

70/09 AYTO

APROBADO POR ORDEN DE LA CONSEJERA DE
MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DE FECHA: 26/3/09
Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO,
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 8 de Febrero de 2009)



**MODIFICACION PUNTUAL N° 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS,
RELATIVA AL SECTOR "S.12.I. Robledillo" DEL SUELO APTO PARA
URBANIZAR DE COLMENAREJO**

AYTO. COLMENAREJO
Aprobado inicialmente por el Pleno
en sesión de 29 JUN 2006
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de

AYTO. COLMENAREJO
Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de 05 MAR. 2009
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de



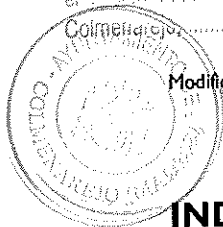
REGISTRO DE ENTRADA
Ref:10/109859.9/09 Fecha:09/03/2009 11:27



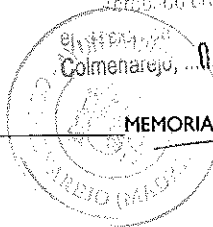
Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden. Terr.
Reg. Aux. C. Medio Amb. Viv. y Ord. Terr.
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO
Registro General de Entradas
Numero: 2464/2009
Fecha 27/2/2009 - 12:57
CBNE0256082





Modificación Puntual de las NNSS de Colmenarejo



MEMORIA

2

INDICE

ANTECEDENTES

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, RELATIVA AL SECTOR "S.12.I. Robledillo" DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE COLMENAREJO.

ESTADO ACTUAL

1. CLASIFICACIÓN
2. CARACTERÍSTICAS
3. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
4. DESCRIPCIÓN

PROPUESTA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
2. MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN
3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
4. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGALIDAD VIGENTE
5. CONTESTACIÓN AL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS DE FECHA ABRIL DE 2008

Anexo A: Reproducción de informe de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

DOCUMENTACIÓN A MODIFICAR

ANEXOS

ANEXO I: DOCUMENTOS VIGENTES

- . Reproducción de la FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR. S. 12. I. "ROBLEDILLO". Pág. 44 y 45.
- . PLANO P2. ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO URBANO – CALIFICACIÓN EN S.U., DETERMINACIONES EN S. A. U., GESTIÓN Y ÁREAS DE REPARTO.
- . PLANO P3b. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. DETERMINACIÓN EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- . PLANO P4b. GESTIÓN ÁREAS DE REPARTO.
- . PLANO P5b. ALINEACIONES.

ANEXO II: DOCUMENTOS MODIFICADOS E INCORPORADOS

- . FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR. S. 12. R.

"ROBLEDILLO".

Pág. 44b y 45b

- . PLANO **P2R**. ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO URBANO – CALIFICACIÓN EN S.U., DETERMINACIONES EN S. A. U., GESTIÓN Y ÁREAS DE REPARTO.
- . PLANO **P3bR**. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. DETERMINACIÓN EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- . PLANO **P4bR**. GESTIÓN ÁREAS DE REPARTO.
- . PLANO **P5bR**. ALINEACIONES.

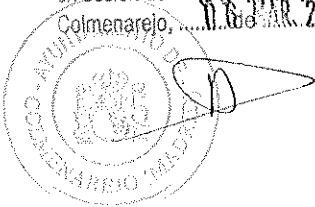
ANEXO III: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

ANEXO IV: PROYECTO DE CLASIFICACIÓN DE VÍAS PECUARIAS. AÑO 1965

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

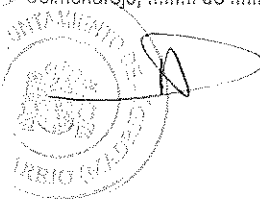
en sesión de 05 MAR. 2009
Colmenarejo, 05 MAR. 2009 de



AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de 20 JUN. 2008
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de



ANTECEDENTES

En la actualidad, Colmenarejo cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se gestaron de la siguiente forma.

Con fecha 27 de junio de 1995 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Colmenarejo de 1987, a excepción de determinados ámbitos que quedaron aplazados hasta que se subsanaran determinadas deficiencias, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de fecha mayo de 1995. Este acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 10 de julio de 1995.

Las zonas que quedaron aplazadas fueron las siguientes:

La O1 del casto antiguo, la O2 del ensanche y colonia de Santiago, la O3 calificada como extensión unifamiliar, la O4 sector mixto terciario, la O5 dedicada a edificación en bloque, zona y edificios a catalogar, según informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, la iglesia Parroquial de Santiago Apóstol, ciertas áreas de protección determinadas mediante informe de la mencionada dirección general, sectores IV y V y el viario del borde de los mismos. En todos estos, basándose en consideraciones técnicas y jurídicas, se aplazó la aprobación hasta que fueran subsanadas las deficiencias detectadas y reflejadas en los informes emitidos por la Dirección General de Urbanismo y la de Arquitectura de la Consejería de Política Territorial, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía, la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes y la Agencia de Medio Ambiente.

La subsanación de las deficiencias fue informada favorablemente por la Comisión de Urbanismo de fecha 25 de junio de 1996, y aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de fecha 25 de julio de 1996. Este acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 13 de agosto de 1996.

Se han aprobado cinco modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias:

MODIFICACIÓN N° I en el ámbito denominado "Paraje de Carranquia", aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 9 de mayo de 2000, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 30 de mayo de 2000.

Es un cambio de clasificación que pasa del suelo no urbanizable protegido por su valor ecológico y natural a suelo urbano dotacional para la construcción de un colegio.

MODIFICACIÓN N° 2 en la zona de Ordenanza n° 01 "Casco Antiguo", aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 1 de junio de 2001, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de julio de 2001.

Consiste en permitir en plantas sótano y semisótano el uso de garaje-aparcamiento.

MODIFICACIÓN N° 3 en el ámbito de la Unidad de Ejecución n° 7 "Los Escoriales", aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 23 de abril de 2002, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 22 de mayo de 2002.

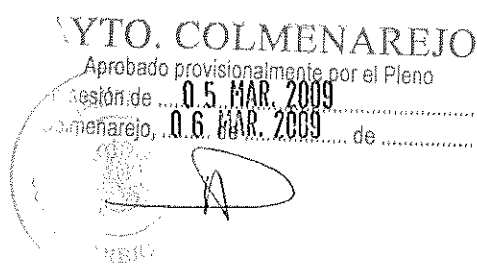
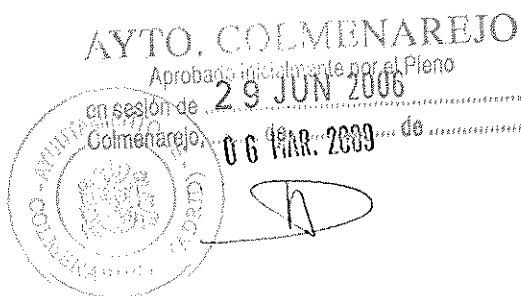
Consiste en modificar la UE 7 para definir su perímetro y extensión, y ajustar los parámetros de la ficha de desarrollo para hacerlo viable urbanísticamente, según Convenio suscrito con la mercantil "Risco Alto Servicios Inmobiliarios S.A."

B.4. MODIFICACIÓN N° 4 que afecta al parámetro de ocupación máxima sobre parcela establecido en el artículo 10.5.6.C para las construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable Protegido, coincidentes con la ficha n° 14 del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable.

Fue aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 2 de octubre de 2003, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 30 de octubre de 2003.

MODIFICACIÓN N° 5 que afecta a la "altura mínima" libre en el Uso Terciario Comercial: Comercio, Hostelero y Centros de Reunión.

Fue aprobada definitivamente en Comisión de Urbanismo el 26 de julio de 2005 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 26 de agosto de 2005.



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, RELATIVA AL SECTOR "S.12.I. Robledillo" DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE COLMENAREJO.

Han transcurrido 11 años desde que se aprobaron las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento de Colmenarejo.

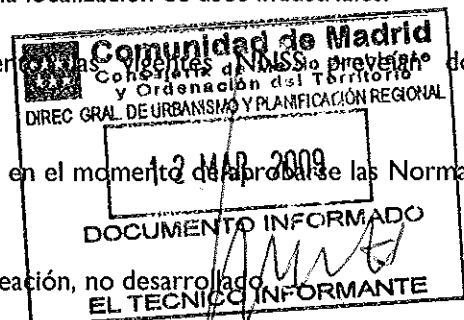
A pesar del tiempo transcurrido, algunas de las previsiones que se realizaron para la estructuración del suelo urbano y urbanizable no se han desarrollado todavía, como por ejemplo la mayor parte de las reservas de suelo calificado para la localización de usos industriales.

Para el uso industrial y de almacenamiento de las NNSS previstas dos implantaciones:

APROBADO POR ORDEN DE LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 26/11/01
Madrid, 21/1/09
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 3 de Febrero de 2009)

Un sector de 3,0418 Ha, en ejecución en el momento de aprobarse las Normas. Ya ejecutado en este momento.

Un sector de 11,6725 Ha, de nueva creación, no desarrollado.



Sobre la capacidad industrial y la generación potencial de empleo, la Memoria de las NNSS dice:

"[...] Considerando la ampliación del polígono industrial con la incorporación de un sector de suelo urbanizable para estos usos, a la hora de evaluar la potencial demanda industrial y generación consecuente de puestos de trabajo, se formula en el presente documento la hipótesis de que la mitad del suelo previsto se asigna a usos puramente industriales productivos y la otra mitad a almacenamiento industrial, habiéndose estimado en el primer caso un estándar de 45 puestos de trabajo por hectárea bruta y en el segundo unos 25 puestos de trabajo por hectárea. Contando con una superficie bruta del nuevo sector de 11,67 Has., supondrá en su conjunto una generación de empleo potencial de unos 408 puestos de trabajo. No obstante esto, habrá que añadir a esta cantidad la que se deduce de la acogida de las áreas urbanas hoy día no consolidadas y en desarrollo, por lo que fácilmente podrá multiplicarse el anterior valor de potencial oferta industrial por 1,2 a 1,5. Esta generación potencial de empleo demandará de suelo residencial necesario para acoger a una parte importante que se supone implantará su residencia en el propio núcleo de población de Colmenarejo. [...]"

Con el paso del tiempo, se constata que las previsiones no se han cumplido y, que la actividad industrial ha dejado paso a las actividades de servicios – y en concreto la actividad universitaria- como locomotoras del crecimiento de Colmenarejo.

Las razones podrían encontrarse en un atractivo insuficiente del municipio para la implantación exógena de los usos industriales. Se trataba –en el momento de redactarse las vigentes normas- de una economía local principalmente ganadera y agrícola, así como artesanal,

que no ha demandado tanto suelo industrial como se había previsto.

En cualquier caso, lo que no ofrece ninguna duda, es que el crecimiento del municipio se ha producido –no por las razones previstas por el planificador- y existe una demanda de productos inmobiliarios que el mercado de hace 11 años no contemplaba en este municipio. Y en este sentido, la previsión de suelo industria que contienen las NN. SS. vigentes, que se concreta en el sector S. 12. I., resulta innecesaria.

Está en redacción un Plan General para el municipio que se encuentra en fase de Avance. En lo que se refiere a este tema, tras analizar la situación actual del municipio y las expectativas de crecimiento, llega a la siguiente conclusión:

"[...] La propuesta de un pequeño polígono industrial que ha puesto en marcha el Ayuntamiento, no pasa de ser un espacio útil para localizar en un lugar adecuado las actividades que hay que sacar del núcleo urbano por resultar incompatibles con el uso residencial. No obstante, el lugar elegido no es el más adecuado ya que la mayor altura de las naves, sus colores y sus texturas, producen un impacto visual negativo.

En cualquier caso, la demanda de suelo para estas actividades en Colmenarejo no justifica la calificación de mas suelo industrial; por lo que no sería aconsejable desarrollar el sector 12, también de iniciativa municipal, que prevén las vigentes NNSS [...]"

Además, el Avance del Plan General, prevé los desarrollos del municipio en el sur y suroeste; entorno de este Sector. Todos ellos son de uso residencial; incluido este.

