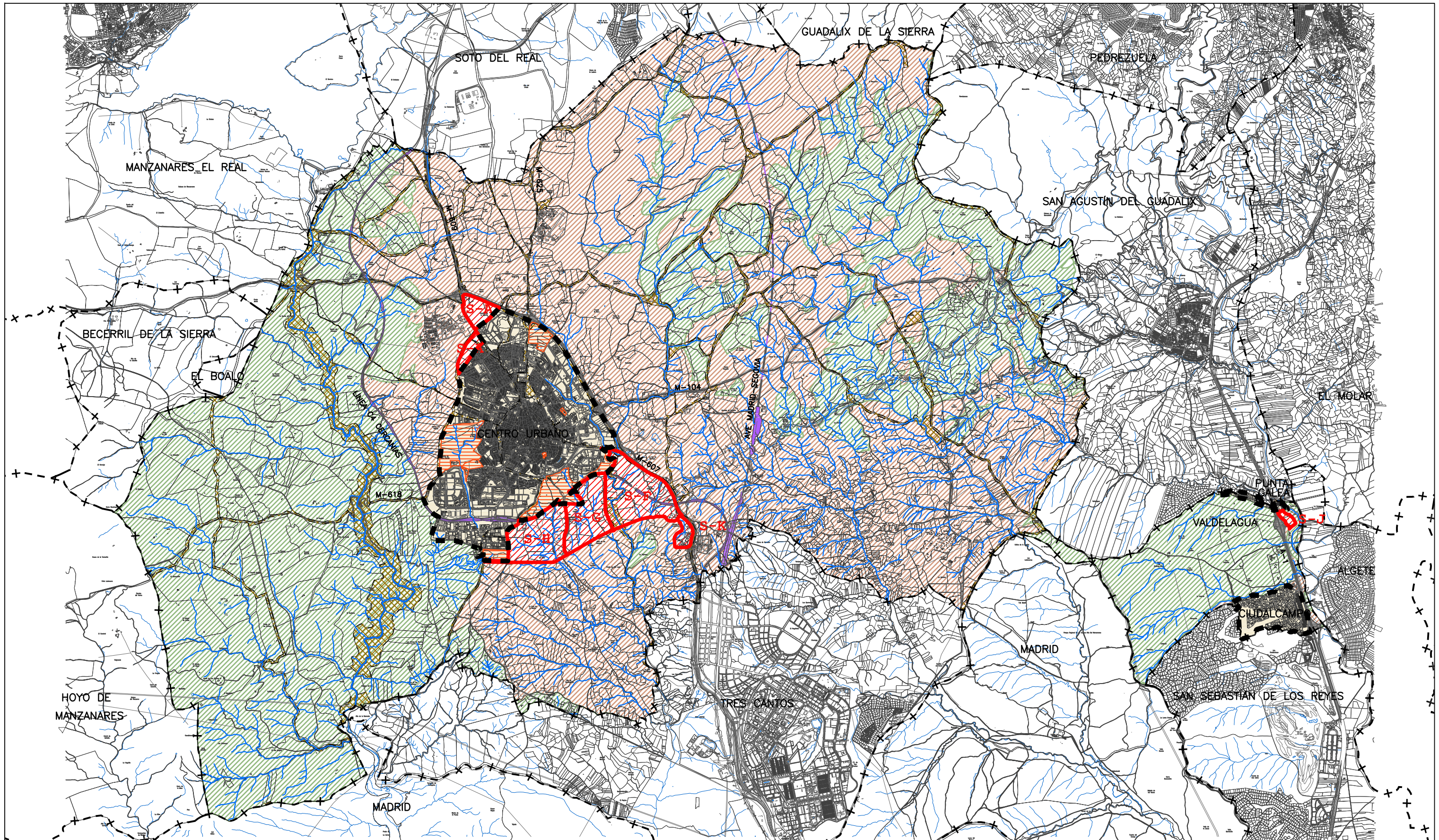
PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -

PLANO: **ALT3** | HOJA: **3** | ALTERNATIVA 3. CRECIMIENTO ACTIVIDADES TECNOLÓGICAS SE. DETALLE S/ ORTOFOTO



ESCALA:
1/20.000





DELIMITACIONES

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	-- + -- + --
SUELO URBANO CONSOLIDADO	▬▬▬▬▬▬
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	▬▬▬▬▬▬
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	▬▬▬▬▬▬
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	▬▬▬▬▬▬
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	▬▬▬▬▬▬

