

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA
“COLADA DE MONTESINOS” EN EL SECTOR 46 “AZQUE II” DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES**



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promotor

SKY (ALCALÁ) PROPCO, S.L.U.

Equipo redactor y coordinación



M DOC LEGAL, S.L.U.

Madrid, Marzo 2025

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.....	3
2. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 46.	5
3. MODIFICACIÓN PROPUESTA Y CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 23 DE LA LEY 8/1998.....	6
4. DESCRIPCIÓN DE LOS TRAMOS DE LA VÍA PECUARIA AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN. 13	
5. TITULARES CATASTRALES Y REGISTRALES DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DE TRAZADO.....	15
6. APORTACIÓN DE LOS TERRENOS Y COMPROMISOS DEL PROMOTOR.....	19
7. PROCEDIMIENTO A SEGUIR.....	21

DOCUMENTOS ANEXOS:

DOCUMENTO 1: CERTIFICADO MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 46.

DOCUMENTO 2: CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL TRAZADO ACTUAL DE LA VÍA PECUARIA.

DOCUMENTO 3: NOTAS SIMPLES REGISTRALES DE LAS FINCAS AFECTADAS POR EL TRAZADO ACTUAL DE LA VÍA PECUARIA.

DOCUMENTO 4: NOTAS SIMPLES REGISTRALES DE LAS FINCAS DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES AFECTADAS POR EL NUEVO TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA.

DOCUMENTO 5: LISTADO DE PROPIETARIOS Y FINCAS REGISTRALES COLINDANTES AL TRAZADO ACTUAL Y MODIFICADO.

PLANOS ANEXOS:

0a: TRAZADO VÍAS PECUARIAS. COLADA DE MONTESINOS ESTADO ACTUAL.

0b: TRAZADO VÍAS PECUARIAS. COLADA DE MONTESINOS ESTADO REFORMADO.

1. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

La clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Alcalá de Henares se aprobó mediante Orden Ministerial de 1 de octubre de 1924. Con deslinde total aprobado el 5 de marzo de 1.947, publicado en el B.O.P. el 12 de marzo de 1.947.

Por el Sector 46 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares discurren dos vías pecuarias clasificadas, deslindadas, pero no amojonadas, teniendo una banda de protección de 5 metros a cada lado del dominio público pecuario, establecido en su día por la extinta Consejería de Agricultura. Estas vías pecuarias son la Cañada Real Galiana y la Colada de Montesinos.

La Colada de Montesinos tiene una anchura variable y una longitud aproximada de 10.000 metros cuadrados en el Sector 46. El trazado actual de la Colada de Montesinos atraviesa varias parcelas privadas del Sector 46, destinadas a usos industriales, sin que el Plan Parcial del Sector 46 haya respetado el trazado original de la misma.

En 1991, con razón de la modificación del Plan Parcial del Sector, la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid estudió la posibilidad de enajenar las superficies de dichas vías pecuarias, informando favorablemente la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Con razón de la tramitación de nueva modificación del Plan Parcial del Sector 46, se remitió por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares el documento a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura para que fuese informado.

En contestación al requerimiento por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en relación con la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 46, Expediente 4678/2020, el Área de Vías Pecuarias emitió informe de 4 de octubre de 2021, en el que se ponía de manifiesto la afección del trazado original de la Colada de Montesinos en el Sector 46, que en uno de sus tramos está completamente urbanizada y discurre por parcelas privadas de uso industrial edificadas.



Ortofoto y delimitación de las Vías Pecuarias en el Sector 46, aportada en el informe del Área de Vía Pecuarias de 4 de octubre de 2021.

La solución a la situación actual de la Colada de Montesinos, en el tramo que discurre por el Sector 46, es la modificación de su trazado para la recuperación de la continuidad de la vía pecuaria.

El nuevo trazado se propuso en contestación al informe del Área de Vías Pecuarias, incorporándose a la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 46, junto al resto de requisitos exigidos por dicho organismo, como se detallará más adelante.

Tras la incorporación del nuevo trazado a su documentación, el Área de Vías Pecuarias emitió informe favorable a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 46, el 11 de mayo de 2022.

La Modificación del Plan Parcial donde se incluye la modificación del trazado de la vía pecuaria se aprobó definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares de 20 de diciembre de 2022. Se aporta certificado del acuerdo de la aprobación de la modificación puntual del Plan Parcial, **DOCUMENTO 1**.

2. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 46.

En cumplimiento de los requerimientos realizados por el Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 46, aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares el día 20 de diciembre de 2022, recoge la modificación del trazado de la Colada de Montesinos en el Sector 46.

Dicha modificación del trazado desvía la vía pecuaria de las parcelas industriales, que antes atravesaba, aprovechando los viales y espacios libres que atraviesan el Sector 46.

El nuevo trazado discurre a través del espacio libre público del Bulevar de Buenos Aires y Calle La Habana. En los planos de ordenación del Plan Parcial modificado, el nuevo trazado de la vía pecuaria se identifica como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”.

Además de los planos de ordenación, que recogen el nuevo trazado de la Colada de Montesinos, en las ordenanzas de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 46 se incluye un artículo que fija las condiciones en las que se tramitará la modificación de trazado de la vía pecuaria:

Artículo 84. Modificación del trazado de la Colada de Montesinos.

