



AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO
Plaza de la Constitución, 1
28270 Colmenarejo (Madrid)
Telf. 91 8589072 Fax. 91 8425518
www.ayto-colmenarejo.org

Registro: **Registro Salidas**
Número: **3377/2014**
Fecha: **20/8/2014 - 14:42**
CBNP0416364

AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR
PL DE LA CONSTITUCION, 1
28260 - Galapagar (Madrid)

ASUNTO: "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE GALAPAGAR, CLASIFICACIÓN COMO URBANIZABLE SECTORIZADO DE UN SUELO ACTUALMENTE RÚSTICO, SECTOR P-51 "LA PERALEDA GRANDE".

Habiendo sido anunciado el trámite para la presentación de alegaciones al expediente "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE GALAPAGAR, CLASIFICACIÓN COMO URBANIZABLE SECTORIZADO DE UN SUELO ACTUALMENTE RÚSTICO, SECTOR P-51 "LA PERALEDA GRANDE", y dentro del plazo establecido por Ley, al Ayuntamiento de Colmenarejo se persona en el procedimiento administrativo y acto seguido procede a realizar las alegaciones CONTENIDAS EN EL INFORME TÉCNICO QUE SE ADJUNTA AL PRESENTE DOCUMENTO.

En Colmenarejo a 21 de agosto de 2014

Este documento está firmado por el Alcalde en funciones D. Justo Lozano Alonso



INFORME TÉCNICO

ASUNTO: EXPOSICION AL PUBLICO MODIFICACIÓN NNSS de GALAPAGAR y ORDENACIÓN PORMENARIZADA SECTOR P.51 “LA PERALEDA GRANDE”

SOLICITANTE/ PROMOTOR: AYUNTAMIENTO de COLMENAREJO

FECHA: 30 de julio 2014

ANTECEDENTES:

- Con fecha 29/04/2014. EL Pleno del Ayuntamiento de Galapagar, Aprueba Inicialmente el documento conjunto de la Modificación de las NNSS de Galapagar y la Ordenación pormenorizada del Sector denominado. P.51 “ La Peraleda Grande”
- En la Actualidad el mismo se encuentra en periodo de exposición al público.
- La corporación municipal, solicita informe técnico sobre las posibles afecciones, que en el municipio de Colmenarejo, significaría la aprobación del mismo.

INFORME

Se analiza el documento titulado:

“ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE P.51 SIMULTÁNEA A LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS 76”.

Informándose sobre los siguientes aspectos:

El documento desarrolla la modificación de las NNSS de Galapagar en el ámbito descrito, consistiendo la misma en el cambio de Suelo Rústico a suelo Urbano Sectorizado con ordenación pormenorizada, del Sector denominado P.51.

El SECTOR P.51 “LA PERALEDA GRANDE” se desarrolla en un margen de la carretera M-505, llegando a conectarse con la M-510. Con la siguiente parametrización:

- La superficie total de la Unidad de Ejecución que define el mismo es de 40,4 Ha.
- El Suelo con destino residencial es de 66.896 m², en el que se propone la edificación de 150 Viviendas con 20.831 m² c, (6.388 m²c de VC-VPP)
- El Suelo para Equipamiento con una Superficie de 154.766 m² y 46.430 m²c

- SERVICIOS URBANOS

- o SU-P 600 m²

- REDES PUBLICAS

- o RED LOCAL

- Espacio Libres- Zonas verdes con superficie de 859,72 m²
- Equipamiento Social 14.117 m²
- Infraestructura Viaria 12.188 m²

- o RED GENERAL

- Espacio Libre de transición 72.634 m²
- Infraestructura Viaria 62.897,62.



CONEXIONES DEL SECTOR CON EL ENTORNO:

VIARIOS.

LA UNICA CONEXIÓN Viaria que tiene el municipio de Colmenarejo se produce por la M-510 hasta la M-505, desde la que se reparte, a Villalba, el propio Galapagar y El Escorial...etc a nivel Comarcal y con la Ciudad de Madrid como gran destino.