REDES SUPRAMUNICIPALES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVIA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	

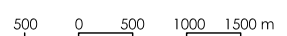


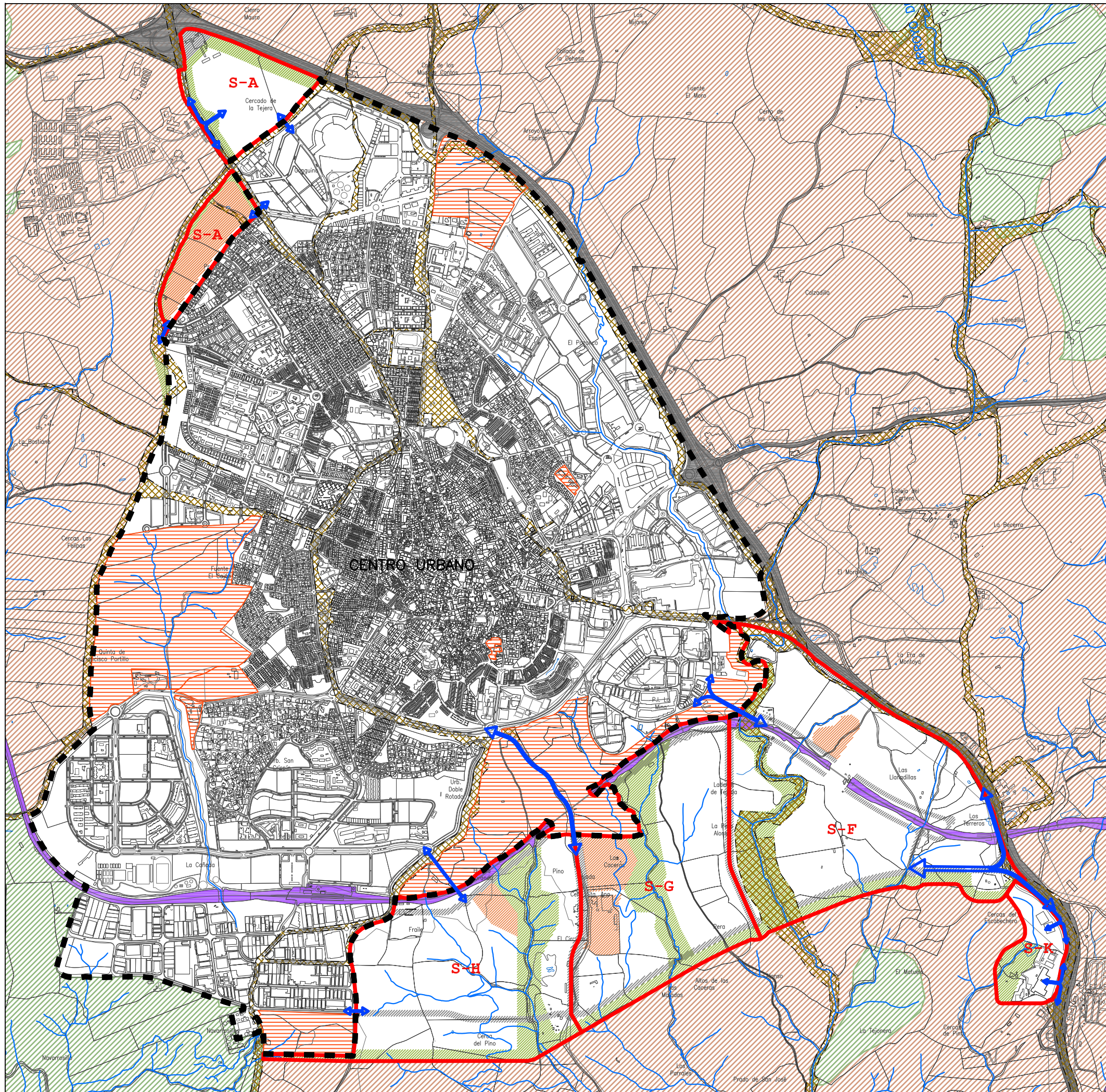
**PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -**