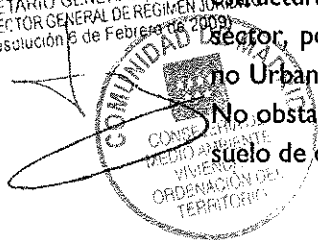
Las vigentes Normas Subsidiarias prevén que la iniciativa para el desarrollo de este Sector, sea pública. Por tanto, sería el Ayuntamiento quien tendría que promoverlo en una situación de demanda insuficiente, con la consiguiente carga para las arcas públicas. Es esta falta de demanda la que hace que este Sector se encuentre aún sin desarrollar y que no resulte aconsejable hacerlo.

Por esta razón, el Ayuntamiento se propone modificar el uso global industrial - previsto en las vigentes Normas Subsidiarias- por el residencial, más acorde con la actual demanda y con una volumetría más adecuada para esta localización.

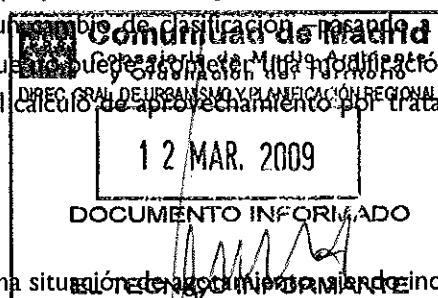
La zona ofrece razones de oportunidad para la Modificación de interés municipal, principalmente por su localización, tal y como se ha descrito anteriormente, pero también por determinadas deficiencias que es necesario subsanar y situaciones de hecho que es preciso recoger, como son:

1. El Sector tiene una superficie de 116.476,67 m², según medición sobre plano, mientras que la que figura en la ficha de desarrollo de las NN. SS. es de 116.725 m². De esta superficie, 4.898,38 m² pertenecen a la Vereda del Robledillo y los Prados de la Barrera, de los cuales 3.061,70 m² son propiedad de la Comunidad de Madrid (bien de dominio y uso público). En la ficha de las NN. SS. figura —esta vía pecuaria— incluida en el Sector, y la ordenación que se define en los planos P. 3b y P. 4b de las mismas NNSS prevé su incorporación a un viario de Sistema General.

APROBADO POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE SECH
23/5/09
Madrid
El SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 3 de Febrero de 2009)



Con esta modificación se pretende liberar a la vía pecuaria del uso de viario estructural, para destinarla a los usos propios de su categoría. Se mantiene dentro del sector, porque su exclusión supondría un cambio de clasificación, pasando a ser Suelo no Urbanizable de Protección; acción que no puede ser objeto de modificación puntual. No obstante, su superficie se excluye del cálculo de aprovechamiento por tratarse de un suelo de dominio público ya obtenido.



2. Las vigentes NN. SS. se encuentran en una situación de agotamiento, siendo incapaces de dar respuesta a la actual demanda de vivienda. Este aspecto es más significativo en lo que se refiere a la vivienda con algún tipo de protección pública; inexistente en el municipio.

El Ayuntamiento se propone dar una respuesta rápida —en la dirección marcada por el Avance del Plan General, pero con unos plazos menores— a esta necesidad de suelo para nuevas viviendas, con una carga de vivienda protegida superior al 50%.

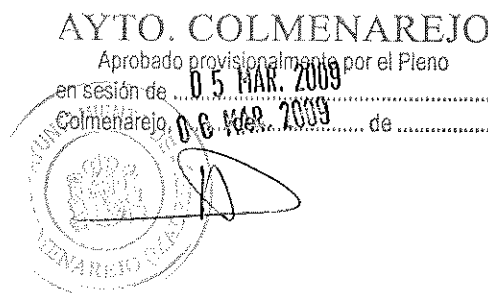
3. El Ayuntamiento es propietario mayoritario en este sector, por lo que la gestión será más ágil, consiguiendo disponer del suelo en un período mínimo de tiempo.
4. El Avance del Plan General plantea la necesidad de que exista una penetración peatonal del Parque Regional —al oeste del sector— hacia el Monte de los Conjueros —al este del sector— que garantice la continuidad de los tránsitos y la permeabilidad de los nuevos crecimientos al entorno natural. La nueva propuesta de ordenación para el sector incorporará estos conceptos, no previstos en las vigentes NN. SS.
5. La modificación va a permitir definir las Redes Públicas que suponen determinaciones estructurantes, desde un documento de rango general, dando satisfacción a las exigencias de la vigente Ley del Suelo.

La modificación implica revisar la red viaria para adecuarla a las previsiones del Avance del Plan General y dar un servicio adecuado a las dimensiones de las nuevas parcelas -tanto del uso residencial como del dotacional- y también implica la revisión de los parámetros para las edificaciones, todo ello dentro de los márgenes que da la vigente Ley del Suelo.

En este orden de cosas -para hacer viable la modificación propuesta- se revisarán los parámetros sin modificar la delimitación del sector S 12.I, definiendo las Redes Públicas a obtener por cesión dentro del sector, de acuerdo con los estándares que exige la nueva Ley 9/2001 para esta clase y categoría de suelo.

Para conseguirlo se propone modificar las determinaciones, previstas por las NNSS, para el desarrollo del sector S 12 en los aspectos siguientes:

1. Fijar el uso residencial como global.
2. Definir las Redes Públicas Generales y Supramunicipales.
3. Fijar un aprovechamiento unitario de 0,2857 m² tue/m²s.
4. Fijar una superficie edificable máxima de 27.325 m².
5. Proponer tipologías edificatorias residenciales unifamiliares, y colectivas con una volumetría similar a las primeras.
6. Fijar una cuota de viviendas protegidas superior al 50% del total de las previstas, de las que más de dos tercios se acogerán al Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid (100 viviendas).



ESTADO ACTUAL

El suelo sobre el que va a operar esta modificación puntual es el del Sector S. 12. I. "Robledillo" del Suelo Apto para Urbanizar de las vigentes NN. SS. de Colmenarejo.

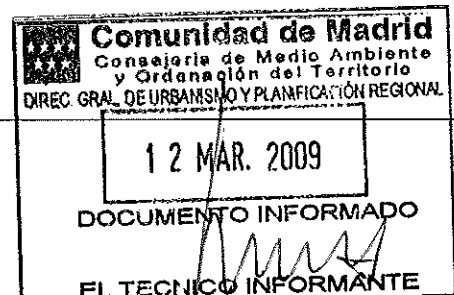
El estado actual del suelo -y que constituye el punto de partida- es, en este momento, el siguiente:

1.- CLASIFICACIÓN

Suelo Apto para Urbanizar.

2.- CARACTERÍSTICAS

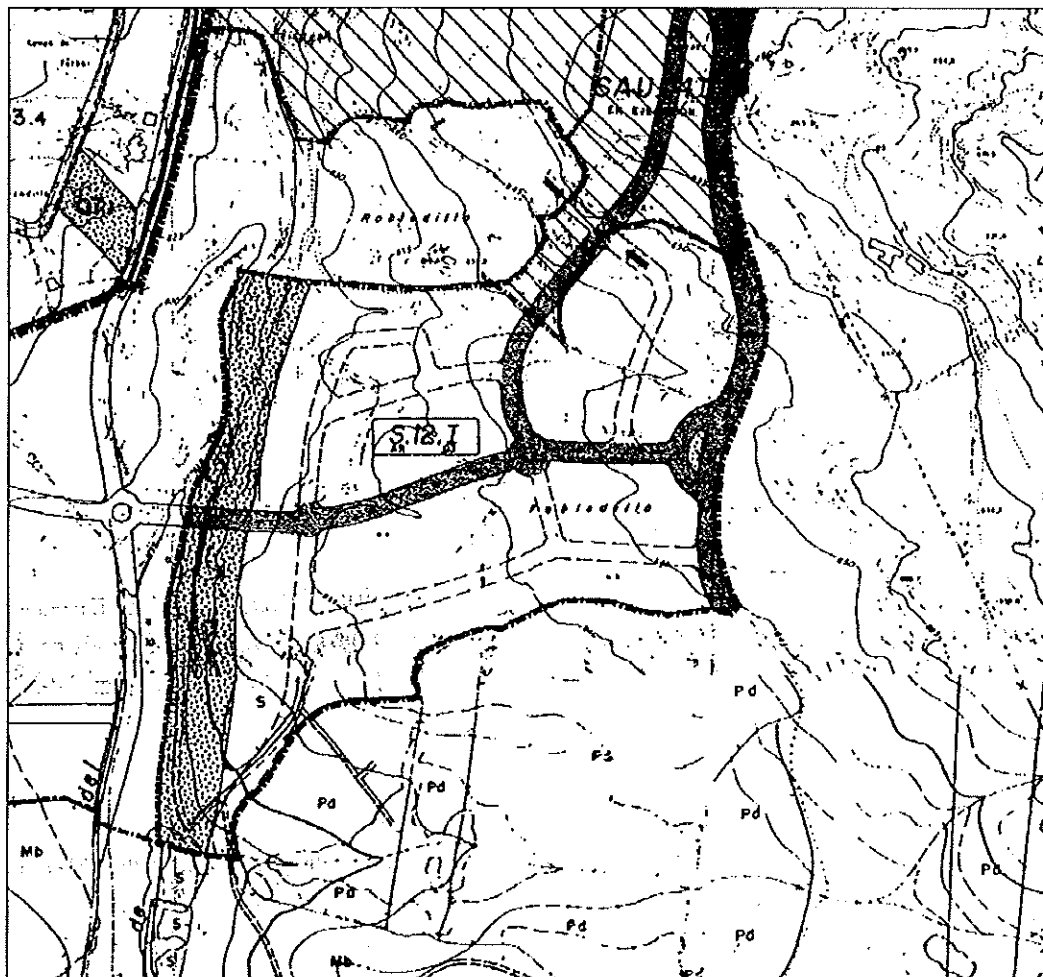
- Suelo vacante y sin desarrollar.
- Requiere de un instrumento de ordenación.
- Las cesiones previstas son las de la legislación anterior.
- Está en contacto con zonas consolidadas que permiten una fácil conexión con las Redes Generales.



3.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las condiciones que fijan las Normas Subsidiarias para este suelo son las recogidas en la FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR S. 12. I. "Robledillo", cuya copia se adjunta en el ANEXO I.



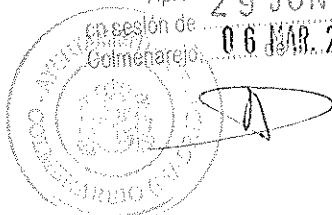


DEL PLANO P. 4b DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado definitivamente por el Pleno

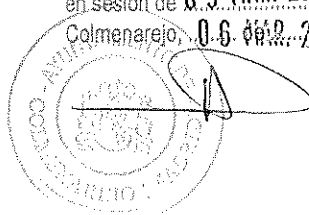
en sesión de 29 JUN 2006
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de



AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de 05 MAR. 2009
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de



4.- DESCRIPCIÓN

La delimitación del sector aparece, con el grado de definición correspondiente a sus escalas y sin digitalizar, en los planos:

. P.4b de GESTIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

(I/ 2.000)

. P.2 ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO URBANO – CALIFICACIÓN EN S. U.
DETERMINACIONES EN S. A. U. GESTIÓN Y ÁREAS DE REPARTO.

(I/ 5.000)

El los citados planos se aprecian determinados aspectos a destacar, y que se concretan en los siguientes:

- Por el límite este del sector, y contenida en el mismo, discurre la Vereda del Robledillo y los Prados de la Barrera. La definición es imprecisa por estar oculta por la trama de viario integrante del sistema general. La ficha del sector le asigna una anchura de 10 m.

Consultada la información sobre Veredas de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía, Información Tecnológica de la Comunidad de Madrid, se constata que esta Vereda tiene una anchura legal de 20,94 m.

