



BLOQUE I. MEMORIA INFORMATIVA

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 “ARROYO ESPINO” y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 “ADELFILLAS”

**Autor del Encargo: DIRECCIÓN GENERAL DE SUELO. CONSEJERÍA DE MEDIO
AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

Colmenar Viejo (Madrid)

DICIEMBRE de 2023



ÍNDICE

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	3
VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	3
1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación.....	3
1.1.1. Objeto	3
1.1.2. Entidad promotora.....	3
1.1.3. Legitimación	3
1.2. Estructura de la propiedad.....	3
1.3. Antecedentes urbanísticos.....	5
1.3.1. SUP-3 “Arroyo del Espino”	5
1.3.2. SUP-4 “Adelfillas”.....	10
1.4. Determinaciones de los Planes Parciales aprobados en las parcelas.....	13
1.4.1. Plan Parcial del SUP-3 “Arroyo del Espino”.....	13
1.4.2. Plan Parcial del SUP-4 “Adelfillas”.....	15
1.4.3. Conclusiones.....	17
1.5. Legislación aplicable.....	17
1.5.1. Legislación urbanística	17
1.5.2. Legislación sectorial	17
1.6. Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.....	18
1.7. Delimitación del ámbito.....	21
1.8. Topografía. Características físicas de las parcelas	25
1.9. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	27
1.9.1. Usos y edificaciones existentes	27
1.9.2. Infraestructuras existentes.....	28
1.10. Documentación del Plan Especial	43
Anexos	46
Anexo 1. Nota simple registral de las parcelas	46
Anexo 2. Normas Particulares de los Planes Parciales aprobados	47
VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	48



BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación

1.1.1. Objeto

El objeto del presente Plan Especial es permitir el uso residencial multifamiliar de protección pública y establecer las condiciones de desarrollo de este uso en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “ARROYO ESPINO” y en la parcela DC-3 del Sector SUP-4 “ADELFILLAS” del Plan General de Colmenar Viejo, calificadas actualmente todas ellas como uso Dotacional (DC), Red Pública de Equipamientos de carácter Supramunicipal.

1.1.2. Entidad promotora

La entidad promotora del presente Plan Especial es la Dirección General de Suelo, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid.

1.1.3. Legitimación

Las Administraciones Públicas, de acuerdo con las competencias y atribuciones para elaborar y promover figuras de planeamiento que le atribuye la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), concretamente en sus artículos 2.3, 5, 8 y 56.

De acuerdo lo establecido en el art. 56.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo susceptibles de ser formulado por las Administraciones públicas. En consecuencia, queda justificada la legitimación de la entidad promotora para la redacción del presente Plan Especial.

1.2. Estructura de la propiedad

Según los datos de las Nota Simple Registral que se adjunta como Anexo 1, el titular de las parcelas DCS-1 y DCS-2 del SUP-3 “Arroyo del Espino” y la DC-3 del SUP-4 “Adelfillas” del municipio de Colmenar Viejo (Madrid), objeto del presente Plan Especial, es la Comunidad de Madrid.

La titularidad del suelo deviene a la Comunidad de Madrid en virtud de la obligación legal de cesión a favor de esta, en el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable SUP-3 “Arroyo del Espino” y SUP-4 “Adelfillas”, hoy urbanizados y desarrollados, como Red Pública Supramunicipal de Equipamientos.

Las parcelas registrales, coinciden con las parcelas catastrales con las referencias siguientes:

MUNICIPIO	SECTOR	PARCELA	REF CATASTRAL	SUP SUELO (m ² s)	PARCELA REGISTRAL	SUP REGISTRAL (ms)
COLMENAR VIEJO	SUP 3 ARROYO DEL ESPINO	DCS-1	592619VL3052N0001ZY	7.532,00	28077000733432	7.532,00
		DCS-2	5926918VL3052N0001SY	9.239,00	28077000733449	9.239,00
	SUP 4 ADELFIILLAS	DC-3	5631404VL3053S0001LI	14.212,00	28077000656441	14.212,00

Se adjunta, a continuación, imagen de la ficha catastral de cada parcela.



Fig. Ficha catastral de la parcela DCS-2 del SUP3 "Arroyo del Espino" objeto del presente Plan Especial

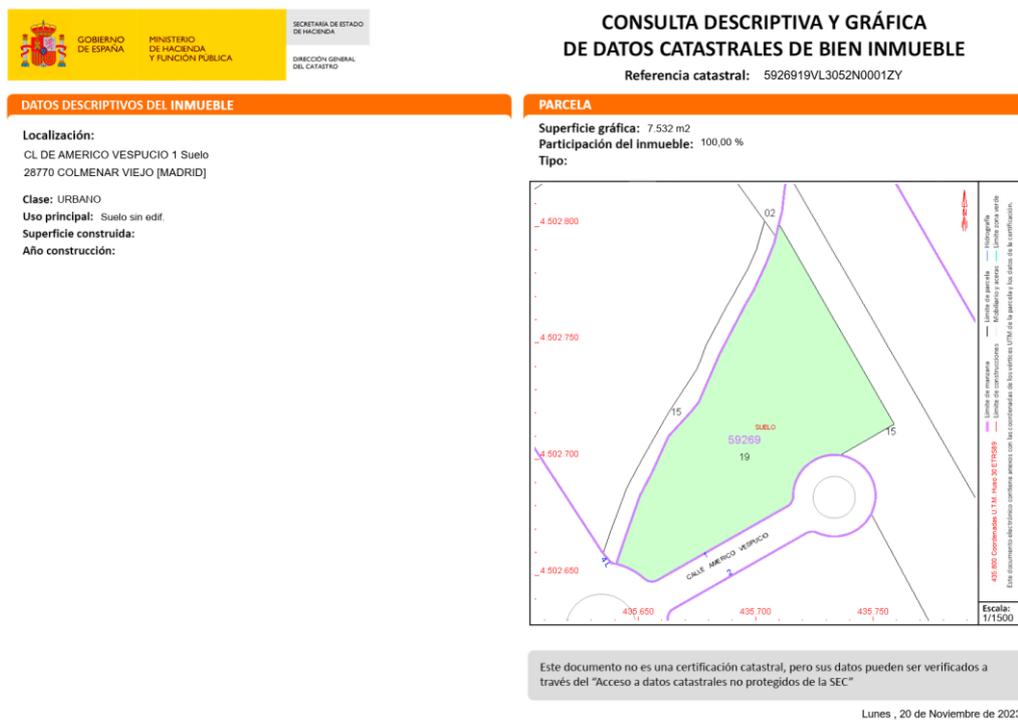


Fig. Ficha catastral de la parcela DCS-1 del SUP3 "Arroyo del Espino" objeto del presente Plan Especial

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

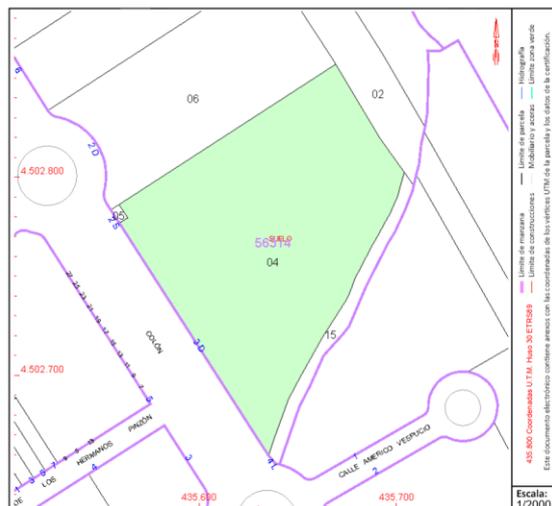
Referencia catastral: 5631404VL3053S0001LI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 AV CRISTOBAL COLON DE 3[D] Suelo
 28770 COLMENAR VIEJO [MADRID]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 14.212 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Lunes, 20 de Noviembre de 2023

Fig. Ficha catastral de la parcela DC-3 del SUP4 "Adelfillas" objeto del presente Plan Especial

1.3. Antecedentes urbanísticos

Las parcelas objeto del presente Plan Especial, pertenecen a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado SUP-3 "Arroyo del Espino" y SUP-4 "Adelfillas" del PGOU de Colmenar Viejo. Dichos sectores se vieron desarrollados por sendos Planes Parciales que fueron aprobados definitivamente.

A continuación, se resumen los antecedentes de desarrollo de ambos ámbitos.

1.3.1. SUP-3 "Arroyo del Espino"

El Plan Parcial del antiguo Sector SUP-3 "Arroyo del Espino", de donde devienen las parcelas DCS-1 y DCS-2 objeto del presente Plan Especial, fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal de Colmenar Viejo en su sesión ordinaria el día 29 de noviembre de 2007 (BOCM nº18 de 22 de enero de 2008).

En este Plan Parcial se calificaba las citadas parcelas DCS-1 y DCS-2 como Red Supramunicipal de Equipamientos, dentro del suelo de cesión obligatoria a la Comunidad de Madrid, en base a lo establecido por la redacción entonces vigente de la LSCM.

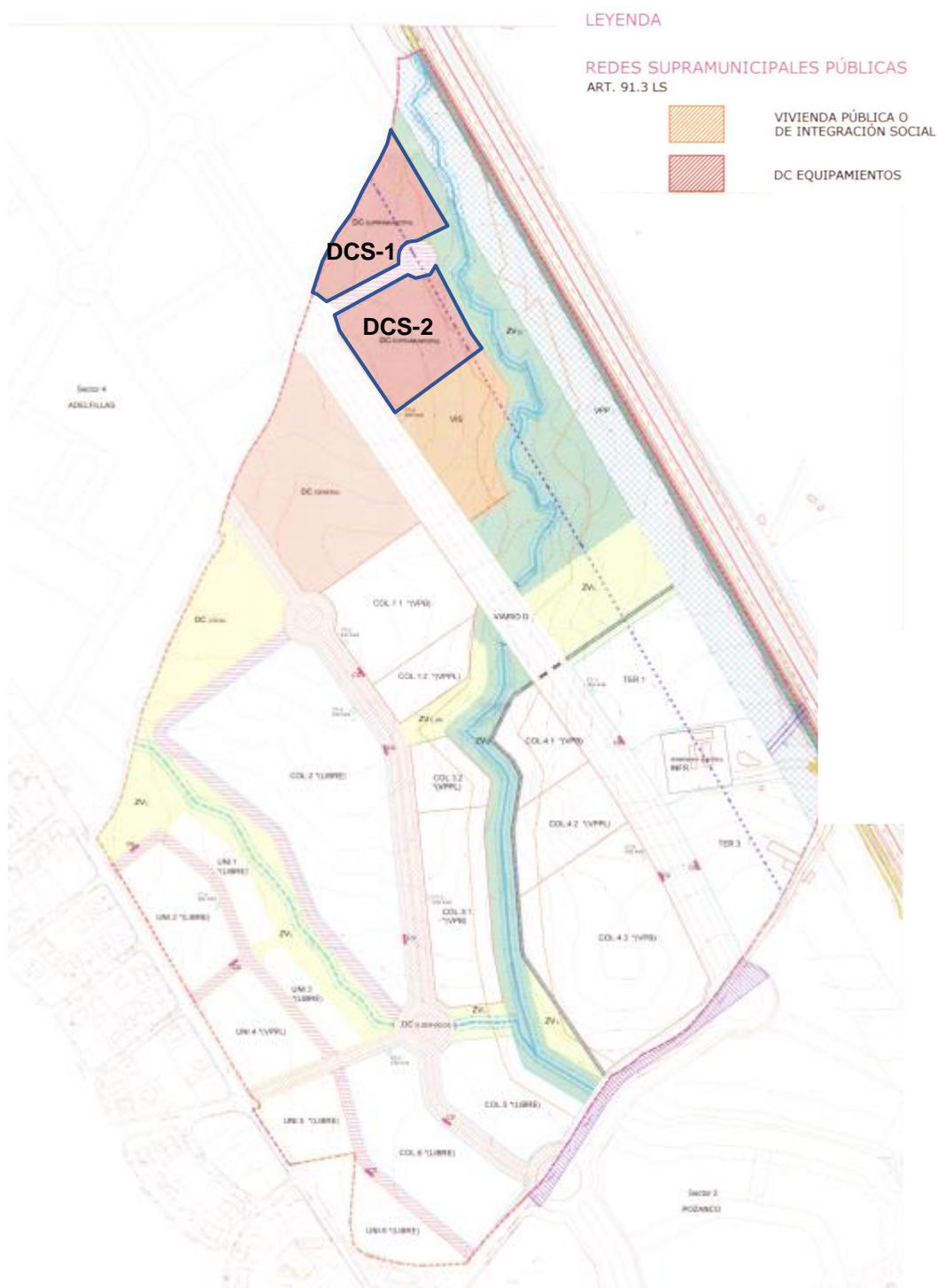


Fig. Delimitación de las parcelas objeto del presente Plan Especial sobre plano *P.05.Ordenación y Redes Públicas* del Plan Parcial del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”



Con posterioridad se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” de Colmenar viejo, el 10 de septiembre de 2008 (BOCM 27 de octubre de 2008).

En este Proyecto de Reparcelación, las parcela objeto del presente Plan Especial pertenecientes al Sector SUP3 “arroyo del Espino” se identifican como parcelas DCS-1 y DCS-2, separadas por un vial entre sí que, con una superficie de 7.532,00 m² y 9.239,00 m² respectivamente y un uso de Equipamiento en ambos casos, tal como se incluye en la descripción de dichas parcelas.

En la descripción que el Proyecto de Reparcelación hace de ambas parcelas se indica claramente, como no puede ser de otra manera, que las parcelas se adjudican libre de cargas por tratarse de una Red Pública.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" DE COLMENAR VIEJO
2.7. SEPARATA DE ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Parcela DCS-1

Descripción: Parcela de suelo urbano en el Sector Sup-3 "Arroyo Espino" de Colmenar Viejo, con destino a red supramunicipal pública, Equipamientos.

Tiene forma irregular, y una superficie de 7.532,00 m².

Linda, al Noroeste, en diferentes tramos de líneas quebradas de 31,08 m, 11,03 m, 17,10 m, 19,50 m, 22,10 m, 24,74 m, 6,07 m, 12,39 m, 10,37 m, y 8,36 m, con Límite del Sector; al Noreste, en línea recta de 99,03 m, con Parcela ZVG-1 (Zonas Verdes y Espacios Libres); al Sureste, en un tramo de línea recta de 63,44 m, en otro tramo de dos líneas curvas de 5,30 m y 30,11 m, con Parcela DCS-2 (Equipamientos) y en un tramo de línea recta de 26,11 m, con Parcela ZVG-1 (Zonas Verdes y Espacios Libres); y al Suroeste, en línea recta de 63,44 m, y dos líneas curvas 13,65 m y 6,18 m, con Parcela Viario G (Infraestructura Viaria).

Adjudicatario-Propietario: Comunidad de Madrid, cesión gratuita obligatoria, con carácter de bien de dominio público.

Porcentaje de participación de 1,9603 % en el Sector.

Porcentaje de participación en las cargas de urbanización: 0 €.

Cargas de urbanización: 0 €.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" DE COLMENAR VIEJO
2.7. SEPARATA DE ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Parcela DCS-2

Descripción: Parcela de suelo urbano en el Sector Sup-3 "Arroyo Espino" de Colmenar Viejo, con destino a red supramunicipal pública, Equipamientos.

Tiene forma irregular, y una superficie de 9.239,00 m².

Linda, al Noroeste, en un tramo de línea recta de 65,11 m, y en dos tramos de líneas curvas de 26,95 m y 4,77 m, con VL-1; al Sureste, en línea recta de 96,82 m, con Parcela CT-8 (Centro de Transformación) y con Parcela VIS (Vivienda Pública o de Integración Social); al Noreste, en línea recta de 61,22 m y en línea quebrada de 22,85 m, con Parcela ZVG-1 (Zonas Verdes y Espacios Libres); al Suroeste, en línea recta de 86,35 m y en dos tramos de líneas curvas de 11,65 m y 6,00 m, con Parcela Viario G (Infraestructura Viaria).

Adjudicatario-Propietario: Comunidad de Madrid, cesión gratuita obligatoria, con carácter de bien de dominio público.

Porcentaje de participación de 2,4046 % en el Sector.

Porcentaje de participación en las cargas de urbanización: 0 €.

Cargas de urbanización: 0 €.

40

BD

Extractos del Proyecto de Reparcelación



Con fecha 10 de diciembre de 2008 (BOCM nº40 de 17 de febrero de 2009) había sido aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”.

Con fecha 22 de marzo existe un acuerdo de Pleno con respecto a la recepción de la urbanización realizada en el Sector, en el que se incluía la necesidad de subsanar algunas deficiencias en la misma. A día de hoy no se ha procedido a subsanar las mismas, cuestión por la que se han producido varios actos administrativos al respecto. Las parcelas objeto del presente plan especial, en cualquier caso, en la actualidad cuentan con la condición de solar.

1.3.2. SUP-4 “Adelfillas”

El **Plan Parcial del antiguo Sector SUP-4 “Adelfillas”**, de donde deviene la parcela DC-3 objeto del presente Plan Especial, fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal de Colmenar Viejo en su sesión ordinaria el día 28 de junio de 2005 (BOCM nº221 de 16 de septiembre de 2005).

En este Plan Parcial se calificaba la parcela DC-3 como Red Supramunicipal Dotacional, como suelo de cesión obligatoria a la Comunidad de Madrid, en base a lo establecido por la redacción entonces vigente de la LSCM.

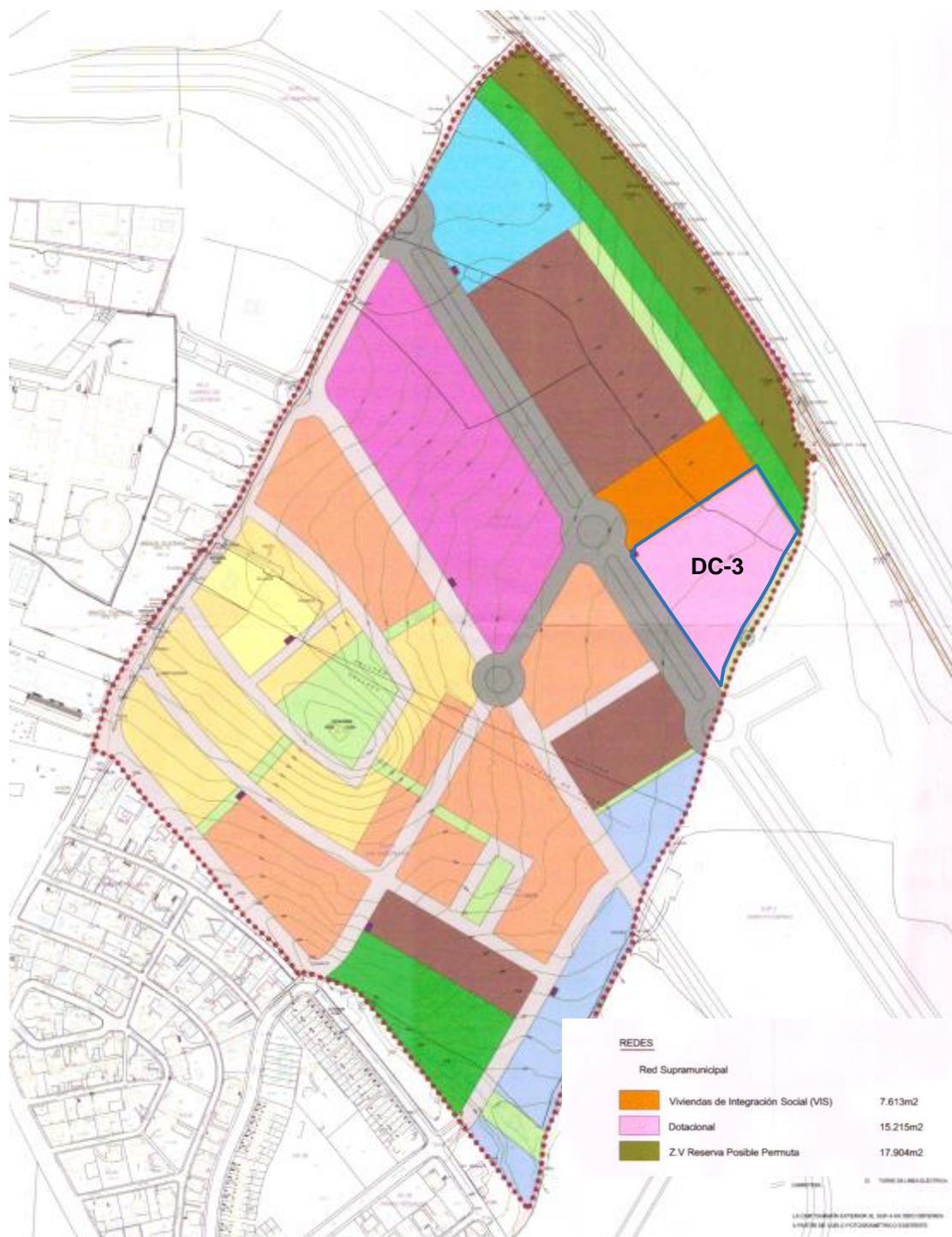


Fig. Delimitación de la parcela objeto del presente Plan Especial sobre plano *P.4.1 Zonificación y Redes* del Plan Parcial del Sector SUP-4 “Adelfillas”



Con posterioridad se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-4 “Adelfillas” de Colmenar viejo, el 29 de marzo de 2006 por la Junta de Gobierno local (BOCM de 10 de junio de 2006).