PLANO: **ALT4** | HOJA: **1** | ALTERNATIVA 4. CRECIMIENTO REDUCIDO
ACT. TECN. SE. TÉRMINO MUNICIPAL

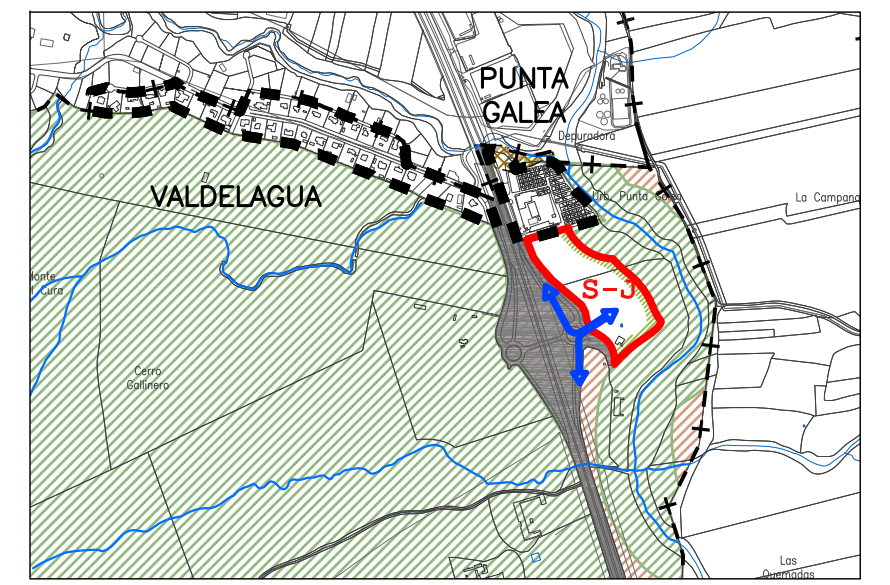



ESCALA:
1/70.000







DELIMITACIONES	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	- - + - - + -
SUELO URBANO CONSOLIDADO	[Pattern: Black dashed line]
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	[Pattern: Orange diagonal lines]
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	[Pattern: Red diagonal lines]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	[Pattern: Green diagonal lines]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	[Pattern: Brown diagonal lines]
REDES SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	[Pattern: Grey solid line]
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVIA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	[Pattern: Purple solid line]
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	[Pattern: Yellow dashed line]
REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	[Pattern: Green solid fill]
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	[Pattern: Orange solid fill]
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES VIARIAS	[Pattern: Grey solid fill]
INFRAESTRUCTURAS (EXCEPTO VIARIO) Y SERVICIOS URBANOS	[Pattern: Blue solid fill]
ACCESOS AL SECTOR	[Symbol: Blue double-headed arrow]

