

PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO



VOLUMEN 1. DOCUMENTO URBANÍSTICO DOCUMENTO VI. RESUMEN EJECUTIVO

JULIO DE 2024



EQUIPO REDACTOR: GPA S.L.



ÍNDICE

- A. MEMORIA
- B. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS
- C. PLANOS DE ÁMBITOS CON MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

ÍNDICE MEMORIA

1.	OBJETO Y CONTENIDO.....	4
2.	ÁMBITOS CON CAMBIO DE ORDENACIÓN	4
2.1.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	4
	Ámbito: Sector 1 “La Tejera”	4
	Ámbito: Sector 2 “Arroyo Tejada”.....	5
	Ámbito: Sector 3 “Arroyo Canaleja”.....	7
	Ámbito: Sector 4 “El Casetón”	9
	Ámbito: Sector 5 “Ciudad del Automóvil”.....	10
	Cuadro resumen de parámetros del suelo urbanizable sectorizado:	11
2.2.	SUELO URBANO.....	11
2.2.1.	Ámbitos de suelo urbano no consolidado.....	11
2.2.2.	El Centro Histórico. Áreas de Regeneración Urbana.....	12
2.2.3.	Áreas de renovación y cambio de uso.....	15
2.2.4.	Suelo urbano consolidado no incluido en ámbitos de planeamiento o gestión.	16
2.3.	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	17
2.3.1.	Actuaciones de protección ambiental.....	17
2.3.2.	Cambios de categorías de suelo no urbanizable de protección.....	18
3.	OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.....	18
3.1.	CONSIDERACIÓN PREVIA.....	19
3.2.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON EL MODELO URBANO:.....	19
3.3.	OBJETIVOS PARTICULARES:	22
3.4.	EN RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE:	24
3.5.	EN RELACIÓN CON EL CASO ANTIGUO:.....	24
3.6.	OTROS OBJETIVOS:.....	25
4.	SUSPENSIÓN DE LOS USOS DEL SUELO CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DEL AVANCE	26

1. OBJETO Y CONTENIDO

El Art. 56 bis de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, determina lo siguiente:

“En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.”

El presente Resumen incluye todos los ámbitos objeto de nueva ordenación respecto de la establecida por el PGOU vigente. Estos suelos se dividen, para mayor claridad, en función de su clasificación, esto es en suelos urbanos, urbanizables sectorizados y no urbanizables de protección.

2. ÁMBITOS CON CAMBIO DE ORDENACIÓN

2.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Ámbito: Sector 1 “La Tejera”

Superficie aproximada: 421.962 m².

Uso global: residencial.

Situación actual:

Su delimitación coincide con la establecida por el PGOU2002 para el área de suelo urbanizable no programado “La Tejera”, que no ha sido desarrollado. El uso principal es el terciario y los usos prohibidos usos prohibidos el comercial de más de 500 m², el industrial y el de vivienda.

Descripción de la propuesta:

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.

Objetivos:

- 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.

Parámetros:

- Uso global del sector: residencial unifamiliar libre.
- Edificabilidad bruta: $0,17 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2$
- 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.

Ámbito: Sector 2 “Arroyo Tejada”.

Superficie aproximada: 2.437.934 m².

Uso global: tecnológico.

Situación actual:

De acuerdo con el PGOU vigente, los suelos correspondientes a este sector están clasificados mayoritariamente como suelo no urbanizable N1 “de orientación ganadera”, de acuerdo con el PGOU1987, ya que en el acuerdo de aprobación definitiva del vigente PGOU2002 se procedió a la suspensión de esta clase y categoría de suelo. En menor medida ocupan suelos correspondientes a cauces, vías pecuarias y de valor ecológico, según clasificación del PGOU 2002.

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.

Descripción de la propuesta:

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.

Objetivos:

- 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.

Parámetros:

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

Ámbito: Sector 3 “Arroyo Canaleja”.

Superficie aproximada: $1.721.040 \text{ m}^2$.

Uso global: tecnológico.

Situación actual:

De acuerdo con el PGOU vigente, los suelos correspondientes a este sector están clasificados mayoritariamente como suelo no urbanizable N1 “de orientación ganadera”,

de acuerdo con el PGOU1987, ya que en el acuerdo de aprobación definitiva del vigente PGOU2002 se procedió a la suspensión de esta clase y categoría de suelo.

Descripción de la propuesta:

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.

Objetivos:

- 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.
- 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.