La Colada de Montesinos, que actualmente cruza el Sector 46 y varias de sus parcelas de uso privado, será objeto de modificación de trazado a tramitar ante la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

En los planos del Plan Parcial se califica el nuevo trazado como Red supramunicipal de vía pecuaria espacio libre protegido: uso vía pecuaria, que discurre por el bulevar central del Sector, atravesando espacios libres y viario, evitando las parcelas privadas.

Durante la modificación de trazado de la vía pecuaria y su ejecución se cumplirán las previsiones de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Los costes y la ejecución de la modificación del trazado serán soportador por la entidad promotora de la misma ante la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

3. MODIFICACIÓN PROPUESTA Y CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 23 DE LA LEY 8/1998.

3.1.Descripción de la propuesta de modificación.

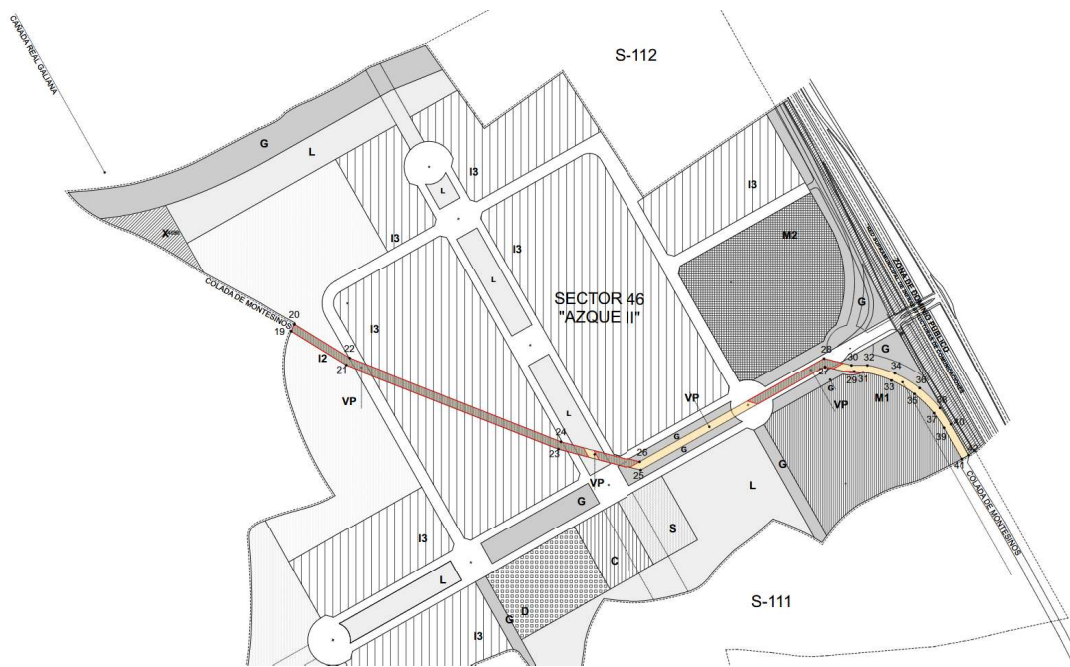
Se propone la modificación del trazado de la vía pecuaria en su paso por parcelas consolidadas de uso industrial, modificando su trazado a través de superficie coincidente con viales públicos y espacios libres municipales del Sector 46.

Junto a la memoria de la propuesta se presentan planos en formato pdf y dwg, georreferenciados a una escala de 1:2000, donde consta el tramo de la Colada de Montesinos objeto de la modificación de trazado y el tramo resultante con la superficie de ambos.

La modificación de trazado propuesta asegura el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

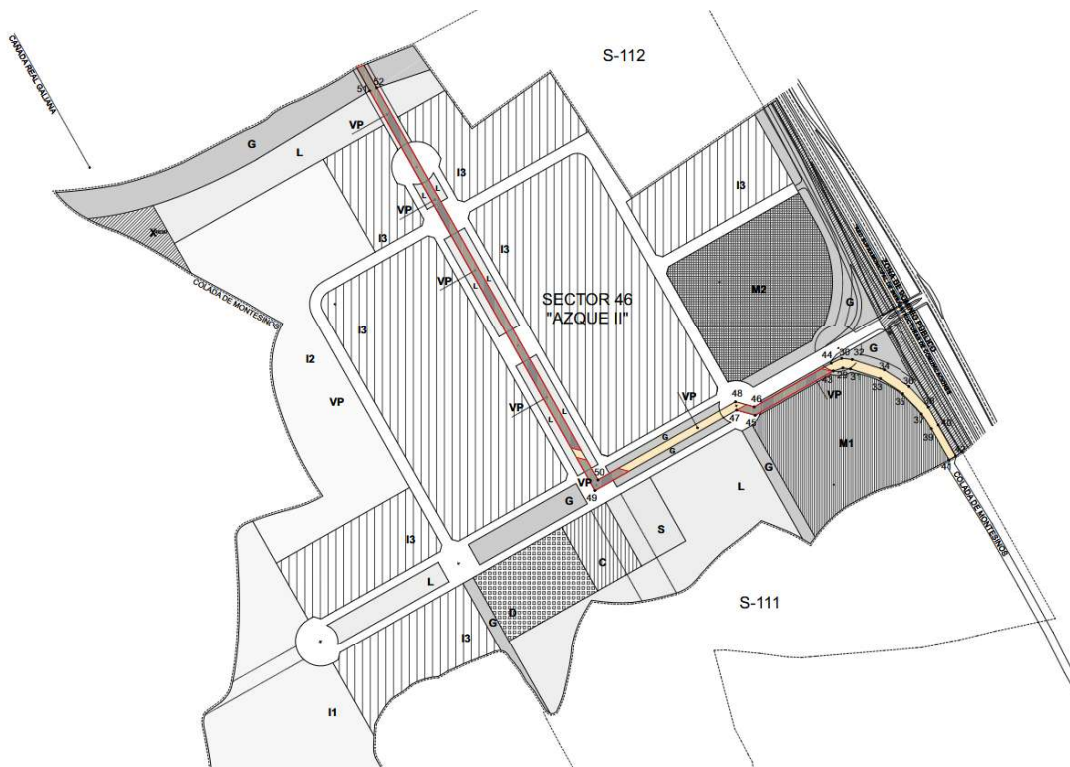
El nuevo trazado discurre a través del espacio libre público del Bulevar de Buenos Aires y Calle La Habana. Dicho espacio no se encuentra actualmente asfaltado.