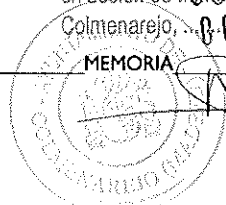
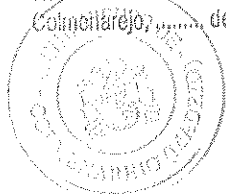
- Por el límite oeste del sector, discurre el Arroyo de la Peraleda. La ficha para el desarrollo del sector establece que las zonas verdes se dispondrán en el margen del Arroyo, protegiendo su curso, que en ningún caso deberá entubarse o canalizarse.
- En el plano P. 4b aparecen tanto un viario de sistema general – estructurante- como un viario local no vinculante. Ambos deben ser revisados por que han variado las condiciones del entorno.
- En el límite norte del sector, en su contacto con el polígono industrial existente S. 4. I., aparece una pequeña parcela de forma triangular – perteneciente al S. 4. I.- que queda al sur del viario estructurante. Esta pieza no reúne condiciones para ser una parcela independiente, por lo que debe ser ordenada por el sector S. 12. I.

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno
en sesión de 29 JUN 2006
Colmenarejo, 06 MAR 2009 de

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de 05 MAR 2009
Colmenarejo, 06 MAR 2009 de



PROPUESTA

I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

- Se modifica el uso global del sector **S. 12. I. "Robledillo"** pasando de industrial a residencial.

Tal y como se ha descrito hasta ahora, se destina al uso residencial el sector, que hasta ahora, debía albergar usos industriales y de almacenamiento.

- Se modifican los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento para adecuarlos al nuevo uso, ajustando los datos a unas mejores mediciones.

	NN-SS VIGENTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
SUPERFICIE BRUTA	116.725 m ²	116.476,67 m ²
SUPF. NETA (sin vía pecuaria)	-	111.579 m ²
USO GLOBAL	Industrial	Residencial
USO COMPATIBLE	-	Servicios Terciario Comercial
DENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL	-	23,61 viv/Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	275 viv.
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	Aislada/Pareada/Hilera	Pareada/Agrupada/Bloque
ÍNDICE DE APROV. TIPO	0,20 uas / m ²	0,20 m ² tuc / m ² s
ÍNDICE DE EDIFICAB. BRUTA	0,2857 m ² / m ²	0,2857 m ² tue / m ² s
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFC.	2 plantas / 7,5 m.	2 plantas / 7,5 m.

- Se prevé que mas del 50% de las viviendas que se construyan lo hagan acogiéndose a algún régimen de protección pública, de las que dos tercios se acogerán al Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid (100 viviendas).

La demanda existente aconseja hacer una previsión superior a la que impone la Ley del Suelo, siendo voluntad del Ayuntamiento dar respuesta a esta demanda, especialmente en las actuaciones de iniciativa pública.

- Se definen las Redes Públicas Generales, Supramunicipales y las Zonas Verdes Locales. También se ajusta el viario estructurante a la realidad del entorno y a las previsiones del Avance de Plan General que se está tramitando.

Modificación Puntual de las NNSS de Colmenarejo MEMORIA

De esta forma se cumple con el mandato de la Ley del Suelo desde un instrumento de planeamiento de rango general, evitando que sea el planeamiento de desarrollo quien tenga que hacerlo.

2.- MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN

Con las actuales previsiones de las NN. SS., Colmenarejo se encuentra sin posibilidad de dar respuesta a la demanda de suelo residencial existente. En especial a la de suelo para vivienda acogida a algún régimen de protección pública.

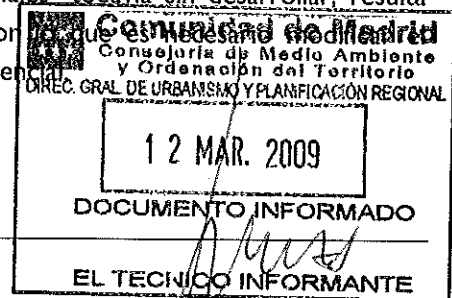
La demanda para suelo industrial y de almacenamiento que habían previsto las vigentes NN. SS., no se ha producido, decantándose la actividad económica por el sector servicios.

En este orden de cosas, el sector S. 12. I "Robledillo" del Suelo Apto para Urbanizar de las vigentes NN. SS. -previsto para albergar usos industriales- todavía sin desarrollar, resulta innecesario. Sin embargo, hace falta suelo residencial. Por lo que es necesario modificar el destino de este suelo, pasando a calificarse para el uso residencial.

3.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La modificación consiste en:

- a.- Ajustar la delimitación del sector a la realidad actual, corrigiendo las superficies como resultado de una mejor medición.
 - . Superficie bruta actual del sector: 116.725 m².
 - . Superficie bruta propuesta del sector: 116.477 m².
 - . Superficie de vía pecuaria: 4.898 m².
 - . Superficie neta propuesta del sector: 111.579 m².
- b. Establecer el uso residencial como global para el sector, admitiendo como compatible el de Servicios.
 - . El uso Residencial se regirá por lo regulado en el Art. 4.4. de las NNSS.
 - . El uso de Servicios se definirá en el Plan Parcial que desarrolle el Sector.



AYTO. COLMENAREJO
Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de
Colmenarejo, de

AYTO. COLMENAREJO
Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de
Colmenarejo, de

MAYO de 2007

Estudio Técnico de Ingeniería y Arquitectura

INCO
Instituto de Ingeniería y Arquitectura

BD

- c. Modificar el viario estructurante para adecuarlo a la realidad del entorno y a las previsiones del Avance del Plan General.

De igual manera, el viario local –no vinculante- se modifica para dar servicio a los nuevos usos.

- d. Definir las Redes Generales y Supramunicipales.

- e. Redactar una nueva FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR S. 12. R. "Robledillo", para el nuevo uso residencial, en los términos siguientes:

4.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGALIDAD VIGENTE

1.-El artículo 69 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que las Modificaciones de los Planes de Ordenación Urbanística no podrán:

- a) *Afectar ni a la clasificación del suelo, ni suponer la disminución de zonas verdes o espacios libres.*

Como se ha demostrado en el apartado anterior, en esta Modificación no se altera la clasificación del suelo y se aumentan las zonas verdes.

- b) *Iniciarse su tramitación, antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística o de su última revisión, ni después de expirado el plazo fijado en cualquier forma para que esta última tenga lugar.*

El plazo transcurrido desde la última revisión es muy superior a un año, exactamente 11 años.

2.-Como ha quedado expuesto, la Modificación propuesta supone un aumento de la superficie de cesión para zonas verdes, equipamientos y viales y una disminución de la superficie destinada a usos lucrativos, manteniendo la edificabilidad. Estos cambios son favorables al interés general y se adecuan a la legislación aplicable.

Queda por determinar si el aumento del número de viviendas que se propone se ajusta al ordenamiento jurídico.

El artículo 35.1 y 2 de la LSCM 9/2001 enumera las determinaciones estructurantes. Entre ellas no se encuentra el número de viviendas.

El mismo artículo 35, en su número 4, otorga carácter residual a las determinaciones pormenorizadas, al decir que son las no estructurantes. En consecuencia, el

número de viviendas, al no ser una determinación estructurante constituye una determinación pormenorizada.

Como tales determinaciones, obligan a la Administración y a los particulares, mientras no se modifiquen (artículo 64.c de la LSCM 9/2001).

Para la alteración del número de viviendas establecido por el planeamiento general en el suelo urbanizable se ha de seguir el mismo procedimiento que para su aprobación, a través, bien de una modificación puntual de elementos del planeamiento general, o bien, si es una mejora en la ordenación pormenorizada, mediante un Plan Parcial de Reforma Interior (artículo 67.L de la LSCM 9/2001).

Nos encontramos en el primer supuesto, por lo que la modificación puntual de las NNSS tiene capacidad para alterar este parámetro.

3.-Habrà que analizar la adecuación de esta Modificación a la LSCM 9/2001 en materia de cesiones de suelo para redes públicas.

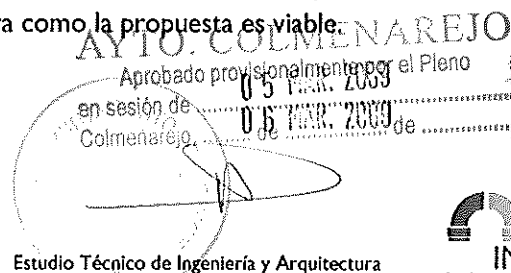
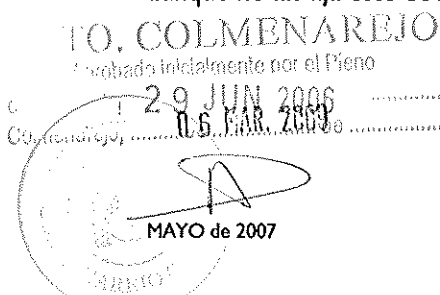
En aplicación de la Disposición Transitoria Primera, a los terrenos objeto de esta Modificación se les aplicará el régimen establecido en la Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

Igualmente, en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda, la regulación establecida en la Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas, es una determinación estructurante.

Esta modificación cumple con las exigencias que la Ley hace en sus artículos 36 y 91, para las Redes Públicas Supramunicipales y Generales, y encomienda al planeamiento de desarrollo que lo haga con las Redes Locales. Queda demostrado en el cuadro comparativo que se adjunta.

4.-Por último, el Plan Parcial que desarrolle el sector afectado por esta Modificación Puntual habrá de acompañar el documento que acredite la afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, el cual se cederá urbanizado al Municipio. Todo ello en respuesta al artículo 20 de la LSCM.

Tal y como analizábamos, las Redes Públicas que se definen para el sector en esta modificación, tendrán que cumplir con los estándares que la Ley fija, para esta clase de suelo, en sus artículos 36 y 91. Para justificar este cumplimiento, se adjunta una tabla en la que se recogen estos parámetros. En esta tabla se incluyen también las reservas de suelo para Redes Locales que, aunque no las fija este documento, demuestra como la propuesta es viable.



RESUMEN JUSTIFICACIÓN EDIFICABILIDAD EN SI2R. COLMENAREJO. MADRID

SITUACIÓN ACTUAL EN NNSS

SECTOR ORIGINAL	SI2I.	
SUPERFICIE EN NNSS	116.725 m ²	
*SUPERFICIE VÍA PECUARIA	4.898 m ²	116.725-4.898=111.827 m ²
SUPERFICIE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	111.827 m ²	
ÍNDICE EDIF. BRUTA	0,2857 m ² /m ²	
EDIFICABILIDAD	31.949 m ²	
EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	22.364 uas	31.949 x 0,7 = 22.364 uas
USO EN NNSS	INDUSTRIAL	

Tabla 1. Situación actual de NNSS.

el sector se encuentra afectado de una vía pecuaria cuya superficie se cuantifica en 4.898 m²;

SITUACIÓN TRAS MODIFICACIÓN

SECTOR	SI2R	
SUPERFICIE	116.477 m ²	
*SUPERFICIE VÍA PECUARIA	4.898 m ²	116.477-4.898=111.579 m ²
SUPERFICIE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	111.579 m ²	
ÍNDICE EDIF. BRUTA	0,2857 m ² /m ²	
**EDIFICABILIDAD	31.878 m ²	
EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	22.315 uas	***31.878 x 0,7 = 22.315 uas
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	

Tabla 2. Propuesta de Modificación Puntual.

- * el sector se encuentra afectado de una vía pecuaria cuya superficie se cuantifica en 4.898 m²;
- ** En cumplimiento al Art. 39.7.c) de la Ley 9/2001, el coeficiente de edificabilidad del sector es el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y las redes públicas a él adscritas.
- *** se homogeniza con el mismo coeficiente 0,7 del estado actual para obtener la edificabilidad homogenizada como punto de partida de cálculo. No supone aumento de edificabilidad en el sector.

CUADRO ORIENTATIVO DE NÚMERO Y TIPOS DE VIVIENDA A DESARROLLAR EN EL FUTURO PLAN PARCIAL DEL SECTOR.

USO	TIPOLOGÍA		UNIT.	SUP. PARCELA PRIVADA (m ² s)	% S/SECTOR	UNIT. (m ² c)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)	% STOTAL CONSTR.	COEF. PONDERACIÓN	SUP. EDIF. HOMOG. (uas)	Nº VIVS.
VIVS. LIBRES	UNIFAMILIAR	RU	263	19.750	18%	135	10.125	37%	1,00	10.125	75
	COLECTIVA	RC	143	7.148	6%	85	4.250	16%	0,90	3.825	50
VIVS. PROTEGIDAS	V. PROT.	VPP	143	7.148	6%	80	4.000	15%	0,70	2.800	50
	V. JÓVEN	VPPJ	143	14.296	13%	70	7.000	25%	0,60	4.200	100
SERVICIOS		SE	4.940	4.940	5%		1.950	7%	0,70	1.365	
TOTALES				53.282	48%		27.325	100%		22.315	275

Tabla 3. Propuesta orientativa de número y tipos de viviendas para el Plan Parcial que desarrolle el Sector 12.