Parámetros:

- Uso global del sector: tecnológico.
- Usos pormenorizados: logístico, terciario y dotacional.
- Edificabilidad bruta: $0,37 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2$

Ámbito: Sector 4 “El Casetón”.

Superficie aproximada: 53.360 m^2 .

Uso global: terciario-dotacional.

Situación actual:

Suelos ubicados al este de la autopista A-1, clasificados actualmente como suelo no urbanizable protegido en categoría P6 “protección de ribera y ecológica” si bien solo la zona correspondiente al cauce y zona de influencia del río están protegidos por legislación sectorial, dentro del Plan de Gestión de la Cuenca del río Guadalix (ZEC), sin zonificación.

Descripción de la propuesta:

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 libres 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.

Objetivos:

- 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.

Parámetros:

- Uso global del sector: terciario-dotacional.
- Edificabilidad bruta: 0,30 m²e/m²

Ámbito: Sector 5 “Ciudad del Automóvil”.

Superficie aproximada: 146.361 m².

Uso global: terciario-dotacional.

Situación actual:

Estos suelos se corresponden con las áreas N3a y N3c de suelo no urbanizable del PGOU2002, aplazadas y que, por tanto, se rigen por las determinaciones del planeamiento anterior de 1987. Su actual configuración y superficie edificable, 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

Descripción de la propuesta:

Se propone un ámbito que por una parte englobe las actuaciones llevadas y a cabo y en curso, definiendo un régimen normativo coherente, y por otra, posibilitar su ampliación incluyendo suelos colindantes, de forma que pueda ordenarse en conjunto con las redes públicas necesarias. Dado el grado de consolidación que posee, se analizará en siguiente fase del PG, si debe tener alguna singularidad respecto del resto de sectores.

Objetivos:

- 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.

Parámetros:

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

Cuadro resumen 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 (m2)	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.

2.2. SUELO URBANO

2.2.1. Ámbitos de suelo urbano no consolidado

Se trata de 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 en 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 siguiente fase del PG se definirán sus determinaciones generales (uso global, redes públicas generales, aprovechamiento, etc.). Asimismo, se analizará la oportunidad de establecer, para alguno de estos suelos, la ordenación pormenorizada.

2.2.2. El Centro Histórico. Áreas de Regeneración Urbana

El Centro 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.

Objetivos en el Centro Histórico:

- 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 privados 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 el 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.

Áreas de Regeneración Urbana:

Respecto de la regeneración urbana, se han delimitado trece zonas preferentes de regeneración urbana de diferentes dimensiones, repartidas lo más uniformemente posible por todo el casco histórico (ver plano específico nº O.3.3), 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:

Actuaciones de regeneración urbana (ARUs)		
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

Características y objetivos de las Áreas de Regeneración Urbana:

- 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.

2.2.3. Áreas de renovación y cambio de uso.

Encontramos en Colmenar varias zonas principalmente industriales, algunas de ellas colindantes y otras inmersas en tramas residenciales, de diferente entidad y sobre las que se proponen acciones encaminadas a su renovación y cambio de uso, de forma que se mejore la trama urbana en lo referente a su escena, a la compatibilidad de usos y mejorando los viales, los espacios peatonales y los espacios libres, cuyas determinaciones serán definidas en fase posterior del PG. Se delimitan en el plano de ordenación O.3.2. (hojas 1 a 22).

2.2.3.1. Polígono La Mina.

Ubicación: Avenida la Mina, Avenida Pradillo, Calle Menor y Calle Prado de las Banderillas.

Superficie aproximada: 243.540 m²

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. Por último, establecer medidas para conectar, en la medida de lo posible, el polígono con los nuevos desarrollos.

2.2.3.2. Polígono Industrial Agropecuario.

Ubicación: Calle de los Ganaderos, Calle de Jorge Juan y Avenida San Agustín de Guadalix.

Superficie aproximada: 54.811 m²

Considerando su 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. La densidad planteada inicialmente (a concretar en próximas fases del PG) es la del área homogénea a la que pertenecen los suelos (aproximadamente 20 viv/ha).

2.2.3.3. Naves Prado Tito (API-66)

Ubicación: calle Prado Tito (API-66).

Superficie aproximada: 3.203 m².

Se propone una actuación de cambio de uso industrial a residencial, con posibilidad de usos compatibles, con densidad y tipología similar a la de las parcelas colindantes.

2.2.3.4. Naves ámbito AO-7

Ubicación: Avenida de la Libertad (AO7).

Superficie aproximada: 3.175 m².