La modificación del trazado no ocasiona una ampliación significativa en la longitud de la vía, ni una alteración sustancial en su trazado. El tramo original de la Colada de Montesinos que se cruzaba el Sector 46, tenía una superficie de 9.910 m².



*Plano de Estado Actual de la Vía Pecuaría-Colada de Montesinos
La trama rallada se corresponde con la superficie del trazado original que se modifica (5.948 m²) y la trama amarilla la superficie que se mantiene.*

Mientras que la vía pecuaría en el nuevo trazado propuesto ocupa una superficie total en el Sector de 11.503,00 m².



Plano de Estado Reformado de la Vía Pecuaría – Colada de Montesinos

Por tanto, no se reduce la superficie del dominio público pecuario. El nuevo trazado de la Colada de Montesinos en el Sector 46 tiene una superficie superior al previo, En concreto, se aumenta en 1.593 m² la superficie de la vía pecuaria.

En cualquier caso, en la ejecución del trazado modificado propuesto se respetan los siguientes puntos, establecidos por el Área de Vías Pecuarias:

1. Se asegurará la continuidad de la vía pecuaria, compatibilizándola con la normativa en materia de accesibilidad peatonal.
2. Los cruces de viales con la vía pecuaria se ejecutarán con un tratamiento diferencial en color ocre o terrizo. Dichos cruces se realizarán al mismo nivel de la vía pecuaria en pavimento del tipo adoquinado de piedra natural, hormigón impreso, u otros materiales no asfálticos, de color terrizo.
3. La calzada en la zona de cruce estará diferenciada y contará con señalización tanto horizontal como vertical de “Paso de Ganado” en la forma prevista en la legislación de seguridad vial y el Código de Circulación. Además, en los casos necesarios y por motivos de seguridad, deberán instalarse bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la intersección de la carretera con la vía pecuaria. Artículo 26 del Reglamento de Vías Pecuarias.
4. Se dispondrán 2 señales dobles, con el texto “Vía pecuaria paso habilitado” a ambos lados del cruce. Cada dupla de señales se fijará a un solo poste, que a su vez se atenderá al formato del Artículo 14 del Reglamento de Vías Pecuarias.
5. Las especies arbóreas y arbustivas a plantar en las franjas aledañas se consultarán con el Área de Vías pecuarias, debiéndose instalar tutores de madera o bambú, realizando alcorques para mejorar la ventilación radicular, aprovechar los nutrientes y almacenar agua de riego. Deberán ser de 1 m².

6. Las plantaciones se mantendrán 3 años por parte de la entidad promotora, reponiendo las marras existentes, realizando binas y escardas para eliminar competencia.
7. Quedarán perfectamente delimitados los límites del dominio público pecuario con el ámbito de actuación, tanto en la Cañada Real como en la Colada. Se amojonarán y señalizarán adecuadamente el nuevo tramo de la vía pecuaria “Colada de Montesinos”. Artículo 23 de la Ley de Vías Pecuarias.

A continuación, se justifica el cumplimiento por la presente propuesta de modificación de trazado de los requisitos impuestos por el artículo 23 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

3.2. Justificación del interés público y privado en la modificación del trazado.

Actualmente, el trazado de la Colada de Montesinos en el Sector 46 atraviesa varias parcelas de uso industrial donde se encuentran implantadas casi dos décadas varias actividades industriales.

El trazado de la vía pecuaria no fue previsto por las anteriores modificaciones del Plan Parcial del Sector 46. Como resultado, la vía pecuaria se ve interrumpida en el tramo que atraviesa dichas parcelas industriales.

La modificación del trazado prevista en la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 46, desvía en dicho tramo el trazado de la Colada de Montesinos por el viario y espacios libres del Sector 46, evitando las parcelas industriales y devolviendo la continuidad a la vía pecuaria a lo largo de todo su tramo en el Sector.