Este tráfico está compuesto, tanto por los vehículos de emergencia, líneas de transporte público con salida desde Colmenarejo (en concreto tienen salida desde Colmenarejo las líneas 630, 631 y 633 con una frecuencia media entre 70 y 100 autobuses diarios), vehículos de particulares, mercancías,...etc., siendo en consecuencia el único recorrido posible con lugares de trabajo, Hospitales, Colegios y Universidad CIII y enlace otros viarios A-6, M-40, M-50...etc.

- El aumento en la intensidad media diaria del tráfico provocado por la actividad del Sector, trasladará sin duda a estos viarios del entorno (M-505 y M-510), ese incremento. La ordenación pormenorizada propuesta, **No Soluciona la conexión del Sector** con estos, y en consecuencia **No puede Garantizar la circulación fluida del Tráfico**, ni ante situaciones de vehículos de emergencia, ambulancias, bomberos....cuerpos de seguridad., ni de del resto de los vehículos que soporta.
- La ordenación propone la Conexión del Sector en 5 puntos con el viario exterior, y la creación en el interior del Sector de una denominada "Variante a la M-505", (cuya capacidad resulta superior a la de las existentes) y que al NO garantizar su continuidad, obliga a realizar los cambios de sentido en la rotonda existente en el PK- 17 de la M-505 y en la primera rotonda de la M-510 ya en el término municipal de Colmenarejo, lo que provocará el aumento de la ya alta intensidad existente en ese tramo con la nueva carga que aportará la actividad del Sector.
- La solución propuesta en la ordenación pormenorizada y las características de los Viarios incluidos en el Sector, hacen necesario el desarrollo previo o simultáneo de los Viarios denominados en el documento: "OTROS VIARIOS ESTRUCTURANTES", PARA POSIBILITAR EL DESARROLLO DEL MISMO, sin colapsar los viarios existentes, M-505 y M-510.
- Como solución para minimizar el impacto y facilitar la implantación del Sector P.51, se deberían considerar incluidos en el documento de la Modificación a los denominados "Otros Viarios Estructurantes", formando parte vinculante de esta como "viarios Estructurantes", lo que significaría la afección del suelo por los que discurre su trazado y permitiría el desarrollo de los procedimientos legales necesarios para la obtención y gestión de los mismos.
- **SANEAMIENTO:**
 - o La denominada alternativa 1 considera la posibilidad de conectar el efluente del Sector en la EDAR del CYII, denominada "Colmenarejo ESTE" cuando por otra parte en la memoria se indica que esta se encuentra al límite de su capacidad. **En consecuencia NO procede contemplar como solución de saneamiento la Alternativa 1**, que debería retirarse del documento.

OTROS ASPECTOS DE LA ORDENACIÓN.

Tanto en el plano de ordenación "Imagen Final (No Vinculante)" como en el interior del documento, se remite al desarrollo de la manzana mediante Estudio de Detalle.



Aún así en esta, tanto el trazado viario como la ordenación expuesta, ubican las Plazas de Aparcamiento en superficie en el frente de la parcela con la M-505 y la zona de edificación del Equipamiento en el frente con la Variante a la M-505 propuesta, que separa el Sector del Monte Preservado.

- Consideramos que la reducción de plazas de aparcamiento en superficie minimizaría la ocupación de suelo necesaria para la actividad del Sector, pudiendo el resto de las necesarias dotarse bajo rasante.
- El espacio así liberado permitiría aumentar la banda de protección del monte preservado con el Sector, disminuyendo en consecuencia el impacto ambiental sobre este.
- Se propone así la consideración de los siguientes aspectos:
 - o Reducción de la superficie de ocupación de las plazas de aparcamiento en superficie. Sustituyéndola por aparcamientos bajo rasante en la edificación
 - o Aumento de la franja verde de protección con el Monte Preservado.
 - o Limitación de los accesos a la M-505, modificando el trazado de la variante propuesta.