Se plantea una actuación de cambio de uso de industrial a residencial, con posibilidad de usos compatibles y con densidad y tipología similares a las de la manzana a la que pertenece la parcela.

2.2.3.5. Parcela calle Cerro de San Pedro cv calle de los Ganaderos

Ubicación:

Superficie aproximada: 572 m²

Se propone una actuación de cambio de uso dotacional privado a residencial, con densidad y tipología similar a la de las parcelas próximas.

2.2.3.6. Plaza de toros

Ubicación:

Superficie aproximada: 30.426 m²

Se propone que junto con el uso dotacional puedan convivir otros usos, principalmente terciarios.

Resumen parámetros de áreas de renovación y cambio de uso:

DENOMINACIÓN (UBICACIÓN)	SUPERFICIE (m ²)	USO ACTUAL	USOS PROPUESTOS	Nº APROX VIVIENDAS
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/RESIDENCIAL	16
PARCELA C/ DE LOS GANADEROS	572	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	3
PLAZA DE TOROS	30.426	DOTACIONAL	DOTACIONAL/TC	0
				144

2.2.4. Suelo urbano consolidado no incluido en ámbitos de planeamiento o gestión.

En el conjunto del suelo urbano consolidado, se han modificado algunas determinaciones, de escasa entidad, encaminadas principalmente a ajustar la realidad física a la ordenación urbanística. Estos ajustes se han reflejado en la serie de planos O.3.2. (hojas 1 a 22). 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.

2.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

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.

2.3.1. Actuaciones de protección ambiental

Dehesa municipal Navalvillar.

Está 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 el plano O.1 Clasificación del Suelo, 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 Navalhija y del Horcajo.

Actividades situadas al oeste de la M-607.

Existen una serie de actividades que por su ubicación suponen un impacto visual desde la M-607 y frente al núcleo urbano. Concretamente se trata de una actividad extractiva, una planta de hormigones, una planta de aglomerado y una fábrica de tubos y prefabricados de hormigón. 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.

Urbanizaciones irregulares.

Urbanizaciones como

2.3.2. Cambios de categorías de suelo no urbanizable de protección.

El PG mantiene básicamente las distintas categorías de suelo no urbanizable de protección establecidas por el vigente PGOU2002, a excepción de el establecimiento de una nueva categoría que sustituye a la denominada “Suelos de orientación ganadera” del Plan General de 1987. El PG establece para estos suelos la clase y categoría de “suelo no urbanizable de protección en razón de su consideración como recurso natural”, siendo más acorde con la naturaleza de estos suelos y con la normativa urbanística y ambiental vigente. Son suelos que cuentan con ciertos valores paisajísticos y forestales y que 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 5.078 ha (28% del T.M.) como suelo no urbanizable de protección por su valor como recurso natural, que se reflejan en el plano O.1 Clasificación del Suelo.

3. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL

3.1. CONSIDERACIÓN PREVIA.

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. Por ello se han delimitado los siguientes ámbitos como “suelos en tramitación”, que podrán continuar con su desarrollo en base al PGOU2002. Son los siguientes:

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

3.2. OBJETIVOS 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”. No obstante, se modifican algunas de las determinaciones de dichos ámbitos, de forma que se ajuste su ordenación a las de los nuevos desarrollos, especialmente en el caso del SUP-10 y el SNUP-3 que son colindantes con el suelo urbanizable sectorizado. 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.

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 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, 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 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.

3.3. OBJETIVOS PARTICULARES:

- i) Instalaciones medio rural:
 - 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 “Navalmelendro” 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.
 - 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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 casos, 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.
- m) 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 ligado a la urbanización Punta Galea, al oeste de la autopista A-1 y a 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, 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 los problemas estructurales en esta parte del municipio, podría aprovechar las sinergias derivadas de la actuación en Algete y actuar de forma complementaria.

3.4. EN RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE:

- n) 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 y al este de la misma.
- o) 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.

3.5. EN RELACIÓN CON EL CASO ANTIGUO:

- p) 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.
- q) 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.

r) 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.

s) 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.

3.6. OTROS OBJETIVOS:

t) 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.

u) 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.

v) 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.

x) 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.

y) 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.

z) 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.

4. SUSPENSIÓN DE LOS USOS DEL SUELO CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DEL AVANCE

El artículo 70.4 de la Ley 9/2001 establece lo siguiente:

“A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso

en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportará dicha suspensión. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.”

En este caso y, al ser uno de los objetivos del Plan general la continuidad del desarrollo del PGOU vigente en la medida de lo posible, no se procederá a la suspensión de los actos de uso del suelo, edificación y actividades, hasta la aprobación inicial.