Tanto el interés público, devolver a la vía pecuaria un itinerario continuo y sin obstáculos para el tránsito ganadero, así como el interés privado, no ver condicionadas parcelas de uso industrial a posibles cruces poco lógicos con la vía pecuaria, aconsejan la modificación del trazado de la Colada de Montesinos propuesta en el Sector 46 y prevista en la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector.

3.3. Idoneidad del trazado.

La modificación del trazado de la Colada de Montesinos en el Sector 46 se ha diseñado teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Mantenimiento de la integridad superficial de la vía pecuaria:

El trazado propuesto evita las parcelas industriales por donde discurría previamente la Colada de Montesinos, o más bien se interrumpía, donde se encuentran implantadas actividades industriales sobre suelo asfaltado por lo general, lo que hace complicado el mantenimiento de la integridad superficial de la vía pecuaria en toda su extensión.

El nuevo trazado cruza en puntos concretos el viario interior del Sector 46 y los espacios libres que atraviesan el mismo, requiriendo su adecuación en los cruces con los viales con tratamiento diferencial en color ocre o terrizo y pavimento del tipo adoquinado de piedra natural, hormigón impreso, u otros materiales no asfálticos, de color terrizo.

- Carácter idóneo del nuevo itinerario:

El nuevo trazado discurre por los espacios libres del Sector 46, situados en el bulvar central del mismo. Para ello, la vía pecuaria debe cruzar en cinco puntos distintos, de escasa longitud, el viario interior del Sector. Estos cruces son los mínimos posibles para poder redirigir el trazado de la vía pecuaria a través de los espacios libres con el menor impacto para la vía pecuaria y el tráfico rodado existente desde hace décadas en un polígono industrial consolidado. El nuevo trazado presenta los mínimos cambios de dirección para atravesar el Sector desde el Noroeste hasta el Sureste.

- Continuidad de la vía pecuaria:

El nuevo trazado devuelve la continuidad a la Colada de Montesinos, que se interrumpía a su paso por las parcelas industriales centrales del Sector 46. El trazado discurre por los espacios libres situados en el centro del viario interior del Sector,

con un único giro pronunciado (90º). El trazado evita las parcelas con usos industriales que interrumpían el tránsito ganadero.

3.4. Costes de la modificación de trazado.

La ejecución del nuevo trazado de la Colada de Montesinos, serán realizada y soportados sus gastos por la promotora de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 46 que recoge la modificación del trazado, "SKY (ALCALÁ) PROPCO".

Los terrenos por donde discurre el nuevo trazado se corresponden con viario y suelo destinado a espacios libres titularidad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares. El Ayuntamiento pondrá a disposición de la Comunidad de Madrid dichos terrenos, por donde discurre el nuevo trazado, amojonados y señalizados.

La superficie modificada del trazado ya aparece calificada como Red Supramunicipal, de la Comunidad de Madrid, en la Modificación Puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente, recogida tanto en los planos de ordenación como en el artículo 84 de las ordenanzas del Plan Parcial:

En los planos del Plan Parcial se califica el nuevo trazado como Red supramunicipal de vía pecuaria espacio libre protegido: uso vía pecuaria, que discurre por el bulevar central del Sector, atravesando espacios libres y viario, evitando las parcelas privadas.

Durante la modificación de trazado de la vía pecuaria y su ejecución se cumplirán las previsiones de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Los costes y la ejecución de la modificación del trazado serán soportador por la entidad promotora de la misma ante la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

3.5. Valoración del suelo.

Cuando el valor del tramo de la vía pecuaria desviado y el de los terrenos aportados no coincida se procederá a la compensación a la Comunidad de Madrid, aunque tengan la misma extensión.

En el presente proyecto, la superficie a aportar para el nuevo trazado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares es de 7.519 m², correspondiente a los tramos modificados respecto al trazado original, según se delimitan en el plano 0b Estado Reformado.

La valoración de los terrenos se ajustará a lo previsto en el artículo 35 y siguientes del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y requerirá el previo informe de valoración emitido por la dirección general con competencias en materia de Suelo.

3.6. Acuerdo de modificación del trazado.

En los términos establecidos por el artículo 23.5 de la Ley 8/1998, el futuro acuerdo de modificación del trazado:

- Sustituye al acto de clasificación, aunque esté no sería necesario al estar previsto el nuevo trazado en la Modificación del Plan Parcial del Sector 46 aprobada definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Alcalá de Henares.
- No se requerirá el procedimiento de deslinde, pues el nuevo tramo de la Colada de Montesinos no tiene más propietarios colindantes que el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, entidad local que aporta sus terrenos para la modificación del trazado.
- Por ello, se procederá directamente al amojonamiento y señalización adecuada de los nuevos tramos de vías pecuarias

4. DESCRIPCIÓN DE LOS TRAMOS DE LA VÍA PECUARIA AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

4.1. Tramo afectado

El tramo actual de la Colada de Montesinos del Sector 46 que está afectado por la modificación del trazado propuesta, tienen las siguientes superficies y coordenadas:

Superficie Tramo Afectado	Vía Pecuaria
9.910 m ²	Colada de Montesinos

COORDENADAS:

ESTADO ACTUAL		
COORDENADAS ETRS89		
19	464845,64	4484784,025
20	464849,934	4484793,123
21	464916,718	4484740,392
22	464921,198	4484749,376
23	465190,619	4484632,739
24	465193,73	4484642,261
25	465297,266	4484604,716
26	465295,882	4484615,419
27	465534,988	4484738,976
28	465533,552	4484749,649
29	465572,385	4484733,003
30	465568,979	4484740,98
31	465583,848	4484731,706
32	465589,405	4484740,923
33	465620,805	4484720,693
34	465624,955	4484730,011
35	465650,375	4484703,171
36	465656,809	4484710,781
37	465675,621	4484678,332
38	465683,203	4484684,863
39	465688,484	4484659,246
40	465697,191	4484664,163

41	465711,181	4484619,058
42	465719,888	4484623,976

El tramo afectado actualmente cruza en dos puntos el viario interior del Sector 46 y atraviesa tres parcelas privadas de uso industrial con referencia catastral: 5249201VK6854N0001XO, 5147309VK6854N0001RO y 5147302VK6854N0001PO; se corresponden con las fincas resultantes nº 9C y 7 del Proyecto de Compensación.

4.2. Tramo resultante

El tramo que resulta de la modificación propuesta, tiene una superficie superior al tramo original, resolviéndose íntegramente en suelo anteriormente destinado a espacios libres y viario municipal.

Sus características son las siguientes:

Superficie Tramo Resultante	Vía Pecuaria
11.503 m ²	Colada de Montesinos

COORDENADAS:

	COORDENADAS ETRS89	
29	465573,161	4484737,278
30	465571,730	4484749,623
31	465582,976	4484736,087
32	465585,246	4484748,275
33	465621,585	4484723,678
34	465627,071	4484734,841
35	465651,512	4484704,351
36	465659,720	4484713,865
37	465675,621	4484678,332
38	465684,589	4484686,993
39	465688,484	4484659,246
40	465697,191	4484664,163
41	465711,181	4484619,058
42	465719,888	4484623,976

43	465560,785	4484733,447
44	465558,167	4484743,453
45	465460,010	4484676,532
46	465458,969	4484687,201
47	465436,166	4484683,164
48	465434,855	4484693,908
49	465253,472	4484579,983
50	465257,262	4484593,607
51	464963,000	4485095,000
52	464972,000	4485099,000

El tramo resultante limita con la Cañada Real al Norte del Sector y desciende por el bulvar central, parcela catastral 28005A001090020000XO.

El resto de suelo por el que discurre no se encuentra referenciado en Catastro, al tratarse de viario y espacios libres de titularidad municipal. En el siguiente epígrafe se indican las fincas registrales correspondientes a los terrenos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares por donde discurre el nuevo trazado.

Estas superficies de dominio público, ya se han calificado por la Modificación del Plan Parcial del Sector 46, aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares el día 20 de diciembre de 2022, por lo que el nuevo trazado discurre por terrenos de dominio público pecuario, cumpliéndose la condición establecida en el artículo 23.2 e) del Reglamento de Vías Pecuarias.

5. TITULARES CATASTRALES Y REGISTRALES DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DE TRAZADO.

El trazado actual de la Colada de Montesinos en el Sector 46 afecta a las siguientes parcelas catastrales, cuya información se aporta como **DOCUMENTO 2**:

1. Industrial I3₃

Ref. Catastral: 5249201VK6854N0001XO

CL LA HABANA 7

Industrial | Superficie gráfica: 61.172 m² | 100,00% | 2002

Finca Registral nº 8.307 del Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares

Titular: SKY (ALCALA) PROPCO S.L.U.

2. Industrial I2₁

Ref. Catastral: 5147309VK6854N0001RO

CL. CARACAS 9 (C) N2:3, CAMPORROSO G

Industrial | Superficie gráfica 10.301 m² | 100,00% | 2001

Finca Registral nº 14.433 del Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares.

Titular: ECOT EUROPEAN COORDINATED Y TRANSPORT S.L.