La columna señalada por la flecha roja determina las uas totales del sector, que es la cifra que obtuvimos en la Tabla 2, aplicando el mismo coeficiente de homogeneización actual para ese suelo, con lo que no producimos aumento alguno de edificabilidad.

La columna señalada por la flecha naranja determina la edificabilidad en metros cuadrados construidos del sector, a partir de los cuales hacemos el cálculo de cesión de redes públicas tal y como determina la Ley 9/2001. Dichas cesiones se justifican en la Tabla 4.

Las NNSS de Colmenarejo contienen los coeficientes de ponderación:

Vivienda libre unifamiliar: 1,00; Vivienda libre bloque: 0,90; Vivienda P.O. unifamiliar: 0,85; Vivienda P.O. bloque: 0,80; Industria P.O. bloque: 0,70; Terciario comercial Libre: 1,30; Terciario oficinas Libre: 1,30.

Únicamente se prevé diferencia dentro de las Viviendas protegidas en función de si son unifamiliares o colectivas. La modificación estima nuevos coeficientes en función de los metros cuadrados construidos de las mismas de acuerdo con los nuevos tipos de Viviendas acogidas a régimen de protección. Por ello, a los actuales regímenes de protección:

VPPL > 110 m² se les asigna un coeficiente 0,80;

VPPL < 110 m² se les asigna un coeficiente de 0,70; y

VPAL OC ≈ 70 m² se les asigna un coeficiente de 0,6.

Con ello se trata de actualizar lo que se preveía en las NNSS, cuya aprobación definitiva (subsanción de deficiencias) fue en 1998, la misma en la que se aprobó el Plan Parcial.



APROBADO POR ORDEN DE LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 23/09/2009
 Madrid
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
 (P.D.F. Resolución 8 de Febrero de 2009)



Estudio Técnico de Ingeniería y Arquitectura

MAYO de 2007

BD

APROBADO POR ORDEN DE LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 23/11/2009
 Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO, EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 8 de Febrero de 2009)

Comunicación a la Gerencia de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
 12 MAR 2009
 DOCUMENTO INFORMATIVO
 EL TECNICO INFORMATIVO

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE REDES PÚBLICAS DE DETERMINADOS POR LA LEY 9/2001. (ART. 36 Y 91)

SUPERFICIE CONSTRUIDA	27.325	LOCAL			GENERAL			SUPRAMUNICIPAL			ESTÁNDARES ORIENTALES	TOTALES PREVISTOS	DIFERENCIA
		Mínimo	Previsto	Diferencia	Mínimo	Previsto	Diferencia	Mínimo	Previsto	Diferencia			
INFRAESTRUCTURAS	Comunicaciones												
	Sociales												
	Energéticas												
	SUMA				5.465	9.052	3.587				5.465	9.052	3.587
EQUIPAMIENTOS	Zonas Verdes	4.099	4.778	679	5.465	17.534	12.069				9.564	22.312	12.748
	Sociales				8.198	10.920	2.723	3.642	3.728	86	11.840	14.648	2.808
	SUMA	4.099	4.778	679	13.663	28.454	14.792	3.642	3.728	86	21.404	36.960	15.556
SERVICIOS	Urbanos	4.099	4.650	551		863	863				4.099	5.513	1.414
	Viviendas Públicas							1.823	2.033	210	1.823	2.033	210
	SUMA	4.099	4.650	551		863	863	1.823	2.033	210	5.921	7.546	1.625
TOTALES		8.198	9.428	1.231	19.128	38.369	19.242	5.465	5.761	296	32.790	53.558	20.768

Es necesario aclarar que las cifras que aparecen en la columna encabezada por Previsto son el cálculo sobre una propuesta no vinculante de ordenación, que lo que persigue demostrar la posibilidad de situar en el Sector los usos lucrativos con las cesiones correspondientes al suelo de redes públicas determinados por la Ley 9/2001.



Estudio Técnico de Ingeniería y Arquitectura

MAYO de 2007

BD

AYTO. COLMENAREJO
 Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de Colmenarejo, de de

AYTO. COLMENAREJO
 Aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de Colmenarejo, 05 MAR. 2009 de 06 MAR. 2009 de

5.- CONTESTACIÓN AL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS DE FECHA ABRIL DE 2008

Respuesta a las contestaciones a consultas emitidas por varios Organismos y Asociaciones y que vienen recogidas en el informe mencionado en el epígrafe:

▪ Contestación a consultas de la Confederación Hidrográfica del Tago:

Recibida con fecha 29 de octubre de 2007, en ella se enumeran una serie de aspectos a considerar en la formulación del plan, según lo dispuesto en la legislación de aguas vigente, para poder realizar el informe relativo a la posible repercusión ambiental sobre el dominio público hidráulico, se solicita la justificación de la existencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos, y se recomiendan una serie de medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.

Con fecha octubre de 2007 se redactó el Estudio de Máximas Avenidas en el que se describen y grafían las zonas de policía y servidumbre correspondientes al tramo de arroyo Peralera inmersas en el sector. La ordenación del sector respeta en todo momento estas zonas disponiéndose a lo largo de este tramo una banda de zona verde. En el vertido de pluviales se dispondrá de tratamiento primario correspondiente en desvastador, desarenador y desengrasador; así como protección del cauce en este punto mediante escollera. En la contestación al Canal de Isabel II, se da respuesta a la capacidad de los recursos hídricos.

▪ Contestación a consultas de la Dirección General de Protección Ciudadana:

Recibida con fecha 13 de diciembre de 2007, comunica que no es posible redactar informe sobre aspectos de su competencia por no desarrollarlos la documentación aportada.

No se da contestación al efecto por no haberse pronunciado la Dirección General afectada emitiendo las medidas a tener en cuenta para llevar a efecto la Protección Ciudadana.

▪ Contestación a consultas de Proyecto Verde de Colmenarejo:

Recibida con fecha 2 de noviembre de 2007, entre otros aspectos, expone que el ámbito incluye terrenos del Parque regional de curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, y que no respeta en ancho de las vías pecuarias afectadas o el curso del arroyo Peralera. Además, resalta la necesidad de evaluar el impacto ambiental que ocasionaría un aumento del 12% de la población de Colmenarejo.

La delimitación del Sector ha sido dibujada ajustándose a la Cartografía del Término Municipal proporcionada por la Comunidad de Madrid. No es sencillo trasladar dicha delimitación de la Cartografía de las NNSS a la nueva Cartografía. Asumiendo que la Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres establece la relación entre el PORN y otras figuras de Planeamiento Territorial y Urbanístico, y dado que la delimitación del Parque



que establece el PORN prevalece sobre las NNSS, y debido a que a través de una Modificación Puntual no es posible afectar a la clasificación del suelo (Art. 69 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) el límite del Sector no se puede modificar. Por otra parte, lo que se ha comprobado ha sido la delimitación literal establecida en el Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, debido a que la representación gráfica editable del límite del Parque en el Término Municipal de Colmenarejo no ha sido suministrada por el organismo competente.

▪ **Contestación a consultas de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural:**

Recibida con fecha 13 de febrero de 2008, donde establecen algunas consideraciones a la modificación puntual si bien éstas son de carácter urbanístico. La vía pecuaria se debe calificar como "Red supramunicipal vías pecuarias espacio libre protegido"; los nuevos viarios deben situarse fuera de la vía pecuaria; el planeamiento de desarrollo o de ejecución deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

El informe relativo a este aspecto se adjunta como Anexo A.

Será el Plan Parcial que desarrolle el Sector el que cree la Ordenanza correspondiente en virtud de los Arts. 47 y 48 de la Ley 9/2001, es decir establecerá todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística. En el Art. 35 de la misma Ley queda establecido que constituye ordenación pormenorizada.

▪ **Contestación a consultas de la Dirección General del Medio Natural:**

La descripción del ámbito que se presenta en el informe es correcta en cuanto a las lindes, las superficies medidas tanto en planos como las indicadas en las ordenanzas, y la clasificación actual del suelo.

El límite sur del sector se solapa con el límite del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de la Cuenca del Río Guadarrama (ES 3110005). La superficie de tal LIC en este municipio coincide con el ámbito territorial del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, declarado por la Ley 20/1999, de 3 de mayo.

Parte del Sector S.12.1 "Robledillo", al Sur, está incluida dentro del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de la Cuenca del río Guadarrama (ES 3110005) que coincide con el ámbito territorial del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, declarado por la Ley 20/1999, de 3 de mayo.

La delimitación del Sector ha sido dibujada ajustándose a la Cartografía del Término Municipal proporcionada por la Comunidad de Madrid. No es sencillo trasladar dicha delimitación de la Cartografía de las NNSS a la nueva Cartografía. Asumiendo que la Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres establece la relación entre el PORN y otras figuras de Planeamiento Territorial y Urbanístico, y dado que la delimitación del Parque que establece el PORN prevalece sobre las NNSS, y debido a que a través de una Modificación Puntual no es posible afectar a la clasificación del suelo (Art. 69 Ley 9/2001, de 17 de julio, del

Suelo de la Comunidad de Madrid) el límite del Sector no se puede modificar. Por otra parte, lo que se ha comprobado ha sido la delimitación literal establecida en el Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, debido a que la representación gráfica editable del límite del Parque en el Término Municipal de Colmenarejo no ha sido suministrada por el organismo competente.

Por otro lado, tanto en la documentación cartográfica como en el texto debería existir una franja de al menos 100 metros con la calificación de Espacios Libres alrededor del Parque regional, como viene reflejado en el punto 4.7 de Urbanismo y Ordenación del Territorio, del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno que desarrolla unas directrices [...]

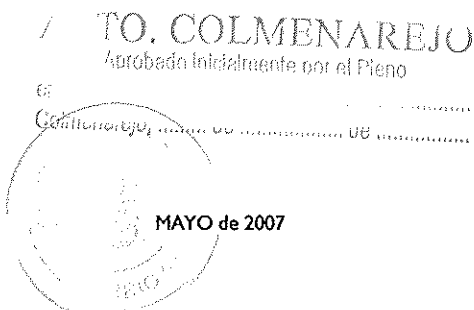
Esta franja será tenida en cuenta y se incluirá en el texto que indique las Condiciones de Ordenación del Sector, que es sobre el que se está emitiendo el Informe de referencia.

Además de todo lo anterior, es importante resaltar que el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, dice [...] que "Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada. Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada".

Como bien se ha mencionado anteriormente, según lo que determina el Art. 69 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los límites del sector no han sido modificados con respecto a las NN.SS del año 1995, por lo que la superficie de suelo forestal no se ha visto disminuida.

En cuanto a las "Consideraciones Generales de Protección", en el apartado añadido al Estudio de Incidencia Ambiental de Medidas Preventivas y Correctoras se tendrán en cuenta (entre otras) todas las recomendaciones propuestas en el informe referentes a:

- Protección frente a la mejora y creación de infraestructuras
- Protección del paisaje
- Protección de la vegetación
- Protección frente a la contaminación acústica
- Protección frente a la contaminación atmosférica
- Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas
- Protección del medio nocturno
- Condiciones para las zonas verdes
- Protección de las vías pecuarias



Estudio Técnico de Ingeniería y Arquitectura



De igual modo, se añade un Plan de Vigilancia Ambiental en el que se tendrá en cuenta que las medidas mencionadas anteriormente se cumplan de forma correcta.

▪ **Contestación a consultas del Canal de Isabel II:**

“Respecto al alcance de la Modificación Puntual:

Según la documentación presentada, los cambios urbanísticos propuestos [...] consisten en un cambio de la calificación de uso global industrial a uso global residencial, y en un aumento de la superficie edificable total [...].”

El cambio de uso supone un aumento en el caudal de abastecimiento. Esto significa un incremento en el volumen total a acometer al sector, aunque el valor absoluto de éste es mínimo con respecto al volumen total que en la actualidad el CYII suministra a la totalidad del municipio. Además es necesario señalar que no hay aumento de superficie edificable total.