En este Proyecto de Reparcelación, la parcela objeto del presente Plan Especial pertenecientes al Sector SUP-4 “Adelfillas” se identifica como parcela DC-3, con una superficie de 14.212,00 m²s y un uso de Dotación comunitaria común, tal como se incluye en la descripción de dicha parcela.

En la descripción que el Proyecto de Reparcelación se indica claramente, como no puede ser de otra manera, que las parcelas se adjudican libre de cargas por tratarse de una Red Pública.



Parcela DC-3

Adjudicatario: CAM

Descripción: Extensión de terreno de forma irregular con una superficie de suelo de 14.212 m², que linda:

- Noroeste: en línea quebrada de tres tramos rectos, de los cuales el primero de 5 metros y el segundo de 8 metros, lindan con parcela resultante SB-2 y el tercero de 130,35 metros, con parcela resultante DC-2.
- Noreste: en línea irregular de 64,60 metros, con parcela resultante LUP-2.
- Suroeste: en línea recta de 139,20 metros, con el viario de nueva creación “Calle A”.
- Sureste: en línea irregular de 158,9 metros, con parcela resultante LUP-4.

Destino: Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso Dotacional Equipamiento.

Cargas:

De procedencia: No tiene.

De afección urbanística: No tiene

Además del Plan Parcial, en el SUR-4 “Adelfillas”, conforme a las determinaciones incluidas en el Plan Parcial, (art. 9.4.1 del documento normativo) se ha tramitado y aprobado un **Plan Especial para el desarrollo de la Parcela DC-2, calificada como Red Supramunicipal de Viviendas Públicas o de Integración Social.**

Dicho Plan Especial fue presentado por el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) y aprobado definitivamente por Resolución de 2 de marzo de 2010 y publicado en el BOCM número 95 de 26 de abril de 2010. No afecta en ningún aspecto a la parcela incluida en el presente Plan Especial.

Con fecha 26 de abril de 2006 fue aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector SUP-4” Adelfillas” por la Junta de Gobierno del ayuntamiento de Colmenar Viejo.

El 22 de mayo de 2013 se procedió a la recepción de las obras de urbanización del Sector por parte del Ayuntamiento de Colmenar Viejo.

1.4. Determinaciones de los Planes Parciales aprobados en las parcelas.

Tal como se ha mencionado con anterioridad, los Planes Parciales que ordenaban detalladamente los dos Sectores, han sido aprobados de manera definitiva.

Las determinaciones que, en cada uno de ellos, rigen en las parcelas objeto de este Plan Especial de Equipamientos son las siguientes:

1.4.1. Plan Parcial del SUP-3 “Arroyo del Espino”

El Plan Parcial asigna a las parcelas la ordenanza Dotación Comunitaria o Equipamiento DC.

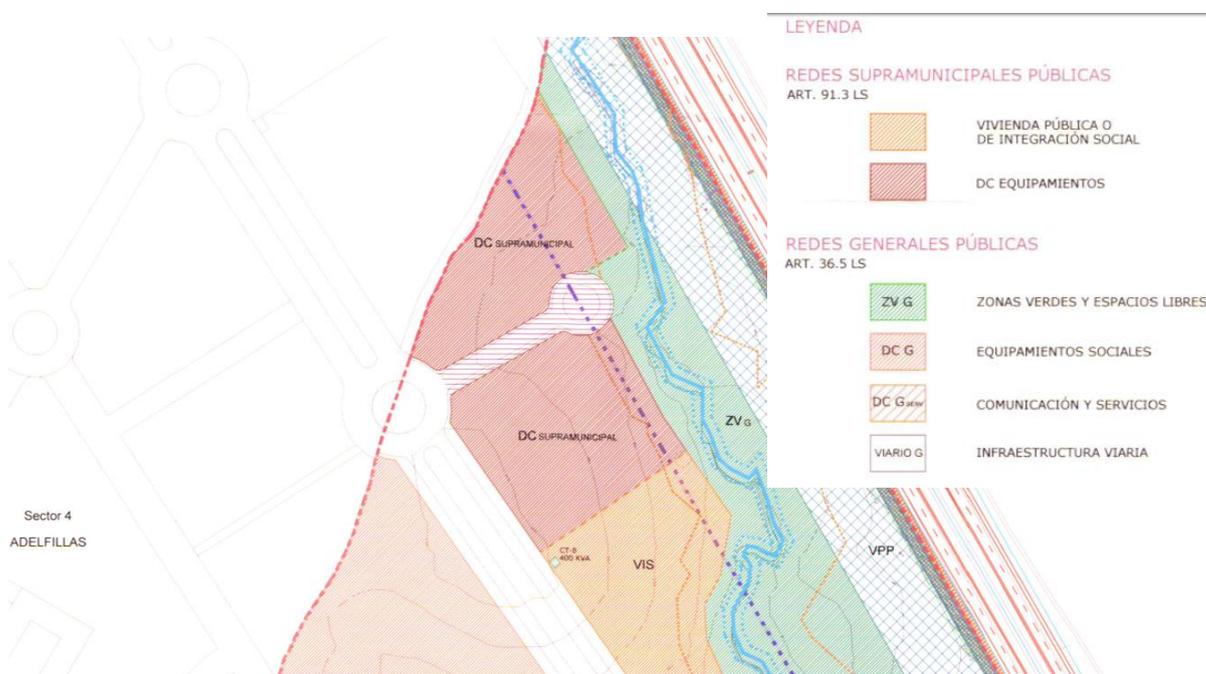


Fig. extracto del plan P05 Ordenación y Redes Públicas del PP del Sector SUS -3 “Arroyo del Espino”

La norma particular DC define el ámbito de aplicación como el de las parcelas grafiadas en el plan de ordenación como DC, Dotación comunitaria común o genérica.

El punto 2.1 Uso característica de la citada norma particular contiene lo siguiente:

*El uso característico será el de **Dotación Comunitaria**.*

En general, corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las grandes categorías de Usos dotacionales y Comunitarios: Escolar o educativo, Deportivo, Sanitario-asistencial, Sociocultural, Religioso y Administrativo.



En cuanto a los usos complementarios serán los especificados en el siguiente cuadro:

USOS GLOBALES	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD DE USOS
		USO CARACTERÍSTICO DE LA PARCELA DOTACIONAL DC
1. VIVIENDA	1.1. Unifamiliar	ESP/1
	1.2. Colectiva	-
2. COMERCIO Y SERVICIOS	2.1. Comercio de barrio	-
	2.2. Comercio de ciudad	-
	2.3. Centro comercial	-
	2.4. Comercio escaparate	-
	2.5. Servicios personales	100
	2.6. Bares, cafeterías y restaurantes	100
	2.7. Discotecas	-
3. OFICINAS	3.1. Despachos Profesionales	-
	3.2. Locales de Oficinas	COM
	3.3. Edificios de Oficinas	COM
4. INDUSTRIA	4.1. Transformación y elaboración	-
	4.2. Almacenes	COM
	4.3. Artesanía	COM
	4.4. Talleres	-
5. ALOJAMIENTO	5.1. Hoteles	-
	5.2. Residencias	-
6. TRANSPORTE	6.1. Garaje	COM
	6.2. Edificio de aparcamiento	-
	6.3. Talleres de reparación y serv. De vehículos	-
	6.4. Gasolinera	-
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso Cultural, religioso y recreativo	PRE
	7.2. Uso Deportivo	PRE
	7.3. Uso sanitario y asistencial	PRE
	7.4. Educativo	PRE
	7.5. Administrativo de la Administración Pública	PRE
	7.6. Infraestructuras	PRE
8. ESPACIOS LIBRES	8.1. Suelo Libre de Uso Público (LUP)	PRE 100
	8.2. Espacios de Jardín Privado (JP)	100
	8.3. Viario	
9. SERVICIOS BASICOS	9.1. Seguridad y Defensa	-

PRE= PREDOMINANTE / COM= COMPLEMENTARIO con máximo 20% / 100= COMPLEMENTARIO 100% / ESP/1= Únicamente para guarda de instalaciones, una por actividad, con 100 m2 como máximo de superficie edificada.



1.4.2. Plan Parcial del SUP-4 “Adelfillas”

En lo que respecta al Plan Parcial del SUP-4 “Adelfillas” a la zona ocupada por la parcela objeto del presente Plan Especial se le asigna la Ordenanza DC, Dotacional dentro de las zonas de Suelos Públicos, tal como aparece en la figura que se incorpora a continuación.

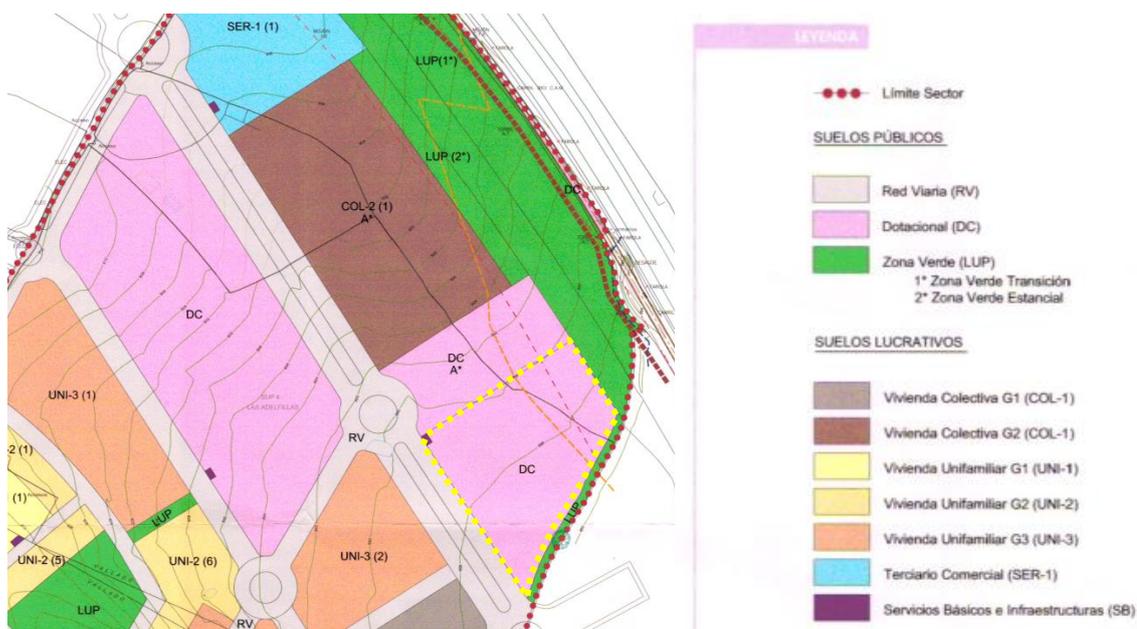


Fig. extracto del Plano P4.2 de Zonificación y Ordenanzas del Plan Parcial del SUP-4 “Adelfillas”

El punto 9.4 del documento de Normas del Plan Parcial, define las determinaciones de la norma particular Dotaciones Comunitarias o Equipamiento (DC).

El ámbito de aplicación es el que *Corresponde a las parcelas grafadas en los Planos de Ordenación como:*

- *DC Dotación comunitario común o genérica.*
- *DC.e Escolar*
- *DC.d Deportivo*
- *DC.s Sanidad y Asistencia*
- *DC.c Cultural y Recreativo*
- *DC.r Religioso*
- *DC.a Administrativo.*

En la parcela destinada a redes Supramunicipales de Vivienda de Integración Social será necesario y obligatorio la redacción de un Plan Especial para el desarrollo de la normativa de aplicación.

El uso característico será el de Dotación Comunitaria, restringido a la categoría grafada en los Planos de Ordenación, o sin restricción cuando el grafismo indica DC (sin letra minúscula a continuación), Dotación Comunitaria genérica.

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las grandes categorías de Usos Dotacionales



y Comunitarios: escolar o Educativo, Deportivo, Sanitario-asistencial, Sociocultural, y Recreativo, Religioso y Administrativo.

Los usos complementarios de la ordenanza son los que se señalan a continuación:

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	PARCELAS CON ORDENANZA DC
1. VIVIENDA	1.1. Unifamiliar. 1.2. Colectiva	ESP/1 -
2. COMERCIO Y SERVICIOS	2.1. Comercio de barrio. 2.2. Comercio de ciudad. 2.3. Centro comercial. 2.4. Comercio escaparate. 2.5. Servicios personales. 2.6. Bares, cafeterías y restaurantes. 2.7. Discotecas.	- - - - - 50 -
3. OFICINAS	3.1. Despachos profesionales. 3.2. Locales de oficinas.	- 50
	3.3. Edificios de oficinas.	50
4. INDUSTRIA	4.1. Transformación y elaboración. 4.2. Almacenes. 4.3. Artesanía. 4.4. Talleres.	- COM COM -
5. ALOJAMIENTO	5.1. Hoteles. 5.2. Residencias.	50 50
6. TRANSPORTE	6.1. Garaje. 6.2. Edificio de aparcamiento. 6.3. Talleres de reparación y serv. de vehículos. 6.4. Gasolinera.	COM - - -
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso cultural, religioso y recreativo. 7.2. Uso deportivo. 7.3. Uso sanitario y asistencial. 7.4. Educativo. 7.5. Administrativo de la Administración Pública	PRE PRE PRE PRE 100
8. ESPACIOS LIBRES	8.1. Suelo libre de Uso Público (LUP). 8.2. Espacios de Jardín Privado (JP). 8.3. Viario.	PRE 100 100
9. SERVICIOS BÁSICOS	9.1. Seguridad y defensa.	-

PRE = PREDOMINANTE / COM = COMPLEMENTARIO con máximo 50% / 100 = COMPLEMENTARIO 100 % / ESP/1 = Únicamente para guarda de instalaciones, una por actividad.



1.4.3. Conclusiones

Tal como se ha contemplado anteriormente se trata de suelos destinados a dotaciones o equipamientos públicos, entre cuyos usos no se encuentra incluido el de Vivienda de Protección Pública como complementario del principal, siendo este el objetivo del presente Plan Especial.

1.5. Legislación aplicable

1.5.1. Legislación urbanística

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. s
- 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.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.5.2. Legislación sectorial

A continuación, se relacionan las normativas sectoriales de aplicación sobre el ámbito del presente Plan Especial.

Evaluación ambiental

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que regula el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en la Comunidad de Madrid.

Aguas

- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid
- Decreto 238/2016, de 9 de diciembre, del Reglamento Público Hidráulico.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Residuos

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la comunidad de Madrid.
- Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Patrimonio

- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.



Energía Eléctrica

- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Telecomunicaciones

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Accesibilidad Universal y Barreras Arquitectónicas

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se Aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 1 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de Noviembre de 2007, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los nodos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

1.6. Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial se basa en el impulso de las políticas de vivienda pública de protección de la Comunidad de Madrid, a través de operaciones que desarrolla en parcelas de su propiedad, concretamente se alude en el presente documento al Plan Vive, diseñado de manera específica para este tipo de suelos.

Se debe entender, por tanto, que la referencia al Plan Vive sirve de ejemplo de plan de vivienda vigente en el momento de tramitación del presente Plan Especial únicamente, no pudiendo entenderse excluidos cualquier otro plan o programas de vivienda de la Comunidad de Madrid que en cada momento pudieran estar vigentes a los que pudieran acogerse las parcelas objeto del presente Plan Especial.



Este Plan Vive, tiene como objetivo la construcción de viviendas en alquiler asequible en suelos de la Comunidad de Madrid, conforme al Decreto 84/2020 de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.

A través de las políticas de vivienda de la Comunidad de Madrid se facilitará el acceso a la vivienda a distintos colectivos, como los jóvenes menores de 35 años, familias numerosas y personas con discapacidad, además de contribuir a incrementar la oferta en el mercado del alquiler madrileño con unos precios sensiblemente inferiores a los precios de mercado.

Se pretende, asimismo, conseguir una gestión eficiente del patrimonio público de la Comunidad de Madrid, con la optimización de sus rendimientos, directos e indirectos, económicos y de otra índole, siempre ligados a fines de interés público. La puesta en el mercado de alquiler de estas viviendas reducirá la actual tensión del mercado del alquiler en Madrid y, en este caso concreto, en Colmenar Viejo, mediante precios asequibles.

Las viviendas serán destinadas a residencia habitual y están dirigidas, principalmente, a los empadronados y/o con lugar de trabajo en el municipio donde se promueven, garantizando de esta forma la puesta en el mercado de viviendas con finalidad social, alejadas totalmente de cualquier operación especulativa.

Mediante el presente Plan Especial, cuya gestión y tramitación corresponde a la Comunidad de Madrid, se pone de manifiesto la importancia del servicio público de la Administración, que se traduce en generar una política de creación de una red pública de viviendas que garantice, en régimen de alquiler, el acceso a una vivienda digna a los sectores de población que más lo necesitan.

Dichas viviendas deben ser destinada a residencia habitual y están dirigidas, principalmente, a los empadronados y/o con lugar de trabajo en el municipio donde se promueven, al ser uno de los requisitos el de estar empadronado o con lugar de trabajo documentado los últimos 3 años como requisito prioritario para ser adjudicatario de dichas viviendas.

De la gran necesidad de este tipo de vivienda, poco tiene que justificarse en un momento en el que el mercado inmobiliario tiene una caída en la adquisición de vivienda en el último trimestre del 2023, debida en gran medida a la imposibilidad del ahorro necesario para la compra, por un lado, y los altos precios de ésta en la Comunidad Autónoma de Madrid, en general, y en el municipio de Colmenar Viejo, en particular.

En este sentido, y a efectos estadísticos, se cuenta, en la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, con una Lista Única de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública en Arrendamiento con opción de compra para jóvenes que, en la zona que nos ocupa del municipio de Colmenar Viejo o municipio indiferente, existen 1.882 solicitantes. Este dato nos aproxima a una orientación significativa del público objetivo de la demanda de vivienda en la zona.



Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E
INFRAESTRUCTURAS

En respuesta a la solicitud de fecha 30 de octubre del año en curso, por el que se solicita saber el número de integrantes de la Lista Única de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública en Arrendamiento con Opción de compra para jóvenes, que hayan solicitado el municipio de Colmenar Viejo o marcado la opción de *municipio indiferente*, se informa cuanto sigue:

Según obra en la base de datos SVJO el número de personas inscritas en la Lista Única de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública en Arrendamiento con Opción de compra para jóvenes, con una antigüedad no superior a 36 meses, que hayan seleccionado el municipio de Colmenar Viejo o marcado la opción de *municipio indiferente*, es de 1882 solicitantes.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL JEFE DE ÁREA DE APOYO AL CIUDADANO

Firmado digitalmente por: CABRERA GARCÍA-ATANCE JOSÉ MIGUEL
Fecha: 2023.11.28 12:18



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cv mediante el siguiente código de verificación: 1000029722391532067451

Fig. información de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación sobre solicitantes de Vivienda r

En este mismo sentido se puede considerar lo recogido en el artículo 36 de la LSCM, Determinaciones sobre las redes públicas, que define las Redes Públicas como “*el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral*” e incluye, dentro de las mismas, la red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección, dentro de las categorizadas como Redes de Servicios (art.36.2.c).2º).

En este mismo sentido, el mencionado art.36.2.c).2º indica lo siguiente:

2.º Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

(...)

2.º.3. La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación.



Para posibilitar la materialización de las viviendas de protección en los suelos objeto de este Plan Especial se requiere la compatibilización del uso residencial multifamiliar de vivienda protegida en cualquiera de sus categorías como compatible al 100% respecto del asignado como característico en las parcelas, el de Dotación Comunitaria. Además, se deben definir las determinaciones pormenorizadas de ordenación con el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material para materializar dicho uso.