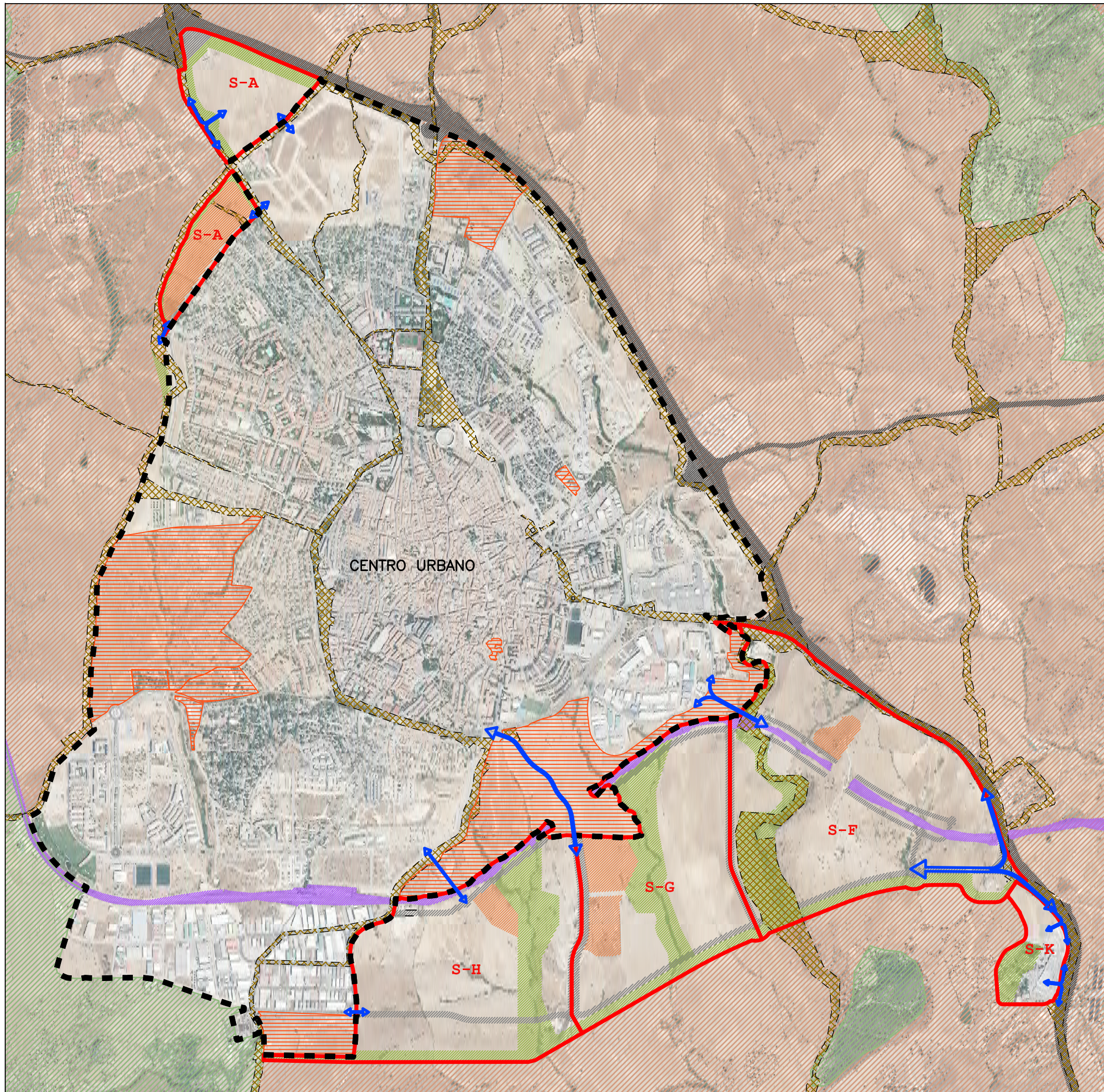



PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
 - MADRID -

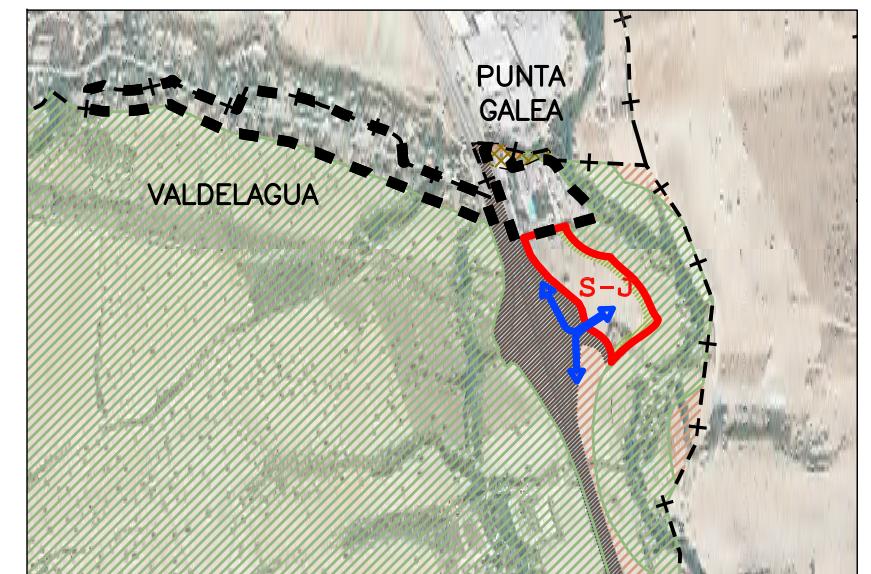
PLANO: **ALT4** | HOJA: **2** | ALTERNATIVA 4. CRECIMIENTO REDUCIDO
 ACT. TECN. SE. PLANO DETALLE