“Respecto a la depuración de aguas residuales:

El municipio de Colmenarejo depura actualmente sus aguas residuales en la EDAR de Colmenarejo este y en la EDAR de Colmenarejo Oeste, situadas ambas dentro del término municipal de Colmenarejo y gestionadas por el Canal de Isabel II.

De acuerdo con los datos aportados en la documentación recibida, y según las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el caudal de vertido de aguas residuales que genera el sector I2-I “El Robledillo” es de 324 m3/día, produciéndose un incremento de 93 m3/día sobre el vertido inicialmente previsto [...].”

El aumento de caudal en la demanda de abastecimiento lleva consigo el aumento en el caudal de aguas fecales, caudales que evidentemente hay que depurar. Este volumen se considera mínimo con respecto a los caudales que actualmente depuran las EDAR's, por lo que los medios actuales con los que cuentan éstas pueden absorber sin ningún problema la depuración de los futuros caudales del sector.

“Respecto a la red de saneamiento:

Según la documentación recibida, la red de saneamiento del Sector I2-I “El Robledillo” es de tipo separativo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por este motivo se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales [...].”

El Plan Parcial que desarrolle el sector deberá imponer que la red de saneamiento será separativa. La red de aguas pluviales devolverá el agua de lluvia al cauce natural más próximo (Arroyo de la Peralera, que linda con el sector en la zona oeste) y la red de aguas fecales, que conecta con el Colector General cuyo gestor es el CYII. Debido al pequeño caudal que produce el sector, este Colector General absorberá técnicamente los mencionados caudales.

“Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión en los nuevos desarrollos

urbanísticos:

AYTO. COLMENAREJO
Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de de de
Colmenarejo, de de

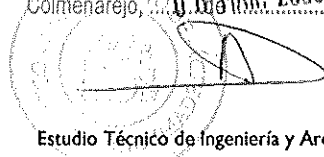


MAYO de 2007

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de 05 MAR. 2009
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de



Estudio Técnico de Ingeniería y Arquitectura



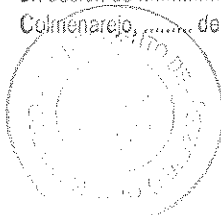
La ampliación de la EDAR de Colmenarejo Oeste deberá ser financiada por los promotores de los desarrollos que aporten sus vertidos, entre los cuales se encuentra el Sector [...]"

El Ayuntamiento de Colmenarejo tiene firmado un convenio con el CYII, obligando a los promotores a que paguen las infraestructuras necesarias. Las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento vendrán reflejadas en la futura Adenda al Convenio de Gestión para la cofinanciación de infraestructuras, en la que se contemple la ampliación de la EDAR de Colmenarejo Oeste, si fuese necesario. Si bien, cuando se realizó la ampliación de la EDAR a través del Plan 100 por 100 de depuración de la Comunidad de Madrid, se hizo a instancias del CYII en previsión de los futuros crecimientos que preveían las NNSS vigentes en Colmenarejo. Este crecimiento no se han llevado a cabo, con lo cual, a la vista de los datos técnicos, es asumible el desarrollo planteado sin modificación de capacidad de infraestructuras.

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de
Colmenarejo, de de



AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de 0.5 K... 2009
Colmenarejo, 0.6 de ... 2009 de



Anexo A

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

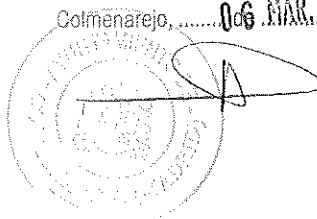
en sesión de de de
Colmenarejo, de de

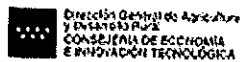


AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de 05 MAR 2009
Colmenarejo, 06 MAR 2009 de





Comunidad de Madrid

Exp. NNSS. V.P. 1118/06
(Cítese para cualquier comunicación)



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 04/127055.8/07 Fecha: 28/06/2007 12:4
Consejería de Economía e Innovación Tecnológica
Registro Aux. D.G. Agricultura y Desarrollo Rural
Destino: Ayuntamiento de Colmenarejo

SEGUNDO INFORME A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM. 06 DE LAS NNSS. T.M. COLMENAREJO

ANTECEDENTES

Con fecha de registro de salida de 26 de abril de 2007 se remitió al Ayuntamiento de Colmenarejo y a la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional un informe sobre la MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM. 06 DE LAS NNSS QUE AFECTA AL SECTOR I2, Industrial "El Robledillo". Dicho informe se emitió sobre la documentación presentada, por el Ayuntamiento de Colmenarejo, con fecha de registro de entrada en esta Dirección 20/10/2006 y nº de referencia 04/184935.9/06.

Con motivo de comprobaciones posteriores se ha observado que dicho informe tenía un error al considerar que el Sector I2 estaba afectado por dos vías pecuarias, cuando de acuerdo con el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Colmenarejo, aprobado por O.M. de 07 de Julio de 1966; el ámbito sólo afecta a la vía pecuaria Vereda que conduce al Robledillo y Prados de la Barrera.

Por ello, emitimos este segundo informe como corrección del primero el cual es válido en su totalidad y cuyo contenido es el siguiente:

INFORME

Tal y como se indica en las diligencias municipales, el documento presentado ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno en dos sesiones una con fecha 28/09/2006 y otros con fecha 17/10/2006.

La aprobación de la Modificación Puntual afecta a diversos documentos de las Normas Subsidiarias que a su vez serán modificados; por ello, a continuación indicamos las correcciones que deben realizarse, tanto en las NNSS como en la Modificación Puntual, en lo referente a vías pecuarias y al Sector I2, Industrial "El Robledillo".

→ En el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas donde se establece la INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS debe añadirse un apartado que indique "En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de la vía pecuaria, si las Normas Subsidiarias contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y destines legalmente aprobados de la vía pecuaria prevalecerán estos últimos".

→ La vía pecuaria se deben calificar como "RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO". Esta Red está regulada por la siguiente ordenanza propia:

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

Informe a la Sexta Modificación Puntual de las NNSS

Junio 2007

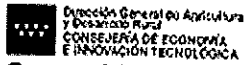
AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de
Colmenarejo, de de

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de
Colmenarejo, de de



Comunidad de Madrid

Exp. NNSS. V.P. 1118/06
(Cítese para cualquier comunicación)

2

- El suelo de la vía pecuaria no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- Se debe remitir el organismo responsable de Vías Pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado de la presente Modificación Puntual nº 6.
- Respeto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

Los nuevos viarios deberán situarse fuera de la vía pecuaria.

- a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización es imprescindible se deberá reservar suelo para que la vía pecuaria bordeén las mismas, resolviendo los cruces con los viales tal y como se indica en el punto b.
 - b) En los cruces con carreteras y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para la vía pecuaria y mantener la continuidad sobre plano (grafando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados. Estas mismas condiciones se aplicarán al punto a) anterior.
 - c) En el caso de que un viario no construido y recogido en las NNSS, se sitúa longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.
 - d) Todas estas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de la vía pecuaria.
- Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
 - Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 - La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar la vía pecuaria en la trama urbana.
 - Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a la vía pecuaria deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.
 - El suelo de la vía pecuaria existente tendrá la calificación de "Red supramunicipal vías pecuarias espacios libres protegidos", aun cuando por error no estuviera así grafado en los planos de calificación del suelo y los planos derivados de estos.

Informe a la Sexta Modificación Puntual de las NNSS

Junio 2007

AYTO. COLMENAREJO

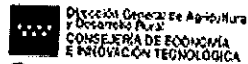
Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de de de
Colmenarejo, de de

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de 05 MAR. 2009
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de



Comunidad de Madrid

Exp. NNSS. V.P. 1118/06
(Cítese para cualquier comunicación)

FICHAS del Sector:

Se debe especificar que:

El planeamiento de desarrollo o de ejecución deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias para la emisión de informe.

En la vía pecuaria no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con la vía pecuaria.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

En el plano o detalle que forma parte de las fichas urbanísticas debe grafarse la vía pecuaria, con toda su anchura quedando perfectamente delimitadas, con una trama clara y precisa sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario, especificando en la leyenda el significado de dicha trama.

En todos los PLANOS que formen parte del documento debe grafarse la vía pecuaria afectadas por el ámbito, con toda su longitud y toda su anchura, quedando perfectamente delimitadas, con una trama clara y precisa sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario, especificando en la leyenda el significado de dicha trama.

En la documentación presentada no se indica en ningún plano la existencia de la vía pecuaria.

Madrid, 15 de junio de 2007
El Jefe de Área de Vías Pecuarias



Alberto Millán González

Conforme, el
Director General de Agricultura y Desarrollo Rural

(Signature)

Pdo.: Luis Sánchez Alva



Sra. Alcaldesa de Colmenarejo
Pza. De la Constitución, 1
28270 Colmenarejo - Madrid-

Informe a la Sexta Modificación Puntual de las NNSS

Junio 2007

AYTO. COLMENAREJO

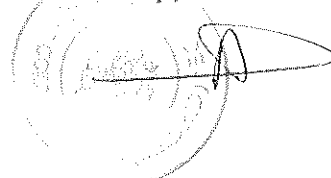
Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de de de
Colmenarejo, de de

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado por el Pleno

en sesión de 05 MAR. 2009
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de



MAYO de 2007

Estudio Técnico de Ingeniería y Arquitectura



8D

DOCUMENTACIÓN A MODIFICAR

La documentación que conforma el sector normativo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Colmenarejo, se ordena en los siguientes documentos:

- MEMORIA.
- NORMAS URBANISTICAS.
- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
- PLANOS.

La modificación que se tramita afecta a cada uno de estos documentos de la siguiente forma:

MEMORIA.

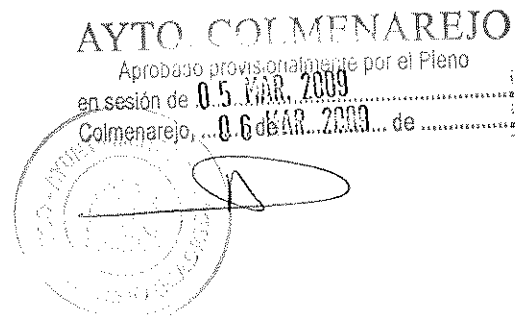
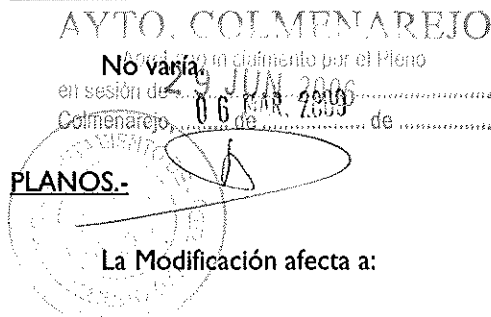
- Esta Memoria se incorporará a la actual MEMORIA de las NNSS a modo de ANEXO -5- cuando se produzca la aprobación definitiva de esta Modificación.

NORMAS URBANISTICAS.

Las actuales NORMAS URBANISTICAS de las NNSS se ven alteradas por esta Modificación en los siguientes aspectos:

- En el ANEXO N°2: Fichero de aprovechamientos de los sectores de Suelo Apto Para Urbanizar (Suelo Urbanizable), se sustituirá la FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR. S. 12. I. "ROBLEDILLO", siendo reemplazadas las páginas 44 y 45.



CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.-

La Modificación afecta a:

- . PLANO P2. ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO URBANO – CALIFICACIÓN EN S. U., DETERMINACIONES EN S. A. U., GESTIÓN Y ÁREAS DE REPARTO.
- . PLANO P3b. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. DETERMINACIÓN EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- . PLANO P4b. GESTIÓN ÁREAS DE REPARTO.
- . PLANO P5b. ALINEACIONES.

Todos estos documentos y sus respectivos modificados (REFUNDIDOS) se adjuntan a esta Memoria.

La vía pecuaria “Vereda del Robledillo y Prados de la Barrera” afecta tanto a suelo urbanizable del Sector 12 como a suelo no urbanizable exterior al Sector.