Colmenar Viejo, julio de 2024

El equipo redactor:



Juan Guzmán Pastor

(En representación de GPA S.L.)

B. CUADROS RESUMEN DE PARÁMETROS

PG DE COLMENAR VIEJO. RESUMEN EJECUTIVO AVANCE

P.G.O.U.					
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Usos	Superficie (m2s)	% superficie	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano y urbanizable en tramitación	Consolidado		10.303.510		23.537
	Ambitos de dotación/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		332
		Activid. Económica	4.358.695		0
	Subtotal sectorizado		4.780.657		332
	No Sectorizado		0		
TOTAL URBANIZABLE			4.780.657	2,61%	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

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	TECNOLÓGICO	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

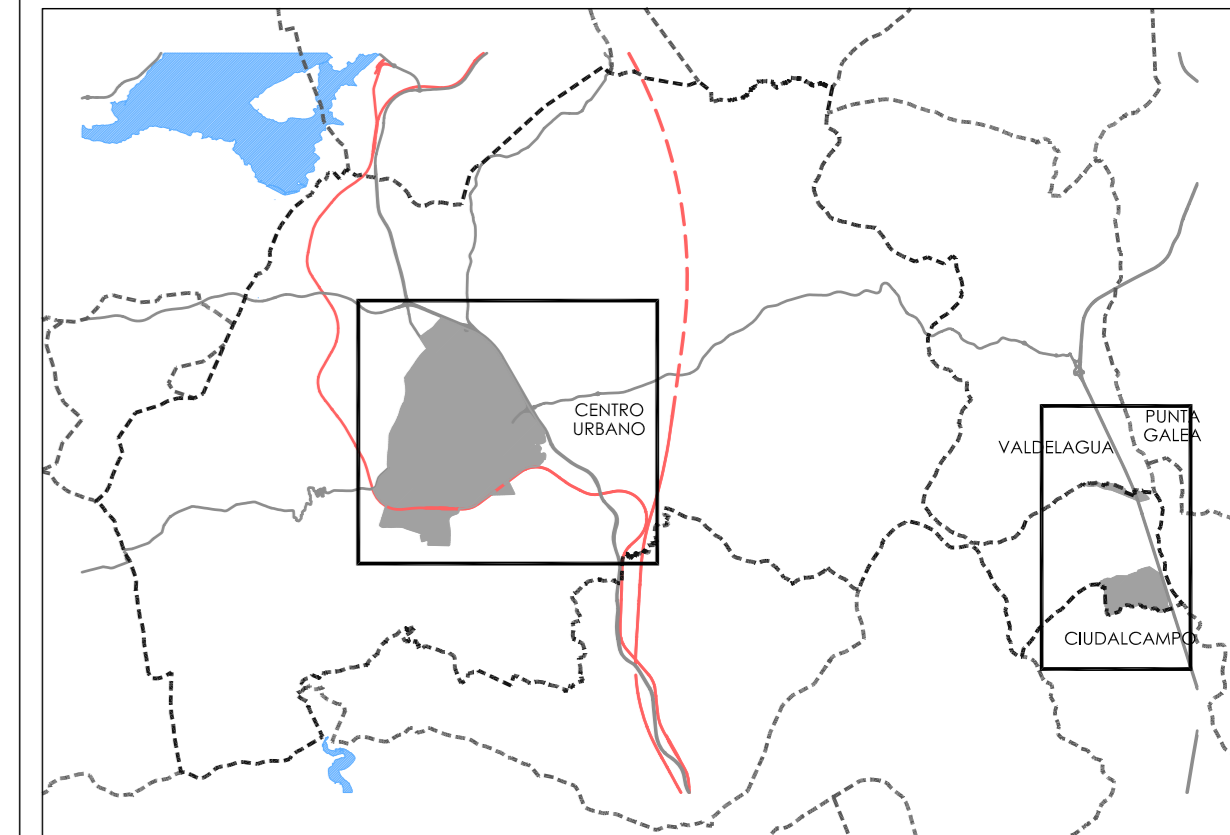
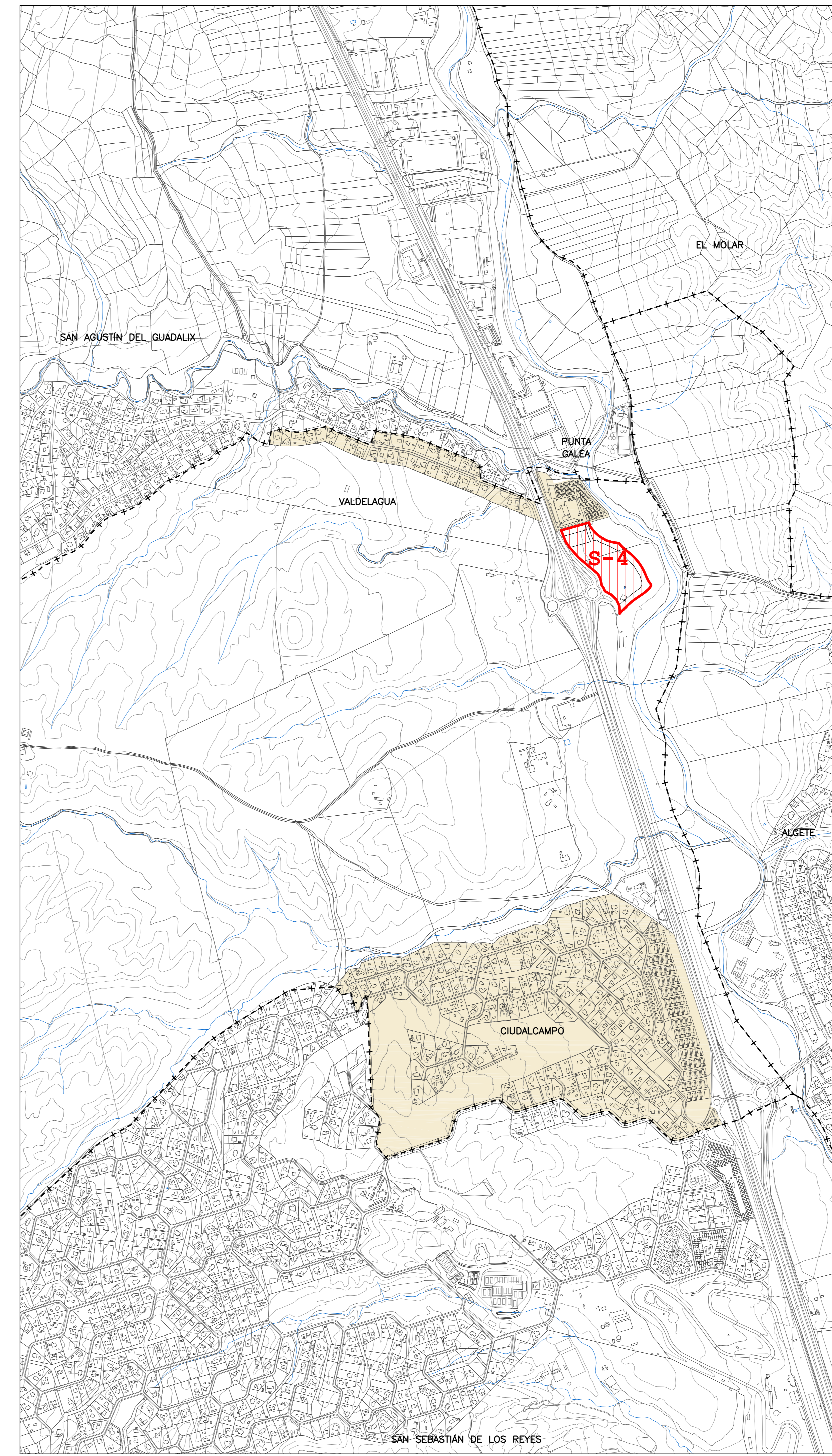
(**) Excluyendo el área dotacional