 ESCALA: **1/20.000**





DELIMITACIONES	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	- - + - - + - -
SUELO URBANO CONSOLIDADO	[Pattern: Black dashed line]
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	[Pattern: Orange horizontal lines]
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	[Pattern: Red horizontal line]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	[Pattern: Green diagonal lines]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	[Pattern: Orange diagonal lines]
REDES SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	[Pattern: Grey solid line]
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVÍA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	[Pattern: Purple solid line]
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	[Pattern: Yellow cross-hatch]
REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	[Pattern: Green horizontal lines]
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	[Pattern: Orange horizontal lines]
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES VIARIAS	[Pattern: Grey horizontal lines]
INFRAESTRUCTURAS (EXCEPTO VIARIO) Y SERVICIOS URBANOS	[Pattern: Blue horizontal lines]
ACCESOS AL SECTOR	[Symbol: Blue double-headed arrow]

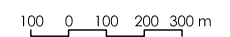


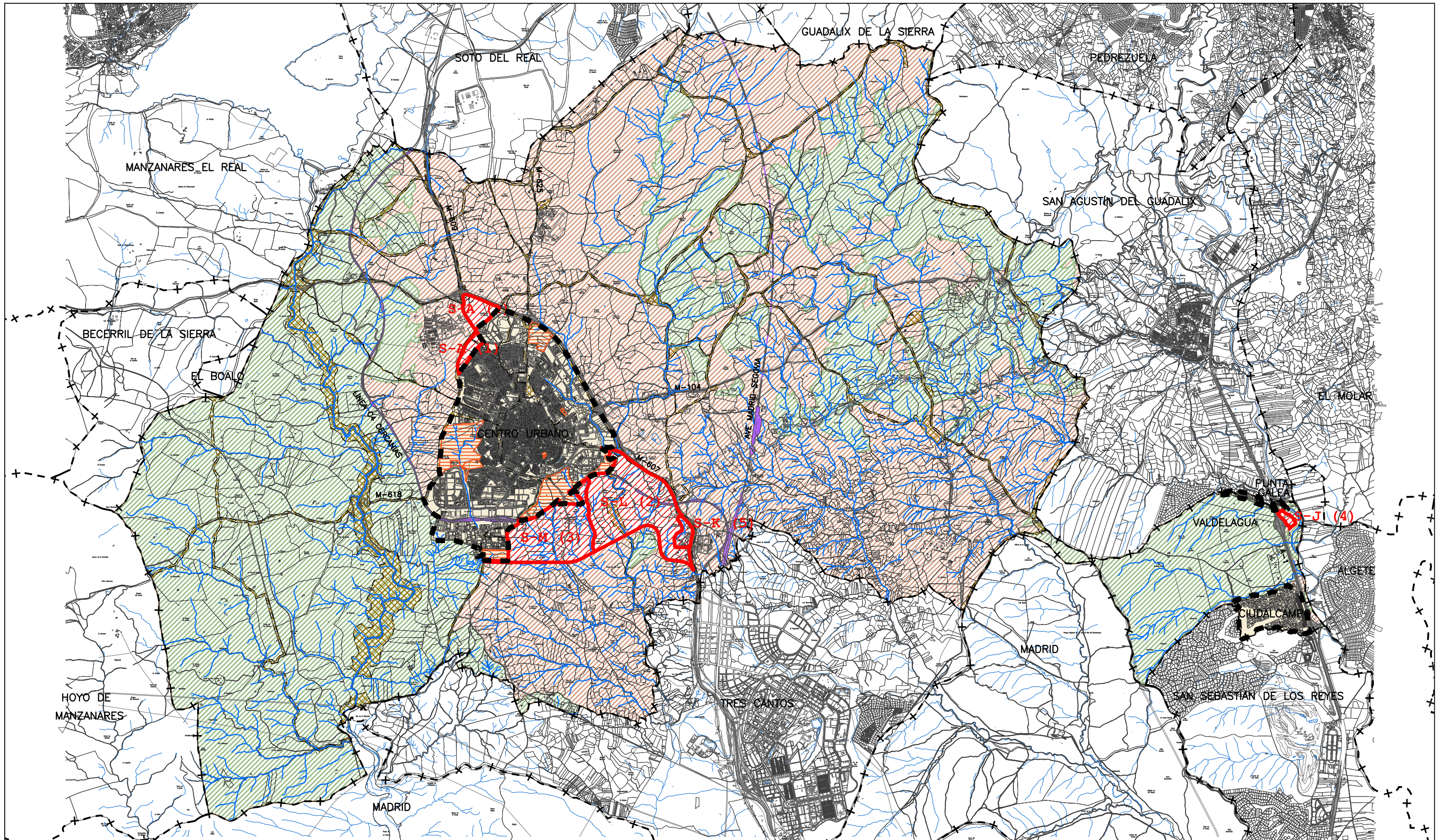
PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -

PLANO: **ALT4** | HOJA: **3** | ALTERNATIVA 4. CRECIMIENTO REDUCIDO
ACT. TECN. SE. DETALLE SOBRE ORTOFOTO



ESCALA:
1/20.000





DELIMITACIONES

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---
SUELO URBANO CONSOLIDADO	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	

REDES SUPRAMUNICIPALES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVIA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	



**PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
- MADRID -**

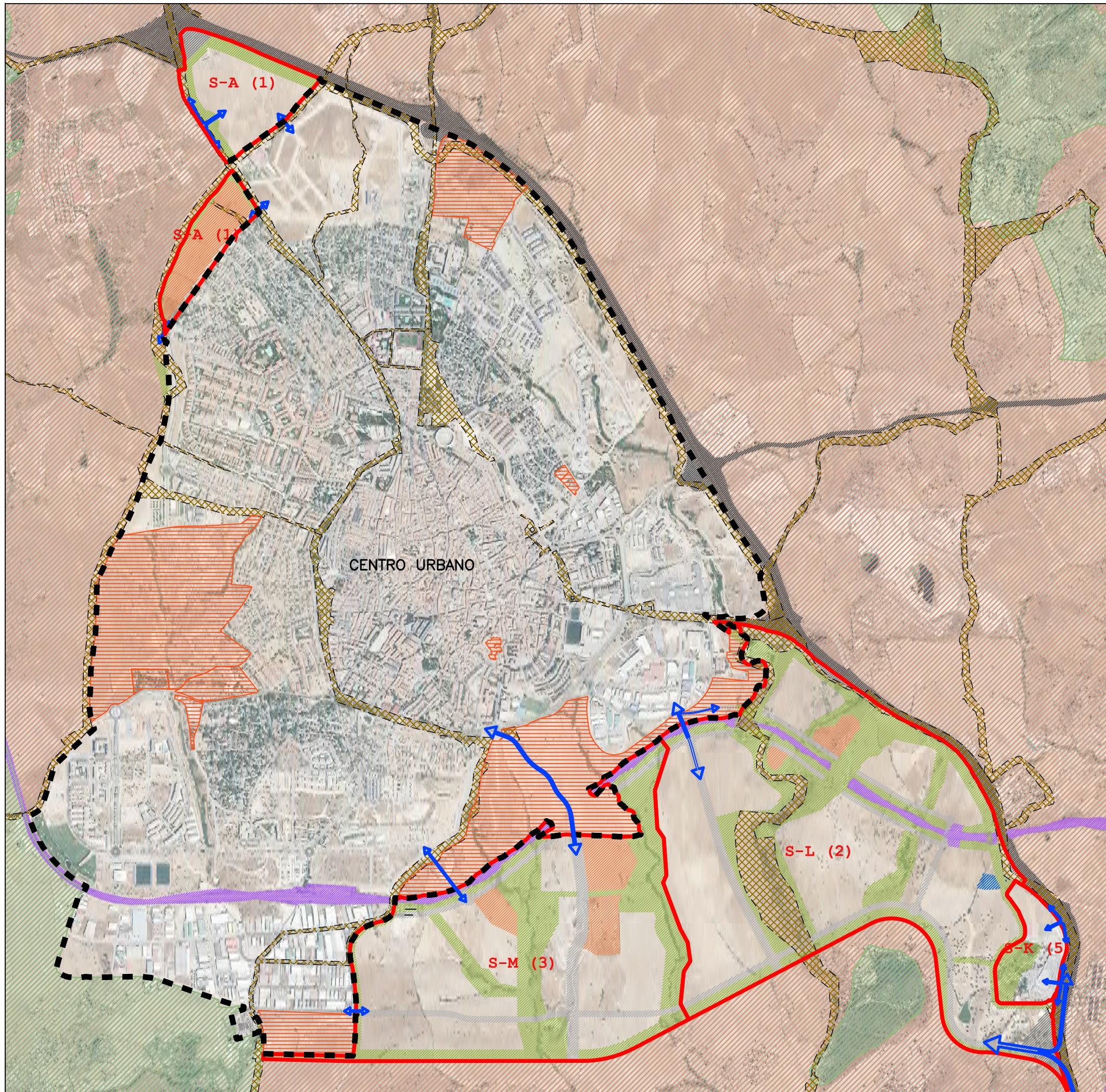
PLANO: **ALT5** | HOJA: **1** | **ALTERNATIVA 5 (SELECCIONADA)**
PLANO DEL TÉRMINO MUNICIPAL