Las NNSS clasifican ese suelo afectado como suelo no urbanizable común. La Disposición Transitoria Primera de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece para ese tipo de suelo el mismo régimen urbanístico que para el suelo urbanizable no sectorizado.

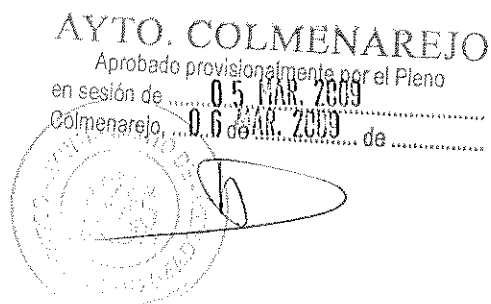
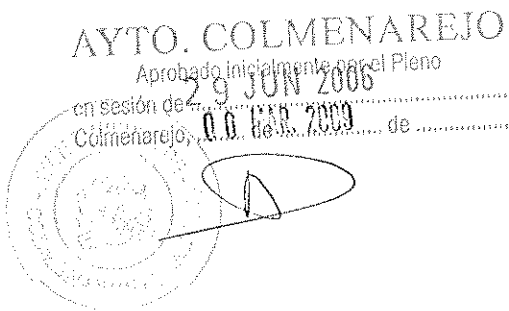
La vía Pecuaria se encuentra clasificada en un proyecto que data del año 1965, y del cual se adjunta copia en el ANEXO IV. En ese proyecto no se dimensiona dicha vía.

Por todo ello y, en relación con el tramo de vía pecuaria fuera del Sector 12, cabe hacer la observación de que es un suelo no urbanizable común, al que afectar con una protección de vías pecuarias, supondría un cambio en la clasificación de ese suelo, que pasaría a ser suelo no urbanizable de especial protección vías pecuarias.

La ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 69 que la modificación, en este caso, de las NNSS de Planeamiento, no podrá afectar a la clasificación del suelo.

ANEXO I

DOCUMENTOS VIGENTES



AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno
 en sesión de 29 JUL. 2008
 Colmenarejo, 06 de 2009 de

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno
 en sesión de 05 MAR. 2009
 Colmenarejo, 06 de 2009 de

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- S.12.I.

Denominación: "ROBEDILLO".
 Área de reparto: A.R. 01.
 Superficie bruta: 116.725 m2.
 Carácter: INDUSTRIAL (Libre).
 Uso compatible: NO.
 Densidad bruta residencial: -- viv/Ha.
 Número máx. de viviendas: -- viv.
 Tipologías edificatorias: AISLADA/PAREADA/HILERA.
 Índice de aprovechamiento tipo: 0,20 uas/m2.
 Índice de edificabilidad bruta: 0,2857 m2/m2.
 Altura máxima de la edificación: 2 plantas/7,50 m.
 Parcela mínima residencial: 500 m2. (1)
 Ordenanza lucrativa de referencia:

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
 15% del aprovechamiento lucrativo.
 5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

Las zonas verdes, tanto generales como locales, se dispondrán en el margen del Arroyo de la Peralera, protegiendo su curso, que en ningún caso deberá de entubarse o canalizarse.

Sistema de actuación: COOPERACION.
 Iniciativa de planeamiento: PUBLICA.
 Planeamiento de desarrollo: PLAN PARCIAL
 PROYECTO DE REPARCELACION
 PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:

- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.
- (1) Podrá ejecutarse el 25% de la edificabilidad total con tipologías de industria nido, con una parcela mínima de 2.000 metros cuadrados. El Plan Parcial de Ordenación establecerá las condiciones en que se ha de desarrollar esta tipología.

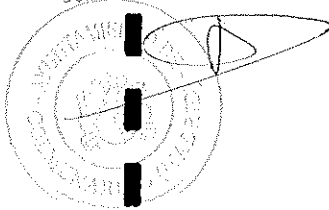
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO (MADRID)

- Se mantendrá en trazado y anchura necesaria de 10 m. la VEREDA DEL ROBLEDILLO Y PRADOS DE LA BARRERA, calificándola como Sistema General Especial Libres Vías Pecuarias.
- La vía estructurante de borde del sector que se señala se dispondrá conformando una banda de 8,50 metros hacia el interior del sector, conformando una sección total de 18,5 m. Y configurándose la vía pecuaria en el borde exterior del conjunto.
- El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.
- El suelo de esta titularidad sobrante de vía pecuaria entrará a formar parte de la entidad de reparcelación del sector.

La urbanización de este sector deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

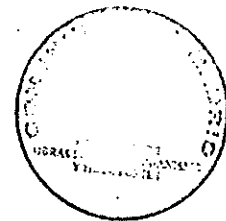
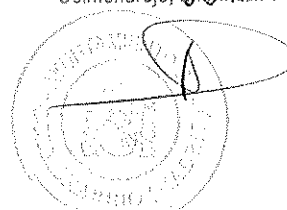
AYTO. COLMENAREJO

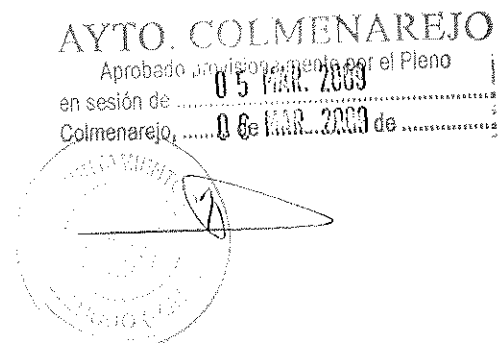
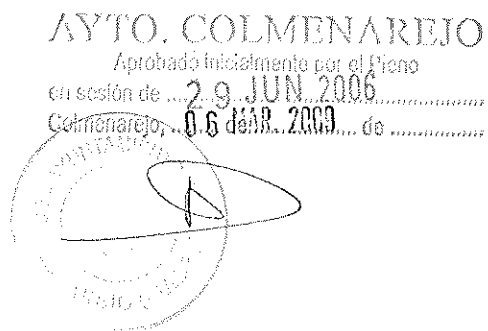
Aprobado inicialmente por el Pleno
en sesión de 29 JUN 2006
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de



AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de 05 MAR. 2009
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de

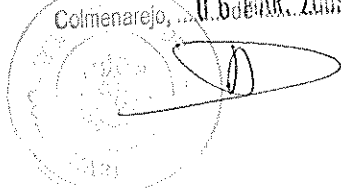




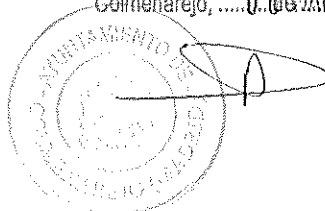
PLANOS NNSS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO

P2. P3b. P4b. P5b

AYTO. COLMENAREJO
Aprobado inicialmente por el Pleno
en sesión de 29 JUN 2006
Colmenarejo, 06 MAR 2009 de



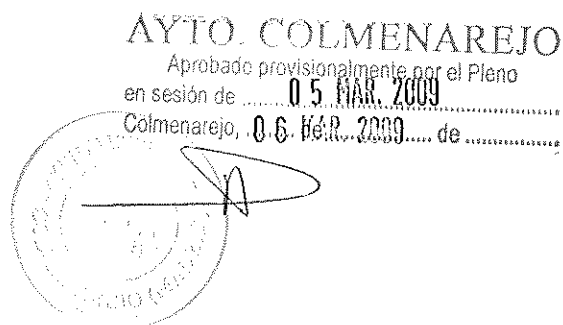
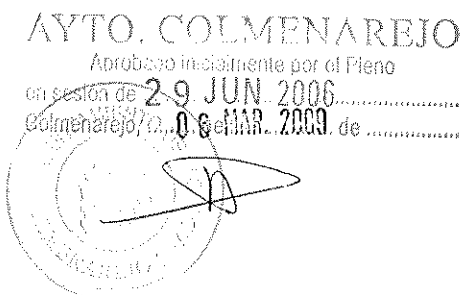
AYTO. COLMENAREJO
Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de 05 MAR 2009
Colmenarejo, 06 MAR 2009 de



ANEXO II

DOCUMENTOS MODIFICADOS

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR
REFUNDIDO DE LAS PÁGINAS 44 Y 45 DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO



FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

-S. 12. R.

Denominación:
"ROBLEDILLO"

Área de Reparto:
A.R. 01

Superficie bruta:
116.477 m²

Superficie vía Pecuaria
4.898 m²

Superficie a ordenar por el Plan Parcial:
111.579 m²

Carácter (Uso global):
Residencial

Uso compatible:
Servicios, Terciario Comercial

Densidad bruta estimada residencial:
23,61 viv/Ha.

Número estimado de viviendas:
275 viv.

Tipologías edificatorias:
PAREADA/AGRUPADA/BLOQUE

Índice de aprovechamiento tipo:
0,20 m²tuc/ m²s.

Índice de edificabilidad bruta:
0,2857 m² tue/m²s.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las exigidas por la legislación del suelo vigente:

- . Redes Supramunicipales.
- . Redes Generales.
- . Redes Locales.
- . 10% del aprovechamiento.

Sistema de Ejecución:
COOPERACIÓN

Iniciativa de planeamiento:
PÚBLICA

Planeamiento de desarrollo:
PLAN PARCIAL

Instrumentos de ejecución:
P. DE REPARCELACIÓN y P. DE URBANIZACIÓN

AYTO. COLMENAREJO
Aprobado inicialmente por el Pleno
en sesión de 29 JUN 2000
Colmenarejo, 06 MAR. 2009

AYTO. COLMENAREJO
Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de 05 MAR. 2009
Colmenarejo, 06 MAR. 2009

Condiciones de ordenación:

- Se respetará el trazado de la VEREDA DEL ROBLEDILLO Y PRADOS DE LA BARRERA, quedando calificado como Red Supramunicipal de Espacios Libres y se completará con zonas verdes y espacios libres, allí donde sea necesario. La superficie de la vía pecuaria, no generará aprovechamiento urbanístico por tratarse de un bien de dominio público ya obtenido, ni computará a los efectos de cumplimiento de los estándares legales.

- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de la vía pecuaria, si las Normas Subsidiarias contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de la vía pecuaria prevalecerán estos últimos.

- El planeamiento de desarrollo creará la Ordenanza reguladora de la Zona correspondiente a Vía Pecuaria que afecta al Sector.

- La vía pecuaria no será, en ningún caso, utilizada para construir nuevos viarios rodados sobre ella. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con la misma.

- El planeamiento de desarrollo o de ejecución deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias para la emisión de informe.

- De acuerdo con la legislación vigente (Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas) los terrenos que lindan con el cauce del Arroyo de la Peraleda están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura. En esta zona se condicionará el uso del suelo y las actividades realizadas en él por el Órgano Sustantivo competente.

- En la zona que el Sector limita con el Parque Regional existe una franja de 100 metros de ancho de afección, tal y como se refleja en el punto 4.7 de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Decreto 124/2002 de 5 de julio por el que se aprueba la Ampliación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.

- Las redes públicas serán distribuidas en el Plan Parcial que desarrolle el Sector, cumpliendo con las determinaciones que la Ley 9/2001 determina a tal efecto.

- La red pública local de Servicios se ubicará de tal forma que tenga conexión directa con los elementos existentes en el suelo urbano, es decir, en el lado izquierdo del límite norte del Sector. La red pública local de zonas verdes y espacios libres se situará en una franja de protección de la Vía Pecuaria, con la condición de tener un acceso de dimensiones suficientes desde el viario público con el fin tanto de ser practicable como de permitir su mantenimiento.

- La red pública general de zonas verdes y espacios libres se ubicará colindante con el límite oeste del Sector, paralela al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, y junto al margen del Arroyo de la Peraleda, protegiendo su curso, que en ningún caso deberá de entubarse o canalizarse.

- La red pública general de Servicios Urbanos se ubicará integrada en el viario a modo de aparcamiento con dimensión suficiente para hacer posible tal efecto. La red pública general de Equipamientos sociales se situará preferentemente junto a la red pública general de zonas verdes y espacios libres, dando frente a viario público de tal forma que en la manzana de ubicación únicamente comparta usos con suelo destinado a redes públicas.