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
Ámbitos 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

C. PLANOS DE ÁMBITOS CON MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

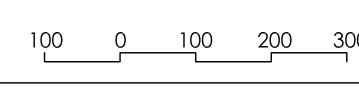
- E.1. PLANO GENERAL
- E.2. PLANO DEL NÚCLEO URBANO


DELIMITACIONES	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+
SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	
ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN	
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
1	LA TEJERA
2	ARROYO TEJADA
3	ARROYO CANALEJA
4	EL CASETÓN
5	CIUDAD DEL AUTOMÓVIL
ÁMBITOS SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	
SUP 5	LAS AMAPOLAS
SUP 9	LAVANDERAS
SUP 10	CASTILLEJOS
ARUNP 8	HUERTO MORANDO
OTROS ÁMBITOS DE SUELO URBANO	
PA 11/1	MOLINO
PA 11/2	MATADERO
UE 14/3	HUERTAS/ SANTA ANA
UE 16/1	PORTELLO
UE 16/2	GARDENIAS
UE 17/1	LA ELEVADORA





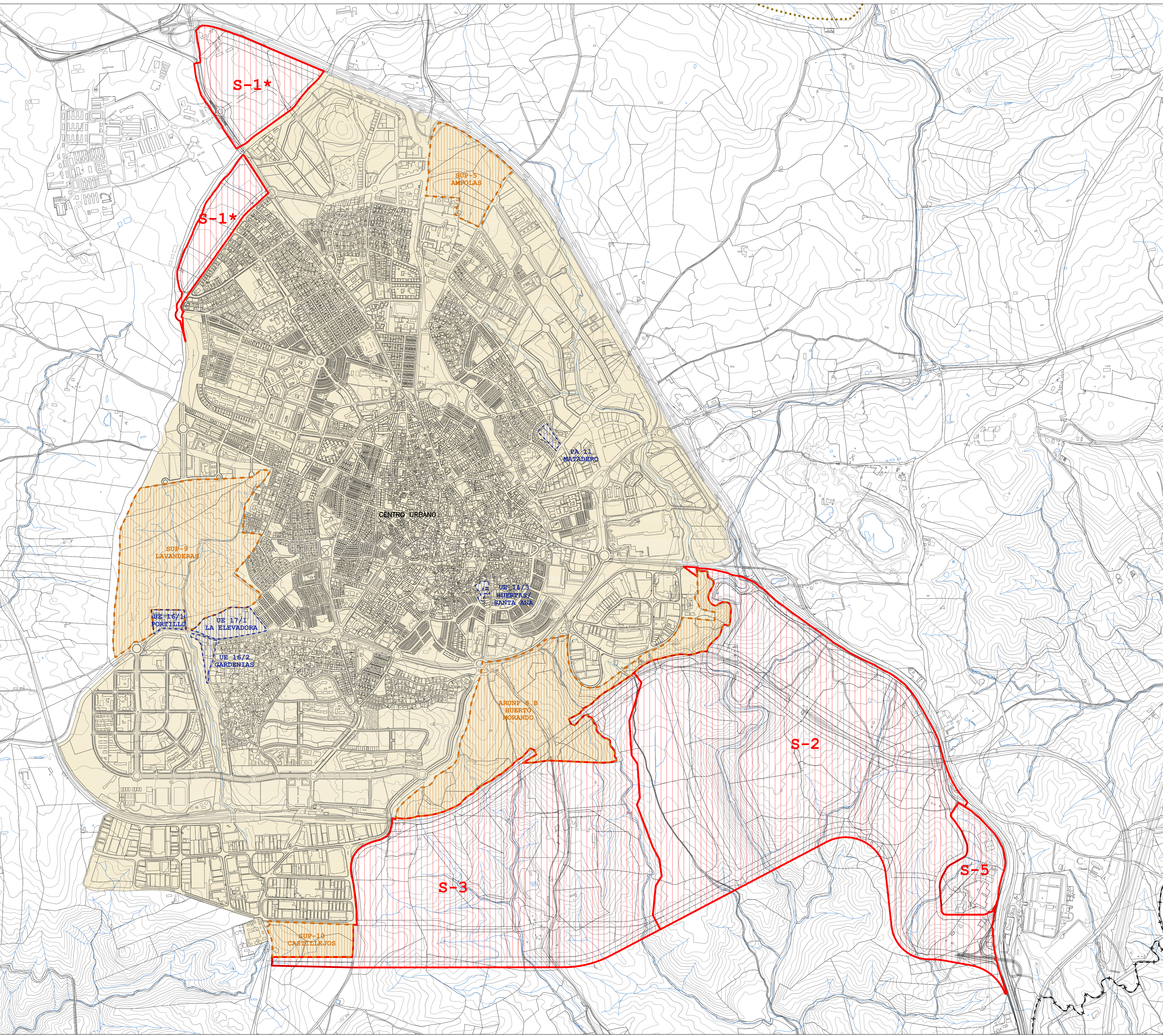
 **PLAN GENERAL DE COLMENAR VIEJO**
- MADRID -