Por tanto, tal y como se indica en el art.36.2.c).2º.3, se hace necesario redactar el presente Plan Especial para definir el propio uso residencial de protección pública en cualquiera de sus categorías como uso compatible al 100%, así como para definir los parámetros específicos de la ordenación para este uso.

Por otro lado, en base con lo determinado en el art.50 de la LSCM, dentro de las funciones de los Planes Especiales, se establece:

Artículo 50. Función

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

(...)

2. Los planes especiales establecidos en el apartado 1.a) se referirán a la definición, mejora, modificación, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción.

Además de esto, los Planes Especiales pueden recaer sobre cualquier clase de suelo, dado que se definen por el objeto o la finalidad que persiguen, independientemente de la clase o categoría de suelo sobre la que se establezcan.

En base a esto, **el Plan Especial es la figura adecuada para** habilitar la incorporación del uso residencial de vivienda pública como uso alternativo en las parcelas y regular las condiciones aplicables al desarrollo de dichas viviendas, complementando de esta forma la ordenación detallada definida por los Planes Parciales que permitieron el desarrollo de los Sectores.

1.7. Delimitación del ámbito

El ámbito del presente Plan Especial coincide con las parcelas DCS-1 y DCS-2 de Sector SUP-3 Arroyo del Espino y la parcela DC-3 del SUP-4 “Adelfillas” del Plan General de Colmenar Viejo que, como antes se ha indicado, se trata de unas parcelas pertenecientes al Suelo Urbanizable desarrollado propiedad de la Comunidad de Madrid como cesión de Red Pública Supramunicipal de Equipamiento-Dotacional de los Sectores.

El ámbito se encuentra en la zona Noreste del núcleo urbano de del municipio de Colmenar Viejo, en practica colindancia con la M-607, que comunica dicho núcleo con Madrid.

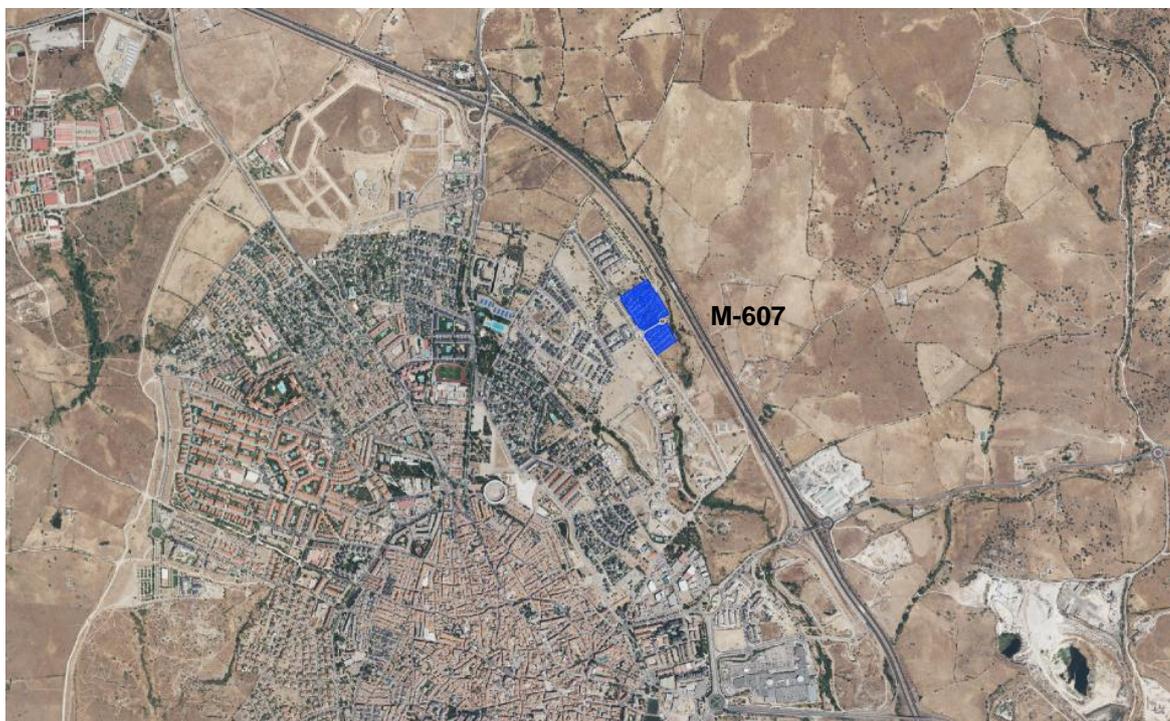


Fig. Ámbito del Plan Especial sobre Google Maps

La superficie del ámbito del Plan Especial es de 30.983 m²s, coincidente con la superficie que otorgan los Proyectos de Reparcelación correspondientes a las parcelas DCS-1 y DCS-2 del SUP3 “Arroyo del Espino” y la DC-3 del SUP 4 “Adelfillas”. Se trata de un ámbito discontinuo conformado por las tres parcelas anteriormente mencionadas, si bien se ubica con cierta continuidad en el territorio, ocupando parte de la banda que se enmarca entre la M-607, situada al norte y la Avenida Cristóbal Colón a la que dan frente todas las parcelas. Además, entre las parcelas DSC-1 y DSC-2 se localiza la calle Americio Vespucio, que, en forma de fondo de saco da acceso a la zona verde situada al norte de todas las parcelas.

Entre las parcelas DC-3 y DCS-1 se localiza un camino, utilizado históricamente para la conexión de la ciudad con la vía Pecuaria situada al norte, en paralelo a la M-607 y que los procesos de transformación urbana de esa parte de la ciudad han mantenido como itinerario peatonal.



Fig. Ámbito del Plan Especial sobre Google Maps

Los Proyectos de Reparcelación que fueron aprobado e inscritos en los dos Sectores a los que pertenecen las parcelas, las definen de la siguiente manera:

1. DC-3 del SUP-4 “Adelfillas”

“Descripción: Extensión de terreno de forma irregular, con una superficie de 14.212 m² de suelo, que linda:

- Noroeste: en línea quebrada de tres tramos rectos, de los cuales el primero de 5 metros y el segundo de 8 metros, lindan con parcela resultante SB-2 y el tercero 130,35 metros, con parcela resultante DC-2.
- Noroeste: en línea irregular de 64,60 metros, con parcela resultante LUP-2.
- Suroeste: en línea recta de 139,20 metros, con el viario de nueva creación “Calle A”.
- Sureste: en línea irregular de 158,9 metros, con parcela resultante LUP-4

Destino: Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso Dotacional Equipamiento.

Cargas:

De procedencia: no tiene

De afección urbanística: no tiene”



2. DCS-1 del SUP-3 “Arroyo del Espino”

“Descripción: parcela de suelo urbano en el Sector SUP-3 “Arroyo Espino” de Colmenar Viejo, con destino a red supramunicipal pública, Equipamientos.

Tiene forma irregular con una superficie de 7.532,00m².

Linda:

- Al Noroeste, en diferente tramos de líneas quebradas de 31,08m; 11,03m; 17,10m; 19,50m; 22,10m; 24,74m; 6,07m; 12,39m; 10,37m y 8,36m con límite del Sector
- Al Noreste, en línea recta de 99,03m, con Parcela ZVC-1 (Zonas Verdes y Espacios Libres)
- Al Sureste, en un tramo de línea recta de 63,44m, en otro tramo de dos líneas curvas de 5,30m y 30,11m, con Parcela DCS-2 (Equipamientos) y un tramo de línea recta de 26,11, con Parcela ZVG-1 (Zonas Verdes y Espacios Libres)
- Y al Suroeste, en línea recta de 63,454m, y dos líneas curvas 13,65m y 6,18m, con parcela de Viario G (Infraestructura Viaria)

Adjudicatario-Propietarios: Comunidad de Madrid, cesión gratuita obligatoria, con carácter de bien de dominio público.

Porcentaje de participación de 1,9603% en el Sector.

Porcentaje de participación en las cargas de urbanización: 0€

Cargas de urbanización: 0€”

3. DCS-2 del SUP-3 “Arroyo del Espino”

“Descripción: parcela de suelo urbano en el Sector SUP-3 “Arroyo Espino” de Colmenar Viejo, con destino a red supramunicipal pública, Equipamientos.

Tiene forma irregular con una superficie de 9.239,00m².

Linda:

- Al Noroeste, en un tramo de línea recta de 65,11m, y en dos tramos de líneas curvas de 26,95m y 4,77m, con VL-1
- Al Sureste, en línea recta de 96,82m, con Parcela CT-8 (Centro de Transformación) y con Parcela VIS (Vivienda Pública o de Integración Social)
- Al Noreste, en línea recta de 61,22m y en línea quebrada de 22,85m, con Parcela ZVG-1 (Zonas Verdes y Espacios Libres)
- Y al Suroeste, en línea recta de 86,35m y en dos tramos de líneas curvas de 11,65m y 6,00m, con Parcela Viario G (Infraestructura Viaria)

Adjudicatario-Propietarios: Comunidad de Madrid, cesión gratuita obligatoria, con carácter de bien de dominio público.

Porcentaje de participación de 2,4046% en el Sector.

Porcentaje de participación en las cargas de urbanización: 0€

Cargas de urbanización: 0€”

1.8. Topografía. Características físicas de las parcelas

Las parcelas cuentan con una pendiente continua descendente Oeste- Este, con el punto más alto en su zona Oeste con una cota de 889 msnm y la cota más baja en su parte Este con una cota de 801 msnm.

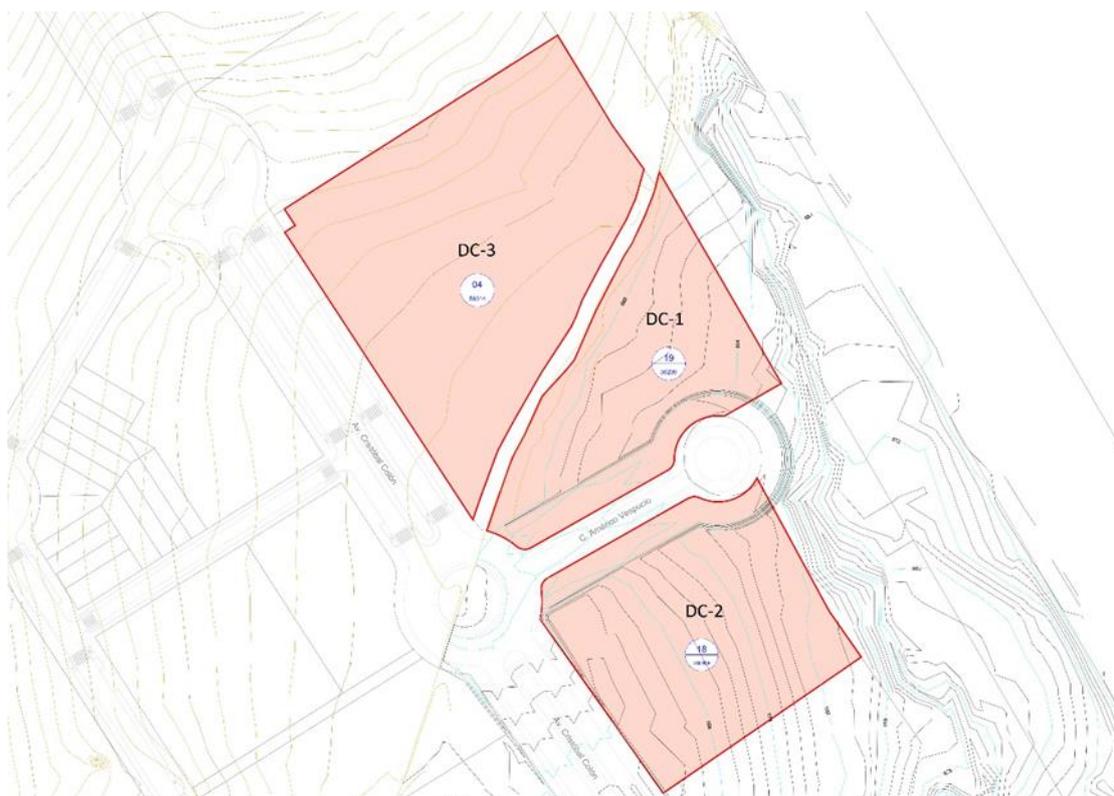


Fig. Ámbito del Plan Especial sobre mapa topográfico

DC-3 Tiene una pendiente continua de Noroeste al Sureste hasta finalizar en el camino situado en colindancia con la parcela. El punto más alto se encuentra en su zona Norte con una cota de 890 msnm y la cota más baja en su parte sureste con una cota de 887.50 msnm. Un desnivel total de aproximadamente de 2,5 metros.

DCS-1 La pendiente de la parcela se produce en sentido Noroeste al Sureste, hacia el Arroyo del Espino, situado en el exterior de la parcela en la zona Este de la misma. El punto más alto se encuentra en su zona norte con una cota en 887 msnm colindante con el camino que se sitúa en el lado de la parcela DC-3. La cota más baja se encuentra en la en el sureste de la parcela con una cota de 883.00 msnm. La parcela tiene un desnivel total de 4 metros.

DCS-2 Tiene una pendiente continua de los extremos Oeste y Este hasta finalizar en la Avenida Cristóbal Colón. El punto más alto se encuentra en su zona oeste con una cota en 887,50 msnm colindante con la Avenida de Cristóbal Colón. La cota más baja se encuentra en el este de la parcela comuna cota de 881.50 msnm. La parcela tiene un desnivel total de 6 metros.

Con respecto al porcentaje de pendientes se ha considerado a una clasificación atendiendo las directrices del Ministerio de Agricultura para la caracterización de la capacidad agrológica de los suelos de España y a la clasificación del servicio de suelos de EEUU. De acuerdo con esta clasificación, el límite de los suelos laborables se fija en el 20% mientras que las pendientes superiores al 50%, que no admiten ningún sistema de explotación, deberán ser consideradas reservas naturales.

Tipo de zonas	Pendiente (%)
1.- Zonas llanas	< 3%
2.- Zonas con pendiente suave	3-10%
3.- Zonas con pendiente moderada	10-20%
4.- Zonas con pendiente fuerte	21-30%
5.- Zonas con pendiente muy fuerte	31-50%
6.- Zonas escarpadas	>51%

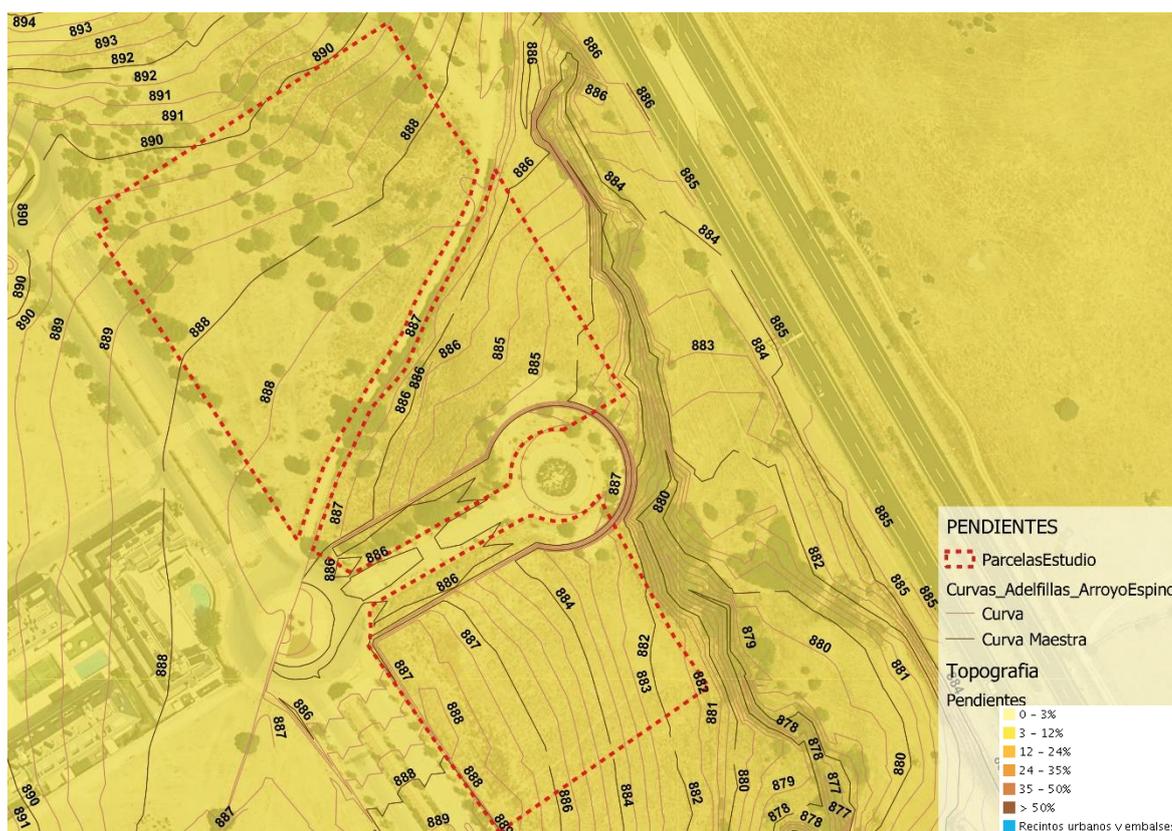


Fig. Pendientes. Fuente: Comunidad de Madrid.

En nuestro caso, las pendientes de los terrenos se encuentran en la horquilla del 3 al 12%, con una pendiente de zona suave, configurando un terreno ondulado. En las zonas de tránsito de interfluvios de los cauces en la colindancia del ámbito de estudio pueden ocurrir pendientes moderadas con pequeños escalones topográficos escarpados.

1.9. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.9.1. Usos y edificaciones existentes

Como puede comprobarse en la ortofotografía reciente de la imagen, en la parcela no existen usos ni edificaciones.

Tan sólo existen algunos árboles en el interior de la parcela DC-3 y otros en la DCS-2 principalmente en los bordes que lindan con la calle del fondo de saco y a lo largo del camino que las separa, que han nacido de forma espontánea como consecuencia de la falta de uso sobre la parcela. En el Documento II se realiza un inventario de estos de forma individualizada.

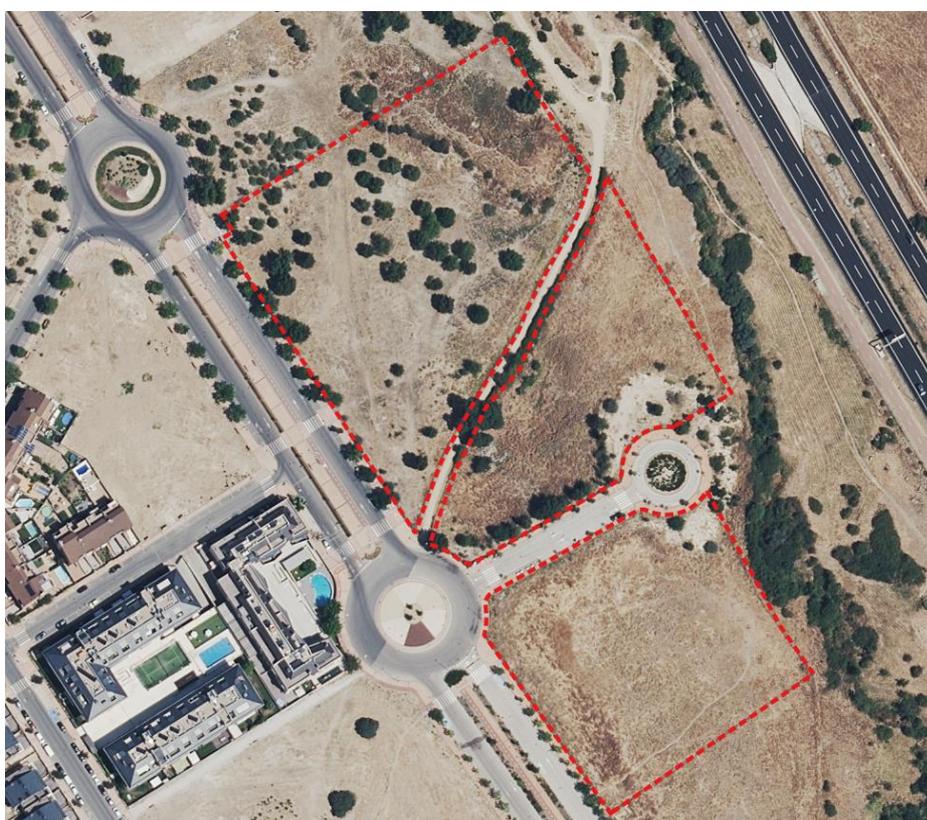


Fig. Ámbito del Plan Especial sobre ortofoto

1.9.2. Infraestructuras existentes

1.9.2.1. Red viaria

Al ámbito del presente Plan Especial le da servicio dos viarios públicos. Todas las parcelas que lo componen tienen frente a uno o los dos viarios referidos.