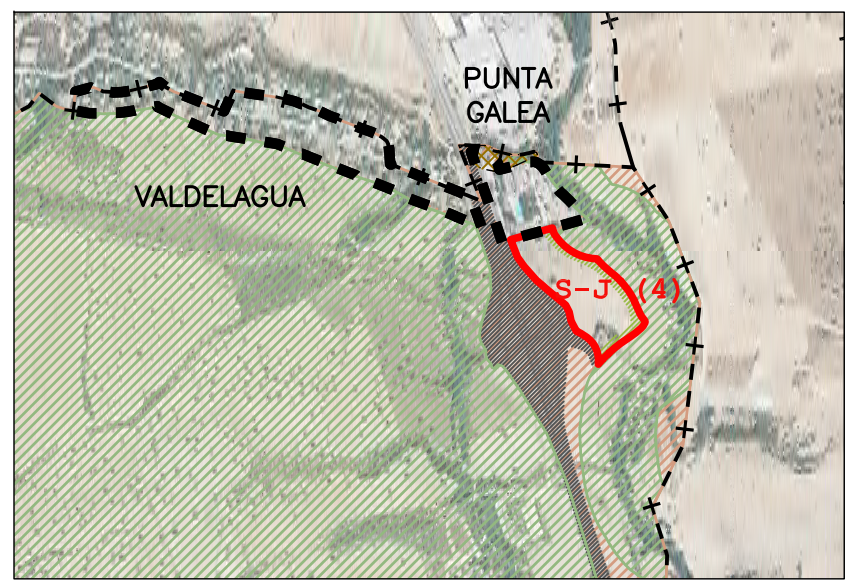
ESCALA:
1/70.000


500 0 500 1000 1500 m






DELIMITACIONES	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	- - + - - + -
SUELO URBANO CONSOLIDADO	[Pattern: Black dashed line]
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AA: ÁMBITO ACTUACIÓN) Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	[Pattern: Red horizontal lines]
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S: SECTOR)	[Pattern: Red outline]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	[Pattern: Green diagonal lines]
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO	[Pattern: Orange diagonal lines]
REDES SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANO, URBANIZABLE O NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA VÍARIA (DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y OTRAS RESERVAS DE SUELO) (A-1, M-607, M-609, M-104, M-618, M-625)	[Pattern: Grey road lines]
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO (DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL) (LÍNEA AVE MADRID-SEGOVIA) (LÍNEA C4 DE CERCANÍAS)	[Pattern: Purple wavy lines]
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LAS VÍAS PECUARIAS SE CLASIFICAN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (LEY 3/95 Y 8/98 DE VÍAS PECUARIAS)	[Pattern: Yellow cross-hatch]
REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	
EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	[Pattern: Green diagonal lines]
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	[Pattern: Orange horizontal lines]
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES VIARIAS	[Pattern: Grey diagonal lines]
INFRAESTRUCTURAS (EXCEPTO VIARIO) Y SERVICIOS URBANOS	[Pattern: Blue diagonal lines]
ACCESOS AL SECTOR	[Symbol: Blue double-headed arrow]




PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO
 - MADRID -

PLANO: ALT5	HOJA: 3	ALTERNATIVA 5 (SELECCIONADA) PLANO DETALLE SOBRE ORTOFOTO
--------------------	----------------	---


 ESCALA: 1/20.000