3. Industrial I2₁

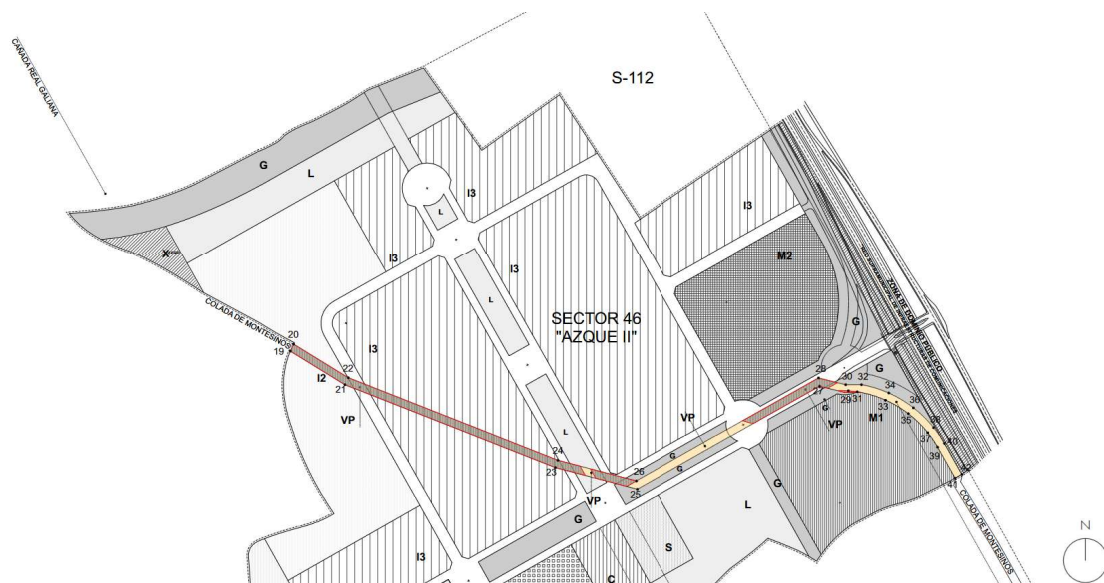
Ref. Catastral: 5147302VK6854N0001PO

C.L LIMA 9 (C) G

Industrial | Superficie gráfica: 18.110 m² | 100,00% | 1999

Finca Registral nº 8.319 del Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares.

Titular: ECOT EUROPEAN COORDINATED Y TRANSPORT S.L.



Trazado actual de la Colada de Montesinos en el Sector 46.

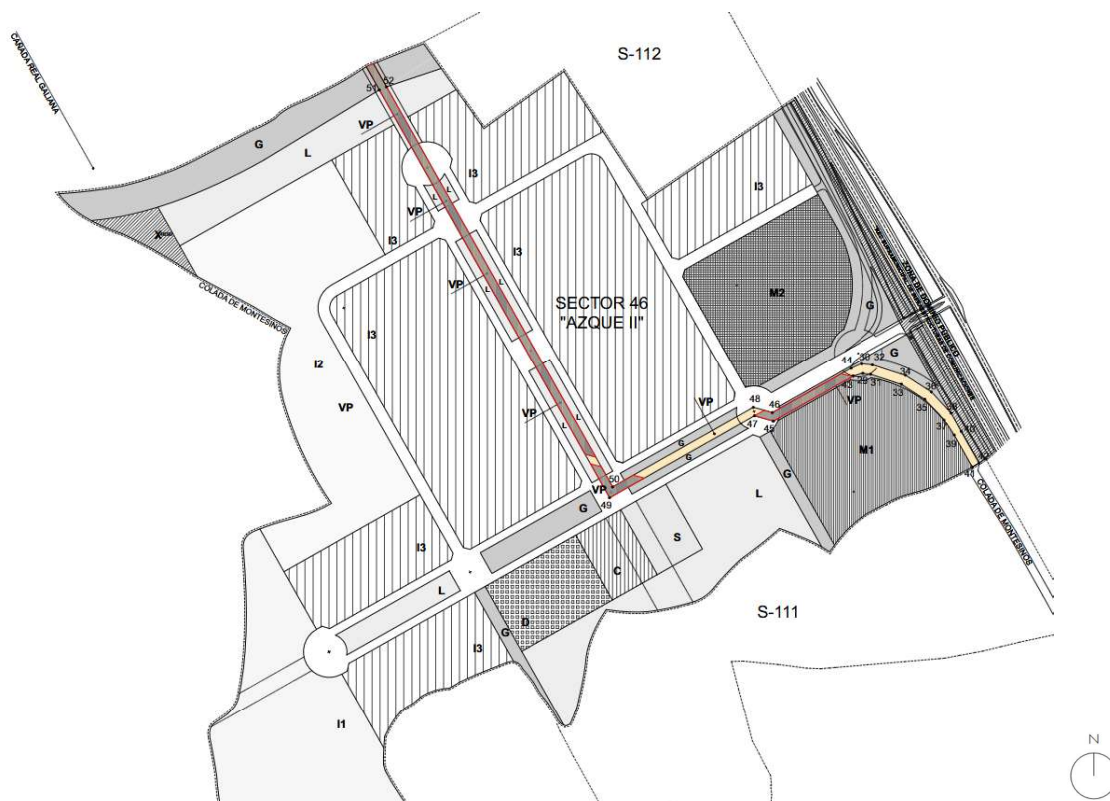
Se aprecia como atraviesa dos parcelas de uso industrial en el centro del Sector.

Las fincas registrales correspondientes a las anteriores parcelas catastrales son:

1. Finca Registral nº 8.307 del Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares. Identificada como Finca Resultante 7 del Proyecto de Compensación del Sector 46. Calificada con uso Industrial, Nivel 3. Titular: SKY (ALCALA) PROPCO, S.L.U.
2. Finca Registral nº 14.433 del Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares. Identificada como finca 9C-3 del Sector 46. Titular: ECOT EUROPEAN COORDINATED Y TRANSPORT S.L
3. Finca Registral 8.319 del Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares. Identificada como finca 9C-4 del Sector 46. Titular: ECOT EUROPEAN COORDINATED Y TRANSPORT S.L.

Se acompañan notas simples registrales informativas como **DOCUMENTO 3**.