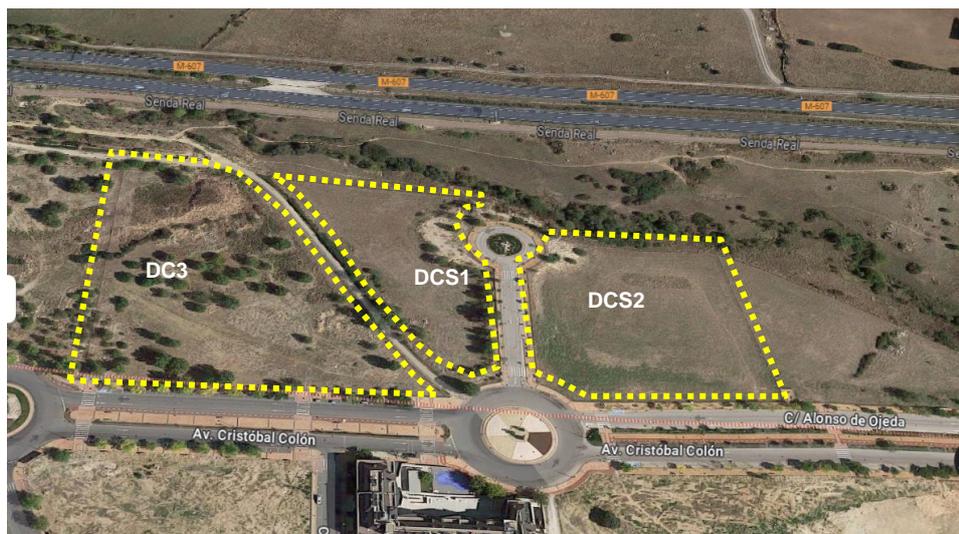


Fig. imagen del ámbito del Plan Especial. Viarios.

El viario de carácter estructurante conformado por la Avenida de Cristóbal Colón discurre en sentido Sureste-Noroeste y linda con las tres parcelas, conformando el acceso principal a las mismas.

El otro viario es la Calle Américo Vespucio, que discurre entre las parcelas DCS-1 y DCS-2 en forma de fondo de saco, y dota de otro acceso a ambas parcelas, al tiempo que sirve de acceso a la zona verde que transcurre por detrás de los fondos las parcelas en el entorno del Arroyo del Espino.

Secciones tipo

- **Avda. Cristóbal Colón.**

Se trata de una avenida con bulevar central, de una anchura total de 36 m. El bulevar central tiene una anchura total de 10m, con una zona central pavimentada, por la que discurre el carril bici y dos laterales ajardinadas de 2,5m en el caso del Sector SUP-3 Arroyo del Espino, y una única lateral verde en el caso del SUP-4 Adelfillas, tal como se observa en la imagen posterior. La zona central del mismo que discurre por el SUP-4 Adelfillas, no tiene arbolado.

Cuenta con dos carriles en cada sentido de circulación de vehículos y con un aparcamiento en línea en cada sentido. Los acerados laterales, que dan acceso peatonal a las parcelas objeto del presente plan especial, son de una anchura de 2,5m y una zona de alcorques con arbolado de 1m.

En ambas aceras se ubican en línea tipo LED de 10 metros de altura.

La pendiente transversal tiene una inclinación del 2% descendente hacia cada uno de los laterales de las calzadas de ambos sentidos de circulación, donde se ubican los sumideros para la recogida de las aguas de lluvia.

En la siguiente imagen de la Avenida de Cristóbal Colón se puede observar la sección tipo perteneciente al SUP-3 Arroyo del Espino.



Fig. imagen Avenida de Cristóbal Colón en el tramo perteneciente al SUP-3 Arroyo del Espino

Tal como se ha mencionado anteriormente, el tramo que discurre por el SUP4 Adelfillas, varía la sección en lo que al bulevar principal se refiere, manteniendo las dimensiones y características del resto de los elementos que la componen (anchura total, acerado lateral, zonas de aparcamiento y calzadas).



Fig. imagen Avenida de Cristóbal Colón en el tramo perteneciente al SUP-4 Adelfillas



Sección Tipo (36 metros): SUP-3 Arroyo del Espino

Acera	3,50 m
Aparcamiento en línea	2,50 m
Calzada	7,00 m
Zona ajardinada bulevar	2,50m
Zona peatonal bulevar +carril bici.....	5,00m
Zona ajardinada bulevar	2,50m
Calzada	7,00 m
Aparcamiento en línea	2,50 m
Acera	3,50 m

Sección Tipo (36 metros): SUP-4 Adelfillas

Acera	3,50 m
Aparcamiento en línea	2,50 m
Calzada	7,00 m
Zona ajardinada bulevar	2,50m
Zona peatonal bulevar +carril bici.....	7,50m
Calzada	7,00 m
Aparcamiento en línea	2,50 m
Acera	3,50 m

- **Calle Américo Vespucio.**

La calle, en forma de fondo de saco, discurre desde la glorieta que se ubica en la intersección de esta con la Avenida Cristóbal Colon.

Se trata de un viario con doble sentido de circulación, de un carril por sentido y acerado en ambos lados con aparcamiento en línea también en los dos sentidos. La longitud del viario es de unos 90m.

Sección Tipo (14 metros):

Acera	1,90 m
Aparcamiento en línea	2,10 m
Calzada	6,00 m
Aparcamiento en línea	2,10 m
Acera	1,90 m

La vía acaba en una rotonda con isleta central de 18m de diámetro y 4,5m de calzada, con acera de 3,5m.



- Tramo de la Avenida de Cristóbal Colón perteneciente a SUP-3 Arroyo del Espino, tiene una longitud de 97,25 metros, en el tramo que afecta al presente Plan Especial. Las pendientes varían del 3% descendente en los 25 primeros metros al 4% ascendente en los siguientes.

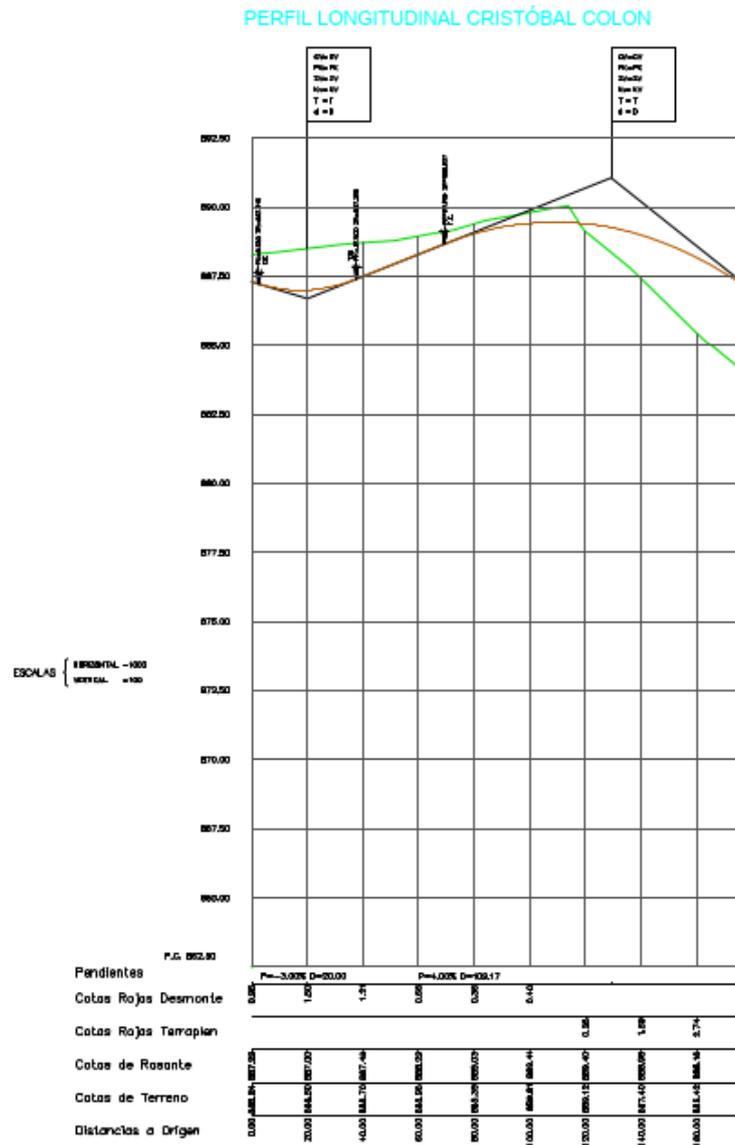
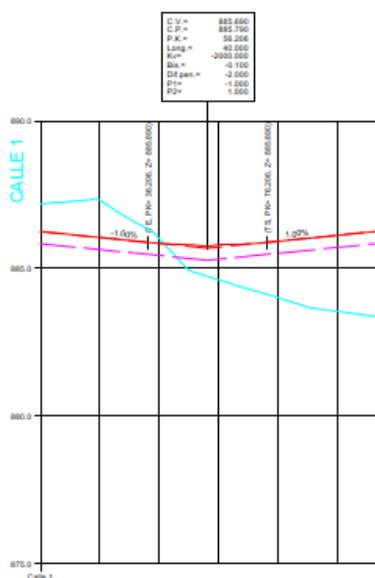


Fig. Perfiles longitudinales as-built de la Avenida Cristóbal Colón. Tramo Arroyo del Espino



- Calle Américo Vespucio, con una longitud de 102,765m y pendientes del 1% tanto en su primer tramo descendente como en segundo que asciende hasta la glorieta que cierra el fondo de saco.

PERFIL LONGITUDINAL CALLE AMÉRICO VESPUCCIO



P.K.		00	20.0	40.0	60.0	80.0	100.0	118.2
DISTANCIAS AL ORIGEN		0.00	20.00	40.00	60.00	80.00	100.00	
DISTANCIAS PARCIALES		0.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
COTAS DE RASANTE		885.25	885.05	885.86	885.79	885.93	885.15	
COTAS DE EXPLANACION		885.84	885.84	885.45	885.38	885.52	885.72	
COTAS DE TERRENO		887.18	887.30	886.01	884.62	884.01	883.54	
COTAS ROJAS	TERRAPLEN				0.77	1.91	2.18	
	DESMONTE	-1.34	-1.66	-0.86				

Fig. Perfiles longitudinales as-built de la calle Américo Vespucio

1.9.2.2. Red de saneamiento

Aguas Residuales

Tanto por la Avenida Cristóbal Colón como por la calle Américo Vespucio, discurren colectores de aguas residuales con un tubo de DN 400 mm y una pendiente media del 4% y 1% respectivamente que conectan con el pozo situado en la glorieta situada en la intersección de Av. Américo Vespucio y Cristóbal Colón.

Las parcelas vierten de la siguiente forma:

- Parcelas DC-3 y DCS-2, vierten a colectores DN 400 mm ubicados en la Avenida Cristóbal Colón.
- Parcela DCS-1 y DCS-2 vierten a pozos situados en la red de aguas residuales situada en la Calle Américo Vespucio.

En lo que respecta a las acometidas de saneamiento de aguas residuales de las parcelas por cada frente de la parcela se ubica una acometida DN 315 mm.

En la siguiente imagen se pueden observar la red de saneamiento de residuales ejecutada.

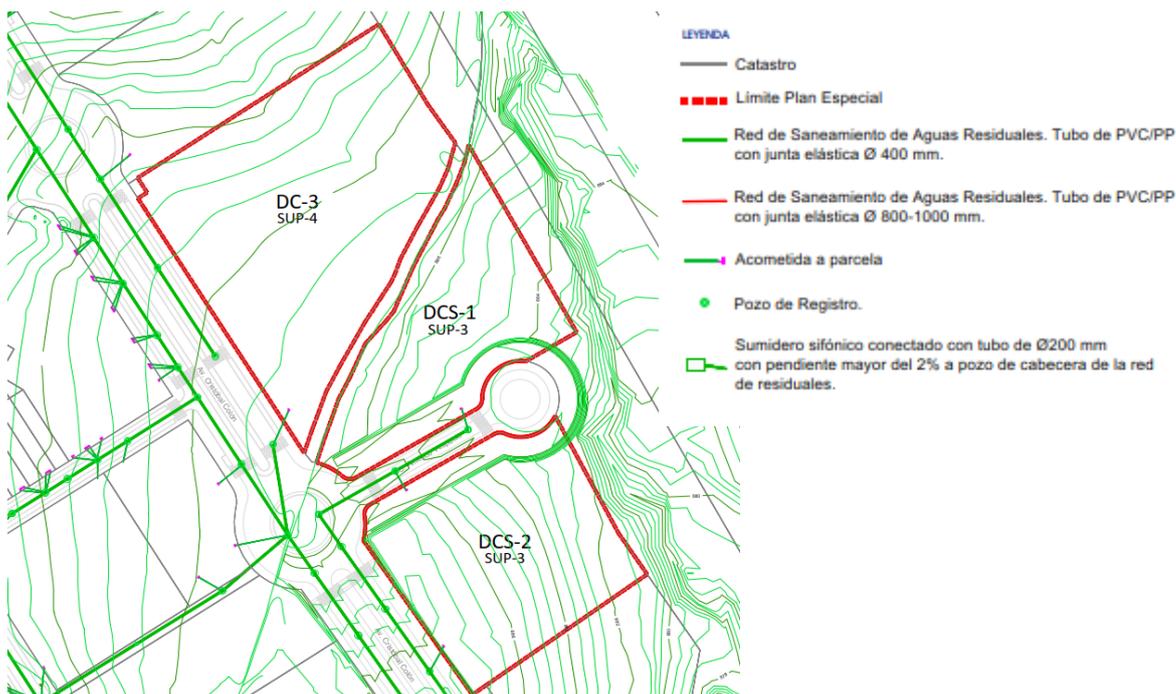


Fig. Aguas residuales del ámbito del Plan Especial

Aguas Pluviales

Por la calle Américo Vesputio discurre red de pluviales con un tubo DN 400 mm. Dicha conducción conectará en el pozo situado en la glorieta de la Avenida de Cristóbal Colón y que, a su vez conecta con los tramos que discurren por la parte de esta perteneciente al SUP-3 Arroyo del Espino. En dicha red de saneamiento evacúan las pluviales de las parcelas DCS-1 y DCS-2 del presente Plan Especial.

Por otro lado, por el tramo de la Avenida Cristóbal Colón perteneciente al SUP-4 Adelfillas, discurre otro colector, con una pendiente media del 4% y con un tubo de DN 1200 mm. A este colector se conecta la conducción mencionada anteriormente del antiguo Sector Arroyo del espino.

En lo que respecta a las acometidas de saneamiento de aguas pluviales de las parcelas del presente Plan Especial, existe una acometida DN 315 mm en cada frente de la parcela, en previsión de las futuras edificaciones que vayan a ejecutarse.

En la siguiente imagen se pueden observar la ubicación de estas acometidas:

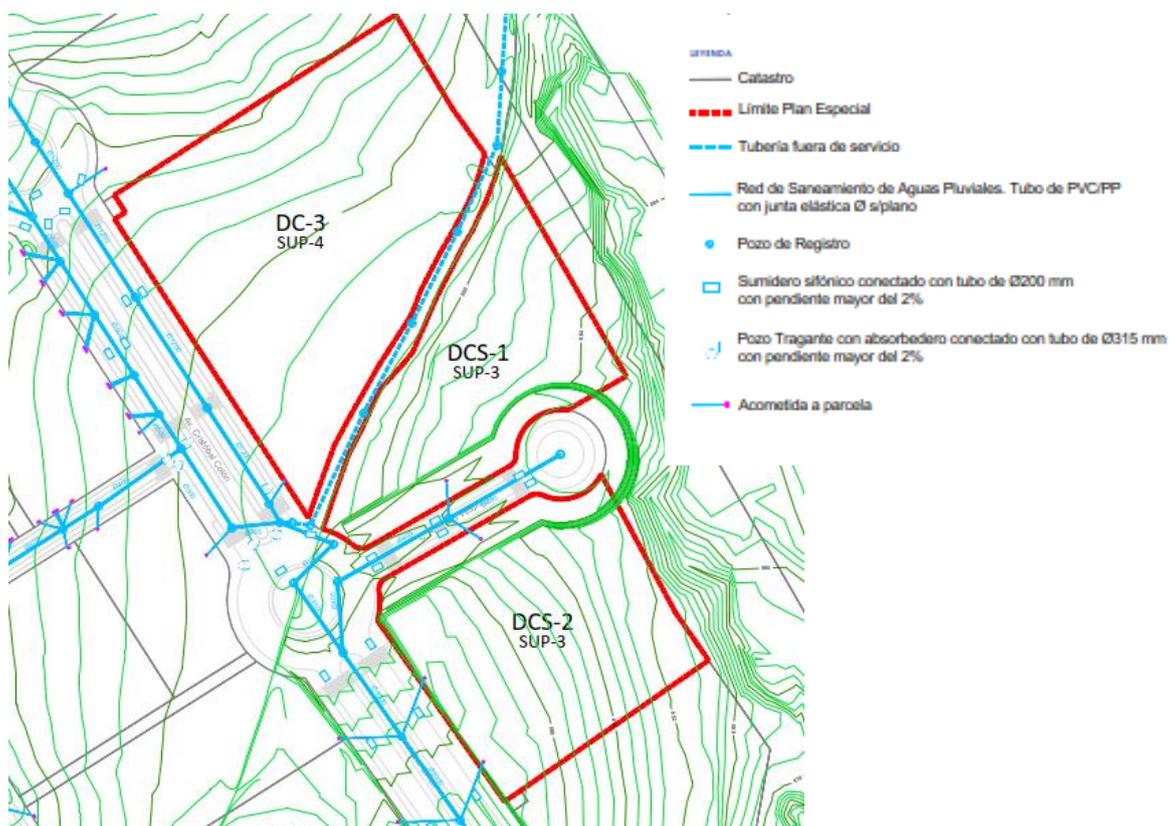


Fig. Ubicación de las acometidas de las aguas pluviales del ámbito del Plan Especial

1.9.2.3. Red de distribución de agua

Existen conducciones de la red de distribución de agua de diámetro que discurren por los viarios por los que se accede a las parcelas.

En concreto, la red que discurre por la Calle Américo Vesputio es de DN 150 mm. Por la Avenida de Cristóbal Colón transcurre tubería de diámetro DN 150 mm y DN 200 mm en la acera que da acceso a las tres parcelas.

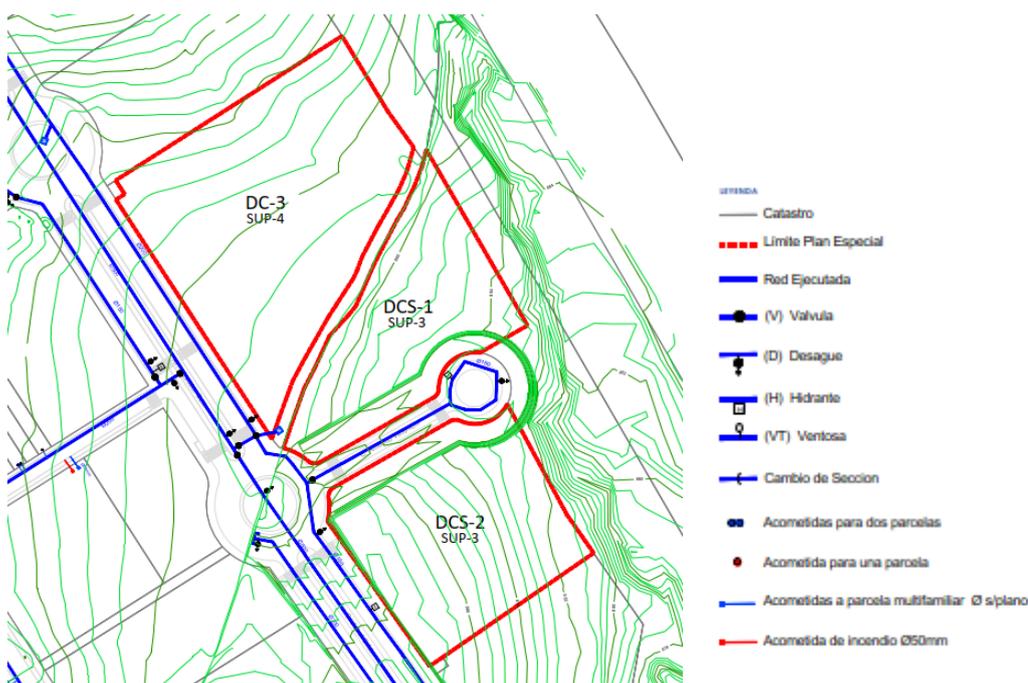


Fig. Red de distribución de agua del ámbito del Plan Especial

En la actualidad no existe ningún punto de acometida a la red para dar abastecimiento a las parcelas. Estas acometidas, según el CYII, deberán solicitarse y ejecutarse junto con el proyecto básico de edificación.