- La red pública supramunicipal de viviendas de integración social (VIS) se colocará en una zona del Sector que se encuentre en conexión con el suelo residencial con aprovechamiento lucrativo, dando frente a viario público, preferentemente en la zona norte del Sector. La red pública supramunicipal de Equipamientos sociales se situará en la misma manzana que el suelo destinado a la red pública general de Equipamientos sociales, siendo necesario que de frente a viario público.

- Al menos el 50% de las viviendas que se construyan, estarán acogidas a algún régimen de protección oficial.

- En cumplimiento del Art. 36.6.c) de la Ley 9/2001, deberá preverse la dotación de aparcamiento en la cuantía que prevé dicho artículo.

- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

- El Plan Parcial que desarrolle el Sector obligará a que la red de saneamiento sea

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de
Colmenarejo, de

AYTO. COLMENAREJO

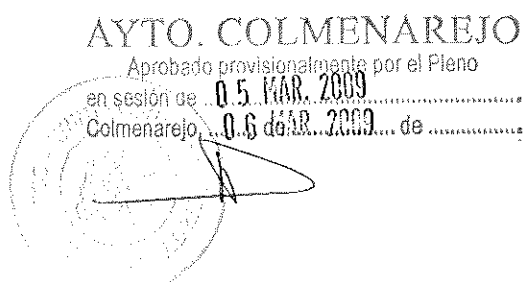
Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de
Colmenarejo, de

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO (MADRID)

45b

BD

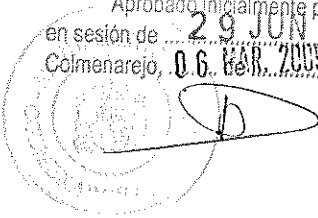


PLANOS REFUNDIDOS DE NNSS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO

P2R. P3bR. P4bR. P5bR.

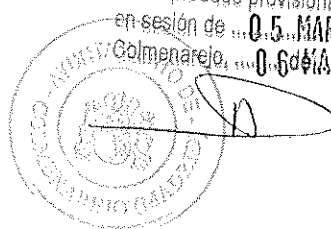
AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno
en sesión de 29 JUN 2006
Colmenarejo, 06 MAR 2009 de



AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de 05 MAR 2009
Colmenarejo, 06 MAR 2009 de



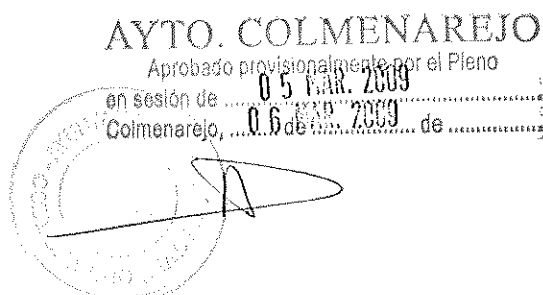
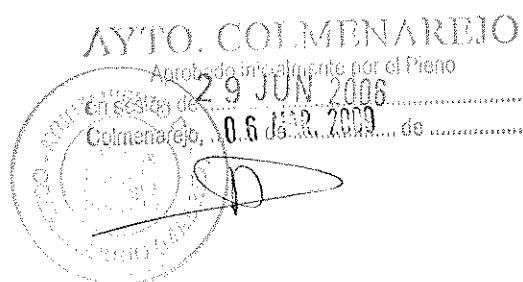
ANEXO III

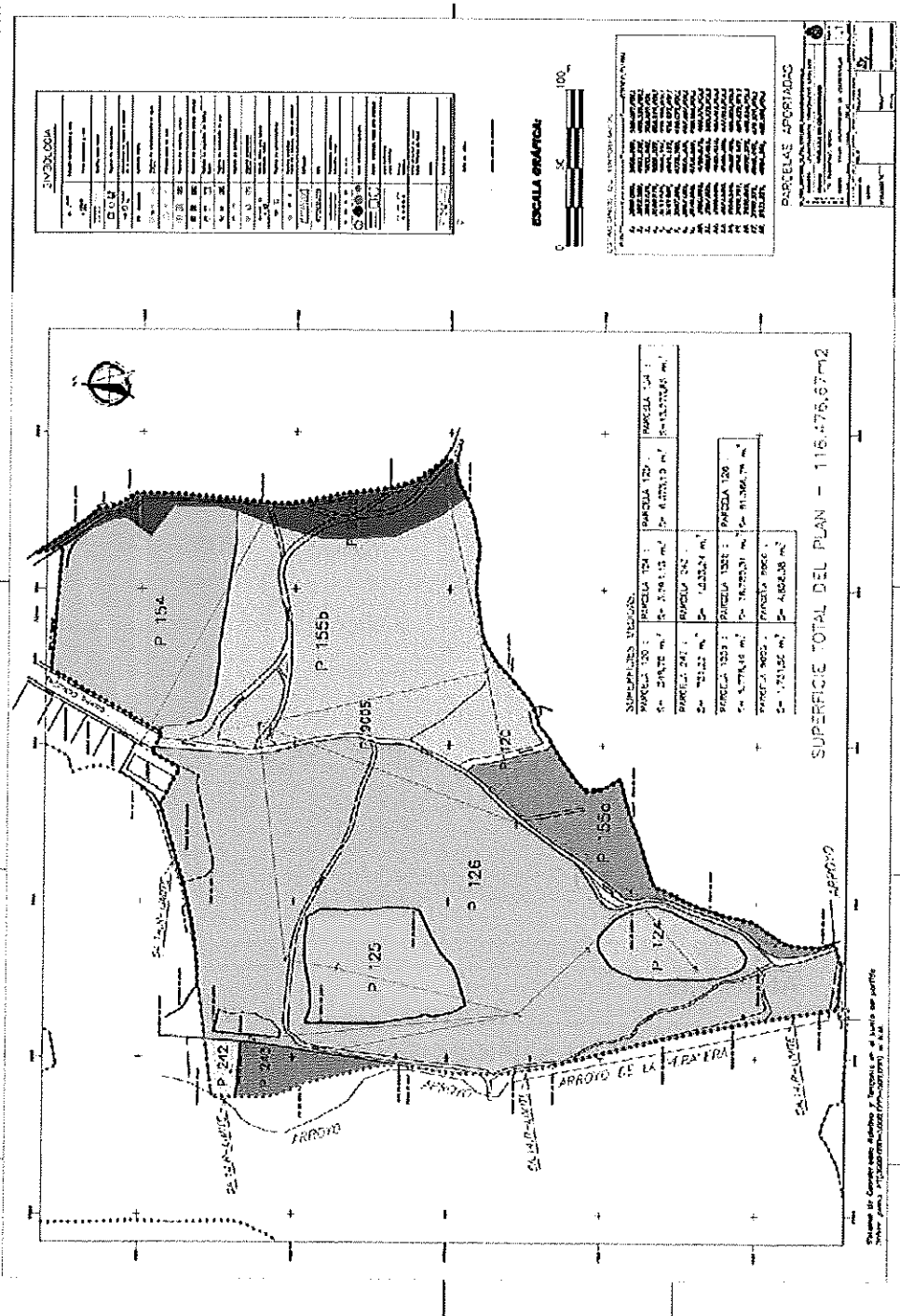
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

TITULARIDAD DE LOS SUELOS DEL SECTOR

PROPIETARIOS

Parcela 120.....348, 70 m2.....	D. Felipe Román Palacios
Parcela 124.....3.291,13 m2.....	D ^a . Isabel Elvira Arias
Parcela 125.....6.373,10 m2.....	D ^a . Isabel Elvira Arias
Parcela 154.....13.273,85 m2.....	Hrdros. de Petra Gala Gutiérrez
Parcela 242.....731,22 m2.....	Hrdros. de Jacinto Gamella Fernández
Parcela 243.....1.933,24 m2.....	Hrdos. de Luisa Gamella Fernández
Parcela 155 a.....5.778,49 m2.....	Excmo. Ayto. Colmenarejo
Parcela 155 b.....26.750,31 m2.....	Excmo. Ayto. Colmenarejo
Parcela 126.....51.366,75 m2.....	Excmo. Ayto. Colmenarejo
Parcela 9005.....1.731,50 m2.....	Excmo. Ayto. Colmenarejo
Parcela 9006.....4.898,38 m2.....	Comunidad Autónoma(bienes de dominio y uso públicos, Vereda del Robledillo y Prados de la Barrera)





AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

sesión de: 29 JUN 2006
Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de

MAYO de 2007

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de
Colmenarelo,

Estudio Técnico de Ingeniería y Arquitectura



BD

AYTO. COLMENAREJO
Aprobado inicialmente por el Pleno
en sesión de **29 JUN 2006**
Colmenarejo, **06 MAR 2009** de

AYTO. COLMENAREJO
Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de **05 MAR 2009**
Colmenarejo, **06 MAR 2009** de

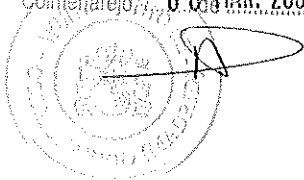
ANEXO IV

PROYECTO DE CLASIFICACIÓN DE VÍAS PECUARIAS. AÑO 1965



AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno
en sesión de 29 JUN 2005
Colmenarejo, 06 MAR 2009 de



AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de 05 MAR 2009
Colmenarejo, 06 MAR 2009 de



PROYECTO

DE

CLASIFICACION DE VIAS PECUARIAS

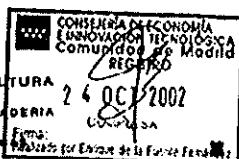
Municipio: COLMENAREJO

Provincia: MADRID

O.M. 7-7-1966
B.O.E. 1-8-1966
A.L.R. 5-6-1966

autor: Braulio Rada Arnal

Año 1966



MEMORIA

Don Braulio Rada Arnal, Perito Agrícola del Estado adscrito al Servicio de Vías Pecuarias, designado por el Ilmo. Sr. Director General de Ganadería en Orden de fecha 20 de Agosto de 1.945, para realizar los trabajos pertinentes para ultimar el expediente de clasificación de las vías pecuarias sitas en el término municipal de Colmenarejo de la provincia de Madrid, iniciado por el Servicio en el año 1.937, e interrumpido por causas imprevistas hasta la fecha, una vez recopilados todos los antecedentes, planes y demás documentos relacionados con este expediente que obran en este Servicio de Vías Pecuarias.

Personado el que suscribe en el Ayuntamiento de referencia y una vez expuesto a las Entidades locales, Ayuntamiento y Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos, el motivo de los trabajos a realizar, se procedió al estudio de los antecedentes y demás documentos correspondientes a las delimitaciones y enajenamientos practicados en las vías pecuarias del término en los años 1862 y 1.904, que sirvieron de base a estos trabajos, fueron examinados en reuniones celebradas y con inspecciones sobre el terreno, todas y cada una de las vías pecuarias que figuran en dichos antecedentes para puntualizar los itinerarios, linderos, anchuras y demás características, así como el estudio de las necesidades generales y locales de la ganadería y las circunstancias actuales del desarrollo agrícola, económico y urbanístico necesarios para redactar el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias sitas en este término.

En su virtud teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto y particularmente los expedientes de delimitación y enajenamiento practicados en los años 1.862 y 1.904, de los que existe también constancia en el Ayuntamiento de Colmenarejo, el Perito que suscribe tiene el honor de proponer la siguiente clasificación de las vías pecuarias, en relación con el Decreto de 2) de Diciembre de 1.944, en la forma siguiente:

VÍAS PECUARIAS ENCHENARIAS PARA EL USO Y TRÁMITO DE LOS GANADOS.