El cambio de trazado desvía de las parcelas industriales la vía pecuaria que discurrirá por el bulevar central del Sector, con la mayor superficie posible sobre los espacios libres ubicados en la zona central del viario interior del Sector 46. El tramo modificado se une a la Cañada Real Galiana hasta llegar a la altura del citado bulevar central, discurre a través del espacio libre público del Bulevar de Buenos Aires y Calle La Habana.



Modificación del trazado propuesta.

Este nuevo trazado afectará al vial central del Sector 46 y a sus espacios libres públicos, uniéndose a la Colada Real Galiana en su primer tramo hasta el entronque con dicho vial. El viario y los espacios libres de dominio público municipal no se inscriben en Catastro, no contando con referencia catastral. Por ello, solo queda afectada por la presente modificación de trazado la parcela catastral correspondiente a la Cañada Real, titularidad de la Comunidad de Madrid, que aparece con los siguientes datos:

Ref. Catastral: 28005A001090020000XO

Polígono 1 Parcela 9002

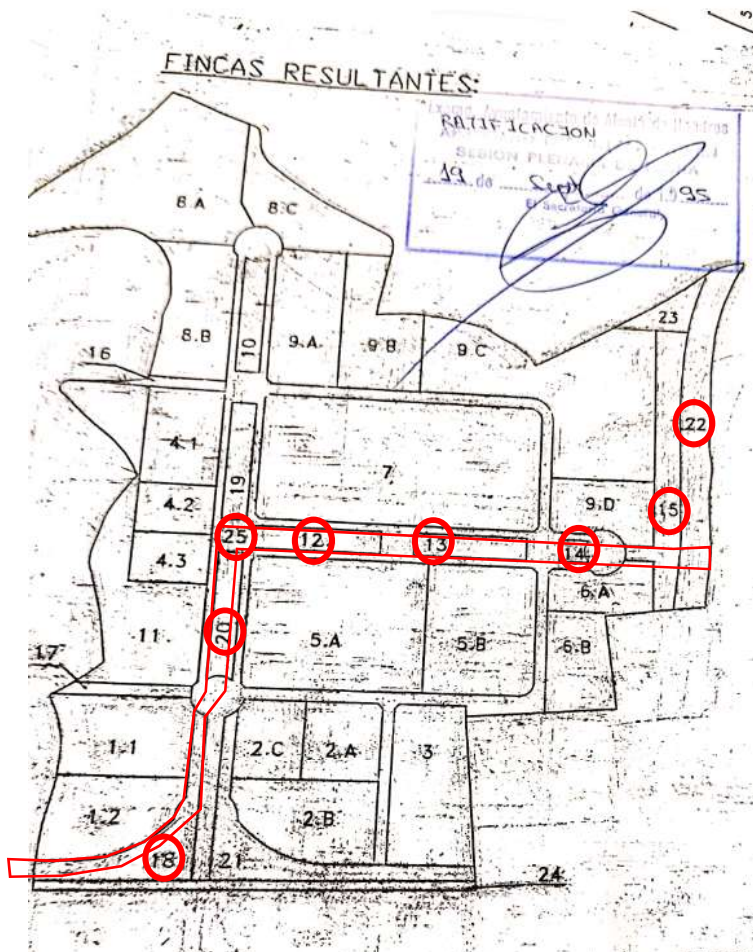
COLADA DE CAMARMA. ALCALA DE HENARES (MADRID)

6.818 m²

Las fincas registrales titularidad del Ayuntamiento de Madrid afectadas por el nuevo trazado, cuyo anterior destino era de espacios libres y viario, con carácter previo a la aprobación de la Modificación del Plan Parcial del Sector que las ha calificado como dominio público vía pecuaria, son las siguientes:

Finca Registral	Nº Resultante Proyecto Compensación	Superficie	Titular
8.327	12	4.890 m2	Ayto. de Alcalá de Henares
8.329	13	4.335 m2	Ayto. de Alcalá de Henares
8.331	14	1.045 m2	Ayto. de Alcalá de Henares
8.333	15	17.831 m2	Ayto. de Alcalá de Henares
8.339	18	9.089 m2	Ayto. de Alcalá de Henares
8.343	20	4.845 m2	Ayto. de Alcalá de Henares
8.347	22	17.072 m2	Ayto. de Alcalá de Henares
8.353	25	53.621 m2	Ayto. de Alcalá de Henares

Se acompaña, a continuación, plano de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector 46, aprobado definitivamente en 1995, donde se comprueba su correspondencia con las anteriores fincas registrales.



El nuevo trazado afecta a las fincas resultantes del Ayuntamiento de Alcalá de Henares nº 12, 13, 14, 15, 18, 20, 22 y 25.

Se acompañan las notas simples registrales de todas las fincas municipales de dominio u uso público afectadas por el nuevo trazado, **DOCUMENTO 4**, así como de las fincas de particulares colindantes con el trazado actual y modificado para que puedan ser localizados con mayor facilidad y notificados, **DOCUMENTO 5**. Estas se corresponden con las fincas resultantes del Proyecto de Compensación nº 1.1 y 1.2, colindantes con el trazado actual y propuesto, y con la finca resultante 9C que el trazado actual atraviesa.