1.9.2.4. Red de energía eléctrica

En la Avenida Cristóbal Colón se encuentran dos CT situados en proximidad de las 3 parcelas del Plan Especial y que dan servicio a las mismas.

El denominado CT-3, situado en la Avenida de Cristóbal Colón en la esquina Oeste de la propia parcela DC-3, Centro de Transformación CT-3 (2x400 KVA) del que salen 6 líneas en Baja Tensión, de las cuales una de ellas suministra al margen Oeste de la parcela.

Por último, el CT situado también en la Avenida de Cristóbal Colón, en colindancia con la parcela DCS-2, en este caso, dará suministro a las dos parcelas pertenecientes al SUR-3 “Arroyo del Espino”, con una línea de baja tensión.

A continuación, se muestran figuras con los esquemas de la red de Media y Baja Tensión existentes.

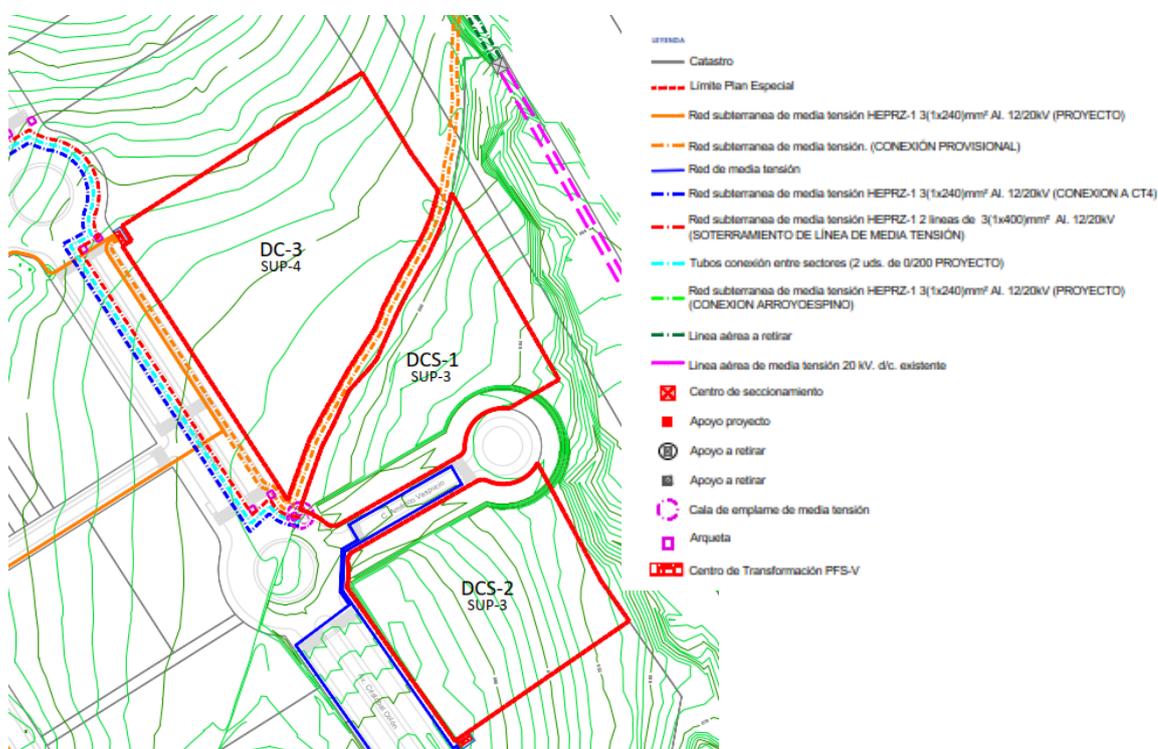


Fig. Red de Media Tensión del ámbito del Plan Especial

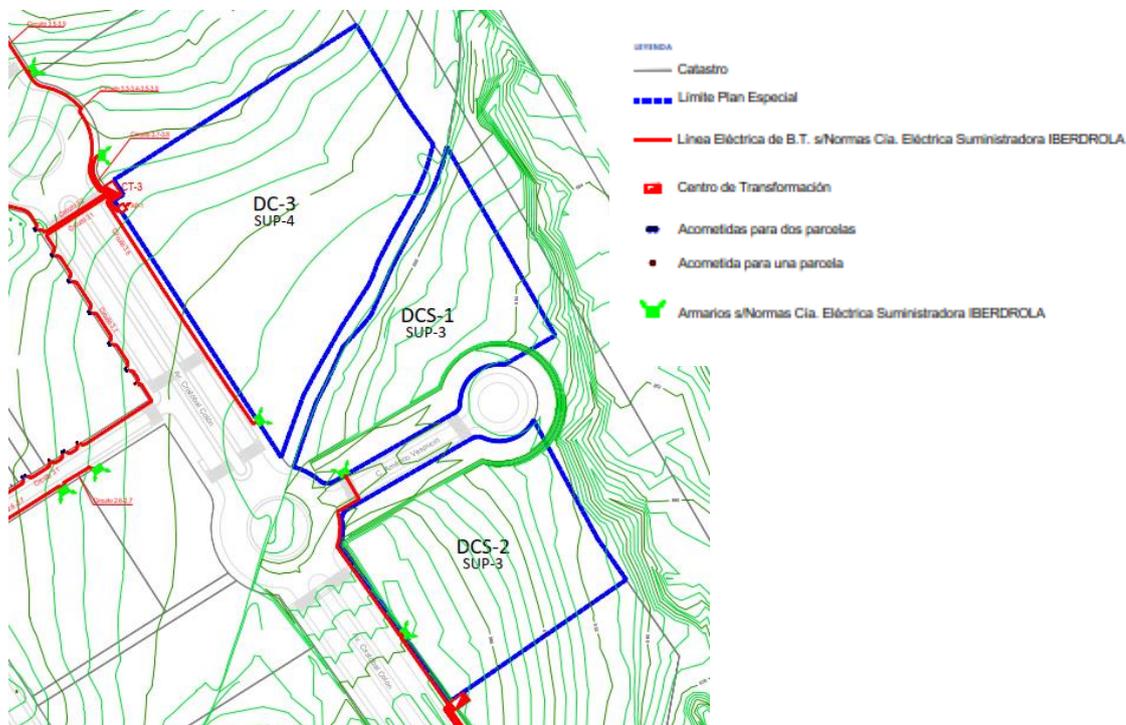


Fig. Red de Baja Tensión del ámbito del Plan Especial

1.9.2.5. Red de telecomunicaciones

La red de telecomunicaciones da servicio a las tres parcelas con 2 conductos de PVC Ø63 mm en cada una de ellas.

La parcela DCS-1 se ve servida por la red que discurre por la Calle Américo Vespucio en dos puntos. Desde la arqueta tipo “D” situada casi en el fondo de saco del viario mencionado, y desde la arqueta al Sur tipo “H”, situada en la intersección de esta calle con la Avenida Cristóbal Colón.

En el acerado del otro lado de la calle Américo Vespucio, se localiza otra arqueta tipo “H”, desde la que se suministra el servicio a la parcela DCS-2.

La parcela DC-3 obtiene el servicio de la arqueta tipo “H” situada en la Avenida de Cristóbal Colón, en la zona sur del frente de la misma.

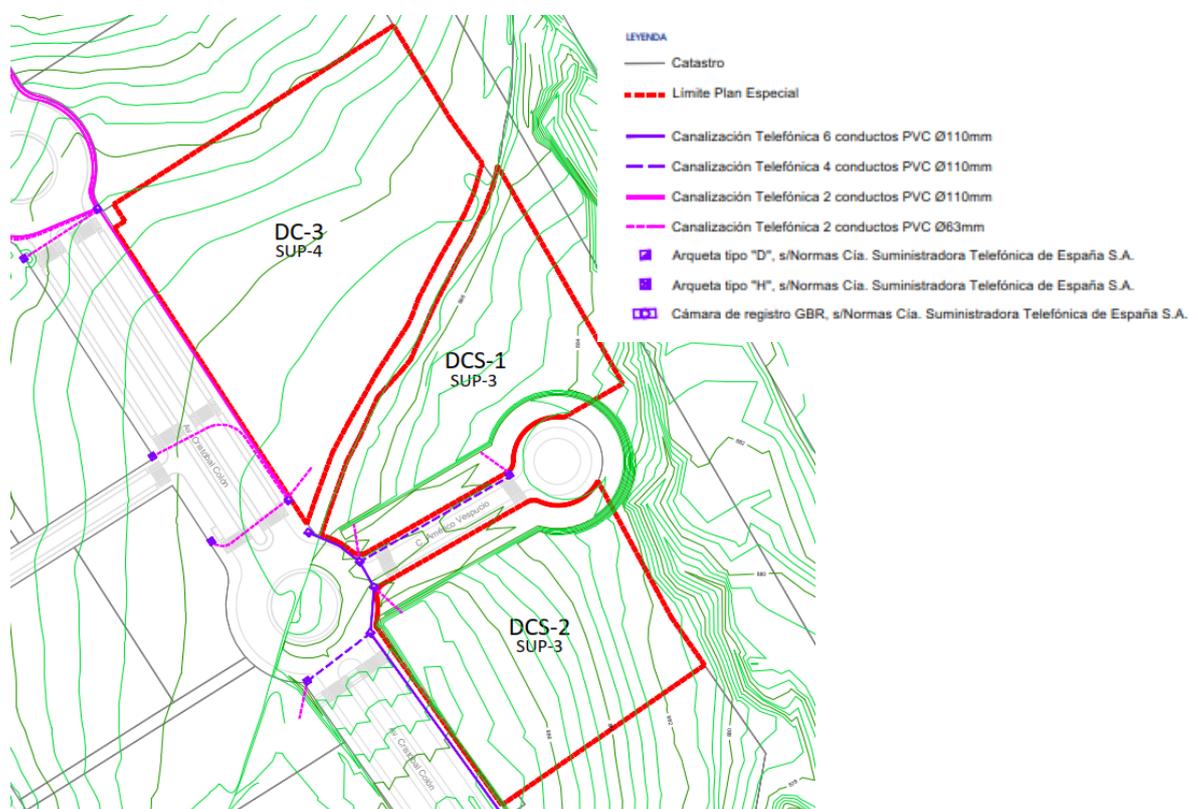


Fig. Red de telecomunicaciones del ámbito del Plan Especial

1.9.2.6. Red de gas

Existe una red secundaria de gas de P.E. 90 mm que transcurre por el frente de la parcela DC-3. Esta red se ubica en la acera limítrofe con la parcela, y cuenta con una acometida a la misma de $\varnothing 2''$, de las mismas características de las de las parcelas multifamiliares del Sector SUP-4 "Adelfillas".

Con respecto a las parcelas DCS-1 y DCS-2, las conexiones se realizarán desde el frente de la Calle Américo Vesputcio y Av. Cristóbal Colón.

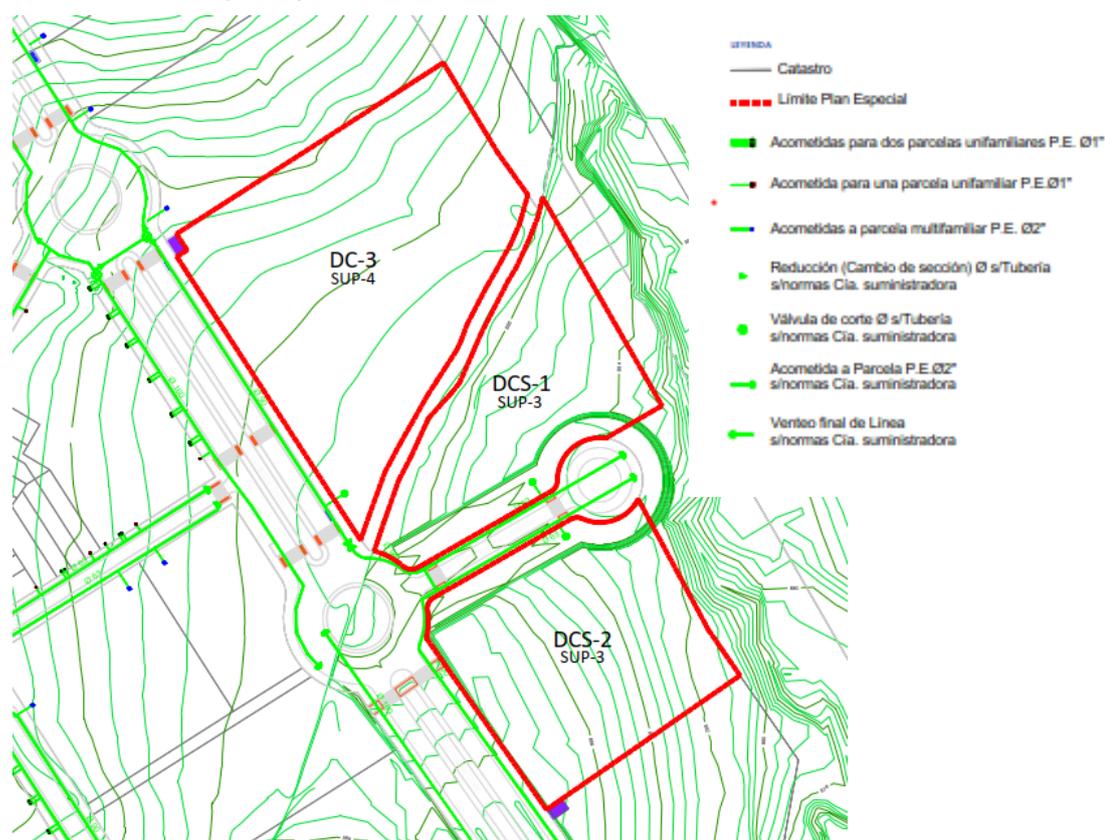


Fig. Red de gas del ámbito del Plan Especial

1.9.2.7. Red de alumbrado público

Las luminarias de la Avenida de Colón están situadas en paralelo, con interdistancia de 40 metros entre farolas del mismo margen de acera y al tresbolillo en la zona central del bulevar. El modelo de las luminarias es de tipo LED, formado por una columna de 10 metros de altura.

El suministro de los circuitos viene dado por los Centro de Mando CM-1, situado en la Avenida de Cristobal Colón, al noroeste de la parcela DC-3 y del centro de mando situado junto a la parcela DCS-2

El camino, que separa las parcelas DC-3, tiene también red de alumbrado público, instalado en línea a una distancia de 20 metros entre sí.



Fig. iluminación del camino



Fig. luminarias existentes en la Avenida de Cristóbal Colón en el tramo que discurre por Adelfillas.



El tramo de bulevar que transcurre por el SUP-3 "Arroyo del Espino", difiere ligeramente en lo que al alumbrado se refiere, las luminarias de los Acerados laterales son las mismas que en el tramo anterior, pero el bulevar central, cuenta con una luminaria diferente y con mayor separación que en el tramo de Adelfillas. Están situadas a tresbolillo en ambos bordes del carril bici, con una separación de 40m.



Fig. luminaria del bulevar en el tramo de Arroyo del Espino

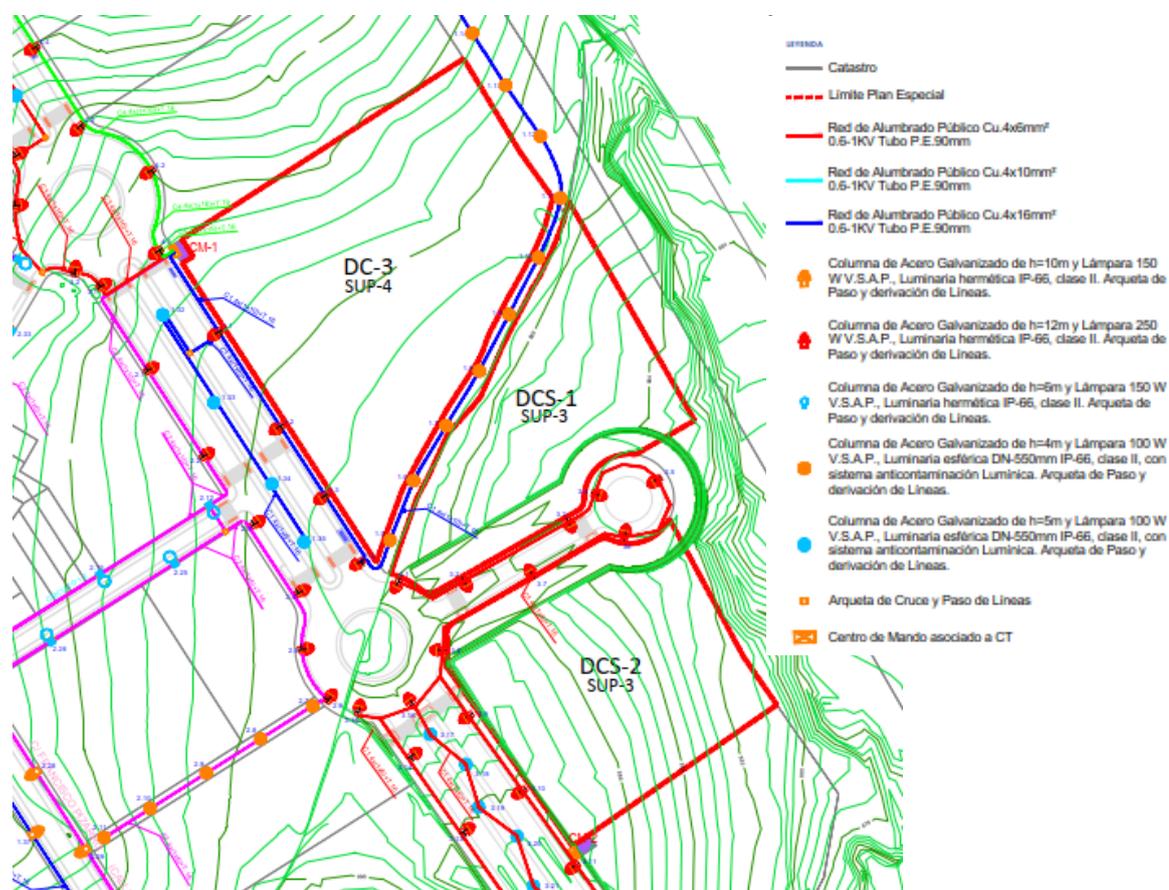


Fig. Esquema de alumbrado público.



1.10. Documentación del Plan Especial

La LSCM establece en su artículo 52 “*El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados*”.

Por otro lado, la documentación e índice del presente Plan Especial se adecúan al documento de “*Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid*” elaborado por la Dirección General de Urbanismo, y en concreto a la documentación que se señala para el Plan Especial de Redes Públicas de Equipamientos o Servicios. Dichas recomendaciones se han tomado como referencia, aunque los suelos del presente Plan Especial sean suelos urbanizables transformados en la actualidad.

De acuerdo con esto, la documentación que comprende el presente documento es la que se desglosa a continuación:

▪ BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

- Volumen 1. Memoria de Información.
 - Objeto, entidad promotora y legitimación.
 - Estructura de la propiedad.
 - Antecedentes urbanísticos.
 - Determinaciones del Plan General para el ámbito.
 - Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
 - Delimitación del ámbito.
 - Topografía y características físicas de la parcela.
 - Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - Documentación del Plan Especial
 - Anexos.
 - Anexo 1. Notas simples registrales de las parcelas.
 - Anexo 2. Normas Particulares de los Planes Parciales aprobados.
- Volumen 2. Planos de Información.
 - I.1. Situación y emplazamiento.
 - I.2. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de distribución de agua.
 - I.3. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de saneamiento residuales.
 - I.4. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de saneamiento pluviales.
 - I.5. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red eléctrica MT.
 - I.6. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red eléctrica BT.
 - I.7. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de alumbrado público.
 - I.8. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de telefonía.
 - I.9. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de gas.