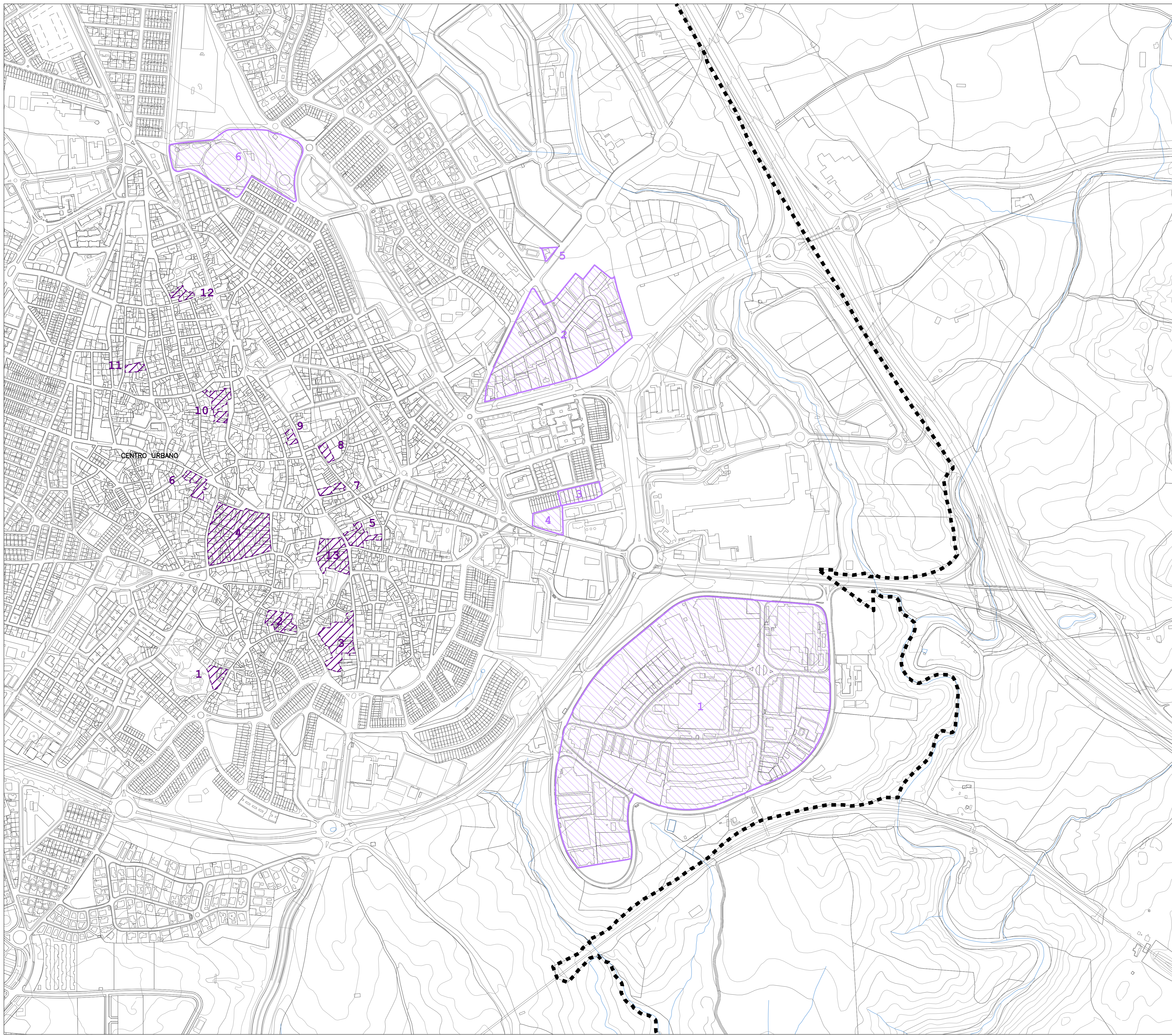
PLANO: E.1 HOJA: RESUMEN EJECUTIVO. ÁMBITOS CON MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