6. APORTACIÓN DE LOS TERRENOS Y COMPROMISOS DEL PROMOTOR.

Como se ha adelantado, en cumplimiento del artículo 23.3 de la Ley 8/1998, los gastos derivados, así como la ejecución del nuevo trazado de la Colada de Montesinos, serán soportados por la promotora de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 46 que recoge la modificación del trazado, "SKY (ALCALÁ) PROPCO".

La totalidad de los terrenos sobre los que se encuentra el nuevo trazado de la vía pecuaria son de dominio y uso público, titularidad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares por cesión libre y gratuita en fase de la ejecución de planeamiento urbanístico. Dichos terrenos de dominio público, por su naturaleza y régimen jurídico, no son enajenables, embargables o sujetos a obtención mediante prescripción adquisitiva, según se deriva del artículo 132.1 de la Constitución Española:

La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación.

En atención al artículo 23.2 g) del Reglamento de Vías Pecuarias y a la naturaleza de dominio público municipal de los terrenos por donde discurre el nuevo trazado de la vía pecuaria, no es posible su enajenación, ni el establecimiento de cargas sobre ellas.

El destino a suelo de vía pecuaria de la superficie de dominio público destinada al nuevo trazado ha quedado refrendado en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Alcalá de Henares de aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial del Sector 46. Teniendo Plan Parcial rango normativo, al tratarse de una disposición general de carácter reglamentario, de acuerdo con la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cumplimiento del artículo 23 del Reglamento de Vías Pecuarias se acredita la titularidad de los terrenos aportados por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares para el nuevo trazado de la Colada de Montesinos, aportando nota simple registral de las fincas afectadas por el mismo, anteriormente desglosadas en este escrito. **DOCUMENTO 4.**

Las parcelas municipales afectadas por la modificación de trazado son de uso y dominio público, motivo por el que no son enajenables por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, al igual que no podrán someterse a gravamen.

En relación a los antes expuesto, el nuevo trazado atraviesa parcelas de dominio público, las cuales se han calificado por la Modificación del Plan Parcial del Sector 46, aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares el día 20 de diciembre de 2022, como suelo de dominio público vía pecuaria.

Se cumple la condición establecida en el artículo 23.2 letra e) del Reglamento de Vías Pecuarias, pues la Modificación del Plan Parcial del Sector 46 ha calificado el suelo por donde discurre el nuevo trazado como Vía Pecuaria, por lo que el nuevo trazado no discurre por otros terrenos de dominio público con un destino distinto al de Vía Pecuaria.

7. PROCEDIMIENTO A SEGUIR.

Con la presente propuesta de modificación del trazado, que cumple con lo preceptuado por el artículo 23 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se solicita el acuerdo del Director General competente en materia de Vías Pecuarias de inicio del procedimiento de modificación de trazado de la Colada de Montesinos en el Sector 46 de Alcalá de Henares.

Tras dicho acuerdo de inicio del procedimiento, se someterá al trámite de consulta previa de las Administraciones Públicas y órganos dependientes afectados, de la Cámara Agraria, de las Organizaciones Profesionales Agrarias y de las organizaciones, asociaciones o colectivos que tengan por finalidad la defensa del medio ambiente.

Tras estos trámites, se valorarán el tramo desviado y los terrenos aportados, a efectos de garantizar la equivalencia de valor de los terrenos. La valoración de los terrenos se ajustará a lo previsto en el artículo 35 y siguientes del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y requerirá el previo informe de valoración emitido por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Comunidad de Madrid.

Valorado el suelo, se realizarán las operaciones materiales de recorrido, reconocimiento y estudio sobre el terreno de cada vía pecuaria y se determinarán los límites de la misma, levantando acta en los términos establecidos en el artículo 24.2 del Reglamento de Vías Pecuarias.

El proyecto de modificación de trazado se someterá a información pública durante el plazo de un mes mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en el Portal de la Transparencia de la Comunidad de Madrid. Se dará audiencia a los Ayuntamientos afectados, a los propietarios de terrenos colindantes y a la Cámara Agraria, a las organizaciones

profesionales agrarias y a las organizaciones, asociaciones o colectivos que tenga por finalidad la defensa del medio ambiente.

La propuesta de modificación del trazado, se someterá al preceptivo informe de la Sección de Vías Pecuarias del Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura aprobará mediante orden la modificación del trazado, determinando la anchura, dirección, longitud, superficie y demás características físicas del nuevo trazado de la vía pecuaria, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y notificada a las personas y entidades interesadas, y comunicada al Catastro y al Registro de la Propiedad.

En Madrid, a 19 de marzo de 2025.

M DOC LEGAL, S.L.U.

SKY (ALCALÁ) PROPCO, S.L.U.

AV LEGAL

<http://www.avlegal.es>



Fdo.: Alfonso Vázquez Oteo
Abogado ICAM 54.027. Doctor en Derecho

Fdo.: María Pilar Valencia Muñoz

Fdo.: Antonio Sánchez-Trasancos De Toro
Abogado ICAM 128.868



Fdo. Bárbara Mazón Calvo

Fdo.: Álvaro Rábano Poveda
Arquitecto Superior COAM 15.847