- **BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.**

- Volumen 1. Documento Ambiental Estratégico.
 - Objetivos de la planificación.
 - Alcance y contenido del Plan Especial y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
 - Caracterización de la situación medioambiental antes del desarrollo del Plan Especial.
 - Efectos ambientales previsibles.
 - Efectos previsibles sobre planes concurrentes.
 - Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
 - Descripción de las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y en el territorio, de la aplicación de la modificación puntual, tomando en consideración el cambio climático
 - Medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.
 - Anexos.
 - Anexo 1. Estudio Acústico
 - Anexo 2. Inventario de Arbolado
 - Anexo 3. Estudio de Cambio Climático
 - Anexo 4. Caracterización de Suelos. Fase 1

- **BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**

- Volumen 1. Memoria de Ordenación.
 - Capítulo 1. Memoria de Ordenación.
 - Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.
 - Marco normativo.
 - Modelo de ordenación propuesto.
 - Descripción de la ordenación propuesta.
 - Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos.
 - Estructura viaria.
 - Infraestructuras básicas y servicios urbanos.
 - Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.
 - Capítulo 3. Memoria de análisis de impacto normativo.
 - Introducción.
 - Oportunidad del Plan Especial.
 - Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación.
 - Análisis de impactos.



- Anexos.
 - Anexo 1. Resumen Ejecutivo.
- Volumen 2. Normativa Urbanística.
 - Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.
 - Disposiciones generales.
 - Ordenanzas reguladoras.
 - Normas de protección.
 - Capítulo 2. Ejecución del Plan Especial.
 - Definición de la modalidad de gestión urbanística.
 - Regulación del Sistema de Actuación.
 - Capítulo 3. Sostenibilidad de la actuación propuesta.
 - Memoria de sostenibilidad económica.
 - Viabilidad económico-financiera.
 - Plan de etapas.
- Volumen 3. Planos de Ordenación.
 - O.1. Delimitación del ámbito.
 - O.2. Planeamiento vigente. Calificación del Suelo.
 - O.3. Afecciones
 - O.4.1. Red viaria. Alineaciones y rasantes.
 - O.4.2. Red viaria. Perfiles longitudinales Avda. Cristóbal Colón y C/ Américo Vespucio
 - O.5. Conexión con los servicios urbanos.

En Colmenar Viejo, diciembre de 2023.

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468



Anexos

Anexo 1. Nota simple registral de las parcelas

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE COLMENAR VIEJO UNO

Fecha emisión:13/07/2011

DATOS DE LA FINCA

Municipio: COLMENAR VIEJO FINCA N°: 39206 Identificador de finca n° 28077000656441

URBANA.- Parcela DC-Tres.- Porción de terreno procedente de la reparcelación del Sector SUP-CUATRO "Las Adelfillas", del Plan General de Ordenación de Colmenar Viejo.- Extensión de terreno de forma irregular, con una superficie de suelo de catorce mil doscientos doce metros cuadrados, que linda: Noroeste, en línea quebrada de tres tramos rectos, de los cuales el primero de cinco metros y el segundo de ocho metros, lindan con la parcela resultante SB-Dos y el tercero de ciento treinta metros treinta y cinco centímetros, con la parcela resultante DC-Dos; Noreste, en línea irregular de sesenta y cuatro metros sesenta centímetros, con parcela resultante LUP-Dos; Suroeste, en línea recta de ciento treinta y nueve metros veinte centímetros, con el viario de nueva creación "Calle A"; y Sureste, en línea irregular de ciento cincuenta y ocho metros noventa centímetros, con parcela resultante LUP-Cuatro.- Se destina a uso Dotacional Equipamiento.-

TITULARES

COMUNIDAD DE MADRID, C.I.F.: S7800001E al Tomo 1282, Libro 803, Folio 124, Inscripción 1ª, 100% (1/1), Pleno dominio por título de Cesión gratuita.-

CARGAS DE LA FINCA

Afecta al pago del Impuesto por el acto de la inscripción 1ª

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día trece de julio de dos mil once antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE COLMENAR VIEJO UNO

Fecha emisión:13/07/2011

DATOS DE LA FINCA

Municipio: COLMENAR VIEJO FINCA N°: 43197. Identificador de finca n° 28077000733432

URBANA.- Parcela de suelo urbano en el Sector Sup-TRES "Arroyo Espino" de Colmenar Viejo, denominada DCS-UNO, con destino a red supramunicipal pública, Equipamientos.- Tiene forma irregular, y una superficie de siete mil quinientos treinta y dos metros cuadrados.- Linda, al Noroeste, en diferentes tramos de líneas quebradas de treinta y uno con cero ocho metros, once con cero tres metros, diecisiete con diez metros, diecinueve con cincuenta metros, veintidos con diez metros, veinticuatro con setenta y cuatro metros, seis con cero siete metros, doce con treinta y nueve metros, diez con treinta y siete metros, y ocho con treinta y seis con Límite del Sector; al Noreste, en línea recta de noventa y nueve con cero tres metros, con Parcela ZVG-UNO -Zonas Verdes y Espacios Libres-; al Sureste, en un tramo de línea recta de sesenta y tres con cuarenta y cuatro metros, en otro tramo de dos líneas curvas de cinco con treinta metros y treinta con once metros, con Parcela Viario Local I-UNO y en un tramo de línea recta de veintiséis con once metros, con Parcela ZVG-UNO -Zonas Verdes y Espacios Libres-; y al Suroeste, en línea recta de sesenta y tres con cuarenta y cuatro metros, y dos líneas curvas trece con sesenta y cinco metros y seis con dieciocho metros, con Parcela Viario G -Infraestructura Viaria-.- Porcentaje de participación de un entero nueve mil seiscientos tres diezmilésimas por ciento en el Sector.- Porcentaje de participación en las cargas de urbanización: Cero.- Cargas de urbanización: Cero euros.-

TITULARES

COMUNIDAD DE MADRID, C.I.F.: S7800001E al Tomo 1452, Libro 919, Folio 45, Inscripción 1ª, 100% (1/1), Pleno dominio por título de Cesión gratuita.-.

CARGAS DE LA FINCA

Afecta al pago del Impuesto por el acto de la inscripción 1ª

Por procedencia de las aportadas a la Junta de Compensación, la finca de este numero se halla AFECTA a los pagos del Impuesto.-

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día trece de julio de dos mil once antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a

ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE COLMENAR VIEJO UNO

Fecha emisión:14/07/2011

DATOS DE LA FINCA

Municipio: COLMENAR VIEJO FINCA Nº: 43199 Identificador de finca nº 28077000733449

URBANA.- Parcela de suelo urbano en el Sector Sup-TRES "Arroyo Espino" de Colmenar Viejo, denominada Parcela DCS-DOS, con destino a red supramunicipal pública, Equipamientos.-Tiene forma irregular, y una superficie de nueve mil doscientos treinta y nueve metros cuadrados.- Linda, al Noroeste, en un tramo de línea recta de sesenta y cinco con once metros, y en dos tramos de líneas curvas de veintiséis con noventa y cinco metros y cuatro con setenta y siete metros, con VL-UNO; al Sureste, en línea recta de noventa y seis con ochenta y dos metros, con Parcela CT-OCHO -Centro de Transformación- y con Parcela VIS -Vivienda Pública o de Integración Social-; al Noreste, en línea recta de sesenta y uno con veintidós metros y en línea quebrada de veintidós con ochenta y cinco metros, con Parcela ZVG-UNO -Zonas Verdes y Espacios Libres-; al Suroeste, en línea recta de ochenta y seis con treinta y cinco metros y en dos tramos de líneas curvas de once con sesenta y cinco metros y seis metros, con Parcela Viario G -Infraestructura Viaria-.- Porcentaje de participación de dos enteros cuatro mil cuarenta y seis deizmilésimas por ciento en el Sector.- Porcentaje de participación en las cargas de urbanización: Cero.- Cargas de urbanización: Cero euros.-

TITULARES

~~Parcela de suelo urbano en el Sector Sup-TRES "Arroyo Espino"~~
COMUNIDAD DE MADRID, C.I.F.: S7800001E al Tomo 1452, Libro 919, Folio 46, Inscripción 1ª, 100% (1/1), Pleno dominio por título de Cesión gratuita.-.

CARGAS DE LA FINCA

Afecta al pago del Impuesto por el acto de la inscripción 1ª

~~Parcela de suelo urbano en el Sector Sup-TRES "Arroyo Espino"~~
Por procedencia de las aportadas a la Junta de Compensación, la finca de este numero se halla AFECTA a los pagos del Impuesto.-

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día catorce de julio de dos mil once antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



Anexo 2. Normas Particulares de los Planes Parciales aprobados

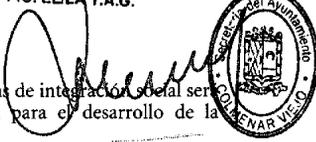
9.4. Dotaciones Comunitarios o Equipamiento (DC)

9.4.1. Ámbito

Corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como:

- DC Dotación comunitaria común o genérica.
- DC.e Escolar.
- DC.d Deportivo.
- DC.s Sanidad y Asistencia.
- DC.c Cultural y Recreativo.
- DC.r Religioso.
- DC.a Administrativo.

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 2 de JUN 2005
EL/LA SECRETARIO GENERAL
P.O. EL/LA T.A.G.



En la parcela destinada a redes Supramunicipales de viviendas de integración social será necesario y obligatorio la redacción de un Plan Especial para el desarrollo de la normativa de aplicación.

9.4.2. Usos característicos y complementarios

9.4.2.1 Uso característico

El uso característico será el de Dotación Comunitaria, restringido a la categoría grafiada en los Planos de Ordenación, o sin restricción cuando el grafismo indica DC (sin letra minúscula a continuación), Dotación Comunitaria genérica.

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las grandes categorías de Usos Dotacionales y Comunitarios: Escolar o Educativo, Deportivo, Sanitario-Asistencial, Socio-Cultural y Recreativo, Religioso y Administrativo.

9.4.2.2 Transformación de usos básicos.

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Dotaciones Comunitarias se tramitará como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

9.4.2.3 Usos complementarios.

Los usos complementarios son los señalados a continuación.

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	PARCELAS CON ORDENANZA DC
1. VIVIENDA	1.1. Unifamiliar. 1.2. Colectiva	ESP/1 -
2. COMERCIO Y SERVICIOS	2.1. Comercio de barrio. 2.2. Comercio de ciudad. 2.3. Centro comercial. 2.4. Comercio escaparate. 2.5. Servicios personales. 2.6. Bares, cafeterías y restaurantes. 2.7. Discotecas.	- - - - - 50 -
3. OFICINAS	3.1. Despachos profesionales. 3.2. Locales de oficinas.	- 50

BD

de tal aumento, teniendo en cuenta los efectos de la implantación del nuevo volumen en el ámbito de su localización.

9.4.5. Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable del ámbito espacial calificado con el uso característico de Dotaciones Comunitarias será según las condiciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano:

- Parcela menor de 500 m² 2,0 m²/m².
- Parcela entre 500 y 1.000 m² 1,5 m²/m²
- Parcela entre 1.001 y 5.000 m² 1,0 m²/m²
- Parcela igual o mayor de 5.000 m² 0,75 m²/m²

No obstante las anteriores letras, si la actuación fuese declarada de interés público y social, y por razones funcionales justificadas, el Ayuntamiento podrá admitir hasta el doble de la edificabilidad tipo correspondiente.

9.4.6. Aprovechamiento en dotaciones privadas

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de aplicar el Coeficiente de Aprovechamiento señalado, a la superficie de parcela, o el que corresponda a las condiciones de la Ficha de Unidad de Ejecución si fuera el caso.

Otras condiciones

La dotación de plazas de aparcamiento será la establecida en la legislación vigente: una plaza y media en el interior de la parcela privada por cada 100 m² construido.

El Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes.

9.5. Servicios Básicos e Infraestructura (SB)

DILIGENCIA: Aprobado Definitivament
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 28 JUN 2006
EL/LA SECRETARIO/GENERAL
P.O. EL/LA T.A.G.

9.5.1. Ámbito

Corresponde a las parcelas designadas en los Planos de Ordenación como SB.

9.5.2. Uso y tipología característicos

El uso característico es el de Servicios Públicos.

Corresponde a servicios de transformación y suministro de energía eléctrica, servicios de accesibilidad por carretera o red viaria y sus instalaciones de abastecimiento y servicio, servicios de aducción, abastecimiento, conducción y depuración de agua, servicios de telecomunicaciones, servicios mortuorios y cementerios, etc.

9.5.3. Posición de la edificación en la parcela

La posición de la edificación en la parcela sobre rasante será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

ORDENANZA DOTACIÓN COMUNITARIA O EQUIPAMIENTO	DC
--	-----------

1.- ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en el plano de ordenación como DC, Dotación comunitaria común o genérica.

2.- USOS CARACTERÍSTICOS Y COMPLEMENTARIOS

2.1. Uso característico

El uso característico será el de Dotación Comunitaria.

En general, corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las grandes categorías de Usos Dotacionales y Comunitarios: Escolar o educativo, Deportivo, Sanitario-asistencial, Socio-cultural y recreativo, Religioso y Administrativo.

2.2. Usos Complementarios

Los usos complementarios son los señalados a continuación.

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 29 NOV 2007
E/L/A SECRETARIO GENERAL
P.O. E/L/A T.A.G.





4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor ocupación en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- a) Que no queden medianeras al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.
- b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales, que tales retranqueos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m.
- c) El retranqueo posterior será obligatorio y tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de tres plantas y 12 metros al alero.

6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable del ámbito espacial calificado con el uso característico de Dotaciones Comunitarias será la que derive de aplicar el siguiente coeficiente de edificabilidad en función del tamaño de la parcela establecida en el plano de ordenación del Plan Parcial. Por su función no computa a efectos de aprovechamiento lucrativo.

Parcela menor de 500 m ² :	2,0 m ² /m ²
Parcela entre 500 y 1.000 m ² :	1,5 m ² /m ²
Parcela entre 1.001 y 5.000 m ² :	1,0 m ² /m ²
Parcela igual o mayor de 5.000 m ² :	0,75 m ² /m ²

7.- APARCAMIENTO

Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción deberá establecerse al menos una plaza y media de aparcamiento, redondeada en exceso, en la propia parcela. No obstante, el Ayuntamiento podrá disponer otra fórmula en función de la necesidad real de la instalación.



VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación y emplazamiento.
- I.2. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de distribución de agua.
- I.3. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de saneamiento residuales.
- I.4. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de saneamiento pluviales.
- I.5. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red eléctrica MT.
- I.6. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red eléctrica BT.
- I.7. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de alumbrado público.
- I.8. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de telefonía.
- I.9. Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de gas.

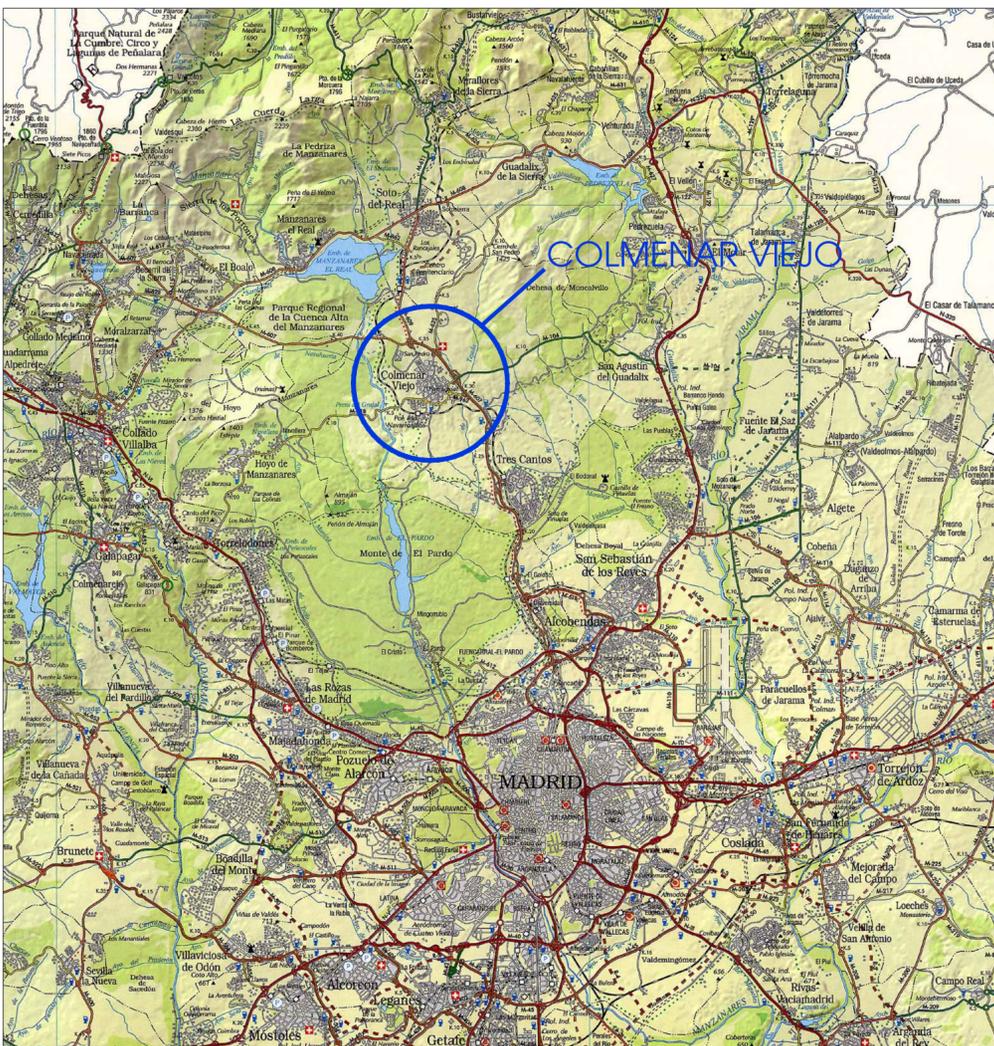
En Colmenar Viejo, diciembre de 2023.