ESCALA: 1/10.000 

FECHA:  **JULIO 2024**

 **CPA** 

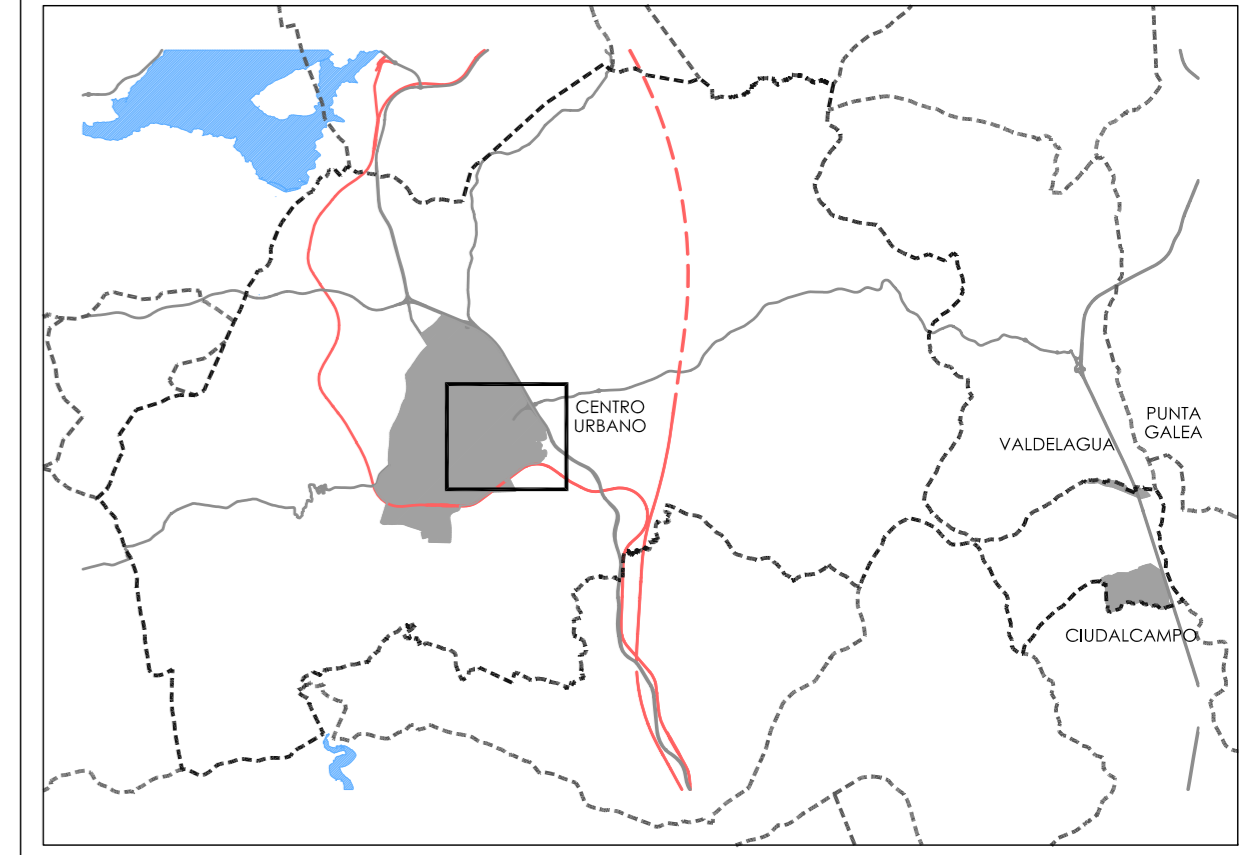





DELIMITACIONES
SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN

ÁREAS DE RENOVACIÓN Y CAMBIO DE USO	
1	POLÍGONO LA MINA
2	POLÍGONO INDUSTRIAL AGROPECUARIO (AE-33)
3	NAVES PRADO TITO
4	NAVES AO-7 AVENIDA DE LA LIBERTAD
5	PARCELA CALLE DE LOS GANADEROS
6	PLAZA DE TOROS


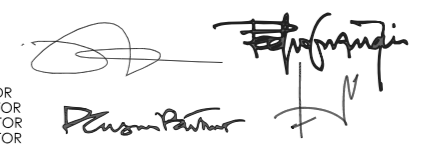
ÁREAS PARA ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA	
ARU 1	CALLE TINTES Nº 22-30
ARU 2	PLAZA DEL ZAMORANO
ARU 3	CALLE HUERTAS-CALLE SANTA ANA
ARU 4	PLAZA EULOGIO CARRASCO
ARU 5	CALLE HUERTAS-CALLE SOLEDAD
ARU 6	PLAZA MARINA
ARU 7	CALLE REAL-CALLE BOTEROS-CALLE RASTRO
ARU 8	CALLE SOCORRO-CALLE RASTRO
ARU 9	CALLE REAL Nº 27-31
ARU 10	CALLE CARRETAS
ARU 11	CALLE JULIÁN MANZANO Nº 8
ARU 12	PLAZA MOSQUILONA
ARU 13	PLAZA LUIS GUTIÉRREZ-CALLE IGLESIA



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

PLANO: **E.2** | HOJA: **RESUMEN EJECUTIVO. ÁMBITOS CON
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

ESCALA: **1/4.000** 

  FECHA: **JULIO 2024**