1.ª.- Calada Real Segoviana; anchura	75,22 mts.
2.ª.- Vereda del Cardo del Rey "	20,89 "
3.ª.- Calada del Cardo del Peralejo; anchura	18,00 "
4.ª.- Cardo y Vereda del Puente del Cura; anchura	20,89 "
5.ª.- Calada de Calera Aguda; anchura	10,00 "
6.ª.- Calada que conduce a la Venta San Antonio; anchura	10,00 "
7.ª.- Calada del Milenario; anchura	8,50 "
8.ª.- Calada del Molino de Sopas; anchura	8,00 "
9.ª.- Calada del Camino del Pardejo; anchura	8,00 "
10.ª.- Calada del Cerro del Burro; anchura	12,00 "
11.ª.- Calada por el Camino Atajo del Puente del Correo; "	7,65 "
12.ª.- Desembocadero de la Puente del Navazo	2.850,82 "
13.ª.- Vereda de las Latas; anchura	20,89 "

VÍAS PECUARIAS QUE SE PROPONEN COMO INNECESARIAS.-

- A.- Desembocadero de la Calada Real Segoviana
- B.- Desembocadero de los Bajos de Peñarrubia
- C.- Desembocadero de la Cárcel de la Casa e Tientacabesas
- D.- Desembocadero de la Brasa
- E.- Desembocadero de el Molino del Puente Caído
- F.- Desembocadero de Peña Lebrera
- G.- Desembocadero del Arroyo Rosquillo
- H.- Desembocadero del Molino de Sopas
- I.- Desembocadero Vertientes de Peñarrubia

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de

Colmenarejo, 06 JUN 2003 de

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de

Colmenarejo, 06 JUN 2003 de

MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCIÓN GENERAL DE GANADERÍA
SERVICIO DE VÍAS Pecuarias

- I.- Demarcación del Cerro del Sur.
 II.- Demarcación del Puente del Cerro.
 III.- Demarcación de la Viñuela.
 IV.- Demarcación del Molino de Piedra.
 V.- Demarcación de los Ríos del Madreñal.

VÍAS PECUARIAS QUE SE CLASIFICAN Y PROPONEN COMO DE AMOUEBAS

EXISTENTES.-

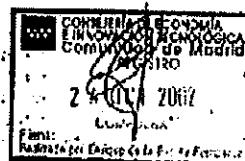
- I.- Carretera Real de Madrid a del Camino de Madrid.
 II.- Carretera que conduce a Salazar.
 III.- Carretera de la Esperanza.
 IV.- Carretera de las Niervas.
 V.- Carretera de las Viñas Viejas.
 VI.- Carretera de Navalapalca.
 VII.- Carretera de Madreñal.
 VIII.- Carretera de la Maya.
 IX.- Carretera del Camino Prado Oteros.
 X.- Carretera de Tujos Altos.
 XI.- Carretera de la Majada de Morón.
 XII.- " " que conduce al Retolillo y Prado de la Barrera.

Las anteriores vías pecuarias descritas se formalizan con arreglo a las necesidades actuales de la ganadería, e informes de las Entidades Ayuntamiento y Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos por lo que se ha redactado la presente de Clasificación que consta de este Proyecto, unido al mismo un croquis en el que se fijan las limitaciones, anchuras y límites de las vías pecuarias que se describen, sitas en el término municipal de Colmenarejo de la provincia de Madrid.

Madrid 3 Febrero 1966

EL SECRETARIO AMIGUEL DEL ESTADO,

Antonio Rada



AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno

en sesión de 29 JUN 2006

Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de

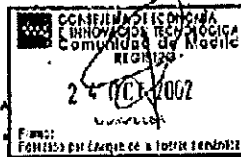
AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de 05 MAR. 2009

Colmenarejo, 06 MAR. 2009 de

MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCIÓN GENERAL DE GANADERÍA
SERVICIO DE VÍAS PASTORILES



Cerdal de la Esperanza (III) en el sitio donde existe la "Fuente de Caño Viejo".

La anchura de la vía pecuaria descrita es de veinte metros ochenta y — nueve centímetros equivalentes a veintidós varas; la longitud aproximada es de seis mil doscientos metros.

3.º.- CAMINO DEL CAMINO DEL PARAJE. Arranca de la población de Colmenarejo al sitio "Las Cañillas" continúa camino abego pasando entre los cerros que fueron de Fernando Castellanos y Miguel Lázaro, "Calleja de la Parra" y siguiendo como ensambles de Mata-Casta, finca por la derecha, tres cerros de Florencio García y por la izquierda, los cerros de Florencio García, Julian Artas, Herrer de la Parra, de Mercedes Andrés Roca y la — de Francisco Martín, hasta la salida a la cuesta de la Parra, atravesando — seguidamente el arroyo de la Parra para seguir y llevar por la derecha cerro de Florencio García, Aurelio García y después terreno abierto de "Tien-tacabanas" y la "Cuesta del Bravo", de Don Luis Moreno, hasta la Vereda del Camino del Ray (2), sitio "Puerto del Sol", que atravesando dicha vereda al que el mismo rumbo al Oeste, por el Camino del Paraje, llevado por la derecha, la pared de la finca "El Chaparral" de D. Luis Moreno, después finca "Las Manzanas", del referido D. Luis Moreno hasta el arroyo del Terro, rayo con "Valdemorillo".

Por el lado izquierdo de esta vía pecuaria se encuentra el "Cerco de la Iglesia", de D. Antonio Olvera, terrenos de Marcelino Camilla, Gregorio Pascual, hasta la Vereda del Camino del Ray, sitio "Fuente del Sol", por — donde atraviesa la Vereda del Ray (2), sobre la Colada del Paraje llevado por ambos lados, terreno de María Magdalena de D. Jesús Vereda y a continuación la finca Monte "Pajarillo", del Ayuntamiento y el Cerco de las — "Latas" de D. Luis Moreno, entrando en el desamortizado Alvarado de los Baños de Pajarillo (2), Arroyo del Terro.

La longitud aproximada de dicha Colada del Camino del Paraje es de dos mil seiscientos metros, siendo su anchura la de dieciocho metros.

4.º.- CAMINO Y VEREDA DEL FUENTE DEL CUA. Sale de la población de Colmenarejo junto a la Iglesia, sigue carretera nacional de Valdemorillo pasando por el pozo y pilar de Fuente Grande rumbo al Sureste por entre las barrancas de Benita Castellano (Ray Viscente Olvera), derecha, y por la izquierda, el de Fernando Castellano (Ray de Florencio García), sigue a "Fuente Arceles" — que está por la derecha, propiedad de Marcelino Camilla, y por la izquierda, terreno abierto del mismo sitio "Fuente de las Pajas". Sigue carretera adelante a la "Calleja de Navarredondilla", llevada por la derecha, terreno — del Ayuntamiento llamada "Fuente las Pajas", hacia la céntrica de la "Calleja de Navarredondilla", donde lleva por la derecha, finca "El Valenciano" del Doctor Olivares, y por la izquierda, "Calleja de Navarredondilla" de Benito Pascual, y otra de Pilar Sala (Ray Pedro Sala), siguiendo por la izquierda "Monte del Horno" del Doctor Olivares, hasta la finca de la "Fuente de la Esperanza", donde atraviesa la Vereda de Mercedes del Camino del Ray (2). Sigue por la derecha, la misma finca "El Valenciano" del Doctor Olivares, y por la izquierda, la finca de "Fuente de la Parra", finca de Don Carlos Barro, al llegar a esta vía pecuaria al sitio "Fuente de San Mateo", sitio "El Sol", se separa la carretera de Valdemorillo por la izquierda de esta Vereda del Camino del Cua, la vía pecuaria va hacia el camino llevado por la derecha "Monte las Cañas", de D. José María Valdemorillo después en el desamortizado y Alvarado del Fomento del Cua (2), donde se separa, hacia la derecha de Vereda y al resto del desamortizado Alvarado será ensambles, como se detallará en su lugar.

AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de 0.5 JUN 2006
Colmenarejo, 0.6 JUN 2009 de

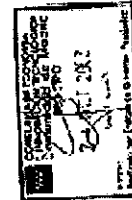
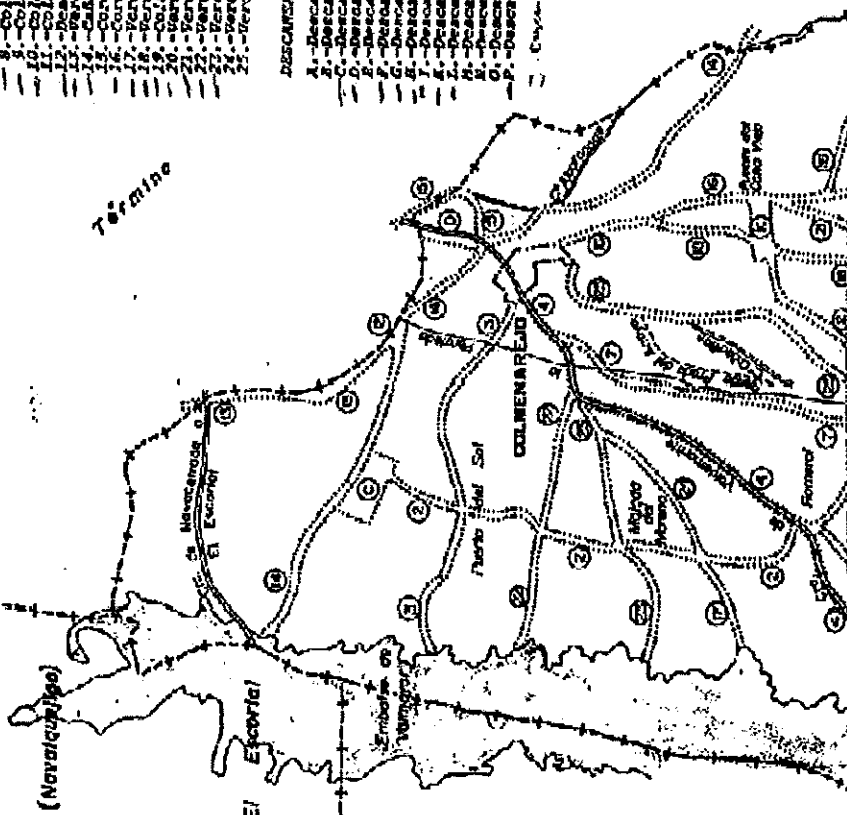
AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno

en sesión de 0.5 MAR 2009
Colmenarejo, 0.6 MAR 2009 de

- VÍAS PRIORITARIAS**
- 1.- Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 2.- Carretera del Camino del Rey
 - 3.- Carretera del Camino del Páez
 - 4.- Carretera del Camino del Páez
 - 5.- Carretera de Calera Aguda
 - 6.- Carretera de la Venta de San Antonio
 - 7.- Carretera de la Venta de San Antonio
 - 8.- Carretera del Camino de Reyes
 - 9.- Carretera del Camino del Páez
 - 10.- Carretera del Camino del Páez
 - 11.- Carretera del Camino del Páez
 - 12.- Carretera del Camino del Páez
 - 13.- Carretera de las Lajas
 - 14.- Carretera de las Lajas
 - 15.- Carretera de las Lajas
 - 16.- Carretera de las Lajas
 - 17.- Carretera de las Lajas
 - 18.- Carretera de las Lajas
 - 19.- Carretera de las Lajas
 - 20.- Carretera de las Lajas
 - 21.- Carretera de las Lajas
 - 22.- Carretera de las Lajas
 - 23.- Carretera de las Lajas
 - 24.- Carretera de las Lajas
 - 25.- Carretera de las Lajas

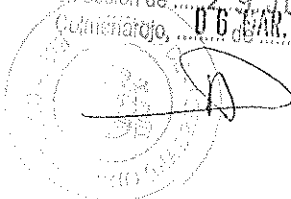
- DESCARRETEROS**
- 1.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 2.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 3.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 4.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 5.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 6.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 7.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 8.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 9.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 10.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 11.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 12.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 13.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 14.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 15.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 16.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 17.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 18.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 19.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 20.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 21.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 22.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 23.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 24.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)
 - 25.- Descarrete de la Carretera Real Aguilera (2) (Comunidad para el Sur)



Gala

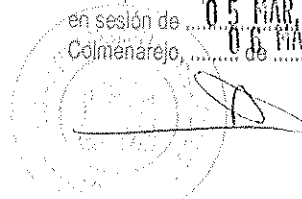
AYTO. COLMENAREJO

Aprobado inicialmente por el Pleno
en sesión de 29 JUN 2006
de 06 MAR 2009 de



AYTO. COLMENAREJO

Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de 05 MAR 2009
de 06 MAR 2009 de



Aprobado inicialmente por el Pleno
en sesión de 12 9 JUN 2006
Colmenarejo, 06 JUN 2009 de

Aprobado provisionalmente por el Pleno
en sesión de 05 MAR 2009
Colmenarejo, de 06 MAR 2009 de

Estudio Técnico de Ingeniería y Arquitectura

BD