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468



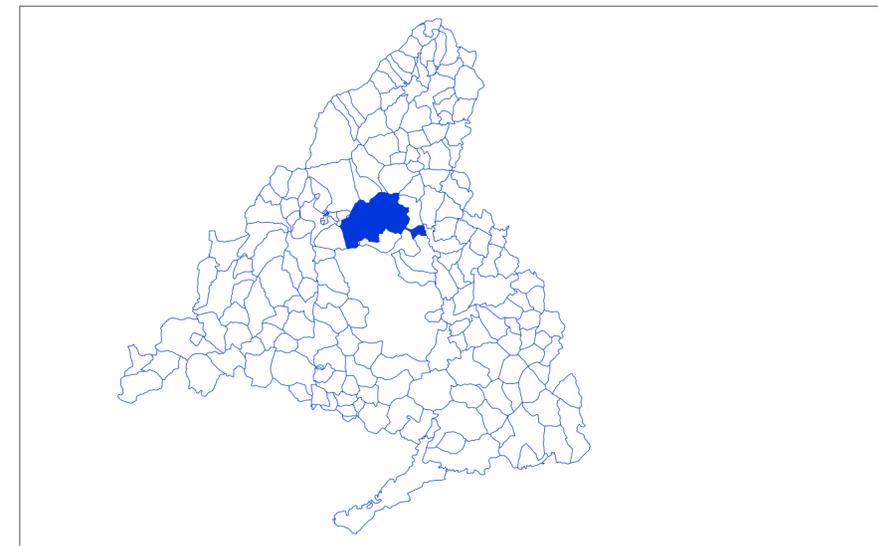
DELIMITACION DEL PLAN ESPECIAL



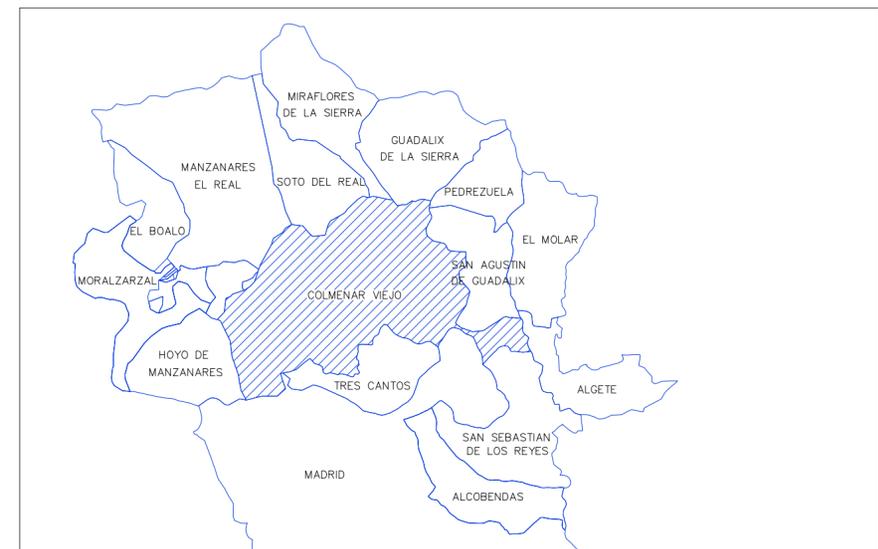
SITUACIÓN



PLANEAMIENTO VIGENTE (Plan General 2002)

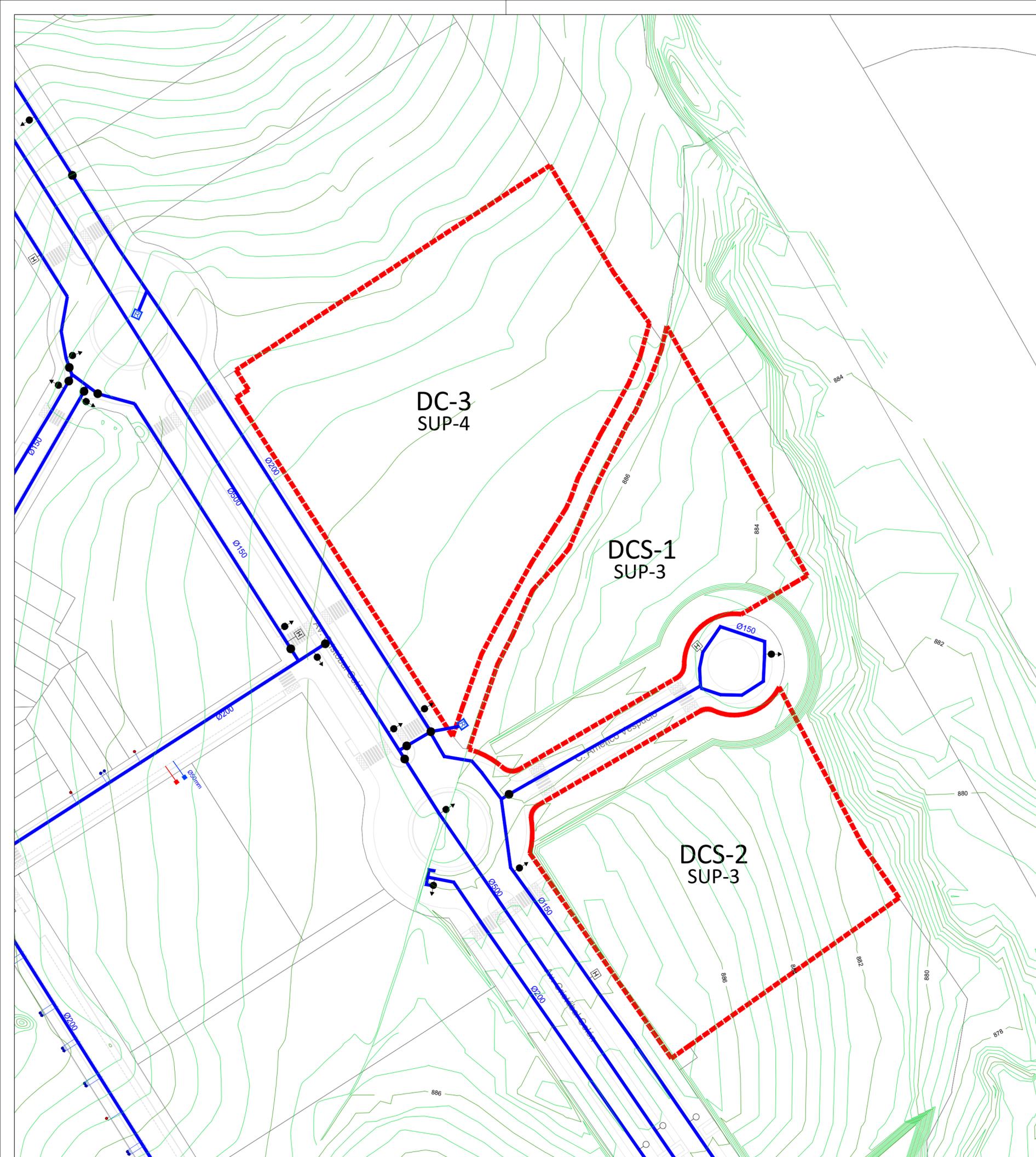


Situación en la Comunidad de Madrid



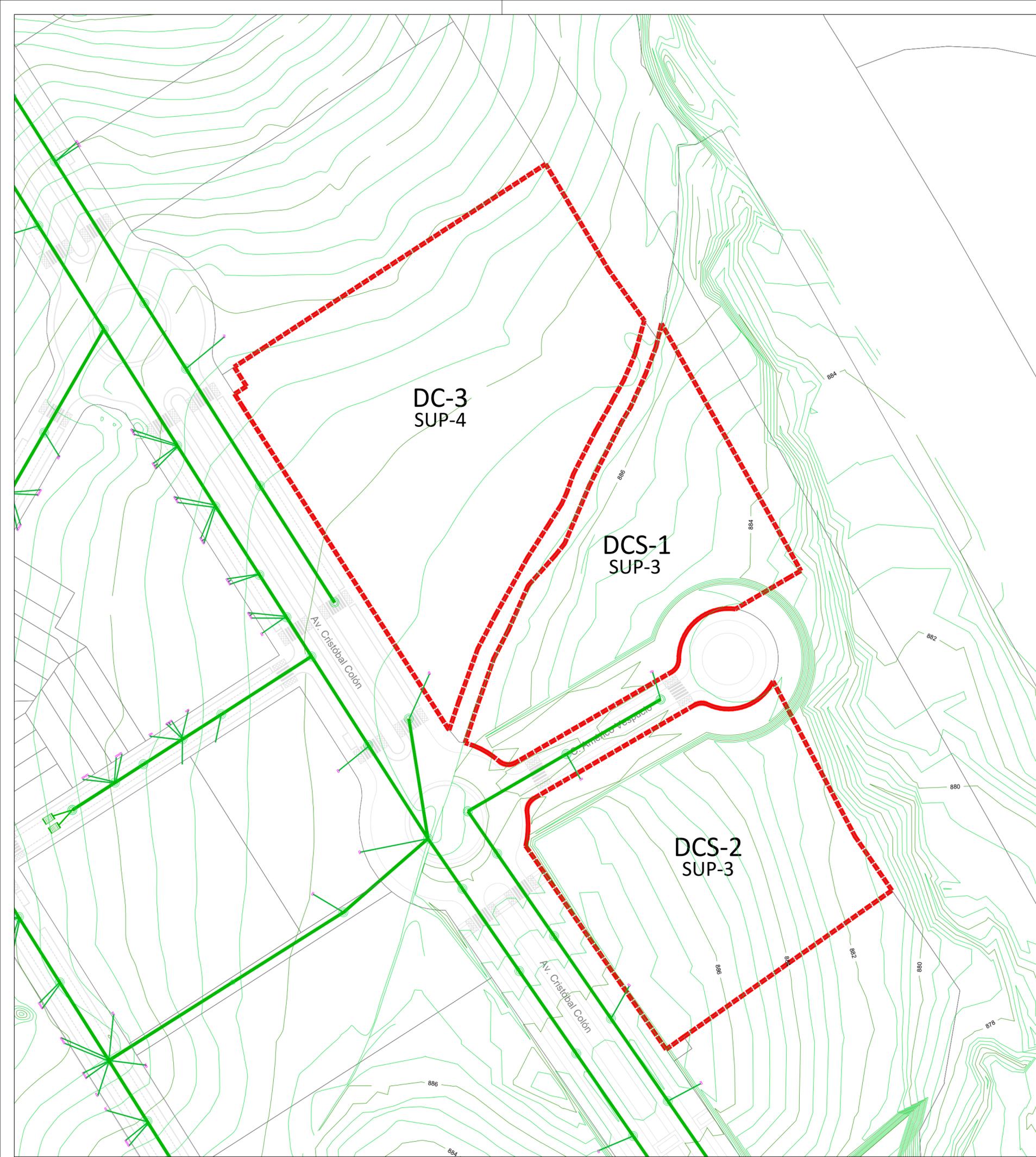
Municipios colindantes

PLANO	PI 1	NORTE	
PROYECTO	Situación y emplazamiento		
<p>PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELFIILLAS"</p>			
Colmenar Viejo (Madrid)			
<p>LA PROPIEDAD Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid</p>			
<p>ESCALA V/E FECHA Diciembre 2023 REF 22AA0099</p>			<p>ARNAIZ Arquitectos S.L.P. Luis Arnaiz Rebollo Gustavo Romo García</p>



- LEYENDA**
- Catastro
 - - - Límite Plan Especial
 - Red Ejecutada
 - (V) Valvula
 - (D) Desague
 - (H) Hidrante
 - (VT) Ventosa
 - Cambio de Seccion
 - Acometidas para dos parcelas
 - Acometida para una parcela
 - Acometidas a parcela multifamiliar Ø s/plano
 - Acometida de incendio Ø50mm

<p>PLANO</p> <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">PI 2</h1>	<h2 style="margin: 0;">Infraestructuras y servicios urbanos existentes.</h2> <h3 style="margin: 0;">Red de distribución de agua</h3>	<p>NORTE</p>
<p>PROYECTO PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELFIILLAS"</p> <p>Colmenar Viejo (Madrid)</p>		<p>ESCALA 1:1.000</p> <p>FECHA Diciembre 2023</p> <p>REF 22AA0099</p>
<p>LA PROPIEDAD Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid</p>		<p>ARNAIZ Arquitectos S.L.P. Luis Arnáiz Rebollo Gustavo Romo García</p>



LEYENDA

- Catastro
- Límite Plan Especial
- Red de Saneamiento de Aguas Residuales. Tubo de PVC/PP con junta elástica Ø 400 mm.
- Red de Saneamiento de Aguas Residuales. Tubo de PVC/PP con junta elástica Ø 800-1000 mm.
- Acometida a parcela
- Pozo de Registro.
- Sumidero sifónico conectado con tubo de Ø200 mm con pendiente mayor del 2% a pozo de cabecera de la red de residuales.

PLANO

PI 3

Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de saneamiento residuales

NORTE



ESCALA 1:1.000
FECHA Diciembre 2023
REF 22AA0099

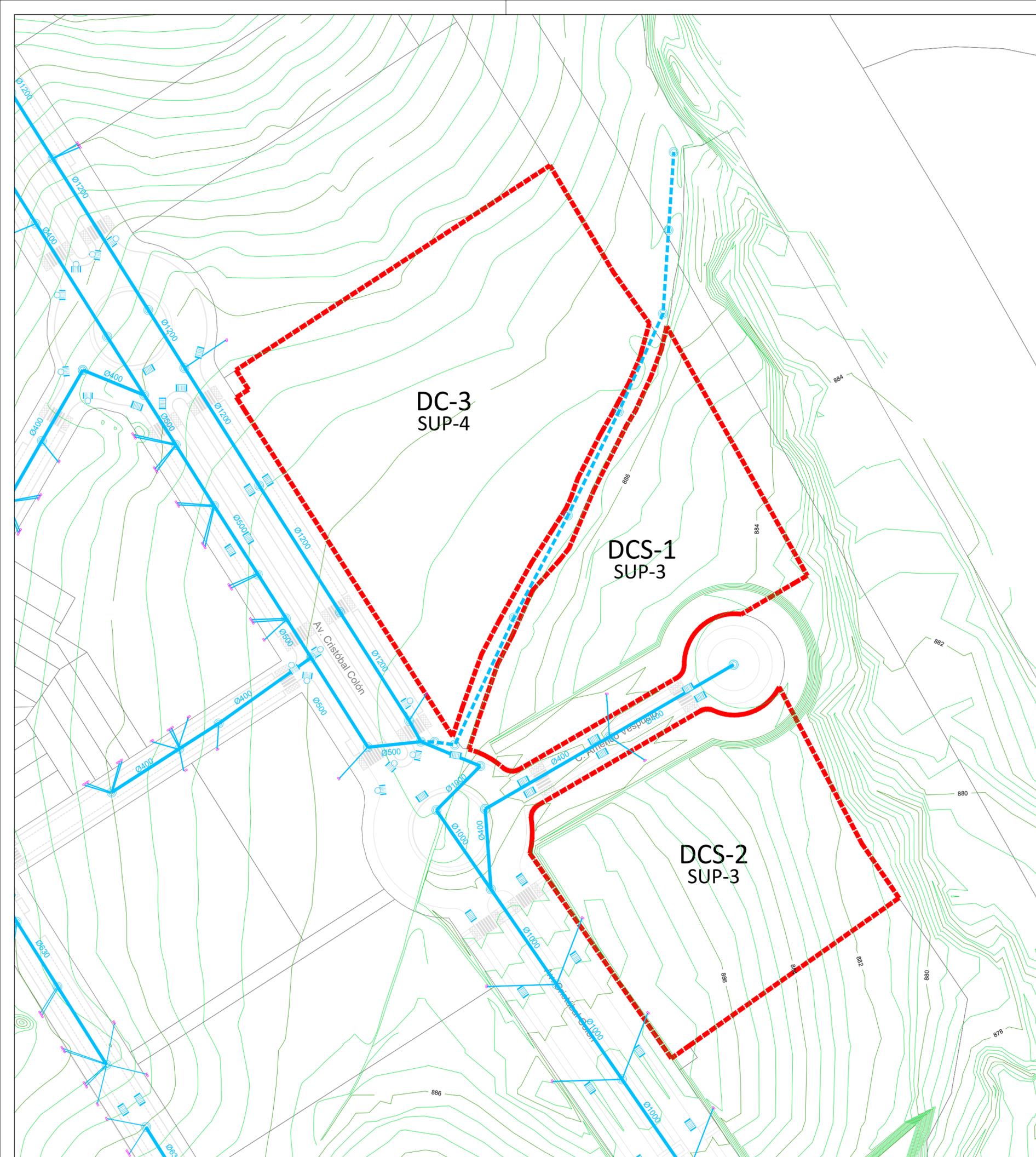
PROYECTO PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELFIILLAS"

Colmenar Viejo (Madrid)

LA PROPIEDAD
Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo
Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid

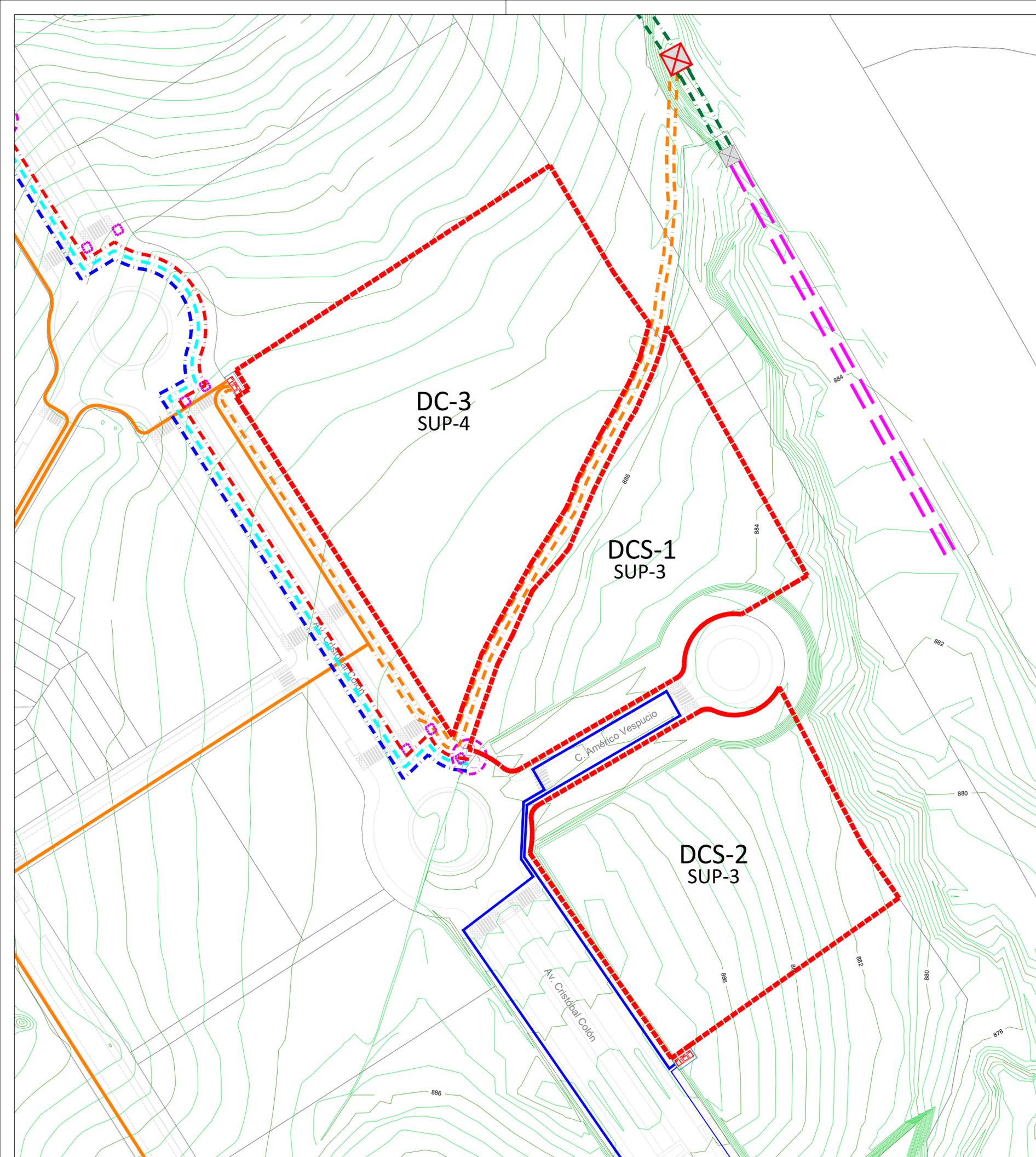


ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnáiz Rebollo
Gustavo Romo García



- LEYENDA**
- Catastro
 - Límite Plan Especial
 - - - Tubería fuera de servicio
 - Red de Saneamiento de Aguas Pluviales. Tubo de PVC/PP con junta elástica Ø s/plano
 - Pozo de Registro
 - Sumidero sifónico conectado con tubo de Ø200 mm con pendiente mayor del 2%
 - ⊕ Pozo Tragante con absorbadero conectado con tubo de Ø315 mm con pendiente mayor del 2%
 - Acometida a parcela