TODO esto a fin de minimizar el Impacto Ambiental de la implantación del Sector en el entorno.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

- No se ha justificado la determinación de los valores adoptados en la determinación de los mismos, aspecto exigible legalmente, justificado por la importancia de estos en el cálculo del aprovechamiento del sector.

CONCLUSION:

Por todo lo expuesto anteriormente y a modo de conclusión, se relacionan los **motivos de Alegación o sugerencias encontrados a la Aprobación del documento de referencia**, según criterio técnico.

ALEGACIONES y SUGERENCIAS:

ALEGACIÓN. Y SUGERENCIA. 1

A la NO inclusión en la modificación puntual de las NNSS 76 de Galapagar, de los viarios denominados "OTROS VIARIOS ESTRUCTURANTES"

Solicitar la inclusión como "VIARIOS ESTRUCTURANTES" en el documento de Modificación de Normas que se tramita, como condición necesaria previa e indispensable para solucionar el desarrollo del Sector, garantizando desde el inicio la posibilidad legal de obtención de los suelos afectados con la aprobación del planeamiento. Sin su existencia se hace inviable la Ordenación propuesta ante la intensificación del tráfico que la ordenación significaría sobre la M-510 y M-505.

ALEGACIÓN Y SUGERENCIA.2.

A la solución propuesta en la Ordenación pormenorizada, para las conexiones del Sector P.51 con la M-510 y M-505, que NO Garantizan, la libre circulación de vehículos, considerando que de los



5 puntos propuestos, 3 de estos son completamente insuficientes, al ser con viarios interiores de una zona residencial de vivienda unifamiliar cuyas secciones son inadecuadas y los otros dos punto 5 con M-510 y punto 1 con M-505, no han solucionado los encuentros, incorporaciones, giros y recorridos, lo que provocaría el colapso de ambos por su insuficiente capacidad.

Solicitar a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid la verificación de los datos contenidos en el Estudio de Tráfico y Movilidad y la suficiencia de las conexiones propuestas con los viarios existentes. Manifiestar la grave preocupación de la corporación municipal del Ayuntamiento de Colmenarejo, que se deduce de la implantación propuesta que NO soluciona la Conexión del sector con la M-510 ni M-505, ante el previsible colapso en el Tráfico de ambas, que se puede provocar en la única Arteria o salida de comunicación rodada del municipio con el exterior.

ALEGACIÓN Y SUGERENCIA 3.

A la Inclusión de la ALTERNATIVA 1, como alternativa de solución de tratamiento a las aguas residuales del Sector P.51

Solicitar la retirada del documento de ordenación pormenorizada de la ALTERNATIVA 1 como solución al saneamiento del Sector, del documento por INVIABLE.

ALEGACIÓN Y SUGERENCIA .4.

A la ocupación en superficie de las Plazas de Aparcamiento exteriores, asociadas a las parcelas de Equipamiento propuestas en la Ordenación pormenorizada. Por el impacto ambiental que suponen en el Monte preservado.

Solicitar la limitación dimensional y cambio de ubicación del Aparcamiento en superficie de la zona de Equipamiento, al bajo rasante de la Edificación, en el documento de al Ordenación pormenorizada del Sector P.51. Lo que permitiría el aumento de la banda de protección con el Monte Preservado y la modificación del trazado de la variante a la M-505 propuesta. Significando un menor impacto ambiental de la ordenación propuesta.

ALEGACIÓN Y SUGERENCIA .5

A la No inclusión en el documento, del estudio de mercado, que ha servido para la determinación de los Coeficientes de Homogeneización adoptados.

Solicitar la inclusión en el documento, del correspondiente estudio de mercado, que ha servido para la determinación de los mismos y los justifica.

Lo que se informa a los efectos oportunos, en Colmenarejo a 30 de julio de 2014

Fdo.: José M. Alonso de Caso Méndez
Arquitecto Municipal