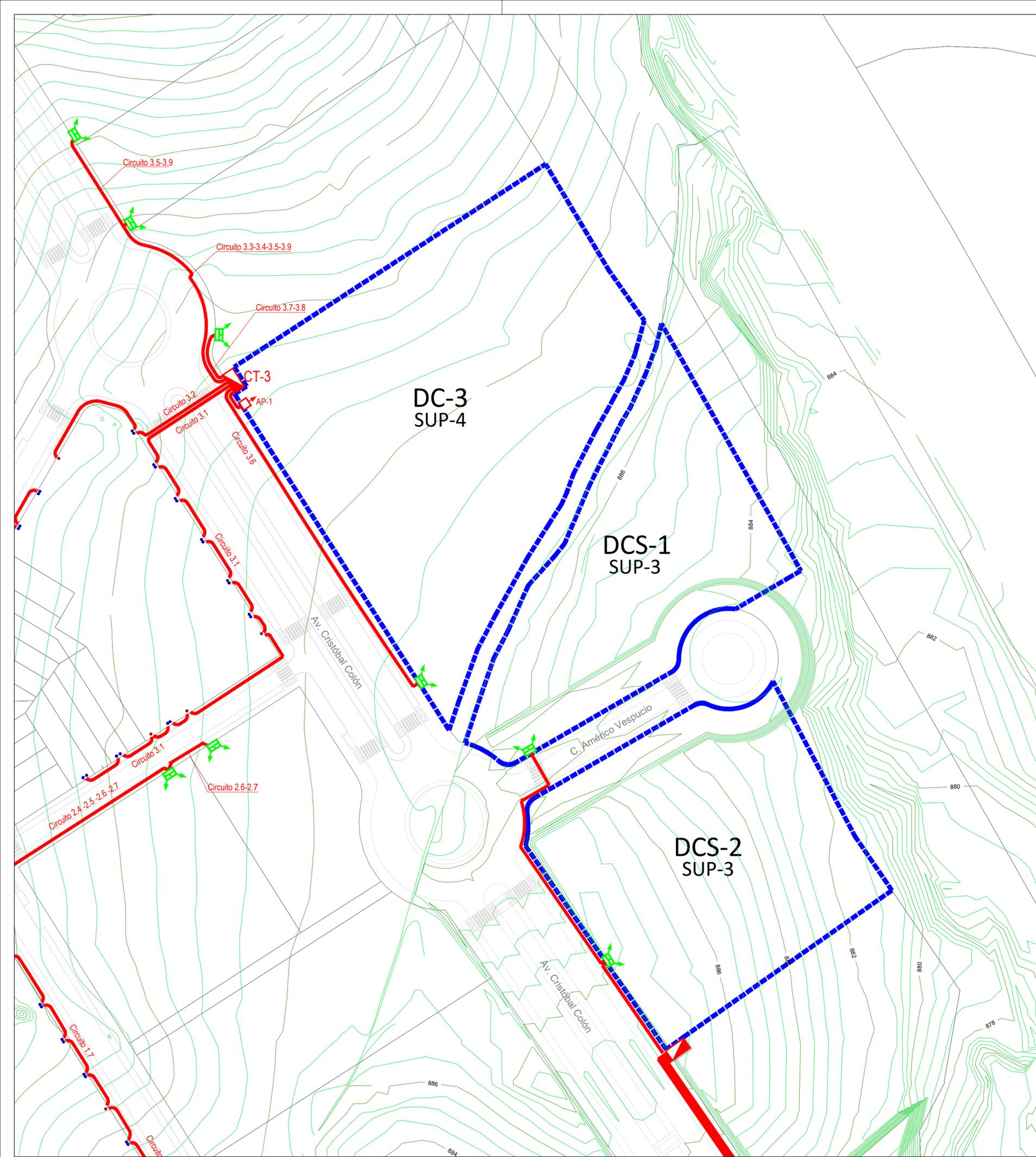
PLANO		NORTE
PI 4	Infraestructuras y servicios urbanos existentes.	ESCALA 1:1.000
	Red de saneamiento pluviales	FECHA Diciembre 2023
PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELILLAS"	REF 22AA0099
	Colmenar Viejo (Madrid)	
LA PROPIEDAD Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid		ARNAIZ Arquitectos S.L.P. Luis Arnáiz Rebollo Gustavo Romo García



LEYENDA

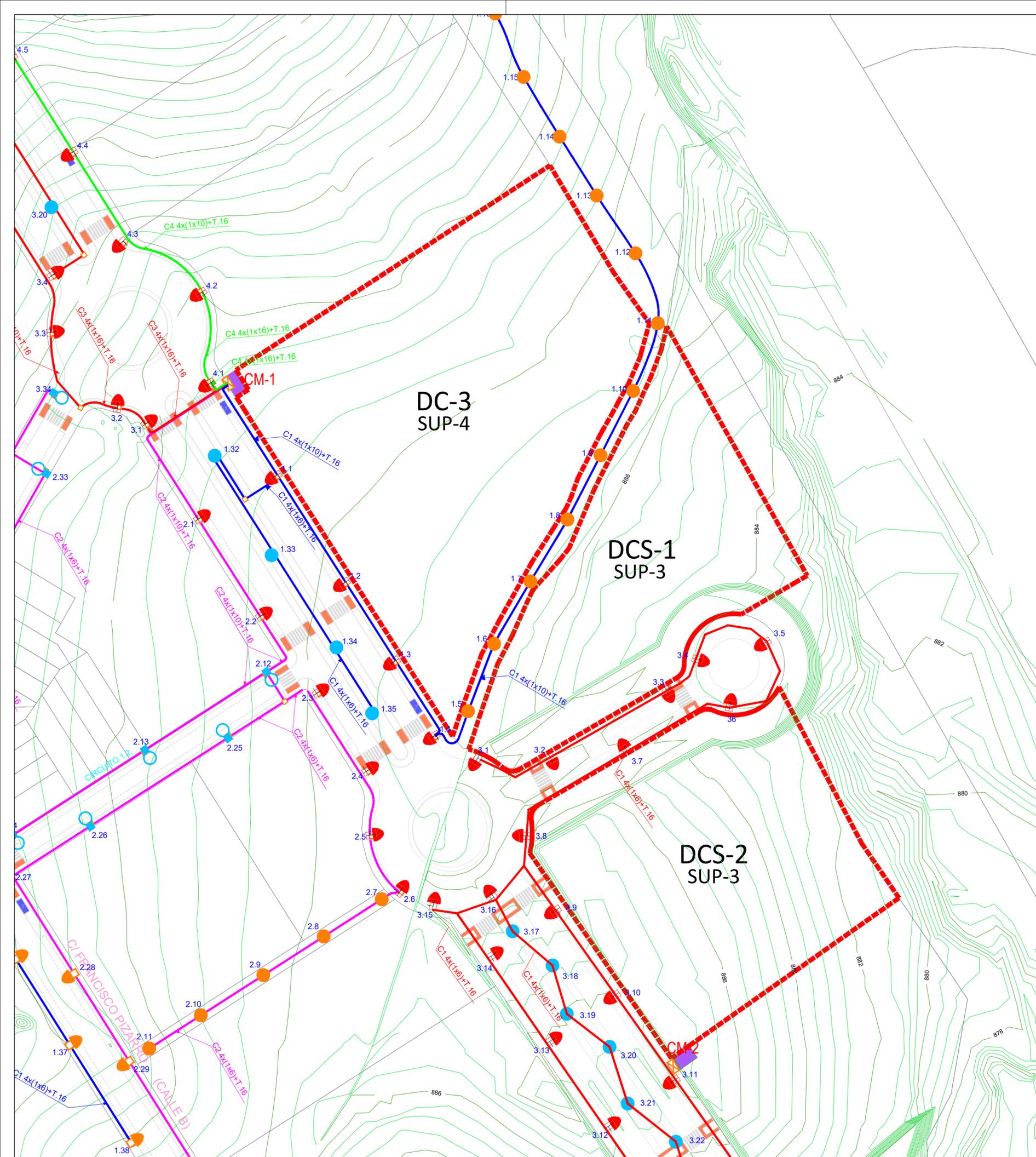
- Catastro
- Límite Plan Especial
- Red subterránea de media tensión HEPRZ-1 3(1x240)mm² Al. 12/20kV (PROYECTO)
- Red subterránea de media tensión. (CONEXIÓN PROVISIONAL)
- Red de media tensión
- Red subterránea de media tensión HEPRZ-1 3(1x240)mm² Al. 12/20kV (CONEXION A CT4)
- Red subterránea de media tensión HEPRZ-1 2 líneas de 3(1x400)mm² Al. 12/20kV (SOTERRAMIENTO DE LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN)
- Tubos conexión entre sectores (2 uds. de 0/200 PROYECTO)
- Red subterránea de media tensión HEPRZ-1 3(1x240)mm² Al. 12/20kV (PROYECTO) (CONEXION ARROYOESPINO)
- Línea aérea a retirar
- Línea aérea de media tensión 20 kV. d/c. existente
- ⊗ Centro de seccionamiento
- Apoyo proyecto
- ⊗ Apoyo a retirar
- ⊗ Apoyo a retirar
- Cala de emplame de media tensión
- Arqueta
- ⊞ Centro de Transformación PFS-V

PLANO PI 5	Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red eléctrica media tensión	NORTE
PROYECTO PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELFILOS"		ESCALA 1:1.000 FECHA Diciembre 2023 REF 22AA0099
Colmenar Viejo (Madrid)		
LA PROPIEDAD Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid		
ARNAIZ Arquitectos S.L.P. Luis Arnaiz Rebollo Gustavo Romo García		



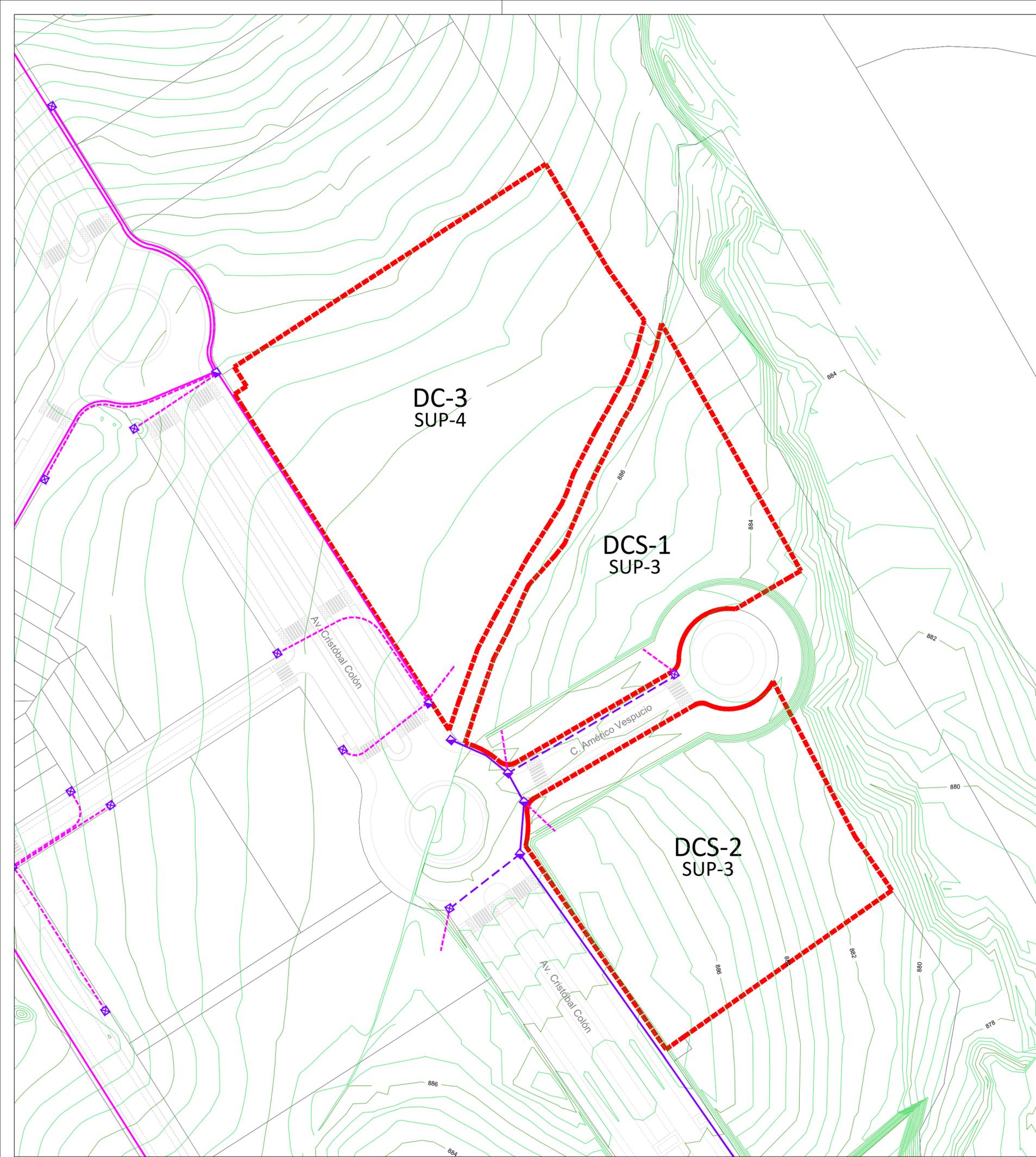
- LEYENDA
- Catastro
 - Límite Plan Especial
 - Línea Eléctrica de B.T. s/Normas Cía. Eléctrica Suministradora IBERDROLA
 - ▣ Centro de Transformación
 - Acometidas para dos parcelas
 - Acometida para una parcela
 - ⌘ Armarios s/Normas Cía. Eléctrica Suministradora IBERDROLA

<p>PLANO</p> <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">PI 6</h1>	<h2 style="margin: 0;">Infraestructuras y servicios urbanos existentes.</h2> <h3 style="margin: 0;">Red eléctrica baja tensión</h3>	<p>NORTE </p> <p>ESCALA 1:1.000</p> <p>FECHA Diciembre 2023</p> <p>REF 22AA0099</p>
<p>PROYECTO PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELILLAS"</p> <p style="font-size: 0.8em;">Colmenar Viejo (Madrid)</p>		
<p>LA PROPIEDAD Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid</p>		
<p style="font-size: 0.6em; margin: 0;">ARNAIZ Arquitectos S.L.P. Luis Arnáiz Rebollo Gustavo Romo García</p>		



- LEYENDA**
- Catastro
 - Límite Plan Especial
 - Red de Alumbrado Público Cu.4x6mm²
0.6-1KV Tubo P.E.90mm
 - Red de Alumbrado Público Cu.4x10mm²
0.6-1KV Tubo P.E.90mm
 - Red de Alumbrado Público Cu.4x16mm²
0.6-1KV Tubo P.E.90mm
 - Columna de Acero Galvanizado de h=10m y Lámpara 150 W V.S.A.P., Luminaria hermética IP-66, clase II. Arqueta de Paso y derivación de Líneas.
 - Columna de Acero Galvanizado de h=12m y Lámpara 250 W V.S.A.P., Luminaria hermética IP-66, clase II. Arqueta de Paso y derivación de Líneas.
 - Columna de Acero Galvanizado de h=6m y Lámpara 150 W V.S.A.P., Luminaria hermética IP-66, clase II. Arqueta de Paso y derivación de Líneas.
 - Columna de Acero Galvanizado de h=4m y Lámpara 100 W V.S.A.P., Luminaria esférica DN-550mm IP-66, clase II, con sistema anticontaminación Lumínica. Arqueta de Paso y derivación de Líneas.
 - Columna de Acero Galvanizado de h=5m y Lámpara 100 W V.S.A.P., Luminaria esférica DN-550mm IP-66, clase II, con sistema anticontaminación Lumínica. Arqueta de Paso y derivación de Líneas.
 - Arqueta de Cruce y Paso de Líneas
 - Centro de Mando asociado a CT

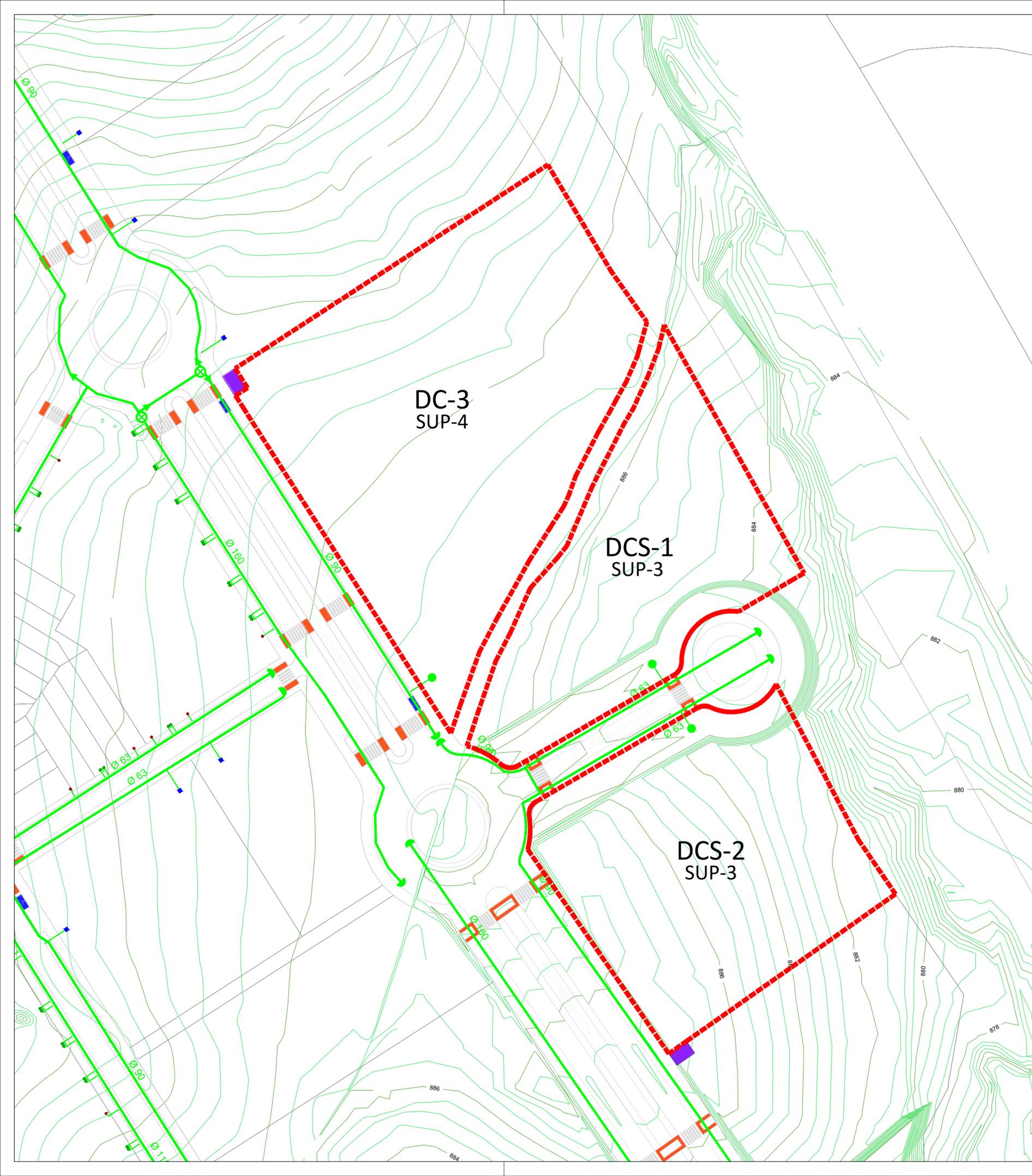
PLANO	PI 7	Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de alumbrado público	NORTE ESCALA 1:1.000 FECHA Diciembre 2023 REF 22AA0099
PROYECTO PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELFIILLAS" Colmenar Viejo (Madrid)			
LA PROPIEDAD Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid			



LEYENDA

-  Catastro
-  Límite Plan Especial
-  Canalización Telefónica 6 conductos PVC Ø110mm
-  Canalización Telefónica 4 conductos PVC Ø110mm
-  Canalización Telefónica 2 conductos PVC Ø110mm
-  Canalización Telefónica 2 conductos PVC Ø63mm
-  Arqueta tipo "D", s/Normas Cía. Suministradora Telefónica de España S.A.
-  Arqueta tipo "H", s/Normas Cía. Suministradora Telefónica de España S.A.
-  Cámara de registro GBR, s/Normas Cía. Suministradora Telefónica de España S.A.

<p>PLANO</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">PI 8</p>	<p>Infraestructuras y servicios urbanos existentes.</p> <p>Red de telefonía</p>	<p>NORTE </p>
<p>PROYECTO PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELILLAS"</p>		<p>ESCALA 1:1.000</p> <p>FECHA Diciembre 2023</p> <p>REF 22AA0099</p>
<p>Colmenar Viejo (Madrid)</p>		
<p>LA PROPIEDAD Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid</p>		<p>ARNAIZ Arquitectos S.L.P. Luis Arnaiz Rebollo Gustavo Romo García</p>



- LEYENDA**
- Catastro
 - Límite Plan Especial
 - Acometidas para dos parcelas unifamiliares P.E. Ø1"
 - Acometida para una parcela unifamiliar P.E.Ø1"
 - Acometidas a parcela multifamiliar P.E. Ø2"
 - Reducción (Cambio de sección) Ø s/Tubería s/normas Cía. suministradora
 - Válvula de corte Ø s/Tubería s/normas Cía. suministradora
 - Acometida a Parcela P.E.Ø2" s/normas Cía. suministradora
 - Venteo final de Línea s/normas Cía. suministradora

PLANO PI 9	Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Red de gas	NORTE ESCALA 1:1.000 FECHA Diciembre 2023 REF 22AA0099
PROYECTO PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES PARA HABILITAR EL USO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LAS PARCELAS DCS-1 y DCS-2 DEL SECTOR SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 DEL SECTOR SUP-4 "ADELFILLAS"		
Colmenar Viejo (Madrid)		
LA PROPIEDAD Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid		
		 ARNAIZ Arquitectos S.L.P. Luis Arnáiz Rebollo Gustavo Romo García